



武汉致盛文化创意产业股份有限公司
公开转让说明书



主办券商

方正证券股份有限公司



二零一七年三月

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重大事项及风险：

一、宏观经济波动风险

国家宏观经济政策的变化会对文化创意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，各文化创意企业经营业绩良好，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。

二、运营项目单一风险

公司目前运营的项目仅为汉阳造文化创意产业园，一旦失去汉阳造文化创意产业园所在地块的租赁权，公司运营将停滞。虽然公司在 2016 年 6 月与航天科工签订的“汉阳造”创意产业园合作框架协议中约定航天科工原则上同意致盛文化在现有基础上继续经营“汉阳造”文化创意产业园至 2029 年 7 月，但具体合作方式、合作模式及合同条款，需在《合作合同》期满前 1 年内，即 2018 年 11 月前双方具体协商洽谈。届时双方协商洽谈结果如与现有《合作合同》约定相差甚远，将会对公司经营造成较大的影响。

三、人才储备不足风险

文化创意产业园运营需要对文化创意产业及产业园运营有着高度热忱和运营经验的人才，对个人的综合素质要求较高；人才也需要经过严格的培训和长期行业经验的历练。通过汉阳造文化创意产业园的运营，公司目前仅有两名核心业务人员，均为公司高级管理人员，无法满足公司战略发展的需要。

四、实际控制人不当控制风险

公司实际控制人为张润斌，其通过控制上海致盛实业集团有限公司间接控制公司 90.91% 的股份，且张润斌担任公司董事长职务，在公司重大事项决策、监督、日常经营管理上可施予重大影响。如果实际控制人利用其对公司的实际控制权，

对公司的经营决策、人事任免、财务运作、发展战略等进行不当控制，从而影响公司决策的科学性和合理性，可能会损害公司和其他股东的利益，给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

五、公司治理风险

有限公司整体变更为股份公司后，公司建立起相对完善的股份公司法人治理结构及相对完整严格的内部管理制度。由于股份公司和有限公司在公司治理上存在较大的区别，且股份公司成立时间尚短，各项管理控制制度的执行需要经过一段时间的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在生产经营过程中逐步完善，特别是公司股份申请在全国中小企业股份转让系统公开转让后，新的制度对公司治理提出了更高的要求，而公司在对相关制度的执行中尚需进一步理解、熟悉，公司治理存在一定的风险。

六、租赁合同未办理备案的行政处罚风险

公司与客户签订的房屋租赁合同未办理租赁备案手续，不符合《中华人民共和国房地产管理法》、《武汉市房屋租赁管理办法》等法律法规要求房屋租赁当事人办理租赁登记备案的规定，存在一定的法律瑕疵。

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条的规定：“当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。”根据公司与客户签订的房屋租赁合同，租赁双方均未约定以办理备案登记手续为房屋租赁合同的生效条件，房屋租赁合同为租赁双方真实意思表示，且租赁双方均能按照约定履行合同项目相关权利义务。因此，在房屋租赁合同未约定租赁备案构成生效条件的情况下，租赁备案不构成房屋租赁合同的法定生效要件。因此，公司签署的《房屋租赁合同》未办理租赁备案登记手续的法律瑕疵不影响房屋租赁合同的效力。

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在因未办理房屋出租合同备案登记手续而被处罚的情形，并承诺将根据房地产主管部门要求，在租赁房屋所有权人航天科工予以配合的前提下及时办理房屋出租合同备案登记手续。根据实际控

制人张润斌出具的声明与承诺，如公司未能按照房地产主管部门要求及时办理租赁备案登记手续，而导致公司承担任何责任或遭受任何损失的，由实际控制人张润斌及时、无条件、全额承担。

尽管公司不存在因未办理备案登记手续而被处罚的情形，且公司承诺将及时办理房屋出租合同备案登记手续，公司实际控制人承诺将承担因未及时办理房屋出租合同备案登记手续而产生的相关责任，但仍不排除公司因房租租赁合同未备案而被有关部门处罚的风险。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、宏观经济波动风险	2
二、运营项目单一风险	2
三、人才储备不足风险	2
四、实际控制人不当控制风险	2
五、公司治理风险	3
六、租赁合同未办理备案的行政处罚风险	3
目录	5
释义	7
第一节基本情况	8
一、公司基本情况	8
二、挂牌股份的基本情况	9
三、公司股权基本情况	10
四、公司设立以来股本的形成及其变化	13
五、重大资产重组情况	16
六、子公司、分公司情况	16
七、公司董事、监事及高级管理人员情况	16
八、最近两年一期的主要会计数据和财务指标	19
九、与本次挂牌有关的当事人	20
第二节公司业务	22
一、公司主营业务及服务	22
二、公司组织结构及服务流程	30
三、与公司业务相关的关键资源要素	35
四、与公司业务相关的情况	41
五、商业模式	49
六、公司所处行业的基本情况	51
七、公司在行业中的竞争地位	68
第三节公司治理	75
一、公司治理机制建立健全及运行情况	75
二、公司及其控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚的情况	77
三、公司诉讼、仲裁情况	78

四、公司独立运营情况.....	79
五、同业竞争	80
六、公司最近两年内资金被关联方占用以及为关联方提供担保情况.....	94
七、董事、监事、高级管理人员重要情形的说明.....	95
八、公司对外担保、重大投资、委托理财、关联交易等重要事项决策和执行情况	102
第四节公司财务	104
一、最近两年一期财务会计报告的审计意见.....	104
二、最近两年一期经审计的财务报表.....	104
三、主要会计政策和会计估计.....	115
四、最近两年一期的主要会计数据和财务指标.....	126
五、报告期利润形成情况.....	132
六、公司最近两年一期的主要资产情况.....	145
七、公司最近两年一期的主要负债情况.....	163
八、公司最近两年一期的股东权益情况.....	172
九、关联方、关联方关系及关联方交易、关联方往来.....	172
十、提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	181
十一、报告期内资产评估情况.....	182
十二、股利分配政策和最近两年一期分配及实施情况.....	183
十三、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	184
十四、对公司业绩和持续经营产生不利影响的因素及风险评估.....	184
十五、公司经营目标和计划.....	194
第五节有关声明	200
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	200
二、主办券商声明.....	201
三、律师事务所声明.....	204
四、会计师事务所声明.....	205
五、资产评估机构声明.....	206
第六节附件	207
一、主办券商推荐报告.....	207
二、财务报表及审计报告.....	207
三、法律意见书	207
四、公司章程	207
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见.....	207

