
湖南正润创业服务股份有限公司

公开转让说明书

主办券商



二〇一六年二月

声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、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。

本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公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国股份转让系统公司对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司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，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意的重大事项：

一、业务受宏观经济波动影响的风险

公司主要业务为创业基地建设开发与管理，主要服务是为中小企业创业提供服务，股权投资，企业管理咨询等。目前公司主营业务较为单一且客户多为中小企业和创业企业，公司的经营情况与基地内的企业发展情况紧密度较高，中小企业的发展又与宏观经济环境息息相关。如果基地内的企业受到宏观经济下滑影响而发展受到阻力时，将会波及公司的业务。

二、市场竞争风险

随着国家政策的鼓励，未来公司所处行业内的企业将会越来越多，竞争激烈，一些较早进入该行业的企业已经形成了品牌知名度，增强了其竞争地位。同时传统租赁服务内容同质化现象严重，因此服务质量高、资本实力强、服务多样化的企业更容易获得客户的信赖。如果公司不能进一步扩大规模提升品牌影响力，提升管理水平，公司业务及盈利能力将受到一定程度的影响。

三、公司治理风险

有限公司时期，公司存在着家族式治理的情况。公司未制定完善的关联交易、资金管理等相关制度，存在关联交易频繁、资金使用和管理不尽规范、**为关联方提供担保决策程序瑕疵的问题**。股份公司成立后，除彭志林担任公司的董事长兼总经理外，其他家族成员退出了公司的管理，**公司建立了完善的法人治理结构和内部控制制度，并且解除了所有的关联担保**。但由于股份公司尚处于成立初期，随着公司的主营业务不断拓展，公司总体经营规模将进一步扩大，公司在运营管理、战略规划、内部控制、财务管理等方面面临更高的要求。公司管理层对于新制度的学习程度和实施力度还有待进一步观察，因此，公司未来经营中存在**内部管理不当而可能引起的公司治理风险**。

四、关联方资金占用风险

在有限公司时期公司章程未规定关联交易的决策程序，也未制订关联交易管理制度，关联交易的决策机制不完善，关联方之间资金的往来也未履行必要的内部审议程序。报告期内公司存在关联方往来较为频繁、关联方占用公司资金、资金使用和管理不规范等问题。股份公司设立之后，公司在《公司章程》中对关联交易的决策程序进行了约定，同时制订了《关联交易管理制度》，对关联交易内部审议程序、表决回避制度等内容进行了明确规定。虽然报告期内关联方占用资金并未损害公司利益，且在报告期末关联方占用资金均已归还，但若今后公司不能严格执行内部管理制度，则仍存在公司资金被关联方占用的风险。

五、资产负债率较高、有息负债规模大的风险

截至 2015 年 7 月 31 日，公司负债总额 8,940 万元，资产负债率达 62.84%；其中有息负债 5,980 万元，占负债总额的 66.89%。公司资产负债率处于较高水平，且负债中有息负债规模较大，公司面临较高的偿债压力和利息支出负担，对公司的财务状况和盈利能力造成了一定的不良影响。

六、部分生产经营所必需的资产所有权受到限制的风险

截至 2015 年 7 月 31 日，公司资产中有账面价值合计为 5,857.65 万元的固定资产和无形资产用于公司或者公司关联方银行贷款抵押，其所有权受到限制；该部分资产占公司资产总额的比例达 41.17%。公司所有权受到限制的资产占比较高，且为公司生产经营所必需的房产及土地。若公司或者关联公司不能及时偿还银行贷款，银行对抵押资产采取强制措施，则会影响公司正常生产经营。

七、公司主业盈利能力弱，利润对政府补助依赖程度较高的风险

报告期内，公司营业收入分别为 350.89 万元、348.79 万元和 182.51 万元，毛利率分别为-65.07%、-71.69%及-107.52%；营业利润分别为-1,143.97 万元、-1,459.40 万元和-813.18 万元；计入当期损益的政府补助金额分别达 508.02 万

元、601.59 万元和 772.26 万元。公司主营业务盈利能力弱，利润对政府补助依赖程度较高，而由于政府补助存在的偶然性和不确定性，容易导致公司未来业绩出现重大波动。

八、人才储备不足的风险

公司的主营业务为中小企业创业基地的建设、管理与运营，主要包括创业培训及咨询服务、投融资服务、标准厂房和公寓楼、办公室租赁服务。目前公司主要服务于湘乡市中小企业创业孵化基地内的企业，公司建立了运营管理部、市场开发部、财务审计部、综合管理部等部门，在职员工共十三人，可以满足公司目前的经营管理需要。但根据公司业务发展规划，公司将在完善与提升现有创业管理服务的基础上，加大力度拓展金融服务及信息平台服务两大板块，服务对象也将突破基地内的中小微企业的范围。公司现有人员数量以及专业水平还不能充分满足公司中长期发展规划的需要，因此存在一定的人才储备不足风险。

九、《融资合作协议》带来的合同风险

有限公司时期，公司与湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司签订的《融资合作协议书》“在公司取得建设银行湘乡支行人民币 6000 万元贷款后，向经开建投划转借款 3000 万元。”根据经开建投、红园建投、湘乡中小三方签订的《融资合作补充协议》“在银行贷款到帐后次日，将留存 3000 万后的剩余部分全额支付给红园建投使用，该补充协议与原《融资合作协议书》具有同等的法律效力”。故该资金的实际使用人为红园建投，而经开建投与红园建投均系湘乡市财政局全资控股公司。

合同期内，银行贷款由经开建投以自有的两块土地使用权做为担保，红园建投按照建设银行湘乡支行贷款合同约定的还款计划偿还借款，按时履行还本付息义务。同时，公司与经开建投签订的《融资合作协议书》也对此风险进行了防范。但公司仍存在一定的违反贷款协议的约定带来的合同风险。

十、客户集中度较高的风险

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月前五名客户收入占当期收入的比重分别为：73.82%、72.78%、84.55%，公司的客户相对集中。但公司目前不存在向单个客户的销售比例超过销售收入总额的 30%的情形，不存在对前五大客户的重大依赖。但如果未来公司与主要客户的合作关系发生变化仍有可能对运营服务产生一定的影响。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
一、业务受宏观经济波动影响的风险.....	2
二、市场竞争风险.....	2
三、公司治理风险.....	2
四、关联方资金占用风险.....	3
五、资产负债率较高、有息负债规模大的风险.....	3
六、部分生产经营所必需的资产所有权受到限制的风险.....	3
七、公司主业盈利能力弱，利润对政府补助依赖程度较高的风险.....	3
八、人才储备不足的风险.....	4
九、《融资合作协议》带来的合同风险.....	4
十、客户集中度较高的风险.....	5
释义.....	13
第一节基本情况.....	15
一、公司基本情况.....	15
二、股票挂牌情况.....	16
（一）股票挂牌概况.....	16
（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺.....	16
（三）公司股票第一批进入全国股份转让系统公开转让的具体情况.....	17
三、公司股权情况.....	19
（一）股权结构图.....	19
（二）股权具体情况.....	19
（三）公司控股股东及实际控制人情况.....	20
（四）公司前十名股东及持有 5%以上股份股东情况.....	22
（五）股东之间的关联关系.....	23
（六）股东为私募基金管理人或私募基金备案情况.....	24

四、公司设立以来的资产重组与股本形成及变化情况	24
五、公司对外投资情况	38
六、董事、监事、高级管理人员情况	39
(一) 董事	39
(二) 监事	40
(三) 高级管理人员	41
七、最近两年主要会计数据和财务指标情况	41
八、与本次挂牌有关的当事人	44
(一) 主办券商	44
(二) 律师事务所	44
(三) 会计师事务所	44
(四) 资产评估机构	45
(五) 股票登记机构	45
(六) 证券交易场所	45
第二节公司业务	46
一、公司主要业务	46
(一) 主要业务情况	46
(二) 主要产品或服务	46
(三) 业务发展规划	49
二、公司内部组织结构与主要业务流程	50
(一) 内部组织结构	50
(二) 公司主要业务流程	51
三、公司业务有关资源情况	54
(一) 公司的核心优势	54
(二) 公司的研发能力	54
(三) 无形资产情况	54
(四) 公司业务许可与资质情况	55
(五) 特许经营权情况	56

(六) 公司主要固定资产情况.....	56
(七) 公司人员结构以及核心技术人员情况.....	59
(八) 公司业务、人员、资产匹配性.....	60
四、公司主要业务相关情况.....	60
(一) 申报期内公司主要产品或服务收入情况.....	60
(二) 公司成本结构.....	62
(三) 服务（产品）的主要消费群体及申报期内公司主要客户情况.....	62
(四) 申报期内公司主要供应商情况.....	64
(五) 营运环节外包.....	66
(六) 申报期内公司重大依赖情况.....	66
(七) 申报期内重大业务合同及履行情况.....	66
五、公司商业模式.....	73
六、公司所处行业基本情况.....	73
(一) 公司所处行业分类.....	73
(二) 行业的监管体制和政策.....	74
(三) 行业发展概况.....	76
(四) 行业规模.....	76
(五) 行业上下游.....	77
(六) 行业风险特征.....	78
(七) 行业壁垒.....	78
(八) 行业发展的有利条件和不利条件.....	79
(九) 公司面临的主要竞争情况.....	80
(十) 公司可持续经营能力.....	82
第三节公司治理.....	86
一、公司治理制度的建立健全及运行情况.....	86
(一) 股东大会制度的建立健全及运行情况.....	86
(二) 董事会制度的建立健全及运行情况.....	86
(三) 监事会制度的建立健全及运行情况.....	87

(四) 上述机构和相关人员履行职责情况.....	87
二、董事会关于公司治理机制对股东权利保护及对公司治理机制执行情况的评估结果.....	87
(一) 董事会关于公司治理机制对股东权利的保护情况.....	87
(二) 公司治理机制的建设情况.....	88
(三) 董事会对公司治理机制执行情况的评估结果.....	88
三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年违法违规情况.....	88
四、公司的独立性情况.....	89
(一) 业务独立.....	89
(二) 资产独立.....	89
(三) 人员独立.....	89
(四) 财务独立.....	90
(五) 机构独立.....	90
五、同业竞争.....	90
(一) 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况.....	90
(二) 关于避免同业竞争的承诺.....	92
六、资金被关联方占用情况.....	92
(一) 公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况.....	92
(二) 公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保情况.....	93
(三) 公司为防止关联交易所采取的措施.....	93
七、公司董事、监事、高级管理人员的情况.....	94
(一) 公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其直系亲属持股情况.....	94
(二) 公司董事、监事、高级管理人员相互之间存在的亲属关系.....	94
(三) 公司董事、监事、高级管理人员同公司签订重要协议或做出重要承诺情况.....	94
(四) 公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职的情况.....	95
(五) 公司董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况.....	95
(六) 公司董事、监事、高级管理人员最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况.....	96
(七) 其他对公司持续经营有不利影响的情形.....	96

八、近两年公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员的变动情况	96
(一) 董事变动情况.....	96
(二) 监事变动情况.....	96
(三) 高级管理人员变动情况.....	97
九、公司管理层的诚信状况	97
十、其他事项	97
第四节公司财务	101
一、最近两年一期经审计的主要财务报表及审计意见	101
(一) 最近两年一期财务会计报告的审计意见.....	101
(二) 财务报表的编制基础.....	101
(三) 最近两年一期经审计的财务报表.....	101
二、主要会计政策和会计估计	116
(一) 会计期间.....	116
(二) 记账本位币.....	116
(三) 记账基础和会计计量.....	116
(四) 现金及现金等价物的确定标准.....	116
(五) 应收款项.....	116
(六) 固定资产.....	118
(七) 借款费用.....	118
(八) 在建工程.....	119
(九) 无形资产.....	119
(十) 收入.....	120
(十一) 职工薪酬.....	121
(十二) 递延所得税资产/递延所得税负债.....	121
(十三) 租赁.....	123
(十四) 政府补助.....	124
(十五) 重大会计政策和估计.....	124
三、申报期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明	127

(一) 申报期财务状况和经营成果分析.....	127
(二) 申报期主要会计数据及重大变化说明.....	131
四、公司财务报表主要项目情况及变化分析.....	139
(一) 货币资金.....	139
(二) 应收账款.....	140
(三) 预付款项.....	142
(四) 其他应收款.....	144
(五) 可供出售金融资产.....	149
(六) 固定资产.....	150
(七) 无形资产.....	153
五、公司最近两年一期的主要负债情况.....	155
(一) 应付账款.....	155
(二) 预收账款.....	156
(三) 应交税费.....	158
(四) 其他应付款.....	159
(五) 一年内到期的其他非流动负债.....	161
(六) 长期借款.....	161
(七) 递延收益.....	163
六、申报期末股东权益情况.....	166
七、关联方、关联方关系及关联方交易、关联方往来.....	167
(一) 关联方认定.....	167
(二) 关联交易情况.....	167
(三) 关联方资金拆借情况.....	172
(四) 关键管理人员报酬.....	173
(五) 关联方往来余额.....	173
(六) 关联方决策权限、决策程序、定价机制.....	174
(七) 减少和规范关联交易的具体安排.....	176
八、提醒投资者关注的财务报表附注中的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项...	177

(一) 资产负债表日后事项.....	177
(二) 或有事项.....	177
(三) 其他重要事项.....	177
九、 申报期内资产评估情况.....	177
十、 股利分配政策和最近两年股利分配及实施情况.....	178
(一) 股利分配的政策.....	178
(二) 近两年股利分配情况.....	178
(三) 公开转让后股利分配政策.....	178
十一、 对公司业绩和持续经营产生不利影响的因素及应对措施.....	179
(一) 业务受宏观经济波动影响的风险.....	179
(二) 市场竞争风险.....	179
(三) 公司治理风险.....	179
(四) 关联方资金占用风险.....	180
(五) 资产负债率较高、有息负债规模大的风险.....	180
(六) 部分生产经营所必需的资产所有权受到限制的风险.....	181
(七) 公司主业盈利能力弱，利润对政府补助依赖程度较高的风险.....	181
(八) 人才储备不足的风险.....	181
(九) 《融资合作协议》带来的合同风险.....	182
(十) 客户集中度较高的风险.....	184
第五节有关声明.....	184
公司全体董事、监事及高级管理人员声明.....	184
主办券商声明.....	185
律师声明.....	186
会计师事务所声明.....	187
资产评估机构声明.....	188
第六节附件.....	189

释义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

简称	所指含义
有限公司、湘乡中小	湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司
创业基地	湘乡中小企业创业基地
正润股份、公司、本公司、股份公司	湖南正润创业服务股份有限公司
正志集团	湖南正志集团有限公司
正志建工	湖南正志建筑工程有限公司
正志商贸	湖南正志商贸有限公司
正志置业	湖南正志置业有限公司
广源投资	湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）
振业投资	湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）
长江联合	上海长江联合股权投资基金管理股份有限公司
轨道交通	上海轨道交通投资管理有限公司
长源轨道交通、长源轨道交通基金	上海长源轨道交通投资管理合伙企业（有限合伙）
湘乡市工商局	湖南省湘乡市工商行政管理局
三会	股东大会、董事会和监事会
三会议事规则	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
股东大会	湖南正润创业服务股份有限公司股东大会
董事会	湖南正润创业服务股份有限公司董事会
监事会	湖南正润创业服务股份有限公司监事会
高级管理人员	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
管理层	对公司决策、经营、管理负有领导职责的人员，包括董事、监事、高级管理人员等
元（万元）	人民币元（万元）
公司章程、章程	最近一次被公司股东大会批准的湖南正润创业服务股份有限公司章程

简称	所指含义
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
主办券商、财富证券	财富证券有限责任公司
湖南融邦、律所	湖南融邦律师事务所
大信会所、会所	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
挂牌、本次挂牌	公司股份在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让行为
申报期、报告期	2013年1月1日至2015年7月31日

相关财务数据，除特别注明外，金额单位均为人民币元。

第一节基本情况

一、公司基本情况

中文名称：湖南正润创业服务股份有限公司

注册资本：5100.00 万元

法定代表人：彭志林

有限公司设立日期：2009 年 9 月 16 日

股份公司设立日期：2015 年 10 月 20 日

住所：湖南湘乡经济开发区振湘路 009 号

邮编：411400

电话：0731-56222116

传真：0731-56222080

电子邮箱：zrcf2015@sohu.com

董事会秘书：杨军

组织机构代码：69403009-4

所属行业：按照证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）分类，公司属于“商务服务业（L72）”；按照国家统计局发布的《国民经济行业分类和代码表》（GB/T4754-2011）的标准，公司属于“其他未列明商务服务业（L7299）”；根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为“商务服务业（L72）”中的“其他未列明商务服务业（L7299）”。

经营范围：为中小企业创业提供服务；股权投资；企业管理咨询；会议及展览服务；市场信息调查；经济与商务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

批准后方可开展经营活动)。

主营业务：中小企业创业基地的管理与运营服务。主要包括创业培训及咨询服务、投融资服务、标准厂房和公寓楼、办公室租赁服务。

二、股票挂牌情况

(一) 股票挂牌概况

股票代码：【】

股票简称：【】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00 元

股票总量：5100.00 万股

挂牌日期：【】年【】月【】日

转让方式：协议转让

(二) 股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股份总数的百分之二十五；所持公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时

间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

公司章程第二十七条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起1年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起1年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起1年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

公司全体股东所持股份无质押、冻结，不存在争议及其他转让受限情况。

（三）公司股票第一批进入全国股份转让系统公开转让的具体情况

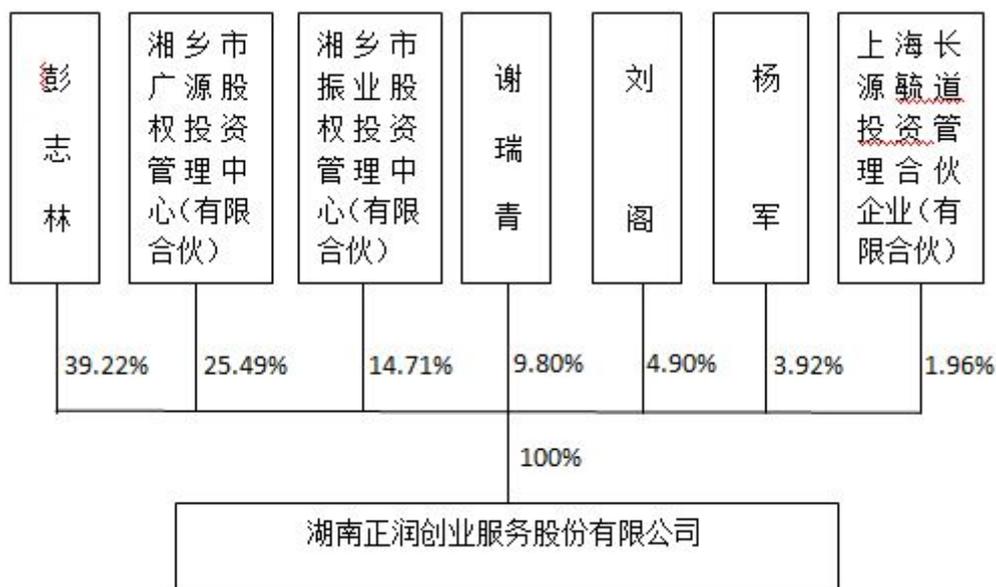
公司股票第一批进入全国股份转让系统公开转让的具体情况如下表所示：

序号	股东名称	任职情况	持股数量（股）	第一批可转让股份（股）
1	彭志林	董事长、总经理	20,000,000.00	0
2	湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）	—	13,000,000.00	0
3	湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）	—	7,500,000.00	0
4	谢瑞青	董事	5,000,000.00	0
5	刘阁	董事	2,500,000.00	0
6	杨军	董事、董事会秘书、财务总监	2,000,000.00	0

7	上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）	—	1,000,000.00	1,000,000.00
合计			51,000,000.00	1,000,000.00

三、公司股权情况

(一) 股权结构图



(二) 股权具体情况

股份公司股东具体名单如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	出资方式	持股比例（%）
1	彭志林	20,000,000.00	净资产折股	39.22
2	湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）	13,000,000.00	净资产折股	25.49
3	湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）	7,500,000.00	净资产折股	14.71
4	谢瑞青	5,000,000.00	净资产折股	9.80
5	刘阁	2,500,000.00	净资产折股	4.90
6	杨军	2,000,000.00	净资产折股	3.92
7	上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	货币	1.96
合计		51,000,000.00		100.00

（三）公司控股股东及实际控制人情况

1、公司控股股东及实际控制人的基本情况

截至本说明书出具之日，彭志林持有公司 2,000.00 万股股份，占总股本的 39.22%，为公司第一大股东，其股份足以对股东大会决议产生重大影响，处于相对控股地位。同时彭志林担任公司的董事长兼总经理，能够实际支配公司行为，公司第二大股东广源投资执行事务合伙人系彭志林之配偶彭伏华，其持有广源投资 5% 的出资额，间接持有公司 1.27% 的股份；公司第三大股东振业投资执行事务合伙人彭祝英系彭志林之胞妹彭祝英，其持有广源投资 5% 的出资额，间接持有公司 0.74% 的股份。彭志林、彭伏华、彭祝英三人合计持有公司 41.23% 的股份，根据 2015 年 11 月 25 日签署的《一致行动协议》，三人对公司经营管理和决策施予重大影响，为共同实际控制人。

彭志林简介：

彭志林，男，1962 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1979 年-1982 年就读于湖南省水利学校水利发电专业；1982 年 9 月-1990 年 6 月供职于湖南省韶山灌区管理局，历任技术员、综合厂厂长；1990 年辞职创业，先后在郑州、广州、石家庄、长沙等地承接土建工程、室内外装饰工程、桥梁工程等等，其后创办了湖南正志集团有限公司，任监事；2012 年 9 月 20 日-2015 年 10 月 22 日供职于湖南正志商贸有限公司，任执行董事；2009 年 9 月创办湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司，2015 年 10 月股份公司成立之后至今任公司董事长兼总经理。

彭伏华简介：

彭伏华，女，1963 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1982 年毕业于湖南银行学校，中专学历；1982 年 8 月-2000 年 10 月供职于中国农业银行湘乡市支行，任会计；2000 年 10 月-2012 年 9 月供职于湖南第四工程有限公司，任会计；2012 年 9 月-2013 年 7 月供职于湖南正志商贸有限公司，任财务经理；2009 年 9 月-2015 年 9 月供职于湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司，先后担任监事、执行董事；2013 年 7 月至今，供职于湖南正志置业有限公司，任总经理；2015 年 7 月至今，任湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）执行事务合伙人。

彭祝英简介：

彭祝英，女，1964年11月17日，中国国籍，无境外永久居留权。1983年毕业于棋梓中学，高中学历；2009年以前，自主经商；2015年7月至今，任湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）执行事务合伙人；2009年9月至今供职于本公司，任综合管理部行政人员。

彭志林、彭伏华、彭祝英三人2015年11月25日签署的《一致行动协议》具体约定如下：

各方在公司股东大会会议中保持的“一致行动”指，各方在公司股东大会中通过举手表决或书面表决方式行使下列职权时保持一致：

- （1）共同提案；
- （2）共同投票表决决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）共同投票表决制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）共同投票表决制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）共同投票表决制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- （6）共同投票表决聘任或者解聘公司经理，并根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；
- （7）共同投票表决公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；
- （8）共同投票表决修改公司章程；
- （9）共同投票表决公司聘用、解聘会计事务所；
- （10）共同投票表决公司对外担保事项；
- （11）共同投票表决公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；
- （12）共同投票表决公司股权激励计划；
- （13）共同行使在股东大会中的其它职权。

在各方中任何一方不能参加股东大会会议时，应委托另一人参加会议并行使

投票表决权；如各方均不能参加股东大会会议时，应共同委托他人参加会议并行使投票表决权。

“一致行动”延伸：

(1) 若各方内部无法达成一致意见，各方应按照甲方的意向进行表决；

(2) 各方承诺，如其将直接持有或管理的公司的全部或部分股权对外转让，则该等转让需以受让方同意承继本协议项下的义务并代替出让方重新签署本协议作为股权转让的生效条件之一。

(3) 如果任何一方违反其作出的前述承诺（任何一条），必须按照其他守约方的要求将其所有的权利与义务转让给其他守约方中的一方、两方或多方，其他守约方也可共同要求将其所有的权利与义务转让给指定的第三方。

“一致行动”期限：

自 2015 年 11 月 25 日至 2018 年 11 月 24 日止。

2、实际控制人最近两年内变化情况

有限公司时期，公司实际控制人为彭志林、配偶彭伏华、女儿彭梦婧，股份公司成立后，公司实际控制人为彭志林、配偶彭伏华、胞妹彭祝英。因此，报告期内公司实际控制人未发生重大变动。

（四）公司前十名股东及持有 5%以上股份股东情况

序号	股东名称	持股数量（股）	出资方式	持股比例（%）
1	彭志林	20,000,000.00	净资产折股	39.22
2	广源投资	13,000,000.00	净资产折股	25.49
3	振业投资	7,500,000.00	净资产折股	14.71
4	谢瑞青	5,000,000.00	净资产折股	9.80
5	刘阁	2,500,000.00	净资产折股	4.90
6	杨军	2,000,000.00	净资产折股	3.92
7	上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	货币	1.96

合计	51,000,000.00		100.00
----	----------------------	--	---------------

截至本说明书签署之日，股份公司所有股东所持股份不存在质押、代持、司法冻结等转让限制的情况。

备注：1、湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）

湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）注册号为 430300000090795，目前持有公司 1300 万股股份，占公司总股本的 25.49%。由公司实际控制人彭伏华担任普通合伙人，公司监事胡丰年为有限合伙人。其出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人性质	出资额（万元）	出资比例（%）
1	彭伏华	普通合伙人	75.00	5.00
2	胡丰年	有限合伙人	1,425.00	95.00
合计		—	1,500.00	100.00

2、湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）

湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）注册号为 430300000090800，目前持有公司 750 万股股份，占公司总股本的 14.71%。由公司实际控制人彭祝英担任普通合伙人，公司监事会主席陈双喜为有限合伙人。其出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人性质	出资额（万元）	出资比例（%）
1	彭祝英	普通合伙人	25.00	5.00
2	陈双喜	有限合伙人	475.00	95.00
合计		—	500.00	100.00

（五）股东之间的关联关系

公司股东湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）执行事务合伙人彭伏华与公司股东彭志林之间系夫妻关系，公司股东湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）执行事务合伙人彭祝英与公司股东彭志林之间系兄妹关系。

除此之外，公司股东之间没有其他关联关系。

（六）股东为私募基金管理人或私募基金备案情况

截止本公司转让说明书签署日，公司股东广源投资、振业投资为公司管理层持股平台，目前均系利用自有资金进行的对外投资，并不存在私募基金管理人或私募基金，无需进行相关备案。公司股东上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）为一家私募基金，成立于2015年8月18日，长源毓道基金是上海长江联合股权投资基金管理股份有限公司（“普通合伙人”）与上海毓道投资管理有限公司（“普通合伙人”、“执行事务合伙人”），以双GP（普通管理人）的基金管理方式成立的。

由于上海市工商行政管理局浦东新区分局要求合伙企业只能以单GP方式工商注册及变更，这造成长江联合在工商系统中被显示为有限合伙人（LP）。2015年12月19日，长源毓道基金以双GP的构建模式按照工商版合伙协议申请备案，2015年12月28日，长源毓道基金收到的备案回复中被要求长江联合作为有限合伙人（LP）身份参与。

目前，长源毓道基金正积极与证券投资基金业协会沟通，并于2016年1月4日以双GP的补充协议再次申请备案。如果证券投资基金业协会能考虑到工商注册要求与基金实际操作要求目前尚存在的现实差异，认可双GP的操作协议，则近期可以通过备案。如果证券投资基金业协会仍然坚持工商协议与基金备案协议必须一致，长源毓道基金将着手协调长江联合以有限合伙人（LP）身份履行义务，同时再次启动工商变更程序。这个流程涉及长江联合内部审批以及工商的注册变更，将需要一定的时间。

四、公司设立以来的资产重组与股本形成及变化情况

报告期内，公司未发生过重大资产重组的情况。

公司自成立以来，历次股本变化情况如下：

（一）有限公司的设置

1、2009年9月2日，申请人彭志林、彭伏华、彭梦婧向湘乡市工业园管委会递送《申请注册湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司的报告》，工商局注册分局批示：“湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司为本园区入园项目，

同意注册，给予办理。”同日，彭志林、彭伏华、彭梦婧的委托代理人刘光伟向湘乡市工商行政管理局递交《企业名称预先核准申请书》。

2、2009年9月4日，湘乡市工商行政管理局颁发（湘乡）名私字[2009]第172号《企业名称预先核准通知书》，核准公司名称为湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司，保留期至2010年3月4日。

3、2009年9月7日，有限公司召开股东会，通过以下决议：1) 拟设公司名称：湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司。2) 拟设公司住所：湖南省湘乡市红仑工业园引凤路。3) 拟设公司经营范围：为中小企业创业提供服务。4) 拟设公司股东会：由彭志林、彭伏华、彭梦婧组成；注册资本1000万；由彭志林认缴出资400万，出资比例40%；彭梦婧认缴出资300万，出资比例30%；彭伏华认缴出资300万，出资比例30%。注册资本分次到位，首期200万元出资于2009年9月30日前到位，其中彭志林实缴80万、彭梦婧实缴60万、彭伏华实缴60万。全部出资于2011年9月30日前缴足。5) 选举彭志林担任公司执行董事兼法定代表人；彭伏华担任公司监事；聘任彭梦婧为公司经理，各任期三年。6) 通过由彭伏华起草的公司章程。7) 委托刘皓至湘乡市工商行政管理局办理公司设立登记手续。

4、2009年9月14日，湖南金信达会计师事务所有限公司出具湘金信达验字〔2009〕第118号《验资报告》，该验资报告记载：“贵公司（筹）申请登记的注册资本为人民币1000万元，由全体股东分二期于2011年9月30日前缴足。本次出资为第一期，应缴纳注册资本人民币200万元，由彭志林、彭伏华、彭梦婧于2009年9月30日前缴足。经审验，截至2009年9月14日止，贵公司（筹）已收到彭志林、彭伏华、彭梦婧缴纳的第一期注册资本合计人民币200万元整，全部以货币资金出资。”

5、2009年9月16日，湘乡市工商行政管理局核发了注册号为430381000008814的营业执照。公司法定代表人为彭志林，住所地为湖南省湘乡市红仑工业园引凤路，公司经营范围为：中小企业创业提供服务，以上范围涉及行政许可项目的，凭有效的许可证件方可从事经营活动。

有限公司设立时的出资结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	占注册资本比例(%)
1	彭志林	400.00	40.00	80.00	8.00
2	彭伏华	300.00	30.00	60.00	6.00
3	彭梦婧	300.00	30.00	60.00	6.00
合计		1,000.00	100.00	200.00	20.00

(二) 有限公司第二期出资

1、2010年1月11日，有限公司召开股东会，通过以下决议：1) 公司实收资本由200万增加到430万元，其中：本期彭志林出资80万元，彭伏华出资80万元，彭梦婧出资70万元，出资时间为2010年1月11日。2) 就上述事项修改公司章程相关条款，并将修改后《公司章程》报登记机关备案。3) 共同委托刘皓到湘乡市工商行政管理局办理变更登记手续。

2、2010年1月14日，湖南金信达会计师事务所有限公司出具湘金信达验字〔2010〕第013号《验资报告》，该验资报告记载：“根据协议、章程的规定，贵公司登记的注册资本为人民币1000万元，应由全体股东分期于2011年9月30日前缴足。本次出资为第2期，出资额为人民币230万元，由全体股东于2010年1月14日前缴足。经审验，截止2010年1月14日止，公司已收到全部股东缴纳的第2期出资，即本期实收注册资本人民币230万元，公司股东本次出资连同第1期出资，累计实缴注册资本为人民币430万元，占已登记注册资本总额43%。”

3、2010年1月25日，有限公司取得了湘乡市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

变更之后公司的出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	占注册资本比例(%)
1	彭志林	400.00	40.00	160.00	16.00
2	彭伏华	300.00	30.00	140.00	14.00

3	彭梦婧	300.00	30.00	130.00	13.00
合计		1,000.00	100.00	430.00	43.00

(三) 有限公司第一次法定代表人、执行董事变更

1、2010年6月8日，有限公司召开股东会，通过以下决议：1) 选举彭梦婧担任公司执行董事（法定代表人），任期三年；监事彭伏华、经理彭梦婧不变；免去彭志林公司执行董事（法人代表）职务。2) 公司的其他登记事项未发生变化，不修改公司章程。3) 共同委托龙桂芳到湘乡市工商行政管理局办理变更登记手续。

