

# 浙江红连文化发展股份有限公司

## 公开转让说明书



HOMELAND  
红 连

 上海證券 Shanghai Securities Co., Ltd.

主办券商

上海市黄浦区四川中路 213 号 7 楼 邮政编码：200002

电话：021-53686888 传真：021-53686100

二〇一六年七月

## 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

公司特别提醒投资者注意下列风险及重大事项：

### 一、公司规模较小风险

公司目前的整体经营规模较小，截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产为 1,419.87 万元，净资产为 1,073.49 万元，2014 年、2015 年公司营业收入分别为 742.71 万元、858.27 万元，公司资产及收入规模较小。如果未来公司无法通过续约原有项目的经营权、获得新项目的经营权，公司抵御市场风险的能力将降低，并面临持续盈利和成长性风险。

### 二、人才流失风险

公司所处行业是典型的专业服务领域，属于智力密集型行业，专业人才对公司持续发展至关重要，也是公司能够持续保持核心竞争力的重要因素。公司从设立以来一直注重人才的培养和引进，如果公司各类专业人才的引进和培养不能跟上公司总体发展速度，甚至发生关键人员流失的情况，则可能对公司的经营管理带来不利影响。

### 三、产业园区招商风险

报告期内，公司营业收入的主要来源为租赁业务收入和运营服务费。公司通过自主开发、代理运营等方式获得产业园区运营管理权限，并为产业园区提供招商推广服务，吸引优质企业入驻。目前，虽然公司运营的产业园区项目取得了较好的招商效果，园区企业入驻率也保持在较高水平，但如果未来园区招商、运营管理等方面出现问题，可能导致现有商户退租或租赁到期后不能续租、招商进展不利、未来租金价格下跌等情况，将影响公司的营业收入，带来不利影响。

### 四、房产资源依赖风险

公司作为一站式产业园区运营服务商，目前，除了电商大厦是代理运营外，文化产业园、人力资源产业园和薪火工坊是公司分别通过租赁位于温州市龙湾区文昌路209号A幢、B幢、C幢的房屋进行管理运营，因此，公司对房产提供商存在一定的资源依赖，若未来园区租赁环境、租赁政策、租赁条件等发生不利的变化，将使公司业务面临较大的风险。

## 五、公司经营管理风险

截至2015年12月31日，公司员工总数为28人，整体规模较小。随着公司经营规模的不断扩大、市场范围不断扩展、人员不断增加，对公司治理将会提出更高的要求，公司的经营决策、实施和风险控制难度都将加大，如果公司经营管理能力不能随着公司规模扩张得到有效提升，公司将面临因经营规模快速扩张而导致的管理风险，从而影响公司业务。

## 六、实际控制人控制不当的风险

林兵蔚为公司控股股东、实际控制人，持有公司6,500,000股股份，占公司股本总额65.00%，股权过于集中，会对公司控制权和治理结构造成一定影响。

## 七、宏观经济周期波动风险

国家宏观经济政策的变化会对产业园区运营行业产生较大影响，当宏观经济处于上升阶段时，各企业经营业绩良好，对于园区企业入驻及管理业务均会产生积极影响，公司将取得较好经济效益。反之如果宏观经济处于下降阶段且持续恶化的情况，公司将面临经济周期波动而带来的风险。

## 八、经营区域集中风险

公司产业园区运营服务目前主要集中于温州市，公司主营业务区域性特征明显。目前，公司在巩固主营业务区域市场地位的同时，正准备拓展温州市以外市场，在新进市场培育成熟前，公司主要业务存在对区域性市场依赖较大的风险。如果温州市场出现需求萎缩或增速放缓的情形，将会对公司主营业务产生不利影响，从而影响公司经营业绩和财务状况。

## 九、服务质量下降风险

产业园区运营的核心价值不仅仅在于办公场地的提供,更是在于其提供的辅助企业成长的服务,如果公司不能持续保持园区运营的高服务水平,或在运营规模扩大的情况下降低了服务水平,将可能导致客户满意度下降、品牌声誉受损,进而对公司的盈利产生不利影响。

## 目录

声明 .....	2
重大事项提示 .....	3
一、公司规模较小风险 .....	3
二、人才流失风险 .....	3
三、产业园区招商风险 .....	3
四、房产资源依赖风险 .....	3
五、公司经营管理风险 .....	4
六、实际控制人控制不当的风险 .....	4
七、宏观经济周期波动风险 .....	4
八、经营区域集中风险 .....	4
九、服务质量下降风险 .....	5
目录 .....	6
释义 .....	8
第一章 基本情况 .....	10
一、公司基本情况 .....	10
二、股份基本情况 .....	10
三、股权结构及股本形成情况 .....	12
四、董事、监事、高级管理人员情况 .....	19
五、子公司、分公司情况 .....	22
六、最近两年的主要会计数据和财务指标简表 .....	23
七、本次公开转让有关机构情况 .....	24
第二章 公司业务 .....	26
一、公司主要业务情况 .....	26
二、公司主要生产流程及方式 .....	30
三、公司业务相关的关键资源要素 .....	32
四、公司业务经营情况 .....	37
五、公司商业模式 .....	44

六、公司所处行业概况 .....	46
七、公司可持续经营能力自我评估 .....	56
<b>第三章 公司治理 .....</b>	<b>60</b>
一、公司治理机构的建立健全及运行情况 .....	60
二、公司董事会对治理机制的评价 .....	61
三、公司及其控股股东、实际控制人近两年违法违规情况 .....	61
四、公司独立性情况 .....	62
五、同业竞争 .....	64
六、关联方资金占用情况 .....	72
七、董事、监事、高级管理人员其他重要情况 .....	73
八、董事、监事、高级管理人员近两年变动情况 .....	75
九、公司重要事项决策和执行情况 .....	76
<b>第四章 公司财务 .....</b>	<b>78</b>
一、公司报告期的审计意见及主要财务报表 .....	78
二、公司最近两年的主要财务数据和财务指标分析 .....	114
三、公司报告期利润形成的有关情况 .....	121
四、公司报告期主要资产情况 .....	129
五、公司报告期重大债务情况 .....	139
六、公司报告期股东权益情况 .....	145
七、关联方及关联交易 .....	146
八、需要提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事 项 .....	157
九、公司报告期内资产评估情况 .....	158
十、股利分配政策和报告期内的分配情况 .....	158
十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况 .....	159
十二、公司经营风险因素 .....	160
十三、公司经营目标 .....	163
<b>第五章 有关声明 .....</b>	<b>166</b>
<b>第六章 附件 .....</b>	<b>172</b>

## 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：

本公司、公司、股份公司、红连文化、红连股份	指	浙江红连文化发展股份有限公司
有限公司、红连有限	指	温州红连文化创意开发有限公司
本说明书、本公开转让说明书	指	浙江红连文化发展股份有限公司公开转让说明书
股东会	指	温州红连文化创意开发有限公司股东会
股东大会	指	浙江红连文化发展股份有限公司股东大会
董事会	指	浙江红连文化发展股份有限公司董事会
监事会	指	浙江红连文化发展股份有限公司监事会
公司章程	指	浙江红连文化发展股份有限公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
上海证券、主办券商	指	上海证券有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
挂牌	指	浙江红连文化发展股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌进行公开转让之行为
高新区	指	高新技术产业开发区
经开区	指	经济技术开发区
众创空间	指	众创空间是指顺应创新 2.0 时代用户创新、大众创新、开放创新趋势，把握互联网环境下创新创业特点和需求，通过市场化机制、专业化服务和资本化途径构建的低成本、便利化、全要素、开放式的新型创业服务平台的统称
孵化器	指	孵化器在经济领域是指一个集中的空间，能够在企业创办初期举步维艰时，提供资金、管理等多种便利，旨在对高新技术成果、科技型企业和创业企业进行孵化，以推动合作和交流，使企业做大做强
莘泽股份	指	上海莘泽创业投资管理股份有限公司
源大股份	指	温州源大创业服务股份有限公司



上海财华资本	指	上海财华股权投资管理有限公司
苏河汇	指	上海苏河汇投资管理股份有限公司
黑马会	指	创业黑马（北京）科技股份有限公司

## 第一章 基本情况

### 一、公司基本情况

公司名称	浙江红连文化发展股份有限公司
统一社会信用代码	91330300591767165K
法定代表人	林兵蔚
有限公司设立日期	2012 年 3 月 7 日
股份公司设立日期	2016 年 3 月 15 日
注册资本	1,000 万元
实收资本	1,000 万元
住所	温州农业对外综合开发文昌路 209 号 A 幢 110 室
办公地址	温州农业对外综合开发文昌路 209 号 A 幢 110 室
邮编	325000
电话	0577-55562239
传真	0577-55562270
电子邮箱	594524316@qq.com
董事会秘书	钟小晏
所属行业	根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 修订），公司所属行业为“商务服务业（L72）”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为“其他企业管理服务（L7219）”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“其他企业管理服务（L7219）”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“调查和咨询服务（I2111111）”
主要业务	专业从事产业园区的地产策划、招商运营、物业管理和平台服务

### 二、股份基本情况

#### （一）股票挂牌情况

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	10,000,000 股
挂牌日期	【】

## （二）股东所持股份的限售安排

### 1、法律法规及《公司章程》规定的限售情形

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，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百分之二十五；所持本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本公司股份。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本公司股份作出其他限制性规定。”

《业务规则》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》第二十九条规定：“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%；上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

### 2、公司公开转让时可转让股份及限售股份具体情况

公司公开转让时无可转让股份。

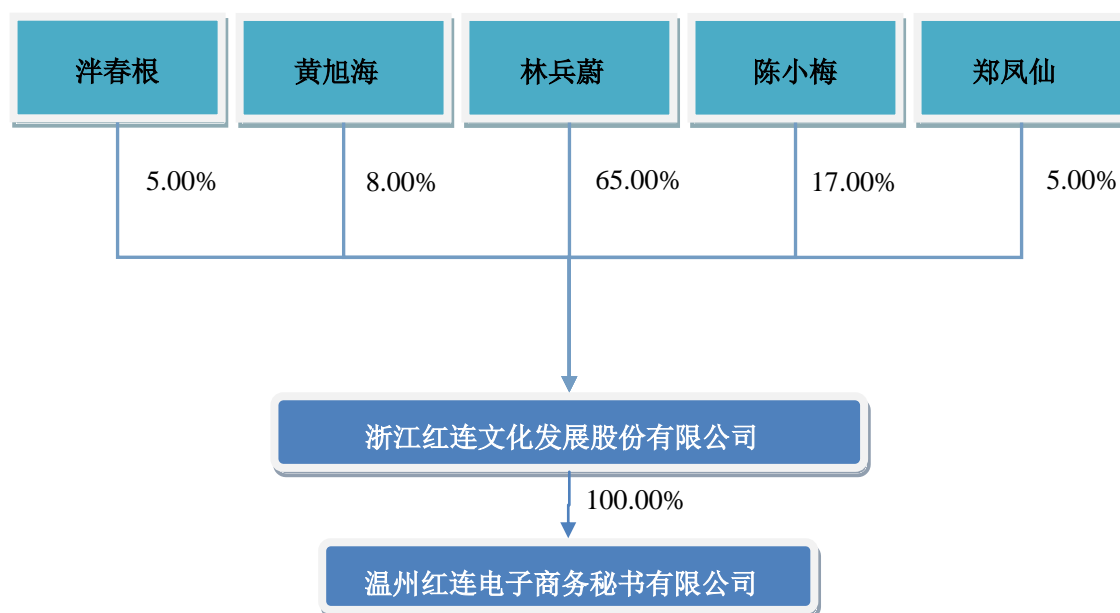
### （三）股票转让方式

公司挂牌后股票采取协议转让。

## 三、股权结构及股本形成情况

### （一）股权结构图

截至本公开转让说明书签署之日，公司的股权结构如下图所示：



### （二）股东持股情况

序号	股东姓名	持股数（股）	持股比例（%）	股东性质	是否存在质押或其他争议事项
1	林兵蔚	6,500,000.00	65.00	境内自然人	否
2	陈小梅	1,700,000.00	17.00	境内自然人	否
3	黄旭海	800,000.00	8.00	境内自然人	否
4	郑凤仙	500,000.00	5.00	境内自然人	否
5	泮春根	500,000.00	5.00	境内自然人	否
合计		10,000,000.00	100.00	--	--

### （三）股东主体适格性

公司现有 5 名自然人股东，5 名自然人均为具有完全民事行为能力的中国境内自然人，均在中国境内有住所；上述自然人股东不存在《中华人民共和国公司

法》、《中华人民共和国公务员法》、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于县以上党和国家机关退（离）休干部经商办企业问题的若干规定》、《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》、《中国人民解放军内务条令》等法律、法规及规章规定的不适合担任公司股东的情形。

因此，公司股东不存在法律法规或任职单位规定不适合担任股东的情形，公司股东适格，不会对公司股权结构的稳定及公司合法合规存续产生影响，公司股权明晰。

公司不存在专业投资机构持股及参与公司治理的情况，公司股东不属于私募投资基金管理人或私募投资基金。公司也不属于私募投资基金管理人或私募投资基金。

#### （四）股东之间关联关系

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东之间不存在关联关系。

#### （五）控股股东和实际控制人情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东林兵蔚持有公司 6,500,000 股股份，占公司股本总额 65.00%，为公司第一大股东，足以对股东大会的决议产生重大影响；且自公司成立至今一直为公司董事长兼总经理，对公司的经营管理、对董事、监事、高级管理人员的提名及聘任以及对公司股东大会、董事会的决策均能产生实质影响。根据《公司法》第二百一十六条规定，控股股东是指其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。实际控制人是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。林兵蔚持有公司 6,500,000 股股份，持股比例达 65.00%，已超过 50%。

因此，公司控股股东及实际控制人为林兵蔚。

林兵蔚，男，1982 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，2004 年 3 月至 2007 年 5 月，在我爱我家房屋租赁置换有限公司，任客户经理；2007 年 6 月至 2011 年 11 月，在温州如家房产代理服务有限公司，任总经理；2011 年 11 月至 2012 年 3 月，在温州红连物业管理服务有限公司，任总经理；

2012年3月至今，在温州红连文化创意开发有限公司，任董事长兼总经理；

2016年2月，当选为本公司董事长，任期三年；现任公司董事长兼总经理。

报告期内，林兵蔚未受到公安等部门处罚，无不良信用记录，未被列入“中华人民共和国最高人民法院全国法院失信被执行人名单”，无诉讼及执行案件。因此，公司控股股东及实际控制人林兵蔚最近24个月内不存在重大违法违规行为。

公司实际控制人在最近两年内未发生变化。

## （六）股本形成及变化情况

红连文化系温州红连文化创意开发有限公司整体变更设立的股份有限公司。红连有限设立后，共进行过1次增资、1次股权转让，红连有限于2016年3月15日整体变更为股份公司。公司股本形成及变化的具体情况如下：

### 1、2012年3月设立温州红连文化创意开发有限公司

红连文化设立于2012年3月7日，公司设立时名称为温州红连文化创意开发有限公司，注册资本人民币500.00万元，法定代表人林兵蔚，公司住所：温州农业对外综合开发文昌路209号A幢110室，公司经营范围为：对文化产业的投资及投资管理；文化产业园区开发及物业管理服务；动漫游戏制作；企业管理、教育咨询、会议策划。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

公司注册资本为人民币500.00万元，实收资本人民币200.00万元，截至2012年3月6日止，公司已收到全体股东缴纳的首期注册资本（实收资本）合计人民币200.00万元整，均以货币出资。

2012年3月6日，温州宏瓯会计师事务所有限公司出具[2012]宏瓯验字0030号《验资报告》，验证各股东首期出资均已缴足。

公司设立时，股东出资情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	林兵蔚	215.00	86.00	43.00%
2	李伟军	100.00	40.00	20.00%
3	徐国信	50.00	20.00	10.00%
4	黄晓明	50.00	20.00	10.00%
5	泮春根	50.00	20.00	10.00%

6	叶坚	35.00	14.00	7.00%
合计	-	500.00	200.00	100.00%

2012年3月7日，公司就设立事项完成了工商登记并领取了营业执照。

## 2、2015年4月有限公司第一次股权变更

2015年4月24日，公司作出股东会决议，同意原股东泮春根将其持有的公司5%的股权（认缴出资额25万元，实缴出资额10万元）以人民币10万元转让给林兵蔚；股东叶坚将其持有的公司7%的股权（认缴出资额35万元，实缴出资额14万元）以人民币14万元转让给陈小梅；股东李伟军将其持有公司17%的股权（认缴出资额85万元，实缴出资额34万元）以人民币34万元转让给林兵蔚，将其持有的3%的股权（认缴出资额15万元，实缴出资额6万元）以人民币6万元转让给黄旭海；股东徐国信将其持有公司10%的股权（认缴出资额50万元，实缴出资额20万元）以人民币20万元转让给陈小梅；股东黄晓明将其持有公司5%的股权（认缴出资额25万元，实缴出资额10万元）以人民币10万元转让给郑凤仙，将其持有的5%的股权（认缴出资额25万元，实缴出资额10万元）以人民币10万元转让给黄旭海；同意修改公司章程。

2015年4月24日，泮春根与林兵蔚签订《股权转让协议书》，约定将其持有的公司5%的股权（认缴出资额25万元，实缴出资额10万元）以人民币10万元转让给林兵蔚。

2015年4月24日，叶坚与陈小梅签订《股权转让协议书》，约定将其持有的公司7%的股权（认缴出资额35万元，实缴出资额14万元）以人民币14万元转让给陈小梅。

2015年4月24日，李伟军与林兵蔚签订《股权转让协议书》，约定将其持有的公司17%的股权（认缴出资额85万元，实缴出资额34万元）以人民币34万元转让给林兵蔚。

2015年4月24日，李伟军与黄旭海签订《股权转让协议书》，约定将其持有的公司3%的股权（认缴出资额15万元，实缴出资额6万元）以人民币6万元转让给林兵蔚。

2015年4月24日，徐国信与陈小梅签订《股权转让协议书》，约定将其持有的公司10%的股权（认缴出资额50万元，实缴出资额20万元）以人民币20万元转让给陈小梅。

2015年4月24日，黄晓明与郑凤仙签订《股权转让协议书》，约定将其持有的公司5%的股权（认缴出资额25万元，实缴出资额10万元）以人民币10万元转让给郑凤仙。

2015年4月24日，黄晓明与黄旭海签订《股权转让协议书》，约定将其持有的公司5%的股权（认缴出资额25万元，实缴出资额10万元）以人民币10万元转让给黄旭海。

本次股权转让完成后，股东出资情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	林兵蔚	325.00	130.00	65.00%
2	陈小梅	85.00	34.00	17.00%
3	黄旭海	40.00	16.00	8.00%
4	郑凤仙	25.00	10.00	5.00%
5	泮春根	25.00	10.00	5.00%
合计	-	500.00	200.00	100.00%

2015年4月27日，公司办理了工商变更登记。

### 3、2015年5月有限公司第一次增资

2015年5月27日，公司作出股东会决议，同意公司注册资本由人民币500.00万元增加至人民币1000.00万元，增加注册资本人民币500.00万元，实缴出资额200.00万元保持不变。其中林兵蔚增加认缴出资325.00万元，陈小梅增加认缴出资85.00万元，黄旭海增加认缴出资40.00万元，郑凤仙增加认缴出资25.00万元，黄旭海增加认缴出资25.00万元；同意制定新的公司章程。

本次增资完成后，股东出资情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	林兵蔚	650.00	130.00	65.00%
2	陈小梅	170.00	34.00	17.00%
3	黄旭海	80.00	16.00	8.00%
4	郑凤仙	50.00	10.00	5.00%
5	泮春根	50.00	10.00	5.00%
合计	-	1000.00	200.00	100.00%

2015年5月27日，公司办理了工商变更登记。

### 4、2015年12月有限公司实收资本变更



2015 年 11 月 12 日，公司作出股东会决议，同意公司将 2015 年 5 月 27 日增资变更时各股东的出资时间由“于 2024 年 3 月 4 日前足额缴纳”变更为于 2015 年 9 月 28 日前缴纳；同意制定新的公司章程。

2015 年 10 月 31 日，温州华明会计师事务所有限公司出具华会验[2015]0023 号《验资报告》，验证各股东本次出资已缴足，均以货币出资。截至 2015 年 9 月 28 日，公司本次出资连同第 1 期出资，累计实收资本为人民币 1,000 万元，占已登记注册资本总额的 100%。

本次增资完成后，股东出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	林兵蔚	650.00	65.00%
2	陈小梅	170.00	17.00%
3	黄旭海	80.00	8.00%
4	郑凤仙	50.00	5.00%
5	泮春根	50.00	5.00%
合计	-	1,000.00	100.00%

2015 年 12 月 28 日，公司办理了公司变更登记。

#### 5、2016 年 3 月有限公司整体变更为股份公司

2016 年 1 月 12 日，公司召开股东会，同意以 2015 年 12 月 31 日为改制基准日，以经审计的净资产折股，整体变更设立股份有限公司。

2016 年 1 月 20 日，北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《审计报告》（中证天通（2016）审字第 1608003 号），截至 2015 年 12 月 31 日，公司所有者权益（即净资产）为人民币 10,736,774.77 元。2016 年 1 月 21 日，北京中科华资产评估有限公司出具了《资产评估报告》（中科华评报字【2016】第 047 号），截至 2015 年 12 月 31 日，所有者权益（即净资产）评估结果为人民币 1,140.84 万元。

2016 年 2 月 5 日，有限公司通过股东会决议，全体股东一致同意以公司截至 2015 年 12 月 31 日经审计的账面净资产值人民币 10,736,774.77 元，折合为股份公司股本 1,000 万股（每股面值 1.00 元），即股份公司注册资本 1,000 万元，其余 736,774.77 元计入股份公司的资本公积金。

2016年2月5日，有限公司全体股东林兵蔚、陈小梅、黄旭海、泮春根、郑凤仙共5名自然人作为股份公司的发起人，签署了《发起人协议书》，对设立股份公司的各项事宜作出了约定。

2016年2月20日，股份公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，审议并通过了《浙江红连文化发展股份有限公司筹建工作报告》、《浙江红连文化发展股份有限公司章程》等议案；选举了公司董事、监事人选并通过了各项制度。

2016年2月10日，北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）就公司整体变更为股份有限公司的净资产折股情况出具的中证天通(2016)验字第1608004号，确认发起人认购的股款全部到位。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

序号	股东	股份数（万股）	股权比例
1	林兵蔚	650.00	65.00%
2	陈小梅	170.00	17.00%
3	黄旭海	80.00	8.00%
4	郑凤仙	50.00	5.00%
5	泮春根	50.00	5.00%
合计	-	1,000.00	100.00%

2016年3月15日，温州市市场监督管理局出具了《公司变更通知书》，核准公司由有限公司变更为浙江红连文化发展股份有限公司，并核发了统一社会信用代码为91330300591767165K的《企业法人营业执照》。

公司此次由有限公司整体变更为股份公司，折股数不高于经审计的公司净资产值，符合《公司法》及相关法律法规的规定，并依法召开了创立大会，股份公司成立程序合法有效。

综上，公司历史沿革中，公司股东出资及历次增资真实到位，出资方式符合法律法规的规定，历次增资均履行了必要的内部决议和外部审批程序，注册资本变动情况合法合规，不存在纠纷及潜在纠纷。

公司自2012年3月设立至今历史沿革连续，有限公司阶段有过1次增资、1次股权转让，不存在停业或被吊销营业执照等情况，公司一直处于正常运营状态，公司由有限公司整体变更为股份公司时，折股数不高于经审计的公司净资产值，股份公司成立程序合法有效。公司设立存续合法有效，公司设立、存续已满二年。

### （七）股权明晰

公司股东均为直接持股，不存在信托、委托持股、股份代持或通过协议约定等方式被其他任何第三方实际控制的情形，不存在任何股权争议或潜在纠纷，公司的股东均为其名下所持公司股权的实际持有人。

### （八）股权变动的合法合规性

公司设立至今有过 1 次股权转让，该次股权转让已经履行了必要的内部决议和外部审批程序，股权变动情况合法合规，不存在纠纷及潜在纠纷。

### （九）重大资产重组情况

报告期内，公司未发生重大资产重组的情况。

## 四、董事、监事、高级管理人员情况

### （一）董事情况

董事长：林兵蔚，具体情况请参见本章“三、股权结构及股本形成情况”之“（五）控股股东和实际控制人情况”。

董事：陈小梅，女，1973 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历，1990 年 5 月至 1992 年 7 月，在温州市第八人民医院，任护士；1992 年 8 月至 2016 年 2 月，在温州市管道燃气有限公司，历任统计员、营业厅负责人；2016 年 2 月，当选为本公司董事，任期三年；现任公司董事。

董事：黄旭海，男，1980 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，2002 年 6 月至 2004 年 7 月，在万向集团公司，任外贸跟单员；2004 年 8 月至今，在温州佳佑网络技术有限公司，任总经理；2016 年 2 月，当选为本公司董事，任期三年；现任公司董事。

董事：潘建全，男，1982 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历，2010 年至今，在上海乐御贸易有限公司，任总经理；2016 年 2 月，当选为本公司董事，任期三年；现任公司董事。

董事：叶坚，男，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历，1989 年至 2009 年，个体工商户；2009 年至 2012 年 3 月，在温州中盛企业代理事务所（普通合伙），任业务部经理；2012 年 3 月至今，在温州红连文化

创意开发有限公司，任董事兼财务负责人；2016年2月，当选为本公司董事，任期三年；现任公司董事兼财务总监。

上述公司董事长及董事任期均为三年，自2016年2月20日至2019年2月19日止。

## （二）监事情况

监事会主席：泮春根，男，1972年出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历，1994年5月至1996年7月，在浙江省松阳县象溪信用社，任会计；1996年8月至2000年9月，在温州市森马网络有限公司，任总经理；2000年10月至2002年8月，在温州市金碟信息有限公司，任业务部总经理；2002年8月至今，在完美（中国）有限公司，任高级销售总监；2016年2月，当选为本公司监事，并经监事会选举为本公司监事会主席，任期三年；现任公司监事。

监事：郑凤仙，女，1957年出生，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历，1976年2月至1980年7月，在温州市文成县龙川乡，任文员；1985年8月至1988年9月，在温州市文成县委信访办，任文员；1988年10月至2003年11月，在温州市文成县公安局户政科、经侦大队，任文员，2003年12月至2014年6月，在温州市龙湾区公安分局政治处，任文员，2014年6月退休。2016年2月，当选为本公司监事，任期三年；现任公司监事。

监事：郑玲玲，女，1988年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，2009年3月至2012年5月，在温州如家房产代理服务有限公司，任销售主管，2012年6月至今，在温州红连文化创意开发有限公司，历任招商专员、招商部经理；2016年2月，经公司职工代表大会选举，当选为公司职工代表监事；现任公司监事兼招商部经理。

上述公司监事会主席及监事任期均为三年，自2016年2月20日至2019年2月19日止。

## （三）高级管理人员情况

林兵蔚，现任公司董事长兼总经理。具体情况请参见本章“三、股权结构及股本形成情况”之“（五）控股股东和实际控制人情况”。

钟小晏，现任公司副总经理兼董事会秘书。女，1974年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，2004年8月至2009年10月，在温州博众电气

有限公司，历任生产经理、采购经理；2009年10月至2010年10月，在中国人寿保险股份有限公司，任寿险经纪人；2010年10月至2012年10月，在温州如家房产代理有限公司，任店长；2012年10月至今，在温州红连文化创意开发有限公司，历任项目总监、副总经理兼董事会秘书。

叶坚，现任公司财务总监。具体情况请参见本节之“（一）董事情况”。

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系等关联情况。

#### （四）董事、监事、高级管理人员任职资格

1、公司董监高均为具有完全民事行为能力的自然人，能够对个人的行为承担完全责任；

2、公司董监高无以下情形：

（1）因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾5年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾5年；

（2）担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾3年；

（3）担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾3年等情形；

3、公司现任董监高无个人所负数额较大的债务到期未清偿的情况。

4、公司现任董监高最近24个月内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的情形。

综上，公司现任董事、监事和高级管理人员均具备和遵守法律法规规定的任职资格和义务，不存在不具备法律法规规定的任职资格或违反法律法规规定、所兼职单位规定的任职限制等任职资格方面的瑕疵。现任董事、监事和高级管理人员最近24个月内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的情形，在中国证券监督管理委员会“证券期货市场失信记录查询平台”中，没有公司的董监高人员的失信查询记录。综上，公司董事、监事、高级管理人员的任职资格合法合规。

#### （五）董事、监事、高级管理人员合法合规

1、股份公司成立以来，公司历次的股东大会、董事会及监事会均是由公司的董事、监事和高级管理人员依法召开和主持的，公司的董事、监事和高级管理人员严格依照法律、法规、规范性文件、公司章程及股东大会、董事会、监事会三会议事规则的规定各司其职，未发现公司的董监高有违反其义务的行为。

2、公司现任董事、监事或高级管理人员未有违反法律法规规定或公司章程约定的义务或责任的情形，不存在最近 24 个月内有重大违法违规行为的情况。

## 五、子公司、分公司情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司有 1 家全资子公司。具体情况如下：

温州红连电子商务秘书有限公司基本情况：

公司名称	温州红连电子商务秘书有限公司
法定代表人	林兵蔚
设立日期	2015 年 7 月 22 日
注册资本	100 万元人民币
住所	温州市龙湾区蒲州街道文昌路 209 号 A 幢 117 室
注册号	330303000147556
经营范围	为企业提供住所托管；代理企业登记、记账、年度报告的申请；计算机信息技术咨询（不含互联网信息服务）；为托管企业提供各类法律文件的快递、客户接待、来电转接、安排会议等商务秘书服务；投资咨询（除金融、证券、期货）、企业管理咨询。

温州红连电子商务秘书有限公司业务定位于为企业提供住所托管业务。

温州红连电子商务秘书有限公司成立于 2015 年 7 月 22 日，现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 7 月 22 日核发的《营业执照》（注册号：330303000147556），注册资本为人民币 100 万元，实收资本为人民币 100 万元，红连文化持股比例为 100%。经营范围：为企业提供住所托管；代理企业登记、记账、年度报告的申请；计算机信息技术咨询（不含互联网信息服务）；为托管企业提供各类法律文件的快递、客户接待、来电转接、安排会议等商务秘书服务；投资咨询（除金融、证券、期货）、企业管理咨询。该公司尚未实际运营。