释义

在本说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、致盛文化	指	武汉致盛文化创意产业股份有限公司
有限公司	指	武汉致盛文化创意产业有限公司，系股份公司前身
致盛实业	指	上海致盛实业集团有限公司，为公司股东
航天科工	指	航天科工武汉磁电有限责任公司
武汉正阳	指	武汉市汉阳区正阳国有资产经营有限公司
股东大会	指	武汉致盛文化创意产业股份有限公司股东大会
董事会	指	武汉致盛文化创意产业股份有限公司董事会
监事会	指	武汉致盛文化创意产业股份有限公司监事会
《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》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
公司章程	指	武汉致盛文化创意产业股份有限公司章程
有限公司章程	指	武汉致盛文化创意产业有限公司章程
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
证监会	指	中国证券监督管理委员会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
管理层	指	对公司决策、经营、管理负有领导职责的人员，包括董事、监事、高级管理人员等
工商局	指	工商行政管理局
报告期	指	2014年度、2015年度、2016年1-9月
主办券商	指	方正证券股份有限公司
会计师、会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
律师、律师事务所	指	北京大成（武汉）律师事务所
评估所	指	北京华信众合资产评估有限公司
元（万元）	指	人民币元（万元）

注：在本公开转让说明书表格中若存在合计数与各分项数值之和尾数不同的情况，系因采用四舍五入的算法所形成。

第一节基本情况

一、公司基本情况

公司名称：武汉致盛文化创意产业股份有限公司

注册资本：1100 万元人民币

注册号/统一社会信用代码：91420105691880069M

法定代表人：张润斌

有限公司设立日期：2009 年 8 月 20 日

股份公司设立日期：2016 年 11 月 22 日

住所：武汉市汉阳区龟山北路 1 号

邮编：430050

电话：027-84718755

传真：027-84718755

网址：www.hanyangzao.com

电子邮箱：58949003@qq.com

董事会秘书：杨青

所属行业：根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）规定，公司所属行业为“L72 商务服务业”；根据《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）》，公司所属行业为“L7219 其他企业管理服务”；按照全国中小企业股份转让系统制定的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于“L72 商务服务业”大类下的“L721 企业管理服务”中的“L7219 其他企业管理服务”；按照《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于“12 工业”大类下的“1211 商业和专业服务”中的“121110 商业服务与商业用品”下的“12111013 综合支持服务”。

经营范围：文化艺术交流；市场开发；市场管理咨询；动漫、互联网游戏设计；企业形象策划；市场营销策划；礼仪服务；房屋租赁、场地租赁；广告发布（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可

开展经营活动)。

主营业务：文化创意产业园区的地产策划、招商运营、产业管理和平台服务。

二、挂牌股份的基本情况

(一) 挂牌股份的基本情况

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：11,000,000 股

挂牌日期：【】年【】月【】日

转让方式：协议转让

(二) 股东所持股份的限售情况

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

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股除外。

因司法裁决、继承等原因导致有限限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应该继续执行股票限售规定。”

公司《公司章程》第二十五条规定：“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%。上述人员离职后的一年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

此外，公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

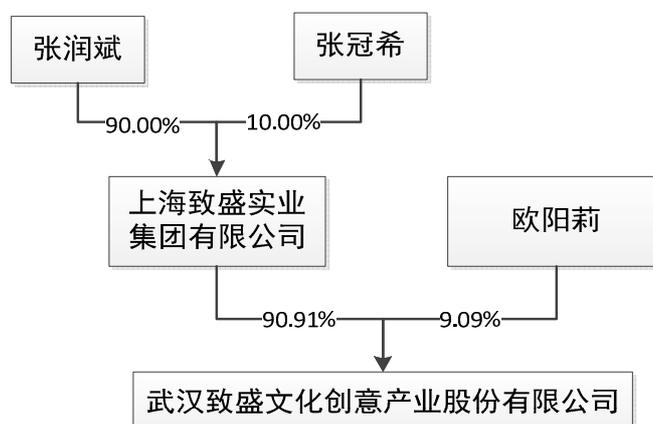
截至本公开转让说明书披露之日，股份公司成立未满一年，暂无可转让的股票。公司全体股东所持股份无质押或冻结等转让受限等情况。公司现有股份持股情况及本次可进入全国中小企业股份转让系统公开转让的股票数量如下：

序号	股东名称	职位	持股数量 (股)	持股比例 (%)	冻结、质押(股)	本次可进入全国中小企业股份转让系统公开转让的数量 (股)
1	致盛实业	-	10,000,000	90.91	0	0
2	欧阳莉	总经理	1,000,000	9.09	0	0
合计		-	11,000,000	100.00	0	0

三、公司股权基本情况

(一) 公司股权结构图

图 1 武汉致盛文化创意产业股份有限公司股权结构图



（二）全体股东持股情况

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司共计自然人股东 1 名，法人股东 1 名，合计持有股份公司 100%的股权。

序号	股东名称	股东性质	持股数量 (股)	持股比例 (%)	出资方式	是否存在 质押及争 议
1	致盛实业	境内非国有法人	10,000,000	90.91	净资产	否
2	欧阳莉	境内自然人	1,000,000	9.09	净资产	否
合计		-	11,000,000	100.00	-	-

各股东基本情况如下：

1、致盛实业，成立于2002年9月2日，系有限责任公司（自然人投资或控股），统一社会信用代码91310000742681183U，注册资本5000万元人民币，法定代表人为张润斌，住所为上海市普陀区曹杨路1040弄1号401室，经营范围为物业管理，投资管理，投资咨询，商务咨询，企业管理，建筑装潢材料、百货、纺织品、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件、家具的销售，自有房屋出租（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）。致盛实业由张润斌、张冠希出资组建，其中张润斌出资金额为4500万元（出资比例为90.00%），张冠希出资金额为500万元（出资比例为10.00%），出资形式均为货币。

2、欧阳莉，女，1970年5月出生，中国籍，无境外永久居留权，研究生学历。1992年6月至1995年11月，自由职业；1995年12月至2013年4月，历任武汉致盛集团有限公司办公室主任、总裁助理、副总裁；2002年9月至2016年10月，任上海致盛实业集团有限公司副总裁；2013年12月至2016年11月，就职于有限公司，任副总经理。现任股份公司董事、总经理。

（三）股东相互间的关联关系

公司股东之间不存在关联关系。

（四）控股股东和实际控制人

1、控股股东和实际控制人的认定及其基本情况

（1）控股股东、实际控制人的认定

致盛实业持有公司10,000,000股，占总股本的90.91%，为公司控股股东。

截至本公开转让说明书签署之日，致盛实业持有致盛文化 90.91%的股份，张润斌持有致盛实业 90.00%的股权，张润斌间接控制致盛文化 90.91%的股权。同时，张润斌担任致盛文化董事长，其足以对公司董事会、股东大会的决议产生重大影响，实际控制公司的经营管理。