2、2010年6月11日，有限公司取得湘乡市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

(四) 有限公司第三期出资

1、2010年6月12日，有限公司召开股东会，通过以下决议：1) 公司实收资本由430万增加到630万元，其中：本期彭志林出资80万元，彭伏华出资60万元，彭梦婧出资60万元，出资时间为2010年6月13日前。2) 就上述事项修改公司章程相关条款，并将修改后《公司章程》报登记机关备案。3) 共同委托龙桂芳到湘乡市工商行政管理局办理变更登记手续。

2、2010年6月13日，湘乡兴湘联合会计师事务所出具兴会师验字〔2010〕第063号《验资报告》，该验资报告记载：“根据协议、章程的规定，贵公司登记的注册资本为人民币1000万元，应由全体股东分期于2011年9月30日前缴足。本次出资为第3期，出资额为人民币200万元，由全体股东于2010年6月13日前缴足。经审验，截止2010年6月13日止，公司已收到全部股东缴纳的第3期出资，即本期实收注册资本人民币200万元，公司股东本次出资连同第1、2期出资，累计实缴注册资本为人民币630万元，占已登记注册资本总额63%。”

3、2010年6月23日，有限公司取得了湘乡市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

变更之后公司的出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资
----	------	------	------

		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	占注册资本比例（%）
1	彭志林	400.00	40.00	240.00	24.00
2	彭伏华	300.00	30.00	200.00	20.00
3	彭梦婧	300.00	30.00	190.00	19.00
合计		1,000.00	100.00	630.00	63.00

（五）有限公司第四期出资

1、2010年9月19日，有限公司召开股东会，会议通过以下决议：1）同意实收资本增加370万元，由630万增加到1000万元，其中：彭志林货币出资160万元，占注册资本的16%；彭梦婧货币出资110万元，占注册资本的11%；彭伏华货币出资100万元，占注册资本的10%。2）就上述事项修改公司章程相关条款，并将修改后《公司章程》报登记机关备案。3）股东全权委托彭志林到湘乡市工商行政管理局办理变更登记手续。

2、2010年9月20日，湖南湘军会计师事务所有限责任公司出具湘军验字〔2010〕第10A14526号《验资报告》，该验资报告记载：“根据协议、章程的规定，贵公司登记的注册资本为人民币1000万元，应由全体股东分期于2011年9月30日前缴足。本次出资为第4期，出资额为人民币370万元，由全体股东于2010年9月30日前缴足。经审验，截止2010年9月30日止，公司已收到全部股东缴纳的第4期出资，即本期实收注册资本人民币370万元，公司股东本次出资连同第1、2、3期出资，累计实缴注册资本为人民币1000万元，占已登记注册资本总额100%。”

4、2010年9月21日，有限公司取得了湘乡市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

变更之后公司的出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	占注册资本比例（%）
1	彭志林	400.00	40.00	400.00	40.00
2	彭伏华	300.00	30.00	300.00	30.00

3	彭梦婧	300.00	30.00	300.00	30.00
合计		1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

(六) 有限公司第一次增资、第一次增加股东、第一次经营范围变更

1、2012年1月18日，有限公司召开股东会，通过以下决议：1) 同意谢瑞青、刘阁、彭明嘉加入湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司股东会，加入后，股东会股东为彭志林、彭梦婧、彭伏华、谢瑞青、刘阁、彭明嘉6人。2) 申请增加注册资本1000万元，实收资本1000万元，出资方式均为货币。增资后注册资本2000万元，实收资本2000万元，其中：彭志林实缴出资600万元、彭梦婧实缴出资600万元、彭伏华实缴出资400万元、谢瑞青实缴出资200万元、刘阁实缴出资100万元、彭明嘉实缴出资100万元，于2012年3月1日前缴足。3) 就上述变更事项修改公司章程相关条款，并将修正后的公司章程报登记机关备案。4) 委托王健到工商部门办理公司变更登记等相关事宜。

2、同日，新成立的股东会召开股东会，通过以下决议：1) 增加公司经营范围：为中小企业创业提供服务；企业管理咨询、会议及展览服务、市场信息调查、经济与商务咨询；五金交电、仪器仪表、电器机械、通用设备、化工产品（不含危险化学品、监控化学品和易制毒化学品）、金属材料、冶金炉料、建筑材料（不含硅酮胶和木材）的销售。以上范围涉及行政许可项目的，凭有效的许可证件方可从事经营活动。2) 公司执行董事、监事任职人选不发生变化。3) 就上述变更事项修改公司章程相关条款，并将修正后的公司章程报登记机关备案。4) 委托王健到工商部门办理公司变更登记等相关事宜。

3、2012年2月13日，湘乡兴湘联合会计师事务所（普通合伙）出具兴会师验字（2012）第016号《验资报告》，该《验资报告》记载：“经审验，截至2012年2月13日止，贵公司已收到彭梦婧、彭志林、彭伏华、谢瑞青、彭明嘉、刘阁新增注册资本（实收资本）合计人民币1000万元整，各股东全部以货币出资。”

4、2012年2月15日，有限公司取得了湘乡市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

变更之后公司的出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	占注册资本比例（%）
1	彭志林	600.00	30.00	600.00	30.00
2	彭梦婧	600.00	30.00	600.00	30.00
3	彭伏华	400.00	20.00	400.00	20.00
4	谢瑞青	200.00	10.00	200.00	10.00
5	刘阁	100.00	5.00	100.00	5.00
6	彭明嘉	100.00	5.00	100.00	5.00
合计		2,000.00	100.00	2,000.00	100.00

（七）有限公司第一次变更住所、第二次增资

1、2012年8月26日，有限公司召开股东会，会议通过以下决议：1）增加注册资本3000万元，实收资本3000万元，出资方式均为货币，其中：彭梦婧增加实缴出资900万元、彭志林增加实缴出资900万元、彭伏华增加实缴出资600万元、谢瑞青增加实缴出资300万元、刘阁增加实缴出资150万元、彭明嘉增加实缴出资150万元，于2012年10月1日前缴足。2）公司原住所为湖南省湘乡市红仑工业园引凤路，现变更为湖南湘乡经济开发区振湘路009号，实属同一地址。3）公司执行董事、监事任职人选不发生变化。4）就上述变更事项修改公司章程相关条款，并将修正后的公司章程报登记机关备案。5）委托王健到工商部门办理公司变更登记等相关事宜。

2、2012年9月6日，湖南贝田联合会计师事务所出具验字（2012）第031号《验资报告》，该《验资报告》记载：“根据贵公司2012年8月26日股东会决议和修改后章程规定，贵公司申请增加注册资本人民币3000万元，由彭志林、彭梦婧、彭伏华、谢瑞青、刘阁、彭明嘉于2012年10月1日前一次缴足。经审验，截至2012年9月6日止，贵公司已收到彭梦婧、彭志林、彭伏华、谢瑞青、彭明嘉、刘阁新增注册资本（实收资本）合计人民币3000万元整，各股东全部以货币出资，变更后注册资本为人民币5000万元。”

3、2012年9月7日，有限公司取得了湘乡市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

变更之后公司的出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	占注册资本比例（%）
1	彭志林	1500.00	30.00	1500.00	30.00
2	彭梦婧	1500.00	30.00	1500.00	30.00
3	彭伏华	1000.00	20.00	1000.00	20.00
4	谢瑞青	500.00	10.00	500.00	10.00
5	刘阁	250.00	5.00	250.00	5.00
6	彭明嘉	250.00	5.00	250.00	5.00
合计		5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

（八）有限公司第一次股权转让、第二次经营范围变更

1、2015年7月22日，有限公司召开股东会，通过以下决议：同意彭梦婧将200万股股权转让给杨军、将1300万股股权转让给湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙），彭伏华将750万股股权转让给湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）、将250万股股权转让给彭志林，彭明嘉将250万股股权转让给彭志林。股权转让后，彭志林、广源投资、振业投资、谢瑞青、刘阁、杨军组成公司新的股东会。

2、2015年7月22日，彭梦婧分别与杨军、广源投资签订股权转让合同，约定将其所持有的公司200万元实缴出资额，以200万元转让给杨军，将其所持有的公司1300万元实缴出资额，以1300万元转让给广源投资；彭伏华分别与彭志林、振业投资签订股权转让合同，约定将其所持有的公司250万元实缴出资额，以250万元转让给彭志林，将其所持有的公司750万元实缴出资额，以750万元转让给振业投资；彭明嘉与彭志林签订股权转让合同，约定将其所持有的公司250万元实缴出资额，以250万元转让给彭志林。

3、同日，新组成的公司股东会召开股东会，通过以下决议：1）选举彭伏华为公司执行董事、谢瑞青为公司监事，聘任彭梦婧为公司经理（法定代表人），以上任期均为三年。2）变更公司经营范围为：为中小企业创业提供服务；企业管理咨询、会议及展览服务、市场信息调查、经济与商务咨询；五金交电、仪器

仪表、电器机械、通用设备、化工产品（不含危险化学品、监控化学品和易制毒化学品）、金属材料、冶金炉料、建筑材料（不含硅酮胶和木材）的销售。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。3）通过新的公司章程。4）委托公司员工朱丽到工商部门办理公司变更登记等相关手续。

4、2015年7月27日，有限公司取得了湘乡市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	出资方式	持股比例（%）
1	彭志林	2,000.00	现金	40.00
2	湘乡市广源股权投资管理中心 （有限合伙）	1,300.00	现金	26.00
3	湘乡市振业股权投资管理中心 （有限合伙）	750.00	现金	15.00
4	谢瑞青	500.00	现金	10.00
5	刘阁	250.00	现金	5.00
6	杨军	200.00	现金	4.00
合计		5,000.00	—	100.00

（九）有限公司第三次经营范围变更

1、2015年8月3日，有限公司召开股东会，通过以下决议：1）变更公司经营范围为：为中小企业创业提供服务；企业管理咨询、会议及展览服务、市场信息调查、经济与商务咨询。2）通过新的公司章程。3）委托公司员工朱丽到工商部门办理公司变更登记等相关手续。

2、2015年8月5日，有限公司取得了湘乡市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

（十）有限公司整体变更为股份公司

1、2015年8月5日，有限公司召开股东会，会议决议通过议案，同意公司启动股份制改造，将公司整体变更为股份有限公司。

2、2015年8月18日，大信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司截至2015年7月31日的《资产负债表》进行了审计，其出具的大信审字[2015]第27-00024号载明：“有限公司2015年7月31日的总资产为人民币142,267,145.48元，总负债人民币89,400,410.88元，净资产人民币52,866,734.60元。”

3、2015年8月19日，中威正信(北京)资产评估有限公司出具的中威正信评报字(2015)第1109号《资产评估报告》，截至2015年7月31日，有限公司评估后的净资产为为7,270.25万元。

4、2015年8月21日，有限公司召开股东会，会议作出如下决议：审议通过了《关于将公司整体变更为股份有限公司的相关事宜的议案》；确认了股改基准日公司净资产的审计和资产评估结果的议案；公司股东同意依大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2015年7月31日的净资产52,866,734.60元折合成改制后的股份公司股本5,000.00万股；全体发起人签署了《发起人协议书》。

5、2015年9月12日，公司召开创立大会暨2015年第一次股东大会，全体发起人一致同意，审议通过了公司名称变更、发起人的股权结构及出资情况、公司经营范围变更、选举产生了董事会以及除职工监事以外的监事以及公司的设立费用等决议，授权董事会办理湖南正润创业服务股份有限公司登记注册等有关事宜。通过了新的公司章程。

6、2015年10月20日，公司在湘潭市工商行政管理局办理了变更登记手续，取得了统一社会信用代码/注册号为91430300694030094N的《企业法人营业执照》。核准股份公司名称为湖南正润创业服务股份有限公司，住所为湖南湘乡经济开发区振湘路009号，法定代表人姓名为彭志林，公司类型为股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)，注册资本为人民币5,000.00万元整，经营范围为“为中小企业创业提供服务；股权投资；企业管理咨询；会议及展览服务；市场信息调查；经济与商务咨询。(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)”。

股份公司设立时股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	出资方式	持股比例(%)
----	------	---------	------	---------

1	彭志林	20,000,000.00	净资产折股	40.00
2	湘乡市广源股权投资管理中心 (有限合伙)	13,000,000.00	净资产折股	26.00
3	湘乡市振业股权投资管理中心 (有限合伙)	7,500,000.00	净资产折股	15.00
4	谢瑞青	5,000,000.00	净资产折股	10.00
5	刘 阁	2,500,000.00	净资产折股	5.00
6	杨 军	2,000,000.00	净资产折股	4.00
合计		50,000,000.00	—	100.00

(十一) 股份公司第一次增资

1、2015年11月19日，股份公司召开股东大会，审议通过了《关于湖南正润创业服务股份有限公司增资扩股的议案》：同意上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）作为新股东对公司增资100万股。增资后公司注册资本、实收资本均由人民币5000万增加至5100万。其中股东彭志林持股39.22%（认缴注册资本2000万、实缴2000万）；谢瑞青持股9.8%（认缴注册资本500万、实缴资本500万）；刘阁持股4.9%（认缴注册资本250万、实缴资本250万）；杨军持股3.92%（认缴注册资本200万、实缴资本200万）、湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）持股25.49%（认缴注册资本1300万、实缴资本1300万）；湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）持股14.71%（认缴注册资本750万、实缴资本750万）；上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）持股1.96%（认缴注册资本100万、实缴资本100万）；审议通过《关于湖南正润创业服务股份有限公司修改<公司章程>的议案》。

2、2015年11月24日，股份公司取得了湘潭市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

3、2015年11月27日，湘乡兴湘联合会计师事务所（普通合伙）出具兴会师验字〔2015〕第015号《验资报告》，该《验资报告》记载：“经审验，截至2015年11月27日止，贵公司已收到上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）缴纳的出资，即本期实收注册资本人民币壹佰万元，股东以货币出资100

万元。”

4、本次增资涉及的特殊协议或安排

①《上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）与彭志林、谢瑞青、刘阁、杨军、湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）、湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）关于湖南正润创业服务股份有限公司增资扩股协议之补充协议》（以下简称《补充协议》）

2015年11月，针对本次增资扩股，上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）（甲方）与公司原股东（乙方）签订了《补充协议》，其中有关业绩对赌、回购、反稀释的协议的情况如下：

“第二条 股权回购及担保

2.1 出现以下情况之一时，甲方可要求乙方大股东及实际控制人彭志林回购甲方持有的公司股权：

2.1.1 公司在2016年12月31日之前未实现公司承诺的经营目标；

2.1.2 公司在2016年12月31日之前无法挂牌新三板或创业板；

2.1.3 在本协议有效期内，任一会计年度会计账目出现金额在50万元以上的虚假记载；

2.1.4 在本协议有效期内，任一会计年度公司违法违规经营，被国家有关机关处以20万元以上的罚款或因违规经营面临刑事处罚。

2.2 乙方大股东及实际控制人彭志林，回购甲方持有的公司股权的具体事项，在《湖南正润创业服务股份有限公司大股东彭志林回购上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）投资股份协议》（简称《股权回购协议》）中另行约定。该《股权回购协议》是本补充协议的一部分，自本协议签订起同时生效。

第四条 公司治理

4.1 原股东同意并保证，投资完成后，公司应在董事会增设由甲方提名的董事1名（吴天新），公司成立监事会后，甲方有一名监事的提名权。

4.2 原股东同意下列事项的决定，在公司上市前，需经全体股东同意方为有效，上市后以公司章程为依据：

- 1) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 2) 对发行公司债券作出决议；
- 3) 修改公司章程；

- 4) 从事主营业务以外的业务。
- 5) 公司向其他企业投资或者为他人提供担保。

第五条股权转让

5.1 投资完成后，公司上市前，未经甲方书面同意，乙方不得向公司股东以外的第三方转让其所持有的部分或全部公司股权。

5.2 本协议第 5.1 条约定的转让股权包括但不限于以协议方式而不办理工商变更登记的转让。

5.3 投资完成后，公司进行增资扩股的，甲方有权按所持股权比例享有优先购买权；公司股东转让公司股权的，公司其他股东按所持股权比例享有优先购买权。

第六条引进新投资者的限制

6.1 各方同意，公司上市或被整体并购前，公司以任何方式引进新投资者的，应先知会甲方，在确保新投资者的投资价格不得低于本协议中甲方的投资价格和合理回报后，报公司董事会流程批复。

6.2 各方同意，投资完成后，甲方系公司股东，如公司给予任何一个股东（包括引进的新投资者）享有的权利，则本协议甲方将自动享有该等权利。

6.3 本轮融资后，正润创服将于 2016 年挂牌新三板，在挂牌轮，正润创服将发起主体针对做市商或券商的新一轮融资。正润创服承诺该新一轮融资，及此后的各轮融资的每股估值将高于本轮融资，且本基金有再次投资后续各轮融资除券商外的份额的优先投资权。总追加投资份额，不超过该轮融资非券商部分的 1/3。”

②《湖南正润创业服务股份有限公司大股东彭志林回购上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）投资股份协议》（以下简称《回购协议》）

2015 年 11 月，针对本次增资扩股，公司控股股东、实际控制人彭志林（股权回购方）与上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）（股权被回购方）签订了《回购协议》，其中有关业绩对赌、回购的协议的情况如下：

“第二章 股权回购

2.1 协议双方同意在本协议签订后，当本协议第 4 章中规定的情况出现时，由回购方向被回购方收购目标公司的股份；回购股份为被回购方对目标公司进行的战略投资，战略投资额为 165 万元，占目标公司 1.96% 股权。

2.2 回购方收购被回购方“回购股份”的回购款，由增资款和溢价款两部分组成，其中增资款系指上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）通过对目标公司增资入款方式取得目标股权时支付的增资款，即人民币 165 万元；溢价款以增资款为计算基数，以年化 15%为溢价率按日计算，以打款入账日为起计日，以预定到款日为截止日。

第四章 股权回购条件

4.1 目标公司出现以下情形之一时，回购方有义务按本协议约定履行回购义务并支付回购价款：

4.1.1 公司在 2016 年 12 月 31 日之前未实现公司承诺的经营目标；

4.1.2 公司在 2016 年 12 月 31 日之前无法挂牌新三板或创业板；

4.1.3 在本协议有效期内，任一会计年度公司会计账目出现金额在 50 万元以上的虚假记载；

4.1.4 在本协议有效期内，任一会计年度公司违法违规经营，被国家有关机关处以 20 万元以上的罚款或因违规经营面临刑事处罚。

4.2 被回购方要求回购方回购股权时应当以书面形式提出申请，回购方应自被回购方提出回购申请之日起 2 个月内予以回购。回购方同意对股权转让完成日之前的所有目标公司债务以及转让可能产生的税务责任承担全部责任。

4.3 倘若第 4.1.1 和 4.1.2 条款中有情形未出现，本协议即告自动终止。”

业绩对赌、回购条款为正润股份的控股股东、实际控制人彭志林与长源毓道股权回购条款，双方本着意思自治的原则自愿订立，内容不影响正润股份及其他股东的利益，条款合法有效。假使条件成就，执行该条款，可能导致实际控制人彭志林所持有的正润的股权比例增加，不会导致正润股份的控股股东、实际控制人发生变化，不影响挂牌公司的财务状况以及持续稳定经营。

在对公司治理的影响上，《补充协议》中并未有关于一票否决权的约定，该协议中“第四条公司治理”约定投资机构有 1 名董事以及 1 名监事的提名权。专业投资机构参与公司治理，有利于公司治理结构的进一步完善。

变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	出资方式	持股比例（%）
----	------	---------	------	---------

1	彭志林	20,000,000.00	净资产折股	39.22
2	广源投资	13,000,000.00	净资产折股	25.49
3	振业投资	7,500,000.00	净资产折股	14.71
4	谢瑞青	5,000,000.00	净资产折股	9.80
5	刘阁	2,500,000.00	净资产折股	4.90
6	杨军	2,000,000.00	净资产折股	3.92
7	上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	货币	1.96
合计		51,000,000.00		100.00

公司设立及历次增资出资人的出资均为现金，出资人具有完全民事行为能力，且不存在法律规定不适合担任股东的情形。历次出资的形式和比例符合出资时的法律规定。历史沿革中的出资行为不存在瑕疵。公司在存续期间股东不存在股权代持的情形，历次股权转让均为转让方的真实意思表示，不存在违反法律禁止性规定的情况，并且转让行为均通过股东会决议通过，受让方支付相应对价，股权明晰，转让行为合法合规，不存在纠纷或者潜在纠纷。

改制时是以经审计的账面价值变更设立股份公司的，符合“整体变更设立”股份公司的要求。公司从有限公司时期到完成股份制改造不存在以未分配利润转增股本的情形，不存在代缴代扣的情况，亦不存在被追缴税费的风险。

五、公司对外投资情况

截止到本公开转让说明书签署之日，公司并未开展股权投资及投资管理业务，报告期内公司只进行了一项对外投资，即投资入股湖南湘乡农村商业银行股份有限公司，持有 500 万股，占比 1%，作为可供出售金融资产核算。

湖南湘乡农村商业银行股份有限公司自成立以来业务的开展合法合规，不存在因违法违规而遭受处罚的情形。

六、董事、监事、高级管理人员情况

董监高情况表：

姓名	职务	选聘日	是否直接持有本公司股票
彭志林	董事长、总经理	2015年9月12日	是
谢瑞青	董事	2015年9月12日	是
刘阁	董事	2015年9月12日	是
杨军	董事、董事会秘书、 财务总监	2015年9月12日	是
吴天新	董事	2015年9月12日	否
陈双喜	监事会主席	2015年9月12日	否
胡丰年	监事	2015年9月12日	否
陈剑	监事	2015年9月12日	否

(一) 董事

1、彭志林，详见上述“公司控股股东及实际控制人情况”。

2、谢瑞青，男，1969年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1990年9月-1993年6月就读于郑州工学院，获得函授本科学历；2013年6月-2015年6月在中南大学EDP中心进修；1990年9月-1993年6月任湖南双峰县丰瑞星星学校教师；1993年6月-1998年10月自主创业开设工厂；1998年10月至今供职于湖南正志建筑工程有限公司，任执行董事；2015年10月股份公司成立后当选为董事，任期三年。

3、刘阁，女，1988年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2008年3月-2012年2月就读于韩国汉阳大学，获得本科学历；2012年5月-2012年10月供职于深圳市雅臣生物科技有限公司，从事研发工作；2012年12月-2014年10月供职于深圳市海王英特龙生物科技有限公司，从事研发工作；2014年11月至今供职于深圳市环球易购电子商务有限公司，从事国际采购工作；2015年10月股份公司成立后当选为公司董事，任期三年。

4、杨军，男，1969年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2005年

6月毕业于湖南科技大学土木工程专业，函授本科学历；1990年7月-1998年1月供职于湖南省第四工程有限公司四分公司，任会计、项目财务负责人；1998年2月-2003年3月供职于湖南省第四工程有限公司独立项目部，任财务经理；2003年4月-2005年9月供职于宁远农贸市场项目部，任财务经理；2005年10月-2007年12月供职于湖南省建筑工程集团总公司河南管理公司，任财务总监；2008年1月-2009年9月供职于湖南四建河南分公司，任财务经理；2009年10月-2015年4月供职于湖南四建河南分公司，任经理；2015年10月股份公司成立后当选为公司董事，任期三年，同时担任公司董事会秘书兼财务总监。

5、吴天新，男，1961年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1978年3月-1982年1月就读于河海大学工程力学系，获本科学历；1984年9月-1987年8月就读于河海大学工程力学系，获硕士学历；1987年9月-1990年8月就读于上海交通大学船舶与海洋工程系，获博士学位；1990年9月-1994年5月供职于上海交通大学土木系，任讲师；1999年10月-2010年5月供职于上海交大顶峰创业投资公司，任总经理；2013年12月至今供职于上海颐润投资有限公司，任总经理；2015年10月股份公司成立后当选为公司董事，任期三年。

（二）监事

1、陈双喜，男，1963年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1981年9月-1985年7月就读于湖南师范大学中文系，获本科学历；1985年7月-2010年9月供职于湖南韶峰水泥集团有限公司（湖南韶峰南方水有限公司），先后任教师、公司办副主任、主任、人力资源部部长兼党委组织部长和改制办主任；2010年10月-2010年12月供职于湘潭中材水泥有限责任公司，任综合部部长；2011年1月-2011年6月供职于株洲梓农科技有限公司；2011年6月-2014年2月供职于湖南古丈南方水泥有限公司，任综合管理部部长；2014年2月-2015年10月供职于湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司，任总经理；2015年10月股份公司成立后当选为公司监事会主席，任期三年。

2、胡丰年，男，1966年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1991年6月毕业于中南工业大学，专科学历；1991年7月-1993年9月供职于中国建筑第五工程局有限公司珠海公司，任技术负责人；1994年10月-2013年11月供职于湖南省第四工程有限公司，任技术负责人；2013年12月至今供职于湖

南正志建筑工程有限公司，任技术总工；2015年10月股份公司成立后当选为公司监事，任期三年。

3、陈剑，男，1970年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1985年9月-1988年7月就读于湘泥中学，获高中学历；1988年6月-2010年4月供职于湘潭碱业有限公司；2010年4月至今供职于湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司，任主管；2015年10月股份公司成立后当选为公司职工监事，任期三年。

（三）高级管理人员

彭志林，总经理，详见上述“公司控股股东及实际控制人情况”。

杨军，董事会秘书兼财务总监，详见上述“董事”。

七、最近两年主要会计数据和财务指标情况

公司报告期内主要会计数据和财务指标情况如下：

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	14,226.71	17,416.94	18,476.10
股东权益合计（万元）	5,286.67	5,311.67	5,127.90
归属于申请挂牌公司的 股东权益合计（万元）	5,286.67	5,311.67	5,127.90
每股净资产（元）	1.06	1.06	1.03
归属于申请挂牌公司股 东的每股净资产（元）	1.06	1.06	1.03
资产负债率（母公司）	62.84%	69.50%	72.25%
流动比率（倍）	1.04	1.05	1.51
速动比率（倍）	1.04	1.05	1.51
项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	182.51	348.79	350.89
净利润（万元）	-25.00	183.77	-624.73

归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	-25.00	183.77	-624.73
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-616.14	-1,048.61	-1,014.16
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-616.14	-1,048.61	-1,014.16
毛利率（%）	-107.52	-71.69	-65.07
净资产收益率（%）	-0.47	3.52	-14.07
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	-12.31	-22.78	-23.89
基本每股收益（元/股）	-0.01	0.04	-0.13
稀释每股收益（元/股）	-0.01	0.04	-0.13
应收帐款周转率（次）	3.00	6.64	7.61
存货周转率（次）	170.28	134.62	130.21
经营活动产生的现金流量净额（万元）	1,585.96	1,908.18	626.97
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.32	0.38	0.13

注：净资产收益率、每股收益率、每股净资产的计算方法如下：

（1）加权平均净资产收益率

$$\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P_0}{(E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)}$$

其中：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；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 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；M_i 为新增净资产次月起

至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； M_k 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。

其中： P 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； E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数； E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

（2）基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 为报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 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

稀释每股收益 = $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 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。

（4）每股净资产

每股净资产= 期末股东权益 ÷ 期末总股数

八、与本次挂牌有关的当事人

（一）主办券商

名称：财富证券有限责任公司

法定代表人：蔡一兵

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

电话：0731-84403354

传真：0731-84779508

经办人员：曾志、齐千、冯嘉瑞、耿涛

（二）律师事务所

名称：湖南融邦律师事务所

负责人：陈蛟

联系地址：长沙市芙蓉区韶山北路 139 号湖南文化大厦 2001

电话：0731-82814190

传真：0731-82814190-805

经办律师：严继光、姜绚丽

（三）会计师事务所

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：吴卫星

联系地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

电话：010-82330558

传真：010-82327668

经办注册会计师：刘曙萍、谭耀铨

（四）资产评估机构

名称：中威正信（北京）资产评估有限公司

负责人：赵继平

联系地址：北京市丰台区星火路1号1幢22层BC

电话：010-52262760

传真：010-52262762

经办注册资产评估师：肖坤林、赵继平

（五）股票登记机构

机构名称：中国证券登记结算有限责任公司

联系地址：北京市西城区太平桥大街17号

电话：010-59378888

服务热线：4008-058-058

（六）证券交易场所

机构名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：杨晓嘉

联系地址：北京市西城区金融大街丁26号金阳大厦

联系电话：010-63889512

传真：010-63889514

申请挂牌公司与主办券商、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、股票登记机构及其法定代表人、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。

第二节公司业务

一、公司主要业务

(一) 主要业务情况

公司主营业务为中小企业创业基地的管理与运营服务，主要包括创业培训及咨询服务、投融资服务、标准厂房和公寓楼、办公室租赁服务。公司是湖南省第一批中小企业创业基地，自成立以来以扶持“创新创业”型企业为核心目标，以示范性、专业性为主要特征，致力于为企业提供多元化的培训、咨询、投融资等综合服务。公司的经营范围为：为中小企业创业提供服务；股权投资；企业管理咨询；会议及展览服务；市场信息调查；经济及商务咨询。（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）。

公司 2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-7 月的主营业务收入分别为 3,508,903.01 元、3,487,927.50 元和 1,825,079.31 元，分别占当期营业收入的 100%、100%、100%，报告期内公司主营业务明确，未发生重大变化。

(二) 主要产品或服务

公司主要服务是为中小微企业提供创业服务、投融资服务及标准厂房、公寓楼和办公室租赁服务。其基本情况如下：

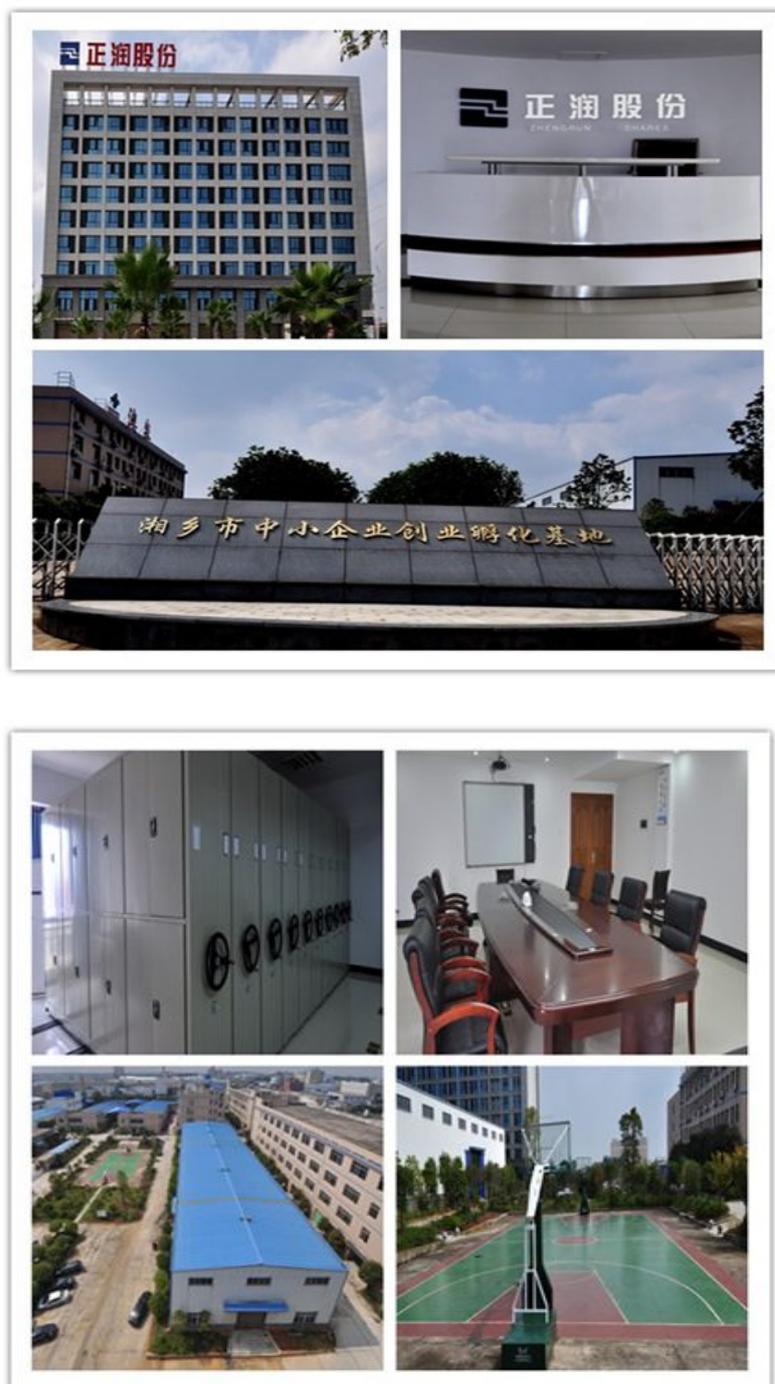
1、创业服务

服务名称	服务内容
培训服务	(1) 根据需要，定期或不定期地举办企业管理、经济、科技、法律、政策等培训； (2) 组织入驻企业参加其他组织举办的培训，例如消防安全知识培训等；
办公服务	(1) 文印服务：打字、复印、传真，名片制作，代理报刊订阅，邮件、特快专递代递，报刊信函的收发； (2) 提供公用服务信息（电话问询、停供水电通知）； (3) 代订机票等。