截至本公开转让说明书出具日，温州红连电子商务秘书有限公司股权结构未发生变化。

报告期内，温州红连电子商务秘书有限公司不存在因重大违法违规及受处罚的情况，并已取得工商、社保、安监、质监等部门出具的无违法违规的相关证明。

## 六、最近两年的主要会计数据和财务指标简表

项目	2015.12.31	2014.12.31
资产总计（万元）	1,419.87	694.94
负债总计（万元）	346.38	474.66
股东权益合计（万元）	1,073.49	220.28
归属于母公司所有者的股东权益合计（万元）	1,073.49	220.28
每股净资产（元）	2.30	1.10
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	2.30	1.10
资产负债率（母公司）	24.38%	68.30%
流动比率（倍）	3.28	0.71
速动比率（倍）	3.28	0.71
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入（万元）	858.27	742.71
净利润（万元）	53.21	112.32
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	53.21	112.32
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	47.74	85.55
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）	47.74	85.55
毛利率	43.42%	45.47%
净资产收益率	10.36%	68.44%
扣除非经常性损益后净资产收益率	9.30%	52.13%
基本每股收益（元/股）	0.11	0.56
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.10	0.43
稀释每股收益（元/股）	0.11	0.56
扣除非经常性损益后稀释每股收益（元/股）	0.10	0.43
应收帐款周转率（次）	13.48	6.88

存货周转率（次）	--	--
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-63.31	197.21
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.14	0.99

## 七、本次公开转让有关机构情况

### （一）主办券商

名称	上海证券有限责任公司
法定代表人	李俊杰
住所	上海市黄浦区四川中路 213 号 7 楼
联系电话	021-53686888
传真	021-53686100
项目负责人	马奕彤
项目小组成员	胡成伟、陈成汉、孙永良

### （二）律师事务所

名称	北京市王玉梅律师事务所上海分所
法定代表人	林锋
住所	上海市金桥路 939 号宏南投资大厦 806 室
联系电话	021-63230725
传真	021-63238856
经办人	姜传舜、张敏

### （三）会计师事务所

名称	北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)
法定代表人	张先云
住所	北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层
联系电话	010-62212990
传真	010-62212990
经办人	沈富明、侯明芬

### （四）资产评估机构

名称	北京中科华资产评估有限公司
法定代表人	曹宇



住所	北京市海淀区苏州街 49 号一层 102 号
联系电话	010-88356964
传真	010-88356964
经办人	宋征、牛忠党

(五) 证券登记结算机构

名称	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
住所	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦五层
联系电话	010-58598844
传真	010-58598982

## 第二章 公司业务

### 一、公司主要业务情况

红连文化是一家专业提供产业地产策划、招商运营、物业管理、平台服务等服务的产业园区运营服务商。公司自成立以来，始终以“发展产业集群、助力实体经济腾飞”为使命，通过自主开发、代理运营等方式，不断拓展业务，在浙南产业园区运营行业激烈竞争中由小到大，由弱变强，力争成为国内优秀的产业园区运营服务商。

#### （一）公司主要业务

公司的主营业务是专业从事产业园区的地产策划、招商运营、物业管理和平台服务，公司凭借科学的园区设计和优质的平台服务，力求为客户提供功能规划合理、配套服务设施完善的新型产业园区。经过多年不懈努力，公司获得了各级政府部门的肯定与认可，荣获“浙江省小企业创业示范基地”、“温州市重点文化产业园”、“温州市现代服务业集聚示范区”、“温州市科技企业孵化器”等多项荣誉。

#### （二）公司产品、服务的功能及其消费群体

公司立足于产业园区运营行业，通过“整合资源、提升价值；产业引进、创造价值”的新型产业园生态链发展模式，形成产业园内、外产业链共生，提升产业园平台价值，为入驻企业创造价值。公司目前已开发和正在开发、服务的产业地产项目有文化产业园、电商大厦、人力资源产业园、薪火工坊等多个主题产业园区。公司通过打造集产业培育、企业服务为一体的一站式增值服务和“驻企联络员”服务平台，为入驻企业快速发展提供高效、专业、优质的服务保障。

#### 1、自主开发产业园区租赁业务

公司自主开发产业园区租赁业务是指租赁现有建筑资源或者产业园区，通过装修改造，建设产业园、小微园，招商出租收取租金获取收益。目前，公司正在运营的自主开发的产业园区包括文化产业园、人力资源产业园、薪火工坊。

##### （1）文化产业园

文化产业园是由公司自主投资、改造、招商运营的市重点文化产业园区，园区建筑面积 2.3 万平方米，截至 2015 年底，园区入驻企业 140 多家，安排就业岗位 1,500 多人，入驻率达 95% 以上，其中文化创意类企业占比达 60% 以上，入驻企业年总产值达 4.5 亿多元。**截至 2016 年 4 月 30 日，园区入驻率依旧在 95% 以上，入驻企业并未发生较大变动。**

文化产业园以一站式公共服务平台为基础，整合文化创意、摄影制作、艺术设计、体育文化等新兴文化产业，从而形成一个集文化创意、产业服务等于一体的文化创意平台。

### （2）人力资源产业园

人力资源产业园拥有 3,000 平方米建筑空间，主要用于吸引优秀的人力资源服务机构入驻，于 2015 年 12 月租入并开始运营。**园区截至 2015 年底，只有一家温州佳才人力资源有限公司企业入驻，截至 2016 年 4 月 30 日，已经有 9 家企业入驻办公，入驻率已达 90% 以上。**人力资源产业园作为一个专门提供一站式人力资源各大模块专业服务的园区平台，有效整合人力资源服务行业上下游资源，结合政府资源和政策，对接高校人才输送机制，吸收和引进在温州人力资源各大板块最优质、最活跃的服务机构和个人入驻园区办公。人力资源企业通过园区进行专业资源配置，形成人才资源、客户资源、政策资源的产业性大整合，为社会和入园企业提供最有价值的服务。

### （3）薪火工坊

薪火工坊拥有 3,000 平方米建筑空间，主要用于运营一体化创业办公空间，于 2015 年 12 月租入并开始装修。**截至 2016 年 4 月 30 日，已经签署 55 个合同，有 28 家企业或项目分别入驻独立办公间，27 家企业或项目租入工位进行办公，入驻率已经超过一半以上。**薪火工坊作为红连文化的新型创业孵化管理平台，专注于众创空间开发运营，并引入第三方资源，建立一站式管理服务中心，促进孵化产品及项目落地，培育创新企业加速发展，同时设定完善的引入机制以及退出机制，将单位空间价值发挥到最大化。

薪火工坊通过苗圃（项目设计）、孵化（项目落地）、加速（资本对接）三级孵化模式，让学习者快速变成创业者。薪火工坊不仅为创业者提供低价的办公空间，并为其提供金融、会计、人力资源、工商、税务等支持，对于优秀的创业团队，还给予办公空间全额或者部分免租，帮助创业者实现价值最大化。

## 2、园区服务业务

公司园区服务业务主要为公司运营产业园区提供的管理运营服务和一站式增值服务,管理运营服务主要分为自主开发产业园区提供的管理运营服务和代理运营产业园区提供的管理运营服务。

### (1) 自主开发产业园区运营服务

文化产业园、人力资源产业园、薪火工坊均为公司自主开发的产业园区,产业园区运营的核心价值不仅仅在于办公场地的提供,更是在于其提供的辅助企业成长的服务,包括为入驻企业提供商务办公、产品实体展示、仓储物流、文化交流、创业咨询、生活配套等集成性服务,满足入驻企业多方位的需要。

### (2) 代理运营产业园区运营服务

公司代理运营产业园区服务主要指业主方将产业园的运营管理权承包给公司运营,公司通过享受园区管理费用、运营奖励、平台资质荣誉申报获得的奖励资金等获取收益。目前,公司正在代理运营的产业园区为电商大厦。

电商大厦是在温州市龙湾区深入贯彻温州市大力发展电子商务产业的有利政策下,为更好地推进电子商务“一号新产业”的发展,促进电子商务与实体经济融合发展,引导龙湾区电商产业集聚、产业链整合的背景下,由政府主办的重大退二进三项目。电商大厦位于龙湾区文昌路178号,原属宏得利合成革旧厂房,区域交通便利,大厦占地面积4,000多平方米,主楼四层14,000平方米,附属商务楼3,500平方米,共计17,500平方米,截至2015年底,园区入驻企业50多家,安排就业岗位600多人,入驻率达90%以上,入驻企业年总产值达1亿多元。园区每层都设有办公区、展示休闲商业区、多功能媒体教室等,集技术研发、人才培养、会议展览功能于一体。**截至2016年4月30日,园区入驻率依旧在90%以上,入驻企业并未发生较大变动。**

红连文化作为电商大厦的运营服务商,为入驻企业提供商务办公、产品实体展示、仓储物流、文化交流、创业咨询、生活配套等集成性服务,满足入驻企业多方位的需要。

### (3) 一站式增值服务

公司一站式增值服务是指在原有园区服务的基础之上,对服务项目、方式进行整合、调整、升级后,搭建的一站式公共服务平台,包括:“产业培育(技术)

服务平台”、“法律服务平台”、“金融服务平台”、“企业管理服务平台”四大平台。公司通过公共服务平台建设，完善产业园区服务体系，加快园区自主创新和转型升级，促进产业园区资源优化配置。

平台名称	服务内容
产业培育（技术）服务平台	产业政策对接，产业技术、项目申报，工商、税务注册代理，会计、统计代理，专利、知识产权代理等；
法律服务平台	搭建法律服务机构与园区企业沟通对接平台；
金融服务平台	搭建金融服务机构与园区企业沟通对接平台；
企业管理服务平台	包裹快递、信函，订票、绿化、搬运、办公室保洁，宣传广告、活动组织策划、活动服务等延伸服务；

公司的法律服务平台和金融服务平台主要是指公司通过搭建服务平台，为各个服务机构与园区入驻企业提供一个沟通对接的平台，公司自身并不提供法律服务和金融服务，公司业务也不涉及法律服务和金融服务，公司的服务形式主要为公司举办的金融培训、社交沙龙、投融资对接会、推荐会和企业路演等形式，由于公司法律服务平台和金融服务平台属于公司无偿的增值服务，公司未收取场地使用费，公司也并未向服务机构和园区企业收取佣金或其它费用，因此，公司法律服务平台和金融服务平台并未产生直接收益。

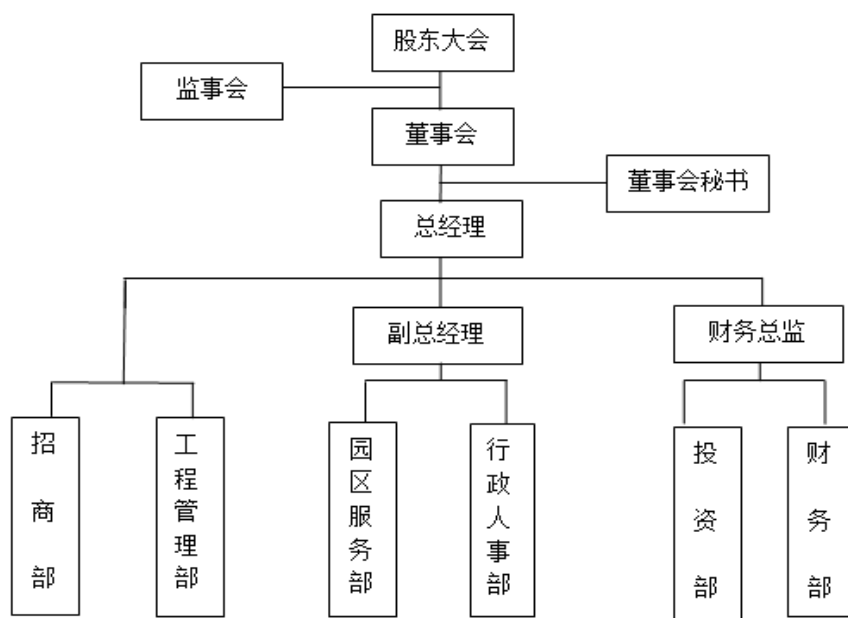
公司通过整合服务机构资源，并通过企业联络员或公司的信息管理平台联系园区企业，使双方进行很好地对接。服务机构了解园区企业的需求后，为园区企业提供法律咨询、企业融资、担保服务等。报告期内，与公司合作的服务机构有：温州红石投资管理有限公司、上海财华股权投资管理有限公司、上海苏河汇投资管理股份有限公司、黑马会温州分会、温州律人网络科技有限公司、温州市鹿城区网络经济行业协会。报告期内，公司举办过的服务活动有：创业-路演训练营、“股权架构设计”秘籍分享沙龙、黑马会会员项目路演、产业政策培训、互联网（电商）创业孵化中心评审会、智慧分享企业家沙龙、精英交流会、网络与经济发展沙龙、温州创业大赛-红连文创赛。

公司针对园区企业服务专门设置了驻企联络员，对园区内企业进行“一对一”驻点服务，促进公司、园区工作良性循环，及时掌握园区各企业的工作动态，及时帮助解决园区企业遇到的问题，保证园区日常工作顺利、有效的开展，并及时传达园区动态与政策信息，使企业能及时掌握最新信息。

## 二、公司主要生产流程及方式

### （一）内部组织架构

图 公司内部组织结构图



公司各个职能部门的主要职责如下：

**招商部职责：**负责制定发布园区招商引资信息，组织园区的招商引资、经济技术合作活动；负责建立和完善园区推广方案；负责入驻企业的接待、考察、楼情介绍、园区介绍等工作；负责制定公司招商中心管理制度、政策、流程、表单；负责制定园区招商政策，编制相关招商计划。

**工程管理部职责：**负责工程开工前的全面准备工作；负责工程施工过程中的质量、进度、控制管理；负责制定工程项目细则，指导工程装修注意事项；负责园区物业工作，并对园区公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治。

**园区服务部职责：**负责向入驻企业提供全方位服务；负责园区增值服务体系建设与完善；负责园区项目申报以及园区配套服务开发；负责公司相关新闻、通告、资讯等内容管理；负责受理入驻企业的投诉，及时协调解决入驻企业在生产经营和生活中遇到的问题。

**行政人事部职责：**负责做好公司来宾的接待安排组织；负责公司内外文件的收发、登记、归档；负责公司招聘、劳动纪律或规章制度；负责办理入职手续，人事档案管理；负责公司办公室各项事务，协助管理层制定公司绩效管理方案、

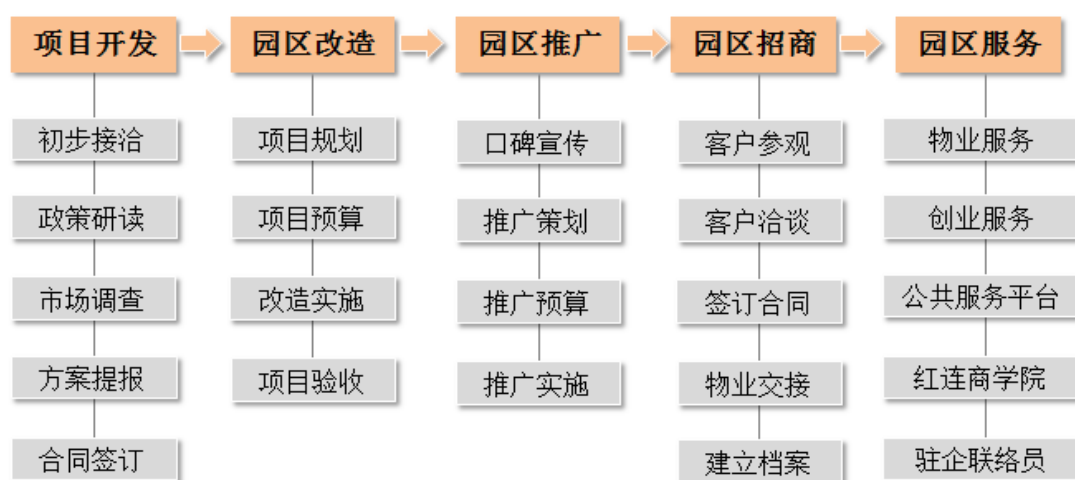
实施绩效考核、落实考核结果；负责公司管理制度、计划执行、工作纪律、仪容仪表等各项工作的监督、检查、贯彻、落实。

投资部职责：负责园区产业定位的市场调研；负责新的产业园区的挖掘与获取，开展园区拓展；负责制定相关产业园区规划；负责政策研读、行业数据采集分析；负责制定并组织实施公司与外部机构的项目合作方案，与战略合作方保持良好关系；负责起草和修订合作协议，协助相关部门落实项目的具体实施。

财务部职责：负责资金管理、调度；负责每月转账凭证的编制，汇总所有的记账凭证；负责公司薪酬、奖励的核算发放，现金收付工作；负责制定公司、各部门的预算制度、资金申请制度、核算审计制度；负责执行预算制度，加强公司成本控制。

## （二）业务流程

公司业务流程主要包括项目开发、园区改造、园区推广、园区招商、园区服务等环节，如下图所示：



1、项目开发：公司通过自主开发、代理运营等方式主动进行产业园区开发，并针对产业园区需求进行详细的调研分析，在与客户达成初步合作意向后，为客户量身定做一套定制解决方案，并最终签订产业园区开发运营合同。

2、园区改造：公司在获取产业园区运营权后，将要求规划设计单位细化设计方案，编制园区可执行的施工图纸，公司从专业角度评估方案设计的科学性、经济性以及可行性，并全程参与工程管理工作（设计变更、采购管理、成本管理、工程现场管理、规证报批），高标准完成园区的改造工作。

3、园区推广：公司通过前期成功的产业园区运营案例在行业内积累了良好的口碑，为公司推广打下了良好的市场基础，同时，公司还通过相关网站、宣传沟通平台、报纸、房产中介等平台发布招商信息。

4、园区招商：公司通过前期的园区推广吸引客户到园区参观，进行洽谈。若客户确定租赁的，则签订《租赁合同》，按照正常流程办理入驻手续并建立客户档案。如无法立即签订《租赁合同》，可先签订《租赁意向协议》，收取意向金。随后由招商专员主动与客户保持联系，与客户沟通再次确认客户的交期。客户签订租赁合同后，由招商专员陪同客户填写《物业交接单》，到园区服务部签订《物业管理协议》、《装修管理协议》，并办理物业、文件等交接手续。

5、园区服务：公司充分利用移动互联、信息系统等方式为客户提供安全、便捷、高效的物业管理和服务。同时，公司通过一站式公共服务平台、驻企联络员等方式积极为客户提供丰富的园区增值服务：企业注册、优惠政策、人力招聘、创业服务、投融资服务、管理咨询、财务咨询、法律服务等。

### （三）主要的售后服务流程

公司涉及的产业园区运营售后服务主要指园区招商,企业入驻后的园区服务。企业入驻产业园区后，公司会根据企业入驻服务合同提供基础服务，包括为入驻服务企业的经营场地、设备等基本设施，免费提供一些行政、代办手续、培训等方面的简单服务。

公司还通过定期走访调研、管理层交流、驻企联络员服务等多种渠道了解企业后续需求，在园区营运过程中不断地利用自身优势，将园区资源进行合理配置和使用，并通过公司一站式公共服务平台服务入驻企业，帮助企业快速发展。

## 三、公司业务相关的关键资源要素

### （一）公司业务技术含量

公司作为产业园区运营服务商，主营业务为产业园区的地产策划、招商运营、物业管理和平台服务等。公司业务主要依赖于公司在产业园区运营服务领域的经验和能力，因此，公司的技术含量体现在公司本身的商业模式和服务平台中。

公司经过多年不断探索与实践，已初步形成适应市场竞争、符合公司业务发展需要的商业模式和盈利模式，公司基于对中国产业园区运营、企业发展管理的



深刻理解及实践经验，将商业地产、产业布局、企业运营良好的结合起来，提升产业园区项目的管理水平和运营效率，使产业园区定位科学、业态合理、运营有序，并通过对客户核心竞争力挖掘、运营方式变革、品牌价值提升等增值服务为客户持续创造价值。

公司为产业园区客户提供“产业培育（技术）服务平台”、“法律服务平台”、“金融服务平台”和“企业管理服务平台”四大公共服务平台，完善园区服务体系。公司通过服务平台的集聚作用，实现了产业园区的资源共享、统一对接、统一管理、统一服务的一站式服务模式，改变了园区服务效率低、服务品质不齐、服务管理松散、园区企业对接不方便等现象。公共服务平台的建立更加提升了产业园区的整体形象与服务品质，更加方便解决了园区企业的服务需求，降低了企业经营成本，实现了园区与企业之间的多赢机制。


## （二）主要无形资产情况

公司拥有的无形资产主要包括商标和软件著作权，上述无形资产均由公司独立自主取得，所有权均为公司所有，不存在法律纠纷。公司未将上述无形资产的开发支出资本化，截至 2015 年 12 月 31 日，公司账面未体现无形资产价值。截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有的知识产权及无形资产情况如下：

### 1、商标

#### （1）已经授权的商标




截至 2015 年 12 月 31 日，公司拥有 2 项商标权，具体情况如下：

名称	证书号/申请号	核定使用商品类别	取得方式	有效期限
红连文创园	第 12001809 号	第 36 类	原始取得	2024.06.20
	第 14617523 号	第 41 类	原始取得	2025.07.27

#### （2）正在申请的商标

根据国家工商行政管理总局商标局出具的《商标注册受理通知书》，截至 2015 年 12 月 31 日，公司正在申请注册的商标 3 件，具体情况如下：

名称	证书号/申请号	核定使用商品类别	取得方式	申请日期
----	---------	----------	------	------

	第 14617521 号	第 35 类	正在申请	2014.06.19
	第 14617522 号	第 36 类	正在申请	2014.06.19
	第 14617524 号	第 44 类	正在申请	2014.06.19

## 2、专利技术

截至 2015 年 12 月 31 日，公司未取得任何专利技术，亦未有正在申请的专利技术。

## 3、软件著作权

截至 2015 年 12 月 31 日，公司拥有 1 项软件著作权：

名称	证书号	登记号	取得方式	取得时间
红连网站内容管理系统 V1.0	软著登字第 0794675 号	2014SR125432	原始取得	2013.12.16

## （三）取得的业务许可资格和资质情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司业务不存在涉及国家或行业强制许可经营或资质要求的情形。

## （四）特许经营权情况

无。

## （五）主要资产情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司固定资产原值为 582,754.70 元，累计折旧为 134,536.75 元，固定资产净值为 448,217.95 元，累计折旧占原值比例为 23.09%。公司主要的固定资产为机器设备、办公设备、运输设备、电子设备，公司固定资产不存在淘汰、更新、大修、技术升级等情况。

公司作为产业园区运营企业，日常经营中所使用的固定资产为机器设备、办公设备、运输工具、电子设备四大类。截至 2015 年 12 月 31 日，公司提供业务时使用的主要设备情况如下：

表 公司提供业务时使用的主要设备

分类	原值（元）	累计折旧（元）	净值（元）	成新率（%）
机器设备	25,000.00	7,322.92	17,677.08	70.71%
办公设备	471,818.70	93,171.07	378,647.63	80.25%
运输工具	36,688.00	25,559.31	11,128.69	30.33%
电子设备	49,248.00	8,483.45	40,764.55	82.77%
合计	<b>582,754.70</b>	<b>134,536.75</b>	<b>448,217.95</b>	<b>76.91%</b>

上述固定资产均为公司在业务经营过程中根据实际需要自行购入取得，目前均处于正常使用状态。在日常经营中，公司结合业务实际需要要对设备进行适时补充和更新，为公司的园区运营服务提供了强有力的物质保障。公司主要资产与公司业务、人员具有较高匹配度和较强关联性。

## （六）公司员工情况

### 1、高级管理人员情况

详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“四、董事、监事、高级管理人员情况”之“（三）高级管理人员情况”。

### 2、核心业务人员情况

公司核心业务人员共 3 人，具体情况如下：

钟小晏，详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“四、董事、监事、高级管理人员情况”之“（三）高级管理人员情况”。

郑玲玲，详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“四、董事、监事、高级管理人员情况”之“（二）监事情况”。

高晓微，女，1983 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，2006 年 6 月至 2014 年 8 月，在扬业电器有限公司，任总经理助理，2014 年 9 月至今，在温州红连文化创意开发有限公司，任园区服务部经理。

### 3、高级管理人员及核心业务人员直接持股情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司高级管理人员及核心业务人员直接持股情况如下：

表 公司高级管理人员及核心业务人员直接持股情况

序号	姓名	任职情况	本人直接持股数量 (万股)	直接持股 比例
1	林兵蔚	董事长兼总经理	650.00	65.00%
2	叶坚	财务总监	—	—
3	钟小晏	副总经理、董事会秘书、核心业务人员	—	—
4	郑玲玲	核心业务人员	—	—
5	高晓微	核心业务人员	—	—
合计			650.00	65.00%

#### 4、公司员工整体情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司员工总数为 28 人，具体构成情况如下：

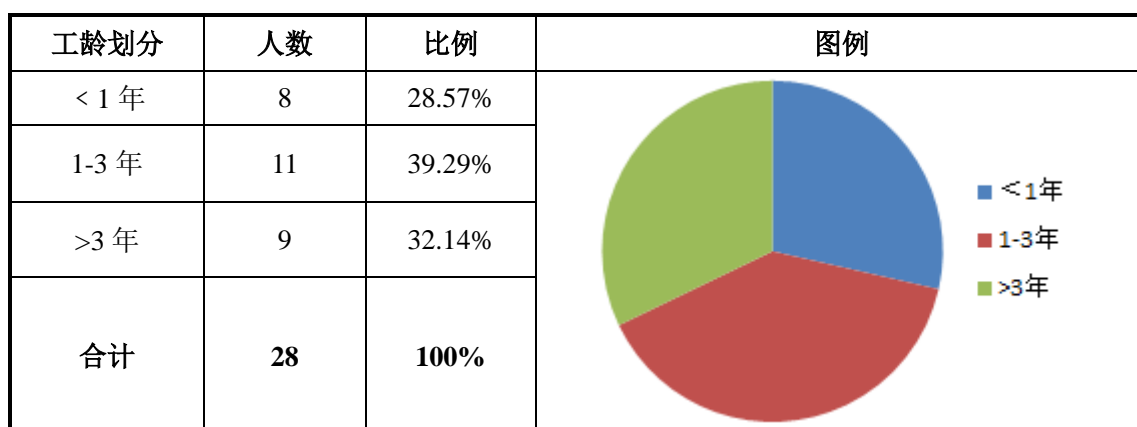
##### (一) 按年龄划分：

年龄划分	人数	比例	图例
30 岁以下	14	50.00%	
30-40 岁	8	28.57%	
40-50 岁	5	17.86%	
50 岁以上	1	3.57%	
合计	28	100%	

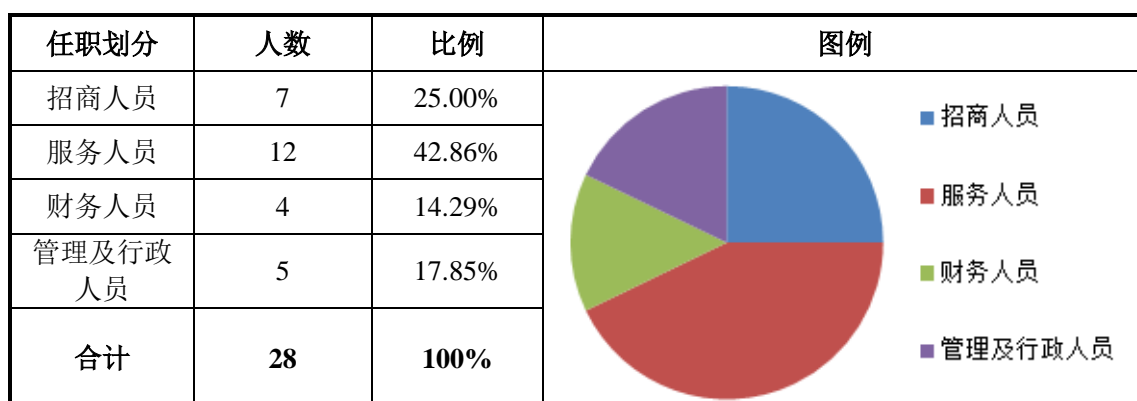
##### (二) 按学历划分：

学历划分	人数	比例	图例
本科及以上	6	21.43%	
专科	14	50.00%	
专科以下	8	28.57%	
合计	28	100%	

##### (三) 按工龄划分：



(四) 按任职划分:



公司与上述人员均签署了劳动合同并缴纳了社会保险, 鉴于公司所处行业特征, 公司的招商人员和服务人员比例较大, 符合行业特点。公司员工的教育背景、学历、职业经历等与公司业务具有匹配性和互补性。

## 四、公司业务经营情况

### (一) 公司收入构成

公司的主营业务收入包括租赁业务收入和服务业务收入。报告期内, 公司业务收入情况如下表所示:

表 公司各类业务销售收入以及占主营业务收入比重

单位: 元

时间 项目	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	8,582,736.37	100.00%	7,427,120.65	100.00%
租赁业务	5,955,853.71	69.39%	5,440,557.66	73.25%
服务业务	2,626,882.66	30.61%	1,986,562.99	26.75%

合计	8,582,736.37	100.00%	7,427,120.65	100.00%
----	--------------	---------	--------------	---------

报告期内，公司主营业务收入构成了公司营业收入的主要来源，主营业务突出。公司主营业务是专业从事产业园区的地产策划、招商运营、物业管理和平台服务。报告期内，公司 2014 年、2015 年的主营业务收入分别为 7,427,120.65 元和 8,582,736.37 元，其中公司 2015 年度主营业务收入较 2014 年度增加 1,155,615.72 元，增幅 15.56%，这主要原因有以下几点：一是 2015 年公司提高了文化产业园区对外出租的租金单价，导致租赁业务收入增加；二是随着公司园区运营的日趋成熟以及公司一站式公共服务平台的不断完善，使园区企业入驻率不断提高，公司的租金收入和服务收入也不断增加。