据此，认定张润斌为公司的实际控制人。

（2）控股股东、实际控制人的基本情况

致盛实业的基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（二）全体股东持股情况”。

张润斌，男，1963年6月出生，中国籍，无境外永久居留权，研究生学历。1980年10月至1987年4月，任江汉百货公司业务员；1987年5月至1995年11月，自由职业；1995年12月至2013年4月，任武汉致盛集团有限公司董事长；2002年9月至今，任上海致盛实业集团有限公司执行董事兼总经理；2009年8月至2016年11月，就职于有限公司，任执行董事。现任股份公司董事长。

2、最近两年内控股股东和实际控制人变化情况

报告期初至 2016 年 6 月 21 日，致盛实业持有有限公司 100.00%的股权，为有限公司的控股股东；2016 年 6 月 21 日至今，致盛实业持有公司 90.91%的股权，为公司的控股股东。

报告期内，2014 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 21 日，张润斌间接控制有限公司 100.00%的股权，且担任公司的执行董事，为有限公司的实际控制人；2016 年 6 月 21 日至今，张润斌间接控制公司 90.91%的股权，并担任公司董事长，能有效决定公司经营、管理、决策等事宜，为公司的实际控制人。

综上，最近两年，公司控股股东为致盛实业，实际控制人为张润斌，未发生变化。

（五）股东主体资格情况

公司股东均不存在法律法规、任职单位规定不得担任股东的情形，公司现有

股东均适格。

（六）股权明晰情况

公司股东所持公司股份不存在直接或间接代持的情形，股权结构清晰，股东所持公司股份也不存在权属争议或潜在纠纷。

（七）股东是否存在私募投资基金管理人或私募投资基金及其登记备案程序履行情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司的股东为一名自然人及一名法人。其中法人股东致盛实业出资均来源于股东自有资金投入，除投资于公司外，不存在从事或计划从事私募投资业务的情况，其资产未委托私募基金管理人进行管理，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等规定的私募投资基金或私募基金管理人。

四、公司设立以来股本的形成及其变化

1、有限公司设立

2009年8月12日，取得武汉市工商行政管理局汉阳分局核发的“（鄂武）名预核私字[2009]第13110号”《企业名称预先核准通知书》，预先核准的企业名称为“武汉致盛文化创意产业有限公司”。

2009年8月10日，有限公司作出股东决定：（1）制定武汉致盛文化创意产业有限公司章程；（2）决定张润斌为公司执行董事、法定代表人；（3）决定肖松为公司监事；（4）决定聘任陈慧为公司经理。

2009年8月20日，武汉双胜联合会计师事务所出具“武双验字[2009]8-001号”《验资报告》对本次出资进行验证，审验结果显示，截至2009年8月20日止，武汉致盛文化创意产业有限公司已收到其股东缴纳的注册（实收）资本合计1000万元整，全部以货币出资。

2009年8月20日，武汉致盛文化创意产业有限公司完成设立登记并领取了企业法人营业执照。

有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	致盛实业	1000.00	100.00	货币
合计		1000.00	100.00	-

2、有限公司第一次增资

2016年6月20日，有限公司作出股东决定：（1）同意公司注册资本增加至1100万元，新增的注册资本100万元由欧阳莉以货币形式认缴；（2）同意变更公司类型为有限责任公司（国内合资）；（3）同意修改后的公司章程。

2016年6月21日，大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具“大信验字[2016]第2-00150号”《验资报告》，验证截至2016年6月21日止，有限公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计人民币100万元整，股东以货币出资。

2016年6月21日，有限公司完成本次变更登记并领取了新的企业法人营业执照。

本次变更后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	致盛实业	1000.00	90.91	货币
2	欧阳莉	100.00	9.09	货币
合计		1100.00	100.00	-

注：本次增资的价格为1元/股，增资价格由股东协商确定。

3、有限公司整体变更为股份有限公司

2016年6月15日，有限公司股东作出有限公司整体变更为股份公司的股东决定。

2016年10月18日，大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了以2016年9月30日为审计基准日的大信审字[2016]第01061号《审计报告》，该《审计报告》确认截至2016年9月30日有限公司账面净资产值为人民币11,936,839.82元。

2016年10月19日，有限公司召开股东会，全体股东审议通过了有限公司整体变更为股份公司的折股方案等相关事宜。同日，各股东作为股份公司发起人签订了《发起人协议》。

2016年10月19日，北京华信众合资产评估有限公司出具华信众合评报字[2016]

第1123号《资产评估报告》，确认在2016年9月30日整体变更基准日，公司经评估净资产1,193.69万元，评估增值0.01万元，增值率0.0004%。

2016年10月20日，大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了大信验字[2016]第2-00165号《验资报告》，验证截至2016年10月20日止，股份公司已收到全体发起人以其拥有的致盛有限净资产折合的实收资本1,100万元。

2016年11月11日，股份公司召开创立大会，全体发起人出席了创立大会，并一致同意：有限公司整体变更设立为股份有限公司，公司名称变更为“武汉致盛文化创意产业股份有限公司”；发起人为有限公司全体股东致盛实业、欧阳莉。以截至审计基准日2016年9月30日经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司净资产11,936,839.82元中的1,100万元折为等额股份11,000,000股，余额部分936,839.82元计入公司的资本公积；整体变更为股份公司后股东持股比例不变。同时，创立大会通过了股份公司章程、三会议事规则、对外担保、对外投资、关联交易、信息披露、投资者关系管理等制度，选举了股份公司第一届董事会及第一届监事会成员（监事会成员中由职工代表大会选举产生职工代表监事一名）。

2016年11月22日，武汉市工商局核准股份公司设立，并向股份公司核发了统一社会信用代码为91420105691880069M的《营业执照》。

股份公司的股东及持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	致盛实业	10,000,000	90.91	净资产
2	欧阳莉	1,000,000	9.09	净资产
合计		11,000,000	100.00	-

注：有限公司在整体变更为股份公司过程中，公司系按照经审计的账面净资产值折股，未改变历史成本计价原则，构成“整体变更设立”。公司整体变更过程中，注册资本没有发生变化，未涉及以未分配利润和盈余公积转增股本的情况，不需缴纳个人所得税。

4、公司设立以来历次股权变动时间、变动事项、资金来源、价款支付情况如下：

序号	股权变动时间	变动事项	资金来源	价款支付情况
1	2009年08月20日	有限公司设立，注册资本1000万元人民币	股东自有资金	已支付

2	2016年06月20日	有限公司第一次增资，注册资本由1000万元增资到1100万元人民币，新增股东欧阳莉	股东自有资金	已支付
3	2016年11月22日	有限公司整体变更为股份公司	净资产折股	净资产折股