计算机网络服务	<ul style="list-style-type: none"> (1) 提供因特网接入端口，供入驻企业上 Internet 网络； (2) 协助入驻企业制作网页； (3) 提供虚拟服务器网上发布信息； (4) 协助入驻企业排除计算机软件、硬件故障。
科技项目服务	<ul style="list-style-type: none"> (1) 协助入驻企业申请国家有关科技型中小企业技术创新基金； (2) 协助入驻企业申请高新技术成果转化项目认定； (3) 协助入驻企业申请高新技术企业、高新技术产品、软件企业和软件产品认定； (4) 协助入驻企业申请科技专项资金； (5) 协助入驻企业申请火炬计划； (6) 协助办理技术合同登记。
人事代理服务	<ul style="list-style-type: none"> (1) 协助入驻企业制订人力资源发展计划，协助完善创业孵化企业劳动人事管理工作； (2) 协助入驻企业引进人才、招聘录用、退工、档案保管、专业技术职务评审、社会保障、劳动年检等日常事务工作； (3) 协助办理入驻企业党、团组织和工会组织的建立及关系的挂靠。

2、标准厂房、公寓楼和办公室租赁服务

标准厂房租赁主要是面向厂房需求面积较小的中小微创业孵化型企业，入驻企业可以根据自己的生产经营需求灵活选择租赁面积，以满足不同阶段、不同层次企业的差异性需求。公司为中小微企业提供齐备的办公、水、电、空调、宽带、绿化、保洁、安保等基础服务，同时提供服务式办公室、商铺、生活配套创业公寓楼，配备标准室外篮球场、公共食堂及便捷的超市、休闲茶室等配套设施。



3、投融资服务

公司在 2015 年 6 月参股组建了湖南湘乡农村商业银行股份有限公司，建立起了与银行的沟通桥梁，为入园企业提供与银行对接的便捷渠道；公司基于掌握的园区内企业及外部中小微企业的发展动态，经常性地与企业保持接触，加深对创业团队的了解，通过招商活动获取更加广泛的项目资源，挖掘企业的内在价值及潜力。为入驻企业全面对接风险投资机构、类银行性金融机构及其他机构的投

资服务，帮助中小微企业获得直接融资机会，有利于解决资金规模偏小问题，体现出企业成长价值。

（三）业务发展规划

1、产品发展规划

公司将在完善与提升创业管理服务的基础上，加大力度拓展金融服务及信息平台服务两大板块。首先，通过召开融资服务洽谈会、推介会等多种形式，组织中小微企业与商业银行、券商、风险投资商等各类融资机构进行项目对接，推动融资机构和企业加强合作。其次，公司将和基金管理公司共同创建投资基金，该基金将服务于但不仅限于基地内的中小微企业，为企业提供投融资、企业管理、资产重组、企业并购等咨询指导，解决企业经营难题。同时，公司将基本完成湘乡市中小企业服务网络平台建设方案的制定，该平台为中小微企业提供多方面咨询及在线服务，这对形成本区域电子商务品牌和窗口，构建地方产业集群有重要作用。另外，公司与湖南省中小企业服务中心合作成立了湖南省中小企业融资超市湘乡服务站，并发展 80 多家企业进入超市接受融资服务，公司未来将通过该服务站为企业对接更多资源，以期升级成为创业综合服务供应商。

2、人才发展规划

在创业服务人才培养方面，公司一方面将通过定期组织员工内部培训，为员工提供外部学习交流机会，鼓励员工创新等方式，提高员工的专业能力和创新意识，为公司的精细化、专业化发展打下基础。另一方面，公司为了拓展投融资服务，将对投融资专员进行培训，使其熟悉孵化器日常运营体系，提高投融资服务及创业活动策划能力。

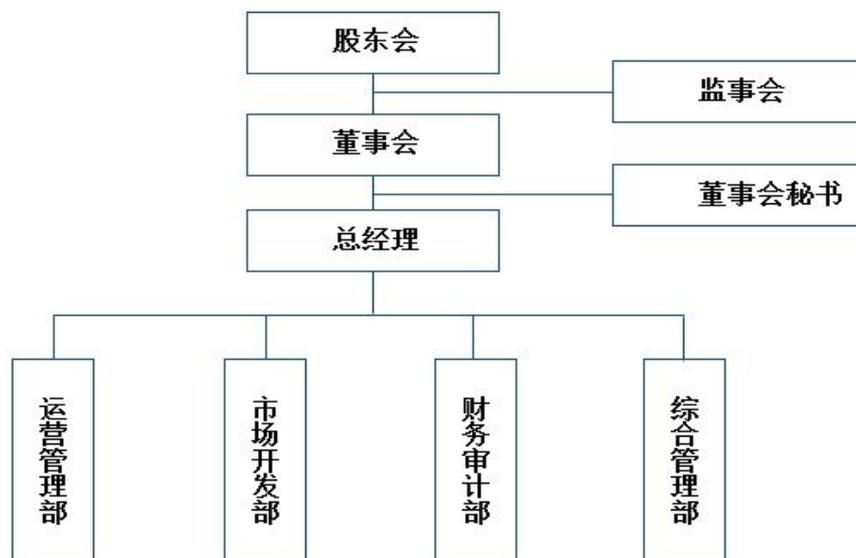
3、市场营销规划

在营销模式方面，将依靠线下支撑和灵活的线上运营来互动营销。包括直接营销和间接营销。直接营销主要是指通过参加行业展会、同学会，交流会走访企业家及有创业想法的技术人才，推荐本土人士返乡创业，该模式特点为能直接面对企业，与客户沟通，降低沟通成本。间接营销是指同时通过资本市场打响公司品牌，提升社会知名度，其次，策划并组织电视访谈节目、创业座谈、创业沙龙等，宣传创业基地的发展优势，让客户了解创业基地的服务体系和发展规划，以

此实现招商战略。

二、公司内部组织结构与主要业务流程

(一) 内部组织结构



2、主要职责

公司的部门以及主要职责如下：

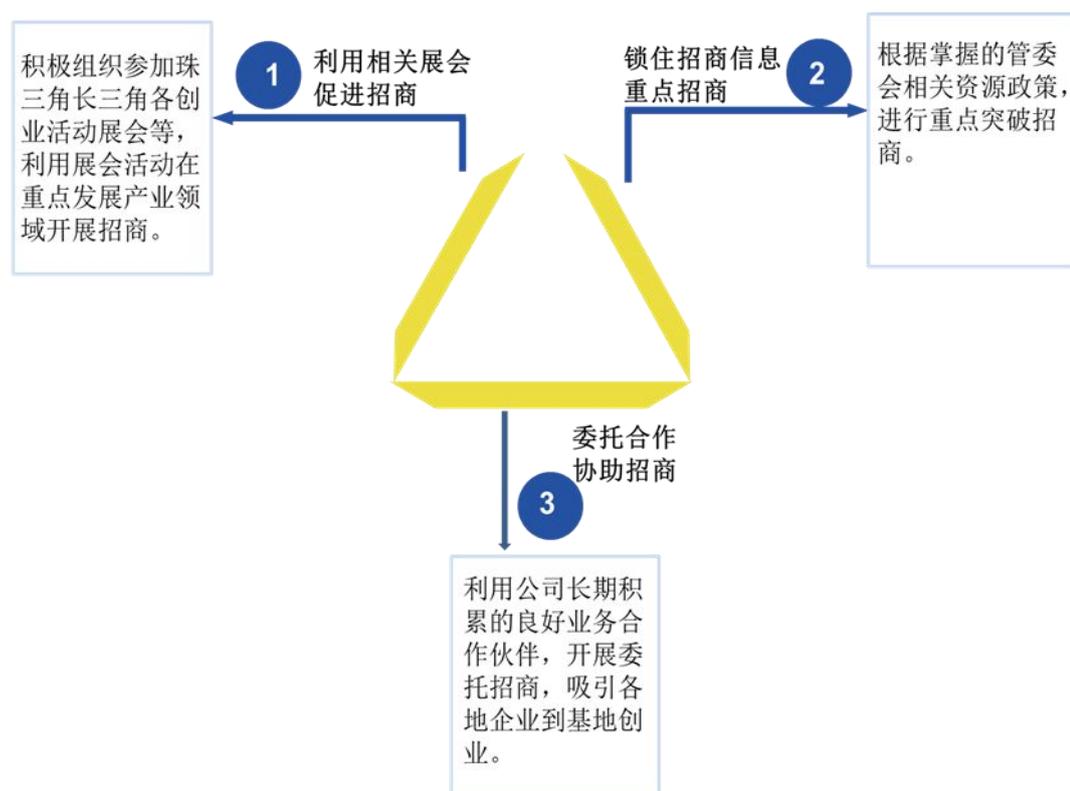
部门名称	主要职责
综合管理部	负责公司年度总结计划、工作报告、文件起草，文件收发、存档，接待；人力资源管理（含招聘、培训、薪酬、社保、考核、劳动关系管理）；法律事务（含合同协议审核等）；完成公司安排的其他事项。
财务审计部	负责制定财务管理制度、财务管理年度计划及各类会计报表；为公司战略规划、经营计划提供财务意见；审核、报销各类开支；完成公司安排的其他事项。
运营管理部	负责企业内部营运管理及会务、培训、园区内网络、保安、保洁、绿化、水电、零星工程等业务管理；负责各类服务费催收；完成公司安排的其他事项。
市场开发部	负责制定并实施市场开发计划、拓展服务范围；联系客户，发展服务对象；与政府职能部门及各服务机构沟通，搞好融资平台、中小企业网络服务平台、创新创业园建设；完成公司安排的其他事项。

（二）公司主要业务流程

公司的业务流程主要体现为招商流程、企业入驻流程、毕业（退出）流程、**销售流程**和采购流程。

1、招商流程

公司利用自身资源优势，积极与企业进行洽谈沟通，公司的招商方式主要如下图所示：



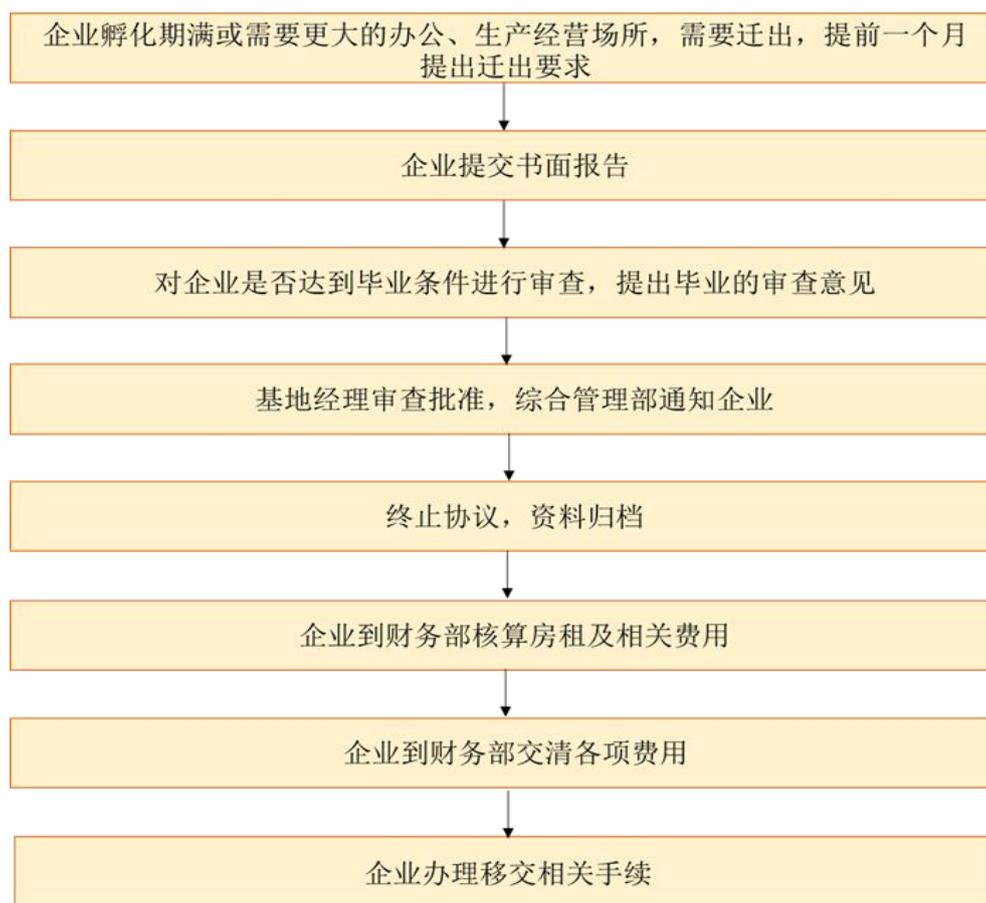
2、企业入驻流程

公司通过经开区招商部的推荐、实地拜访等方式联系潜在客户，与有意向入园的企业进行沟通交流，在洽谈过程中了解客户的行业前景，财务状况、资质或许可证等，并介绍公司的创业服务体系及相关配套服务。洽谈成功后，拟入驻的企业向公司提交入园企业审批表，公司对照入驻标准进行审查，提出审查意见。经过公司及经开区审核同意之后，与拟入驻的企业签订租赁、服务合同和安全责任书。之后企业到财务部缴纳房租、押金等款项，到综合管理部办理入驻手续，并将其工商税务等资料复印件交到综合管理部备案，完成入驻。



3、企业毕业（退出）流程

基地内的企业在孵化期满或者因生产经营扩大对厂房有更大的要求，需要迁出时应提前一个月提出请求。企业需提交书面报告，公司对企业是否达到毕业条件进行审查，提出毕业的审查意见，审查通过后企业即被告知，公司随后与企业终止协议，企业到财务部核算租金及相关费用并缴清，最后办理移交手续，毕业手续完成。



4、销售流程

公司通过招商活动，积极与有意向进入创业基地的企业进行沟通洽谈，经与企业沟通及公司审查批准后，公司与即将进入创业基地的企业签订服务和租赁合同并约定租金及服务费用金额，定期按照合同约定金额收取租金及服务费用。

5、采购流程

公司各部门购买的日常办公用品，原则上均纳入公司年度采购计划，并填制年度采购呈报表，经公司财务负责人、总经理核准签字后，方可购买。对于临时急需采购物品，在保证质量的前提下，应以不高于市场价格购买。采购人员在购买该物品前应填写采购呈报表，经财务负责人和总经理签字后方可购买，并作为财务部报账的原始凭证之一。物品的采购应由采购员和出纳（会计）一起购买，不得由一人购买。采购人员将物品购回后要填写物品入库单，凭发票和入库单到财务部按规定办理报销手续。

三、公司业务有关资源情况

（一）公司的核心优势

1、公司的核心竞争力

中小企业创业基地是为创业项目、初创期企业提供研发、生产、经营场所、公共设施与配套服务的平台载体，公司系湖南省第一批省级中小企业创业基地。公司的主要竞争力体现在资源整合能力上。首先，公司整合高等院校、各类管理咨询、服务机构资源，为中小微企业提供技术、管理支撑。其次，公司建立湘乡中小企业信息化服务平台，该平台以云计算为基础，利用公共云部署信息化环境，使企业从高投入、封闭式的单一信息链向低成本、开放式的信息生态圈转变。最后公司将提供投融资服务，一方面为企业对接外部资源，另一方面通过成立投资基金，基于对被投资者的精准了解，向成长性好、科技含量高、创新能力强的企业提供流动资金或股权投资。

2、公司技术的可替代性

公司提供的中小企业创业服务是基于多年积累的丰富的管理经验而发展起来的，公司以客户的需求为根本，在符合市场要求的前提下进行调整、创新，使得服务和客户的需求同步。但是，中小企业创业基地市场竞争较为激烈，服务的同质化现象比较普遍，因此公司掌握的技术可替代性较强。

（二）公司的研发能力

报告期内，公司暂未设立研发机构。

（三）无形资产情况

1、公司商标权

截至公开转让说明书签署之日，股份公司没有已获授权的商标。

2、土地使用权

公司目前拥有 4 宗国有土地使用权，分别坐落于湘乡市红仑工业园引凤路、湘乡市工业园振湘路 009 号。具体情况如下：

土地性质	土地证号	面积/平方米	购入时间	摊销年限	原值(单位:元)	最近一期账面价值(单位:元)
工业	湘乡国用(2011)第A017881号	9,010.53	2011-03-29	50年	1,420,954.40	1,297,805.05
工业	湘乡国用(2011)第A017880号	8,657.25	2011-03-29	50年	1,365,242.38	1,246,921.41
工业	湘乡国用(2013)第A022822号	22,838.7	2012-12-28	50年	3,602,231.79	3,410,112.78
工业	湘乡国用(2014)第A030431号	5,462.11	2012-12-28	50年	861,510.78	815,563.55
合计					7,249,939.35	6,770,402.79

注：①上述土地使用权均通过政府招标出让的方式取得，并用于标准厂房建设，均有相应的权属证书，不存在权属不清晰、权证不齐全、使用不符合规定用途的情形；②公司于2014年11月将地号为湘乡国用（2014）第A030431土地中的2,524.48平方米使用权及与之相关的项目开发权转让给湖南正志建筑工程有限公司，并转出无形资产原值398,144.05元，转出累计摊销15,262.11元。

（四）公司业务许可与资质情况

1、业务许可和资质情况

截至公开转让说明书签署之日，公司主营业务为：中小企业创业基地的管理与运营服务。主要包括标准厂房和公寓楼、办公室租赁服务、创业培训及咨询服务、投融资服务。所从事的业务暂不涉及需获得专门许可或资质的情况。

本公司只负责公共区域内的保洁以及门卫工作，各入园企业的安全清洁等工作由各入园企业自行负责，公司并不提供专门化的物业管理服务，无需物业服务企业资质。

在创业培训上，公司所管理的湘乡市中小企业创业孵化基地作为“湖南省中小微企业创业创新基地”，公司配有相应的创业辅导员，现阶段企业提供的创业培训主要是创业辅导、咨询相关的工作，暂不涉及需获得专门许可或资质的情况。

2、荣誉、资信等级情况

序号	名称	发证机关	发证时间	到期时间	有效期	资质或者荣誉
1	省级中小企业创业基地	湖南省经济和信息化委员会	2013.11.25	-	-	荣誉
2	2013年度目标管理考核“科技创新奖”	湖南湘乡经济开发区管理委员会	2014.03.12	-	-	荣誉
3	2014年度企业目标管理考核先进企业	湖南湘乡经济开发区管理委员会	2015.03.14	-	-	荣誉
4	资信等级 A 级	湖南远东资信评估咨询有限公司	2015.08.18	-	-	资信等级

2015年12月28日湖南省经济和信息化委员会印发的湘经信中小企业服务[2015]576号文件，即《湖南省经济和信息化委员会关于公布“湖南省中小微企业创业创新基地”认定名单的通知》，湖南正润创业服务股份有限公司所管理的湘乡市中小企业创业孵化基地通过复审，被评为湖南省中小微企业创业创新基地。

（五）特许经营权情况

截至本说明书签署之日，公司暂无特许经营权。

（六）公司主要固定资产情况

1、固定资产情况

公司固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备。截至2015年7月31日，公司拥有的固定资产情况如下：

类别	固定资产原值（元）	累计折旧（元）	固定资产净值（元）
----	-----------	---------	-----------

类别	固定资产原值（元）	累计折旧（元）	固定资产净值（元）
房屋及建筑物	107,210,927.40	14,873,412.68	92,337,514.72
机器设备	2,487,719.00	762,938.78	1,724,780.22
运输工具	1,520,867.00	1,113,317.10	407,549.90
电子设备	194,783.80	150,296.58	44,487.22
其他设备	419,829.00	86,411.54	333,417.46
合计	111,834,126.20	16,986,376.68	94,847,749.52

公司持有的房屋所有权证书情况如下：

序号	建筑名称	产权证编号	权利人	所有权取得方式	建筑面积
1	1#厂房	湘房权证湘乡市 第 00067154 号	本公司	自建	8167.92
2	2#厂房	湘房权证湘乡市 第 00067153 号	本公司	自建	8167.92
3	3#厂房	湘房权证湘乡市 第 00067152 号	本公司	自建	2137.43
4	4#厂房	湘房权证湘乡市 第 00067151 号	本公司	自建	2137.43
5	5#厂房	湘房权证湘乡市 第 00067150 号	本公司	自建	876.06
6	6#厂房	湘房权证湘乡市 第 00076148 号	本公司	自建	1873.50
7	7#厂房	湘房权证湘乡市 第 00076149 号	本公司	自建	8327.12
8	8#厂房	湘房权证湘乡市 第 00076150 号	本公司	自建	1670.46
9	9#厂房	湘房权证湘乡市 第 00076151 号	本公司	自建	4448.00

10	10#厂房	湘房权证湘乡市 第 00076152 号	本公司	自建	2523.48
11	11#公寓楼	湘房权证湘乡市 第 00076153 号	本公司	自建	10404.54

公司租赁房屋情况如下：

2015年7月10日，湖南正志建筑工程有限公司与本公司签订办公楼办公室租赁合同，约定将其所拥有的坐落于湘乡市经济技术开发区振湘路009号办公楼（正志大厦）八楼两间办公室租给公司做为办公场所。租赁期自2015年1月1日至2015年12月30日。合同到期后，双方重新签订了租赁合同，约定将正志大厦八楼三间办公室租给公司做为办公场所。租赁期自2016年1月1日至2016年12月30日。

2015年8月26日，湖南正志建筑工程有限公司与本公司签订办公楼办公室租赁合同，约定将正志大厦第2-6层（含一楼前门厅）租给公司用于对外经营。租期自2015年9月1日至2025年8月31日。

土地、建筑物上的他项权情况如下：

1#、2#栋厂房及其对应的土地使用权为本公司借款提供抵押担保，抵押权人为湖南湘乡农村商业银行股份有限公司白田支行，抵押金额1980万，抵押期限自2016年1月29日至2021年1月28日。公司3#、4#、5#、11#栋厂房及对应土地使用权为本公司借款提供抵押担保，抵押权人为湖南湘乡农村商业银行股份有限公司白田支行，抵押金额1980万，抵押期限自2016年1月22日至2021年1月21日。

目前公司上述土地、房屋（包括自有和租赁）的取得及使用合法合规，不存在权属不清晰、权证不齐全、使用不符合规定用途的情形。

2、房屋建筑物使用情况

公司作为孵化基地管理机构，需要提供大量生产用厂房及配套宿舍，公司在前期建设了10栋标准厂房、1栋公寓楼，导致房屋建筑物余额较高，具有合理性。

公司存在闲置资产，房屋建筑物使用及闲置情况如下：

项目		总面积（平方米）	出租面积（平方米）	出租率	空置率
标准厂房	2013年	40,329.32	32,866.00	81.49%	18.51%
	2014年	40,329.32	33,296.00	82.56%	17.44%
	2015年1-7月份	40,329.32	33,220.00	82.37%	17.63%
	2015年8-12月份	40,329.32	37,495.00	92.97%	7.03%
项目		总间数	出租间数	出租率	空置率
公寓楼	2013年	195	53	27.18%	72.82%
	2014年	195	119	61.03%	38.97%
	2015年1-7月份	195	111	56.92%	43.08%
	2015年8-12月份	195	126	64.62%	35.38%

（七）公司人员结构以及核心技术人员情况

1、公司员工构成

截至2015年8月31日，公司共有员工13人，结构如下：

分类结构		人数（人）	所占比例（%）
	26-35岁	5	38.46
	36-50岁	4	30.77
	51岁以上	4	30.77
	合计	13	100.00
	本科	3	23.08
	大专	4	30.77
	中专及以下	6	46.15
	合计	13	100.00
地区构成	湖南	11	84.62
	河南	2	15.38
	合计	13	100.00
岗位构成	行政人员	7	53.84

分类结构		人数（人）	所占比例（%）
	财务人员	3	23.08
	市场营销人员	2	15.38
	其他	1	7.70
合计		13	100.00

2、核心技术人员情况

截止公开转让说明书申报日，公司暂未认定核心技术人员。

（八）公司业务、人员、资产匹配性

公司的主要业务为创业培训及咨询服务、投融资服务、标准厂房和公寓楼、办公室租赁服务。公司业务在高级管理人员的统筹安排下，合理分工。以综合管理人员为核心，配备相应的销售、财务、人事行政等人员，员工结构与公司业务相匹配。公司主要固定资产为经营所需的房产，公司行政人员比重相对较大，主要为中小微企业提供创业服务及租赁服务，公司未来计划招募市场开发人员，提升招商、营销能力。公司资产与人员匹配度、关联度较高。

四、公司主要业务相关情况

（一）申报期内公司产品或服务收入情况

1、主要产品或服务收入情况

类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
租赁收入	525,954.72	28.82	1,238,681.80	35.51	1,110,121.20	31.64
服务收入	1,299,124.59	71.18	2,249,245.70	64.49	2,398,781.81	68.36
合计	1,825,079.31	100.00	3,487,927.50	100.00	3,508,903.01	100.00

2、个人客户的销售收入金额及占比情况

客户类型	2015年1-7月		2014年		2013年	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
个人	114,128.64	6.25	106,281.00	3.05	158,793.00	4.53
单位	1,710,950.67	93.75	3,381,646.50	96.95	3,350,110.01	95.47
合计	1,825,079.31	100.00	3,487,927.50	100.00	3,508,903.01	100.00

3、现金收款金额及比重

单位：元

年度	现金收款金额	营业收入金额	占收入比例(%)
2013年	9,280.00	3,508,903.01	0.26
2014年	140,814.00	3,487,927.50	4.04
2015年1-7月份	61,780.00	1,825,079.31	3.39
2015年8-12月份	66,327.00	1,445,941.25	4.59

公司的客户中存在个人客户，公司与个人客户签订合同时都约定了以转账的方式收取租金及服务费，但仍存在一定的现金收款金额，报告期内现金收款金额占营业收入金额较小。

目前，公司按照《企业会计准则》及其他有关规范性文件规定制定了《财务管理制度》，其中第三章资金管理第五条收款管理规定了“1、公司应根据合同约定或其他有关约定及时收取所有款项。原则上不允许经办人员或相关责任人直接向客户收取现金，特殊情况需收取现金的必须由客户直接交存财务部。严禁将公款私存到个人手中或个人账户中。严禁任何个人以任何名义向客户和供应商借款。2、公司应收取的款项原则上不得让客户直接支付给供应商。”目前，公司建立的减少现金收款的措施如下：

①基地安装POS机，尽量引导客户进行刷卡消费；

②严禁销售人员直接向客户收取货款后再交至公司财务部，严厉禁止销售员要求客户款项汇至销售人员银行卡等措施，以加强对现金交易的管理；

③如遇确实需要通过现金收款，应由公司财务总监批准后由财务部专人进行收款。

④严格按照合同约定以转账方式收取现金。

（二）公司成本结构

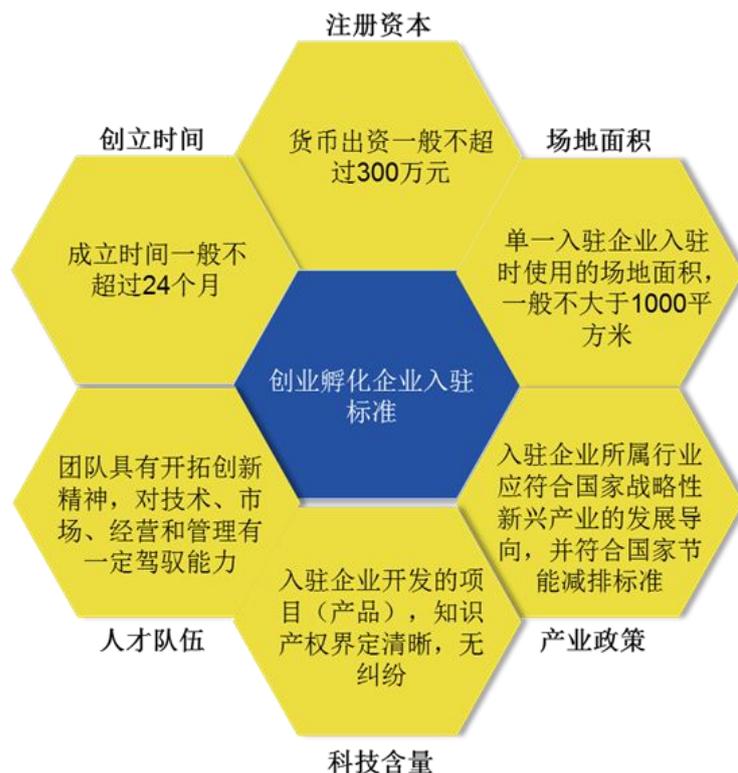
公司的主要成本为服务成本（培训费用、工资及福利、其他）、土地摊销、厂房折旧、维护费用及其他，具体情况如下表：

类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
服务成本：	273,989.67	7.23	520,200.00	8.69	453,420.00	7.83
培训费用	83,665.00	2.21	240,000.00	4.01	160,000.00	2.76
工资及福利	129,592.50	3.42	259,785.00	4.34	263,810.00	4.55
其他	60,732.17	1.60	20,415.00	0.34	29,610.00	0.51
土地摊销	84,582.61	2.23	136,372.35	2.28	152,961.60	2.64
厂房折旧	3,111,022.46	82.14	5,318,713.31	88.82	4,982,428.65	86.02
维护费用及其他	317,793.53	8.40	13,013.19	0.21	203,377.39	3.51
合计	3,787,388.27	100.00	5,988,298.85	100.00	5,792,187.64	100.00

（三）服务（产品）的主要消费群体及申报期内公司主要客户情况

1、服务（产品）主要消费群体

公司服务对象主要是初创型的中小微企业，成立创业基地的目的是推动县域经济发展转型，定位于返乡创业人群，为其提供研发、生产、经营场所、公共设施与配套服务、孵化与培育企业的平台载体。公司制定了创业孵化企业入驻标准，具体情况如下图：



注：1、注册资本补充标准：纳入“创新人才推进计划”及“海外高层次人才引进计划”的人才或从事现代农业等特殊领域的创业企业，一般不超过 500 万元人民币；属生物医药、集成电路设计等特殊领域的创业企业，一般不超过 1000 万元人民币。2、场地面积补充标准：从事航空航天等特殊领域的入驻企业，一般不大于 3000 平方米。

2、申报期内各期前五名客户情况

申报期内，公司前五名客户销售额具体情况如下：

序号	客户	销售金额	占比 (%)
2015 年 1-7 月			
1	湘乡市澳泉食品有限公司	466,666.67	25.57
2	湖南省龙腾食品有限公司	457,333.34	25.06
3	吉昌动漫玩具(湖南)有限公司	428,925.00	23.50
4	湘乡市利华粘胶制品有限公司	120,000.00	6.58
5	湘乡杰隆生物制品有限公司	70,000.00	3.84
合计		1,542,925.01	84.55
2014 年度			

1	湘乡市澳泉食品有限公司	800,000.00	22.94
2	吉昌动漫玩具（湖南）有限公司	735,300.00	21.08
3	湖南省龙腾食品有限公司	588,000.00	16.86
4	湘乡市德友机械制造有限公司	235,200.00	6.74
5	湘乡市利华粘胶制品有限公司	180,000.00	5.16
合计		2,538,500.00	72.78
2013 年度			
1	湘乡市澳泉食品有限公司	800,000.00	22.80
2	吉昌动漫玩具（湖南）有限公司	735,300.00	20.96
3	湖南省龙腾食品有限公司	588,000.00	16.76
4	湘乡市德友机械制造有限公司	235,200.00	6.70
5	湘乡市鑫谷物资贸易有限公司	231,700.00	6.60
合计		2,590,200.00	73.82