**租赁业务：**租赁业务为公司的主要业务之一，主要是通过园区推广向签约客户出租场地收取租金。2014 年度和 2015 年度租赁业务收入占营业收入比重分别为 73.25% 和 69.39%。

**服务业务：**该类业务收入主要分为自主开发产业园区提供的管理运营服务收入和代理运营产业园区提供的管理运营服务收入。2014 年度和 2015 年度服务业务收入占营业收入的比重分别为 26.75% 和 30.61%。

## （二）主要客户情况

报告期内，公司对前五名客户的销售额及合计分别占当期销售总额的比例，如下表所示：

表 2015 年度前五大销售客户

单位：元

序号	客户名称	2015 年度	占营业收入的比例
1	温州市龙湾区人民政府蒲州街道办事处	500,000.00	5.83%
2	温州圣火文化传媒有限公司	184,518.00	2.15%
3	江苏坤泽科技股份有限公司温州分公司	171,842.00	2.00%
4	温州万锦投资管理有限公司	170,380.00	1.99%
5	温州杰鸿进出口有限公司	161,414.00	1.88%
	合计	1,188,154.00	13.85%

表 2014 年度前五大销售客户

单位：元

序号	客户名称	2014 年度	占营业收入的比例
1	温州高新区科技园管委会	500,000.00	6.73%
2	温州本奇服饰有限公司	153,389.00	2.07%
3	温州杰鸿进出口有限公司	153,229.00	2.06%
4	温州市川豪光学有限公司	151,339.00	2.04%
5	温州圣火文化传媒有限公司	149,688.00	2.02%
	合计	1,107,645.00	14.92%

公司股东或管理层及其关系密切的家庭成员与前五大客户均不存在投资关系，前五大客户并不受上述人员的控制、共同控制或重大影响。因此，公司前五大客户销售均为非关联交易。报告期内，公司前五大客户占比合计不超过 50%，不存在对单一客户的依赖。

### （三）成本构成及主要供应商情况

#### 1、公司成本结构

报告期内，公司成本构成情况如下表所示：

表 公司成本结构表

单位：元

项目	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比
租赁费	4,280,417.40	88.15%	3,536,402.40	87.31%
装修费	433,753.23	8.93%	408,761.04	10.09%
运营服务费	141,809.00	2.92%	105,129.00	2.60%
合计	4,855,979.63	100.00%	4,050,292.44	100.00%

成本按照业务实际发生的金额结转。公司 2014 年度租赁费占主营业务成本比重为 87.31%，2015 年度租赁费占主营业务成本比重为 88.15%，主营业务成本中租赁费所占比重最大，是公司成本的主要影响因素，符合行业特点。公司运营所发生的租赁费主要为向出租人租入房屋所支付的租金。

报告期内，公司租赁费用占主营业务成本比重略有上升，这主要原因是公司租入租金的单价较上年有所上涨，导致租赁费用在主营业务成本中的占比上升。

#### 2、主要供应商情况

报告期内，公司从前五名供应商的采购额及合计分别占当期采购总额的比  
例，如下表所示：

表 公司 2015 年度前五大供应商

单位：元

序号	供应商名称	采购类型	实际采购金额	占采购总 额比例
1	温州浩力登科技有限公司	房屋租赁	5,569,791.00	75.49%
2	温州一品居装饰工程有限公司	装饰装修	850,000.00	11.52%
3	温州亿诚经贸有限公司	中央空调设备	226,039.00	3.06%
4	温州路路通交通设施有限公司	交通指示标 志、遮阳蓬等	141,775.00	1.92%
5	温州飞翔者广告有限公司	广告牌制作安 装费	93,000.00	1.26%
	合计	——	6,880,605.00	93.25%

表 公司 2014 年度前五大供应商

单位：元

序号	供应商名称	采购类型	实际采购金额	占采购总 额比例
1	温州浩力登科技有限公司	房屋租赁	3,536,402.40	94.11%
2	温州尚若文化传播有限公司	活动服务费	59,400.00	1.58%
3	余汉文	装修装饰	38,000.00	1.01%
4	温州芝友机电设备工程有限公司	电梯维修保 养费	30,447.40	0.81%
5	温州日报报业集团有限公司	广告制作费	22,500.00	0.60%
	合计	——	3,686,750.00	98.11%

报告期内，公司主要采购业务为包括产业园区的租赁业务和产业园区的装修业务，占采购总额比例较大。公司股东或管理层及其关系密切的家庭成员与前五大供应商均不存在投资关系，前五大供应商并不受上述人员的控制、共同控制或重大影响。因此，公司前五大供应商采购均为非关联交易。

#### （四）公司服务质量控制情况

公司一贯重视服务质量水平，公司为入驻企业提供规范化管理，提升园区物业服务品质，并为园区企业做好公益性学习和培训工作。公司通过建立园区企业



管理系统，以入园企业需求为核心形成快捷的信息网络，保证服务质量，并通过一站式公共服务平台，实现产业园区的资源共享、统一对接、统一管理、统一服务的一站式服务模式，完善园区的增值服务工作。

### （五）报告期内对公司持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

#### 1、销售合同

公司与入驻园区企业间的销售合同以《租赁协议书》的形式签订，企业入驻园区的场地租赁费、运营管理服务费均包含在合同金额内。截至本公开转让说明书签署之日，公司年租赁合同金额超过 15 万元的可归为金额较大的合同。截至本公开转让说明书签署之日，对公司持续经营有重大影响的销售合同如下：

表 对公司持续经营有重大影响的销售合同

序号	客户名称	合同期间	合同金额	合同标的	履行情况
1	温州高新区科技园管委会	2014.04.01-2015.03.31	500,000 元	电商大厦代理运营管理	已完成
2	温州市龙湾区蒲州街道办事处（注 1）	2015.04.01-2016.03.31	500,000 元	电商大厦代理运营管理	已完成
3	温州市龙湾区蒲州街道办事处（注 1）	2016.04.01-2017.03.31	500,000 元	电商大厦代理运营管理	正在履行
4	温州圣火文化传媒有限公司	2014.04.01-2015.03.31	2014 年 4 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日租金为 91,476 元，运营管理服务费为 58,212 元，合计 149,688 元。2015 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日租金为 33,024 元，运营管理服务费为 10,320 元，合计 43,344 元	温州市文昌路 209 号 A 幢 110C 室	已完成
5	温州圣火文化传媒有限公司	2015.04.01-2016.03.31	2015 年 4 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日租金为 146,952 元，运营管理服务费为 41,280 元，合计 188,232 元	温州市文昌路 209 号 A 幢 110C 室	已完成
6	江苏坤泽科技股份有限公司温州分公司	2015.02.10-2016.02.09	2015 年 2 月 10 日至 2016 年 2 月 9 日租金为 140,064 元，运营管理服务费为 52,656 元，合计 192,720 元	温州市文昌路 209 号 A 幢 1002 室	已完成
7	江苏坤泽科技股份有限公司温州分公司	2016.02.10-2017.02.09	2016 年 2 月 10 日至 2017 年 2 月 9 日租金为 140,064 元，运营管理服务费为 52,656 元，合计 192,720 元	温州市文昌路 209 号 A 幢 1002 室	正在履行
8	温州万锦投资管理有限公司	2015.03.16-2016.03.15	2015 年 3 月 16 日至 2016 年 3 月 15 日租金为 159,056 元，运营管理服务费为 56,161 元，合计 215,217 元	温州市文昌路 209 号 A 幢 601 室	已完成
9	温州万锦投资管理有限公司	2016.03.16-2017.03.15	2016 年 3 月 16 日至 2017 年 3 月 15 日租金为 158,840 元，运营管理服务费为 56,160 元，合计 215,000 元	温州市文昌路 209 号 A 幢 601 室	正在履行

10	温州杰鸿进出口有限公司	2014.01.01-2015.09.01	2014年1月1日至2014年12月31日租金为121,758元,运营管理服务费为31,471元,合计153,229元。2015年1月1日至2015年9月1日租金为76,069元,运营管理服务费为31,200元,合计107,269元	温州市文昌路209号A幢1208室	已完成
11	温州杰鸿进出口有限公司	2015.09.02-2016.09.01	2015年9月2日至2016年9月1日租金为117,000元,运营管理服务费为46,800元,合计163,800元	温州市文昌路209号A幢1208室	正在履行
12	温州本奇服饰有限公司	2014.01.01-2015.08.05	2014年1月1日至2014年12月31日租金为94,248元,运营管理服务费为59,141元,合计153,389元。2015年1月1日至2015年8月5日租金为78,719元,运营管理服务费为29,155元,合计107,874元。	温州市文昌路203号A幢601室	已完成
13	温州市川豪光学有限公司	2014.01.01-2015.06.30	2014年1月1日至2014年12月31日租金为94,248元,运营管理服务费为57,091元,合计151,339元。2015年1月1日至2015年6月30日租金为34,496元,运营管理服务费为14,004元,合计49,490元。	温州市文昌路203号A幢1203室	已完成
14	浙江艺迅装饰设计工程有限公司	2015.10.18-2016.10.17	2015年10月18日至2016年10月17日租金为202,810元,运营管理服务费为60,360元,合计263,170元	温州市文昌路209号A幢302室、305室	正在履行
15	温州市创弘投资管理有限公司(筹)	2015.10.08-2017.10.07	2015年10月08日至2016年10月07日租金为127,332元,运营管理服务费为47,160元,合计174,492元,第二年租金与运营管理服务费无递增,与第一年相同。	温州市文昌路209号A幢1204室	正在履行
16	温州千度电子商务有限公司	2015.08.01-2016.07.31	2015年8月1日至2016年7月31日租金为137,011元,运营管理服务费为53,520元,合计190,531元	温州市文昌路209号A幢1102室	注2
17	温州梦幻信息技术有限公司	2016.03.01-2017.02.28	2016年3月1日至2017年2月28日租金为139,480元,运营管理服务费为53,520元,合计193,000元	温州市文昌路209号A幢1102室	正在履行
18	温州市鑫烨投资有限公司(筹)	2016.01.01-2016.12.31	2016年1月1日至2016年12月31日租金为127,332元,运营管理服务费为47,160元,合计174,492元	温州市文昌路209号A幢207室	正在履行
19	温州威承贸易有限公司	2016.03.15-2017.03.14	2016年3月15日至2017年3月14日租金为112,400元,运营管理服务费为42,600元,合计155,000元	温州市文昌路209号A幢403室	正在履行

注1: 电商大厦原先由温州市宏得利合成革有限公司出租给温州高新技术产业区创业服务中心管理, 2015年, 温州市宏得利合成革有限公司、温州高新技术产业区创业服务中心和温州市龙湾区人民政府蒲州街道办事处签定三方协议, 约定电商大厦于2015年5月12日起由温州高新技术产业区创业服务中心转交温州市龙湾区人民政府蒲州街道办事处管理。

注:2: 温州千度电子商务有限公司与红连文化双方于2015年12月16日协商在2016年3月8日中止租赁合同, 并签订中止协议。后经双方协商, 温州千度电子商务有限公司于2016

年3月1日前搬离园区，红连文化退还温州千度电子商务有限公司2016年3月1日至2016年3月8日的租金。

公司与园区入驻企业间的签定的租赁合同期限以1-3年为主，合同期满如需续租租金按市场价，经甲乙双方协商后重新签订租赁合同。除上述合同外，公司更多地通过与客户签署众多金额相对较低的租赁合同来实现业务收入。

## 2、采购合同

公司作为一家产业园区运营服务商，在目前的经营中主要采购包括建筑资源或产业园区的租赁业务、产业园区的装修业务等。截至本公开转让说明书签署之日，公司租房合同和装饰装修施工合同情况如下：

### 1、租房合同

2014年1月1日，公司与温州浩力登科技有限公司签订《租房合同》，约定温州浩力登科技有限公司将位于温州市文昌路209号A幢地上23,000平方米房屋出租给公司使用，年租金为人民币3,312,000元，地下室3,116.7平方米出租给公司做地下停车场，年租金为人民币224,402.4元，地上地下合计年租金为人民币3,536,402.4元，租赁期限为11年，自2014年1月1日至2025年1月7日止。温州浩力登科技有限公司允许公司在租赁期间将租赁物以租赁的方式对外招商。

2015年1月1日，经公司与温州浩力登科技有限公司双方协商，双方重新签订了《租房合同》，约定温州浩力登科技有限公司将位于温州市文昌路209号A幢地上23,000平方米房屋出租给公司使用，年租金为人民币3,864,000元，地下室3,116.7平方米出租给公司做地下停车场，年租金为人民币299,203元，地上地下合计年租金为人民币4,163,203元，租赁期限为10年，自2015年1月1日至2025年1月7日止，每年租金以前一年度租金为基础递增5%。温州浩力登科技有限公司允许公司在租赁期间将租赁物以租赁的方式对外招商。

2015年11月28日，公司与温州浩力登科技有限公司签订《租房合同》，约定温州浩力登科技有限公司将位于温州市文昌路209号B幢3,000平方米房屋出租给公司使用，年租金为人民币648,000元，租赁期限为10年，自2015年12月1日至2025年11月30日止，租金前三年不变，第四年期，每年租金以前一年度租金为基础递增5%。温州浩力登科技有限公司允许公司在租赁期间将租赁物以租赁的方式对外招商。

2015年11月28日，公司与温州浩力登科技有限公司签订《租房合同》，约定温州浩力登科技有限公司将位于温州市文昌路209号C幢3,950.98平方米房屋出租给公司使用，年租金为人民币758,588元，租赁期限为10年，自2015年12月1日至2025年11月30日止。温州浩力登科技有限公司允许公司在租赁期间将租赁物以租赁的方式对外招商。

## 2、装饰装修合同

2015年5月27日，公司与温州一品居装饰工程有限公司签订《装饰装修施工合同》，约定温州一品居装饰工程有限公司将位于温州市文昌路209号的C幢房屋进行室内装饰，合同金额为人民币850,000元，约定工期自2015年5月28日开工，于2015年7月8日竣工。合同已经履行完成，C幢工程也已经验收合格。

## 3、借款合同

报告期内，公司无银行借款合同。

## 4、担保合同

2015年8月27日，公司关联方温州佳才人力资源有限公司与浙江民泰商业银行温州分行签订合同编号为DK120115000532的借款合同，借款金额为50万元，借款期限为2015年8月27日至2016年8月25日，红连文化与黄旭海、林建军做为这份借款合同的保证人，签有最高额保证合同，保证金额为50万元。目前温州佳才人力资源有限公司的这笔借款合同已于2016年1月18日前结清全部本息。

# 五、公司商业模式

公司立足于产业园区运营行业，以产业园区平台为载体，通过资源整合和配置，形成了覆盖地产策划、招商运营、物业管理和平台服务的产业园区运营服务模式，为政府、企业等提供多元化价值。公司通过自主开发、代理运营等方式主动进行产业园区开发运营，在前期阶段，公司会站在产业定位的角度对园区选址、园区规划建设、办公环境设计等方面进行全面考虑，在园区建设阶段，公司会选择优秀的外包装修服务商改造产业园区的基础设施、配套设施、服务设施等。最后，公司运营团队制定园区招商方案及后续的运营管理，实现园区的运营收入。

根据园区开发的各个阶段，公司商业模式主要可分为采购模式、销售模式、客户管理模式。

### （一）采购模式

公司作为一家产业园区运营服务商，在目前的经营中主要采购包括建筑资源或产业园区的租赁业务、产业园区的装修业务等。公司自主开发产业园区时，会租赁现有建筑资源或者产业园区，通过装修改造，建设产业园、小微园，招商出租收取租金获取收益。公司在租赁产业园区时，会站在产业定位的角度对园区选址、园区规划建设、办公环境设计等方面进行全面考虑，并结合公司自身优秀的产业园区规划设计能力、优惠政策争取能力、一站式运营服务能力以及公司灵活的合作模式，从而获取优质的产业园区资源。

### （二）销售模式

公司通过自主开发、代理运营等方式主动进行产业园区开发运营，自主开发产业园区的销售模式主要体现为产业园区招商，公司招商部门根据市场调研和园区规划制定招商方案、组建招商团队、编制租金定价体系等，在了解客户需求的同时，尽快落实客户的入驻工作，并为客户入驻园区提供各方面的支撑。园区招商贯穿于园区运营始终，其结果直接决定园区运营成功与否，公司从招商阶段就开始与入驻企业建立起顺畅的沟通渠道，整合园区企业需求，为园区后续增值服务提供支持。

代理运营产业园区的销售模式主要体现为产业园区管理运营。产业园区的业主方将产业园的运营管理权承包给公司运营，公司通过享受园区管理费用、运营奖励、平台资质荣誉申报获得的奖励资金等获取收益。公司通过代理运营获得园区的运营管理权限：产业定位、招商推广、文化建设、平台引进、物业服务等。

公司经过多年的运营已经形成了一定的客户基础，并积累了很好的口碑，老客户还会推荐产业内的其它企业入驻园区，为公司自主开发和代理运营产业园区都打下了良好的市场基础。同时，公司还通过相关网站、宣传沟通平台、报纸、房产中介等平台发布招商信息，吸引新的企业入驻。

### （三）客户管理模式

公司为了进一步加强园区的规范管理，深入开展园区的服务理念，公司不仅建立了一站式的公共服务平台，加强产业园区的服务创新和园区企业的资源共享，还建设了“云服务、移动化、智能化”的园区信息化管理服务平台，加强园区信息化数据库的建设，使产业园区在线上和线下统一实行标准化管理，促使园区建立一个秩序井然、积极健康、效益突出的客户管理体系。公司还为产业园区入驻企业配置了专属的驻企联络员，建立了良好的沟通机制，能够做到实时跟进客户动向，第一时间相应客户需求。

## 六、公司所处行业概况

公司是一家专业为客户提供产业地产策划、招商运营、平台服务、物业管理等服务的一站式产业园区运营服务商，所处细分行业为产业园区运营行业。根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 修订），公司所属行业为“商务服务业（L72）”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为“其他企业管理服务（L7219）”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“其他企业管理服务（L7219）”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“调查和咨询服务（12111111）”。

### （一）公司所处行业概述

#### 1、行业概况

产业园区运营指的是在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如写字楼、研发楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的企业投资、入驻。产业园区的发展是现代城市形象突出的代表之一，是具有城市性地标，并能够有效地促进城市周边产业价值增值，从而带动城市增值。

产业园区开发运营追求资源利用最大化，将政府规划与经济发展相结合，通过不断提升专业化服务，发挥园区集群效应，使产业园区具有更广阔的升值潜力与投资价值。产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成，按照不同的角度有多种

类型分类，最常见类型有：高新技术园区、物流园区、科技园区、文化创意园区、电子商务园区、生态农业园区等。

产业园区运营的核心价值不仅仅在于办公场地的提供，更在于其提供的辅助企业成长的服务，各种形式的产业园区都在通过各自的方式，向企业家或者创业者提供各种类别、不同程度的基础服务，这些基础服务都包括：工位出租、培训辅导、创业服务、活动沙龙、财务顾问、法务顾问、金融咨询等服务。随着我国“大众创业、万众创新”形势的不断推进，全社会的创新创业需求将不断扩大，进入产业园区的中小企业将逐渐增多，产业园区运营行业的市场规模也将进一步扩大。

## （二）行业与上下游行业的关系

### 1、公司所处行业的上游行业

产业园区运营行业的上游为建筑资源或园区的拥有方，通常为拥有土地使用权或者经营权的企业单位。产业园区运营商通过承租或受托管理（管理内容包括代理招商、园区运营、物业管理、平台服务等）方式对上述物业进行经营管理，或为其提供专业产业园区运营顾问服务。

### 2、公司所处行业的下游行业

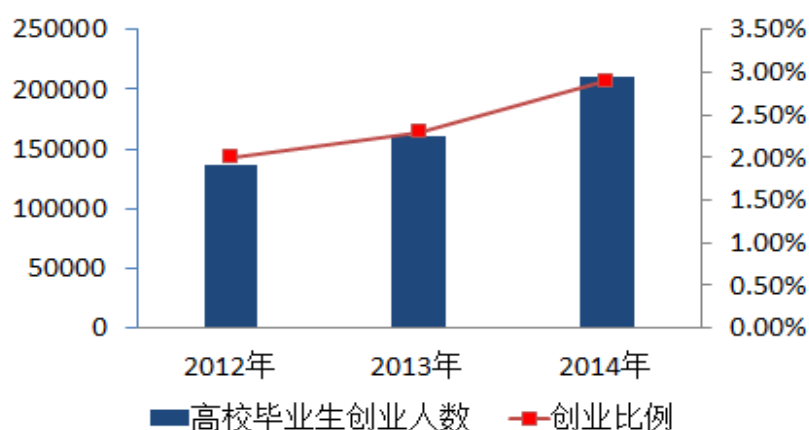
产业园区运营行业的下游行业为企业家和大众创业者，基于我国经济持续向好、产业结构升级、国家及地方大力鼓励与支持大众创业等良好预期，下游行业对产业园区需求的增长具有持续性。

全民创业热情高涨，民营经济活力迸发。根据国家工商总局统计，2015年全国新登记企业数量和注册资本(金)总额均创历年新高，平均每天新登记企业1.2万户，市场竞争环境保持总体平稳，消费环境总体较好。2015年全国新登记企业443.9万户，比上年增长21.6%，注册资本(金)29万亿元，增长52.2%，两项数据均创历年新高。截至2015年年底，我国每千人拥有企业量达16户，较2014年年底的13.3户增长了20.1%。随着商事制度改革深入推进，全国市场主体继续保持快速发展的良好势头，市场准入环境持续改善，市场主体较快增长，为产业园区运营行业不断注入活力。

近年来，国内毕业生自主创业比例也一直在持续上升，创新能力也不断提升，根据《2015年中国大学生就业报告》数据显示，2014届大学毕业生自主创业比

例为 2.9%，比 2013 届高 0.6 个百分点，比 2012 届高 0.9 个百分点，大学毕业生自主创业的比例呈现持续和较大的上升趋势。2011 届大学生毕业半年后有 1.6% 的人自主创业，三年后有 5.5% 的人自主创业，与毕业时相比提升了 2.4 倍，说明更多的毕业生在毕业三年内也选择了自主创业。

图：2012-2014 年我国普通高校毕业生创业人数



数据来源：麦可思研究院

全民创业活动的持续增长，创业热情的日益增加，对产业园区行业是一个巨大的机遇。产业园区运营行业发展越快，越能够吸纳足够多的中高端劳动力，促进产业结构顺利升级，越能够缓解就业压力，更有效消化失业人员，避免大的社会危机。目前国家政策正大力鼓励草根创业创新，鼓励支持利用闲置厂房等多种场所、孵化基地等多种平台、风险投资等多种融资渠道开展创业创新，从而形成大众创业的新局面。

### （三）行业监管体制与相关法律法规

#### 1、行业主管部门

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 修订），公司所属行业为“商务服务业（L72）”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为“其他企业管理服务（L7219）”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“其他企业管理服务（L7219）”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“调查和咨询服务（12111111）”。



产业园区运营行业的主管部门为国家工业和信息化部、国家科学技术部、国家文化部。

国家工业和信息化部的主要职责为：指导工业行业技术法规和行业标准的拟订；对中小企业进行指导和扶持；研究提出工业发展战略，制订并组织实施工业的行业规划、计划和产业政策，提出优化产业布局、结构的政策建议，起草相关法律法规草案，制订规章，拟订行业技术规范和标准并组织实施，指导行业质量管理工作等。

国家科学技术部的主要职责为：研究提出科技发展的宏观战略和科技促进经济社会发展的方针、政策、法规；研究科技促进经济社会发展的重大问题；研究确定科技发展的重大布局和优先领域；推动国家科技创新体系建设，提高国家科技创新能力。研究提出科技体制改革的方针、政策和措施；推动建立适应社会主义市场经济和科技自身发展规律的科技创新体制和科技创新机制；指导部门、地方科技体制改革等。

国家文化部的的主要职责为：拟订文化艺术方针政策，起草文化艺术法律法规草案；拟订文化艺术事业发展规划并组织实施，推进文化艺术领域的体制机制改革；推进文化艺术领域的公共文化服务，规划、引导公共文化产品生产，指导国家重点文化设施建设和基层文化设施建设等。

## 2、行业法律法规及政策

表 公司所处细分行业的主要法律法规及政策

颁布单位/时间	法律法规	说明
科技部/1999年1月	《中国高新技术产业发展报告》	企业孵化器为创业者提供良好的创业环境和条件，帮助创业者把发明和成果尽快形成商品进入市场，提供综合服务，帮助新兴的小企业迅速长大形成规模，为社会培养成功的企业和企业家。
科技部/2003年4月	《关于进一步提高科技企业孵化器运行质量的若干意见》	企业孵化器主要作用是向打算创业的科技人员和处于创业初期的科技型中小企业提供必要的资源和服务，降低创业成本，提高创业成功率，促进科技成果转化，培育科技型企业 and 企业家。
发改委/2012年3月	《国家发展改革委、财政部关于推进园区循环化改造的意见》	园区是我国产业发展的集聚区，也是国民经济和地区经济发展的重要载体。但目前很多园区受到土地、资源、环境等因素的制约，可持续发展面临挑战，迫切需要加快转变发展方式，为经济持续快速发展提供有效支撑。

科技部/2013年1月	《国家科技企业孵化器“十二五”发展规划的通知》	鼓励地方政府根据当地条件和优势，制定并落实有利于当地孵化器发展和创新创业人才培养的优惠政策，营造良好的政策支撑环境。
国务院/2014年10月	《关于加快科技服务业发展的若干意见》	引导企业、社会资本参与投资建设孵化器，促进天使投资与创业孵化紧密结合，推广“孵化+创投”等孵化模式，积极探索基于互联网的新型孵化方式，提升孵化器专业服务能力。
国务院/2014年10月	《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》	支持国家级经开区创建生态工业示范园区、循环化改造示范试点园区等绿色园区；国家级经开区要严格资源节约和环境准入门槛，大力发展节能环保产业，提高能源资源利用效率，减少污染物排放，防控环境风险。
国务院/2015年3月	《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》	加快构建众创空间，发挥政策集成和协同效应，实现创新与创业相结合、线上与线下相结合、孵化与投资相结合，为广大创新创业者提供良好的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间。
国务院/2015年5月	《关于进一步做好新形势下就业创业工作的意见》	培育创业创新公共平台，加快发展市场化、专业化、集成化、网络化的众创空间，实现创新与创业、线上与线下、孵化与投资相结合，为创业者提供低成本、便利化、全要素、开放式的综合服务平台和发展空间。

#### （四）行业发展趋势及规模

中国产业园区开发运营起始于上世纪 80 年代，经过 30 多年的发展，目前已形成数量众多、产值初具规模的经济发展承载主体。园区的经营模式也实现了从以政府为主导，以厂房出租和卖地为主的粗放经营到如今多方参与，产品形态更加多元化、人性化，园区综合服务定制化，盈利模式全链条化以及政府、开发商、园区企业多方共赢的转变和升级。从产业园区开发的发展历程看，主要可以分为以下几个阶段：

**培育阶段（1984-1991 年）：**在该阶段，园区开发处于试验探索期，成立的园区大多集中在沿海省市，数量相对较少，政策在其开发的过程中具有重大影响。同时，经过该阶段，园区的功能定位、发展方向已逐渐清晰。

**成长阶段（1992-2002 年）：**在该阶段，园区开发由沿海省市向内陆扩散，并向全国分布式发展，园区数量快速增长，到 2002 年，全国拥有国家级开发区已超过 100 个，同时，园区类型、规模及涵盖的行业趋于多样发展。

**稳定发展阶段（2003-2008 年）：**在该阶段，分布于全国的各类开发区数量平稳增长，园区规模整体得到明显壮大。同时由于开发模式的类同性，园区呈现出

明显的产业同质化倾向，园区开发过程中的问题逐步显现，园区主要以制造业和传统服务业为主，园区经济效益弱化，国家开始进行整顿。

转型升级阶段（2009 年至今）：在该阶段，国家对园区开发的重心向提质增效、产业升级方向转变，更注重新兴产业、创新型项目的引入。同时更多优秀的民营企业及运营管理公司也逐步进入这个行业，产业园区运营行业朝着更加市场化、信息化、多元化的方向发展。

在政策、经济发展需求的持续推动下，中国园区开发快速发展，数量快速增长，根据《2015 年中国产业园区持续发展蓝皮书》数据显示，2014 年我国新增国家级经济开发区 8 家，达到 223 家，新增国家级高新区 7 家，达到 121 家，百强经开区生产总值为 40,577.98 亿元，占全国经开区比重的 53.27%，平均生产总值达到了 811.56 亿元，较 2013 年增长了 7.48%；百强园区中高新区工业总产值为 127,182.10 亿元，占全国高新区比重的 77%，平均工业总产值达到了 2,543.64 亿元，较 2013 年增长 14%，产业园区的持续发展对我国经济效益提升效果显著。

近些年来，除国家经济开发区、高新技术园外，各式各样的产业园也迅速在全国各地展开布局，如雨后春笋般涌现出来，“大众创业、万众创新”的新局面也正在全国如火如荼展开，2015 年 3 月，国务院办公厅印发“众创空间”纲领性文件——《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》提出到 2020 年，形成一批有效满足大众创新创业需求、具有较强专业化服务能力，同时又具备低成本、便利化、开放式等特点的众创空间等新型创业服务平台。国家政策的有力支持将进一步增加生产要素的流动性，增强创新主体的积极性，形成以“政产学研”为特征的一体化发展模式，将对具有要素集中优势的园区开发行业产生推动作用，那些具有产业孵化功能的产业园区将最先从中受益。

根据科技部火炬中心统计，2014 年全国科技企业孵化器数量超过 1,600 家，国家级孵化器达约 600 家，非国家级超过 1,000 家，在孵企业 8 万余家，累计孵化企业约 6 万家，各项数据均在逐年稳步增长。

自 2011 年起国家大力推动孵化器建设，目标是为创业者降低创业成本，推动创业创新建设，为创业者提供优质的创业环境，以创业带动就业。在火炬中心的数据统计中显示，2013 年中国科技型企业孵化器面积已超过 5,379.3 万平方米，同比增加 22.93%。在孵企业从业人数也突破 158.3 万人，同比增加 10.16%，在

政策鼓励下，2014 年预计面积已达到 6,500 万平方米，入驻企业就业人数也将突破 178.0 万人，成为带动各地就业的新窗口。

图：2006-2014 全国科技企业孵化器变化情况



数据来源：科技部火炬中心

中国产业园区层次多、差异化明显，随着经济的快速发展，科技体制改革产生的红利将优先作用于那些具有创新能力或创新服务平台的园区，即具有产业孵化功能的园区将最先从中受益。

### （五）行业周期性、季节性、区域性特征

产业园区运营行业受宏观经济影响较大，与宏观经济波动的相关性明显，全球经济和国内宏观经济的周期性波动对产业园区的开发及运营服务业务带来影响，行业的周期性主要表现为随宏观经济周期的波动而波动。