公司股东所持有的公司股份系其合法所有，不存在代他人持有或委托他人代为持有公司股份的情形，所持股权不存在纠纷及潜在纠纷，未设置任何质押、查封、冻结等权利限制。

五、重大资产重组情况

公司设立以来，没有重大资产重组情况。

六、子公司、分公司情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司没有分公司及子公司。

七、公司董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

公司本届董事会为第一届董事会，董事会成员5人，经股东大会选举通过。

序号	姓名	职务	任期
1	张润斌	董事长	2016年11月11日至2019年11月10日
2	张冠希	董事	2016年11月11日至2019年11月10日
3	欧阳莉	董事兼总经理	2016年11月11日至2019年11月10日
4	陈慧	董事兼财务总监	2016年11月11日至2019年11月10日
5	杨青	董事兼董事会秘书	2016年11月11日至2019年11月10日

现任各董事简历如下：

1、张润斌之简历详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、公司股东及股权基本情况”之“（四）控股股东和实际控制人”。

2、张冠希，男，1987年3月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。

2010年7月至今，历任上海致盛实业集团有限公司副总经理、监事；现任股份公司董事。

3、欧阳莉之简历详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（二）全体股东持股情况”。

4、陈慧，女，1972年11月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。1999年5月取得会计专业技术资格中级证书；2012年8月取得国际财务总监执业资格五级证书；2013年7月取得国内财务总监执业资格一级证书；2016年3月取得澳大利亚IPAU国际注册会计师资格。1992年7月至1993年9月，任武汉市第一针织厂童装分厂会计；1993年10月至2002年5月，任南方证券有限公司武汉分公司主管会计；2002年6月至2007年12月，任武汉致盛集团有限公司稽核主管；2008年1月至2009年2月，任武汉致盛投资管理有限公司主管会计；2009年2月至2013年11月，任上海致盛实业集团有限公司财务经理；2013年12月至2016年11月，就职于有限公司，任总经理。现任股份公司董事、财务总监。

5、杨青，女，1980年4月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。2002年4月至2006年5月，任楚天金报总编室秘书；2006年6月至2007年2月，任华中科技大学计算机培训中心市场部经理助理；2007年3月至2007年10月，任南鄂晚报记者；2007年11月至2013年11月，任武汉致盛投资管理有限公司执行董事秘书；2013年12月至2016年11月，就职于有限公司，任执行董事秘书。现任股份公司董事、董事会秘书。

（二）监事

公司本届监事会为第一届监事会，监事会成员3人，其中朱卫平由职工民主选举产生。

序号	姓名	职务	任期
1	胡敏	监事会主席	2016年11月11日至2019年11月10日
2	桂姝晴	监事	2016年11月11日至2019年11月10日
3	朱卫平	监事	2016年11月11日至2019年11月10日

1、胡敏，女，1973年11月出生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。1992年3月至2000年1月，历任罗兰服装服饰有限公司营业员、店长、区域主管；

2000年2月至2003年9月，任湖北省社会主义学院行政后勤、仓管；2003年10月至2007年8月，任武汉致盛集团有限公司机要；2007年9月至今，任武汉致盛投资管理有限公司机要、行政主管。2016年11月至今任股份公司监事会主席。

2、桂姝晴，女，1987年6月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。2009年7月至2011年6月，历任香港奇码国际出版股份有限公司编辑、武汉分公司质检组长；2011年7月至今，任武汉致盛投资管理有限公司编辑。2016年11月至今任股份公司监事。

3、朱卫平，女，1973年3月出生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。1995年8月至2002年12月，任新华社湖北分社《湖北经济报》社文字编辑；2003年1月至2007年12月，任武汉致盛集团有限公司行政文员；2008年1月至2013年11月，任武汉致盛投资管理有限公司行政人事专员；2013年12月至2016年11月，就职于有限公司，任行政人事专员。现任股份公司监事、行政人事专员。

（三）公司高级管理人员

公司现有高级管理人员4名，由公司董事会聘任。高级管理人员任期3年（2016年11月11日至2019年11月10日），简历如下：

1、欧阳莉，股份公司总经理，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（二）全体股东持股情况”。

2、王慧，女，1970年10月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。1989年9月至2000年2月，历任中国农业银行武汉分行江汉支行会计岗、储蓄岗、信贷岗工作人员；2000年3月至2003年2月，历任中国农业银行武汉分行新村分理处主任、友谊路分理处主任、民意四路分理处主任；2003年3月至2004年5月，历任中国农业银行武汉分行江汉支行客户部经理、大客户部经理；2004年6月至2009年1月，任中国农业银行武汉分行协和支行行长；2009年1月至2010年3月，任上海致盛实业集团有限公司财务中心计划管理部经理；2010年3月至2016年11月，就职于有限公司，任副总经理。现任股份公司副总经理。

3、陈慧，股份公司财务总监，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员的情况”之“（一）董事”。

4、杨青，股份公司董事会秘书，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”

之“七、公司董事、监事、高级管理人员的情况”之“（一）董事”。

八、最近两年一期的主要会计数据和财务指标

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额（万元）	2,769.96	1,952.74	2,121.19
股东权益合计（万元）	1,193.68	795.39	292.28
归属于申请挂牌公司股东的权益合计（万元）	1,193.68	795.39	292.28
每股净资产（元/股）	1.09	0.80	0.29
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.09	0.80	0.29
资产负债率	56.91%	59.27%	86.22%
流动比率（倍）	1.21	0.67	0.23
速动比率（倍）	1.20	0.66	0.22
项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入（万元）	1,552.45	2,017.02	1,670.51
净利润（万元）	298.29	503.11	273.42
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	298.29	503.11	273.42
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	298.34	486.32	225.04
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）	298.34	486.32	225.04
毛利率	50.37%	52.12%	43.84%
净资产收益率	30.50%	92.51%	175.76%
扣除非经常损益后净资产收益率	30.51%	89.42%	144.66%
基本每股收益（元/股）	0.29	0.50	0.27
稀释每股收益（元/股）	0.29	0.50	0.27
应收账款周转率（次/年）	14.82	34.83	40.58
存货周转率（次/年）	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	400.39	171.94	314.72
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.39	0.17	0.31

九、与本次挂牌有关的当事人

（一）主办券商

公司名称：方正证券股份有限公司
法定代表人：高利
住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段华侨国际大厦 22-24 层
电话：0731-85832241
传真：0731-85832241
项目负责人：肖蓓
项目小组成员：肖蓓、向杰、曾丽娟

（二）律师事务所

名称：北京大成（武汉）律师事务所
负责人：吕晨葵
住所：湖北省武汉市江岸区建设大道 738 号浙商大厦 10 楼
经办律师：张鹏、覃校红、刘佳姝
联系电话：027-82622590
传真：027-82651002