注：湘乡市利华粘胶制品有限公司 2015 年 7 月 17 日更名为湖南利华新材料有限公司；湘乡市鑫谷物资贸易有限公司后更名为湖南雨来萤石球团有限公司，已于 2014 年 11 月搬出园区。

（四）申报期内公司主要供应商情况

公司报告期内采购内容主要为办公设备、园区绿化、培训费等，与公司业务相关。公司前五名供应商采购情况具体如下：

2015 年 1-7 月				
序号	供应商名称	采购金额	内容	占采购总额比例 (%)
1	湖南龙城电力建设有限公司	222,800.00	园区附属工程 (变压器)	22.18
2	长沙市雨花区和谐办公家具经营部	148,278.00	办公设备	14.76

3	长沙市芙蓉区耀华音响经营部	40,550.00	办公设备	4.04
4	长沙市雨花区伟俊家具店	39,800.00	办公设备	3.96
5	湘乡市新恒宇五文化有限公司	27,880.00	办公设备	2.78
合计		479,308.00		47.72
2015年1-7月采购总额		1,004,394.00		100.00
2014年度				
序号	供应商名称	采购金额	内容	占采购总额比例(%)
1	湖南正志集团有限公司	240,000.00	培训费	40.36
2	浏阳市柏加镇鸿景园林苗圃	232,370.00	园区绿化	39.08
3	湘乡市向红路长信五金电器总汇	13,190.00	厂房维修	2.22
4	李茂钦	7,875.00	厂房维修	1.32
5	湘乡市新恒宇五文化有限公司	5,740.00	办公设备	0.97
合计		499,175.00		83.95
2014年采购总额		594,625.00		100.00
2013年度				
序号	供应商名称	采购金额	内容	占采购总额比例(%)
1	浏阳市柏加镇鸿景园林苗圃	500,000.00	园区绿化	38.97
2	湖南湘高电器制造有限公司	230,000.00	园区附属工程 (变压器)	17.93
3	湖南正志商贸有限公司	160,000.00	培训费	12.47
4	长沙羽电智能科技有限公司	82,125.00	园区附属工程 (监控)	6.40
5	湖南广为电子科技有限公司	52,240.00	园区附属工程	4.07

			(电动门)	
	合计	1,024,365.00		79.84
	2013年采购总额	1,282,960.00		100.00

(五) 营运环节外包

报告期内，公司存在营运环节外包的情况。公司将员工培训服务交由第三方实施，第三方根据服务协议的内容，向园区内的承租企业提供员工培训服务。

(六) 申报期内公司重大依赖情况

公司目前不存在向单个客户的销售比例超过销售收入总额的30%的情形，公司2013年度、2014年度、2015年1-7月前五名客户收入占当期收入的比重分别为：73.82%、72.78%、84.55%，公司的客户相对集中，但公司不存在对前五大客户的重大依赖。

2013年、2014年和2015年1-7月公司采购物品主要系苗木、办公用品，电力设备，主要用于基地内的绿化、电力设施安装和公司员工日常办公。前五大供应商的采购金额占当期采购总额的比例分别为79.84%、83.95%和47.72%，公司存在单个或多个供应商较为集中的情况，但是由于供应商可以选择的范围较广，更换供应商对公司的经营不造成重大影响。

(七) 申报期内重大业务合同及履行情况

所述重大合同是指公司从2013年至2015年7月31日已经履行、将要履行、正在履行的标的额较大具有重大影响的合同。

1、与公司主营业务相关的重大销售合同（年租金、服务费合计在10万元以上）

序号	合同对方	租金	服务费	合同期限	履行情况
1	湘乡市旺达输送设备制造有限公司	前两年 8232 元/月；以后 8624 元/月	前两年 12348 元/月以后 12936 元/月	2015.3.17-2020.3.16	履行中
2	湘乡市利华粘胶制品有限公司	前三年 3000 元/月；第四年	前三年 12000 元/月；第四年 164800 元/年；	2011.8.10-2016.8.9	履行完毕

	司 ¹	41200 元/年；第 五年 46000 元/ 年	第五年 184000 元/年		
3	吉昌动漫玩具 (湖南)有限 公司	49020 元/月	12255 元/月	2012.2.1- 2015.7.31 ²	履行完毕
4	湖南省龙腾食 品有限公司	前三年租金、服务费 588000 元/年；第 四、第五年度 784000 元/年；第六年度 833000 元/年；第七年度 931000 元；第 八年度 980000 元/年；第九、第十年度 1078000 元/年 ³		2011.11.10- 2021.11.9	履行中
5	湘潭湘乡糕小 屋食品有限公 司	前三年度 76932 元/年；第四年度 开始按每年 10%递增	前三年度 115398 元/ 年；第四年度开始按 每年 10%递增	2015.4.1- 2018.3.31	履行中
6	湘乡市真优亮 光电科技有限 公司	第一年度 45158 元/年；第二年度 77414 元/年	第一年度 67738 元/ 年；第二年度 116122 元/年	2015.3.1- 2018.2.28 ⁴	履行中
7	湘乡杰隆生物 制品有限公司	前五年度 48000 元/年；第六至第 十年度 50400 元 /年；第十一至第 十五年度 52920 元/年；第十六至	前五年度 72000 元/ 年；第六至第十年度 75600 元/年；第十 一至第十五年度 79380 元/年；第十六至第二	2011.7.1- 2031.6.30	履行中

¹湘乡市利华粘胶制品有限公司 2015 年 7 月 17 日更名为湖南利华新材料有限公司，公司已于 2015 年 8 月搬出园区，双方解除了标准厂房租赁合同。

²其中 2012 年 2 月 1 日至 2012 年 8 月 1 日为免租期，不收取任何费用。合同到期后，2015 年 10 月 13 日双方重新签订了标准厂房租赁合同，合同期限自 2015 年 8 月 1 日起至 2016 年 7 月 31 日止。租赁费用为 294,120.00 元/年；服务费用为 490,200.00 元/年。

³湖南省龙腾食品有限公司承租的是公司一栋 1 号厂房，建筑面积为 8168 平方米，前三年度服务费每月 4.8 元/平方米，厂房租赁租金为每月 1.2 元/平方米；第四年度、第五年度服务费每月 6.4 元/平方米，厂房租赁租金为每月 1.6 元/平方米；第六年度服务费每月 6.8 元/平方米，厂房租赁租金为每月 1.7 元/平方米；第七年度服务费每月 7.6 元/平方米，厂房租赁租金为每月 1.9 元/平方米；第八年度服务费每月 8 元/平方米，厂房租赁租金为每月 2 元/平方米；第九年、第十年度服务费每月 8.8 元/平方米，厂房租赁租金为每月 2.2 元/平方米。

⁴租金从 2015 年 8 月 1 日开始计算，到 2016 年 2 月 28 日止。

		第二十年度 55566 元/年	十年度 83349/年 ⁵		
8	湘乡市澳泉食品有限公司	前三年 320000 元/年；第四年度 360000 元/年；第五年 400000 元/年；第六年度 440000 元/年；第七至第十年度 480000 元/年	前三年度 480000 元/年；第四年度 540000 元/年；第五年度 600000 元/年；第六年度 660000 元/年；第七至第十年度 720000 元/年	2012.11.10-2022.11.30	履行中
9	湖南文氏乔峰食品有限公司（筹）	第一年度 141705 元/年；第二年度、第三年度 188940 元/年	第一年度 238095 元/年；第二年度、第三年度 309060 元/年	2015.10.11-2018.10.10	履行中
10	湘乡市德友机械制造有限公司	前三年度 3920 元/月；第四、第五年度 4312 元/月	前三年度 15680 元/月；第四、第五年度 17248 元/月	2011.8.10-2016.8.9	履行完毕 ⁶
11	湘乡市鑫谷物资贸易有限公司 ⁷	前三年度 231700 元/年；第四年度 257520 元/年；第五年度 283200 元/年	0	2011.10.10-2016.10.9	履行完毕 ⁸

2、采购合同（金额 10 万元以上）

序号	合同对方	合同标的	合同金额	签订日期	履行情况
----	------	------	------	------	------

⁵由于对方处于投产期，资金比较困难，公司同意，2011 年 7 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日，服务费及租金只收取 6 万元整。

⁶ 2014 年 12 月，湘乡市德友机械制造有限公司迁出园区，双方解除了标准厂房服务合同。

⁷湘乡市鑫谷物资贸易有限公司后更名为湖南雨来萤石球团有限公司。

⁸ 2015 年 3 月，湘乡市鑫谷物资贸易有限公司迁出园区，双方解除了标准厂房租赁合同。

1	湖南湘高电器制造有限公司	变压器安装	230,000.00	2012.12.18 ⁹	履行完毕
2	浏阳市柏加镇鸿景园林苗圃	园区绿化	700,000.00 ¹⁰	2013.3.9	履行完毕
3	湖南龙城电力建设有限公司	变压器安装	222,800.00	2015.4.20	履行完毕
4	湖南正志集团有限公司	员工培训代理服务	240,000.00	2013.1.1	履行完毕
5	湖南正志商贸有限公司	员工培训代理服务	160,000.00	2014.4.1	履行完毕
6	上海毓道投资管理有限公司	咨询服务	500,000.00	2015.11.2	履行中

3、借款合同

序号	债权人	借款类别	借款金额 (万元)	合同签订日	借款期限	履行情况
1	湘乡市农村信用合作联社	抵押借款	1,500.00	2013.1.30	36个月, 自实际提款日起算	履行完毕
2	湘乡市农村信用合作联社白田信用社	抵押借款	2,000.00	2014.12.10	24个月, 自实际放款日起算	履行完毕
3	湖南湘乡农村商业银行股份有限公司	抵押借款	1,980.00	2015.7.16	24个月, 自实际放款日起算	履行完毕

⁹公司预付工程款 10 万元整, 经电力局验收合格送电后付清余款。自签订合同之日起, 乙方应立即与相关单位协调, 办理手续, 在 2013 年元月 15 日送电交付使用。

¹⁰绿化按附表工程量清单单价结算, 以实际完成的工程量为准, 暂估工程总价为 70 万元。乙方所有苗木进入施工场地后, 甲方付暂估工程款总额的 70%, 工程完工甲方验收合格并办理结算一年后按结算总额支付余款。

4	中国建设银行股份有限公司湘乡支行	抵押借款 11	6,000.00 ¹²	2013.3.25	2013.3.25 至 2017.9.24	履行中
5	湖南湘乡农村商业银行股份有限公司	抵押借款	1,980.00	2016.1.25	24个月,自 实际放款日 起算	履行中
6	湖南湘乡农村商业银行股份有限公司	抵押借款	1,980.00	2016.2.1	24个月,自 实际放款日 起算	履行中

4、对外担保合同

(1) 2014年1月,公司与湘乡市农村信用合作联社白田信用社签署了最高额抵押合同,为关联方湖南正志商贸有限公司提供最高额担保,抵押担保最高额为3000万元,期限为2014年1月2日至2019年1月1日。

湖南正志商贸有限公司于2015年1月5日归还银行贷款,公司于同日解除该最高额保证合同。

(2) 2015年1月,公司与湘乡市农村信用合作联社白田信用社签署了最高额抵押合同,为关联方湖南正志商贸有限公司提供最高额担保,抵押担保最高额为2400万元,期限为2015年1月5日至2015年7月5日。

湖南正志商贸有限公司于2015年7月归还银行贷款,公司于同日解除该最高额保证合同。

(3) 2015年7月,公司与湖南湘乡农村商业银行股份有限公司白田支行签署了最高额抵押合同,为关联方湖南正志商贸有限公司提供最高额担保,抵押担保最高额为1980万元,期限为2014年1月2日至2019年1月1日,抵押物为湘乡国用(2013)第A022822号国有土地使用证对应土地及地上6#-10#栋房屋。

湖南正志商贸有限公司于2016年2月1日归还银行贷款,公司于同日解

¹¹ 2013年3月20日,湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司与中国建设银行股份有限公司湘乡支行签订抵押合同,约定为公司该项债务提供担保,抵押物为湘乡国用(2009)第A008874号、湘乡国用2010第A013209号土地使用权。

¹² 2014年5月还本500万元,2014年11月还本500万元,2015年5月还本1000万元,2015年11月还本1000万元,2016年5月还本1000万元,2016年11月还本1000万元,2017年5月还本500万元,2017年9月还本500万元,累计已还本2000万元,借款余额4000万元。

除该最高额保证合同。

5、抵（质）押合同

(1) 2013年1月30日，公司与湘乡市农村信用合作联社白田信用社签署了抵押合同，为公司向湘乡市农村信用合作联的1500万元贷款提供担保。

公司于2014年11月1日归还1100万，2015年7月30日归还400万该银行贷款，并于同日解除该抵押合同。

(2) 2014年12月20日，公司与湘乡市农村信用合作联社白田信用社签署了最高额抵押合同，为公司提供最高额担保，抵押担保最高额为2000万元，期限为2014年12月08日至2019年12月07日。

公司于2015年7月9日归还该银行贷款，并于同日解除该最高额保证合同。

(3) 2015年7月16日，公司与湖南湘乡农村商业银行股份有限公司白田支行签署了最高额抵押合同，为公司提供最高额担保，抵押担保最高额为1980万元，期限为2014年12月08日至2019年12月07日，抵押物为湘乡国用（2011）第A017880号国有土地使用证对应土地及地上1#、2#栋房屋。

公司于2016年1月归还该银行贷款，并于同日解除该最高额保证合同。

(4) 2016年1月25日，公司与湖南湘乡农村商业银行股份有限公司白田支行签署了最高额抵押合同，为公司提供最高额担保，抵押担保最高额为1980万元，期限为2016年1月22日至2021年1月21日，抵押物为公司3#、4#、5#、11#栋厂房及对应土地使用权。目前该抵押合同尚在履行期限内。

(5) 2016年2月1日，公司与湖南湘乡农村商业银行股份有限公司白田支行签署了最高额抵押合同，为公司提供最高额担保，抵押担保最高额为1980万元，期限为2016年1月29日至2021年1月28日，抵押物为公司1#、2#栋厂房及对应土地使用权。目前该抵押合同尚在履行期限内。

注：2015年6月18日，湘乡市农村信用合作联社改制成为湖南湘乡农村商业银行股份有限公司；原湘乡市农村信用合作联社白田信用社成为改制后的湖南湘乡农村商业银行股份有限公司白田支行。

6、主要个人客户合同：

单位：元

序号	合同对	租金	服务费	合同期限	合同内容	履行情况
----	-----	----	-----	------	------	------

	方					
1	曹汉炎	46723.6 元/年	70085.4 元/年	2015.7.1-2016.6.30	厂房外门面租赁及相关服务	履行中
2	何倩茜	7200元/ 年	10800元/ 年	2015.11.7-2016.11.6	厂房外门面租赁及相关服务	履行中
3	张鹏程	13543.2 元/年	20314.8 元/年	2013.3.29-2018.3.28	厂房外门面租赁及相关服务	履行中
4	朱盛强	13543.2 元/年	20314.8 元/年	2013.3.25-2018.3.24	厂房外门面租赁及相关服务	履行中
5	谭竹香	4884元/ 年		2013.4.29-2014.4.28	厂房外门面租赁	履行完毕

报告期内，个人客户的收入主要为收取的厂房外门面租赁及服务费用。合同签订主要约定服务内容、租赁期间、服务费和租赁费金额、结算方式等，公司与个人客户按照合同约定按期进行结算，由个人以转账的方式支付到公司指定账户。

销售循环内部控制：

目前公司制定了《销售管理制度》，相关销售循环的内部控制制度如下：

①签订合同管理：公司与有意向进入创业基地内的企业进行沟通洽谈，公司通过核查进入企业的类型、租赁厂房面积、注册资本、投资计划等指标按照市场价格拟定收取的服务费和租赁费；经双方管理层协商讨论后确定合同内容及每年服务租赁金额等内容，由公司总经理审查批准同意。

②销售合同管理：按照审批表内容与进入基地内企业签订合同，销售合同经双方确认后签字、盖章，公司将销售按照既定规则对其分类编号。

③客户管理：公司建立销售客户管理台账，及时更新客户信息及数据。

④收款管理：公司财务部的人员核对收款金额与所开具发票金额一致性，确保收款金额准确记录，且全部货币资金如数、及时地计入库存现金、银行存款日记账。

⑤发票管理：公司财务部门的人员需检查销售发票计价和计算的正确性；确

保已开具发票金额与收款金额一致。

⑥财务管理:公司财务部检查已处理销售发票上的销售金额同会计记录金额的一致性;定期独立检查应收账款的明细账与总账的一致性;控制销售发票的连续编号;定期向顾客寄送对账单,并要求顾客将任何例外情况直接向指定的未执行或记录销售交易的会计主管报告。

五、公司商业模式

公司立足于中小企业创业服务行业,借助“大众创业万众创新”及互联网+的时代东风,依托长江经济带发展潜力,以当地特色产业为主导,集创业服务、厂房租赁、创新办公、投融资咨询服务于一体,将自身定位为:服务返乡创业群体的县域型中小微企业产业园。根据公司发展目标和总体规划,未来将以模式复制实现规模化运营,努力成为县域返乡创业产业园品牌并产生集群效应。

公司的商业模式可以概括为:通过中小企业创业孵化基地的开发与建设,按规划建设好孵化厂房和水、电、气、路、通信、环保及办公、会议、生活等基础配套设施,为客户提供良好的创业硬件保障。公司成立了专业的运营管理机构及团队,通过引进、联合、共建等多种方式,构建信息、咨询、辅导、培训、法律、投融资、技术支持、市场开拓等平台,不断完善创业服务,帮助客户提高创业成功率。公司通过相关部门的推介、自主招商等方式获得客户,依靠经验优势、地域资源整合能力为客户的标准厂房租赁服务及增值配套服务,从而获得租赁收入和服务收入。公司与同行业可比公司的毛利率比较分析详见本说明书第四节公司财务之“三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明”之“(一)申报期财务状况和经营成果分析”。

六、公司所处行业基本情况

(一) 公司所处行业分类

按照证监会发布的《上市公司行业分类指引》(2012年修订)分类,公司属于“商务服务业(L72)”;按照国家统计局发布的《国民经济行业分类和代码表》(GB/T4754-2011)的标准,公司属于“其他未列明商务服务业(L7299)”;根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司管理型行业分类指引》,公司所处行业为“商务服务业(L72)”中的“其他未列明商务服务业(L7299)”。

（二）行业的监管体制和政策

1、省级创业基地的认定程序

中小企业创业基地在我国处于初步发展阶段，目前国家尚未出台关于该细分行业的监管细则，但是根据中小企业创业基地的申报流程来看，公司需要向所在地经信委（局）申报，所在地经信委（局）审查并签署意见后报市州经（工）信委，市州经（工）信委审定合格后以正式文件向省经信委申报。省经信委对市州申报的创业基地进行现场考查、评估，对符合条件的省级创业基地名单在省中小企业网向社会公示七天。省经信委对公示无异议的创业基地下发认定文件，并对认定的省级创业基地授予《湖南省中小企业创业基地》标牌。

2、主要法律法规及政策

（1）《中华人民共和国中小企业促进法》

2002年6月全国人民代表大会常务委员会发布了《中华人民共和国中小企业促进法》，该法是为了改善中小企业经营环境，促进中小企业健康发展，扩大城乡就业，发挥中小企业在国民经济和社会发展中的重要作用而制定的法规。该法规从资金支持、创业扶持、技术创新、市场开拓、社会服务等多个方面来改善中小企业经营环境，促进其健康发展。

（2）《关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号）

通过引导社会投资、财政资金支持等多种方式，重点支持在轻工、纺织、电子信息等领域建设一批产品研发、检验检测、技术推广等公共服务平台。支持中小企业创业基地建设，改善创业和发展环境。鼓励高等院校、科研院所、企业技术中心开放科技资源，开展共性关键技术研究，提高服务中小企业的水平。完善中小企业信息服务网络，加快发展政策解读、技术推广、人才交流、业务培训和市场营销等重点信息服务。

（3）《关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》（国发〔2012〕14号）

促进小型微型企业集聚发展，统筹安排产业集群发展用地。规划建设小企业创业基地、科技孵化器、商贸企业集聚区等，地方各级政府要优先安排用地计划

指标。经济技术开发区、高新技术开发区以及工业园区等各类园区要集中建设标准厂房，积极为小型、微型企业提供生产经营场地。对创办三年内租用经营场地和店铺的小型微型企业，符合条件的，给予一定比例的租金补贴。改善小型微型企业集聚发展环境。建立完善产业集聚区技术、电子商务、物流、信息等服务平台。发挥龙头骨干企业的引领和带动作用，推动上下游企业分工协作、品牌建设和专业市场发展，促进产业集群转型升级。

（4）湖南省人民政府《关于进一步支持中小微企业发展的实施意见》（湘政发〔2012〕18号）

加大创业基地建设力度。支持以工业园区为依托、以优化服务为手段、以标准厂房为重点创办中小微企业创业基地。“十二五”末，省级中小微企业创业示范基地达到100个以上。从中小企业发展专项资金中安排部分资金，对创业基地按当年在孵和上一年度成功孵化小型微型企业的个数给予一定补助；对创业基地降低或减免小型微型企业的厂房租金，开展日常管理、孵化服务的运营性费用给予一定补贴。鼓励各级政府投入财政资金建设公益性创业基地。

（5）《关于大力推进中小企业创业基地建设的意见》（湘经信中小企业〔2013〕362号）

力争通过五年努力，全省每个有条件的市、县依托工业园区等中小企业集聚区至少建立一个规模较大、设施配套、功能齐全、服务完善的创业基地，全省中小企业创业基地综述达到150个以上，在孵化企业达到5000户，就业人数达到20万人以上。

（6）《国务院关于扶持小型微型企业健康发展的意见》（国发〔2014〕52号）

加大中小企业专项资金对小微企业创业基地（微型企业孵化园、科技孵化器、商贸企业集聚区等）建设的支持力度。鼓励大中型企业带动产业链上的小型微型企业，实现产业集聚和抱团发展。（财政部、工业和信息化部、科技部、商务部、工商总局等部门负责）

（三）行业发展概况

公司作为中小企业创业基地，为中小微型企业提供创业服务等，属于商务服务行业。目前，大众创业、万众创新逐渐成为中国经济发展的关键词，支持和促进中小微企业健康发展是一项重大的国家战略，是“稳增长、调结构、促改革”的必然选择。中小企业创业基地是创办中小微企业的孵化器，是实现创新创业的平台，是培育和加快中小微企业成长发展的推进器，也是有效降低创业成本、创业风险，提高创业成功率的重要保障。国家工信部在“十一五”规划中提出建设中小企业创业基地，各省也出台了一系列鼓励、支持、引导中小企业发展的政策措施。国家出台“十二五”规划要求之后，特别是国务院出台了《关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发[2009]36号）、《关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》（国发[2012]14号），各省中小创业基地步入较快发展期，开始起到了改善创业环境、鼓励小微企业集聚发展，提高中小企业成活率，推动小微企业发展的新作用。

（四）行业规模

中小企业创业基地是拓展创业空间、降低创业成本、优化创业服务、培育新的经济增长源的重要载体和有效抓手，也是中小企业走出“低小散”发展模式的重要途径。通过抓创业基地建设，对促进新兴产业领域的创业，利用和盘活存量资产，做到节约集约用地，提供共性和集中式创业服务起到了积极作用，从而实现以创业促就业、以就业促发展。截止到2014年12月底，全国19个省市530家省级创业基地调研数据显示，每个基地平均入驻企业为80家，入住最多达1502家，极大地促进了中小企业创业。截止到2015年7月，全国范围内经省级中小企业主管部门认定的中小企业创业基地有1700多个，基地入驻企业12万家，提供了就业岗位420多万个。2015年，湖南省政府近日印发《关于进一步扶持小型微型企业健康发展的实施意见》，省政府要求集中两年时间在全省大力实施创新创业园区发展“135”工程，即建设100个产业园区、3000万平方米标准厂房、引进5000个创新创业企业。未来，创业基地的市场规模较大。

从建立方式看，当前小企业创业基地主要有四种类型：一是依托工业集聚区、工业园区，集中建造一批标准厂房作为创业基地，这是创业基地建立的主要方式；二是利用当地原有企业的厂房、仓库等闲置场地，经改造后作为创业基地；三是

结合新农村和小城镇建设及利用其他适合创办小企业的场地建设创业基地；四是在大中城市引导小企业入驻大厦楼宇创业发展，建设都市型创业基地。

从基地建设主体看，第一类由市、县、乡镇(街道)各级政府部门投资建设；第二类由集体经济投资建设；第三类由民营企业投资建设。从基地服务内容看，以浙江省为例，据调查统计，只提供孵化场地、公共设施和物业管理的占 54.5%，增加了部分代理服务和专项服务的占 37.8%，再增加贷款担保和风险投资服务的占 7.7%。

从基地入驻企业看，大致分为四种类型：一是科技孵化型，以各类科技孵化器、科技创业园、大学生创业园为主体；二是制造配套型，以培育小企业为主、具有滚动孵化功能的创业基地，主要位于县域、乡镇和城乡结合部的农村；三是设计创意型，主要集中对工业设计和文化创意类企业提供培育孵化场地和服务；四是现代服务型，主要集中对电子商务、现代物流等现代服务业方面的企业提供培育场地和服务。

截至 2011 年底，我国工商登记的中小法人企业超过 1100 万家，占法人企业总数的 99.8%，提供了 80%以上的城镇就业岗位，约 65%的发明专利，80%以上的新产品。在繁荣城乡经济、增加财政收入、扩大人员就业、促进科技创新、优化经济结构等方面发挥着不可替代的作用。

（五）行业上下游

公司所处行业的上游产业为房地产行业、银行等金融业、培训业、会计法律等咨询行业，其上游行业的价格变动会直接影响到公司创业服务业务及租赁的成本，从而影响服务费及终端租金的定价。国家政策积极鼓励各地建设创业基地，政府的支持及相关优惠对于行业的发展起到了重要的推动作用。

下游企业主要是中小微企业，中小微企业是公司服务的对象，基地可以为他们开办企业提供所需要的厂房、办公室、投融资、培训等增值服务。整个国民经济的景气度及企业发展的速度会关系到公司所处行业的发展，从国家战略角度来看，下游行业仍会保持一个向上发展的态势，政策红利持续释放，有利于本行业持续，健康，有效的壮大。

（六）行业风险特征

1、经济风险

我国的中小企业创业基地正处于快速成长期，为各省、市、县产业园区服务业的发展带来了广阔的市场空间和发展前景。但是，中小企业的发展受宏观经济波动的影响，宏观经济下行风险导致创业需求减少，或者创业不成功。作为他们的上游行业，创业基地行业面临着上述经济风险。

2、规模化经营风险

随着公司的规模扩张，新业务的增加，品牌影响力及资金实力的不断增长，对于公司管理团队专业化能力、员工素质提出更高的要求，对于公司商业模式的可复制性提出了较大的挑战。

（七）行业壁垒

1、准入壁垒

根据《湖南中小微企业创业基地管理办法》，省级创业基地需要复核认定，复核认定必须满足 4 个条件和要求：

（1）运营主体省内注册，独立法人，成立 1 年以上；

（2）专职服务人员 8 人以上，其中创业辅导师不少于 2 人；

（3）房屋建筑总面积 5 万平方米以上，30%以上，入驻企业 30 家以上。从业人员 500 人以上，小型微型企业 70%以上；

（4）创业基地能够提供基本服务、政务代理、创业辅导、信息咨询、投融资服务、人员培训、专业服务。

公司满足以上条件和要求，予以符合认定，将授予“湖南省中小微企业创业基地”称号。

2、资金壁垒

中小企业创业基地具备资金密集型的特点，从前期的拿地，厂房建设，招商，运营，投融资服务都需要投入大量资金。因此，中小企业创业基地的建设，开发，后续运营都需要较高的资金投入，形成了创业基地行业的投资资金壁垒。

3、管理人才壁垒

创业基地需要配备具有运营知识，市场推广，培训技能等从业经验的综合性人才。目前，行业内高素质的专业人才和管理人才相对有限，公司的发展过程中需要拥有稳定和完善的专业咨询和管理团队。人才队伍的建设还需相当长的时间，因此，新入行者很难在短时间内配备富有竞争力的人才团队。

（八）行业发展的有利条件和不利条件

1、有利条件：

（1）国家鼓励各级创业孵化基地建设，以此带动大众创业，万众创新

为了实现中小企业“以创业促进就业”的目标，各级政府对中小企业创业的支持力度不断加大。首先，2014年以来，国务院常务会议上多次提出鼓励支持“全民创业、万众创新”，凸显高层对创业的关注。其次，2014年3月份我国开始实行注册资本等级制度改革，微观市场活力得到激发，注册企业数量及注册资本量都出现了大幅增长。再次，各级政府大力推广中小企业创业基地建设，目前，全国31个省市绝大多数已经建立起省级中小企业创业基地的认定和管理办法，对入驻企业提供房租减免，政府财政补贴，规费减免，税收减免，融资支持等优惠政策。另外，国家层面也正在酝酿出台部省共建中小企业创业基地相关政策，加大对创业基地的支持力度。随着各方政策的效果显现，创业活力将不断被激发，创业热潮有望得到延续，中小企业群体将不断扩大。

（2）湖南省政府积极推出“135工程”，鼓励标准厂房建设

湖南省政府推出“135工程”，在2015年、2016年建设100个布局合理、优势突出的创新创业园区，新建3000万平方米以上统一规划、功能配套的标准厂房、引进5000家创新创业企业。通过以标准厂房为平台、以民营经济为重点、以创新创业为特色的产业园区带动湖南经济稳定增长。这为中小企业创业基地的建设提供了强有力的支持。

（3）鼓励返乡创业

湘乡制定了一系列优惠政策，鼓励本土成功人士返乡创业，吸收外地人士来湘乡创业发展。这极大地鼓舞和激励了农民工返乡创业，将带动本地经济更快发

展，扩大农民就近就地就业，促进社会和谐稳定。创业基地基本没有季节性变动趋势，但受经济形势的影响呈现周期性变化。

2、不利条件：

由于国家层面缺乏发展规划指导，小企业创业基地尚无全国统一标准，概念还不够清晰；小企业创业基地的影响力还不够，没有类似于科技孵化器的政策待遇；小企业创业基地的服务能力总体上较弱、孵化率不够高、入驻企业固化现象比较明显；各地的重视程度和支持力度不一，发展水平参差不齐。还有待于进一步提升小企业创业服务的认识，进一步健全创业服务体系和队伍。

另外，缺乏相应的金融服务机制。以抵质押为前提的银行贷款模式不可能满足小企业创业的资金需求。小企业创业成功率低、风险高，应由政府建立贷款担保机制，扶持企业的发展。

（九）公司面临的主要竞争情况

1、公司在行业中的竞争地位

中小企业创业基地具有较明显的地域特征，经营模式和范围各有不同。公司是湖南省第一批省级中小企业创业基地，同批认定的一共有 67 家单位，基本每个县市至少有一个省级创业基地。在湘乡市范围内公司作为唯一一家省级创业基地，在该区域内具有垄断性，但在全省范围内存在较多的竞争对手。公司定位为服务返乡创业群体的县域型中小微企业创业基地，注重网络服务平台、投融资服务平台、培训服务体系等的建设，未来也将逐渐成为公司的核心竞争力。

2、主要竞争对手

工信部出台了国家小型微型企业创业示范基地建设的管理办法，优化创业创新环境，鼓励各地利用闲置的厂房和土地，以及在现有的工业园区等建立小企业创业基地。截止到 2015 年 7 月，全国范围内经省级中小企业主管部门认定的中小企业创业基地有 1700 多个，基地入驻企业 12 万家，提供了就业岗位 420 多万个。湖南省第一批认定的创业基地有 67 家，第二批中小企业创业基地仍在申报中。该行业在国家及地方政府政策的鼓励下，成为一个新兴市场，竞争较为激烈。在本省，公司的主要竞争对手为：

（1）麓谷科技孵化器

麓谷科技孵化器有限公司，国家级科技企业孵化器，位于湖南省长沙市，是由金镛（香港）有限公司和湖南金荣企业集团有限公司共同出资创建的民营高新技术孵化企业。2004年在长沙国家级高新技术开发区注册，注册资本6289万元。先后投资创建“金荣科技园”、“麓谷国际工业园”、“湖南商务会馆”等专业园区和主题项目。目前正在规划和建设“麓谷科技孵化产业园”、“株洲云龙总部企业公园”等大型科技产业园区开发建设项目，园区建筑面积超过300万平方米。