产业园区运营行业受季节影响较小，行业不存在季节性特征。

产业园区运营行业区域性分布，与我国各大省市经济发达程度相关，经济越发达地区产业园区运营行业发展越好。

### （六）公司所处行业壁垒

#### 1、管理经营人才壁垒

产业园区运营行业除需要高水准的园区开发人员外，更主要缺乏的是懂园区规划、懂产业运营、懂企业服务的管理运营人员，因此，对从业人员的知识结构、专业技术素质、从业经营、综合服务能力有着比较高的要求。目前，行业内高素质的专业人才和管理人才相对有限，拥有稳定、完善的产业园区运营服务团队和

管理团队是产业园区发展壮大的重要因素。要建设一支优秀的管理团队与经营团队需要投入大量的时间和资金，因此先发企业的人才优势比较明显，新进者的管理经营人才壁垒突出。

## 2、投资资金壁垒

产业园区运营行业属于典型的专业服务行业，通常具有资金密集型的特征，其前期的设计、改造和后期的招商、运营往往需要投入大量的资金。因此，产业园区的初始改造和后续运营需要较高的资金投入，形成了产业园区运营行业的投资资金壁垒。

## 3、品牌壁垒

较高的品牌知名度，对产业园区未来规划咨询及园区运营招商领域具有一定的示范效应，在业务扩张时更容易获得当地政府的支持，也更容易在较短时间内获得市场认可。较高的品牌知名度有利于吸引优秀企业和创业项目入驻，积累客户资源，保持在行业中的有利地位。因此，品牌知名度高的产业园区能吸引更多更优秀的企业入驻。

### （七）公司在行业中的竞争地位

#### 1、行业竞争程度

产业园区运营领域目前市场化程度较高，参与企业为数众多，截至2014年，全国共有各类国家级开发区477家，省级开发区1,167家，而其他市、区、县级开发区更是数量众多。由于很多产业园区开发运营过程中，引入项目或企业大多出于能在短期产生经济效益为目标，而企业在选择投资项目时也表现出盲目性，常以政策的支持力度，税收减免力度进行选择，从而造成产业园区同质化特征明显。

产业园区经济作为多种生产要素集约发展的一种要素配置形式，其规划、运营应当更多的考虑区域资源禀赋特征，使园区内的各要素能够有机配置。未来，随着越来越多的优秀企业进入产业园区运营领域，将对我国产业园区运营服务管理水平提出更高的要求，从而提高行业发展水平。

#### 2、行业内主要企业及其情况介绍

目前园区开发运营领域的市场化程度较高，参与企业为数众多，公司在温州及周边地区的竞争者主要包括：浙江国智科技产业开发有限公司、温州源大创业

服务股份有限公司、浙江创意园文化传播有限公司和温州蓝江科技有限公司，企业情况如下表所示：

表 公司主要竞争对手情况介绍

序号	公司名称	公司概况
1	浙江国智科技产业开发有限公司	公司是一家以文化创意产业园和科技园的开发、运营、管理为主体的专业机构，目前在温州运营“国智9号”创意产业园。公司具有强劲的资源整合、专业的策划、招商、运营能力。公司以“产、学、研”相结合，“政、企、协”多平台融合发展为特色，全面整合大产业链。
2	温州源大创业服务股份有限公司	公司以创业园区运营及相关创业服务为主营业务，专注于为创业团队、创业企业提供创业服务，其模式可概括为“学园网”模式，即以“源大创业学院”、“源大创业园”为线下创业服务平台，以“创业源”网站为线上创业服务平台，形成线上业务与线下业务有机结合的O2O闭环模式。
3	浙江创意园文化传播有限公司	公司位于温州市学院中路7号，公司建设运营浙江创意园，园区分为餐饮文化区、文化创意区和品牌发布中心（7号艺术中心）、浙江省工业设计示范基地。园区积极引导创意产业相关联的商业、文化、教育培训、演艺等功能发展，形成一个统一对外品牌的创意产业园。
4	温州蓝江科技有限公司	蓝江软件园位于机场路兰江路，周边有众多的中小企业、酒店、银行等第三产业，地理位置优越，是良好的IT信息产业高科技生产发展中心，公司将重点发展嵌入式软件、电子商务、现代物流信息服务、信息技术公共服务平台、网络传输与增值服务，以及面向各个行业的应用软件和行业信息资源的开发与增值服务等。

注：以上数据均来源于各公司网站及相关公开资料，并不保证内容的准确性。

### 3、公司在行业中的竞争地位

公司立足于产业园区运营行业，凭借科学的园区设计和优质的平台服务，力求为客户提供功能规划合理、配套服务设施完善的新型产业园区。公司经过多年不懈努力，获得了各级政府部门的肯定与认可，荣获“浙江省小企业创业示范基地”、“温州市重点文化产业园”、“温州市现代服务业集聚示范区”、“温州市科技企业孵化器”等多项荣誉。

#### （八）自身的竞争优势及劣势

##### 1、自身竞争优势

##### （1）服务优势

公司以产业园区平台为载体，通过资源整合和配置，形成了覆盖地产策划、招商运营、物业管理和平台服务的产业园区运营服务模式，为政府、企业等提供

多元化价值。公司在为入驻企业提供规范化管理,提升园区物业服务品质的同时,深度挖掘产业园区商业价值与服务增值点,通过一站式公共服务平台,实现产业园区的资源共享、统一对接、统一管理、统一服务的一站式服务模式,完善园区的增值服务工作,并加强产业园区的服务创新。

### (2) 产业整合优势

公司定位于一站式产业园区运营服务商,在园区运营中引入产业上、下游链企业,形成产业园区内自身上、中、下游的对接,并为园区企业引进了一系列的配套服务中介机构完善园区功能,形成强大的产业服务链和群聚效应。公司还通过定期走访调研、管理层交流、驻企联络员服务等多种渠道了解企业后续需求,并不断地利用自身优势,将园区资源进行合理配置和使用,通过园区公共服务平台搭建产业服务链,帮助园区企业快速发展。

### (3) 管理优势

公司为了进一步加强园区的规范管理,建设了“云服务、移动化、智能化”的园区信息化管理服务平台,加强园区信息化数据库的建设,使产业园区在线上 and 线下统一实行标准化管理,促使园区建立一个秩序井然、积极健康、效益突出的客户管理体系。公司利用信息化管理服务平台,实现对产业园区的远程管理,节约园区运营人力成本,提高园区运营效率。同时,该系统也为公司扩大经营区域和产业园区运营服务输出业务提供保障。

### (4) 团队优势

公司在多年的经营实践中,培育了一支优秀的运营管理团队,并积累了丰富的运营管理经验,为产业园区企业提供更加全面、专业、细致的服务。公司团队建立了科学的园区运营体系和完善的服务流程,能够准确把握入驻企业的个性化需求,并不断丰富、优化服务链条,改善公司形象,积累沉淀客户资源,从而通过客户口碑宣传吸引更多优秀的企业入驻产业园区。

## 2、自身竞争劣势

### (1) 资金劣势

公司所处产业园区运营行业正处于高速发展阶段,对公司的综合竞争力提出了较高要求,而公司综合竞争力的核心在于园区运营、规划设计、招商人才的引

进和培养，这些均需要大量的资金投入。因此，缺乏持续的资金支持将会制约公司的发展速度。

## （2）人才缺乏

虽然公司已经储备了一批园区运营、规划设计、招商方面的人才，但是随着公司经营规模的扩大以及业务的扩展，对各方面人才需求进一步加大，对高端复合型人才的需求大幅增加，人才结构也有待进一步优化。

# 七、公司可持续经营能力自我评估

公司是一家专业提供产业地产策划、招商运营、物业管理、平台服务等服务的产业园区运营服务商。公司凭借科学的园区设计和优质的平台服务，力求为客户提供功能规划合理、配套服务设施完善的新型产业园区。

## （一）产业政策支持，园区“软实力”不断提升

随着我国加快落实创新驱动发展战略，大众创业、万众创新的浪潮在神州大地上激流涌动。2014年9月，李克强总理在夏季达沃斯论坛致开幕辞时，提出要掀起“大众创业”、“草根创业”的新浪潮，形成“人人创新”、“万众创新”的新局面。2015年李克强总理在《政府工作报告》中提出，打造“大众创业、万众创新”和“增加公共产品、公共服务”成为推动中国经济发展调速不减势、量增质更优，实现中国经济提质增效升级的“双引擎”。

2015年3月，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》，全面部署推进大众创业、万众创新工作。《指导意见》指出：“加快构建众创空间，总结推广创客空间、创业咖啡、创新工场等新型孵化模式，充分利用国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区、科技企业孵化器、小企业创业基地、大学科技园和高校、科研院所的有利条件，发挥行业领军企业、创业投资机构、社会组织等社会力量的主力军作用，构建一批低成本、便利化、全要素、开放式的众创空间。发挥政策集成和协同效应，实现创新与创业相结合、线上与线下相结合、孵化与投资相结合，为广大创新创业者提供良好的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间”。

产业园区作为众创空间的重要载体，近年来，政府正不断加大对产业园区的财政资金投入力度，支持产业园区开展信息咨询、创业交流、培训辅导、投融资



对接等服务，鼓励产业园区统筹规划园区空间布局，优化资源配置，推进产业集聚发展，培育战略性新兴产业和新的经济增长点，为经济持续快速发展提供有效支撑。

产业园区作为企业快速发展的平台，既要积极打造企业入驻场地、设施等方面的“硬实力”，也要不断提升组织、协调、服务等方面的“软实力”，从而增强产业园区运营服务的综合能力。

随着越来越多的企业入驻产业园区，越来越多的产业园区运营商也意识到，未来运营产业园区不仅仅是单纯的园区办公空间或者生产车间的销售，园区所承载和聚集的产业和产业链蕴藏着大量的数据库资源，通过将园区企业进行整合，可以衍生出更多的盈利增长点。而不断壮大的企业使得社会公众对园区运营体系的关注度也越来越高，迫切要求政府部门和产业园区等加大投入，改善基础设施建设，同时对园区运营管理使用的高效性、整合性和易用性等也提出了更高要求。在市场化程度不断提高的今天，科研资源、信息资源、社会投资等资源已突破地域限制，呈现出鲜明的流动性特征，产业园区能够在更大范围组织调配资源，为企业快速发展加油助力。

## （二）公司主要财务指标表现良好

根据北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对公司最近两年的财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的中证天通（2016）审字第 1608003 号审计报告，公司业务在报告期内有持续的营运记录，且公司 2015 年度主营业务收入较 2014 年度增加 1,155,615.72 元，增幅 15.56%。由财务数据可看出，公司盈利水平基本保持稳定。

表 公司营运记录

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
营业总收入	8,582,736.37	7,427,120.65
营业总成本	4,855,979.63	4,050,292.44
营业利润	650,457.84	1,161,258.57
利润总额	723,411.87	1,518,186.27
净利润	532,119.89	1,123,238.60
经营活动产生的现金流量净额	-633,117.47	1,972,052.33

投资活动产生的现金流量净额	-3,634,655.56	-893,770.20
筹资活动产生的现金流量净额	8,000,000.00	--

### （三）公司拥有促进业务持续发展的竞争优势

#### 1、服务优势

公司以产业园区平台为载体，通过资源整合和配置，形成了覆盖地产策划、招商运营、物业管理和平台服务的产业园区运营服务模式，为政府、企业等提供多元化价值。公司在为入驻企业提供规范化管理，提升园区物业服务品质的同时，深度挖掘产业园区商业价值与服务增值点，通过一站式公共服务平台，实现产业园区的资源共享、统一对接、统一管理、统一服务的一站式服务模式，完善园区的增值服务工作，并加强产业园区的服务创新。

#### 2、产业整合优势

公司定位于一站式产业园区运营服务商，在园区运营中引入产业上、下游链企业，形成产业园区内自身上、中、下游的对接，并为园区企业引进了一系列的配套服务中介机构完善园区功能，形成强大的产业服务链和群聚效应。公司还通过定期走访调研、管理层交流、驻企联络员服务等多种渠道了解企业后续需求，并不断地利用自身优势，将园区资源进行合理配置和使用，通过园区公共服务平台搭建产业服务链，帮助企业快速发展。

#### 3 管理优势

公司为了进一步加强园区的规范管理，建设了“云服务、移动化、智能化”的园区信息化管理服务平台，加强园区信息化数据库的建设，使产业园区在线上 and 线下统一实行标准化管理，促使园区建立一个秩序井然、积极健康、效益突出的客户管理体系。公司利用信息化管理服务平台，实现对产业园区的远程管理，节约园区运营人力成本，提高园区运营效率。同时，该系统也为公司扩大经营区域和产业园区运营服务输出业务提供保障。

#### 4、团队优势

公司在多年的经营实践中，培育了一支优秀的运营管理团队，并积累了丰富的运营管理经验，为产业园区企业提供更加全面、专业、细致的服务。公司团队建立了科学的园区运营体系和完善的服务流程，能够准确把握入驻企业的个性化

需求，并不断丰富、优化服务链条，改善公司形象，积累沉淀客户资源，从而通过客户口碑宣传吸引更多优秀的企业入驻产业园区。

#### （四）公司制定了明确的未来发展规划

详见本转让说明书“第四章 公司财务”之“十三、公司经营目标”。

#### （五）不存在《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》规定的影响持续经营能力的情形

公司的资产状况良好，流动资金充足不存在无法偿还到期债务的情形；公司的银行短期借款按照合同的规定偿还，不存在无法偿还即将到期且难以展期的借款；公司不存在无法继续履行重大借款合同中的有关条款；公司按规定缴纳税款，不存在大额的逾期未缴税金；报告期内，公司不存在累计经营性亏损数额巨大的情况；公司流动资金充足，不存在过度依赖短期借款筹资的情况；公司与供应商按照合同结算，与供应商建立了良好的合作关系，不存在无法获得供应商的正常商业信用的情况；公司不存在难以获得开发必要新产品或进行必要投资所需资金的情况；公司净资产较多，不存在资不抵债的情况；报告期内，公司的营运资金情况良好、大股东未占用公司资金。

#### （六）公司报告期内经营合法规范，按时通过工商年检，不存在《公司法》中规定解散的情形，也不存在法院依法受理重整、和解或者破产申请的事由。

综上所述，公司具备了顺应行业发展要求的持续经营能力。

## 第三章 公司治理

### 一、公司治理机构的建立健全及运行情况

#### （一）股东大会、董事会、监事会建立健全情况

有限公司阶段，公司根据《公司法》的要求制定了《公司章程》，设立了股东会，并按其规定及时召开股东会，形成相应的股东会决议。未设董事会、监事会，仅设执行董事1名、监事1名。虽然治理结构较为简单，但仍能有效地进行决策，保护了股东和公司的利益。

2016年3月股份公司成立后，公司依据《公司法》、《公司章程》的相关规定逐步建立健全了股东大会、董事会、监事会和董事会秘书制度。股东大会参考上市公司要求及非上市公众公司的具体情况制定通过了《关联交易管理制度》、《对外担保管理办法》、《对外投资融资管理制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》、《总经理工作细则》、《投资者关系管理制度》等制度。

公司已经建立了股东大会、董事会、监事会，并在公司章程中明确了三会的权限、职责，规定了会议通知、召集、召开、表决等程序。公司章程及三会议事规则的具体条款内容符合现行法律法规的要求。

#### （二）股东大会、董事会、监事会规范运作情况

股份公司成立后，共计召开股东大会2次、董事会2次、监事会1次。公司能够依据有关法律法规和公司章程发布通知并按期召开三会，做到会议文件完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议文件归档保存，会议记录正常签署。董事会秘书专门负责记录、保管会议文档，会议记录、会议决议等书面文件内容完整，保存较好。

现任董事、监事均为创立大会时经股东提名，由股东大会选举产生。公司董事会和监事会均为股份公司成立后第一届，均尚在任期内，未发生换届选举。待本届董事会和监事会任期届满之后，公司将根据法律法规及公司章程的规定及时进行换届。

公司董事会参与对公司的战略目标制定，今后将及时检查其执行情况，并以董事会工作报告的形式对管理层业绩进行评估。公司已经建立了相关关联董事、关联股东及其他利益相关者的表决权回避制度。

公司职工代表监事由公司职工大会民主选举产生，占监事会成员的三分之一以上，职工代表监事能够依法履行监事职责，维护职工合法权益。公司监事会议事规则，对监事的职权和监督手段规定明确具体，有利于保障公司职工代表监事能够积极参与监事会会议，充分表达意见，切实维护基层职工的利益。

公司已经建立了健全的治理架构及决策机制，并得到有效的运行。

## 二、公司董事会对治理机制的评价

公司董事会对公司治理机制的建立健全和运行情况进行了讨论和评估，认为“公司已结合实际情况制定了必要的治理文件体系，公司章程、三会议事规则及公司相关内部治理制度对公司治理机制的执行做出了明确的规定，公司股东大会、董事会、监事会、总经理权责分明。公司三会能够正常发挥作用。公司管理层将在公司发展壮大的过程中逐步完善公司的激励与约束机制，进一步做好信息披露工作，加强投资者关系管理，不断提高公司治理水平，切实构建公司治理的长效机制，进一步提高公司核心竞争力，以促进公司规范运作和持续发展。公司目前的治理机制健全、有效。”

## 三、公司及其控股股东、实际控制人近两年违法违规情况

### （一）公司近两年违法违规情况

公司在报告期内不存在因重大违法违规及受处罚的情况。

1、公司具有经营业务所需的资质、许可及认证（详见本说明书“第二章 公司业务”之“三、公司业务相关的关键资源要素”之“（三）取得的业务许可资格和资质情况”及“（四）特许经营权情况”），满足公司日常经营的需要。公司合法合规使用相应资质，不存在超越资质、经营范围、使用过期资质的情况。相关资质系以红连有限的名义获得，相关证书均在有效期内，不存在使用过期资质或资质即将到期而无法续期的风险，目前公司已着手办理证书的更名事宜，该等证书变更为股份公司名下不存在法律障碍或潜在风险。

2、公司目前的主营业务是专业从事产业园区的地产策划、招商运营、物业管理和平台服务，日常业务环节不涉及到传统生产加工环节，故公司目前不需要办理相关环评审批程序。

3、公司所属行业不属于《中华人民共和国安全生产许可证条例》第二条规定的需要实行安全生产许可制度的行业，不需要办理安全生产许可证和建设项目安全设施验收。且公司已取得温州市龙湾区安全生产监督管理局出具的《证明》，证明公司在报告期内不存在重大违法违规行为。公司在报告期内不存在受到安全生产监督管理局处罚的情形。公司在报告期内及期后也未发生安全生产方面的事故及纠纷。

4、公司报告期内公司未发生欠税、漏税事项，不存在重大税务处罚的情形。

除上述外，当地质量技术监督局、公安局、人力资源和社会保障局等部门皆已出具了公司无违法违规证明。同时，公司亦出具了《公司不存在重大诉讼、仲裁、未决诉讼、仲裁声明》：公司最近两年不存在违法违规行为，且公司目前不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁及行政处罚案件的情况。

## （二）控股股东、实际控制人近两年违法违规情况

控股股东、实际控制人最近两年内不存在重大违法违规及受处罚的情况。

## （三）公司涉诉及仲裁情况

报告期内，公司涉及纠纷情况如下：

1、2014年8月21日，公司因与温州爱淘拍网络科技有限公司房屋租赁合同纠纷一案向温州市龙湾区人民法院提起诉讼，2015年1月13日，温州市龙湾区人民法院判决温州爱淘拍网络科技有限公司向公司支付欠款256,202.66元。2015年7月16日，公司向温州市龙湾区人民法院申请强制执行，目前该案已执行终结。

上述纠纷为公司因客户拖欠租金而产生的纠纷，且已按《企业会计准则》计提相应的坏账准备，对公司经营无重大不利影响。除上述外，公司不存在其它诉讼纠纷。

## 四、公司独立性情况

### （一）业务独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。公司具有独立完整的业务流程、经营场所及经营业务资源等，不存在需要依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营活动的情况；公司具备与经营有关的资产，能够独立开展经营活动；公司以自身的名义独立开展业务和签订合同，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。虽然公司报告期内存在少量的关联交易（关联交易事项详见本说明书“第四章 公司财务”之“七、关联方及关联交易”），但除此之外，报告期内公司没有发生其他关联采购和关联销售的情况，不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易。

### （二）资产独立

公司在变更设立时，原有限公司全部资产和负债均由股份公司承继。公司主要资产包括设备及运输工具等，公司对该等资产均为购买获得，权利完整，不存在权属纠纷或潜在纠纷。公司名下商标、著作权等无形资产均登记于公司名下。公司对正在使用的设备、运输工具、知识产权等均能够合法占有、使用，不存在权属纠纷或潜在纠纷。公司目前不存在关联方占用公司资产等情况。

若公司未来与股东之间发生资金往来，公司将严格执行《公司章程》、《关联交易管理办法》等制度。

### （三）人员独立

公司建立健全了法人治理结构，董事、监事及高级管理人员的任免严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定执行，程序合法有效；公司总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务，也没有在与本公司业务相同或相似或存在其他利益冲突的企业任职或领取薪酬。

公司与员工签订劳动合同，按时缴纳社会保险。公司劳动关系、工资报酬、社会保险完全独立管理。

### （四）财务独立

公司在银行独立开设账户，对所发生的经济业务进行独立结算。公司成立后办理了税务登记证并依法独立进行纳税申报和缴纳。公司设有独立的财务部门，配备专职财务管理人员，并根据现行的会计准则及相关法规，结合公司实际情况制定了财务管理制度，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立作出财务决策，独立在银行开户、独立纳税。具有规范的财务会计制度。

### （五）机构独立

公司组织结构健全，已建立了股东大会、董事会、监事会、董事会秘书等完备的法人治理结构；公司股东大会、董事会、监事会有效运作。公司具有完备的内部管理制度，各部门依照《公司章程》等内部规章制度在各自职责范围内独立决策，行使经营管理职权。办公机构与股东单位、关联企业不存在混合经营、合署办公的情况。

## 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的同业竞争情况

公司控股股东及实际控制人为林兵蔚。截至本公开转让说明书签署之日，除控股红连文化外，目前名下不存在其他控制的企业。

### （二）公司与董事、监事、高级管理人员对外投资的企业之间的同业竞争情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员对外投资的其他企业情况如下：

#### 1、温州红连职业培训学校（普通合伙）

温州红连职业培训学校（普通合伙）成立于 2014 年 6 月 24 日，现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 11 月 17 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913303033074773643），合伙人为林兵蔚、张亦孝、吴曼东。公司经营范围：电子商务师（三级培训，在民办学校办学许可证有效期内经营）；教育信息咨询；企业形象策划；市场营销策划；展览展示服务；经济咨询信息服



务；企业管理咨询服务；广告设计制作代理及发布服务；礼仪服务；文化艺术交流策划；舞台造型策划。

温州红连职业培训学校（普通合伙）的出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	张亦孝	5.00	50.00%
2	吴曼东	3.00	30.00%
3	林兵蔚	2.00	20.00%
合计	-	10.00	100.00%

温州红连职业培训学校（普通合伙）主要从事咨询、培训业务，两家企业在业务性质、主要产品或服务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

## 2、平阳依特诺投资合伙企业（有限合伙）

平阳依特诺投资合伙企业（有限合伙）系一家有限合伙企业，根据平阳依特诺投资合伙企业（有限合伙）目前持有的由平阳县工商行政管理局于 2015 年 10 月 30 日核发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码：91330326323007936D），平阳依特诺投资合伙企业（有限合伙）的住所为温州市平阳县鳌江镇南鹿迷途三盘晨曦 07 室，执行事务合伙人为冯易乐，出资额为 500 万元；成立日期为 2014 年 11 月 11 日，经营期限为长期，经营范围为：对实业的投资；创业投资；投资管理；资产管理；投资信息咨询（不含期货、证券、金融信息）。

平阳依特诺投资合伙企业（有限合伙）的出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	冯易乐	114.00	22.80%
2	陈小梅	80.00	16.00%
3	江吟枫	60.00	12.00%
4	林后谊	35.00	7.00%
5	王进者	30.00	6.00%
6	郑华慧	20.00	4.00%
7	王柏凯	20.00	4.00%
8	冯易东	10.00	2.00%
9	陈传胜	10.00	2.00%

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
10	陈传凑	10.00	2.00%
11	潘传元	10.00	2.00%
12	陈卫东	10.00	2.00%
13	叶昌来	10.00	2.00%
14	蔡爱茹	10.00	2.00%
15	李爱雪	8.00	1.60%
16	李伟	6.00	1.20%
17	张炳周	6.00	1.20%
18	许方国	6.00	1.20%
19	刘玉华	5.00	1.00%
20	吴春修	5.00	1.00%
21	许方方	5.00	1.00%
22	林上仕	5.00	1.00%
23	曾文邱	5.00	1.00%
24	杨孔重	5.00	1.00%
25	林阿美	5.00	1.00%
26	何彩云	5.00	1.00%
27	林小映	5.00	1.00%
合计	-	500.00	100.00%

平阳依特诺投资合伙企业（有限合伙）为专门设立投资浙江依特诺科技股份有限公司的合伙企业，主要从事实业的投资；创业投资业务。两家企业在业务性质、主要产品或服务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

### 3、温州东印标识有限公司

温州东印标识有限公司系一家有限责任公司，根据温州东印标识有限公司目前持有的由温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 5 月 6 日核发的《企业法人营业执照》（注册号：330304000054507），温州东印标识有限公司的住所为温州经济技术开发区温州大道 325 号二楼，法定代表人为胡晓国，注册资本为 500 万元；成立日期为 2010 年 06 月 10 日，经营期限为 2010 年 06 月 10 日至 2020 年 6 月 9 日，经营范围为：标识设计、销售；国内广告制作、发布；电子元器件、家具用金属配件的制造、销售；货物进出口、技术进出口。

温州东印标识有限公司的出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	王莲英	270.00	54.00%
2	胡晓国	180.00	36.00%
3	陈小梅	50.00	10.00%
合计	-	500.00	100.00%

温州东印标识有限公司主要从事标识设计、销售及广告制作、发布。两家企业在业务性质、主要产品或服务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

#### 4、温州佳才人力资源有限公司

温州佳才人力资源有限公司系一家有限责任公司，成立于 2014 年 11 月 25 日，现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 12 月 9 日核发的《营业执照》（注册号：913303033234846605），注册资本为 100 万元。公司经营范围：人力资源信息咨询、职业介绍（在人力资源服务许可证有效期内经营）；企业管理咨询；经济信息咨询（不含金融、证券、期货、认证）。

温州佳才人力资源有限公司的出资情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例
1	黄旭海	51.00	51.00%
2	陈遇生	25.00	25.00%
3	林建军	24.00	24.00%
合计	-	100.00	100.00%

温州佳才人力资源有限公司主要从事人力资源信息咨询、职业介绍，主要经营人才招聘信息网络平台。两家企业在业务性质、主要产品或服务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

#### 5、温州佳佑网络技术有限公司

温州佳佑网络技术有限公司系一家有限责任公司，成立于 2004 年 10 月 22 日，现持有乐清市工商行政管理局于 2014 年 9 月 30 日核发的《营业执照》（注册号：330382000221427），注册资本为 100 万元。公司经营范围：网络技术服务；房产信息、汽车信息咨询（不含中介）；网页设计。

温州佳佑网络技术有限公司的出资情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例
1	黄旭海	45.00	45.00%
2	郑安兴	35.00	35.00%
3	林祥松	20.00	20.00%
合计	-	100.00	100.00%

温州佳佑网络技术有限公司主要从事网页设计、网络技术服务等业务。两家企业在业务性质、主要产品或服务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

## 6、杭州佳才网络技术有限公司

杭州佳才网络技术有限公司系一家有限责任公司，成立于 2008 年 5 月 30 日，现持有杭州市下城区市场监督管理局于 2011 年 5 月 31 日核发的《营业执照》（注册号：330100000047793），注册资本为 101 万元。公司经营范围：许可经营项目：服务：开展收集、整理、储存和发布人才供求信息，职业介绍和人才信息咨询（许可证有效期至 2013 年 10 月 24 日）；一般经营项目：服务：网络技术服务，经济信息咨询（除商品中介），计算机软、硬件技术开发、技术咨询，市场营销策划，计算机系统集成；批发、零售：办公自动化设备及配件，计算机及配件；其他无需报经审批的一切合法项目。

杭州佳才网络技术有限公司的出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	黄旭海	45.45	45.00%
2	郑安兴	35.35	35.00%
3	林祥松	20.20	20.00%
合计	-	101.00	100.00%

杭州佳才网络技术有限公司主要从事职业介绍和人才信息咨询，主要经营人才招聘信息网络平台，主要经营场所在杭州。两家企业在业务性质、主要产品或服务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

## 7、上海乐御贸易有限公司

上海乐御贸易有限公司系一家有限责任公司，成立于 2010 年 4 月 9 日，现持有上海市嘉定区市场监管局于 2014 年 6 月 26 日核发的《营业执照》（注册号：310114002105993），注册资本为人民币 10 万元。公司经营范围：日用百货、饰

品、服装鞋帽、箱包、针纺织品、皮革制品的销售。（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）。

上海乐御贸易有限公司的出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	潘建全	6.00	60.00%
2	潘建兰	2.00	20.00%
3	许崇崇	2.00	20.00%
合计	-	10.00	100.00%

上海乐御贸易有限公司主要从事日用百货、饰品、服饰等贸易销售。两家企业在业务性质、主要产品或服务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

#### 8、温州市鹿城区蒲鞋市绿活力日用品店

温州市鹿城区蒲鞋市绿活力日用品店系一家个体工商户，成立于 2011 年 8 月 8 日，现持有鹿城区工商行政管理局于 2015 年 12 月 28 日核发的《营业执照》（注册号：330302610025977），经营者为泮春根。公司经营范围：预包装食品、生活用品、化妆品、保健食品、家用小电器、厨房用品；经济信息咨询服务。

温州市鹿城区蒲鞋市绿活力日用品店主要从事生活用品、化妆品、保健食品、家用小电器、厨房用品等销售。两家企业在业务性质、主要产品或服务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

#### 9、温州高新技术产业开发区春耕会务策划服务部

温州高新技术产业开发区春耕会务策划服务部系一家个体工商户，成立于 2016 年 2 月 23 日，现持有温州市龙湾区工商行政管理局于 2016 年 2 月 23 日核发的《营业执照》（注册号：330303607042070），经营者为泮春根。公司经营范围：会务策划服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