（三）会计师事务所

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人：胡咏华
住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室
经办注册会计师：胡涛、王萍
联系电话：010-82330558
传真：010-82327668

（四）评估师事务所

名称：北京华信众合资产评估有限公司
负责人：杨奕

住所： 北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 一号楼 B 座 20
 层东区 2005 室

经办注册资产评估师： 宋艳菊、张洪良

联系电话： 010-85867570

传真： 010-85867570

（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

法定代表人： 戴文华

地址： 北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话： 010-58598980

传真： 010-58598977

（六）证券交易场所

名称： 全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人： 杨晓嘉

地址： 北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦

电话： 010-63889512

邮编： 100033

第二节公司业务

一、公司主营业务及服务

致盛文化成立于 2009 年 8 月 20 日，是以文化创意产业园区运营为核心的园区项目管理公司。公司立足湖北，对位于武汉市汉阳区龟山北路 1 号汉阳造文化创意产业园进行战略规划、产业定位、运营管理；通过市场化、专业化的运作方式，实现汉阳造文化创意产业园的园区价值，使其在华中地区文化创意产业园激烈的竞争环境中脱颖而出，被赞誉“城区功能转型期对近现代工业遗产进行保护性开发的典范之作”，并入选全国文化创意类产业园区前十名。公司凭借其丰富的行业经验、专业的管理能力、优秀的运作团队力争成为国内优秀的文化创意产业园整体运营服务商。

（一）公司主营业务

公司的主营业务是专业从事文化创意产业园区的地产策划、招商运营、产业管理和平台服务。公司凭借科学的园区设计、优质的平台服务、丰富的产业经验，力求为客户提供功能规划合理、配套服务完善、产业良性循环的新型产业园区。

（二）服务及用途

公司立足文化创意产业园整体运营服务行业，通过“园区改造、优化环境；产业升级、创造价值”的新型文化创意产业园生态链发展模式，拟通过互联网平台，以汉阳造文化创意产业园为立足点，辐射周边及整个湖北地区，形成产业园内、外文化创意产业资源共享，产业共生的生态环境，为整个湖北区域乃至全国的文化创意企业创造价值、提升价值。

公司通过租赁原有建筑物或产业园区，通过设计修缮、装修改造，整合产业资源，整体招商出租以获取高于同地段同物业的租金收入。

公司目前提供的服务分为以下三类：

1、文化创意产业园区租赁服务

公司将园区的办公用房、厂房等出租给文化创意类企业，获得租金收入。

公司正在运营的项目为汉阳造文化创意产业园。公司入主汉阳造文化创意产业园后，对整个园区重新规划改造、建设、招商运营管理。短短几年时间，“汉阳造”实现从“旧工业基地”到“创意产业园”的华丽转身，完成从“汉阳制造”向“汉阳创造”的美丽蜕变，成为华中地区文化创意领域的新地标。

2、入驻企业一站式增值服务平台

入驻企业一站式增值服务平台是根据入驻企业的特点及需求，公司通过不定期组织政府、财务、法律、金融等中介机构在园区内进行宣讲，为其搭建企业综合性服务平台，包括但不限于：产业服务、专业服务、金融服务、外包服务。

序号	增值服务类别	服务内容
1	产业服务	产业政策对接、补贴项目申报、产业项目合作、工商代理等
2	专业服务	法律、财务、税务、知识产权、管理咨询等专业服务机构，为入驻企业提供专业服务
3	金融服务	银行、股权基金、证券公司等金融机构，为入驻企业打通融资渠道
4	外包服务	包裹快递、信函，订票、绿化、搬运、办公室保洁，广告设计、活动组织策划等延伸服务

公司仅协助入驻企业与上述服务提供者接洽，不提供服务内容，亦未因上述服务与任何第三方签订协议、也未收取任何费用。

同时公司正在打造汉阳造信息服务平台（以下简称“汉阳造 APP”），实现园区互联网+升级改造，逐步为入驻企业搭建包括法律、政策、技术、人才、市场、物流、管理等增值服务平台，并打破园区空间限制，将增值服务平台的效益辐射到周边区域。

该 APP 包括资讯、服务和互动 3 类版块。

资讯版块包含：①“新闻速递”，推送园区最新资讯及文化新闻；②“园区概况”，园区信息介绍；③“园区企业介绍”，反映园区文化企业的发展状况、构成和分布。

服务版块包含：①“园区服务”，方便用户在线处理园区事务；②“政策扶持”，第一时间发布政策信息，协助文化企业申请相关政府专项资金；③“公共服务平台”，展示园区建成的公共服务平台情况，指引客户使用园区公共服务平台资源。

互动版块包括：①“创意活动”，企业注册会员可以在里面发起自己的活动，普通用户可以阅读活动详情，并能在线预约活动，获取门票；②“创意商城”，园区企业将各类文化产品、创意产品、企业资源等进行展示。

截至本公开转让说明书签署之日，汉阳造 APP 已在安卓系统上线试运营。

公司通过汉阳造 APP 提供信息服务的业务合法合规，符合《移动互联网应用程序信息服务管理规定》（以下简称“管理规定”），具体如下：

汉阳造 APP 属于在移动智能终端上、向用户提供信息服务的非经营性应用软件，公司未从事互联网应用商店服务，根据《管理规定》第五条的规定，不需要履行备案手续。

公司开发汉阳造 APP 不涉及危害国家安全、扰乱社会秩序、侵犯他人合法权益等法律法规禁止的活动，符合《管理规定》第六条之规定。

在实名认证方面，用户在使用汉阳造 APP 时需要注册账号。使用安卓系统注册时必须填写移动电话号码，系统将发送验证码至用户的移动电话，用户在注册页码填写移动电话号码和验证码后方可完成注册，而使用苹果 IOS 系统注册时无需填写移动电话号码，只需设置用户名及密码即可完成注册。未经注册的用户无法使用汉阳造 APP。

根据 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于加强网络信息保护的決定》，“网络服务提供者为用户办理网站接入服务，办理固定电话、移动电话等入网手续，或者为用户提供信息发布服务，应当在与用户签订协议或者确认提供服务时，要求用户提供真实身份信息。”另根据 2013 年 9 月 1 日起施行的《电话用户真实身份信息登记规定》（工业和信息化部令第 25 号），“电话用户真实身份信息登记，是指电信业务经营者为用户办理固定电话、移动电话（含无线上网卡，下同）等入网手续，在与用户签订协议或者确认提供服务时，如实登记用户提供的真实身份信息的活动。”“电信业务经营者为用户办理入网手续时，应当要求用户出示有效证件、提供真实身份信息，用户应当予以配合。”鉴于用户在办理移动电话入网手续时应实名登记，汉阳造 APP 通过用户提供的移动电话号码和验证码进行注册可间接实现实名认证。