（2）橡树园科技企业孵化器

长沙高新开发区橡树园企业创业服务有限公司（简称橡树园科技企业孵化器）成立于2001年，注册资本580万元，是经长沙高新区批准成立的麓谷产业基地内首家民营中小科技企业创业基地。孵化器坐落在长沙高新区麓谷新城麓天路8号，占地面积46亩，总建筑面积42000平方米。现在，橡树园科技企业孵化器累计共吸引了130多家创业企业，经营行业涉及机械配套加工、环保、新医药、电子、信息、互联网产业等行业，其中15家在园企业被认定为高新技术企业，获得国家专利65项。

（3）株洲高科企业孵化器有限公司

株洲高科企业孵化器有限公司创立于2003年3月，由株洲高科发展有限公司和株洲市国有资产投资控股集团共同出资组建，注册资金2773万元。位于长株潭结合部，是高新区栗雨工业园的启动区。园区占地面积86亩，建有标准厂房4.6万m²，创新大厦1.3万m²，它为园区及入园企业搭建服务支撑体系，并提供生产、生活配套服务。

3、公司的竞争优势

与上述三家公司比较，公司的竞争优势包括：

（1）所处位置交通便捷

公司所在地是湘乡市经济技术开发区振湘路009号，湘乡位于湖南省中部，东距长沙80公里，是长株潭城市群“两型社会”实验区的重要工业基地和休闲旅游城市，是连接湘中、湘西地区的重要战略节点。湘乡经开区作为省级经开区位

于上瑞高速湘乡出口湘乡大道两侧，总规划面积 11.91 平方公里，是 320 国道、S311 线、湘黔铁路的交汇点，经开区内形成了湘乡大道、引凤路、创业路、红仑大道为骨架的“四纵四横”道路框架，区位优势较为明显，交通便利。园区周围汇集了酒店、宾馆、银行，商业配套设施完善，周边还分布了学校、医院，拥有丰富的教育医疗配套。

（2）优良公共管理及资源整合能力

公司通过衔接政府各职能部门，共建服务平台，以市场机制手段为湘乡市中小企业提供公共产品和服务，不断推动公共管理的自我创新和服务水平，提高公共服务供给的质量和效率。公司通过多种渠道为入园企业提供优惠政策引导服务，为基地内的企业开通绿色通道，省时高效。

（3）专业化运营能力

公司深谙中小企业创业基地功能内涵及未来的发展趋势，为了提高中小企业初创过程中的成活率，公司在创业基地与入驻企业共享资源，对初创期和发展中的企业，提供优化创业环境，强化创业、创新、成长方面的专业服务。公司员工长期从事创业基地的建设与运营，具备专业化的经营能力。

4、竞争劣势

公司目前入园的企业数目不多，规模偏小，在整个中小企业创业基地行业内还不具有很强的竞争力；其次，公司的主营业务以服务中小企业为主，公司的发展与宏观经济形势及中小企业自身的发展状况有较为紧密的联系，若出现经济形势的严重衰退，公司经营也会受到影响。

（十）公司可持续经营能力

虽然目前公司主营业务收入较少，但从多维度来看，公司具有持续经营能力。

1、从财务角度

报告期内，公司营业收入分别为 350.89 万元、348.79 万元和 182.51 万元，毛利率分别为-65.07%、-71.69%、-107.52%，营业利润分别为-1,143.97 万元、-1,459.40 万元和-813.18 万元，净利润分别为-624.73 万元、183.77 万元和-25 万元，报告期内营业外收入分别为 519.26 万元、1643.16 万元和 788.18 万元。

公司报告期内营业利润较低的主要原因为公司资产规模较大，各年产生的累计折旧较大，报告期内的固定资产、无形资产累计折旧额合计分别为 576.74 万元、591.36 万元、346.09 万元。2015 年 7 月 31 日递延收益余额为 803.55 万元，该递延收益的逐年摊销会在未来对公司利润给予一定的补充，营业外收入中的一期厂房补贴、二期厂房补贴合计金额为 500 万元，其中一期厂房补贴于 2015 年 12 月 20 日止，二期厂房补贴于 2016 年 12 月 20 日止，在未来 1-2 年会对公司利润给予一定的补充。公司目前的收入类型比较单一，主要为租赁收入和服务收入，但随着公司未来服务的多元化，公司会利用“返乡创业潮”，在中央“大众创业、万众创新”的精神下吸引更多优质中小企业进入基地，创立自身的投资基金以期孵化更加优质的企业，从而改善公司的盈利能力。

2、从业务角度

(1) 符合产业政策导向：公司作为中小企业创业基地，为中小微型企业提供创业服务等，属于商务服务行业。中小企业创业基地是国家、省、市鼓励发展的项目，在用地、厂房和员工公寓建设、中小企业服务平台建设、产业转移、科技平台建设等方面享受国家、省、市优惠政策。例如：《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（〔2015〕32 号）、《湖南省人民政府关于推进创新创业园区发展加快实施“135”工程的意见》（湘政发〔2015〕2 号）等明确规定了加大对创新创业园区内的企业的财政资金支持力度。因此，公司所处行业符合产业政策导向，受到各级政府的支持。

(2) 现有主营业务明确：公司主营业务为中小企业创业基地的管理与运营服务，主要包括创业培训及咨询服务、投融资服务、标准厂房和公寓楼、办公室租赁服务。公司为创业人群提供了创业的平台及服务，帮助企业提高创业成功率及孵化优质企业。因此，公司主营业务明确。

(3) 未来业绩增长点：首先，公司将在夯实现有创业及租赁服务的基础上，将其复制到县域级中小微企业产业园，实现规模经济效应。其次，公司将积极成立投资基金，开展股权投资业务。利用自身拥有的银企合作、投贷联动的金融资源优势，以及对接多层次资本市场的通道优势着重为基地内的企业提供直接融资服务，这将有利于公司快速培育投资项目，实现产业投资的高效退出，从而获得投资收益。最后，公司将整合更多的资源，以期望通过多种创新性的产业服务帮

助企业更好的经营和成长，公司提供这些创新型的产业服务不仅促进产业发展服务的收入增长，还可以与租赁服务产生积极的协同作用。缓解经营风险，降低公司对政府补助的依赖。

3、从法律角度

公司具备生产经营所需的许可资质，业务开展合法合规，不存在重大或有事项、重大诉讼，不存在法院依法受理重整、和解或者破产申请事项。

根据《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指引(试行)》，公司符合“业务明确，具有持续经营能力”的挂牌条件，补充分析如下：

①公司业务明确。

公司主要业务为中小微企业提供创业服务、投融资服务及标准厂房、公寓楼和办公室租赁。公司的收入划分成服务收入和租赁收入。服务收入主要是为企业提供管理与运营服务，包括创业培训及咨询服务、投融资服务等。租赁收入主要来源于标准厂房和公寓楼、办公室租赁。

②公司的主营业务具有相应的关键资源要素，该要素组成具有投入、处理和产出能力，能够与商业合同、收入或成本费用等相匹配。

a. 2015年12月28日，正润股份所管理的湘乡市中小企业创业孵化基地通过复审，被评为湖南省中小微企业创业创新基地。公司业务在高级管理人员的统筹安排下，合理分工。公司的员工以综合管理人员为核心，配备相应的销售、财务、人事行政等人员，主要为中小微企业提供创业服务及租赁服务。员工结构与公司业务相匹配。公司主要固定资产为经营所需的房产，该资产与租赁收入匹配。因此，公司的投入要素能够与商业合同、收入或成本费用等相匹配。

b. 公司在报告期内不存在重大违法违规行，也未受到行政处罚，公司业务的开展符合法律、行政法规和规章的规定。公司业务属于商务服务业，符合国家产业政策，由于公司并不涉及实物产品的生产，因此也不存在违反环保、质量、安全等要求的情况。

③公司基于报告期内的生产经营状况，在可预见的将来，有能力按照既定目标持续经营下去。

a. 公司业务在报告期内应有持续的营运记录，不是仅存在偶发性交易或事项。营运记录包括现金流量、营业收入、交易客户、研发费用支出等。

公司报告期内服务业务和租赁业务均有持续的营运记录,不是仅存在偶发性交易或事项,具体情况如下:

(a)公司报告期后与湖南乔峰食品有限公司、湘银电镀厂等企业陆续签订了服务租赁合同,期后基地内厂房、公寓空置率有所降低,服务与租赁收入有小幅提高。经访谈公司管理层,公司正在积极开展对基地内企业提供多元化、优质服务。公司2015年与湘潭市生产力促进中心有限公司签订科技创新服务战略合作协议、与深圳市聚意堂品牌策划有限公司签订了战略合作框架协议、与上海毓道投资管理有限公司签订了咨询服务合同,这些合同的签订、合作机构的引入,将极大提升公司的服务水平,为公司服务收入的快速增长提供强力保障。2015年净利润为38.40万元(其中8-12月份数据未经审计),公司有小幅盈利。

(b)公司已于2015年12月28日通过湖南中小企业创业基地复审,并认定为“湖南省中小微企业创业创新基地”(文号:湘经信中小企业服务2015第576号)。在国家鼓励“大众创业、万众创新”良好政策环境下,如《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》([2015]32号)、《湖南省人民政府关于推进创新创业园区发展加快实施“135”工程的意见》(湘政发[2015]2号)、《湖南省中小微企业创业基地管理办法》([2015]392号)、《湖南省创新创业带动就业省级示范基地评选试行办法》([2015]82号)等政策性文件都提到将给予创业基地一定的政府补贴。公司中小企业创业基地作为湖南省首批中小企业创业基地之一,未来仍将持续获得相关政府补助,对公司来说是对租金定价偏低的补偿,也能对公司盈利能力起到一定的补充。

(c)公司业务升级,打造“众创空间”+“创业投资”服务模式,带来办公租赁收入、服务收入、投资收入的增长。公司打造的“众创空间”的盈利模式为:从办公场地获取基本的租金和服务收入;从提供创业者专项服务中获取分成收入。

b.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,公司不存在《中国注册会计师审计准则第1324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大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具了标准无保留意见的审计报告。

④公司不存在依据《公司法》第一百八十条规定解散的情形,或法院依法受理重整、和解或者破产申请。

第三节公司治理

公司成立以来，按照国家有关法律、法规规范运行，依据《公司法》、《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》等对治理机制及公司章程的要求对机构和制度进行了建立和规范，逐步建立起符合现代股份公司要求的法人治理结构和机制，相关机构和人员能够切实履行应尽的职责和义务。

一、公司治理制度的建立健全及运行情况

（一）股东大会制度的建立健全及运行情况

公司股东大会由全体股东组成，股东大会是公司的权力机构。公司股东按《公司法》及《公司章程》等规定享有股东权利并履行股东义务。

公司于2015年9月12日召开了创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《湖南正润创业服务股份有限公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等规章制度。《股东大会议事规则》对股东大会的召集、提案与通知、股东大会的召开均做了详细的规定，符合《公司法》、《公司章程》的相关要求。

按照《股东大会议事规则》相关要求召开的股东大会，能有效的维护公司和全体股东的合法权益，因股份公司成立时间尚短，从股份公司成立后，截止到本说明书签署之日，公司共召开3次股东大会，重要议案均通过股东大会决议通过，股东大会制度运行情况良好。

（二）董事会制度的建立健全及运行情况

根据《公司法》及有关规定，公司董事会是股东大会的执行机构，执行股东大会相关决议；决定公司经营计划和对外投资方案；制定财务预算、决算方案。董事会成员由股东大会选举或更换，任期三年，可连选连任。公司在第一次股东大会上按规定的董事选聘程序，选出5名董事组成了公司的董事会。

第一次股东大会审议通过了《董事会议事规则》，对董事会的召开程序、审议程序、表决程序等作了相关规定。董事会将以提高公司经营业绩及管理水平为本。同日，股份公司召开了第一届董事会第1次会议，会议选举产生了股份公司董事长。

股份公司成立后，截至本说明书签署日，公司董事会共召开 3 次，其中第二次董事会对公司治理机制进行了讨论，目前为止公司董事会相关机制运行情况良好。

（三）监事会制度的建立健全及运行情况

公司监事会是公司内部的专职监督机构，对股东大会负责。公司监事会由三名监事组成，设监事会主席一名，其中由公司职工大会选举产生一名公司职工代表监事，占监事会成员的三分之一。

公司根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，制定了《监事会议事规则》，并于第一次股东大会上审议通过。其对监事会的召开程序、审议程序、表决程序等做了详细规定。监事会发挥对董事会和管理层的监督作用，能够充分了解和掌握公司经营情况，认真履行职责，本着对公司全体股东负责的态度，对公司董事和其他高级管理人员履行职责的合法合规性及公司财务实施监督和检查。

股份公司成立后，截至本说明书签署日，公司监事会依照《公司章程》规定召开会议，股份公司创立大会当日，股份公司召开了第一届监事会第 1 次会议，会议选举产生了股份公司监事会主席，运行情况良好。

（四）上述机构和相关人员履行职责情况

股份公司成立后，设立了董事会、监事会，公司组织机构和相关人员符合《公司法》及《公司章程》的任职要求，能够按照公司章程及三会议事规则独立、勤勉、诚信的履行相应的职责。公司股东大会和董事会能按程序召开，就公司重大事项按相关规定作出合法决议。公司监事会能够较好的履行其监督职能，保证了公司治理的合法合规性。

二、董事会关于公司治理机制对股东权利保护及对公司治理机制执行情况的评价结果

（一）董事会关于公司治理机制对股东权利的保护情况

股份公司成立后，公司按要求建立健全了完善的现代法人治理机制，依法设立了股东大会、董事会、监事会，并审议通过了相应的议事规则，对三会的职责、通知、召开程序、提案及表决程序等都做出了相关规定，此外公司还依照公司法

及其他有关规定，制定和完善了股份公司章程，能有效的维护全体股东对公司事务行使相应的知情、参与、质询和表决权。

（二）公司治理机制的建设情况

股份公司建立健全了公司内部管理制度，并严格执行。根据《公司法》及其他相关规定，公司依法制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作制度》等法人治理制度。目前，股份公司治理机制完善，三会及高级管理人员的构成符合法律法规规定，权责清晰。

同时公司依法制定了《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《信息披露管理制度》、《重大事项决策管理制度》等与公司财务、内控制度相关的管理制度，《公司章程》也对关联股东回避制度进行了规定。

（三）董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

公司董事会认为：公司建立了股东大会、董事会、监事会等现代法人治理机制，并且制定了《公司章程》、三会议事规则等一系列法人治理制度，能有效的为股东权利提供合适的保护。同时随着公司内控制度的建立和完善，基本能适应公司目前发展管理的需要，能有效防范公司经营过程中的风险。公司已初步建立起规范的现代法人治理结构和内部控制体系。

但由于股份公司成立至今时间尚短，完备的制度也待管理层的严格执行，公司将从以下方面进行完善：一方面，不断提高管理层关于现代法人规范治理意识，公司将在专业机构的辅导下，不断加强人员培训，提高合规意识；另一方面，将随着公司自身的发展，不断对公司股东特别是对中小股东权利保护制度的完善；同时，利用和加强监事会的监督作用，促进管理层更好的维护全体股东的合法权利。

三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年违法违规情况

公司及其控股股东、实际控制人严格按照《公司法》、公司章程及相关法律法规开展经营活动，不存在违法违规行为，亦不存在被相关机构处罚或者未决诉讼、仲裁的情况。控股股东、实际控制人个人不存在负有较大数额债务到期未清

偿的情形。

四、公司的独立性情况

公司与其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构方面完全分开，具有完整的生产、营销系统和独立面向市场的自主经营能力。

（一）业务独立

公司目前的经营范围为股权投资；为中小企业创业提供服务；企业管理咨询、会议及展览服务、市场信息调查、经济与商务咨询；（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。）主营业务为中小企业创业基地的管理与运营服务。主要包括创业培训及咨询服务、投融资服务、标准厂房和公寓楼、办公室租赁服务。公司拥有开展业务所需要的必要资源，并根据业务运作的需要设置了相应的职能部门，拥有必要的从业人员，独立开展各项业务活动，公司独立对外签订合同。最近两年不存在影响公司独立性的显失公允的关联方交易，业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

（二）资产独立

公司全体股东所投入资金均已足额到位。公司对其所有的资产均有合法的所有权或使用权，公司生产经营所需的资产均为合法采购或者租赁所得。公司相关资产均已完成相应权属的变更，与股东及其他关联方产权关系明确。

公司在有限公司阶段，出现过实际控制人占用公司资金的情况，但已完成相应资金的归还，未给公司生产经营造成实质影响，截至本说明书出具之日，公司已不存在股东违规占用公司资金、资产和其他资源的情况。

（三）人员独立

公司董事、监事、高级管理人员通过《公司法》和《公司章程》规定的合法程序选任并具备相应的任职资格。公司高管人员未在主要股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在其他企业领取薪水；公司财务人员均为专职人员，未在其他企业兼任董事、监事之外的职务并领取薪水。

公司建立健全了劳动、人事、社保等管理制度，与所有在册员工均签订了劳动合同，员工工资单独造册、单独发放。

（四）财务独立

公司建立了独立的财务部门，设有财务总监、财务人员专职在公司工作，不存在兼职情形；公司建立了独立的财务核算体系，具有规范的《财务管理制度》，能够独立进行财务决策；公司开立了独立的银行账号，不存在与其股东及其控制的其他企业共用银行帐户的情形，并办理了独立的税务登记证，依法独立纳税。公司财务独立。

（五）机构独立

公司按照规范的现代法人治理结构的要求，设立了股东大会、董事会、监事会，实行董事会领导下的总经理负责制。同时，各机构和职能部门均按公司实际业务发展需要独立运作，各自行使管理职能，各司其职，工作流程清晰。不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间有机构混同、合署办公的情形。

五、同业竞争

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争的情况。报告期内，公司控股股东、实际控制人除投资本公司外，投资或控制的其他企业情况如下：

1、直接投资或控制的企业

序号	企业名称	股东情况	经营范围
1	湖南正志集团有限公司	彭志林 70% 彭伏华 30%	对房地产业、建筑业、商业、农业、工业、旅游业的投资（不得超越经营范围，违规从事放贷经营业务；不得吸取公众存款；不得发布涉嫌非法集资违法广告）；凭有效的餐饮许可证从事餐饮服务；油茶树、水果、坚果、谷物、薯类、豆类、油料作物（不含罌粟子）、蔬菜、园艺作物、林木种

			植；淡水鱼、虾、蟹养殖。以上范围涉及行政许可项目的，凭有效的许可证件方可从事经营活动。
--	--	--	---

2、间接控制的企业

序号	企业名称	股东情况	经营范围
1	湖南正志建筑工程有限公司	正志集团持股 59%	房屋建筑工程施工总承包贰级；混凝土预制构件叁级；土石方工程专业承包叁级；建筑装修装饰工程专业承包叁级；市政公用工程设施总承包叁级（安全生产许可证有效期至2017年3月30日止）。
2	湖南正志置业有限公司	正志集团持股 78%	凭有效的资质证书从事房地产开发经营。
3	湖南正志商贸有限公司	正志集团持股 100%	建筑材料（不含硅酮胶和木材）、金属材料（不含锑）、矿产品（不含煤及煤制品、石油及石油制品）、五金交电、化工产品（不含危险化学品、监控化学品及易制毒化学品）、机械设备（不含汽车）、家用电器、水暖器材、家具、办公用品、日用品、文具用品、体育用品销售。以上范围涉及行政许可项目的，凭有效的许可证件方可从事经营活动。

注：2015年10月22日，正志集团将其所持有的正志商贸100%股权全部转让给彭建辉、陈松华二人，并完成了相应的工商变更登记。

上述公司与股份公司不存在经营范围上的重叠，不存在同业竞争情形。公司控股股东、实际控制人亦未在与股份公司从事相关或相似业务的公司担任职务，也未直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，不存在同业竞争的情况。

（二）关于避免同业竞争的承诺

为保护公司、股东及债权人的合法权益，避免将来可能发生的同业竞争，公司实际控制人彭志林出具了《避免同业竞争承诺函》，表示就避免同业竞争事宜郑重承诺如下：

1、本人与本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对股份公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对股份公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或者以任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或者在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、财务负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。

2、本人在实际控制公司和系公司的控股股东期间，或转让本人直接或间接持有的股份公司股份六个月内，本承诺为有效之承诺。

3、本人愿意承担因违反以上承诺而给公司造成的全部经济损失。

六、资金被关联方占用情况

（一）公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况

报告期内，公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业之间存在资金往来的情形，详见本说明书“第四节公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联方交易、关联方往来”部分介绍。截至本公开转让说明书签署日，上述借款已悉数归还，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

目前，公司已建立了完善的关联交易及资金管理等相关制度，明确了关联交易决策程序，《公司章程》也规定了表决权回避制度。同时为了规范相关行为，实际控制人就此出具书面承诺“作为公司实际控制人，本人或本人实际控制的其他企业（如设立）承诺今后不占用公司资产及利用公司资产为本人或本人实际控制的其他企业担保”。

（二）公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保情况

报告期内，公司主要涉及向曾经的关联方湖南正志商贸有限公司¹³提供担保，截至本公开转让说明书签署日，公司与正志商贸之间仍然存在一项担保：2015年7月6日，公司为正志商贸在湖南湘乡农村商业银行股份有限公司白田支行1,980万元银行借款提供最高额抵押担保，抵押物为湘乡国用(2013)第A022822号国有土地使用证对应土地)及地上湘房权证湘乡市第00076148号、第00076149号、第00076150号、第00076151号、第00076152号房屋，抵押期限自2014年1月2日至2019年1月1日。湖南正志商贸有限公司于2016年2月1日归还银行贷款，公司于同日解除该最高额保证合同。

关联方交易情况详见本说明书“第四节公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联方交易、关联方往来”部分介绍。除此以外，公司无对外担保事项。

主办券商认为，在报告期内，公司存在向控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保情况，由于有限公司时期公司未建立相应的对外担保以及关联交易制度，公司章程对此也没有明确的规定，上述情形虽未经过相关审批，但关联方债务人在规定期限内积极偿还债务，未发生由于关联方债务人逾期未偿还债务而需要公司承担责任的情形，并未损害公司利益。

（三）公司为防止关联交易所采取的措施

公司业务、资产、人员、财务、机构均独立于关联方，并且拥有独立完整的经营体系，能自主面对市场竞争。同时，股份公司成立后，公司通过了新的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《重大事项决策管理制度》等满足现代法人治理要求的规章制度，对关联交易的决策权和程序做出了详细的规定，将较好的减少和规范关联交易。同时，公司还将充分发挥监事会的监督职能，进一步强化监督机制，防止公司在控股股东的操纵下做出不利于公司及其他中小股东利益的资金拆借和关联交易。

¹³公司控股股东、实际控制人彭志林持有正志集团70.00%股份，湖南正志商贸有限公司曾为湖南正志集团有限公司全资子公司。2015年10月22日，正志集团将湖南正志商贸有限公司100%股权全部转让给彭建辉、陈松华。

七、公司董事、监事、高级管理人员的情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其直系亲属持股情况

截至本说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员本人持股情况如下：

序号	名称	职务	直接持股		间接持股	
			数量（股）	比例（%）	数量（股）	比例（%）
1	彭志林	董事长、总经理	20,000,000.00	39.22	—	—
2	谢瑞青	董事	5,000,000.00	9.80	—	—
3	刘阁	董事	2,500,000.00	4.90	—	—
4	杨军	董事、董事会秘书、财务总监	2,000,000.00	3.92	—	—
5	吴天新	董事	—	—	—	—
6	陈双喜	监事会主席	—	—	7,124,700.00	13.97
7	胡丰年	监事	—	—	12,352,200.00	24.22
8	陈剑	监事	—	—	—	—

公司董事长、总经理彭志林配偶彭伏华为公司第二大股东湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）普通合伙人，其间接持有公司 64.77 万股，占总股本的 1.27%。除此之外不存在其他董监高人员直系亲属持股情况。

（二）公司董事、监事、高级管理人员相互之间存在的亲属关系

截至本说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员之间不存在亲属关系。

（三）公司董事、监事、高级管理人员同公司签订重要协议或做出重要承诺情况

为避免今后出现因关联交易损害公司及股东利益的情形，2015 年 10 月，公司董事、监事、高级管理人员出具了《减少与规范关联交易承诺函》，具体内容如下：

“对于与本人有关联的以下各方将尽可能减少与公司之间的关联交易。对于确实无法避免的关联交易，将依法签订协议，并按照《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理制度》及其他有关规定，履行相应的决策程序。

(1) 本人及本人关系密切的家庭成员；

(2) 本人直接或间接控制的其他企业；

(3) 本人担任董事/监事/高级管理人员的其他企业；

(4) 与本人关系密切的家庭成员直接或间接控制的，或担任董事/高级管理人员的其他企业。”

(四) 公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职的情况

截至本说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	股份公司任职	兼职单位	兼职单位任职	兼职单位与公司关系
彭志林	董事长、总经理	湖南正志集团有限公司	监事	关联关系
谢瑞青	董事	湖南正志建筑工程有限公司	执行董事	关联关系
吴天新	董事	上海颐润投资有限公司	总经理	关联关系

截至本公开转让说明书出具之日，除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他兼职情况。

(五) 公司董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况

公司董事长、总经理彭志林持有湖南正志集团有限公司 70.00% 股份。

公司董事谢瑞青持有湖南正志建筑工程有限公司 8.00% 股份、湖南正志置业有限公司 10.00% 股份。

公司董事吴天新持有上海颐润投资有限公司 26.00% 股份。

公司监事陈双喜为公司股东湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）有限合伙人，占该合伙企业出资比例为 95.00%。

公司监事胡丰年为公司股东湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）有限

合伙人，占该合伙企业出资比例为 95.00%。

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员无其他对外投资情况。截至本公开转让说明书出具日，上述公司董事、监事、高级管理人员对外投资与股份公司不存在利益冲突。

（六）公司董事、监事、高级管理人员最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况

最近两年，公司董事、监事、高级管理人员不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、亦未有受到全国股份转让系统公司公开谴责情况。

（七）其他对公司持续经营有不利影响的情形

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员不存在对公司持续经营有不利影响的情形。

八、近两年公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员的变动情况

报告期内公司由于股权结构发生变动、进行股份制改造，导致公司董、监、高人员发生过变化。在有限公司期间，公司不设董事会，设执行董事 1 名，不设监事会，设监事 1 名，均由股东会选举产生，设经理 1 名。2015 年 10 月公司整体变更为股份有限公司得到工商部门的核准登记，为完善公司治理机制，公司根据《公司法》及《公司章程》的相关规定设立了董事会、监事会，并设置了相关的高级管理人员。相关人员变动具体情况如下：

（一）董事变动情况

2015 年 7 月，有限公司召开股东会，选举彭伏华为公司执行董事；2015 年 9 月 12 日，股份公司召开创立大会暨 2015 年第一次股东大会，选举产生彭志林、谢瑞青、刘阁、杨军、吴天新共 5 名董事，组成第一届董事会；同日召开董事会，选举彭志林为股份公司董事长。

（二）监事变动情况

2015 年 7 月，有限公司召开股东会，选举谢瑞青为公司监事；2015 年 9

月 12 日，股份公司召开创立大会暨 2015 年第一次股东大会，选举产生陈双喜、胡丰年共 2 名监事，同由职工代表大会选举出的职工监事陈剑组成第一届监事会；同日召开监事会，选举李庆文为股份公司监事会主席。

（三）高级管理人员变动情况

2014 年 2 月，有限公司执行董事签署《湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司经理任职文件》，聘任陈双喜担任公司经理，任职期限为三年；2015 年 7 月，有限公司召开股东会，聘任彭梦婧为公司经理；2015 年 9 月 12 日，公司召开股份公司第一次董事会，聘任彭志林为公司总经理，聘任杨军为董事会秘书兼财务总监。

公司董监高人员不存在违反竞业禁止或与原单位相关约定的情形，亦不存在与原单位关于知识产权、商业秘密方面的纠纷或潜在纠纷。公司形成了以彭志林为核心的经营管理团队，不断吸收专业管理人才，提高公司治理及经营管理能力，公司管理层稳定，最近两年无重大变化，且相关高级管理人员的增加符合《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序。

公司目前尚无按照法定程序确认的核心技术人员。

九、公司管理层的诚信状况

公司全体董事、监事、高级管理人员近两年不存在因违反法律法规等受到刑事、行政处罚或者纪律处分的情形；不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；不存在对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形；不存在负有数额较大债务到期未清偿的情形；不存在欺诈或其他不诚实行为等。

十、其他事项

1、民间借贷纠纷

报告期内，公司曾涉及一项民间借贷纠纷。2014 年 12 月 15 日，公司从湖南鑫丽爱迪尔科技有限公司处受让了其本应质押的 2100 万股华融湘江银行股份有限公司的股份，导致公司做为被告以其受让的股份对该质押主合同债务承担连带清偿责任。

截止本公司转让说明书签署日, 纠纷各方已达成执行和解协议并已执行完毕, 根据湖南鑫丽爱迪尔科技有限公司(委托人)与湘乡中小(受托人)签订的《委托持股协议》, 协议约定: “由受托人作为名义持股人代持委托人在华融湘江银行持有的 2100 万股股份; 代持期间, 如委托人对代持股份及相关权益进行法律上(含事实上)的处分(包括但不限于股份转让、设定各类担保措施), 受托人应无条件接受和提供全面、及时的协助; 在委托持股期限内, 甲方有权在条件具备时, 将相关股东权益转移到自己或自己指定的任何第三人名下, 届时涉及到的相关法律文件, 乙方须无条件同意, 并无条件承受; 因代持股份所产生的权益由委托人享有, 因代持股份所产生的费用及法律责任均由委托人承担。”因此该股权所涉及的本项民间借贷纠纷权利义务均由湖南鑫丽爱迪尔科技有限公司承受, 对公司持续经营不会产生重大影响; 除上述法律纠纷外, 报告期内公司不存在其他尚未结案或潜在的诉讼、仲裁案件或行政处罚。

另, 根据该《委托持股协议》“甲方委托乙方代持股份的期间自本协议生效开始, 至乙方根据甲方指示将代持股份转让给甲方或甲方指定的第三人时终止。”截止本公司转让说明书签署日, 公司所代持的该股份已全部按照委托人的指令转让给第三人, 该《委托持股协议》现已解除, 未损害公司的合法权益。

2、《融资合作协议》

2012 年 10 月 24 日经开建投与湘乡中小签订《融资合作协议书》, 2012 年 11 月 20 日经开建投、红园建投、湘乡中小三方签订的《融资合作补充协议》。该融资合作协议具体内容如下:

《融资合作协议书》签订主体: 湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司(甲方)、湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司(乙方)。

协议期限: 该协议期限与建设银行贷款给本公司的期限相同, 根据公司与建设银行湘乡支行签订的建潭银固借字(2013)008 号《借款合同》, 借款期限为 2013 年 3 月 25 日至 2017 年 9 月 24 日。

公司承担的义务: 上述贷款到账次日, 乙方除留存 3000 万元外, 剩余部分全额转借给甲方使用。甲方在取得该笔贷款以后应按照乙方与建设银行的约定履行所转借贷款额度内的还本付息义务; 乙方在每个还本付息日前 5 天将甲方应还本付息金额通知甲方, 甲方在收到通知后 2 天内将当月应还本付息金额存入乙

方在建行账户。

公司提供的担保：本公司并未对该项贷款提供任何担保。根据经开建投与建设银行湘乡支行签订的建潭银固抵字（2013）008号《抵押合同》，经开建投以其自有的湘乡国用（2009）第A008874号、湘乡国用2010第A013209号土地使用权为该项贷款提供担保，并办理了相应的抵押登记。

资金使用方情况：该协议由经开建投与本公司签订，但依据2012年11月20日经开建投、红园建投、湘乡中小三方签订的《融资合作补充协议》“在银行贷款到帐后次日，将留存3000万后的剩余部分全额支付给红园建投使用，该补充协议与原《融资合作协议书》具有同等的法律效力”。故该资金的实际使用人为红园建投，通过查阅工商信息，与公司管理层进行访谈发现，经开建投与红园建投均系湘乡市财政局全资控股公司。