温州高新技术产业开发区春耕会务策划服务部主要从事会务策划服务。两家企业在主要产品或服务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

### 10、嘉兴市汉道生物科技有限公司

嘉兴市汉道生物科技有限公司系一家有限责任公司，成立于 2013 年 12 月 2 日，现持有嘉兴市工商行政管理局秀洲分局于 2013 年 12 月 2 日核发的《营业执照》（注册号：330411000075022），注册资本为 100 万元。公司经营范围：生物科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；艾条、化妆品、户外用品的销售；从事进出口业务。

嘉兴市汉道生物科技有限公司的出资情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例
1	泮春根	40.00	40.00%
2	叶紫美	35.00	25.00%
3	严 平	25.00	25.00%
合计	-	100.00	100.00%

嘉兴市汉道生物科技有限公司主要从事艾条、化妆品的销售。两家企业在主要产品或服务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

### 11、杭州汉道健康管理有限公司

杭州汉道健康管理有限公司系一家有限责任公司，成立于 2014 年 12 月 1 日，现持有杭州市下城区市场监督管理局于 2014 年 12 月 1 日核发的《营业执照》（注册号：330103000231928），注册资本为 50 万元。法定代表人：林益武；公司经营范围：一般经营项目：服务：非医疗性健康管理咨询，承接室内外装饰工程，美容信息咨询；批发、零售：电子产品、日用百货、家用电器、化妆品。

杭州汉道健康管理有限公司的出资情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例
1	泮春根	20.00	40.00%
2	林益武	15.00	30.00%
3	应颂散	15.00	30.00%
合计	-	50.00	100.00%

杭州汉道健康管理有限公司主要从事养身、保健类服务。两家企业在主要产品或服务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

## 12、温州意美视觉文化传媒有限公司

温州意美视觉文化传媒有限公司系一家有限责任公司，成立于 2013 年 6 月 14 日，现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 1 月 30 日核发的《营业执照》（注册号：330303000106958），注册资本为 20 万元。法定代表人：林思；公司经营范围：一般经营项目：电子商务服务；摄影摄像服务；企业形象策划；品牌策划；设计、制作国内各类广告、电文图脑；一人经纪代理服务（不含演出经纪）。

温州意美视觉文化传媒有限公司的出资情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例
1	许斌斌	6.00	30.00%
2	虞国英	4.60	23.00%
3	郑凤仙	4.60	23.00%
4	林 思	2.80	14.00%
5	贺 佟	2.00	10.00%
合计	-	20.00	100.00%

温州意美视觉文化传媒有限公司主要从事摄影摄像服务，广告制作等业务。两家企业在业务性质、主要产品或服务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

## 13、温州中盛企业代理事务所（普通合伙）

温州中盛企业代理事务所（普通合伙）系一家普通合伙企业，成立于 2009 年 3 月 9 日，现持有温州市鹿城区工商行政管理局于 2013 年 2 月 6 日核发的《营业执照》（注册号：330302000047917），执行事务合伙人为徐伟英。公司经营范围：一般经营项目：企业登记代理，经济贸易咨询（不含证券、期货咨询），商标代理及其他知识产权代理业务，记账代理。

温州中盛企业代理事务所（普通合伙）的出资情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例
1	徐伟英	1.50	50.00%
2	叶 坚	1.50	50.00%
合计	-	3.00	100.00%

温州中盛企业代理事务所（普通合伙）主要从事企业登记代理、商标代理及其他知识产权代理业务、记账代理等业务。两家企业在业务性质、主要产品或服务

务及用途的区别、可替代性、市场差别等方面，均有明显区别，两家企业不构成同业竞争或潜在同业竞争。

综上，公司董事、监事、高级管理人员对外投资的上述 13 家企业，均与红连文化处于不同行业，业务性质、主要产品或服务及用途的可替代性、市场差别等方面，均与红连文化有明显区别，与红连文化不构成同业竞争或潜在同业竞争。

### （三）关于避免同业竞争的措施与承诺

为避免同业竞争，保障公司利益，公司控股股东、实际控制人林兵蔚出具了不可撤销的《避免同业竞争的承诺函》，具体承诺内容如下：

“本人作为浙江红连文化发展股份有限公司的控股股东及实际控制人，目前未从事或经营与公司存在同业竞争的行为。为了避免与公司产生新的或潜在的同业竞争，本人郑重承诺如下：

1、本人及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经营任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、组织的控制权，或在该经济实体、机构、组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、市场营销负责人及其他高级管理人员或核心业务人员；

2、本人若违反上述承诺，将对由此给公司造成的损失作出全面、及时、足额的赔偿并承担相应法律责任；

3、本人在持有公司股份期间、担任公司董事、总经理或其他高级管理人员、核心业务人员期间以及辞去上述职务六个月以内，本承诺均有效，本承诺为不可撤销之承诺。”

## 六、关联方资金占用情况

公司最近两年不存在关联方资金占用情况。

公司最近两年不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。



股份公司成立后，为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，股份公司通过《公司章程》、《关联交易管理制度》规定了关联交易的审批权限、决策程序、关联股东或关联董事的回避表决等。

为减少和规范与公司的关联交易，公司的实际控制人及持有公司 5%以上股份的股东林兵蔚、陈小梅、黄旭海、泮春根、郑凤仙共同出具了《规范关联交易承诺函》，承诺：将尽可能减少和规范与公司及其全资或控股子公司之间的关联交易；对于无法避免或者因合理原因发生的关联交易，将严格遵守有关法律、法规及公司章程的规定，遵循等价、有偿、公平交易的原则，履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，保证关联交易的公允性；对于无法避免或者因合理原因而发生的关联交易，关联交易的项目应交由相关中介机构进行评估，以保证其公正性，使关联交易公平、合理；不利用股东地位，促使公司股东大会或者董事会做出侵害公司和其他股东合法权益的决议；在经营决策中，严格按照公司法及公司章程的有关规定，执行关联股东回避制度，以维护全体股东的合法权益。

## 七、董事、监事、高级管理人员其他重要情况

### （一）董事、监事、高级管理人员有关情况说明

公司董事、监事、高级管理人员持股情况详见下表：

序号	姓名	公司职务	持股数额（股）	持股比例
1	林兵蔚	董事长、总经理	6,500,000.00	65.00%
2	陈小梅	董事	1,700,000.00	17.00%
3	黄旭海	董事	800,000.00	8.00%
4	潘建全	董事	--	--
5	叶坚	董事、财务总监	--	--
6	泮春根	监事会主席	500,000.00	5.00%
7	郑凤仙	监事	500,000.00	5.00%
8	郑玲玲	监事	--	--
9	钟小晏	副总经理、董事会秘书	--	--
合 计			10,000,000.00	100.00%

### （二）相互之间关联关系

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系等关联情况。

### （三）与公司签订的重要协议或作出的重要承诺

#### 1、重要协议

截至本公开转让说明书签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员未与公司签订重要协议。

#### 2、重要承诺

##### （1）避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争，保障公司利益，公司控股股东及实际控制人林兵蔚出具了不可撤销的《避免同业竞争的承诺函》，具体情况详见本说明书“第三章公司治理”之“五、同业竞争”相关内容。

##### （2）其他承诺

公司董事、监事、高级管理人员已作出书面声明及承诺：最近两年内不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无结论的情形；最近两年内没有对所任职（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直接责任；不存在个人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信行为。

### （四）在其他单位兼职情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

姓名	在公司任职情况	兼职单位	兼职单位职务	兼职单位与公司关联关系
黄旭海	董事	温州佳才人力资源有限公司 温州佳佑网络技术有限公司 杭州佳才网络技术有限公司	总经理	无
潘建全	董事	上海乐御贸易有限公司	总经理	无
泮春根	监事会主	完美（中国）有限公司	高级销售	无

姓名	在公司任职情况	兼职单位	兼职单位职务	兼职单位与公司关联关系
	席	嘉兴市汉道生物科技有限公司	总监 总经理	

#### （五）对外投资与公司存在利益冲突情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在投资或控制的企业与本公司从事相同、相似业务的情况，也不与本公司存在利益冲突。

#### （六）最近两年受到中国证监会、全国股份转让系统公司处罚情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年未受到过中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施，未受到过全国股份转让系统公司公开谴责。

#### （七）对公司持续经营有不利影响的情形

公司董事、监事、高级管理人员不存在对本公司持续经营有不利影响的情形。

## 八、董事、监事、高级管理人员近两年变动情况

### （一）董事

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事共 5 名，为林兵蔚、陈小梅、黄旭海、潘建全、叶坚，林兵蔚任董事长。

有限公司设立时，公司设执行董事，由林兵蔚担任。

2016 年 2 月 20 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举林兵蔚、陈小梅、黄旭海、潘建全、叶坚为公司第一届董事会董事。同日，公司召开了第一届董事会第一次会议，选举林兵蔚为董事长。以上事项于 2016 年 3 月 15 日完成了工商备案。

### （二）监事

截至本公开转让说明书签署之日，公司监事共 3 名，为泮春根、郑凤仙、郑玲玲，泮春根任监事会主席，郑玲玲为职工监事。

有限公司设立时，公司设监事 1 名，由黄晓明担任。

2016年2月20日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举泮春根、郑凤仙为公司第一届监事会监事，与职工大会选举的职工监事郑玲玲一起组成第一届监事会。同日，公司召开了第一届监事会第一次会议，选举泮春根为监事会主席。以上事项于2016年3月15日完成了工商备案。

### （三）高级管理人员

截至本公开转让说明书签署之日，公司高级管理人员为总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监。

林兵蔚任总经理，钟小晏任公司董事会秘书，叶坚为财务总监，钟小晏为公司副总经理。

有限公司设立时，公司设经理1名，由林兵蔚担任。

2016年2月20日，公司整体改制为股份公司同时召开第一届董事会第一次会议，聘任林兵蔚为总经理，钟小晏为公司董事会秘书，叶坚为财务总监，钟小晏为公司副总经理。以上事项于2016年3月15日完成了工商备案。

除上述情形外，公司董事、监事、高级管理人员近两年内未发生变动。

近两年，公司董事、监事、高级管理人员均保持稳定，未发生重大变化，经营持续稳定。

## 九、公司重要事项决策和执行情况

公司在有限公司阶段，未建立三会管理制度，也未建立关联交易、重大投资等管理制度，公司仅会就经营问题召开管理层会议、股东会。有限公司阶段，除涉及增资、经营范围变更等需要工商变更的事项外，公司不存在其他重大事项的决策决议。股份公司成立后，公司建立了三会议事规则及关联交易管理办法、重大投资管理办法等制度，并设立了董事会、监事会，选举了董事、监事。自股份公司成立迄今，公司的重要事项决议主要是为股份公司制度完善的需要而做出的，这些决议都能得到很好的执行。

报告期内，公司没有发生对外投资事项。公司的委托理财事项详见本说明书“第四章 公司财务”之“四、公司报告期主要资产情况”之“（五）其他流动资产”披露的内容。

报告期内，公司于 2015 年 8 月 27 日与浙江民泰商业银行股份有限公司温州分行签订最高额保证合同，约定公司自 2015 年 8 月 26 日起至 2016 年 8 月 25 日止为温州佳才人力资源有限公司提供担保，担保期限 1 年，最高担保金额为 50.00 万元整，2016 年 1 月 18 日该笔贷款已结清，截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在其他应披露的承诺及或有事项。

报告期内，公司的关联交易详见本说明书“第四章 公司财务”之“七、关联方及关联交易”披露的内容。

公司管理层已经出具声明，未来将根据公司章程、关联交易管理相关制度控制并规范可能的关联交易事项。

## 第四章 公司财务

### 一、公司报告期的审计意见及主要财务报表

#### （一）公司报告期的审计意见

公司最近两年聘请的会计师事务所为北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙），未更换过会计师事务所。

北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对公司改制设立为股份公司及公司最近两年的财务报告进行了审计，出具了中证天通（2016）审字第 1608003 号审计报告，注册会计师出具的审计意见类型为标准无保留意见。

#### （二）公司报告期的合并范围

公司将拥有实际控制权的子公司纳入合并财务报表范围。

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

公司报告期合并范围如下：

子公司名称	报告期内纳入合并范围时间	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
温州红连电子商务秘书有限公司	2015.12.27-2015.12.31	100.00	100.00	100.00

注：温州红连电子商务秘书有限公司注册资本人民币 100.00 万元，实收资本为 100.00 万元，公司于 2015 年 12 月 27 日出资设立全资子公司，目前尚未实质性运营。

#### （三）公司报告期的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表资产负债表

## 资产负债表（合并）

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,107,966.60	1,375,739.63
交易性金融资产	--	--
应收票据	--	--
应收账款	--	723,326.20
预付款项	630,993.59	10,777.00
应收利息	--	--
应收股利	--	--
其他应收款	142,980.54	115,144.40
存货	--	--
一年内到期的非流动资产	--	--
其他流动资产	3,500,000.00	800,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>9,381,940.73</b>	<b>3,024,987.23</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	--	--
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	448,217.95	141,611.14
在建工程	637,500.00	--
工程物资	--	--
固定资产清理	1,614.75	--
生产性生物资产	--	--
油气资产	--	--
无形资产	--	--
开发支出	--	--
商誉	--	--
长期待摊费用	3,663,514.73	3,707,725.96
递延所得税资产	65,931.98	75,083.17
其他非流动资产	--	--
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,816,779.41</b>	<b>3,924,420.27</b>
<b>资产总计</b>	<b>14,198,720.14</b>	<b>6,949,407.50</b>

## 资产负债表（合并）（续）

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>		
短期借款	--	--
交易性金融负债	--	--
应付票据	--	--
应付账款	38,300.00	440,402.40
预收款项	2,072,393.00	402,904.01
应付职工薪酬	87,332.00	35,854.00
应交税费	355,455.48	441,251.32
应付利息	--	--
应付股利	--	--
其他应付款	309,853.00	2,915,328.00
一年内到期的非流动负债	--	--
其他流动负债	--	--
<b>流动负债合计</b>	<b>2,863,323.48</b>	<b>4,235,739.73</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	--	--
应付债券	--	--
长期应付款	--	--
专项应付款	--	--
预计负债	--	--
递延收益	600,455.90	510,846.90
递延所得税负债	--	--
其他非流动负债	--	--
<b>非流动负债合计</b>	<b>600,455.90</b>	<b>510,846.90</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,463,779.38</b>	<b>4,746,586.63</b>
<b>所有者权益：</b>		
股本	10,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	--	--
减：库存股	--	--
专项储备	--	--
盈余公积	73,677.48	20,282.09
未分配利润	661,263.28	182,538.78
<b>股东权益合计</b>	<b>10,734,940.76</b>	<b>2,202,820.87</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>14,198,720.14</b>	<b>6,949,407.50</b>



## 利润表（合并）

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	<b>8,582,736.37</b>	<b>7,427,120.65</b>
减：营业成本	4,855,979.63	4,050,292.44
营业税金及附加	487,844.59	423,345.88
销售费用	179,499.00	124,087.00
管理费用	2,489,116.03	1,429,796.43
财务费用	2,970.96	207.32
资产减值损失	-36,604.74	238,133.01
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）	46,526.94	--
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）	<b>650,457.84</b>	<b>1,161,258.57</b>
加：营业外收入	72,954.03	374,927.70
减：营业外支出	--	18,000.00
其中：非流动资产处置损失	--	--
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>723,411.87</b>	<b>1,518,186.27</b>
减：所得税费用	191,291.98	394,947.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>532,119.89</b>	<b>1,123,238.60</b>
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.11	0.56
（二）稀释每股收益	0.11	0.56
六、其他综合收益	--	--
七、综合收益总额	<b>532,119.89</b>	<b>1,123,238.60</b>

## 现金流量表（合并）

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,052,280.86	6,206,335.26
收到的税费返还	--	--
收到其他与经营活动有关的现金	3,246,936.52	2,567,216.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>14,299,217.38</b>	<b>8,773,552.18</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	5,698,586.27	1,318,480.39
支付给职工以及为职工支付的现金	632,389.08	581,916.61
支付的各项税费	605,161.23	331,006.14
支付其他与经营活动有关的现金	7,996,198.27	4,570,096.71
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>14,932,334.85</b>	<b>6,801,499.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-633,117.47</b>	<b>1,972,052.33</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,300,000.00	--
取得投资收益收到的现金	46,526.94	--
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	--	--
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,346,526.94</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	981,182.50	93,770.20
投资支付的现金	4,000,000.00	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	--	--
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,981,182.50</b>	<b>893,770.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,634,655.56</b>	<b>-893,770.20</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	8,000,000.00	--
借款收到的现金	--	--
发行债券收到的现金	--	--
收到其他与筹资活动有关的现金	--	--
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,000,000.00</b>	<b>--</b>

项目	2015 年度	2014 年度
偿还债务支付的现金	--	--
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	--	--
支付其他与筹资活动有关的现金	--	--
筹资活动现金流出小计	--	--
筹资活动产生的现金流量净额	<b>8,000,000.00</b>	--
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	<b>3,732,226.97</b>	<b>1,078,282.13</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,375,739.63	297,457.50
六、期末现金及现金等价物余额	<b>5,107,966.60</b>	<b>1,375,739.63</b>

2015 年度所有者权益变动表（合并）

单位：元

项目	2015年度						
	归属于母公司的权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	2,000,000.00	--	--	20,282.09	182,538.78	--	2,202,820.87
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	2,000,000.00	--	--	20,282.09	182,538.78	--	2,202,820.87
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	8,000,000.00	--	--	53,395.39	478,724.50	--	8,532,119.89
（一）净利润	--	--	--	--	532,119.89	--	532,119.89
（二）其他综合收益	--	--	--	--	--	--	--
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	532,119.89	--	532,119.89
（三）所有者投入和减少资本	8,000,000.00	--	--	--	--	--	8,000,000.00
1．所有者投入资本	8,000,000.00	--	--	--	--	--	8,000,000.00
2．股份支付计入股东权益的金额	--	--	--	--	--	--	--
3．其他	--	--	--	--	--	--	--
（四）利润分配	--	--	--	53,395.39	-53,395.39	--	--

项目	2015年度						
	归属于母公司的权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
1. 提取盈余公积	--	--	--	53,395.39	-53,395.39	--	--
2. 对所有者（或股东）的分配	--	--	--	--	--	--	--
3. 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（以负号填列）	--	--	--	--	--	--	--
<b>四、本年年末余额</b>	<b>10,000,000.00</b>	--	--	<b>73,677.48</b>	<b>661,263.28</b>	--	<b>10,734,940.76</b>

2014 年度所有者权益变动表（合并）

单位：元

项目	2014年度						
	归属于母公司的权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	2,000,000.00	--	--	--	-920,417.73	--	1,079,582.27
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--
二、本年初余额	2,000,000.00	--	--	--	-920,417.73	--	1,079,582.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	--	--	--	20,282.09	1,102,956.51	--	1,123,238.60
（一）净利润	--	--	--	--	1,123,238.60	--	1,123,238.60
（二）其他综合收益	--	--	--	--	--	--	--
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	1,123,238.60	--	1,123,238.60
（三）所有者投入和减少资本	--	--	--	--	--	--	--
1. 所有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--
2. 股份支付计入股东权益的金额	--	--	--	--	--	--	--
3. 其他	--	--	--	--	--	--	--
（四）利润分配	--	--	--	20,282.09	-20,282.09	--	--
1. 提取盈余公积	--	--	--	20,282.09	-20,282.09	--	--

项目	2014年度						
	归属于母公司的权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
2. 对所有者（或股东）的分配	--	--	--	--	--	--	--
3. 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（以负号填列）	--	--	--	--	--	--	--
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,000,000.00</b>	--	--	<b>20,282.09</b>	<b>182,538.78</b>	--	<b>2,202,820.87</b>

## 资产负债表（母公司）

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,108,066.61	1,375,739.63
交易性金融资产	--	--
应收票据	--	--
应收账款	--	723,326.20
预付款项	630,993.59	10,777.00
应收利息	--	--
应收股利	--	--
其他应收款	142,980.54	115,144.40
存货	--	--
一年内到期的非流动资产	--	--
其他流动资产	3,500,000.00	800,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>8,382,040.74</b>	<b>3,024,987.23</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	--	--
持有至到期投资	--	--
长期应收款	--	--
长期股权投资	1,000,000.00	--
投资性房地产	--	--
固定资产	448,217.95	141,611.14
在建工程	637,500.00	--
工程物资	--	--
固定资产清理	1,614.75	--
生产性生物资产	--	--
油气资产	--	--
无形资产	--	--
开发支出	--	--
商誉	--	--
长期待摊费用	3,663,514.73	3,707,725.96
递延所得税资产	65,931.98	75,083.17
其他非流动资产	--	--
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,816,779.41</b>	<b>3,924,420.27</b>
<b>资产总计</b>	<b>14,198,820.15</b>	<b>6,949,407.50</b>



## 资产负债表（母公司）（续）

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>		
短期借款	--	--
交易性金融负债	--	--
应付票据	--	--
应付账款	38,300.00	440,402.40
预收款项	2,072,393.00	402,904.01
应付职工薪酬	87,332.00	35,854.00
应交税费	355,455.48	441,251.32
应付利息	--	--
应付股利	--	--
其他应付款	308,119.00	2,915,328.00
一年内到期的非流动负债	--	--
其他流动负债	--	--
<b>流动负债合计</b>	<b>2,861,589.48</b>	<b>4,235,739.73</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	--	--
应付债券	--	--
长期应付款	--	--
专项应付款	--	--
预计负债	--	--
递延收益	600,455.90	510,846.90
递延所得税负债	--	--
其他非流动负债	--	--
<b>非流动负债合计</b>	<b>600,455.90</b>	<b>510,846.90</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,462,045.38</b>	<b>4,746,586.63</b>
<b>所有者权益：</b>		
股本	10,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	--	--
减：库存股	--	--
专项储备	--	--
盈余公积	73,677.48	20,282.09
未分配利润	663,097.29	182,538.78
<b>股东权益合计</b>	<b>10,736,774.77</b>	<b>2,202,820.87</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>14,198,820.15</b>	<b>6,949,407.50</b>

## 利润表（母公司）

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	<b>8,582,736.37</b>	<b>7,427,120.65</b>
减：营业成本	4,855,979.63	4,050,292.44
营业税金及附加	487,344.59	423,345.88
销售费用	179,499.00	124,087.00
管理费用	2,487,882.03	1,429,796.43
财务费用	2,870.95	207.32
资产减值损失	-36,604.74	238,133.01
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）	46,526.94	--
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）	<b>652,291.85</b>	<b>1,161,258.57</b>
加：营业外收入	72,954.03	374,927.70
减：营业外支出	--	18,000.00
其中：非流动资产处置损失	--	--
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>725,245.88</b>	<b>1,518,186.27</b>
减：所得税费用	191,291.98	394,947.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>533,953.90</b>	<b>1,123,238.60</b>
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.11	0.56
（二）稀释每股收益	0.11	0.56
六、其他综合收益	--	--
七、综合收益总额	<b>533,953.90</b>	<b>1,123,238.60</b>

## 现金流量表（母公司）

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,052,280.86	6,206,335.26
收到的税费返还	--	--
收到其他与经营活动有关的现金	3,246,936.52	2,567,216.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>14,299,217.38</b>	<b>8,773,552.18</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	5,698,586.27	1,318,480.39
支付给职工以及为职工支付的现金	632,389.08	581,916.61
支付的各项税费	605,161.23	331,006.14
支付其他与经营活动有关的现金	7,996,098.26	4,570,096.71
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>14,932,234.84</b>	<b>6,801,499.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-633,017.46</b>	<b>1,972,052.33</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,300,000.00	--
取得投资收益收到的现金	46,526.94	--
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	--	--
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,346,526.94</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	981,182.50	93,770.20
投资支付的现金	5,000,000.00	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	--	--
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>5,981,182.50</b>	<b>893,770.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,634,655.56</b>	<b>-893,770.20</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	8,000,000.00	--
借款收到的现金	--	--
发行债券收到的现金	--	--
收到其他与筹资活动有关的现金	--	--
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,000,000.00</b>	<b>--</b>

项目	2015 年度	2014 年度
偿还债务支付的现金	--	--
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	--	--
支付其他与筹资活动有关的现金	--	--
筹资活动现金流出小计	--	--
筹资活动产生的现金流量净额	8,000,000.00	--
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	--	--
五、现金及现金等价物净增加额	2,732,326.98	1,078,282.13
加：期初现金及现金等价物余额	1,375,739.63	297,457.50
六、期末现金及现金等价物余额	4,108,066.61	1,375,739.63

## 2015 年度所有者权益变动表（母公司）

单位：元

项目	2015年度						
	归属于母公司的权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	2,000,000.00	--	--	20,282.09	182,538.78	--	2,202,820.87
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	2,000,000.00	--	--	20,282.09	182,538.78	--	2,202,820.87
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	8,000,000.00	--	--	53,395.39	480,558.51	--	8,533,9553.90
（一）净利润	--	--	--	--	533,953.90	--	533,953.90
（二）其他综合收益	--	--	--	--	--	--	--
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	533,953.90	--	533,953.90
（三）所有者投入和减少资本	8,000,000.00	--	--	--	--	--	8,000,000.00
1．所有者投入资本	8,000,000.00	--	--	--	--	--	8,000,000.00
2．股份支付计入股东权益的金额	--	--	--	--	--	--	--
3．其他	--	--	--	--	--	--	--
（四）利润分配	--	--	--	53,395.39	-53,395.39	--	--

项目	2015年度						
	归属于母公司的权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
1. 提取盈余公积	--	--	--	53,395.39	-53,395.39	--	--
2. 对所有者（或股东）的分配	--	--	--	--	--	--	--
3. 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（以负号填列）	--	--	--	--	--	--	--
<b>四、本年年末余额</b>	<b>10,000,000.00</b>	--	--	<b>73,677.48</b>	<b>663,097.29</b>	--	<b>10,736,774.77</b>

2014 年度所有者权益变动表（母公司）

单位：元

项目	2014年度						
	归属于母公司的权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	2,000,000.00	--	--	--	-920,417.73	--	1,079,582.27
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	2,000,000.00	--	--	--	-920,417.73	--	1,079,582.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	--	--	--	20,282.09	1,102,956.51	--	1,123,238.60
（一）净利润	--	--	--	--	1,123,238.60	--	1,123,238.60
（二）其他综合收益	--	--	--	--	--	--	--
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	1,123,238.60	--	1,123,238.60
（三）所有者投入和减少资本	--	--	--	--	--	--	--
1．所有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--
2．股份支付计入股东权益的金额	--	--	--	--	--	--	--
3．其他	--	--	--	--	--	--	--
（四）利润分配	--	--	--	20,282.09	-20,282.09	--	--
1．提取盈余公积	--	--	--	20,282.09	-20,282.09	--	--

项目	2014年度						
	归属于母公司的权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
2. 对所有者（或股东）的分配	--	--	--	--	--	--	--
3. 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（以负号填列）	--	--	--	--	--	--	--
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,000,000.00</b>	--	--	<b>20,282.09</b>	<b>182,538.78</b>	--	<b>2,202,820.87</b>



#### **（四）公司报告期内采用的主要会计政策、会计估计**

公司报告期内采用的主要会计政策、会计估计情况如下：

##### **1、遵循企业会计准则的声明**

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度的经营成果和现金流量。

##### **2、会计期间**

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### **3、营业周期**

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以一年作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

##### **4、记账本位币**

本公司以人民币为记账本位币。

##### **5、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。

##### **6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理**

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

###### **（1）同一控制下企业合并**

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日

取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异

带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 7、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

## （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司(即吸收合并下的被合并方)，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期

投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 8、应收款项

应收款项包括应收帐款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收帐款,按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法,以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

### (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	余额为 100 万元以上的应收账款、其他应收款(或应收账款余额占应收账款合计 50%以上、其他应收款余额占其他应收款合计 50%以上)
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时,根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额,单独进行减值测试,计提坏账准备。

### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额非重大的应收款项,与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合,根据以前年度与之相同或相类似的、具有类

似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
无风险组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，包括对子公司、联营企业及关联单位等性质款项，关联方等往来款项具有较低的信用风险。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	采用账龄分析法计提坏账准备
无风险组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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）	5.00	5.00
1-2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2-3 年（含 3 年）	20.00	20.00
3-4 年（含 4 年）	30.00	30.00
4-5 年（含 5 年）	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明该债务人资不抵债、濒临破产、债务重组、兼并收购及其他财务状况恶化的情形。
坏账准备的计提方法	根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（4）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 9、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### 1. 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。

原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## 2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润



分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入

股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按6、“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 10、固定资产及其累计折旧

### （1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### （2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	10	5	9.50
运输工具	5	5	19.00
办公设备	5	5	19.00
电子设备	3	5	31.57

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

### （3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## 11、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

## 12、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 13、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪

酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## **14、收入的确认原则**

### **（1）销售商品**

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

### **（2）提供劳务**

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计,则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入,并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的,则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时,如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的,将销售商品部分和提供劳务部分分别处理;如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分,或虽能区分但不能够单独计量的,将该合同全部作为销售商品处理。

### (3) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时,公司确认收入。

本公司主要业务收入为租赁业务收入和服务业务收入。租赁业务收入确认需要满足:已根据合同约定将出租房屋交付给客户,且销售收入金额已确定,已经收到租金或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入,出租相关的成本能够可靠地计量。公司在租赁期内按照直线法分期确认当期租金收入;服务业务收入在公司提供完相关服务并取得服务费或取得了收款凭证后分期确认服务业务收入。

## 15、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助,按照收到或应收的金额计量。其中,存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的,可以按照应收的金额计量,否则按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产使用期限内平均分配,计入当期损益;与收益相关的政府补助,如果用于补偿已发生的相关费用或损失,则计入当期损益,如果用于补偿以后期间的相关费用或损失,则计入递延收益,于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。若政府文件未明确规定补助对象,还需说明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。

## 16、递延所得税资产/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。

## 17、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。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得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，



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。

## **18、租赁**

本公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。经营租赁的租金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。