针对汉阳造 APP 在苹果 IOS 系统尚未实现实名认证的法律瑕疵，公司决定将汉阳造 APP 从苹果“App Store”全面下架，待完善后再上架运行。对此，公司实际控制人出具了承诺，保证将在汉阳造 APP 符合《移动互联网应用程序信息服务管理规定》各项规定的前提下再次上架运行，若公司因此遭受任何损失，将由其

个人承担。且公司取得了武汉市互联网信息办公室出具的无违法违规证明。

在用户信息安全保护机制方面，首先，用户必须签署《用户协议》才能使用汉阳造 APP；其次，《用户协议》中明确约定了收集使用信息的目的、方式和范围，获取相关信息必须经过用户同意。具体约定如下：“您在本站进行注册、浏览、预定服务商提供的服务、评价、参加活动等行为时，涉及您真实姓名/名称、通信地址、联系电话、电子邮箱、预定订单详情、评价或反馈、投诉内容、cookies 等信息的，本站有权从完成交易、客户服务、开展活动、完成良好的客户体验等多种角度予以收集，并将对其中涉及个人隐私信息予以严格保密，除非得到您的授权、为履行强行性法律义务（如国家安全机关指令）或法律另有规定、本注册协议或其他条款另有约定外，本站不会向外界披露您的隐私信息。您同意：您通过本 APP 向本站的服务提供商提交预定或预约服务的，视为您向服务商户披露个人相关信息，接受服务商户向您提供客户服务、数据分析、市场营销帮助或其他必要事宜；如前述全部或部分事宜之一涉及由服务商外的第三方履行的，服务商有权将您的信息以必要方式向第三方披露，第三方有权以履行上述事宜为目的联系您。”最后，公司制定了内部权限管理制度，只有特定权限的少数管理人员才能得到公司后台用户信息。

在内容审核机制方面，首先，《用户协议》中明确规定，用户应当遵守法律法规、规章、规范性文件及政策要求的规定，不得在汉阳造 APP 或利用汉阳造 APP 服务从事非法或其他损害汉阳造 APP 或第三方权益的活动，如发送或接收任何违法、违规、违反公序良俗、侵犯他人权益的信息，发送或接收传销材料或存在其他危害的信息或言论，未经汉阳造 APP 授权使用或伪造汉阳造 APP 电子邮件题头信息等；其次，汉阳造 APP 建立有完善的内容审核管理机制，通过人工审核，可以对发布违法违规信息的内容和相关账户进行处理。对发布违法违规信息内容的，公司相关部门负责人将予以删除，并视情形给予警示、限制功能、暂停更新、关闭账号等处置措施，保存记录并向有关主管部门报告。

在依法保障用户在安装或使用过程中的知情权和选择权方面，汉阳造 APP 不存在开启与服务无关的功能或捆绑安装无关应用程序的情形。

在尊重和保护知识产权方面，首先，汉阳造 APP 系致盛文化委托武汉联诚天合技术设备有限公司开发的，双方签署了《技术开发合同》，不存在侵犯他人知识产权的行为，公司也未接到过任何关于软件知识产权的诉讼；其次，汉阳造 APP 在《用

户协议》中也明确约定，用户不得发布任何侵犯他人著作权、商标权等知识产权或其他合法权益（如肖像权、隐私权）的内容；如果有其他用户或权利人发现用户发布的信息涉嫌知识产权、或其他合法权益争议的，这些用户或权利人有权要求汉阳造APP删除用户发布的信息，或者采取其他必要措施予以制止，汉阳造APP将会依法采取这些措施。

在用户日志储存方面，汉阳造 APP 会记录用户日志信息，包括用户的浏览记录、收藏以及其他发言等行为数据日志，并保存六十日。

公司与互联网应用商店服务提供者签署了《开发者协议》，明确了双方权利义务，符合《管理规定》第九条之规定。

汉阳造 APP 设置了“意见反馈”入口，可以及时处理公众投诉举报。用户可以通过“意见反馈”入口向公司提出自己的意见和建议，公司根据用户的反馈内容，对用户在使用过程中遇到的令人不快、不适当或令人厌恶之内容进行审核核实，并有权依法停止传输、暂停使用等措施，并保存有关记录，向有关部门报告。符合《管理规定》第十条之规定。

3、文化创意产业公共平台运营服务

公司根据文化创意产业的特性，重点发展广告、影视、新媒体等公共平台，自营或代管包括广告影视大棚、文化产品展示中心、广告云计算中心、影视人才培训中心等公共服务平台，具体情况如下：

序号	平台名称	服务内容
1	广告影视大棚	园区获得国家投资3000多万元，采购世界高端的影视设备器材，打造华中一流的集摄影、制作、培训于一体的产业功能型公共服务平台，针对广告、影视、文化企业提供场地、设备租赁以及必要的技术支持服务。
2	文化产品展示中心	公司复建的历史建筑“汉阳会”由广告文史馆及产品推广中心组成。广告文史馆采用180度环幕、多媒体等表现手段，展示广告历史与文化发展进程，展现园区文创企业发展成果，展出园区企业优秀作品，宣传汉阳独特的府治地理和地域文化；产品推广中心由4个多功能商务活动空间组成，为各类企业提供产品信息发布、产品推广、会务培训等服务。
3	广告云计算中心	园区获得财政补助采购高性能硬件设备和运行软件、搭建与国际接轨、适度超前、安全高效的二维、三维动漫广告技术平台，建设华中一流的全息3D视觉特效云制作基地，采用大数据运算和云处理技术，为园区企业提供影视制作、动漫渲染、全息互动等技术服务。
4	影视人才培训中心	该中心由广告演艺人才培训基地、广告影视技术人才培训基地、广告影视技术人才实践基地组成。配备演艺训练室、理论教室和专业化化妆造型室，为广告模特提供形体塑造、化妆造型、广告表演培训；

		采购高端教学设备、开展有关授权认证资格培训，为广告技术人才提供专业培训；联合国内外多所艺术、传媒大学建立研究生实习基地，为企业培养广告影视技术实用型人才。
--	--	---

（三）服务的主要消费群体

公司服务的主要消费群体为文化创意产业企业、艺术家等。公司目前运营的项目为汉阳造文化创意产业园，具体情况如下：

1、汉阳造文化创意产业园简介

公司目前运营的汉阳造文化创意产业园位于武汉市汉阳区龟山北路 1 号，地处武汉市内一环，三镇鼎立之处，背枕龟山，面临长江、汉水交汇，毗邻千古琴台、隔江相望黄鹤楼，遥看城市地标龟山电视塔等人文景观，回首闻名于世的“汉阳造”，俯视中国近代工业遗迹，在青山绿水的环抱中闹中取静，集天时地利、历史底蕴和人文环境于一体。