贷款违约风险：根据公司（甲方）与建设银行湘乡支行（乙方）签订的《借款合同》第二条借款用途及还款来源规定“甲方应将借款用于固定资产投资，未经乙方书面同意，甲方不得改变借款用途”。因此，公司的这种转借行为可能面临建设银行湘乡支行提前收贷、承担罚息及复利、划收款项、提供新的担保、解除合同等合同风险。

风险预防措施：①经开建投以其自有的湘乡国用（2009）第A008874号、湘乡国用2010第A013209号土地使用权为该项6000万贷款提供担保，根据《土地他权利证明书》，该抵押物评估金额为15950.59万元，足以抵偿该贷款本息；②《融资合作协议书》第三条规定“如在借款期间，建设银行因乙方借款用途不适或知晓本协议内容等原因而要提前收回贷款或变更或解除贷款合同的，甲方应无条件偿还所借贷款本息。如果甲方不能按时足额归还乙方所转借的贷款本息，甲方按照所适用的贷款额度承担由此而造成的一切法律后果。另按其贷款本金以每日千分之一的标准向乙方支付违约金”。根据该条规定，在银行提前收回贷款或变更或解除贷款合同时，经开建投将无条件偿还所借贷款本息，否则将承担相应的违约责任。

合同履行情况：公司与建设银行湘乡支行签订的借款合同还本计划如下：

还本日期	2014.5.23	2014.11.24	2015.5.25	2015.11.25	2016.5.25
金额（万元）	500	500	1000	1000	1000

还本日期	2016. 11. 25	2017. 5. 25	2017. 9. 24		
金额（万元）	1000	500	500		

借款期间，红园建投积极履行还本付息义务，按照建设银行湘乡支行贷款合同约定的还款计划偿还借款，分别于2014年5月21日、2015年5月18日、2015年11月24日向公司偿还借款人民币500万元、500万元、500万元，共计已还款人民币1500万元，并未出现逾期未归还借款的情况。截止到本公开转让说明书签署之日，红园建投尚有借款余额1500万元。

虽然该《融资合作协议书》会给公司带来贷款合同违约风险，但鉴于经开建投为该项贷款提供了抵押担保，并且双方在《融资合作协议书》中对该风险进行了防范。该贷款违约风险不会给公司造成重大不利影响。

第四节公司财务

一、最近两年一期经审计的主要财务报表及审计意见

（一）最近两年一期财务会计报告的审计意见

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-7 月的财务会计报告实施了审计并出具了大信审字[2015]第 27-00024 号标准无保留意见的审计报告。

（二）财务报表的编制基础

本公司申报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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》及其具体会计准则、其后颁布的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》（2010 年修订）的披露规定编制。

（三）最近两年一期经审计的财务报表

资产负债表

项目	2015.7.31	2014.12.31	2013.12.31
流动资产：			
货币资金	2,609,922.14	1,366,135.61	6,243,141.67
交易性金融资产			
应收票据			100,000.00
应收账款	629,646.17	588,831.78	461,094.42
预付款项		92,220.67	52,968.22
应收利息			
应收股利			
其他应收款	29,609,424.86	59,966,795.22	67,492,926.82

存货		44,483.00	44,483.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	32,848,993.17	62,058,466.28	74,394,614.13
非流动资产：			
可供出售金融资产	7,800,000.00		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	94,847,749.52	97,455,920.27	102,976,877.00
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	6,770,402.79	6,854,985.40	7,389,501.80
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		7,800,000.00	
非流动资产合计	109,418,152.31	112,110,905.67	110,366,378.80
资产总计	142,267,145.48	174,169,371.95	184,760,992.93

资产负债表（续）

项目	2015.7.31	2014.12.31	2013.12.31
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	100,953.00	11,469,275.65	28,881,740.78
预收款项	116,627.00	568,933.89	666,853.00
应付职工薪酬			
应交税费	180,125.74	187,579.29	30,144.06
应付利息			
应付股利			
其他应付款	21,167,184.82	26,998,699.81	7,782,755.19
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	20,000,000.00	11,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	31,564,890.56	59,224,488.64	49,161,493.03
非流动负债：			
长期借款	49,800,000.00	54,000,000.00	84,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	8,035,520.32	7,828,167.49	320,454.80
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计	57,835,520.32	61,828,167.49	84,320,454.80
负债合计	89,400,410.88	121,052,656.13	133,481,947.83
股东权益：			
实收资本	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-7,133,265.40	-6,883,284.18	-8,720,954.90
股东权益合计	52,866,734.60	53,116,715.82	51,279,045.10
负债和股东权益总计	142,267,145.48	174,169,371.95	184,760,992.93

利润表

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
一、营业收入	1,825,079.31	3,487,927.50	3,508,903.01
减：营业成本	3,787,388.27	5,988,298.85	5,792,187.64
营业税金及附加	102,204.45	195,323.95	196,498.57
销售费用			286,370.74
管理费用	1,694,167.87	3,052,402.93	2,947,309.07
财务费用	4,427,387.59	9,093,875.32	5,695,442.52
资产减值损失	-54,252.26	-248,008.24	30,826.03
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）			
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）	-8,131,816.61	-14,593,965.31	-11,439,731.56
加：营业外收入	7,881,835.39	16,431,636.03	5,192,632.33
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			200.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-249,981.22	1,837,670.72	-6,247,299.23
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-249,981.22	1,837,670.72	-6,247,299.23
五、其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
.....			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售			

金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额	-249,981.22	1,837,670.72	-6,247,299.23
七、每股收益:			
(一)基本每股收益	-0.01	0.04	-0.13
(二)稀释每股收益	-0.01	0.04	-0.13

现金流量表

项目	2015年1-7月	2014年度	2013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	1,331,958.03	3,364,671.03	3,609,768.59
收到的税费返还		293,990.28	70,671.12
收到其他与经营活动有关的现金	33,995,931.39	42,095,133.79	26,117,925.04
经营活动现金流入小计	35,327,889.42	45,753,795.10	29,798,364.75
购买商品、接受劳务支付的现金	91,424.00	51,652.00	140,516.49
支付给职工以及为职工支付的现金	420,683.38	901,204.04	1,063,566.80
支付的各项税费	383,601.46	856,400.57	853,543.51
支付其他与经营活动有关的现金	18,572,565.02	24,862,765.92	21,471,080.47
经营活动现金流出小计	19,468,273.86	26,672,022.53	23,528,707.27
经营活动产生的现金流量净额	15,859,615.56	19,081,772.57	6,269,657.48
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			

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	768,194.01	241,044.00	66,115,899.81
投资支付的现金		7,800,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	768,194.01	8,041,044.00	66,115,899.81
投资活动产生的现金流量净额	-768,194.01	-8,041,044.00	-66,115,899.81
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	19,800,000.00	20,000,000.00	75,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	43,800,000.00	30,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	63,600,000.00	50,000,000.00	75,000,000.00
偿还债务支付的现金	34,000,000.00	41,800,000.00	4,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,807,635.02	9,117,734.63	5,746,909.07
支付其他与筹资活动有关的现金	39,640,000.00	15,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	77,447,635.02	65,917,734.63	9,746,909.07
筹资活动产生的现金流量净额	-13,847,635.02	-15,917,734.63	65,253,090.93
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	1,243,786.53	-4,877,006.06	5,406,848.60
加：期初现金及现金等价物余额	1,366,135.61	6,243,141.67	836,293.07
六、期末现金及现金等价物余额	2,609,922.14	1,366,135.61	6,243,141.67

所有者权益变动表（2015年1-7月）

项目	2015年1-7月							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00	10,000,000.00					-6,883,284.18	53,116,715.82
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	50,000,000.00	10,000,000.00					-6,883,284.18	53,116,715.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-249,981.22	-249,981.22
（一）净利润							-249,981.22	-249,981.22
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计								
（三）股东投入和减少资本								

1、股东投入资本								
2、股份支付计入股东权益的金额								
3、其他								
(四)利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
(五)股东权益内部结转								
1、资本公积转增资本(或股本)								
2、盈余公积转增资本(或股本)								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
(六)专项储备								
1、本期提取								

2、本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	50,000,000.00	10,000,000.00					-7,133,265.40	52,866,734.60

所有者权益变动表（2014年度）

项目	2014年度							
	股本	资本公积	减： 库存 股	专项储 备	盈余 公积	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00	10,000,000.00					-8,720,954.90	51,279,045.10
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	50,000,000.00	10,000,000.00					-8,720,954.90	51,279,045.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		10,000,000.00					1,837,670.72	1,837,670.72

(一) 净利润							1,837,670.72	1,837,670.72
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计								
(三) 股东投入和减少资本		10,000,000.00						
1、股东投入资本								
2、股份支付计入股东权益的金额								
3、其他		10,000,000.00						
(四)利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
(五)股东权益内部结转								
1、资本公积转增资本(或股本)								

2、盈余公积转增资本(或股本)								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
(六) 专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	50,000,000.00	10,000,000.00					-6,883,284.18	53,116,715.82

所有者权益变动表（2013 年度）

项目	2013 年度							
	股本	资本公积	减： 库存 股	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00						-2,473,655.67	47,526,344.33

加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	50,000,000.00						-2,473,655.67	47,526,344.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		10,000,000.00					-6,247,299.23	-6,247,299.23
（一）净利润							-6,247,299.23	-6,247,299.23
（二）其他综合收益								
上述(一)和（二）小计								
（三）股东投入和减少资本		10,000,000.00						
1、股东投入资本		10,000,000.00						
2、股份支付计入股东权益的金额								
3、其他								
（四）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								

3、对股东的分配								
4、其他								
(五) 股东权益内部结转								
1、资本公积转增资本(或股本)								
2、盈余公积转增资本(或股本)								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
(六) 专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	50,000,000.00	10,000,000.00					-8,720,954.90	51,279,045.10

二、主要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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。本公开转让说明书所载财务信息的会计期间为 2013 年 1 月 1 日起至 2015 年 7 月 31 日止。

（二）记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本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。

（三）记账基础和会计计量

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。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持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。

本报告期内计量属性未发生变化。

（四）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。

（五）应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 100.00 万以上的款项
------------------	-------------------------

单项金额重大并单项计提坏账准备的 计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值 之间差额确认
--------------------------	------------------------------

2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	款项性质及风险特征
政府平台公司往来组合	政府信用担保，风险可控
关联方组合	关联方，风险可控
账龄分析法组合	以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失 率确定各组合计提坏账的比例
按组合计提坏账准备的计提 方法	
政府平台公司往来组合	单独测试未减值的不计提坏账
关联方组合	单独测试未减值的不计提坏账
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

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）	2	2
1至2年	5	5
2至3年	15	15
3至4年	50	50
4至5年	80	80
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

单项计提坏账准备的理由	客观证据表明发生减值
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确 认

（六）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	5	4.75
机器设备	10	5	9.5
电子设备	3	5	31.67
运输设备	4	5	23.75
其他设备及家具	5	5	19

（七）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。

(八) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时,结转固定资产。预定可使用状态的判断标准,应符合下列情况之一:固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或实质上已经全部完成;已经试生产或试运行,并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品,或者试运行结果表明其能够正常运转或营业;该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生;所购建的固定资产已经达到设计或合同要求,或与设计或合同要求基本相符。

(九) 无形资产

1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产,按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产,其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为:使用寿命有限无形资产采用直线法摊销,并在年度终了,对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整;使用寿命不确定的无形资产不摊销,但在年度终了,对使用寿命进行复核,当有确凿证据表明其使用寿命是有限的,则估计其

使用寿命，按直线法进行摊销。

2、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

（十）收入

1、销售商品收入确认的一般原则：（1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入本公司；（5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、具体原则

（1）租赁收入确认原则

租赁收入金额,根据与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

（2）服务收入确认原则:

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

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交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

公司目前收入分为二块：一是为标准厂房租赁客户提供培训等服务获得服务

费收入，二是以出租标准厂房获得租金收入。

（十一）职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

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，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，向职工提供辞退福利，在下列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：

- 1、企业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。
- 2、企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（十二）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年度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股东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股东权益，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。

（十三）租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

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。

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。

3、本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

4、本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（十四）政府补助

1、与资产相关的政府补助会计处理

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

2、与收益相关的政府补助会计处理

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

（十五）重大会计政策和估计

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结果可能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。

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、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。

2、存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。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存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

3、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。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

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。

4、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。

5、开发支出

确定资本化的金额时，本公司管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

6、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。

7、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。

三、申报期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明

(一) 申报期财务状况和经营成果分析

1、盈利能力财务指标分析

指标项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
销售毛利率（%）	-107.52	-71.69	-65.07
销售净利率（%）	-13.70	52.69	-178.04
加权平均净资产收益率（%）	-0.47	3.52	-14.07
每股收益	-0.01	0.04	-0.13

公司主要收入来源为租赁收入和服务收入。租赁收入主要按照租赁合同金额按月确认收入，其主要成本为厂房折旧以及土地摊销，服务收入指的是公司为园区内企业所提供的培训、办公等服务收取的服务费，对应的主要成本为人员工资、福利、培训费等。报告期内租赁收入和服务收入占比分别为 31.64%和 68.36%、35.51%和 64.49%、28.82%和 71.18%，服务收入占公司总收入的比例较高。

报告期内，公司毛利率分别为-65.07%，-71.69%和-107.52%，公司盈利能力低，且 2015 年 1-7 月毛利率较上年有大幅降低，主要原因在于：（1）公司地处湘乡工业园区，地理位置、生活水平等因素使得当地总体租金水平偏低，且湘乡市政府为吸引优质企业入园给予了公司厂房的租金一定的补贴，因此公司与创业基地内所服务企业约定的租赁费用较低。2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月份公司的租赁收入仅分别为 111.10 万元、123.88 万元和 52.60 万元，但是由于公司资产规模较大，租赁收入对应的提取的厂房折旧、土地摊销和厂房维护费用金额较大，报告期内厂房折旧、土地摊销和维修成本分别为 533.88 万元，546.81 万元和 351.34 万元，使得报告期内租赁收入的毛利率分别为-380.91%、-341.45%和-568.00%；（2）2014 年底有几家企业与公司解除租赁及服务合同，造成 2015 年每月收入较上期有小幅减少；（3）公司 2015 年发生 31.78 万元的厂房维修，计入营业成本的厂房维修费用较上年有大额的增加。

公司所处发展阶段、定价机制、议价能力、成本费用管理等多维度持续亏损以及毛利率为负的原因如下：

①发展阶段角度：公司为湖南省首批省级中小企业创业孵化基地，公司一期、二期厂房分别于2011年11月、2013年1月完工，目前尚处于初步发展阶段，引入基地内的企业多为初创型的制造型企业，公司前期提供的服务有限，收取的服务收入和租赁收入金额较低。

②定价机制、议价能力角度：

a. 公司与基地内企业签订服务租赁合同时，定价机制以市场定价机制为主要参考，并根据当地政策、补贴进行相应调整。租赁收入对应的主营业务成本中的厂房折旧、土地摊销金额较高，因此造成租赁收入对应的毛利率为负数。

b. 由于公司地处湘乡市工业区，地理位置、经济发展水平等因素使得当地总体租金水平偏低，且湘乡市政府为吸引优质企业入园给予了公司标准厂房一定的租金补贴，因此公司与创业基地内所服务企业约定的服务、租赁费用较低。

c. 公司新建厂房产于2013年初才全部完工，公司尚处于发展初期。为引进优质企业进入基地，公司的议价能力较低，因此收取的服务租赁费用也相对较低。

③从成本管理费用角度：截止2015年7月31日，公司累计未分配利润为-7,133,265.40元，形成主要原因为公司资产规模较大，租赁收入对应的提取的厂房折旧、土地摊销和厂房维护费用金额较大，根据会计的谨慎性原则，其中厂房按照20年计提折旧、土地按照50年进行摊销，厂房折旧计提年限较短，因此也造成每年折旧计提金额较大，主营业务成本较高。报告期内公司借款金额较大，借款利率较高，财务费用也相对较高。

2013年、2014年同行业公司东软股份和快易名商的毛利率分别为63.65%、20.63%和63.75%、19.76%，净资产收益率分别为19.46%、41.19%和18.91%、15.80%，公司盈利能力与同行业公司相比差距较大，盈利能力有待进一步提升。

2、偿债能力财务指标分析

指标项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产负债率（%）	62.84	69.50	72.25
母公司资产负债率（%）	62.84	69.50	72.25

流动比率	1.04	1.05	1.51
速动比率	1.04	1.05	1.51

由于所处行业以及主营业务的特殊性，公司主要资产主要以固定资产厂房、无形资产土地使用权以及其他应收款为主，负债主要是长期借款、其他应付款等。

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日的资产负债率分别为72.25%、69.50%和62.84%；流动比率分别为1.51、1.05和1.04，速动比率分别为1.51、1.05和1.04，公司资产负债率较高，流动比率、速动比率均较低。

2015年7月31日的资产负债率有所降低，主要原因系报告期内公司长期借款金额较大，且2013年、2014年末结算工程款项金额较大使得公司报告期内资产负债率较高，公司2015年归还了部分长期借款，且对前期未结算工程款项进行了结算，使得资产负债率有所下降。

2014年流动比率、速动比率有大幅度降低，主要原因系公司收到湖南正志商贸有限公司的资金往来款1500万元，使得2014年末流动负债的其他应付款增加，而公司2014年末产生了对湘乡农村商业银行的780万元的股权投资款计入了其他非流动资产。

2013年、2014年同行业公司东软股份的流动比率、速动比率、资产负债率分别为1.97、0.9，1.97、0.9，57.85%、67.67%，快易名商的流动比率、速动比率、资产负债率分别为0.36、0.48，0.36、0.48，97.03%、55.74%，与同行业公司相比，资产负债率、流动比率和速动比率处于同行业平均水平，但公司负责水平较高，资产负债率较低，公司偿债能力较低。

3、营运能力财务指标分析

指标项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
应收账款周转率（次）	3.00	6.64	7.61

注：2013年度应收账款周转率中分母为2013年末应收账款金额。

公司各年应收账款周转率较低，且逐年递减，其中2015年1-7月份的应收账款周转率有变动较大，主要原因系公司所服务的企业湖南省龙腾食品有限公

公司和湘乡市澳泉食品有限公司存在对租赁服务费大额的拖欠。

公司收入水平较低，应收账款周转率相比于同行业也处于较低水平，营运能力有待进一步改善。

2013年、2014年公司同行业的东软股份、快易名商的应收账款周转率分别为49.08、24.67和27.26、34.64。公司收入较低，应收账款周转率相比于同行业也处于较低水平，营运能力有待进一步改善。

4、现金流量财务指标分析

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	15,859,615.56	19,081,772.57	6,269,657.48
每股净经营活动现金流	0.32	0.38	0.13
投资活动产生的现金流量净额	-768,194.01	-8,041,044.00	-66,115,899.81
筹资活动产生的现金流量净额	-13,847,635.02	-15,917,734.63	65,253,090.93
现金及现金等价物净增加额	1,243,786.53	-4,877,006.06	5,406,848.60

公司的经营活动产生的现金流量中经营活动现金流入主要为收到各项政府补助款项、关联方和其他企业往来资金以及收取的公司创业基地内企业的租赁费和服务费等，经营活动现金流出主要为支付的关联方及其他企业往来资金以及支付的人员工资福利、培训费用以及广告费、业务费、办公费等经营性费用。2013年、2014年和2015年1-7月经营活动产生的现金流呈净流入状态，主要系公司收到大额的政府补助款，以及收回前期大额关联方往来款，因而经营活动相关的现金流入量大于资金流出。报告期内公司每股获取现金能力与同行业公司相比处于平均水平，公司经营活动获取现金的能力较低。

综上所述，公司经营活动获取现金的能力较低，公司提供的创新创业服务业务有待进一步拓展，公司获取现金的能力有待进一步改善。

2013年、2014年公司同行业的东软股份、快易名商的每股净经营活动现金流分别为0.97、-0.20和0.50、0.10，公司每股净经营活动现金流与同行业公司

相比处于平均水平，公司获取现金的能力较弱。

（二）申报期主要会计数据及重大变化说明

1、公司营业收入具体确认方法及最近二年一期营业收入、利润、毛利率构成及比例

（1）收入的确认原则：

1) 公司销售商品的收入的确认原则：

①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

②公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

③收入的金额能够可靠地计量；

④相关的经济利益很可能流入企业；

⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2) 按照完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则：

本公司在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；

本公司劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按照相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3) 让渡资产使用权收入的确认和计量原则：

在与交易相关的经济利益能够流入本公司且收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

具体而言，公司收入确认政策如下：

①为标准厂房租赁客户服务获得服务费收入

公司与创业基地内公司签订租赁服务合同，为创业基地内企业提供培训、人事代理等服务，按照合同约定时间公司按月向客户开具发票并确认收入。

②出租标准厂房获得租金收入

公司与创业基地内公司签订租赁服务合同，公司在与企业签订合同后收取一定押金及租金预付款，按照合同约定公司时间按月向客户开具发票并确认收入。

(2) 营业收入的构成

类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
主营业务收入						
租赁收入	525,954.72	28.82	1,238,681.80	35.51	1,110,121.20	31.64
服务收入	1,299,124.59	71.18	2,249,245.70	64.49	2,398,781.81	68.36
合计	1,825,079.31	100.00	3,487,927.50	100.00	3,508,903.01	100.00

公司主要收入来源为租赁收入和服务收入。租赁收入主要按照租赁合同金额按月确认收入，其主要成本为厂房折旧以及土地摊销。服务收入指的是公司为园区内企业所提供的办公、培训等服务收取的服务费，对应的主要成本为人员工资、福利、培训费等。报告期内租赁收入和服务收入占比分别为 31.64%和 68.36%、35.51%和 64.49%、28.82%和 71.18%，服务收入占公司总收入的比例较高。

(3) 主营业务收入按地区分布

公司主营业务收入全部来源于创业基地内所服务企业。

(4) 主营业务收入的毛利率情况

期间	2015年1-7月	2014年度	2013年度
主营业务收入	1,825,079.31	3,487,927.50	3,508,903.01
租赁收入	525,954.72	1,238,681.80	1,110,121.20
服务收入	1,299,124.59	2,249,245.70	2,398,781.81
主营业务成本	3,787,388.27	5,988,298.85	5,792,187.64
租赁收入	3,513,398.60	5,468,098.85	5,338,767.64
服务收入	273,989.67	520,200.00	453,420.00
主营业务毛利率(%)	-107.52	-71.69	-65.07
租赁收入	-568.00	-341.44	-308.92
服务收入	78.91	76.87	81.10

报告期内，公司毛利率分别为-65.07%，-71.69%和-107.52%，公司盈利能力低，且2015年1-7月毛利率较上年有大幅降低，主要原因在于：①湘乡市政府为吸引优质企业入园给予了公司厂房的租金一定的补贴，因此公司与创业基地内所服务企业约定的租赁费用较低，2013年、2014年和2015年1-7月份公司的租赁收入仅分别为111.01万元、123.87万元和52.60万元，但是由于公司资产规模较大，租赁收入对应的提取的厂房折旧、土地摊销和厂房维护费用金额较大，报告期内厂房折旧、土地摊销和维修成本分别为533.88万元，546.81万元和351.34万元，使得报告期内租赁收入的毛利率分别为-308.92%、-341.44%和-568%；②2014年底有几家企业与公司解除租赁及服务合同，造成2015年每月收入较上期有小幅减少；③公司2015年发生31.78万元的厂房维修，计入营业成本的厂房维修费用较上年有大额度的增加。

2、期间费用及变动情况说明

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
销售费用	0	0	286,370.74
管理费用	1,694,167.87	3,052,402.93	2,947,309.07

财务费用	4,427,387.59	9,093,875.32	5,695,442.52
营业收入	1,825,079.31	3,487,927.50	3,508,903.01
销售费用占营业收入比 (%)	0	0	8.16
管理费用占营业收入比 (%)	92.83	87.51	84.00
财务费用占营业收入比 (%)	242.59	260.72	162.31
期间费用合计占营业收入比重 (%)	335.41	348.24	254.47

公司销售费用金额较小，主要为 2013 年标准厂房建设完成成为吸引优质企业发生的 28.64 万元业务费、广告等费用，2014 年、2015 年公司均未产生销售费用。

公司管理费用主要是职工工资及福利费、社保、办公用品、车辆折旧费、房产税、土地使用税等。报告期内公司管理费用金额较大且营业收入比重较高，其中 2015 年 1-7 月管理费用占收入比较高主要原因为公司产生了较高的挂牌新三板中介机构费用。

公司财务费用主要为支付给银行的借款利息费用，2013 年到 2015 年 1-7 月间，财务费用占公司营业收入的比重较高，各期比例较为稳定，其中 2014 年财务费用占收入比相比较为高，主要为 2014 年平均借款金额较高产生的利息费用较高。

总体来看，报告期内公司期间费用金额较大，期间费用远高于营业收入，主要原因为公司经营业务较为单一，产生的服务和租赁收入较低，同时，为工程建设产生的银行借款利息及职工工资及福利费、社保、办公用品、车辆折旧费、房产税、土地使用税等管理费用较高，但其变化与公司实际经营情况基本保持一致，属于合理变动。公司拟积极拓展创新服务业务，成立自身基金投资创业基地内优质企业，增加公司盈利能力，并采取控制银行借款金额和减少不必要的管理费用等措施使期间费用占收入比减少。

3、非经常性损益情况

申报期公司发生的非经常性损益如下：

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
----	--------------	---------	---------

营业外收入	7,881,835.39	16,431,636.03	5,192,632.33
营业外支出	0	0	200.00

(1) 营业外收入分项列示

项目	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			270,628.29	270,628.29	112,187.01	112,187.01
其中：固定资产处置利得					112,187.01	112,187.01
无形资产(土地使用权)处置利得			270,628.29	270,628.29		
政府补助	7,722,647.17	7,722,647.17	6,015,877.59	6,015,877.59	5,080,216.32	5,080,216.32
解除土地储备补偿			10,110,000.00	10,110,000.00		
无法支付款项转入	159,188.22	159,188.22	35,130.15	35,130.15	229.00	229.00
合计	7,881,835.	7,881,835.	16,431,636	16,431,636.	5,192,632.	5,192,632.

	39	39	.03	03	33	33
--	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------

注：公司 2011 年 11 月与湘乡市工业园区建设投资开发有限公司签订“土地储备融资协议”，储备地块为湘乡工业园区将军大道与韶山灌渠以北金塘村地块，公司于合同签订后支付了相关土地储备款 1822 万元。2014 年因湘乡市工业园区建设投资开发有限公司方面原因，双方签订协议解除原土地储备融资协议，由湘乡市工业园区建设投资开发有限公司退还公司缴纳的土地储备款，并支付公司补偿金 1011 万元。

(2) 计入当期损益的政府补助

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
递延收益科目转入	262,647.17	与资产相关	311,887.31	与资产相关	9,545.20	与资产相关
一期厂房租金补贴	2,000,000.00	与收益相关	2,000,000.00	与收益相关	2,000,000.00	与收益相关
二期厂房租金补贴	3,000,000.00	与收益相关	3,000,000.00	与收益相关	3,000,000.00	与收益相关
土地使用税返还	0	与收益相关	293,990.28	与收益相关	70,671.12	与收益相关
创新服务平台	200,000.00	与收益相关	400,000.00	与收益相关		
科技创新奖	10,000.00	与收益相关	10,000.00	与收益相关		

中小企业发展专项资金	2,200,000.00	与收益相关				
三产引导资金	50,000.00	与收益相关				
合计	7,722,647.17		6,015,877.59		5,080,216.32	

(3) 2013 年计入当期的主要政府补助

①2013 年确认一期标准厂房租金补贴 2,000,000.00 元，补助项目：一期厂房租金补偿，依据：公司 2011 年 12 月与湘乡市工业园区建设投资开发有限公司签订“标准厂房建设项目（第一期）租金补偿支付协议”，补偿期 5 年；

②2013 年确认二期标准厂房租金补贴 3,000,000.00 元，补助项目：二期厂房租金补偿，依据：公司 2013 年 2 月与湘乡市工业园区建设投资开发有限公司签订“标准厂房建设项目（第二期）租金补偿支付协议”，补偿期 5 年；

③2013 年 6 月收到土地使用税返还款 70,671.12 元，补助项目：土地使用税，依据：湘乡市经开区管委会招商引资政策。

(4) 2014 年计入当期的主要政府补助

①一期标准厂房租金补贴 2,000,000.00 元，二期标准厂房租金补贴 3,000,000.00 元；

②2014 年收到土地使用税返还 100,000.00 元及 193,990.28 元，补助项目：土地使用税，依据：湘乡市经开区管委会招商引资政策；

③2014 年 1 月收到创新服务平台补贴 400,000.00 元，补助项目：面向中小企业的科技创新创业服务平台，依据：湖南省财政厅关于下达 2013 年第二批中央财政补助科技型中小企业技术创新基金的通知（湘财企指【2013】138 号）；

(5) 2015 年计入当期的主要政府补助

①一期标准厂房租金补贴 2,000,000.00 元，二期标准厂房租金补贴 3,000,000.00 元；

②2015 年 2 月收到创新服务平台补贴 200,000.00 元,补助项目：面向中小企业的科技创新创业服务平台，依据：湖南省财政厅关于下达 2013 年第二批中央财政补助科技型中小企业技术创新基金的通知（湘财企指【2013】138 号）；

③2015 年 1 月收到专项发展资金 2,200,000.00 元,补助项目：无具体项目名称，依据：湖南省财政厅、湖南省经济和信息化委员会关于下达 2014 年中央财政补助的中小企业发展专项资金的通知（湘财企指【2014】161 号），划分为与收益相关补贴的依据：湘财企指 2014 第 161 号文未指明具体补助项目名称，根据《中小企业发展专项资金管理暂行办法》（财企【2014】38 号）文精神，未明确属于政府投资性款项的拨款，可理解为对中小企业发展过程中相关费用的补贴，结合政府补贴会计政策（政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助）考虑，公司对该项政府补助确认为当期损益。

（6）非经常性损益分析

报告期内公司非经常性损益金额较大，主要为由政府补助产生的营业外收入，公司对政府补助依赖性较高，盈利能力有待提升。

4、适用的主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按服务收入、租金收入的 5% 计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳营业税的 7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳营业税的 5% 计缴。
土地使用税	按土地面积 8 元/m ² 计缴。
房产税	按租金收入 12%，房屋原值 1.2%
企业所得税	本公司按应纳税所得额的 25% 计缴。

税收优惠：1、根据湘潭市地方税务局湘乡市局潭地税乡减批[2014]14 号减

免税批复：经湘潭市地方税务局湘乡市局批准同意减免湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司的城镇土地使用税 100,000.00 元，减免期为 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日。2、根据湘乡市政府的湘府阅[2010]115 号关于工业园区有关问题的会议纪要，第二条关于工业园区企业土地使用税征收的有关问题规定：“原则同意从 2010 年 1 月 1 日起，在市地方税务局对工业园区企业征收城镇土地使用税（税额标准 8 元/平方米）后，市财政按税额的 50%支持企业发展。市财政局在企业按季缴税后的次月 10 日前将资金拨付到园区财政局，由园区财政局负责结算支付给园区企业。

四、公司财务报表主要项目情况及变化分析

（一）货币资金

项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
现金	100,518.50	817,417.46	256,881.03
银行存款	2,509,403.64	548,718.15	5,986,260.64
合计	2,609,922.14	1,366,135.61	6,243,141.67

公司的货币资金主要系公司为满足日常经营活动需要储备的银行存款以及收到的创业基地内企业的租赁及服务费和政府补助款项等。

公司报告期内现金余额较高，主要为收到个人客户的款项和相关往来款项未及时存入银行。

现金收款金额及比重如下表：

年度	现金收款金额	营业收入金额	占收入比例 (%)
2013 年	9,280.00	3,508,903.01	0.26
2014 年	140,814.00	3,487,927.50	4.04
2015 年 1-7 月份	61,780.00	1,825,079.31	3.39
2015 年 8-12 月份	66,327.00	1,445,941.25	4.59

公司的客户中存在个人客户，公司与个人客户签订合同时都约定了以转账的方式收取租金及服务费，但仍存在一定的现金收款金额，报告期内现金收款金额占营业收入金额较小。

公司建立了现金收款的相关资金管理制度以及减少现金收款的措施，截止2015年12月31日，公司现金余额为23,688.71元，

(二) 应收账款

1、应收账款按账龄列示：

项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
一、账面余额			
1年以内	642,496.09	452,577.78	369,795.89
1-2年		60,000.00	103,888.89
2-3年		103,888.89	
3-4年			
4-5年			
5年以上			
账面余额合计	642,496.09	616,466.67	473,684.78
二、坏账准备			
1年以内	12,849.92	9,051.56	7,395.92
1-2年		3,000.00	5,194.44
2-3年		15,583.33	
3-4年			
4-5年			
5年以上			
坏账准备合计	12,849.92	27,634.89	12,590.36
三、账面价值			
1年以内	629,646.17	443,526.22	362,399.97
1-2年		57,000.00	98,694.45
2-3年		88,305.56	