## 二、公司最近两年的主要财务数据和财务指标分析

结合公司2016年1-4月财务报表数据（未经审计），报告期内及期后各期财务简表如下：

项目	2016. 4. 30	2015.12.31	2014.12.31
资产总计（万元）	1,566.76	1,419.87	694.94
负债总计（万元）	476.87	346.38	474.66
股东权益合计（万元）	1,089.89	1,073.49	220.28
归属于母公司所有者的股东权益合计（万元）	1,089.89	1,073.49	220.28
每股净资产（元）	1.09	2.30	1.10
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.09	2.30	1.10
资产负债率（母公司）	30.44%	24.38%	68.30%
流动比率（倍）	2.32	3.28	0.71
速动比率（倍）	2.32	3.28	0.71
项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
营业收入（万元）	366.46	858.27	742.71
净利润（万元）	16.22	53.21	112.32
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	16.22	53.21	112.32
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	14.36	47.74	85.55
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）	14.36	47.74	85.55
毛利率	43.11%	43.42%	45.47%
净资产收益率	1.50%	10.36%	68.44%
扣除非经常性损益后净资产收益率	1.33%	9.30%	52.13%
基本每股收益（元/股）	0.02	0.11	0.56
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.01	0.10	0.43
稀释每股收益（元/股）	0.02	0.11	0.56
扣除非经常性损益后稀释每股收益（元/股）	0.01	0.10	0.43
应收帐款周转率（次）	29.08	13.48	6.88
存货周转率（次）	—	--	--

经营活动产生的现金流量净额 (万元)	-210.20	-63.31	197.21
每股经营活动产生的现金流量 净额(元/股)	-0.21	-0.14	0.99

注：期后2016年4月的财务状况、2016年1-4月的经营成果和现金流量相关财务数据来源于公司提供的财务报表，2016年1-4月的财务报表未经审计。

公司经营范围主要为：对文化产业的投资及投资管理；文化产业园区开发及物业管理服务；停车服务。公司的主营业务为专业从事产业园区的地产策划、招商运营、物业管理和平台服务。新三板挂牌公司源大股份（835107）、莘泽股份（834636）的主营业务与公司类似，以这2家公众公司作为分析的参考依据。同行业公司已披露的指标数据如下所示：

项目	本公司		公众公司
	2015.12.31	2014.12.31	2014.12.31
每股净资产（元/股）	2.30	1.10	1.11
资产负债率（%）	24.40	68.30	69.26
流动比率	3.28	0.71	0.78
速动比率	3.28	0.71	0.63
项目	2015 年度	2014 年度	2014 年度
毛利率（%）	43.42	45.47	40.26
净资产收益率（%）	10.36	68.44	26.59
每股收益（元/股）	0.11	0.56	0.28
扣除非经常损益的每股收益（元/股）	0.10	0.43	0.10
每股经营活动产生的现金流量 净额（元/股）	-0.14	0.99	0.39
应收账款周转率（次/年）	13.48	6.88	7.83
存货周转率（次/年）	--	--	--

续上表

项目	源大股份（835107）	莘泽股份（834636）
	2014.12.31	2014.12.31
每股净资产（元/股）	0.75	1.46
资产负债率（%）	75.48	63.04
流动比率	0.72	0.83
速动比率	0.42	0.83
项目	2014 年度	2014 年度

毛利率（%）	55.90	24.62
净资产收益率（%）	26.07	27.11
每股收益（元/股）	0.17	0.38
扣除非经常损益的每股收益（元/股）	0.06	0.14
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.64	0.13
应收账款周转率（次/年）	8.71	6.95
存货周转率（次/年）	--	--

注：上述公众公司的数据均来源于wind资讯。

### （一）盈利能力分析

公司 2014 年度和 2015 年度以及 **2016 年 1-4 月** 的毛利率分别为 45.47%、43.42%、**43.11%**，公司毛利率略高于公众公司平均水平。2015 年度公司毛利率较 2014 年度减少 2.05%，这主要有以下几点原因：一是公司文化产业园每平方米租入租金单价增长了 17.72%，出租给客户的租金单价增长了 12.43%，出租租金单价增长幅度低于租入租金单价增长幅度，导致租赁业务收入毛利率下降；二是公司人力资源产业园区和薪火工坊 2015 年 12 月份租入使用，园区承担的租金成本支出增加，而相应的收入基本尚未实现，在一定程度上降低了公司的毛利率。**2016 年 1-4 月的毛利率与 2015 年基本持平。**

公司 2014 年度和 2015 年度以及 **2016 年 1-4 月** 的加权平均净资产收益率分别为 68.44%、10.36%、**1.50%**，扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率分别为 52.13%、9.30%、**1.33%**；2014 年度和 2015 年度以及 **2016 年 1-4 月** 的基本每股收益分别为 0.56 元、0.11 元、**0.02 元**，扣除非经常性损益后每股收益分别为 0.43 元、0.10 元、**0.01 元**。报告期内，公司营业收入呈增长状态，但加权平均净资产收益率和每股收益都呈下降的趋势，这主要原因是以下几点：一是 2015 年度公司费用性支出大幅增加导致净利润减少，二是 2015 年度公司实现增资扩股 800 万股，导致股本和净资产增加。随着公司市场开拓能力不断提升、品牌力度不断增强、规模效益逐渐显现，公司的经营状况及盈利前景将有更大的空间。**2016 年 1-4 月加权平均净资产收益率和每股收益都呈下降的趋势主要是由于计算周期的原因公司仅确认 4 个月的收入，费用支出较多净利润较小，且公司 2015 年增资扩股后 2016 年股本和净资产基数较大。**

## （二）偿债能力分析

母公司 2014 年末和 2015 年末以及 **2016 年 4 月末**资产负债率分别 68.30%、24.38%、**30.44%**。2014 年度公司资产负债率接近公众公司平均水平。公司 2015 年末资产负债率较 2014 年末大幅度下降，这主要原因是公司股东于 2015 年增加出资额 800 万元，导致当期公司总资产增加。公司的主要负债为预收账款和其他应付款。截至 2015 年 12 月 31 日，公司预收账款余额为公司向客户预收的租金和服务费余额，符合公司的业务特点。**2016 年 1-4 月资产负债率较 2015 年有所提高，主要是公司向客户预收的租金和服务费增加。**总体而言，公司长期偿债风险较小。

公司 2014 年度和 2015 年度以及 **2016 年 4 月末**的流动比率分别为 0.71、3.28、**2.32**，速动比率分别为 0.71 和 3.28、**2.32**。流动比率和速动比率均有所增加，表明公司的偿债能力呈增强的趋势。报告期内，流动、速动比率保持平稳且适中，公司偿债能力在安全边际范围之内，短期偿债风险较小。**2016 年 4 月末流动比率和速动比率均有所下降，主要是公司向客户预收的租金和服务费增加，符合公司的业务特点。**

## （三）营运能力分析

公司 2014 年度和 2015 年度以及 **2016 年 1-4 月**的应收账款周转率分别为 6.88、13.48、**29.08**，2014 年度应收账款周转率略低于公众公司平均水平。公司主要向客户出租场地和提供运营服务，受运营模式的影响，一般情况下，公司与客户的货款结算方式采取在合同期内先向客户预收款项再提供场地和服务，对于个别违约的客户，公司会给予 1-2 个月左右的信用期。同时，销售部门与财务部门一同监管应收账款的变化，并配置专人在应收账款信用超期后及时催收款项。根据应收账款周转率指标的影响因素分析，公司的应收账款周转率呈上涨趋势，这主要原因是 2015 年公司加强了应收账款的催收，应收账款回款质量保持良好的态势。**2016 年 1-4 月的应收账款周转率较 2015 年度上升，是由于计算周期和运营模式的影响，公司收入采取向客户预收租金和服务费，应收账款发生额较小，2016 年 1-4 月公司收入稳步增长。**

基于公司的运营模式，报告期内公司不存在存货，2014 年度和 2015 年度以及 **2016 年 1-4 月**的存货周转率均为零。

#### （四）现金流量分析

报告期内，公司现金流量表变动情况如下：

单位：元

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,101,985.75	-633,117.47	1,972,052.33
投资活动产生的现金流量净额	156,360.00	-3,634,655.56	-893,770.20
筹资活动产生的现金流量净额	—	8,000,000.00	—
汇率变动对现金及现金等价物的影响	—	—	—
现金及现金等价物净增加额	-1,945,625.75	3,732,226.97	1,078,282.13

注：期后2016年1-4月的现金流量相关财务数据来源于公司提供的财务报表，2016年1-4月的财务报表未经审计。

公司 2014 年度和 2015 年度以及 2016 年 1-4 月经营活动产生的现金流量净额分别为 197.21 万元、-63.31 万元、-210.20 元。2015 年度经营活动产生的现金流量金额较 2014 年度下降，这主要原因有以下几点：一是随着业务规模的扩大，公司费用性支出增加 104.52 万元；二是公司 2015 年度支付的往来款增加。公司投资活动的现金流入主要是赎回活期银行理财产品。公司投资活动的现金流出主要是购买活期银行理财产品和购置固定资产及其他长期资产支付的现金。公司筹资活动的现金流入是公司增资扩股增加股本金所致。2016 年 1-4 月经营活动产生的现金流量金额较 2015 年度下降，主要是公司预付了 3,345,582.27 元的租金，大额的预付租金支出导致经营活动产生的现金流量金额为负。2016 年 1-4 月投资活动产生的现金流入主要是赎回 1,200,000.00 元的活期银行理财产品。公司投资活动的现金流出主要是购置固定资产及其他长期资产支付的现金。公司的现金及现金等价物的增减变化主要取决于公司的经营活动，从这个角度出发，公司经营活动的正常运作也决定了公司现金流量的正常和健康。

报告期内，公司经营现金流量净额与净利润具有匹配性，具体如下：

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
净利润	532,119.89	1,123,238.60
加：资产减值准备	-36,604.74	238,133.01
固定资产折旧	67,418.94	40,855.99

油气资产折耗	--	--
生产性生物资产折旧	--	--
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	433,753.23	408,761.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	--	--
固定资产报废损失	--	--
公允价值变动损失	--	--
财务费用	--	--
投资损失	-46,526.94	--
递延所得税资产减少	9,151.19	247,272.66
递延所得税负债增加	--	--
存货的减少	--	--
经营性应收项目的减少	1,744,762.46	2,618,668.37
经营性应付项目的增加	-3,337,191.50	-2,704,877.34
其 他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-633,117.47	1,972,052.33

报告期内，公司经营性现金流量净额与净利润的差异主要是由资产减值准备、固定资产折旧、长期待摊费用、递延所得税资产、经营性应收和应付项目的变动所致。

与相关科目的会计核算有相应的勾稽关系，具体情况如下：

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
<b>销售商品、提供劳务收到的现金</b>	<b>11,052,280.86</b>	<b>6,206,335.26</b>
营业收入	8,582,736.37	7,427,120.65
加：经营性应收账款的减少(增加以“-”号填列)	2,469,544.49	-1,220,785.39
<b>收到其他与经营活动有关的现金</b>	<b>3,246,936.52</b>	<b>2,567,216.92</b>
收到的利息收入	1,702.87	1,687.08
收到往来款	3,056,239.65	2,360,529.84
政府补贴	162,563.00	205,000.00
押金	26,431.00	--
<b>经营性现金流入小计</b>	<b>14,299,217.38</b>	<b>8,773,552.18</b>
<b>购买商品、接受劳务支付的现金</b>	<b>5,698,586.27</b>	<b>1,318,480.39</b>

项目	2015 年度	2014 年度
营业成本	4,855,979.63	4,050,292.44
减：计入成本的折旧摊销	433,753.23	408,761.04
减：计入成本的职工工资及为职工支付的现金	141,809.00	105,129.00
加：往来款的变动	1,418,168.87	-2,217,922.01
<b>支付给职工以及为职工支付的现金</b>	<b>632,389.08</b>	<b>581,916.61</b>
成本费用中的职工薪酬	632,389.08	581,916.61
<b>支付的各项税费</b>	<b>605,161.23</b>	<b>331,006.14</b>
营业税金及附加	487,844.59	423,345.88
计入所得税费用的当期所得税	182,140.79	147,675.01
计入费用中的税费	20,981.69	31,962.02
加：应交税费的变动（除增值税影响外）	-85,805.84	-271,976.77
<b>支付其他与经营活动有关的现金</b>	<b>7,996,198.27</b>	<b>4,570,096.71</b>
手续费	4,673.81	1,894.40
往来款	5,935,913.39	3,581,778.50
付现管理费用	1,955,665.07	910,436.81
付现销售费用	99,946.00	57,987.00
捐款		18,000.00
<b>经营性现金流出小计</b>	<b>14,932,334.85</b>	<b>6,801,499.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-633,117.47</b>	<b>1,972,052.33</b>
<b>收回投资收到的现金</b>	<b>1,300,000.00</b>	--
理财产品赎回	1,300,000.00	--
<b>取得投资收益收到的现金</b>	<b>46,526.94</b>	--
理财产品产生的收益	46,526.94	--
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,346,526.94</b>	--
<b>购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金</b>	<b>981,182.50</b>	<b>93,770.20</b>
支付购入固定资产	375,640.50	39,270.20
支付房屋装修等	605,542.00	54,500.00
<b>投资支付的现金</b>	<b>4,000,000.00</b>	<b>800,000.00</b>
购买理财产品	4,000,000.00	800,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,981,182.50</b>	<b>893,770.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,634,655.56</b>	<b>-893,770.20</b>
<b>吸收投资收到的现金</b>	<b>8,000,000.00</b>	--
实收资本增加	8,000,000.00	--



项目	2015 年度	2014 年度
筹资活动现金流入小计	8,000,000.00	--
筹资活动现金流出小计	--	--
筹资活动产生的现金流量净额	8,000,000.00	--
现金及现金等价物净增加额	3,732,226.97	1,078,282.13

### 三、公司报告期利润形成的有关情况

#### （一）收入具体确认时点

租赁业务收入确认需要满足：已根据合同约定将出租房屋交付于客户，且销售收入金额已确定，已收到租金或已获取收款凭证且相关的经济利益很可能流入，出租相关的成本能够可靠地计量。公司在租赁期内按照直线法分期确认当期租金收入；服务业务收入在公司收到服务费或获得收款凭证后在合同期内分期确认服务业务收入。

#### （二）营业收入的主要构成情况

公司报告期营业收入的主要构成情况如下：

##### 1、按业务分类

单位：元

产品 \ 时间	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	8,582,736.37	100.00%	7,427,120.65	100.00%
租赁业务	5,955,853.71	69.39%	5,440,557.66	73.25%
服务业务	2,626,882.66	30.61%	1,986,562.99	26.75%
合计	8,582,736.37	100.00%	7,427,120.65	100.00%

报告期内，公司主营业务收入构成了公司营业收入的主要来源，主营业务突出。公司主营业务是专业从事产业园区的地产策划、招商运营、平台服务和物业管理。报告期内，公司 2014 年、2015 年的主营业务收入分别为 7,427,120.65 元和 8,582,736.37 元，其中公司 2015 年度主营业务收入较 2014 年度增加 1,155,615.72 元，增幅 15.56%，这主要原因有以下几点：一是 2015 年公司提高了文化产业园对外出租的租金单价，导致租赁业务收入增加；二是随着公司园区

运营的日趋成熟以及公司一站式公共服务平台的不断完善,使园区企业入驻率不断提高,公司的租金收入和服务收入也不断增加。

租赁业务:租赁业务为公司的主要业务之一,主要是通过园区推广向签约客户出租场地收取租金。2014 年度和 2015 年度租赁业务收入占营业收入比重分别为 73.25%和 69.39%。

服务业务:该类业务收入主要分为自主开发产业园区提供的管理运营服务收入和代理运营产业园区提供的管理运营服务收入。2014 年度和 2015 年度服务业务收入占营业收入的比重分别为 26.75%和 30.61%。

## 2、按销售地区分类

报告期内,公司主营业务按销售地区划分如下所示:

单位:元

地区\时间	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比
华东地区	8,582,736.37	100.00%	7,427,120.65	100.00%
合计	<b>8,582,736.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,427,120.65</b>	<b>100.00%</b>

报告期内,公司主要的销售区域为华东地区,客户主要集中在温州本地区,同时吸引包括杭州、上海等地的企业入驻,客户集中度较高。整体而言,公司销售收入分布保持较为稳定。

## (三) 业务毛利率及其变化趋势

公司报告期业务毛利率及其变化趋势如下:

### 1、按业务分类

单位:元

产品类别\时间	2015 年度			2014 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
租赁业务	5,955,853.71	4,714,170.63	20.85%	5,440,557.66	3,945,163.44	27.49%
服务业务	2,626,882.66	141,809.00	94.60%	1,986,562.99	105,129.00	94.71%
合计	<b>8,582,736.37</b>	<b>4,855,979.63</b>	<b>43.42%</b>	<b>7,427,120.65</b>	<b>4,050,292.44</b>	<b>45.47%</b>

2014 年度和 2015 年度,租赁业务的毛利率分别为 27.49%和 20.85%,2015 年度毛利率较 2014 年下降 6.64%,主要原因:一是公司文化产业园每平方米租

入租金单价增长了 17.72%，出租给客户的租金单价增长了 12.43%，出租租金单价增长幅度低于租入租金单价增长幅度，导致租赁业务收入毛利率下降；二是公司人力资源产业园区和薪火工坊 2015 年 12 月份投入使用，园区承担的租金、装修费等成本支出增加，而相应的收入基本尚未实现，在一定程度上降低了公司的毛利率。

2014 年度和 2015 年度，服务业务的毛利率分别为 94.71% 和 94.60%，毛利率波动较为平稳。

## 2、按销售地区分类

单位：元

地区\时间	2015 年度			2014 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
华东地区	8,582,736.37	4,855,979.63	43.42%	7,427,120.65	4,730,458.08	45.47%
合计	<b>8,582,736.37</b>	<b>4,855,979.63</b>	<b>43.42%</b>	<b>7,427,120.65</b>	<b>4,050,292.44</b>	<b>45.47%</b>

报告期内，由于客户高度集中均分布在华东地区，公司区域毛利率波动幅度与公司整体毛利率波动一致。

## （四）成本构成及分析

### 1、成本的构成

公司主营业务成本结构表

单位：元

项目	2015 年度	占比（%）	2014 年度	占比（%）
租赁费	4,280,417.40	88.15%	3,536,402.40	87.31
装修费	433,753.23	8.93%	408,761.04	10.09
运营服务费	141,809.00	2.92%	105,129.00	2.60
合计	<b>4,855,979.63</b>	<b>100.00</b>	<b>4,050,292.44</b>	<b>100.00</b>

成本按照业务实际发生的金额结转。公司 2014 年度租赁费占主营业务成本比重为 87.31%，2015 年度租赁费占主营业务成本比重为 88.15%，主营业务成本中租赁费所占比重最大，是公司成本的主要影响因素，符合行业特点。公司运营所发生的租赁费主要为向出租方租入房屋所支付的租金。

报告期内，公司租赁费占主营业务成本比重略有上升，这主要原因是公司租入租金的单价较上年有所上涨，导致租赁费在主营业务成本中的占比上升。

## 2、成本的归集、分配、结转方法

公司成本中主要分为三大类，即租赁费、装修费和运营服务费。租赁费及装修费按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销结转至营业成本；运营服务费根据当期实际发生额直接计入营业成本。

### （五）主营业务收入和利润总额的变动趋势及原因

公司报告期主营业务收入和利润总额及变动情况如下：

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2015 年比上年增长比率
营业收入	8,582,736.37	7,427,120.65	15.56%
营业成本	4,855,979.63	4,050,292.44	19.89%
毛利	3,726,756.74	3,376,828.21	10.36%
综合毛利率	43.42%	45.47%	-2.05%
营业利润	650,457.84	1,161,258.57	-43.99%
利润总额	723,411.87	1,518,186.27	-52.35%
净利润	532,119.89	1,123,238.60	-52.63%
归属于母公司的净利润	532,119.89	1,123,238.60	-52.63%

公司 2015 年度营业收入较 2014 年度增加 1,155,615.72 元，增幅 15.56%，这主要原因有以下几点：一是 2015 年公司提高了文化产业园区对外出租的租金单价，导致租赁业务收入增加；二是随着公司园区运营的日趋成熟以及公司一站式公共服务平台的不断完善，使园区企业入驻率不断提高，公司的租金收入和服务收入也不断增加。公司 2014 年度和 2015 年度的综合毛利率分别为 45.47% 和 43.42%，2015 年度毛利率较 2014 年度下降 2.05%，主要原因：一是公司文化产业园区每平方米租入租金单价增长了 17.72%，出租给客户的租金单价增长了 12.43%，出租租金单价增长幅度低于租入租金单价增长幅度，导致租赁业务收入毛利率下降；二是公司人力资源产业园区和薪火工坊 2015 年 12 月份投入使用，园区承担的租金、装修费等成本支出增加，而相应的收入基本尚未实现，在一定程度上降低了公司的毛利率。

2015 年度公司营业利润较 2014 年度下降 43.99%，这主要原因是公司 2015 年度管理费用支出增加所致。2014 年度公司利润总额及净利润的波动趋势与营业利润保持一致。

公司针对净利润下滑采取了一系列具体措施，主要包括以下三点：

#### 1、不断加强园区招商力度

公司目前已开发和正在开发、服务的产业地产项目有文化产业园、电商大厦、人力资源产业园、薪火工坊四个产业园区，文化产业园、电商大厦由于运营较早，一直有着很好的企业入驻率，人力资源产业园由于是 2015 年 12 月才开始投入运营，截至 2016 年 4 月 30 日，已经有 9 家企业入驻办公，入驻率已达 90%以上。薪火工坊也是于 2015 年 12 月租入并开始装修，截至 2016 年 4 月 30 日，已经签署 55 个合同，有 28 家企业或项目分别入驻独立办公间，27 家企业或项目租入工位进行办公，入驻率已经超过一半以上，公司良好的招商能力将进一步促进公司净利润的增长。

#### 2、积极开拓新的产业园区

目前公司有多个意向项目正在洽谈中，福建、杭州、温州均有产业园区在洽谈公司代理运营产业园区的合作模式，公司目前代理运营的电商大厦企业入驻率在 90%以上，并且得到了入驻企业和业主的一致认可，公司成功的代理运营案例为公司开拓市场提供了可复制性，新的产业园区开拓将快速为公司带来新的利润增长点。

#### 3、培育公司新的业绩增长点

目前，市场上仍存在很多产业园区运营不善的公司，公司正在积极探索开拓产业园区运营咨询以及合作开发产业园区等新业务方式，培育公司新的业绩增长点，努力拓宽业务发展空间。

### （六）主要费用及变动情况

公司报告期主要费用及变动情况如下：

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2015 年比上年增长比率
营业收入	8,582,736.37	7,427,120.65	15.56%
销售费用	179,499.00	124,087.00	44.66%

项目	2015 年度	2014 年度	2015 年比上年增长比率
管理费用	2,489,116.03	1,429,796.43	74.09%
财务费用	2,970.96	207.32	1333.03%
期间费用合计	2,671,585.99	1,554,090.75	71.91%
销售费用/营业收入	2.09%	1.45%	0.65%
管理费用/营业收入	29.00%	16.66%	12.34%
财务费用/营业收入	0.03%	0.00%	0.03%
期间费用/营业收入	31.13%	18.11%	13.02%

### 1、销售费用

单位：元

费用性质	2015 年度	2014 年度	2015 年比上年增长额	2015 年比上年增长比率
工资	79,553.00	66,100.00	13,453.00	20.35%
宣传制作费	59,533.00	--	59,533.00	--
宣传设计费	33,600.00	--	33,600.00	--
电商宣传制作费	2,979.00	--	2,979.00	--
广告费	2,070.00	57,987.00	-55,917.00	-96.43%
租赁中介服务费	1,764.00	--	1,764.00	--
合 计	<b>179,499.00</b>	<b>124,087.00</b>	<b>55,412.00</b>	<b>44.66%</b>

2015 年度公司销售费用较 2014 年度增加 55,412.00 元，增幅 44.66%，同时公司销售费用占营业收入比重略有上升，这主要原因是宣传制作费和宣传设计费增加所致。公司宣传制作费和设计费主要包括宣传画册、海报和宣传栏。公司 2015 年度宣传制作费和设计费增加，这主要原因是公司为提高公司的品牌知名度和园区文化建设，加大投入宣传力度。

### 2、管理费用

单位：元

费用性质	2015 年度	2014 年度	2015 年比上年增长额	2015 年比上年增长比率
中介服务费	533,351.74	118,908.00	414,443.74	348.54%
工资	462,505.08	446,541.61	15,963.47	3.57%
园区费用	520,368.16	222,188.30	298,179.86	134.20%

费用性质	2015 年度	2014 年度	2015 年比上年增长额	2015 年比上年增长比率
办公费	221,613.06	45,813.46	175,799.60	383.73%
维修费	207,651.60	52,882.10	154,769.50	292.67%
水电费	161,511.25	102,138.27	59,372.98	58.13%
业务招待费	99,805.00	47,496.00	52,309.00	110.13%
差旅费	90,291.60	107,149.98	-16,858.38	-15.73%
折旧费	67,418.94	40,855.99	26,562.95	65.02%
其他设计费	41,593.00	10,220.00	31,373.00	306.98%
会费	28,000.00	21,800.00	6,200.00	28.44%
通讯费	21,190.91	15,568.70	5,622.21	36.11%
印花税	20,981.69	31,962.02	-10,980.33	-34.35%
其他	12,834.00	8,372.00	4,462.00	53.30%
活动费	--	157,900.00	-157,900.00	-100.00%
合 计	<b>2,489,116.03</b>	<b>1,429,796.43</b>	<b>1,059,319.60</b>	<b>74.09%</b>

2015 年度公司管理费用较 2014 年度增加 1,059,319.60 元，增幅 74.09%，同时管理费用占营业收入比例较 2014 年度增加 12.34%，这主要原因有以下几点：一是公司 2015 年支付了新三板挂牌的前期咨询费用；二是公司业务扩张后园区企业入驻率不断提高，为完善园区运营和一站式公共服务，公司办公费和园区费用投入随之增加。

### 3、财务费用

单位：元

费用性质	2015 年度	2014 年度
利息支出	--	--
减：利息收入	1,702.85	1,687.08
手续费	4,673.81	1,894.40
合计	<b>2,970.96</b>	<b>207.32</b>

报告期内，财务费用主要为银行存款利息收入和手续费支出。

总体来说，公司收入、成本和费用配比合理。

### （七）非经常性损益情况

公司非经常性损益的构成如下：

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
非流动性资产处置损益	--	--
计入当期损益的政府补助	72,954.00	374,927.50
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.03	-17,999.80
<b>非经常性损益总额</b>	<b>72,954.03</b>	<b>356,927.70</b>
减：非经常性损益的所得税影响数	18,238.51	89,231.93
<b>扣除所得税影响后的非经常性损益</b>	<b>54,715.52</b>	<b>267,695.78</b>
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	--	--
<b>归属于公司普通股股东的非经常性损益</b>	<b>54,715.52</b>	<b>267,695.78</b>

报告期内，公司的非经常性损益为政府补助及其他营业外收入和支出。

### 1、计入当期损益的政府补助

报告期内，公司的政府补助收入详细情况如下所示：

单位：元

2015 年度		
补助项目	金额	来源和依据
2014 温州文化产业发展补助	50,000.00	温州市龙湾区宣传部
2015 年龙湾企业稳定岗位补助	4,763.00	温州市龙湾区劳动就业管理处
温州市科技局科技企业孵化器补助	18,191.00	温州市科学技术局
<b>合计</b>	<b>72,954.00</b>	

2014 年度		
补助项目	金额	来源和依据
温州市科技局科技企业孵化器补助	130,619.50	温州市科学技术局
温州市龙湾区财政局服务业集聚示范园区拨助	39,308.00	温州市龙湾区财政局
13 年文化专项引导	200,000.00	温州市委宣传部
一企一品创建补助	5,000.00	温州市龙湾区委组织部
<b>合计</b>	<b>374,927.50</b>	

### 2、除上述各项之外的其他营业外收入和支出

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
----	---------	---------



项目	2015 年度	2014 年度
对外捐赠	--	-18,000.00
其他	0.03	0.20
合计	<b>0.03</b>	<b>-17,999.80</b>

报告期内，公司不存在罚款支出，发生额主要为向红十字会捐款支出。

#### （八）税项及享受的主要财政税收优惠政策

##### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率%
营业税	应税收入	5.00
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育附加	应纳流转税额	3.00
地方教育附加	应纳流转税额	2.00
水利基金	应税收入	0.10
企业所得税	应纳税所得额	25.00

##### 2、税收优惠及批文

无。

### 四、公司报告期主要资产情况

#### （一）货币资金

公司报告期的货币资金情况如下：

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
库存现金	33,951.55	632,630.23
银行存款	5,074,015.05	743,109.40
合计	<b>5,107,966.60</b>	<b>1,375,739.63</b>

截至 2015 年 12 月 31 日，公司无因抵押或冻结等使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

#### （二）应收账款

1、公司报告期的应收账款情况如下：

单位：元

类别	2015 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计 提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--
其中：账龄组合	--	--	--	--
无风险组合	--	--	--	--
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	256,202.66	100.00	256,202.66	100.00
合计	<b>256,202.66</b>	<b>100.00</b>	<b>256,202.66</b>	<b>100.00</b>

类别	2014 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计 提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	761,396.00	74.82	38,069.80	5.00
其中：账龄组合	761,396.00	74.82	38,069.80	5.00
无风险组合	--	--	--	--
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	256,202.66	25.18	256,202.66	100.00
合计	<b>1,017,598.66</b>	<b>100.00</b>	<b>294,272.46</b>	<b>28.92</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：元

账龄	2014 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	761,396.00	74.82	38,069.80	5.00
合计	<b>761,396.00</b>	<b>74.82</b>	<b>38,069.80</b>	<b>5.00</b>

单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：元

企业名称	2015 年 12 月 31 日
------	------------------

	金额	坏账准备	坏账计提比例 (%)	计提理由
温州爱淘拍网络科技有限公司	256,202.66	256,202.66	100.00	涉及诉讼, 正在进行资产执行
<b>合计</b>	<b>256,202.66</b>	<b>256,202.66</b>	<b>100.00</b>	

企业名称	2014 年 12 月 31 日			
	金额	坏账准备	坏账计提比例 (%)	计提理由
温州爱淘拍网络科技有限公司	256,202.66	256,202.66	100.00	涉及诉讼, 正在进行资产执行
<b>合计</b>	<b>256,202.66</b>	<b>256,202.66</b>	<b>100.00</b>	

公司无前期已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 报告期内又全额收回或转回情况。

报告期内公司无核销应收账款情况。

期末应收账款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

从账龄分析来看, 截至 2015 年 12 月 31 日, 公司仅有一笔应收账款余额, 账龄在 1-2 年。公司的应收账款信用政策主要分为两类:

#### (1) 一般客户

该类客户比较稳定, 主要为高新技术、互联网电商以及文化创意等类型的公司, 合同期限一般为 1-3 年, 客户信用等级较高。一般情况下, 公司与该类客户的货款结算方式通常为在合同签订时根据租赁期限采取先预收半年或一年的租金和服务费, 随后根据合同约定的时间预收下一期租金和服务费, 公司于合同到期前 3 个月与客户确认是否续签。这些客户主要包括温州镜智网络科技有限公司、温州市玉峰艺术品有限公司和江苏坤泽科技股份有限公司温州分公司等。

#### (2) 存在违约的客户

该类客户占比较小, 通常都能按期支付款项, 对于由于暂时资金周转困难的这些客户, 给予 1-2 月的信用期。

2014 年末及 2015 年末, 公司应收账款余额为 1,017,598.66 元、256,202.66 元。公司 2014 年度及 2015 年度营业收入为 7,427,120.65 元、8,582,736.37 元, 应收账款对营业收入的占比为 13.70%、2.99%。2015 年末应收账款较 2014 年末

减少 761,396.00 元，这主要原因是公司加强对应收账款的管理，对客户拖欠的款项及时进行结算收回。

## 2、应收账款金额前五名情况

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日，应收账款前五名的情况如下：

单位：元

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	占总额的比例(%)
温州爱淘拍网络科技有限公司	非关联方	256,202.66	1-2 年	100.00
合计		<b>256,202.66</b>		<b>100.00</b>

(2) 截至 2014 年 12 月 31 日，应收账款前五名的情况如下：

单位：元

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	占总额的比例(%)
温州爱淘拍网络科技有限公司	非关联方	256,202.66	1 年以内	25.18
湖北金巢建设集团有限公司浙江分公司	非关联方	98,560.00	1 年以内	9.69
温州广胜贸易有限公司	非关联方	66,528.00	1 年以内	6.54
温州众利非融资性担保有限公司	非关联方	59,869.00	1 年以内	5.88
温州宇阔贸易有限公司	非关联方	51,480.00	1 年以内	5.06
合计		<b>532,639.66</b>		<b>52.35</b>

3、公司按账龄组合采取账龄的分析法计提坏账准备的比例与主营业务较为类似的可比同行业新三板挂牌公司源大股份（835107）、莘泽股份（834636）对比如下：

账龄	源大股份计提比例%	莘泽股份计提比例%	本公司计提比例%
1 年以内（含 1 年）	5.00	3.00	5.00
1-2 年（含 2 年）	10.00	10.00	10.00
2-3 年（含 3 年）	30.00	20.00	20.00
3-4 年（含 4 年）	100.00	30.00	30.00
4-5 年（含 5 年）	100.00	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00

经与可比的新三板挂牌公司比较坏账政策，公司各阶段账龄的应收款项坏账准备计提比例在各可比新三板挂牌公司计提比例范围之内，公司坏账政策较为谨慎。通过分析公司应收款项的账龄，报告期内，公司的应收款项基本维持在 1 年

以内，且受公司运营模式的影响，公司的租金和服务费基本上采用预收的方式收取，应收账款发生的金额较小，客户多为信誉良好的企业，应收款项不能回收的风险较小。故根据公司应收账款的特点，公司坏账政策较为谨慎。

### （三）预付账款

#### 1、公司报告期的预付账款情况如下：

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	630,993.59	100.00	10,777.00	100.00
合计	<b>630,993.59</b>	<b>100.00</b>	<b>10,777.00</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司预付账款余额主要是公司向出租方预付租金及向装修公司预付装修费形成的余额，账龄主要在一年以内。

#### 2、预付账款金额前五名情况

##### （1）截至 2015 年 12 月 31 日，公司预付账款中的前五名名单如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付账款比例（%）	款项性质
温州浩力登科技有限公司	非关联方	402,176.59	1 年以内	63.74	长期房东
温州一品居装饰工程有限公司	非关联方	212,000.00	1 年以内	33.60	装修工程进行中
温州佳才人力资源有限公司	关联方	10,000.00	1 年以内	1.58	持续服务
温州思拓服饰有限公司	非关联方	6,500.00	1 年以内	1.03	持续服务
中国电信集团公司	非关联方	317.00	1 年以内	0.05	持续服务
合计		<b>630,993.59</b>		<b>100.00</b>	

##### （2）截至 2014 年 12 月 31 日，公司预付账款中的前五名名单如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付账款比例（%）	款项性质
中国电信集团公司	非关联方	1,699.00	1 年内	15.77	持续服务
温州市龙湾区人民法院	非关联方	9,078.00	1 年内	84.23	案件在审中
合 计		<b>10,777.00</b>		<b>100.00</b>	

### （四）其他应收款

## 1、公司报告期内其他应收款情况如下：

单位：元

类别	2015 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	150,505.83	100.00	7,525.29	5.00
其中：账龄组合	150,505.83	100.00	7,525.29	5.00
无风险组合	--	--	--	--
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--
合计	150,505.83	100.00	7,525.29	5.00

类别	2014 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	121,204.63	100.00	6,060.23	5.00
其中：账龄组合	121,204.63	100.00	6,060.23	5.00
无风险组合	--	--	--	--
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--
合计	121,204.63	100.00	6,060.23	5.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	150,505.83	100.00	7,525.29	5.00
合计	150,505.83	100.00	7,525.29	5.00

账龄	2014 年 12 月 31 日			
----	------------------	--	--	--

	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	121,204.63	100.00	6,060.23	5.00
合计	<b>121,204.63</b>	<b>100.00</b>	<b>6,060.23</b>	<b>5.00</b>

## 2、其他应收款金额前五名情况

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日，公司其他应收款中的前五名情况如下：

单位：元

债务人名称	与本公司关系	性质或内容	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
代收代扣的客户水电费	非关联方	水电费	81,822.02	1 年内	54.36
温州高新区科技园管委会	非关联方	电商大厦水电费	62,343.79	1 年内	41.42
养老保险个人部分	非关联方	养老保险	6,340.02	1 年内	4.21
合计			<b>150,505.83</b>		<b>100.00</b>

(2) 截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应收款中的前五名情况如下：

单位：元

债务人名称	与本公司关系	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
代收代扣的客户水电费	非关联方	水电费	108,602.14	1 年内	89.60
养老保险个人部分	非关联方	养老保险	12,602.49	1 年内	10.40
合计			<b>121,204.63</b>		<b>100.00</b>

公司其他应收款科目主要归集公司员工养老保险、客户水电费等。

公司无前期已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，报告期内又全额收回或转回情况。

报告期内，公司无通过重组等其他方式收回应收款项情况。

报告期内无核销其他应收款情况。

## (五) 其他流动资产

报告期内，公司其他流动资产情况如下：

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
购买的银行理财产品	3,500,000.00	800,000.00
合计	<b>3,500,000.00</b>	<b>800,000.00</b>

## (六) 固定资产

## 1、固定资产类别及估计的使用年限、预计净残值及年折旧率

类别	折旧年限（年）	残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	10	5	9.50
运输工具	5	5	19.00
办公设备	5	5	19.00
电子设备	3	5	31.57

公司固定资产折旧采用年限平均法。

## 2、固定资产原值、累计折旧和净值

(1) 固定资产及折旧情况如下：

单位：元

项目	2015.12.31	2014.12.31
<b>一、账面原值合计</b>	<b>582,754.70</b>	<b>239,409.20</b>
机器设备	25,000.00	25,000.00
办公设备	471,818.70	131,576.20
运输工具	36,688.00	36,688.00
电子设备	49,248.00	46,145.00
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>134,536.75</b>	<b>97,798.06</b>
机器设备	7,322.92	4,947.92
办公设备	93,171.07	47,673.69
运输工具	25,559.31	18,588.59
电子设备	8,483.45	26,587.86
<b>三、减值准备合计</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
机器设备	--	--
办公设备	--	--
运输工具	--	--
电子设备	--	--
<b>四、账面价值合计</b>	<b>448,217.95</b>	<b>141,611.14</b>
机器设备	17,677.08	20,052.08
办公设备	378,647.63	83,902.51
运输工具	11,128.69	18,099.41
电子设备	40,764.55	19,557.14

截至 2015 年 12 月 31 日，公司固定资产原值 582,754.70 元，累计折旧为 134,536.75 元，固定资产净值为 448,217.95 元，累计折旧占原值比例为 23.09%。



公司的固定资产分为机器设备、办公设备、运输工具和电子设备四大类，目前正常运行。报告期内，公司新增固定资产主要是办公设备和电子设备，办公设备主要为办公桌椅，购置用来办公所用，电子设备主要为电脑、投影仪等，购置也是办公所用。新增固定资产均为购置所得，已取得所有权，均为公司的合法资产，不存在权属纠纷，不存在将固定资产对外抵押的情况。本期期末固定资产不存在减值情形，未计提减值准备。

截至 2015 年 12 月 31 日，无闲置的固定资产，无未办理权属证明的固定资产。

### （七）在建工程

报告期内，公司在建工程情况如下：

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
薪火工坊装修工程	637,500.00	--
合计	<b>637,500.00</b>	--

注：本期在建工程为薪火工坊的装修工程，与温州一品居装饰工程有限公司签订的造价预算工程款 850,000.00 元，资金全部来源于自有资金，工程投入占预算的 75.00%，截至 2015 年 12 月 31 日装修工程仍在进行中，未发生减值情况。

公司的在建工程主要为薪火工坊的装修款支出，薪火工坊拥有 3,000 平方米建筑空间，主要用于运营一体化创业办公空间，薪火工坊作为红连文化的新型创业孵化管理平台，专注于众创空间开发运营，并引入第三方资源，建立一站式管理服务中心，促进孵化产品及项目落地，培育创新企业加速发展，同时设定完善的引入机制以及退出机制，将单位空间价值发挥到最大化。

薪火工坊通过苗圃（项目设计）、孵化（项目落地）、加速（资本对接）三级孵化模式，让学习者快速变成创业者。薪火工坊不仅为创业者提供低价的办公空间，并为其提供金融、会计、人力资源、工商、税务等支持，对于优秀的创业团队，还给予办公空间全额或者部分免租，帮助创业者实现价值最大化。

薪火工坊主要用于运营一体化创业办公空间，工程装修已于 2016 年 1 月末完工进行竣工决算，并于当月及时将该在建工程进行结转。完工后公司通过招商，企业入驻率不断提高。截至 2016 年 4 月 30 日，已经签署 55 个合同，有 28 家企业或项目分别入驻独立办公间，27 家企业或项目租入工位进行办公，入驻

率已经超过一半以上，公司期后合同签订情况良好，将进一步促进公司营业收入的增长。

### （八）固定资产清理

报告期内，公司固定资产清理情况如下：

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
电子设备	1,614.75	--
合计	<b>1,614.75</b>	<b>--</b>

本期清理的固定资产为电脑等电子设备，已经无法使用。原值为 32,295.00 元，累计折旧为 30,680.25 元，净值为 1,614.75 元，净值全部转入固定资产清理。

### （九）长期待摊费用

报告期内，公司长期待摊费用主要对装修费、改造翻新费用等的归集和摊销，期末余额为 3,663,514.74 元。其中消防工程装修、楼层装修和园区改造按 11 年摊销，办公室装修和外墙翻新按 5 年摊销，宿舍装修按 3 年摊销。

单位：元

项目	2015.12.31	2014.12.31
办公室装修	217,192.20	289,589.60
消防工程装修	818,181.82	909,090.91
楼层装修	2,209,090.91	2,454,545.45
宿舍装修	36,333.33	54,500.00
园区改造	293,497.48	--
外墙翻新	89,219.00	--
合 计	<b>3,663,514.74</b>	<b>3,707,725.96</b>

### （十）递延所得税资产

报告期内，递延所得税资产情况如下：

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	65,931.98	263,727.95	75,083.17	300,332.69

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
合计	65,931.98	263,727.95	75,083.17	300,332.69

### (十一) 资产减值准备

报告期内，应收账款和其他应收款的资产减值准备情况如下：

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产减值准备	263,727.95	300,332.69
合计	263,727.95	300,332.69

## 五、公司报告期重大债务情况

### (一) 应付账款

1、公司报告期的应付账款情况如下：

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	38,300.00	224,402.40
1 至 2 年(含 2 年)	--	216,000.00
合计	38,300.00	440,402.40

2014 年末和 2015 年末，公司应付账款余额分别为 440,402.40 元、38,300.00 元。2014 年末和 2015 年末，应付账款占流动负债的比例分别为 10.40%和 1.34%。应付账款主要是公司向出租方租入房屋形成的租金以及尚未结算的装修费。2015 年末应付账款较 2014 年末减少 402,102.40 元，这主要原因是公司偿付了所欠的租金和装修费，导致期末尚未结算的款项减少。

2、截至 2015 年 12 月 31 日，公司应付账款中的前五名情况如下：

单位：元

债权人名称	金额	占应付账款总额的比例(%)	性质或内容
温州市龙湾保安公司	36500.00	95.30	服务费
温州三务家居服务有限公司	1,800.00	4.70	服务费
合计	38,300.00	100	

## 3、截至 2014 年 12 月 31 日，公司应付账款中的前五名情况如下：

单位：元

债权人名称	金额	占应付账款总额的比例(%)	性质或内容
温州浩力登科技有限公司	224,402.40	50.95	租金
温州利群装饰工程有限公司	216,000.00	49.05	装修费
合计	440,402.40	100.00	

期末余额均是正常采购所产生的应付款项，无大额、异常应付账款情况。报告期内，公司应付账款账龄在一年以内和 1-2 年。截至 2015 年 12 月 31 日，温州市龙湾保安公司为公司提供园区安保服务，温州三务家居服务有限公司为公司提供园区保洁服务。以上服务均是公司日常园区运营必需服务。

截至 2015 年 12 月 31 日，无欠付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

## (二) 预收款项

## 1、公司报告期的预收款项情况如下：

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	2,072,393.00	402,904.01
合计	2,072,393.00	402,904.01

## 2、截至 2015 年 12 月 31 日，公司预收款项中的前五名情况如下：

单位：元

债权人名称	金额	占预收款项总额的比例(%)
浙江艺迅装饰设计工程有限公司	161,684.00	7.80
温州市玉峰艺术品有限公司	150,000.00	7.24
曾想煜建筑钢结构设计事务所	117,480.00	5.67
温州杰鸿进出口有限公司	109,655.00	5.29
电联工程技术股份有限公司	97,680.00	4.71
合计	636,499.00	30.71

## 3、截至 2014 年 12 月 31 日，公司预收款项中的前五名情况如下：

单位：元

债权人名称	金额	占预收款项总额的比例(%)
温州高新区科技园管委会	137,500.01	34.13

债权人名称	金额	占预收款项总额的比例(%)
温州杰鸿进出口有限公司	68,926.00	17.11
电联工程技术股份有限公司	58,080.00	14.42
杭州行动成功企业管理有限公司	42,250.00	10.49
温州市欧凌机电成套设备有限公司	36,608.00	9.09
合计	<b>343,364.01</b>	<b>85.24</b>

公司主营业务按业务分为租赁业务和服务业务。租赁业务主要是通过园区推广向签约客户出租场地收取租金。服务业务主要为公司运营产业园区提供的管理运营服务和一站式增值服务，管理运营服务主要分为自主开发产业园区提供的管理运营服务和代理运营产业园区提供的管理运营服务。由于其业务特点，一般情况下，公司与客户的款项结算方式通常为在合同签订时根据租赁期限采取先预收部分租金和服务费。2015年末预收账款金额较高主要是因为公司调整了预收租金的期限，对不同的客户采取在合同签订时根据租赁期限采取先预收半年或一年的租金和服务费，而2014年预收租金和服务费的期限为三个月，预收租金的期限变长致使预收的账款增加。

期末余额是向采购方收取的预收货款产生的余额，无大额、异常预收账款情况。

### （三）应付职工薪酬

（1）公司报告期的应付职工薪酬情况如下：

单位：元

项 目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期支付	2015 年 12 月 31 日
短期薪酬	35,854.00	617,690.29	566,212.29	87,332.00
离职后福利中的设定提存计划负债	--	66,176.79	66,176.79	--
合 计	<b>35,854.00</b>	<b>683,867.08</b>	<b>632,389.08</b>	<b>87,332.00</b>

项 目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期支付	2014 年 12 月 31 日
短期薪酬	--	566,262.54	530,408.54	35,854.00
离职后福利中的设定提存计划负债	--	51,508.07	51,508.07	--
合 计	--	<b>617,770.61</b>	<b>581,916.61</b>	<b>35,854.00</b>

（2）短期薪酬列示

单位：元

项 目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期支付	2015 年 12 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	35,854.00	451,579.20	400,101.20	87,332.00
2、职工福利	--	81,340.80	81,340.80	--
3、社会保险费	--	64,292.29	64,292.29	--
其中：基本医疗保险费	--	59,266.44	59,266.44	--
工伤保险费	--	1,675.26	1,675.26	--
生育保险费	--	3,350.59	3,350.59	--
4、住房公积金	--	20,478.00	20,478.00	--
<b>合计</b>	<b>35,854.00</b>	<b>617,690.29</b>	<b>566,212.29</b>	<b>87,332.00</b>

项 目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期支付	2014 年 12 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	--	487,136.00	451,282.00	35,854.00
2、职工福利	--	17,496.12	17,496.12	--
3、社会保险费	--	40,550.42	40,550.42	--
其中：基本医疗保险费	--	35,903.85	35,903.85	--
工伤保险费	--	2,071.22	2,071.22	--
生育保险费	--	2,575.35	2,575.35	--
4、住房公积金	--	21,080.00	21,080.00	--
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>566,262.54</b>	<b>530,408.54</b>	<b>35,854.00</b>

## (3) 离职后福利中的设定提存计划负债列示

单位：元

项 目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期支付	2015 年 6 月 30 日
基本养老保险费	--	59,773.14	59,773.14	--
失业保险费	--	6,403.65	6,403.65	--
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>66,176.79</b>	<b>66,176.79</b>	<b>--</b>

项 目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期支付	2014 年 12 月 31 日
基本养老保险费	--	45,069.15	45,069.15	--
失业保险费	--	6,438.92	6,438.92	--
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>51,508.07</b>	<b>51,508.07</b>	<b>--</b>

## (五) 应交税费

公司报告期的应交税费情况如下：

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
营业税	156,525.18	256,546.66
城市维护建设税	10,956.76	17,958.26
教育费附加	4,695.74	7,696.40
地方教育费附加	3,130.51	5,130.93
水利基金建设	3,130.51	3,373.12
印花税	2,834.48	2,870.94
企业所得税	174,172.30	147,675.01
合 计	<b>355,445.48</b>	<b>441,251.32</b>

## (六) 其他应付款

1、公司报告期的其他应付款情况如下：

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年内	304,462.00	2,909,937.00
1-2 年	--	5,391.00
2-3 年	5,391.00	--
合 计	<b>309,853.00</b>	<b>2,915,328.00</b>

2、截至 2015 年 12 月 31 日，公司其他应付款中的前五名名单如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应付款总额的比例(%)	性质
代收园区租客文化租金补助	非关联方	191,360.00	1 年以内	61.76	代收代付款
林兵蔚	关联方	86,671.00	1 年以内	27.97	往来款
温州市教育图书发行有限公司	非关联方	16,431.00	1 年以内	5.30	押金
温州佳才人力资源有限公司	关联方	10,000.00	1 年以内	3.23	押金
党外知识分子委员会	非关联方	5,391.00	2-3 年	1.74	代收代付款
合计		<b>309,853.00</b>		<b>100.00</b>	

3、截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应付款中的前五名名单如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应付款总额的比例(%)	性质
------	--------	----	----	----------------	----

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应付款总额的比例(%)	性质
林兵蔚	关联方	2,909,937.00	1 年以内	99.82	往来款
党外知识分子委员会	非关联方	5,391.00	1-2 年	0.18	代收代付款
合计		<b>2,915,328.00</b>		<b>100.00</b>	

截至 2015 年末，公司其他应付款余额为 309,853.00 元，主要为代收园区租客文化补助金和所欠关联方资金余额。其中关联方林兵蔚资金余额系为解决日常经营资金需要，公司向关联方林兵蔚拆入资金及关联方林兵蔚替公司代付的款项，并约定不支付利息。截至 2015 年 12 月 31 日，公司尚欠关联方林兵蔚资金余额 86,671.00 元，待公司资金有所缓解时，公司将归还其欠款资金余额。

4、截至 2015 年 12 月 31 日，其他应付款中欠付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项如下：

单位：元

关联方	与公司关系	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
		账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
林兵蔚	股东	86,671.00	27.97	2,909,937.00	99.82
温州佳才人力资源有限公司	关联方	10,000.00	3.23	--	--
合计		<b>96,671.00</b>	<b>31.20</b>	<b>2,909,937.00</b>	<b>99.82</b>

## （七）递延收益

1、公司报告期的递延收益情况如下：

单位：元

项 目	2015.12.31				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
温州市科技局科技企业孵化器补助	250,154.90	3,800.00	18,191.00	235,763.90	政府补助与收益相关
龙湾区财政局2012年温州市服务业集聚示范园区拨助款	260,692.00	--	--	260,692.00	政府补助与收益相关
温州市委宣传部2014温州文博会展区及平台建设补助	--	104,000.00	--	104,000.00	政府补助与收益相关
合计	<b>510,846.90</b>	<b>107,800.00</b>	<b>18,191.00</b>	<b>600,455.90</b>	



项 目	2014.12.31				
	年初 余额	本年 增加	本年 减少	年末 余额	形成 原因
温州市科技局科技企业孵化器补助	380,774.40	--	130,619.50	250,154.90	政府补助与收益相关
龙湾区财政局2012年温州市服务业集聚示范园区拨助款	300,000.00	--	39,308.00	260,692.00	政府补助与收益相关
合计	<b>680,774.40</b>	<b>--</b>	<b>169,927.50</b>	<b>510,846.90</b>	

## 六、公司报告期股东权益情况

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
股本	10,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	--	--
盈余公积	73,677.48	20,282.09
未分配利润	661,263.28	182,538.78
归属于母公司股东权益合计	<b>10,734,940.76</b>	<b>2,202,820.87</b>
少数股东权益	--	--
股东权益合计	<b>10,734,940.76</b>	<b>2,202,820.87</b>

### （一）股本情况

公司股本变动情况，请见本说明书第一章第三部分“股权结构及股本形成情况”。

### （二）盈余公积情况

根据《公司法》规定，公司按弥补亏损后的当期净利润的 10% 计提盈余公积。

### （三）未分配利润情况

公司报告期内未进行利润分配。

### （四）尚未实施完毕的股权激励计划

无。

## 七、关联方及关联交易

### （一）关联方

关联方指：公司控股股东；持有公司 5% 股份以上的其他股东；控股股东及其股东控制或参股的企业；对控股股东及主要股东有实质影响的法人或自然人；公司参与的合营企业、联营企业；公司的参股企业；主要投资者个人、董事、监事、高级管理人员或与上述关系密切的人员控制的其他企业；其他对公司有实质影响的法人或自然人。

关联关系是指在财务和经营决策中，有能力对公司直接或间接控制或施加重大影响的方式或途径，主要包括关联方与公司之间存在的股权关系、人事关系、管理关系及商业利益关系。

#### 1、存在控制关系的关联方

本公司的最终控制方为林兵蔚。林兵蔚先生任公司董事长兼总经理。

#### 2、子公司

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
温州红连电子商务秘书有限公司	全资子公司	一人有限责任公司（私营法人独资）	温州	林兵蔚	一般经营项目：为企业提供住所托管；代理企业登记、记账、年度报告的申请；计算机信息技术咨询（不含互联网信息服务）；为托管企业提供各类法律文件的收递、客户接待、来电转接、安排会议等商务秘书服务；投资咨询（除金融、证券、期货）、企业管理咨询。

温州红连电子商务秘书有限公司成立于 2015 年 7 月 22 日，现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 7 月 22 日核发的《营业执照》

（330303000147556），注册资本为人民币 100 万元，实收资本为人民币 100 万元，红连股份持股比例为 100%。截至目前为止，该子公司尚未实质运营。

#### 3、不存在控制关系的关联方

关联方名称	组织机构代码	与本公司的关系
郑凤仙		持股 5% 以上的股东、监事

关联方名称	组织机构代码	与本公司的关系
泮春根		持股 5% 以上的股东、监事
黄旭海		持股 5% 以上的股东、董事
陈小梅		持股 5% 以上的股东、董事
潘建全		董事
叶坚		董事、高级管理人员
钟小晏		高级管理人员
郑玲玲		监事
温州红连职业培训学校（普通合伙）	30747736-4	实际控制人持股 20%
温州市红连人家餐饮管理有限公司	34415380-1	实际控制人近亲属控制的企业
平阳依特诺投资合伙企业（有限合伙）	32300793-6	股东陈小梅持股 16%
温州东印标识有限公司	55753063-1	股东陈小梅持股 10%
上海宇创投资合伙企业（有限合伙）	57587157-9	股东陈小梅配偶林浩持股 33%
浙江温创资产管理有限公司	MA2855EX-8	股东陈小梅配偶林浩持股 100%
浙江骏鸿贸易有限公司	58503484-6	股东陈小梅配偶林浩持股 12%
温州微动科技有限公司	30746403-7	股东陈小梅配偶林浩持股 45%
福建众人通信息技术有限公司	31072722-1	股东陈小梅配偶林浩持股 5%
温州佳才人力资源有限公司	32348466-0	股东黄旭海持股 51%
温州佳佑网络技术有限公司	76799409-8	股东黄旭海持股 45%
杭州佳才网络技术有限公司	67399600-9	股东黄旭海持股 45%
温州市鹿城区蒲鞋市绿活力日用品店	L4199100-X	股东泮春根持股 100%
嘉兴市汉道生物科技有限公司	08525676-8	股东泮春根持股 40%
杭州汉道健康管理有限公司	32189159-6	股东泮春根持股 40%
浙江遂昌金钻养生旅游开发有限公司	05134404-9	股东泮春根持股 13%
温州中盛企业代理事务所（普通合伙）	68666877-6	董事叶坚持股 50%，配偶徐伟英持股 50%
上海乐御贸易有限公司	55298966-2	董事潘建全持股 60%
温州意美视觉文化传媒有限公司	07160093-5	股东郑凤仙持股 23%
温州聚点电商产业园开发有限公司	34409812-8	本公司持股 20%

（1）温州红连职业培训学校（普通合伙）

温州红连职业培训学校（普通合伙）成立于 2014 年 6 月 24 日，现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 11 月 17 日核发的《营业执照》（注册号：913303033074773643），合伙人为林兵蔚、张亦孝、吴曼东。公司经营范围：电子商务师（三级培训，在民办学校办学许可证有效期内经营）；教育信息咨询；企业形象策划；市场营销策划；展览展示服务；经济咨询信息服务；企业管理咨询服务；广告设计制作代理及发布服务；礼仪服务；文化艺术交流策划；舞台造型策划。

#### （2）温州市红连人家餐饮管理有限公司

温州市红连人家餐饮管理有限公司成立于 2015 年 6 月 30 日，现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 10 月 10 日核发的《营业执照》（注册号：91330303344153801H），注册资本为 200 万元。公司经营范围：中式快餐制售（快餐店，不含凉菜；不含裱花蛋糕；不含生食海产品）。

#### （3）平阳依特诺投资合伙企业（有限合伙）

平阳依特诺投资合伙企业（有限合伙）成立于 2014 年 11 月 11 日，现持有平阳县工商行政管理局于 2015 年 10 月 30 日核发的《营业执照》（注册号：91330326323007936D），合伙人为王进者、刘玉华、冯易东、许方方、冯易乐、林阿美、江吟枫、张炳周、潘传元、陈传凑、陈传胜、李伟、陈小梅、陈卫东、李爱雪、叶显来、何彩云、曾文邱、吴春修、许方国、郑华慧、林上仕、蔡爱茹、林小映、王柏凯、杨孔重、林后谊。公司经营范围：对实业的投资；创业投资；投资管理；资产管理；投资信息咨询（不含期货、证券、金融信息）。

#### （4）温州东印标识有限公司

温州东印标识有限公司成立于 2010 年 6 月 10 日，现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 5 月 6 日核发的《营业执照》（注册号：330304000054507），注册资本为 500 万元。公司经营范围：标识设计、销售；国内广告制作、发布；电子元器件、家具用金属配件的制造、销售；货物进出口、技术进出口。

#### （5）上海宇创投资合伙企业（有限合伙）

上海宇创投资合伙企业（有限合伙）成立于 2011 年 6 月 7 日，现持有上海市浦东新区市场监管局于 2011 年 6 月 7 日核发的《营业执照》（注册号：310115001834672），合伙人为谢小波、陈丰森、朱亮、吴寿聪、陈哲羽、林浩。

公司经营范围：实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（6）浙江温创资产管理有限公司

浙江温创资产管理有限公司成立于 2015 年 12 月 1 日，现持有温州市工商行政管理局于 2015 年 12 月 1 日核发的《营业执照》（注册号：91330300MA2855EX8Q），注册资本为 5,000 万元。公司经营范围：投资管理、资产管理；计算机网络信息技术服务；民间融资信息服务；投资咨询、企业管理咨询；企业策划；项目投资；会议服务；公关活动策划组织；经济信息咨询（不含证券、期货）；财务顾问。

（7）浙江骏鸿贸易有限公司

浙江骏鸿贸易有限公司成立于 2011 年 11 月 4 日，现持有温州市工商行政管理局于 2015 年 9 月 17 日核发的《营业执照》（注册号：330300000076227），注册资本为 1,000 万元。公司经营范围：批发兼零售；预包装食品（在食品流通许可证有效期内经营）；货物进出口、技术进出口。

（8）温州微动科技有限公司

温州微动科技有限公司成立于 2014 年 6 月 16 日，现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2016 年 1 月 28 日核发的《营业执照》（注册号：913303033074640377），注册资本为 50 万元。公司经营范围：电子商务服务；品牌推广；制作、代理、发布国内各类广告；计算机软件开发；销售（含网上销售）：服装、服饰、鞋帽、箱包、纺织品、初级食用农产品、生活日用品、家用电器、家具、文具、玩具、工艺品、艺术品、照相器材、家居饰品、通讯器材、电子产品、数码产品、汽车、汽车饰品、健身器材。