图 2 汉阳造文化创意产业园园区实景图



园区占地面积约 90 亩，建筑面积 4.2 万平方米，以航天科工（原鹦鹉磁带厂）60 栋老厂房为主题，重新规划改造建设。自 2009 年公司运营该园区后，成功引进了以广告创意、影视制作、艺术设计、新媒体为特色的 100 余家文化创意企业，园区入驻率已达 100%，园区相关从业人员 4000 余人。园区建设招商成效明显，实现了文化、艺术、科技、创意的有机融合。

图 3 汉阳造创意产业园区鸟瞰图



2、主要服务客户基本情况

目前园区内广告设计类企业 25 家，影视传媒类企业 12 家，文化科技类企业 10 家，文化金融类企业 9 家，文化旅游类企业 14 家，创客空间 4 家，其中不乏业内知名企业，具体情况如下：

序号	客户名称	简介
1	武汉得意生活科技股份有限公司	湖北网民首选的生活论坛BBS；武汉本土最具影响力的垂直社区网站，2014年，得意生活网在PC端和移动端共同发力。实现PC端用户数60余万，移动端用户50余万。得意生活APP日活量6万，日启动次数30万次。
2	武汉宜尚智能家居有限公司	国内知名办公、酒店、豪宅家居集成供应商，也是中部地区最大国际家居展览会的主办方。
3	武汉筑巢数字传媒有限公司	以数字整合营销为推动力，帮助客户解决品牌力与销售力两大核心问题，是华中地区最具影响力的数字整合机构。
4	北京意味飞行广告有限公司	专注于房地产行业 and 不动产的整合行销、深度推广，以成为“土地深度价值挖掘者、发现者、细分者”为使命，在短时间内迅速与国内一线地产开发商如万科、世茂、华润、中铁系统等成为重要的合作伙伴。
5	武汉泰博展览设计工程有限公司	专注于展览馆、规划馆、展示厅、展览会及公共空间、专卖店、商业卖场、活动会议和VI终端的设计与实施，为企业品牌推广提供专业设计制作服务。
6	武汉沐石文化传媒有限公司	从事广告影视摄影、晚会策划的文化传媒公司，拥有华中地区最大的专业多功能影棚，是华中地区为数不多的苹果HD剪辑工作站和达芬奇调色系统的影视拍摄制作型文化传媒公司。
7	武汉优途新媒体科技有限公司	以互联网OTT增值、移动互联网运营以及互联网技术开发为核心的高科技企业，打造华中地区的新媒体聚合平台及资源分发平台。

8	武汉盛世鸿鹄文化服务有限公司	专业为政企医学商等行业提供宣传推广的中国网络电视台(cctv.com)“管理观察”频道湖北省节目制作供应中心
---	----------------	--

同时，还吸引了一批在业内具有广泛影响力和号召力的专家学者入驻园区，如：

(1) 江中潮

擅长中国画。现任中国美术家协会会员，国家一级美术师、江汉大学客座教授。武汉画院专业画家，武汉美术家协会副主席，湖北省美术家协会中国画艺委会委员。

其作品《十号地域》入选第七届全国美展；《古韵》入选第八届全国美展优秀作品展；《西域之晨》入选首届民族文化风情中国画展；《晨》参加国际艺苑第三届水墨展。曾应邀去美国丹佛大学美术学院访问讲学。《残荷印象》、《品莲图》入选 97 中国画坛百杰展。

1997 年中国文联授予中国画坛百名杰出艺术家称号。

(2) 付祖光

付祖光，旅美男高音歌唱家中国国家一级演员、中国音乐家协会理事。曾在长阳歌舞剧团、湖北歌舞剧国、中央民族歌舞团担任主唱，后在美国百老汇当歌唱演员。先后在全国少数民族声乐赛、央视青歌赛和朝鲜艺术节声乐大赛等赛事中获得多项大奖。现任纽约国际影视华语艺术总监、武汉华语文化发展有限公司副董事长、武汉理工大学艺术学院外籍客座教授。

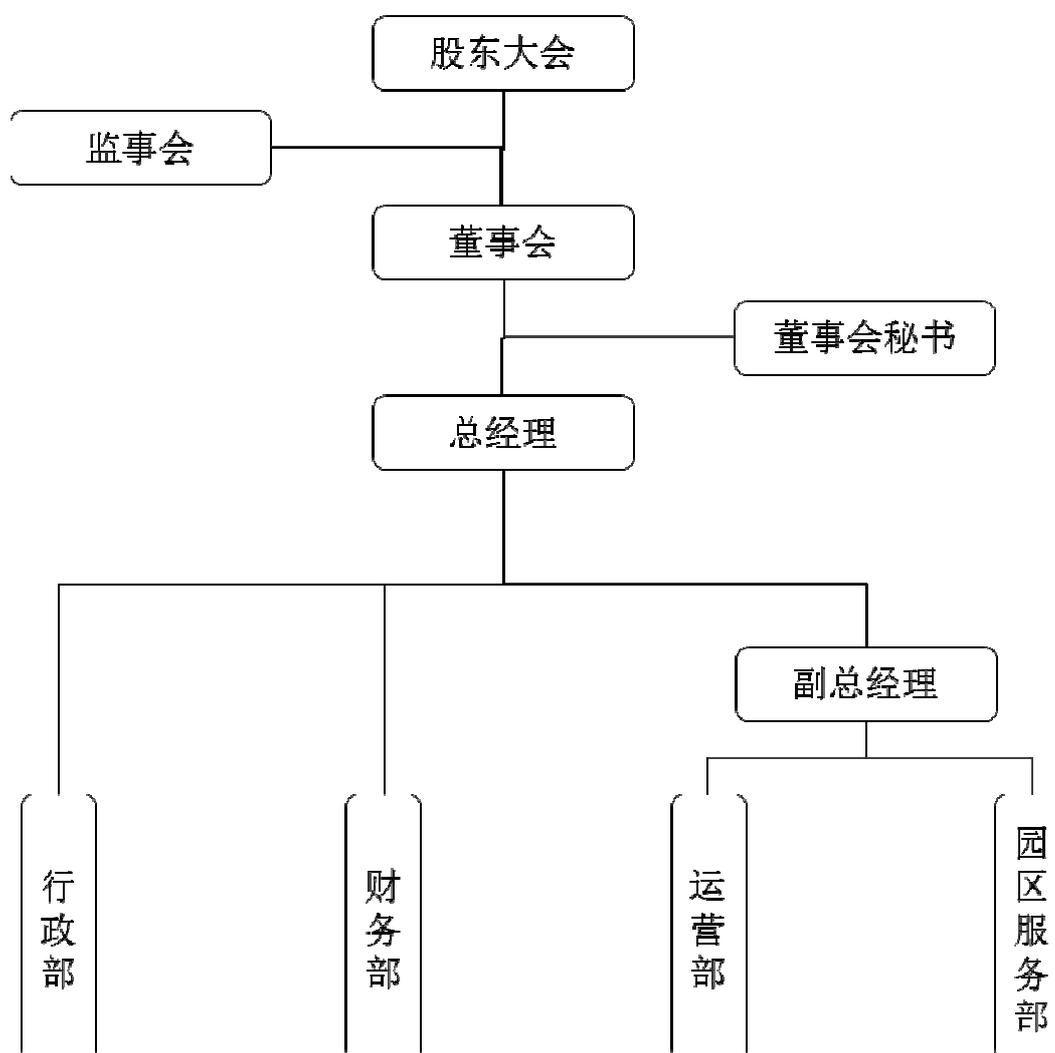
付祖光曾受到德国原总理科尔、日本原首相中曾根、美国原总统克林顿等国家元首的亲切接见。1985 年 12 月，付祖光以一曲《三峡情》获得全国首届少数民族青年声乐比赛“金凤奖”，次年，他又参加了中央电视台第二届全国青年歌手大奖赛，并获得了优秀歌手奖。付祖光曾获得省级以上演唱大奖 20 多项。曾为电影《峡江疑影》、《奇迹再现》及电视剧《李逵》等多部电视剧配唱，为多家电视台和音像出版社录制过 200 多首声乐作品，主演过电视剧《西凤堡择婿》。