3-4 年			
4-5 年			
5 年以上			
账面价值合计	629,646.17	588,831.78	461,094.42

公司应收账款主要为应收客户租赁收入和服务收入，应收账款期末余额较小。报告期各期末应收账款分别为 46.11 万元、58.88 万元和 62.96 万元，占期末流动资产的比例分别为 0.62%、0.95%和 1.92%，占公司总资产的比重分别为 0.25%、0.34%和 0.44%，公司应收账款周转率（次）分别为 7.61、6.64 和 3.00。

公司应收款账款金额较小，但应收账款周转率较低，且逐年降低，主要原因系报告期内公司所服务的企业湖南省龙腾食品有限公司和湘乡市澳泉食品有限公司由于生产经营不善等问题存在对租赁费和服务费大额的拖欠。

2、报告期各期末公司主要应收账款情况：

截至 2015 年 7 月 31 日公司应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
湖南省龙腾食品有限公司	非关联方	276,306.22	1 年以内	43.01
湘乡市利华粘胶制品有限公司	非关联方	100,277.78	1 年以内	15.61
曹汉炎	非关联方	74,627.64	1 年以内	11.62
烘糕厂（张新龙）	非关联方	68,200.00	1 年以内	10.61
湘乡市澳泉食品有限公司	非关联方	44,444.45	1 年以内	6.92
合计		563,856.09		87.77

截至 2014 年 12 月 31 日公司应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
湘乡市澳泉食品有限公司	非关联方	227,777.78	1 年以内	36.95

湖南省龙腾食品有限公司	非关联方	108,888.89	2-3 年	17.66
湘乡市鑫谷物资贸易有限公司	非关联方	80,000.00	1 年以内	12.98
湘乡杰隆生物制品有限公司	非关联方	60,000.00	1-2 年	9.73
湘乡市德友机械制造有限公司	非关联方	50,000.00	1 年以内	8.11
合计		526,666.67		85.43

截至 2013 年 12 月 31 日公司应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
湘乡市澳泉食品有限公司	非关联方	247,564.78	1 年以内	52.26
湖南省龙腾食品有限公司	非关联方	103,888.89	1-2 年	21.93
湘乡市利华粘胶制品有限公司	非关联方	60,111.11	1 年以内	12.69
湘乡杰隆生物制品有限公司	非关联方	60,000.00	1 年以内	12.67
李剑	非关联方	2,120.00	1 年以内	0.45
合计		473,684.78		100.00

公司截至 2015 年 7 月 31 日，应收账款账龄在一年以内的占比 100%，应收账款整体账龄较短，均为公司正常经营的应收款项，预计可正常收回，根据公司会计政策已按应收账款余额 2%计提坏账准备，报告期后公司已收回大部分应收款项，并对未收回款项进行积极的催收，公司应收账款总体发生坏账的风险很小。

3、截至 2015 年 7 月 31 日，公司无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股东单位及其他关联方款项。

（三）预付款项

1、预付账款按账龄列示：

账龄	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

		(%)				
1年以内			57,551.45	62.41	52,968.22	100.00
1至2年			34,669.22	37.59		
2至3年						
3年以上						
合计			92,220.67	100.00	52,968.22	100.00

公司报告期各期末的预付款项余额分别为 5.30 万元、9.22 万元和 0 万元，占各期末公司流动资产的比例为 0.07%、0.15%和 0%。公司报告期各期末预付金额不大，变动较小，主要为预付的水电费，占流动资产比率小。

2、报告期末公司主要预付账款情况

截至 2015 年 7 月 31 日公司预付账款前三名单位情况如下表：

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
无				

截至 2014 年 12 月 31 日公司预付账款前三名单位情况如下表：

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
湘乡市供水管理处	非关联方	55,244.67	2014 年	未到结算期
湖南省电力公司湘潭电业局	非关联方	36,976.00	2014 年	未到结算期
无				
合计		92,220.67		

截至 2013 年 12 月 31 日公司预付账款前三名单位情况如下表：

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
湘乡市供水管理处	非关联方	52,968.22	2013 年	未到结算期

无				
合计		52,968.22		

3、截至 2015 年 7 月 31 日，公司无预付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

（四）其他应收款

1、其他应收款按账龄列示

	账龄	2015.7.31			
		账面余额		坏账准备	账面价值
		金额	比例(%)		
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	1 年以内	2,501,246.80	100.00	50,024.94	629,646.17
	1-2 年				
	2-3 年				
	3-4 年				
	4-5 年				
	5 年以上				
	小 计	2,501,246.80	100.00	50,024.94	629,646.17
	政府平台公司往来组合		27,158,203.00		0.00
关联方组合					
合计		29,659,449.80		50,024.94	29,609,424.86
	账龄	2014.12.31			
		账面余额		坏账准备	账面价值
		金额	比例(%)		
按账龄分析法计提坏账准备	1 年以内	329,861.45	16.92	6,597.23	323,264.22
	1-2 年	1,600,000.00	82.09	80,000.00	1,520,000.00
	2-3 年	19,300.00	0.99	2,895.00	16,405.00

	3-4 年				
	4-5 年				
	5 年以上				
	小 计	1,949,161.45	100.00	89,492.23	1,859,669.22
政府平台公司往来组合		56,567,126.00		0	56,567,126.00
关联方组合		1,540,000.00		0	1,540,000.00
合计		60,056,287.45		89,492.23	59,966,795.22
按账龄分 析法计提 坏账准备	账龄	2013.12.31			
		账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)			
	1 年以内	2,424,000.00	28.50	48,480.00	2,375,520.00
	1-2 年	6,081,300.00	71.50	304,065.00	5,777,235.00
	2-3 年				
	3-4 年				
	4-5 年				
	5 年以上				
	小 计	8,505,300.00	100.00	352,545.00	8,152,755.00
政府平台公司往来组合		46,625,126.00		0	46,625,126.00
关联方组合		12,712,645.82		0	12,715,045.82
合计		67,845,471.82		352,545.00	67,492,926.82

公司的其他应收款金额较大，2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 7 月 31 日公司其他应收款期末金额分别为 6,749.29 万元、5,996.68 万元和 2,960.94 万元，占公司资产总额的比例分别为 36.53%、34.43%和 20.81%。

公司 2013 年、2014 年其他应收款金额较高，主要为应收湘乡市红园建设投资开发有限公司借款、应收湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司的土地融资储备款和贴息款及其他往来款项；公司于 2015 年收回大部分土地储备及贴息

款并收回部分借款，故截至 2015 年 7 月 31 日的公司其他应收款期末余额较上年有大幅减少。

公司其他应收款中应收湘乡市红园建设投资开发有限公司款项余额较高、期限较长，该借款的发生原因、协议签订、利息约定、偿还日期、长期未归还等情况，以及是否存在无法收回的风险、坏账计提是否谨慎的说明如下：

借款原因、协议签订：2012 年 10 月 24 日，湘乡中小与经开建投因双方各项建设需要签订《融资合作协议书》，协议约定“1、由湘乡中小作为融资主体，向建设银行湘乡支行承借贷款 5000 万元至 8000 万元。贷款到账次日，湘乡中小留存 3000 万元外剩余部分转借给经开建投使用，经开建投在获得贷款后应依照湘乡中小与建设银行湘乡支行签署的合同约定履行转借贷款额度内的还本付息义务。如在借款期间，建设银行因湘乡中小借款用途不适或知晓本协议内容等原因提前收回贷款或变更或解除贷款合同的，经开建投应无条件偿还所借款款本息。2、如甲方（经开建投）不能按时足额归还乙方（湘乡中小）所转借的贷款本息，经开建投按照所使用的贷款额度承担由此造成的一切法律后果。另按其贷款本金以每日千分之一的标准向乙方支付违约金”

该笔贷款合计总金额为 6000 万元，根据经开建投与建设银行湘乡支行签订的建潭银固抵字(2013)008 号《抵押合同》，经开建投以其自有的湘乡国用(2009)第 A008874 号、湘乡国用 2010 第 A013209 号土地使用权为该项贷款提供担保，并办理了相应的抵押登记。

利息约定、偿还日期：该协议期限与建设银行贷款给本公司的期限相同，根据公司与建设银行湘乡支行签订的建潭银固借字（2013）008 号《借款合同》，借款期限为 2013 年 3 月 25 日起至 2017 年 9 月 24 日、利率为建行贷款利率 6.75%；

湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司与湘乡市红园建设投资开发有限公司均系湘乡市财政局全资控股的公司，经开建投与公司签署《融资合作协议书》，协议中约定的贷款使用人为湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司，2012 年 11 月 20 日经开建投、红园建投、公司三方签订《融资合作补充协议》约定：“在银行贷款到帐后次日，将留存 3000 万后的剩余部分全额支付给红园建投使用，该补充协议与原《融资合作协议书》具有同等的法律效力”，该资金的实际使用人为红园建投。公司在取得建设银行湘乡支行人民币 6000 万元贷款后，分别于 2013 年 4 月 15 日向红园建投划转借款 455 万元、2013 年 4 月 27 日

向红园建投划转借款 463 万元、2013 年 7 月 19 向红园建投划转借款 480 万元、490 万元、2013 年 7 月 22 向红园建投划转借款 485 万元、2013 年 7 月 26 向红园建投划转借款 627 万元，共计人民币 3000 万元。

借款期间，红园建投积极履行还本付息义务，按照建设银行湘乡支行贷款合同约定的还款计划偿还借款，分别于 2014 年 5 月 21 日、2015 年 5 月 18 日、2015 年 11 月 24 日向公司分别偿还借款本金人民币 500 万元、500 万元和 500 万元及对应借款利息、截至 2015 年 12 月 31 日，借款金额合计为 1500 万元。

长期未归还情况：该笔借款尚处于正常还本付息周期之内，尚未结清，不存在长期未归还的情况。

该笔款项实际为公司以经开建投土地作为抵押借款 6000 万元转借 3000 万元给红园建投使用，借款期间，红园建投积极履行还本付息义务，并已经按期偿还本息，抵押人及实际用款人均均为政府平台公司，有政府信用担保、风险可控，不存在无法收回的风险，坏账计提谨慎。

2、其他应收款余额前五名情况

截至 2015 年 7 月 31 日公司其他应收款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	款项性质
湘乡市红园建设投资开发有限公司	非关联方	20,000,000.00	2-3 年	67.43	借款
湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	非关联方	7,158,203.00	1 年以内	24.13	政府补贴及土地储备款
湖南香雪园食品工业有限公司	非关联方	2,400,000.00	1 年以内	8.09	借款
湘潭电业局	非关联方	78,746.80	1 年以内	0.27	电费
陈双喜	关联方	20,000.00	1 年以内	0.07	备用金
合计		29,656,949.80		99.99	

截至 2014 年 12 月 31 日公司其他应收款前五名情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	款项性质
湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	非关联方	31,567,126.00	1511 万元为 1 年以内，其余为 1-2 年	52.56	土地储备款、贴息收入及其他往来
湘乡市红园建设投资开发有限公司	非关联方	25,000,000.00	1-2 年	41.63	借款
湖南省强友建筑工程有限公司	非关联方	1,600,000.00	1-2 年	2.66	往来款
彭志林	关联方	1,540,000.00	54 万元为 1 年以内，其余为 1-2 年	2.56	往来款
彭建辉	非关联方	100,000.00	1 年以内	0.17	往来款
合计		59,807,126.00		99.59	

截至 2013 年 12 月 31 日公司其他应收款前五名情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	款项性质
湘乡市红园建设投资开发有限公司	非关联方	30,168,000.00	1 年以内	44.70	借款
湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	非关联方	16,457,126.00	1 年以内	24.38	土地储备款

湖南正志建筑工程有限公司	关联方	7,747,022.42	1年以内	11.48	往来款
湖南省强友建筑工程有限公司	非关联方	6,000,000.00	1年以内	8.89	借款
湖南正志商贸有限公司	关联方	2,900,000.00	1年以内	4.30	往来款
合 计		63,272,148.42		93.75	

3、截至 2015 年 7 月 31 日，公司其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股东单位情况。

（五）可供出售金融资产

报告期内可供出售金融资产情况：

项 目	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
可供出售 权益工具	7,800,000. 00	7,800,000. 00				
合 计	7,800,000. 00	7,800,000. 00				

2015 年 7 月 31 日的可供出售金融资产为湖南湘乡农村商业银行股权，具体情况如下：

2014 年 10 月 11 日，有限公司召开股东会，全票通过了“以自有资金向湘乡农村商业银行入股 500 万股，共计人民币 780 万元”的决议。

有限公司于 2014 年 10 月 10 日、12 月 12 日，分两次分别将 280 万元、500 万元的入股款汇入对方股本金募集专户。2015 年 6 月 18 日，湘乡市农村信用联社改制成为湖南湘乡农村商业银行股份有限公司，注册资本 50,000.00 万元。有限公司投入 780 万元，持有 500 万股，占比 1%。

截至 2015 年 7 月 31 日，公司的可供出售金融资产仅为湖南湘乡农村商业银行股权。

(六) 固定资产

项目	2014-12-31	本年增加	本年减少	2015-7-31
一、账面原值合计	111,065,932.19	768,194.01		111,834,126.20
房屋及建筑物	106,944,927.39	266,000.01		107,210,927.40
机器设备	2,264,919.00	222,800.00		2,487,719.00
运输工具	1,520,867.00			1,520,867.00
电子设备	194,783.80			194,783.80
其他设备	140,435.00	279,394.00		419,829.00
二、累计折旧合计	13,610,011.92	3,376,364.76		16,986,376.68
房屋及建筑物	11,888,964.53	2,984,448.15		14,873,412.68
机器设备	636,399.29	126,539.49		762,938.78
运输工具	902,613.60	210,703.5		1,113,317.10
电子设备	127,646.75	22,649.83		150,296.58
其他设备	54,387.75	32,023.79		86,411.54
三、账面净值合计	97,455,920.27			94,847,749.52
房屋及建筑物	95,055,962.86			92,337,514.72
机器设备	1,628,519.71			1,724,780.22
运输工具	618,253.40			407,549.90
电子设备	67,137.05			44,487.22
其他设备	86,047.25			333,417.46
四、减值准备合计				
五、账面价值合计	97,455,920.27			94,847,749.52
房屋及建筑物	95,055,962.86			92,337,514.72
机器设备	1,628,519.71			1,724,780.22
运输工具	618,253.40			407,549.90

电子设备	67,137.05			44,487.22
其他设备	86,047.25			333,417.46

(续上表)

项目	2013-12-31	本年增加	本年减少	2014-12-31
一、账面原值合计	102,976,877.00	241,044.00		110,824,888.19
房屋及建筑物	99,922,447.33	235,304.00		106,944,927.39
机器设备	1,845,444.55			2,264,919.00
运输工具	979,459.40			1,520,867.00
电子设备	123,626.43			194,783.80
其他设备	105,899.29			140,435.00
二、累计折旧合计	7,848,011.19	5,762,000.73		13,610,011.92
房屋及建筑物	6,787,176.06	5,101,788.47		11,888,964.53
机器设备	419,474.45	216,924.84		636,399.29
运输工具	541,407.60	361,206.00		902,613.60
电子设备	71,157.37	56,489.38		127,646.75
其他设备	28,795.71	25,592.04		54,387.75
三、账面净值合计	102,976,877.00			97,455,920.27
房屋及建筑物	99,922,447.33			95,055,962.86
机器设备	1,845,444.55			1,628,519.71
运输工具	979,459.40			618,253.40
电子设备	123,626.43			67,137.05
其他设备	105,899.29			86,047.25
四、减值准备合计				
五、账面价值合计	102,976,877.00			97,455,920.27
房屋及建筑物	99,922,447.33			95,055,962.86

机器设备	1,845,444.55			1,628,519.71
运输工具	979,459.40			618,253.40
电子设备	123,626.43			67,137.05
其他设备	105,899.29			86,047.25

公司固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、运输设备等。报告期内固定资产的增加主要为2013年1月份公司进行工程结算，将5,878.97万元在建工程转为固定资产。

公司与租赁业务相关的固定资产的金额，未确认为投资性房地产的原因如下：

公司与租赁业务相关的固定资产的金额如下：

单位：元

项目	固定资产原值	累计折旧	固定资产净值
出租厂房及公寓楼	106,721,602.95	14,780,074.59	91,941,528.36
运输工具及其他	5,112,523.25	2,206,302.09	2,906,221.16
固定资产总计	111,834,126.20	16,986,376.68	94,847,749.52
出租资产占比	95.43%	87.01%	96.94%

公司报告期内营业收入情况如下：

单位：元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
服务收入	1,299,124.59	2,249,245.70	2,398,781.81
租赁收入	525,954.72	1,238,681.80	1,110,121.20
合计	1,825,079.31	3,487,927.50	3,508,903.01

未确认为投资性房地产的原因：根据企业会计准则第3号-投资性房地产准则第四条第（一）项“自用房地产，即为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产不属于投资性房地产”。2013年服务收入占总收入比例为68.36%，2014年服务收入占总收入比例为64.49%，2015年1-7月服务收入占总收入比例71.18%。公司房屋出租的主要目的是获取服务收入，故公司以提供劳务而持有的房地产，不属于投资性房地产。

(七) 无形资产

2015-7-31	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	7,249,939.35			7,249,939.35
土地使用权	7,249,939.35			7,249,939.35
二、累计摊销合计	394,953.95	84,582.61		479,536.56
土地使用权	394,953.95	84,582.61		479,536.56
三、减值准备累计金额合计				
四、账面价值合计	6,854,985.40			6,770,402.79
土地使用权	6,854,985.40			6,770,402.79
2014-12-31	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	7,648,083.40		398,144.05	7,249,939.35
土地使用权	7,648,083.40		398,144.05	7,249,939.35
二、累计摊销合计	258,581.60	151,634.46	15,262.11	394,953.95
土地使用权	258,581.60	151,634.46	15,262.11	394,953.95
三、减值准备累计金额合计				
四、账面价值合计	7,389,501.80			6,854,985.40
土地使用权	7,389,501.80			6,854,985.40
2013-12-31	期初余额	本期借方	本期贷方	期末余额
一、原价合计	7,648,083.40			7,648,083.40
土地使用权	7,648,083.40			7,648,083.40
二、累计摊销合计	105,620.00	152,961.60		258,581.60
土地使用权	105,620.00	152,961.60		258,581.60
三、减值准备累计金额合计				
四、账面价值合计	7,542,463.40			7,389,501.80
土地使用权	7,542,463.40			7,389,501.80

公司无形资产主要土地使用权。截至 2015 年 7 月 31 日公司拥有的土地使用

权具体情况如下表：

序号	土地使用权证证号	土地性质	权利人	面积（平方米）	终止日期
1	湘乡国用（2011）第 A017881号	工业用地	本公司	9010.53	2061.3.28
2	湘乡国用（2011）第 A017880号	工业用地	本公司	8657.25	2061.3.28
3	湘乡国用（2013）第 A022822号	工业用地	本公司	22838.7	2062.12.27
4	湘乡国用（2014）第 A030431号	工业用地	本公司	5462.11	2062.12.27

报告期内公司所有权或使用权受到限制的无形资产如下表：

项 目	2015年7月31日	
	账面价值	受限原因
湘乡国用 2011 第 A017880 号	1,086,238.27	为公司向湖南湘乡农村商业银行股份有限公司借款 1980 万元提供抵押担保
湘乡国用 2013 第 A022822 号	2,865,606.29	为湖南正志商贸有限公司向湖南湘乡农村商业银行股份有限公司借款 1980 万元提供抵押担保
合 计	3,951,844.56	

注：湘乡国用（2011）第 A017880 号国有土地使用证对应土地及地上 1#、2#栋房屋为湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司借款提供抵押担保，抵押权人为湖南湘乡农村商业银行股份有限公司白田支行，抵押金额 1980 万，抵押期限自 2014 年 12 月 08 日至 2019 年 12 月 7 日；湘乡国用（2013）第 A022822 号国有土地使用证对应土地及地上 6#-10#栋房屋为湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司的关联方-湖南正志商贸有限公司借款提供抵押担保，抵押权人为湖南湘乡农村商业银行股份有限公司白田支行，抵押金额 1980 万，抵押期限自 2014 年 1 月 2 日至 2019 年 1 月 1 日。

报告期各期末，未发现无形资产存在明显减值现象，故未计提无形资产减值准备。

五、公司最近两年一期的主要负债情况

(一) 应付账款

1、应付账款账龄分析：

账龄	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	86,386.00	85.57	32,442.00	0.28	28,476,740.78	98.60
1-2年	442.00	0.44	11,035,333.65	96.22	13,500.00	0.05
2-3年	4,125.00	4.09	10,000.00	0.09	391,500.00	1.35
3年以上	10,000.00	9.90	391,500.00	3.41		0.00
合计	100,953.00	100.00	11,469,275.65	100.00	28,881,740.78	100.00

公司报告期内应付账款主要是应付前期建设工程款，2015年7月31日的应付账款仅为10.10万元，余额较小，在报告期内，公司已对前期工程款项进行结算。

2、报告期各期末公司主要应付账款情况：

截至2015年7月31日公司应付账款前五名情况：

债权人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应付账款总额的比例(%)
刘书金	非关联方	45,884.00	1年以内	45.45
贺勇(陈国兴)	非关联方	16,600.00	1年以内	16.44
湖南平安电梯工程有限公司	非关联方	10,000.00	3-4年	9.91
陈伏吾	非关联方	12,000.00	1年以内	11.89
李茂钦	非关联方	5,635.00	1年以内	5.58
合计		90,119.00		89.27

截至 2014 年 12 月 31 日公司应付账款前 5 名情况：

债权人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应付账款总额的比例 (%)
湘乡市第三建筑工程有限公司	非关联方	6,074,478.95	1-2 年	52.96
湖南省第四工程有限公司	非关联方	4,427,088.70	1-2 年	38.60
湘乡市建设工程有限责任公司	非关联方	561,447.00	1-2 年	4.90
湘乡市东山建筑安装公司	非关联方	350,000.00	1-2 年	3.05
浏阳市柏加镇鸿景园林苗圃	非关联方	32,370.00	1-2 年	0.28
合计		11,445,384.65		99.79

截至 2013 年 12 月 31 日公司应付账款前 5 名情况：

债权人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应付账款总额的比例 (%)
湖南省第四工程有限公司	非关联方	16,546,463.28	1 年以内	57.29
湘乡市第三建筑工程有限公司	非关联方	6,074,478.95	1 年以内	21.03
湘乡市建设工程有限责任公司	非关联方	5,710,377.46	1 年以内	19.77
湘乡市东山建筑安装公司	非关联方	350,000.00	1 年以内	1.21
李茂钦	非关联方	150,859.00	1 年以内	0.52
合计		28,832,178.69		99.82

3、截至 2015 年 7 月 31 日，无应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东款项。

（二）预收账款

1、预收账款账龄分析：

账龄	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	116,627.00	100.00	554,853.89	97.53	629,360.00	94.38
1 至 2 年			14,080.00	2.47	37,493.00	5.62

合计	116,627.00	100.00	568,933.89	100.00	666,853.00	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------

截止到报告期末预收账款账龄均为 1 年以内，主要为预收客户租赁款。

2、金额较大的预收账款性质或内容的说明：

2015 年 7 月 31 日公司预收账款金额前四单位名称情况：

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	款项性质
湖南天泓电气开发有限公司	非关联方	44,100.00	1 年以内	预收租赁款
一品香餐馆	非关联方	30,000.00	1 年以内	预收租赁款
朱盛强	非关联方	25,409.00	1 年以内	预收租赁款
湘乡香水梅食品有限公司	非关联方	17,118.00	1 年以内	预收租赁款
合计		116,627.00		

2014 年 12 月 31 日公司预收账款金额前五单位名称情况：

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	款项性质
湘乡市澳泉食品有限公司	非关联方	180,213.00	1 年以内	预收租赁款
李 达	非关联方	71,148.00	1 年以内	预收租赁款
张鹏程	非关联方	70,716.00	1 年以内	预收租赁款
湖南天泓电气开发有限公司	非关联方	61,000.00	1 年以内	预收租赁款
湖南移动通信有限责任公司湘潭分公司	非关联方	37,493.00	1 年以内	预收租赁款
合 计		420,570.00		

2013 年 12 月 31 日公司预收账款金额前五单位名称情况：

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	款项性质
湖南天泓电气开发有限公司	非关联方	143,000.00	1 年以内	预收租赁款
吉昌动漫玩具（湖南）有限公司	非关联方	269,325.00	1 年以内	预收租赁款

湘乡市德友机械制造有限公司	非关联方	100,000.00	1年以内	预收租赁款
湘乡市鑫谷物资贸易有限公司	非关联方	52,800.00	1年以内	预收租赁款
湖南移动通信有限责任公司湘潭分公司	非关联方	37,493.00	1-2年	预收租赁款
合计		602,618.00		

公司报告期内的预收账款主要是预收客户的预收租赁款。

(三) 应交税费

报告期内主要税种情况如下表：

税种	具体税率情况
营业税	按服务收入、租金收入的 5% 计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳营业税的 7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳营业税的 5% 计缴。
土地使用税	按土地面积 8 元/m ² 计缴。
房产税	按租金收入 12%，房屋原值 1.2%
企业所得税	本公司按应纳税所得额的 25% 计缴。

税收优惠：1、根据湘潭市地方税务局湘乡市局潭地税乡减批[2014]14号减免税批复：经湘潭市地方税务局湘乡市局批准同意减免湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司的城镇土地使用税 100,000.00 元，减免期为 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日。2、根据湘乡市政府的湘府阅[2010]115号关于工业园区有关问题的会议纪要，第二条关于工业园区企业土地使用税征收的有关问题规定：“原则同意从 2010 年 1 月 1 日起，在市地方税务局对工业园区企业征收城镇土地使用税（税额标准 8 元/平方米）后，市财政按税额的 50% 支持企业发展。市财政局在企业按季缴税后的次月 10 日前将资金拨付到园区财政局，由园区财政局负责结算支付给园区企业。”

报告期各期末公司应交税费余额及明细：

税种	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------

营业税	104,019.96	95,725.99	38,519.21
城市维护建设税	5,025.51	4,449.97	2,701.73
教育费附加	3,589.75	3,178.66	1,929.92
房产税	67,490.52	84,086.67	-13,006.80
个人所得税		138.00	
合计	180,125.74	187,579.29	30,144.06

(四) 其他应付款

1、其他应付款账龄分析：

账龄	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	21,153,449.82	99.94	25,174,265.81	93.24	6,273,119.39	80.60
1 至 2 年	3,000.00	0.01	1,526,335.00	5.65	1,509,635.80	19.40
2 至 3 年	10,735.00	0.05	298,099.00	1.11		
3 年以上						
合计	21,167,184.82	100.00	26,998,699.81	100.00	7,782,755.19	100.00

报告期末公司其他应付款主要是应付客户的租赁房屋保证金及往来款项。其中 2014 年末往来金额较大的主要为与公司关联方湖南正志商贸有限公司和彭梦婧的往来款。截至 2015 年 7 月 31 日，公司其他应付款余额为 2,116.72 万元，主要是应付湖南正志商贸有限公司的往来款及客户的保证金。

2、金额较大的其他应付款性质或内容的说明：

2015 年 7 月 31 日公司其他应付款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	占其他应付款总额的比例 (%)
湖南正志商贸有限公司	关联方	19,588,181.00	往来款	92.54
湘乡市澳泉食品有限公司	非关联方	504,800.00	保证金	2.38
吉昌动漫玩具(湖南)有限公司	非关联方	215,200.00	保证金	1.02
杨长科	非关联方	198,089.00	保证金	0.94
湖南省龙腾食品有限公司	非关联方	150,000.00	保证金	0.71
合计		20,656,270.00		97.59

截至 2014 年 12 月 31 日公司其他应付款前五名情况：

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	占其他应付款总额的比例 (%)
湖南正志商贸有限公司	关联方	15,003,487.00	往来款	55.57
彭梦婧	关联方	2,427,320.16	往来款	8.99
钟恒军	非关联方	2,000,000.00	往来款	7.41
赵奕	非关联方	1,936,000.00	往来款	7.17
周江凯	非关联方	1,000,000.00	往来款	3.70
合计		22,366,807.16		82.84

截至 2013 年 12 月 31 日公司其他应付款前五名情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	款项性质	占其他应付款总额的比例 (%)
朱光辉	非关联方	2,700,000.00	往来款	34.69
周江凯	非关联方	1,300,000.00	往来款	16.70
刘光伟	非关联方	537,033.31	往来款	6.90
湘乡市澳泉食品有限公司	非关联方	503,600.00	保证金	6.47

贺昆林	非关联方	500,000.00	保证金	6.42
合计		5,540,633.31		71.19

3、截至2015年7月31日公司其他应付款中主要为应付关联方款项主要为应付湖南正志商贸有限公司的往来款，无应付占公司5%以上表决权股东的的款项。

(五) 一年内到期的其他非流动负债

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
一年内需偿还的长期借款	10,000,000.00	20,000,000.00	11,800,000.00
合计	10,000,000.00	20,000,000.00	11,800,000.00

(六) 长期借款

1、截至2015年7月31日长期借款情况：

贷款银行	借款条件	借款日	约定还款日	利率(%)	本金	借款用途
湘乡市农村信用合作联社白田信用社	抵押	2015年7月1日	2017年7月1日	9.19	19,800,000.00	资金周转
中国建设银行湘乡支行	抵押	2013年3月25日	2017年9月24日	6.72	40,000,000.00	厂房项目建设

2、截至2014年12月31日长期借款情况：

贷款银行	借款条件	借款日	约定还款日	利率(%)	本金	借款用途
湘乡市农村信用合作联社白田信用社	抵押	2013年1月30日	2015年7月30日	10.99	4,000,000.00	资金周转

湘乡市农村信用合作联社白田信用社	抵押	2014年12月8日	2015年7月9日	10.5	20,000,000.00	厂房项目建设
中国建设银行湘乡支行	抵押	2013年3月25日	2017年9月24日	6.72	50,000,000.00	厂房项目建设

3、截至2013年12月31日长期借款情况：

贷款银行	借款条件	借款日	约定还款日	利率(%)	本金	借款用途
湘乡市农村信用合作联社白田信用社	抵押	2012年1月12日	2014年12月5日	11.4	19,000,000.00	标准化厂房建设
湘乡市农村信用合作联社白田信用社	抵押	2013年1月30日	2015年7月30日 4,000,000.00	10.99	15,000,000.00	资金周转
			2014年11月1日 11,000,000.00			
中国建设银行湘乡支行	抵押	2013年3月25日	2017年9月24日	6.72	60,000,000.00	厂房项目建设
湘乡市村镇银行	抵押	2012年6月1日	2014年5月31日	9.53	1,800,000.00	购买建筑材料

长期借款2015年7月情况：1、公司于2013年3月向中国建设银行股份有限公司湘乡支行借款6000万元，借款期限自2013年3月25日至2017年9月24日，借款年利率为基准利率上浮5%，每月付息，分8期还本（2014年5月还本500万元，2014年11月还本500万元，2015年5月还本1000万元，2015

年 11 月还本 1000 万元，2016 年 5 月还本 1000 万元，2016 年 11 月还本 1000 万元，2017 年 5 月还本 500 万元，2017 年 9 月还本 500 万元），累计已还本 2000 万元，借款余额 4000 万元；2、公司于 2015 年 7 月向湖南湘乡农村商业银行股份有限公司借款 1980 万元，借款期限自 2015 年 7 月 16 日至 2017 年 7 月 15 日，借款年利率为基准利率上浮 75%，每月付息，到期还本。

抵押情况：1、公司以湘房权 00067154、00067153 号房产及相关土地使用权（湘乡国用 2011 第 A017880 号）为公司向湖南湘乡农村商业银行股份有限公司（原白田信用社）借款 1980 万元提供抵押担保；2、湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司以湘乡国用（2009）第 A008874 号及湘乡国用（2010）第 A013209 号土地使用权为公司向中国建设银行股份有限公司湘乡支行借款 6000 万元（截止 2015 年 7 月 31 日借款余额 4000 万）提供抵押担保。