（9）福建众人通信息技术有限公司

福建众人通信息技术有限公司成立于 2014 年 8 月 12 日，现持有福州市市场监督管理局于 2015 年 11 月 24 日核发的《营业执照》（注册号：91350100310727221A），注册资本为 1,000 万元。公司经营范围：网页设计；软件开发；承办设计、制作、代理、发布国内各类广告；道路货物运输；装卸服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（10）温州佳才人力资源有限公司

温州佳才人力资源有限公司成立于 2014 年 11 月 25 日，现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 12 月 9 日核发的《营业执照》（注册号：913303033234846605），注册资本为 100 万元。公司经营范围：人力资源信息咨询、职业介绍（在人力资源服务许可证有效期内经营）；企业管理咨询；经济信息咨询（不含金融、证券、期货、认证）。

（11）温州佳佑网络技术有限公司

温州佳佑网络技术有限公司成立于 2004 年 10 月 22 日，现持有乐清市工商行政管理局于 2014 年 9 月 30 日核发的《营业执照》（注册号：330382000221427），注册资本为 100 万元。公司经营范围：网络技术服务；房产信息、汽车信息咨询（不含中介）；网页设计。

（12）杭州佳才网络技术有限公司

杭州佳才网络技术有限公司成立于 2008 年 5 月 30 日，现持有杭州市下城区市场监督管理局于 2011 年 5 月 31 日核发的《营业执照》（注册号：330100000047793），注册资本为 101 万元。公司经营范围：许可经营项目：服务：开展收集、整理、储存和发布人才供求信息，职业介绍和人才信息咨询（许可证有效期至 2013 年 10 月 24 日）；一般经营项目：服务：网络技术服务，经济信息咨询（除商品中介），计算机软、硬件技术开发、技术咨询，市场营销策划，计算机系统集成；批发、零售：办公自动化设备及配件，计算机及配件；其他无需报经审批的一切合法项目。

（13）温州市鹿城区蒲鞋市绿活力日用品店

温州市鹿城区蒲鞋市绿活力日用品店成立于 2011 年 8 月 8 日，现持有鹿城区工商行政管理局于 2015 年 12 月 28 日核发的《营业执照》（注册号：330302610025977），经营者泮春根。公司经营范围：预包装食品、生活用品、化妆品、保健食品、家用小电器、厨房用品；经济信息咨询服务。

（14）嘉兴市汉道生物科技有限公司

嘉兴市汉道生物科技有限公司成立于 2013 年 12 月 2 日，现持有嘉兴市工商行政管理局秀洲分局于 2013 年 12 月 2 日核发的《营业执照》（注册号：330411000075022），注册资本为 100 万元。公司经营范围：生物科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；艾条、化妆品、户外用品的销售；从事进出口业务。

(15) 杭州汉道健康管理有限公司

杭州汉道健康管理有限公司成立于 2014 年 12 月 1 日, 现持有杭州市下城区市场监督管理局于 2014 年 12 月 1 日核发的《营业执照》(注册号: 330103000231928), 注册资本为 50 万元。公司经营范围: 一般经营项目: 服务: 非医疗性健康管理咨询, 承接室内外装饰工程, 美容信息咨询; 批发、零售: 电子产品、日用百货、家用电器、化妆品。

(16) 浙江遂昌金钻养生旅游开发有限公司

浙江遂昌金钻养生旅游开发有限公司成立于 2012 年 8 月 15 日, 现持有丽水市遂昌县工商行政管理局于 2016 年 2 月 3 日核发的《营业执照》(注册号: 913311230513440494), 注册资本为 2,000 万元。公司经营范围: 景区开发建设。

(17) 温州中盛企业代理事务所(普通合伙)

温州中盛企业代理事务所(普通合伙)成立于 2009 年 3 月 9 日, 现持有温州市鹿城区工商行政管理局于 2013 年 2 月 6 日核发的《营业执照》(注册号: 330302000047917), 合伙人为徐伟英、叶坚。公司经营范围: 一般经营项目: 企业登记代理, 经济贸易咨询(不含证券、期货咨询), 商标代理及其他知识产权代理业务, 记账代理。

(18) 上海乐御贸易有限公司

上海乐御贸易有限公司成立于 2010 年 4 月 9 日, 现持有上海市嘉定区市场监管局于 2014 年 6 月 26 日核发的《营业执照》(注册号: 310114002105993), 注册资本为 10 万元。公司经营范围: 日用百货、饰品、服装鞋帽、箱包、针纺织品、皮革制品的销售。(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)。

(19) 温州意美视觉文化传媒有限公司

温州意美视觉文化传媒有限公司成立于 2013 年 6 月 14 日, 现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 1 月 30 日核发的《营业执照》(注册号: 330303000106958), 注册资本为 20 万元。公司经营范围: 一般经营项目: 电子商务服务; 摄影摄像服务; 企业形象策划; 品牌策划; 设计、制作国内各类广告、电文图脑; 一人经纪代理服务(不含演出经纪)。

(20) 温州聚点电商产业园开发有限公司

温州聚点电商产业园开发有限公司成立于 2015 年 6 月 9 日，现持有温州市鹿城区工商行政管理局于 2016 年 3 月 14 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330302344098128K），注册资本为 500 万元。公司经营范围：一般经营项目：产业园的开发、建设、管理；实业投资及投资管理；经济信息咨询（不含证券、期货业务）；企业管理咨询；物业管理；房屋租赁服务。

#### 4、受实际控制人控制的其他企业

关联方名称	与本公司的关系	持股比例 (%)
温州红连物业管理服务有限公司	实际控制人林兵蔚控制的企业	43
温州红连孵化器有限公司	实际控制人林兵蔚控制的企业	95

##### （1）温州红连物业管理服务有限公司

温州红连物业管理服务有限公司成立于 2011 年 8 月 11 日，现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 9 月 23 日核发的《营业执照》（注册号：330303000084356），注册资本为 20 万元。公司经营范围：物业管理服务。温州红连物业管理服务有限公司于 2016 年 3 月 3 日在温州市工商行政管理局龙湾分局注销登记。

##### （2）温州红连孵化器有限公司

温州红连孵化器有限公司成立于 2014 年 12 月 2 日，现持有温州市工商行政管理局龙湾分局于 2015 年 9 月 23 日核发的《营业执照》（注册号：330303000134769），注册资本为 100 万元。公司经营范围：文化产业园区开发；对文化产业投资及投资管理；物业管理服务；车辆保管；企业管理；教育信息咨询；会议策划。温州红连孵化器有限公司于 2016 年 3 月 2 日在温州市工商行政管理局龙湾分局注销登记。

#### （二）关联方交易及关联方余额

##### 1、经常性关联交易

##### （1）关联方销售及采购情况

##### ①关联销售

单位：元



关联方名称	关联交易内容	关联定价方式	2015 年度金额	2015 年度同类型占比	2014 年度金额	2014 年度同类型占比
温州红连职业培训学校（普通合伙）	销售	市场价	53,525.00	0.62%	4,693.00	0.06%
温州佳才人力资源有限公司	销售	市场价	52,510.00	0.61%	--	--
温州市红连人家餐饮管理有限公司	销售	市场价	36,000.00	0.42%	--	--
温州佳佑网络科技有限公司	销售	市场价	4,716.00	0.05%	--	--
温州微动科技有限公司	销售	市场价	18,444.00	0.21%	--	--
温州意美视觉文化传媒有限公司	销售	市场价	7,156.67	0.08%	--	--
<b>合计</b>			<b>172,351.67</b>	<b>1.99%</b>	<b>4,693.00</b>	<b>0.06%</b>

公司与关联方交易主要为向其出租房屋和提供运营服务。关联方租赁办公场所及培训场地，系满足其正常生产经营活动所需。

公司与温州红连职业培训学校（普通合伙）交易收入为向其出租房屋和提供运营服务收入，每平米月租金和运营服务费平均约为34元，对非关联方的每平米月租金和运营服务费为28-39元，公司出租给关联方的价格与公司出租给其他客户的平均租金单价基本持平。报告期内，公司向关联方销售金额占公司主营业务收入比例分别为0.06%和0.62%，总体上占比金额较小，收入定价按照市场公允价格确定，不存在损害公司利益的情况。

公司与温州佳才人力资源有限公司交易收入为向其出租房屋和提供运营服务收入，2015年1月至7月公司向其出租文创园办公场所的每平米月租金和运营服务费为32元，7月至11月尚未入驻，2015年12月向其出租的人力资源产业园办公场所每平米月租金和运营服务费为25元，租金单价低于市场价主要原因为：一是人力资源产业园12月刚投入使用，为招商吸引客户入驻租金价格偏低，二是关联方租用的该办公场所为一楼且为毛坯房尚未装修。合同约定从第四年开始租金每年递增5%。报告期内，公司向关联方总销售金额占公司主营业务收入比例约为0.61%，总体上占比金额较小，不存在损害公司利益的情况。

公司与温州市红连人家餐饮管理有限公司交易收入为向其出租房屋和提供运营服务收入，每平米月租金和运营服务费平均为30元，对非关联方的每平米月租金和运营服务费为28-39元。报告期内，公司向关联方总销售金额占公司主营业务收入比例约为0.42%，总体上占比金额较小，收入定价按照市场公允价格确定，不存在损害公司利益的情况。

公司与温州佳佑网络技术有限公司交易收入主要系出租地下停车库收入，月租金价格与公司出租给其他客户的平均租金单价基本持平。报告期内，公司向关联方总销售金额占公司主营业务收入比例约为0.05%，总体上占比金额较小，收入定价按照市场公允价格确定，不存在损害公司利益的情况。

公司与温州微动科技有限公司交易收入主要向其出租房屋和提供运营服务收入，每平米月租金和运营服务费平均约为35元，对非关联方的每平米月租金和运营服务费为28-39元，公司出租给关联方的价格与公司出租给其他客户的平均租金单价基本持平。报告期内，公司向关联方总销售金额占公司主营业务收入比例约为0.21%，总体上占比金额较小，收入定价按照市场公允价格确定，不存在损害公司利益的情况。

公司与温州意美视觉文化传媒有限公司交易收入主要系物业费收入。物业费价格与公司收取其他客户的平均单价基本持平。报告期内，公司向关联方总销售金额占公司主营业务收入比例约为0.08%，总体上占比金额较小，收入定价按照市场公允价格确定，不存在损害公司利益的情况。

## ②关联方采购情况：

单位：元

关联方名称	关联交易内容	关联定价方式	2015 年度金额	2015 年度同类型占比	2014 年度金额	2014 年度同类型占比
温州佳才人力资源有限公司	采购	市场价	51,000.00	9.56%	--	--

公司向温州佳才人力资源有限公司采购的服务系人才招聘服务，2015年度公司向佳才人力支付人才招聘服务费51,000.00元，公司的采购单价与市场价格基本持平。报告期内，公司向关联方采购的金额占公司管理费用中的中介服务费比例为9.56%，总体上占比金额较小。

## (2) 关联方担保

报告期内，公司与关联方担保的情况如下所示：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
温州红连文化创意开发有限公司	温州佳才人力资源有限公司	50.00	2015.8.26	2016.8.25	是

关联单位温州佳才人力资源有限公司在浙江民泰商业银行贷款 50.00 万元（贷款期间 2015 年 8 月 26 日至 2016 年 8 月 25 日），本公司为温州佳才人力资源有限公司该笔贷款提供金额为人民币 50.00 万元的无限连带责任担保。温州佳才人力资源有限公司的该笔贷款已于 2016 年 1 月 18 日还清。

## 2、偶发性关联交易

单位：元

关联方名称	关联交易内容	关联定价方式	2015 年度	2014 年度
林兵蔚	拆入资金	无息	1,975,000.00	1,200,000.00
林兵蔚	偿还拆入资金	无息	4,850,000.00	2,754,987.00

## 3、关联方余额

单位：元

项目	2015.12.31	占总额比例	2014.12.31	占总额比例
预付账款	10,000.00	1.58%	--	--
温州佳才人力资源有限公司	10,000.00	1.58%	--	--
其他应付款	96,671.00	31.20%	2,909,937.00	99.82%
林兵蔚	86,671.00	27.97%	2,909,937.00	99.82%
温州佳才人力资源有限公司	10,000.00	3.23%	--	--
预收账款	91,927.00	4.43%	2,880.00	0.71%
温州微动科技有限公司	2,936.00	0.14%	2,880.00	0.71%
温州红连职业培训学校（普通合伙）	30,741.00	1.48%	--	--
温州佳才人力资源有限公司	58,250.00	2.81%	--	--

预付账款余额是公司向关联方购买服务预付的余额。

其他应付款中林兵蔚的余额主要为解决日常经营资金需要，公司向关联方拆入资金以及关联方替公司代付的款项，并约定不计提利息，截至 2015 年 12 月 31 日，公司尚欠关联方林兵蔚资金余额 86,671.00 元，待公司资金有所缓解时，公司将归还其欠款资金余额。截至本说明书披露之日，公司已向关联方林兵蔚偿还所有欠款资金。其他应付款中温州佳才人力资源有限公司余额为公司向其收取押金形成的资金余额。

预收账款余额是公司预收关联方租金形成的余额。

### （三）公司关联交易制度及执行情况

有限公司阶段，公司未建立完善的关联交易制度。股份公司成立后，公司章程中明确了对关联交易的相关决策机制，并且专门制定了《关联交易管理制度》，明确了关联方的范围，关联交易的范围、种类，关联交易的原则（包括回避原则），关联交易的决策权限，关联交易的回避措施。今后将严格按照相关规定执行。

### （四）经常性和偶发性关联交易对公司财务状况和经营成果影响

报告期内，公司与关联方交易收入 177,044.67 元，占公司主营业务收入比例约 1.01%；公司向关联方采购服务 51,000.00 元，占公司管理费用中介服务费比例为 9.56%；总体上占比金额较小，价格整体较为公允，不存在损害公司利益的情况。在报告期内，公司为关联方提供金额为人民币 50.00 万元的无限连带责任担保。关联方的该笔贷款已于 2016 年 1 月 18 日还清。经常性关联交易对公司财务状况和经营成果影响较小。

公司偶发性关联交易主要为关联方资金往来，其中公司向关联方拆入资金的主要原因是为解决日常经营资金需要，公司向股东拆入资金，待公司资金有所缓解时，公司会归还其拆入资金余额。

### （五）关联交易决策程序执行情况

公司在有限公司阶段没有建立关联交易相关制度。整体变更为股份公司后，公司将严格遵守公司章程及《关联交易管理制度》等规定，规范关联交易。

## 八、需要提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）期后事项

截至本说明书披露日，公司存在以下需要披露的事后事项：

#### 1、新增不存在控制关系的关联方情况。

温州高新技术产业开发区春耕会务策划服务部成立于 2016 年 2 月 23 日，现持有温州市龙湾区工商行政管理局于 2016 年 2 月 23 日核发的《企业法人营业执照》（注册号：330303607042070），经营者泮春根。公司经营范围：会务策划服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### 2、关联方关系注销情况。

（1）泮春根于 2016 年 2 月 3 日将其持有的浙江遂昌金钻养生旅游开发有限公司的股权转让给黄文波、章声浩、谷俊兴，并在遂昌县工商行政管理局进行了变更登记，截至本说明书披露之日，本公司与浙江遂昌金钻养生旅游开发有限公司已不存在关联关系。

（2）温州红连孵化器有限公司于 2016 年 3 月 2 日在温州市工商行政管理局龙湾分局注销登记，截至本说明书披露日，本公司与温州红连物业管理服务有限公司已不存在关联关系。

（3）温州红连物业管理服务有限公司于 2016 年 3 月 3 日在温州市工商行政管理局龙湾分局注销登记，截至本说明书披露日，本公司与温州红连物业管理服务有限公司已不存在关联关系。

（4）本公司于 2016 年 3 月 14 日将其持有的温州聚点电商产业园开发有限公司 20%的股权转让给王瑶路，并在温州市鹿城区工商行政管理局进行了变更登记，截至本说明书披露之日，本公司与温州聚点电商产业园开发有限公司已不存在关联关系。

#### 3、关联方担保情况。

关联单位温州佳才人力资源有限公司在浙江民泰商业银行贷款 50.00 万元（贷款期间 2015 年 8 月 26 日至 2016 年 8 月 25 日），本公司为温州佳才人力资源有限公司该笔贷款提供金额为人民币 50.00 万元的无限连带责任担保。温州佳才人力资源有限公司的该笔贷款已于 2016 年 1 月 18 日还清。

## （二）或有事项

截至本说明书披露日，公司无需要披露的或有事项。

## （三）其他重要事项

截至本说明书披露日，公司无需要披露的其他重要事项。

# 九、公司报告期内资产评估情况

公司自成立之日起仅进行了一次资产评估，资产评估的目的是：为被评估企业改制为股份有限公司，需对所涉及的被评估企业经审计后的净资产价值进行评估，并提供价值参考依据。2016年1月21日，北京中科华资产评估有限公司出具中科华评报字【2016】第047号《资产评估报告》，截至2015年12月31日，公司净资产账面价值为1,073.68万元，评估值为1,140.84万元，增值67.16万元，增值率为6.26%。评估相关情况详见本说明书“第一章 基本情况”之“三、股权结构及股本形成情况”之“（六）股本形成及变化情况”。

# 十、股利分配政策和报告期内的分配情况

## （一）股利分配的一般政策

根据国家有关法律、法规的要求及本公司《章程》的规定，各年度的税后利润按照下列顺序分配：

- 1、弥补上一年度的亏损
- 2、提取法定公积金 10%
- 3、提取任意公积金
- 4、支付股东股利

公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。提取法定公积金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。

股东大会或者董事会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

## （二）报告期内的分配情况

报告期内公司无利润分配。

### （三）公开转让后的股利分配政策

公司在公开转让后，将继续执行报告期股利分配政策。

## 十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

报告期内，公司纳入合并报表范围的全资子公司详细情况如下：

被投资单位	成立时间	注册地	主要经营业务	投资比例	注册资本（万元）
温州红连电子商务秘书有限公司	2015.7.22	温州	一般经营项目：为企业提供住所托管；代理企业登记、记账、年度报告的申请；计算机信息技术咨询（不含互联网信息服务）；为托管企业提供各类法律文件的收递、客户接待、来电转接、安排会议等商务秘书服务；投资咨询（除金融、证券、期货）、企业管理咨询。	100%	100

### 1、基本情况

温州红连电子商务秘书有限公司基本情况详见本说明书“第一章 基本情况”之“五、子公司、分公司情况”。

### 2、最近一年主要财务数据及指标

单位：元

项目	2015.12.31
总资产（元）	999,899.99
净资产（元）	998,165.99
项目	2015 年度
营业收入（元）	--
净利润（元）	-1,834.01

截至本公开转让说明书出具日，该公司尚未运营。

## 十二、公司经营风险因素

### （一）公司规模较小风险

公司目前的整体经营规模较小，截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产为 1,419.87 万元，净资产为 1,073.49 万元，2014 年、2015 年公司营业收入分别为 742.71 万元、858.27 万元，公司资产及收入规模较小。如果未来公司无法通过续约原有项目的经营权、获得新项目的经营权，公司抵御市场风险的能力将降低，并面临持续盈利和成长性风险。

针对以上风险，公司正积极扩张公司规模，公司于 2015 年 12 月开始租入位于温州市龙湾区文昌路 209 号的 B 幢建筑和 C 幢建筑，分别用于人力资源产业园区运营和薪火工坊运营。未来公司将通过自主开发和代理运营等方式开发更多的产业园区，扩大公司规模，保持公司竞争力。

### （二）人才流失风险

公司所处行业是典型的专业服务领域，属于智力密集型行业，专业人才对公司持续发展至关重要，也是公司能够持续保持核心竞争力的重要因素。公司从设立以来一直注重人才的培养和引进，如果公司各类专业人才的引进和培养不能跟上公司总体发展速度，甚至发生关键人员流失的情况，则可能对公司的经营管理带来不利影响。

针对以上风险，公司将通过完善人才引进的政策与机制、营造人才成长的环境、建立和完善岗位培训体系、建立健全激励保障机制等方式来实现核心人才团队的稳定。此外，公司还制定了一系列措施，加强公司文化建设，增加员工对公司的认同感和归属感。

### （三）产业园区招商风险

报告期内，公司营业收入的主要来源为租赁业务收入和运营服务费。公司通过自主开发、代理运营等方式获得产业园区运营管理权限，并为产业园区提供招商推广服务，吸引优质企业入驻。目前，虽然公司运营的产业园区项目取得了较好的招商效果，园区企业入驻率也保持在较高水平，但如果未来园区招商、运营



管理等方面出现问题,可能导致现有商户退租或租赁到期后不能续租、招商进展不利、未来租金价格下跌等情况,将影响公司的营业收入,带来不利影响。

针对以上风险,公司团队将密切关注产业园区招商方面的变化,并不断提高公司服务质量,整合产业园区上下游产业链资源,吸引更多的优质企业入驻园区。同时,公司坚持以诚信理性的经营行为树立优秀新兴企业的形象,提升公司品牌的社会价值和公信力,努力把公司打造成为行业知名的一站式产业园区运营服务商。

#### **(四) 房产资源依赖风险**

公司作为一站式产业园区运营服务商,目前,除了电商大厦是代理运营外,文化产业园、人力资源产业园和薪火工坊是公司分别通过租赁位于温州市龙湾区文昌路209号A幢、B幢、C幢的房屋进行管理运营,因此,公司对房产提供商存在一定的资源依赖,若未来园区租赁环境、租赁政策、租赁条件等发生不利的变化,将使公司业务面临较大的风险。

针对以上风险,公司对目前正在运营的文化产业园、人力资源产业园和薪火工坊,分别与温州浩力登科技有限公司签署了十年租赁合同,获得了该场地的长期使用权。公司未来也将通过开发运营更多的产业园区,以降低公司对单一房产资源提供商的依赖。

#### **(五) 公司经营管理风险**

截至2015年12月31日,公司员工总数为28人,整体规模较小。随着公司经营规模的不断扩大、市场范围不断扩展、人员不断增加,对公司治理将会提出更高的要求,公司的经营决策、实施和风险控制难度都将加大,如果公司经营管理能力不能随着公司规模扩张得到有效提升,公司将面临因经营规模快速扩张而导致的管理风险,从而影响公司业务。

针对以上风险,公司将加强内部制度建设,加强管理团队建设,不断提升管理者综合素质、改善组织结构以及管理过程,并建立良好的企业文化。

#### **(六) 实际控制人控制不当的风险**

林兵蔚为公司控股股东、实际控制人,持有公司6,500,000股股份,占公司股本总额65.00%,股权过于集中,会对公司控制权和治理结构造成一定影响。

针对上述风险，公司已经建立了合理的法人治理结构。公司按照《公司法》和《企业会计准则》的要求制订了《关联交易管理制度》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理办法》、《防止控股股东及关联方占用公司资金管理办法》等，明确了关联交易的决策程序，设置了关联股东和董事的回避表决条款，同时在《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》中也做了相应的制度安排。公司将严格依据《公司法》、《证券法》等法律法规和规范性文件的要求规范运作，完善法人治理结构，切实保护公司中小股东的利益。

#### （七）宏观经济周期波动风险

国家宏观经济政策的变化会对产业园区运营行业产生较大影响，当宏观经济处于上升阶段时，各企业经营业绩良好，对于园区企业入驻及管理业务均会产生积极影响，公司将取得较好经济效益。反之如果宏观经济处于下降阶段且持续恶化的情况，公司将面临经济周期波动而带来的风险。

针对以上风险，公司将积极研究国家宏观政策，并开展深入的市场调查，不断提升自身园区运营服务能力，并提升园区高科技、成长型、创新型企业入驻比例，尽量降低未来宏观经济周期波动对公司经营和盈利情况带来的不利影响。

#### （八）经营区域集中风险

公司产业园区运营服务目前主要集中于温州市，公司主营业务区域性特征明显。目前，公司在巩固主营业务区域市场地位的同时，正准备拓展温州市以外市场，在新进市场培育成熟前，公司主要业务存在对区域性市场依赖较大的风险。如果温州市场出现需求萎缩或增速放缓的情形，将会对公司主营业务产生不利影响，从而影响公司经营业绩和财务状况。

针对以上风险，公司在巩固温州现有业务的同时，也正积极布局温州以外的产业园区市场，公司未来将逐步开拓温州市以外市场，以代理运营方式输出红连文化品牌，通过代理运营区域内业态分布优良、区位较佳、政府政策支持力度较大的园区，为其提供招商、运营、企划、物业等服务。

#### （九）服务质量下降风险

产业园区运营的核心价值不仅仅在于办公场地的提供，更是在于其提供的辅助企业成长的服务，如果公司不能持续保持园区运营的高服务水平，或在运营规

模扩大的情况下降低了服务水平，将可能导致客户满意度下降、品牌声誉受损，进而对公司的盈利产生不利影响。

针对以上风险，公司将加强对园区资源的合理配置和使用，并通过园区公共服务平台搭建产业服务链，不断丰富、完善园区的增值服务，提升园区服务水平，保持公司核心竞争力。

## 十三、公司经营目标

### （一）公司发展战略

公司自成立以来，始终以“发展产业集群，打造企业生态圈，提升地产商业价值”为使命，经过多年不懈努力，公司积淀了雄厚的发展实力，目前已开发和正在开发、服务的产业地产项目有文化产业园、电商大厦、人力资源产业园、薪火工坊等多个主题产业园区。在红连文化多年的发展过程中，公司积累了丰富的运营管理经验，培养了一支优秀的运营管理团队，公司运营管理系统也日臻成熟完善。未来，红连文化将一如既往，奋勇向前，为温州市产业园区运营行业发展开创一片蓝海。

### （二）公司发展规划

#### 1、整体发展规划

公司经过多年的发展积累，在服务、市场、团队、管理等方面打下了坚实的基础。未来发展中，公司将立足温州文昌路，积极扩张市场。文昌路北起温州大道，南至瓯海大道，周边范围幅射 3.6 平方公里，是温州国家级高新区的核心区域，也将是温州城市东扩的核心地带。目前文昌路沿线经过多年的开发运作，已经形成温州市产业集聚效应，已开发或正在开发的产业园区达 10 多个。在发展方向上，公司将加大资源投入，积极布局代理运营“小微园”。目前，温州小微企业翘首以盼的小微企业创业园已完成规划布局，温州全市将打造 104 个“小微园”，总规划用地 29,249 亩，到 2015 年，温州已经完成小微园土地出让 17,800 亩。

#### 2、智慧园区发展规划

为适应目前新兴信息技术不断发展的形势，公司建设了“云服务、移动化、智能化”的园区信息化管理服务平台，使产业园区在线上和线下统一实行标准化管理，促使园区建立一个秩序井然、积极健康、效益突出的客户管理体系。未来，公司将以“整合、共享、创新、服务”为主线，注重信息化数据库的建设，加强资源整合共享和服务创新，推动产业园区的信息化水平提升和信息产业发展。

### 3、市场发展规划

在未来三年内，公司致力于以创意引领产业，形成不同产业园区间的产业生态链及产业园区内部的生态链。未来，公司将继续以自主开发和代理运营两种方式开拓市场，公司将先以温州文昌路为基点，进行商业拓展，形成文昌路沿线高端产业、商业、服务业集聚的融合生态发展，使文昌路成为未来温州高端人才的汇聚之地、创意产业创意项目的发源地。公司未来将逐步开拓温州市外市场，以代理运营方式输出红连文化品牌，通过代理运营区域内业态分布优良、区位较佳、政府政策支持力度较大的园区，为其提供招商、运营、企划、物业等服务。

目前公司有多个意向项目正在洽谈中，福建、杭州、温州均有产业园区在洽谈公司代理运营产业园区的合作模式，公司目前代理运营的电商大厦企业入驻率在90%以上，并且得到了入驻企业和业主的一致认可，公司成功的代理运营案例为公司开拓市场提供了可复制性。

#### （三）公司经营目标

未来，公司将力争实现主营业务业绩的快速增长，逐步丰富公司的产业园区运营模式，并强化自身的品牌优势；实行“企业化管理、市场化运作、专业化服务”的运营方式，以“一流服务、一流管理、一流业绩、一流人才”为经营目标，致力于打造成为一流的产业园区运营商。

#### （四）公司发展计划

为了贯彻公司的发展战略，实现公司的发展规划和经营目标，未来，公司将积极采取以下措施：

##### 1、完善公司治理体系：

（1）继续完善和梳理相应的管理制度、流程、表单，实现公司标准化管理。

（2）改善薪酬管理机制，建立绩效管理机制，组织各职能部门开展工作标准培训。

## **2、完善招商服务：**

（1）提高招商力度，创新招商方法，实行“走出去”招商方式。对文昌路沿街企业进行摸底调查，了解合作意向。

（2）积极做好大面积企业、文化企业、电商企业的引进，做好“招商选企”，提高入驻企业的质量。

（3）走出温州，调研浙江、上海等市场，积极开拓其它产业园区。

## **3、完善园区服务：**

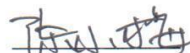
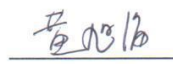

（1）提升物业服务品质，提高园区企业对园区服务的满意度，深度挖掘商业价值与服务增值点，完善产业园区的一站式公共服务平台。

（2）完善“薪火工坊”的创业服务工作，加快园区众创空间的建设。

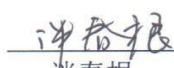
## 第五章 有关声明

(本页无正文,为浙江红连文化发展股份有限公司公开转让说明书的签字、盖章页)



公司董事:

  
林兵蔚  
陈小梅  
黄旭海  
潘建全  
叶坚

公司监事:

  
泮春根  
郑凤仙  
郑玲玲

公司高级管理人员:

  
林兵蔚  
钟小晏  
叶坚  
浙江红连文化发展股份有限公司

2016年7月8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：李俊杰

项目负责人：王彬

项目小组成员：

胡成伟 陆成良 孙永良

上海证券有限责任公司

2016 年 7 月 18 日



## 会计师事务所声明

本机构及经办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机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办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。

机构负责人：



经办注册会计师：



北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）



2016年7月8日

## 资产评估机构声明

本机构及经办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机构出具的中科华评报字【2016】第 047 号资产评估报告无矛盾之处。本机构及经办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中科华评报字【2016】第 047 号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。

机构负责人：



经办注册资产评估师：



北京中科华资产评估有限公司


2016 年 7 月 8 日



## 律师事务所声明

本机构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机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构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。

机构负责人:



经办律师:



北京市王玉梅律师事务所上海分所

2016 年 7 月 8 日



## 第六章 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。

（正文完）