（七）递延收益

1、递延收益按类别列示

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助		330,000.00	9,545.20	320,454.80	与资产相关
合计		330,000.00	9,545.20	320,454.80	

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	320,454.80	7,819,600.00	311,887.31	7,828,167.49	与资产相关
合计	320,454.80	7,819,600.00	311,887.31	7,828,167.49	

项目	2015年1月1日	本期增加额	本期减少额	2015年7月31日	形成原因
政府补助	7,828,167.49	470,000.00	262,647.17	8,035,520.32	与资产相关
合计	7,828,167.49	470,000.00	262,647.17	8,035,520.32	

2、政府补助项目情况

项目	2013年1月1日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	2013年12月31日	与资产相关/与收益相关
标准厂房建设		330,000.00	9,545.20		320,454.80	与资产相关
合计		330,000.00	9,545.20		320,454.80	

项目	2014年1月1日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	2014年12月31日	与资产相关/与收益相关
标准厂房建设	320,454.80	1,090,000.00	43,894.40		1,366,560.40	与资产相关
公租房补贴		6,729,600.00	267,992.91		6,461,607.09	与资产相关
合计	320,454.80	7,819,600.00	311,887.31		7,828,167.49	

项目	2015年1月1日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	2015年7月31日	与资产相关/与收益相关
标准厂房建设	1,366,560.40	470,000.00	54,208.24		1,782,352.16	与资产相关
公租房补贴	6,461,607.09		208,438.93		6,253,168.16	与资产相关

合计	7,828,167. 49	470,000.00	262,647.17		8,035,520. 32	
----	------------------	------------	------------	--	------------------	--

3、计入递延收益的政府补助项目明细

项目名称	相关资产	补贴金额	拨款日期	依据	项目名称	相关资产
科技计划项目经费	标准厂房建设	80,000.00	2013年2月	湘财企【2012】18号	科技计划项目经费	标准厂房建设
2011产业转移引导资金	标准厂房建设	150,000.00	2013年6月	湘财外指【2011】82号	2011产业转移引导资金	标准厂房建设
2012产业发展工贸引导资金	标准厂房建设	51,800.00	2013年11月	湘财外指【2012】109号	2012产业发展工贸引导资金	标准厂房建设
产业发展工贸引导资金	标准厂房建设	48,200.00	2013年11月	湘财外指【2013】3号	产业发展工贸引导资金	标准厂房建设
2013工业发展专项资金	标准厂房建设	30,000.00	2014年1月	湘财企【2013】17号	2013工业发展专项资金	标准厂房建设
2012中小企业发展专项资金	标准厂房建设	300,000.00	2014年1月	湘财企指【2012】86号	2012中小企业发展专项资金	标准厂房建设
2011公租房补贴	公寓	820,000.00	2014年4月	湘房委办【2012】04号	2011公租房补贴	公寓

2013 公租房补贴	公寓	5,909,600.00	2014 年 4 月	湘房委办【2013】04 号	2013 公租房补贴	公寓
2013 中小企业发展专项资金	标准厂房建设	400,000.00	2014 年 10 月	湘财企指【2013】60 号	2013 中小企业发展专项资金	标准厂房建设
2013 产业发展工贸引导资金	标准厂房建设	360,000.00	2014 年 12 月	湘财外指【2013】133 号	2013 产业发展工贸引导资金	标准厂房建设
2014 产业发展工贸引导资金	标准厂房建设	470,000.00	2015 年 5 月	湘财外指【2014】107 号	2014 产业发展工贸引导资金	标准厂房建设
合计		8,619,600.00				

六、申报期末股东权益情况

项目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
实收资本	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
盈余公积			
未分配利润	-7,133,265.40	-6,883,284.18	-8,720,954.90
股东权益合计	52,866,734.60	53,116,715.82	51,279,045.10

实收资本（或股本）情况见本说明书“第一节基本情况”之“五、历次股本变化及重大资产重组情况”。截至 2015 年 7 月 31 日，公司累计未分配利润为负，未计提盈余公积。

七、关联方、关联方关系及关联方交易、关联方往来

（一）关联方认定

有限公司报告期内的关联方主要包括以下内容：

关联方名称	与本公司关系	备注
彭志林	第一大股东，持股 40%	
彭梦婧	法定代表人（彭志林之女）	
彭伏华	湖南正志集团有限公司法定代表人（彭志林之妻）	
湘乡市广源股权投资管理中心	持股 26%	
湘乡市振业股权投资管理中心	持股 15%	
谢瑞青	持股 10%	
刘 阁	持股 5%	
湖南正志集团有限公司	受同一控制人控制	
湖南正志建筑工程有限公司	受同一控制人控制	
湖南正志商贸有限公司	受同一控制人控制	
湖南正志置业有限公司	受同一控制人控制	

（二）关联交易情况

1、经常性关联交易

（1）报告期内购销商品、提供和接受劳务的关联交易：

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2014 年度	
				金额	占同类交易金额的比例（%）
湖南正志集团有	接受劳务	培训服	协议	240,000.00	100.00

公司		务外包			
----	--	-----	--	--	--

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2013 年度	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)
湖南正志商贸有限公司	接受劳务	培训服务外包	协议	160,000.00	100.00

上述关联交易的基本情况如下：

与公司的关联关系：2013 年，公司将员工培训工作委托给正志商贸实施，正志商贸曾为正志集团全资子公司（2015 年 10 月 22 日，正志集团将其所持有的正志商贸 100% 股权全部转让给彭建辉、陈松华二人，并完成了相应的工商变更登记）；2014 年，公司将员工拓展训练委托给正志集团实施，公司控股股东、实际控制人彭志林持有正志集团 70% 的股份，彭志林之配偶、同为公司实际控制人彭伏华持有正志集团 30% 的股份。

该项关联交易的必要性：正志集团每年都会在集团层面实施员工培训计划，为了利用集团的资源和经验优势，节约成本，公司将员工培训工作交由集团统一实施，2013 年具体由正志商贸承办，2014 年具体由正志集团承办。为了增强公司自身的竞争力以及规范关联交易，正润股份做出承诺“从 2015 年开始，随着公司机构的完善以及培训经验的不断积累，今后本公司员工以及入园企业的员工培训工作将由本公司自行招标实施，不再交由集团统一进行。”

定价机制及定价的公允性：2013 年共计 820（包含本企业及入园企业员工）人次参加员工培训，培训费（含资料费）及考务费按实际发生额支付，参加培训人员考试通过后，由参训人员承担 40% 的证书办理费用（证书费参照劳动部证书费用标准），上述费用由本公司承担；2014 年共计 600（包含本企业及入园企业员工）人次参加拓展训练，根据协办单位提供的《拓展活动方案策划书》，服务价格按照 400 元/人的标准进行计算（包含保险、用餐、住宿、基地管理费、场地道具使用费、服装租赁费、发票、后勤物资等内容）。该项关联交易以实际发生的费用以及协办单位提供的报价做为定价依据，不存在显失公允的情况。

开展培训服务是否需要相应资质及资质取得情况：员工培训以及拓展训练均由承办单位负责招标具有相应资质的机构实施。

培训内容：员工培训按照食品、机电、玩具制作等行业确定具体的培训内容；员工拓展训练内容主要有开营破冰，团队拓展项目，行军餐，总结闭营、合影留念，拓展互动项目，游览碧水丹霞石牛寨国家地质公园风景区。

服务标准：员工培训在 2013 年 3 月至 6 月分 12 期完成，每期培训 3 天共 24 课时，培训结束后进行职业能力和职业性格测试；员工拓展训练在 2014 年 6 月至 10 月分 10 期完成，通过拓展训练，参训学员团队观念得以增强，人际关系得以改善，团队凝聚力、协同能力得以提升，释放压力，培养感恩心态及对企业的忠诚度。

(2) 关联方租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁收入 \费用
2015 年 7 月			
湖南正志建筑工程有限公司	湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司	正志大厦办公场所	27,539.82
2014 年度			
湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司	湖南正志建筑工程有限公司	公寓楼办公及宿舍用房	93,120.00
湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司	湖南正志置业有限公司	公寓楼办公及宿舍用房	20,640.00
2013 年度			
湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司	湖南正志建筑工程有限公司	公寓楼办公及宿舍用房	221,640.00
湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司	湖南正志商贸有限公司	公寓楼办公及宿舍用房	16,800.00

该关联交易的必要性：正润股份在创业基地内拥有 10 栋标准厂房以及 1 栋公寓楼，在 2014 年下半年正志大厦竣工投入使用前，只有该栋公寓楼适合作为

办公场所，因此正志建工、正志商贸、正志置业租用该栋公寓楼做为办公及宿舍用房。在正志大厦竣工投入使用后，从公司长远的发展角度来看，公寓楼由于自身条件不适宜做为办公场所，正志大厦是基地内唯一一栋适合作为办公场地的大楼，因此将办公场地搬入正志大厦对公司未来的发展来说是必要的。

该关联交易的公允性：通过与公司管理层交谈，查阅与非关联方之间签订的合同：本公司租用的正志大厦办公楼每月租金及服务费为 18 元/平方米，同一楼层非关联方湘乡市旺达输送设备制造有限公司每月租金及服务费同为 18 元/平方米；关联方租用本公司公寓楼每月租赁费及服务费约为 7.62 元/平方米，非关联方租用本栋公寓楼的租赁费及服务费约为 7.73 元/平方米。

另，公寓楼的租赁费及服务费会随着租期的长短以及租用面积大小的不同而浮动。该项关联租赁价格与非关联方之间的价格不存在显失公允的情况。

2、偶发性关联方交易

(1) 关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
2015 年 7 月					
湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司	湖南正志商贸有限公司	19,800,000.00	2015 年 7 月 6 日	2019 年 1 月 1 日	是(2016 年 2 月 1 日已还款)
湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司	湖南正志商贸有限公司	24,000,000.00	2015 年 1 月 6 日	2015 年 7 月 5 日	是
2014 年度					
湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司	湖南正志商贸有限公司	30,000,000.00	2014 年 1 月 2 日	2019 年 1 月 1 日	是(2015 年 1 月 5 日已还款)

报告期内，上述关联担保的发生是由于湖南湘乡农村商业银行股份有限公司内部对单个账户的贷款余额有限额的规定，由于公司在该行的贷款已超过限额，

因此按照该规定公司不能从该行取得贷款。故以正志商贸为贷款主体，由本公司提供担保，贷款由本公司拆入使用。根据大信会计师事务所出具的《审计报告》，该贷款确由公司拆入使用，拆入资金用于公司偿还园区建设借款以及日常经营。截止到本公开转让说明书签署之日，上述关联担保均已解除。上述关联担保实质上是公司为自身的债务提供担保，报告期内不存在利用关联担保损害公司利益的情形。

(2) 关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	2015年7月		2014年度		2013年度	
		金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
湖南正志建筑工程有限公司	土地使用权转让			701,805.00	100.00		
湖南正志建筑工程有限公司	车辆转让					657,487.42	100.00

①土地使用权转让

2014年8月26日，有限公司与湖南正志建筑工程有限公司签订土地使用权转让合同，约定将其所拥有的国有土地使用证号为湘乡国用2013第A022823号、土地规划用途为工业用地、位于湖南湘乡经济开发区振湘路009号占地面积为7991.09平方米的土地使用权中的2524.48平方米使用权及与之相关的项目开发权转让给对方。双方确认本协议的转让价格为人民币大写278.00元/平方米，转让价款共计701,805.00元。

②车辆转让

2013年10月20日，公司与湖南正志建筑工程有限公司签订二手汽车转让协议书，约定分别将公司所拥有的车牌号为湘CS8001的大众途锐小型越野客车作价496,987.83元，车牌号为湘C7D960的丰田小型越野车作价160,499.60元转让给湖南正志建筑工程有限公司。

该关联交易的必要性:公司将该土地使用权转让给湖南正志建筑工程有限公司是用于正志大厦办公楼的建设,为本公司及入园企业提供一个良好的办公场所。车辆的转让是由于公司在经营管理过程中不需要这么多的车辆,出于减少费用支出的考虑而将公司闲置的车辆转让给湖南正志建筑工程有限公司。

该关联交易的公允性:土地使用权的转让是由国土资源部门通过招标拍卖的方式进行。车辆的转让价格是根据车辆购买的原价扣除折旧后的净值确定的。

除此之外,报告期内,公司与关联方无其他关联交易

(三) 关联方资金拆借情况

1、关联方资金拆入情况:

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
2015年7月				
拆入:				
湖南正志商贸有限公司	19,800,000.00	2015年7月6日	2017年7月5日	
湖南正志商贸有限公司	24,000,000.00	2015年1月6日	2015年7月5日	15年7月已还清
2014年度				
拆入:				
湖南正志商贸有限公司	30,000,000.00	2014年1月6日	2015年1月5日	14年12月31日余额1500万元,15年1月已还清。

2、关联方拆出情况

公司2013年拆出资金情况:(1)拆出9,800,000.00元至湖南正志建筑工程有限公司,收回2,052,977.58元,截止2013年12月31日应收余额7,747,022.42元;(2)拆出25,700,000.00元至湖南正志商贸有限公司,收回22,800,000.00元,截止2013年12月31日应收余额2,900,000.00元;(3)

拆出 2,058,023.40 元至湖南正志置业有限公司，收回 990,000.00 元，截止 2013 年 12 月 31 日应收余额 1,068,023.40 元；（4）拆出 1,000,000.00 元至彭志林，截止 2013 年 12 月 31 日应收余额 1,000,000.00 元。

公司 2014 年拆出资金情况：（1）收回湖南正志建筑工程有限公司 7,747,022.42 元，本年无拆出资金，无应收余额；（2）收回湖南正志商贸有限公司 2,900,000.00 元，本年无拆出资金，无应收余额；（3）收回湖南正志置业有限公司 1,068,023.40 元，本年无拆出资金，无应收余额；（4）拆出 540,000.00 元至彭志林，截止 2014 年 12 月 31 日应收余额 1,540,000.00 元。

公司 2015 年 1-7 月拆出资金情况：2015 年无拆出资金，收回彭志林 1,540,000.00 元，无应收关联方余额。

报告期内存在对湖南正志商贸有限公司的资金拆入，公司按照湖南正志商贸有限公司向银行的借款利率按期向其支付利息费用并确认财务费用，并按合同约定按时向其归还了本金，截至 2015 年 7 月 31 日仍存在对湖南正志商贸有限公司 1958.82 万元的资金拆入，该资金拆入对公司的净利润会产生一定的影响，公司按照银行正常利率向其支付相关费用，未损害公司的利益。

（四）关键管理人员报酬

姓名	2015 年 7 月	2014 年度	2013 年度
关键管理人	199,500.00	342,000.00	342,000.00

（五）关联方往来余额

1、其他应收款情况

关联方	报表对应项目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
湖南正志建筑工程有限公司	其他应收款			7,747,022.42
湖南正志商贸有限公司	其他应收款			2,900,000.00
湖南正志置业	其他应收款			1,068,023.40

有限公司				
彭志林	其他应收款		1,540,000.00	1,000,000.00
合计			1,540,000.00	12,715,045.82

2、其他应付款情况

关联方	报表对应项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
湖南正志商贸有限公司	其他应付款	19,588,181.00	15,003,487.00	
湖南正志建筑工程有限公司	其他应付款	27,539.82		
彭梦婧	其他应付款		2,427,320.16	
合计		19,615,720.82	17,430,807.16	

(六) 关联方决策权限、决策程序、定价机制

有限公司阶段，公司未就关联方及其交易决策权限、程序及定价机制做出专门的规定。股份公司成立之后，公司为了保护全体股东的合法权益，通过公司股东大会决议制定了《关联交易管理制度》，就关联方、关联交易的原则、审议等方面做出了明确的规。

公司所有的涉及关联交易的应遵循并贯彻“诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允”的原则。

1、关联方决策权限：

公司拟与关联自然人发生的交易金额在 200 万元以上，拟与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 30% 以上的关联交易，应当由股东大会审议批准。

公司拟与关联自然人发生的交易金额超过 30 万元，拟与关联法人发生的交易金额超过 100 万元，或占公司最近一期经审计净资产绝对值超过 10% 的关联交易，应当由董事会审议批准。

公司拟与关联自然人发生的（公司获赠现金资产和获提供担保除外）金额在

30 万元以下，拟与关联法人发生的（公司获赠现金资产和获提供担保除外）金额在 100 万元以下，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以下的关联交易，应由总经理批准。

公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

公司不得直接或者通过子公司向董事、监事和高级管理人员提供借款。

公司董事会审议关联交易事项时，会议召集人应当在会议表决前提醒关联董事须回避表决。关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

关联股东所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

2、关联交易决策程序

对于首次发生的日常关联交易，公司应当与关联人订立书面协议，根据协议涉及的交易金额分别适用第十一条、第十二条或第十三条的规定提交总经理决定，或由董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议；

已经公司总经理决定，或由董事会或者股东大会审议通过且正在执行的日常关联交易协议，如果协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的，公司应当将新修订或者续签的日常关联交易协议，根据协议涉及的交易金额分别适用第十一条、第十二条或第十三条的规定提交总经理决定，或由董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议；

对于每年发生的数量众多的日常关联交易，因需要经常订立新的日常关联交易协议而难以按照本条第 1 项规定将每份协议提交总经理、董事会或者股东大会审议的，公司可以在上一年度股东大会召开之前，对本公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计金额分别适用第十一条、第十二条或第十三条的规定提交总经理决定，或由董事会或者股东大会审议。如果在实际执行中日常关联交易金额超过预计总金额的，公司应当根据超出金额分别适用第十一

条、第十二条或第十三条的规定重新提交总经理决定，或由董事会或者股东大会审议。

3、关联交易定价机制

公司总经理、董事在审议关联交易事项时，应履行下列职责：

（1）详细了解交易标的的真实状况，包括交易标的的运营现状、盈利能力、是否存在抵押、冻结等权利瑕疵和诉讼、仲裁等法律纠纷；

（2）详细了解交易对方的诚信记录、资信状况、履约能力等情况，审慎选择交易对手方；

（3）根据充分的定价依据确定交易价格；

（4）公司认为有必要时，聘请中介机构对交易标的进行审计或评估。

公司不应对所涉交易标的状况不清、交易价格未确定、交易对方情况不明朗的关联交易事项进行审议并作出决定。

（七）减少和规范关联交易的具体安排

公司与关联人之间的关联交易应签订书面协议，协议内容明确、具体，包括但不限于签署合约各方的姓名或名称、合同的签署日期，交易标的，交易价格，交易结算方式，关联人在交易中所占权益的性质和比重，交易合同的生效条件和生效时间、履行合同的期限、合同的有效期。如属于日常业务中持续或经常进行的，还包括该项关联交易的全年最高总额。

公司董事、监事及高级管理人员有义务关注公司是否存在被关联方挪用资金等侵占公司利益的问题，公司监事至少应每季度查阅一次与关联方之间的资金往来情况，了解公司是否存在被控股股东及其关联方占用、转移公司资金、资产及其他资源的情况，如发现异常情况，及时提请公司董事会采取相应措施。

公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，公司董事会应及时采取诉讼、财产保全等保护性措施避免或减少损失。

公司与关联人签订日常关联交易协议的期限超过三年的，应当每三年根据本办法的规定重新履行审议程序。

八、提醒投资者关注的财务报表附注中的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后非调整事项。

（二）或有事项

本公司无需披露的或有事项

（三）其他重要事项

无

九、申报期内资产评估情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受湘乡市工业园中小企业创业服务有限公司（以下简称：湘乡中小服务公司）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湘乡中小服务公司拟改制为股份有限公司所涉及的湘乡中小服务公司的净资产在 2015 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

根据本次经济行为和评估目的，采用资产基础法，即对委估资产和负债分别采用相适应的方法进行评估，以评估后资产减去负债，计算确定净资产价值。经评估，湘乡中小服务公司净资产评估值为 7,270.25 万元，评估结果详见资产评估结果汇总表：

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	3,284.90	3,284.90	0.00	0.00
非流动资产	10,941.81	12,121.84	1,180.03	10.78
其中：可供出售金融资产	780.00	780.00	0.00	0.00
固定资产	9,484.77	9,707.92	223.15	2.35
无形资产	677.04	1,633.92	956.88	141.33

资产总计	14,226.71	15,406.74	1,180.03	8.29
流动负债	3,156.49	3,156.49	0.00	0.00
非流动负债	5,783.55	4,980.00	-803.55	-13.89
负债合计	8,940.04	8,136.49	-803.55	-8.99
净资产	5,286.67	7,270.25	1,983.58	37.52

本次评估的股东权益增值 37.52% ，主要为公司固定资产和无形资产增值，以及非流动负债中-803.55 万元的递延收益并非为公司实际承担的负债将其评估为 0 所致。

本次资产评估以公司设立时工商登记备案为目的，仅为公司整体改制设立提供全部资产及负债的公允价值参考依据，公司未根据本次评估结果调账。

十、股利分配政策和最近两年股利分配及实施情况

（一）股利分配的政策

公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取法定公积金：法定公积金按税后利润的 10%提取，法定公积金累计额为注册资本 50%以上的，可不再提取；
- 3、经股东大会决议，提取任意公积金；
- 4、分配股利：公司董事会提出预案，提交股东大会审议通过后实施；
- 5、股利发放：股东大会决议通过后，董事会在股东大会召开后 2 个月内完成股利的派发。

（二）近两年股利分配情况

公司最近两年没有进行股利分配。

（三）公开转让后股利分配政策

公司股票公开转让后，股利分配将按照公司章程关于利润分配的相关规定，在保障公司有利发展的前提下合理进行股利分配。

十一、对公司业绩和持续经营产生不利影响的因素及应对措施

（一）业务受宏观经济波动影响的风险

公司主要业务为创业基地建设开发与管理，主要服务是为中小企业创业提供服务，股权投资，企业管理咨询等。目前公司主营业务较为单一且客户多为中小企业和创业企业，公司的经营情况与基地内的企业发展情况紧密度较高，中小创业企业的发展又与宏观经济环境息息相关。如果基地内的企业受到宏观经济下滑影响而发展受到阻力时，将会波及公司的业务。

应对措施：公司将在市场开拓方面做更多的努力，开拓新的客户，优化基地内的产业结构。此外，公司将逐步降低租赁收入的比例，提升创业增值服务的收入占比，使得收入更加多元化。

（二）市场竞争风险

随着国家政策的鼓励，未来公司所处行业内的企业将会越来越多，竞争激烈，一些较早进入该行业的企业已经形成了品牌知名度，增强了其竞争地位。同时传统租赁服务内容同质化现象严重，因此服务质量高、资本实力强、服务多样化的企业更容易获得客户的信赖。如果公司不能进一步扩大规模提升品牌影响力，提升管理水平，公司业务及盈利能力将受到一定程度的影响。

应对措施：公司将凭借多年创业服务管理的经验，对行业整体发展有深入了解和精准把握；同时，公司将成立产业基金，股权投资新的新业务，增强自身金融服务能力，满足客户的多方位需求，将公司的自身竞争优势不断扩大，拉开与竞争对手的差距。

（三）公司治理风险

有限公司时期，公司存在着家族式治理的情况。公司未制定完善的关联交易、资金管理等相关制度，存在关联交易频繁、资金使用和管理不尽规范、**为关联方提供担保决策程序瑕疵的问题**。股份公司成立后，除彭志林担任公司的董事长兼总经理外，其他家族成员退出了公司的管理，**公司建立了完善的法人治理结构和内部控制制度，并且解除了所有的关联担保**。但由于股份公司尚处于成立初期，

随着公司的主营业务不断拓展，公司总体经营规模将进一步扩大，公司在运营管理、战略规划、内部控制、财务管理等方面面临更高的要求。公司管理层对于新制度的学习程度和实施力度还有待进一步观察，因此，公司未来经营中存在**内部管理不当而可能引起的公司治理风险**。

应对措施：为降低公司治理的风险，公司将大力加强内控制度执行的力度，充分发挥监事会的监督作用，严格按照各项管理、控制制度规范运行，保证公司的各项内控制度、管理制度能够得到切实有效地执行。

（四）关联方资金占用风险

在有限公司时期公司章程未规定关联交易的决策程序，也未制订关联交易管理制度，关联交易的决策机制不完善，关联方之间资金的往来也未履行必要的内部审议程序。报告期内公司存在关联方往来较为频繁、关联方占用公司资金、资金使用和管理不规范等问题。股份公司设立之后，公司在《公司章程》中对关联交易的决策程序进行了约定，同时制订了《关联交易管理制度》，对关联交易内部审议程序、表决回避制度等内容进行了明确规定。虽然报告期内关联方占用资金并未损害公司利益，且在报告期末关联方占用资金均已归还，但若今后公司不能严格执行内部管理制度，则仍存在公司资金被关联方占用的风险。

应对措施：股份公司设立之后，《公司章程》规定了关联交易的决策程序，也制订了《关联交易管理制度》，都对表决回避制度进行了明确规定。公司股东承诺严格遵守《公司法》、《公司章程》及公司《关联交易管理制度》的规定，保证相应的决策程序合法合规，不能损害公司的合法权利，同时公司股东也表示要加强对《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理制度》等各项制度的学习。

（五）资产负债率较高、有息负债规模大的风险

截至 2015 年 7 月 31 日，公司负债总额 8,940 万元，资产负债率达 62.84%；其中有息负债 5,980 万元，占负债总额的 66.89%。公司资产负债率处于较高水平，且负债中有息负债规模较大，公司面临较高的偿债压力和利息支出负担，对公司的财务状况和盈利能力造成了一定的不良影响。

应对措施：公司与贷款银行保持良好的合作关系，并同时积极开拓更多的融资渠道，拓展公司的创业服务业务，吸引更多的优质企业进入基地，改善公司的

盈利能力,用股权融资和经营现金流偿还现有银行贷款缓解公司较高的偿债压力。

(六) 部分生产经营所必需的资产所有权受到限制的风险

截至 2015 年 7 月 31 日,公司资产中有账面价值合计为 5,857.65 万元的固定资产和无形资产用于公司或者公司关联方银行贷款抵押,其所有权受到限制;该部分资产占公司资产总额的比例达 41.17%。公司所有权受到限制的资产占比较高,且为公司生产经营所必需的房产及土地。若公司或者关联公司不能及时偿还银行贷款,银行对抵押资产采取强制措施,则会影响公司正常生产经营。

应对措施:公司改善管理、拓展自身创业服务,改善公司的盈利能力,开拓银行抵押贷款方式外的融资方式,用股权融资和经营现金流偿还现有银行抵押贷款,保证公司经营资产的安全性,从而不影响公司的正常生产经营。

(七) 公司主业盈利能力弱,利润对政府补助依赖程度较高的风险

报告期内,公司营业收入分别为 350.89 万元、348.79 万元和 182.51 万元,毛利率分别为-65.07%、-71.69%及-107.52%;营业利润分别为-1,143.97 万元、-1,459.40 万元和-813.18 万元;计入当期损益的政府补助金额分别达 508.02 万元、601.59 万元和 772.26 万元。公司主营业务盈利能力弱,利润对政府补助依赖程度较高,而由于政府补助存在的偶然性和不确定性,容易导致公司未来业绩出现重大波动。

应对措施:在保证现有创业服务质量的前提下,积极探索资本市场之路,以期改善管理、吸引人才、推动服务创新,以提供全面的创新创业服务,改善公司的盈利能力。同时借助公开渠道,积极宣传公司信誉度,成立以投资创业基地内企业为主的投资基金,吸引更多优质企业,改善经营压力,缓解经营风险,降低公司对政府补助的依赖。

(八) 人才储备不足的风险

公司的主营业务为中小企业创业基地的建设、管理与运营,主要包括创业培训及咨询服务、投融资服务、标准厂房和公寓楼、办公室租赁服务。目前公司主要服务于湘乡市中小企业创业孵化基地内的企业,公司建立了运营管理部、市场开发部、财务审计部、综合管理部等部门,在职员工共十三人,可以满足公司目前的经营管理需要。但根据公司业务发展规划,公司将在完善与提升创业管理服务

务的基础上，加大力度拓展金融服务及信息平台服务两大板块，服务范围也将突破基地内的中小微企业的范围。公司现有人员数量以及专业知识还不能充分满足公司中长期发展规划所需规模，因此存在一定的人才储备不足风险。

应对措施：公司应根据业务发展的需要加强人才队伍的建设，一方面可以通过定期组织员工内部培训，为员工提供外部学习交流机会，使他们具备投融资基础，熟悉孵化器日常运营体系，提高创业活动策划能力；另一方面可以根据业务发展的需要组织相应的招聘，为公司引进高层次的专业技术人员。

（九）《融资合作协议》带来的合同风险

有限公司时期，公司与湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司签订的《融资合作协议书》“在公司取得建设银行湘乡支行人民币 6000 万元贷款后，向经开建投划转借款 3000 万元。”根据经开建投、红园建投、湘乡中小三方签订的《融资合作补充协议》“在银行贷款到帐后次日，将留存 3000 万后的剩余部分全额支付给红园建投使用，该补充协议与原《融资合作协议书》具有同等的法律效力”。故该资金的实际使用人为红园建投，而经开建投与红园建投均系湘乡市财政局全资控股公司。

合同期内，银行贷款由经开建投以自有的两块土地使用权做为担保，红园建投按照建设银行湘乡支行贷款合同约定的还款计划偿还借款，按时履行还本付息义务。同时，公司与经开建投签订的《融资合作协议书》也对此风险进行了防范。但公司仍存在一定的违反贷款协议的约定带来的合同风险。

应对措施：针对该风险，一方面公司需密切关注红园建投后续还款工作，督促其按时还本付息；另一方面，根据公司与经开建投的相关约定，该借款的最终偿还义务由红园建投并由经开建投承担抵押担保责任。此外，公司也要加强内部控制以及风险意识。

（十）客户集中度较高的风险

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月前五名客户收入占当期收入的比重分别为：73.82%、72.78%、84.55%，公司的客户相对集中。但公司目前不存在向单个客户的销售比例超过销售收入总额的 30% 的情形，不存在对前五大客户的重大依赖。但如果未来公司与主要客户的合作关系发生变化仍有可能对运

营服务产生一定的影响。

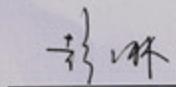
应对措施：公司未来拟在稳固与现有重点客户的合作关系的前提下，坚持进行市场和客户培育，积极拓展服务式办公租赁、创业培训咨询、创业投资等服务，完善并延伸中小企业创业基地的功能，开辟新的盈利增长点，未来有望减轻对主要客户的依赖程度。

第五节有关声明

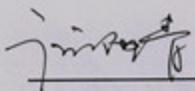
公司全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

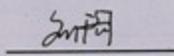
全体董事签名：



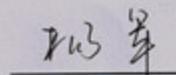
彭志林



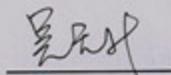
谢瑞青



刘 刚

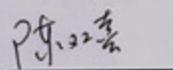


杨 军

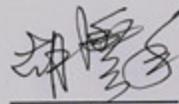


吴天新

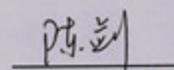
全体监事签名：



陈双喜

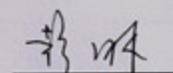


胡丰年

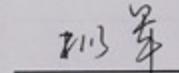


陈 剑

全体高级管理人员签名：



彭志林



杨 军



湖南正润创业服务股份有限公司（盖章）

2016年2月18日

主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人/授权签字人：

仲凡

项目负责人：

曾士

项目小组成员：

冯嘉瑞

齐千

耿涛



2016年2月19日

律师声明

本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让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： 陈蛟

陈蛟

经办律师： 严继光
严继光

姜绚丽
姜绚丽

湖南融邦律师事务所（盖章）



2016年2月18日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让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。

会计师事务所负责人： 吴卫星

经办注册会计师： 谭文雄

经办注册会计师： 刘翠萍

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

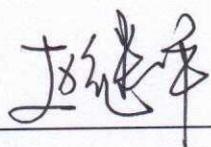
2016年 2月 19日



资产评估机构声明

本所及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的资产评估报告无矛盾之处。本所及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

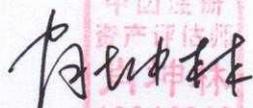
资产评估机构负责人：



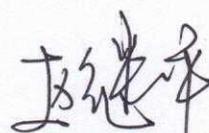
赵继平



经办注册资产评估师：



肖坤林



赵继平



中威正信（北京）资产评估有限公司

2016年2月19日



第六节附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见
- 六、其他与公开转让有关的重要文件