二、公司组织结构及服务流程

(一) 公司组织结构

1、公司组织结构图

图 4 武汉致盛文化创意产业股份有限公司组织结构图



2、公司各部门主要职能

公司的最高权力机构为股东大会，股东大会下设董事会、监事会，董事会、监事会向股东大会负责。公司实行董事会领导下的总经理负责制，在董事会的领导下，由总经理负责公司的日常管理，各个部门职责如下：

(1) 行政部

协助总经理完成公司重大问题、决策提供咨询意见和策划方案，报公司董事会审查；负责公司战略规划、企业文化建设的宣贯工作；负责公司各项行政事务，包括建立和完善公司各项规章制度，公司政令督办，协助公司经营层做好与上级机关、政府监管部门、社会机构等公共事务关系的外联管理等工作。

制定、组织实施公司人力资源战略，建设发展人力资源各项构成体系；管理包括员工日常规范、员工考勤、员工招聘、劳动合同管理、薪酬体系、员工培训等事务。

负责公司内外网的维护和发布；负责后勤各部门的办公物资采购和维修；负责本地员工的食宿问题；会议室安排、各类合同存档、总经理办公室清洁等；根据公司各部门的计划，积极协助供应所需本部门支持的事项。

（2）财务部

负责公司财务预决算、财务核算、会计监督和财务管理工作，编制年度综合财务计划和控制标准，税务申报以及年度审计工作，统筹管理和运作公司资金并对其进行有效的风险控制，对公司重大的投资、融资等经营活动提供建议和决策支持等。

（3）运营部

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。

负责制定园区活动计划，编写活动策划方案并负责方案实施。

（4）园区服务部

负责园区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。

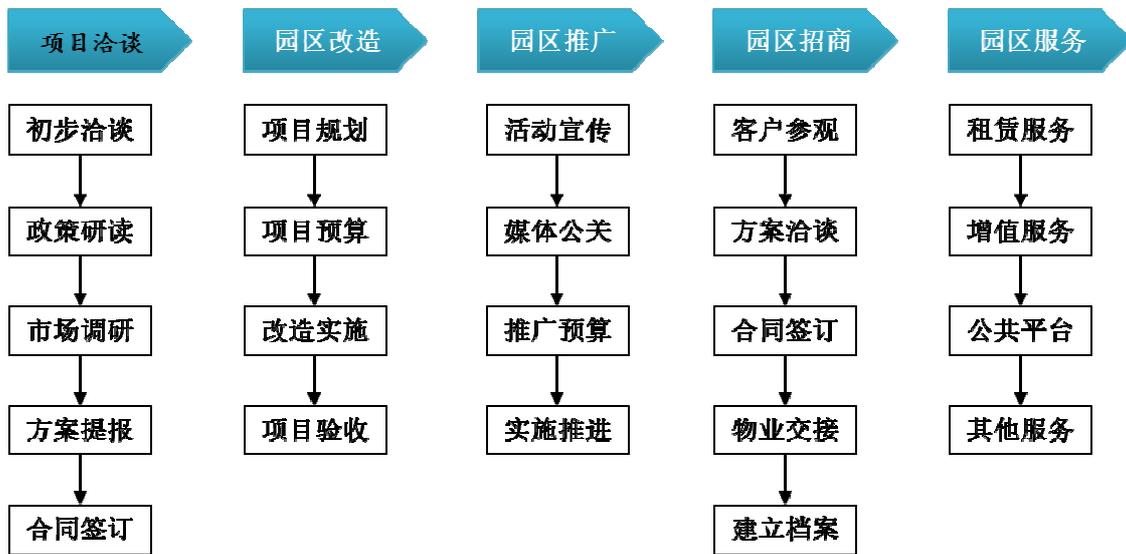
（二）主要运营流程

1、运营流程概述

公司主要运营流程主要包括**项目洽谈**、园区改造、园区推广、园区招商、园

区服务五个环节，具体内容如下图所示：

图 5 武汉致盛文化创意产业股份有限公司运营流程图



(1) **项目洽谈**：公司通过代理运营、合作运营等方式主动与文化创意产业园区所有者或经营者进行洽谈，并针对产业园区需求进行详细的调研分析，在与文化创意产业园运营需求方达成初步合作意向后，为其量身定做一套定制解决方案，并最终签订产业园区改造运营合同。

(2) **园区改造**：公司在获取文化创意产业园区运营权后，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**：公司主要通过举办各式文化旅游类活动推广“汉阳造”品牌，吸引大量的文化创意类企业、知名人士聚集在园区；经政府、园区企业介绍，通过点对点拜访的方式引入优质客户。园区已成功举办“艺友画会”30周年展、“知音创客”汉阳“互联网+”青年创新创业大赛、武汉设计双年展、琴台雅集非遗文化汇等活动。

(4) **园区招商**：详见本节“二、公司组织结构及服务流程”之“(二)主要运营流程”之“2、招商流程”部分说明。

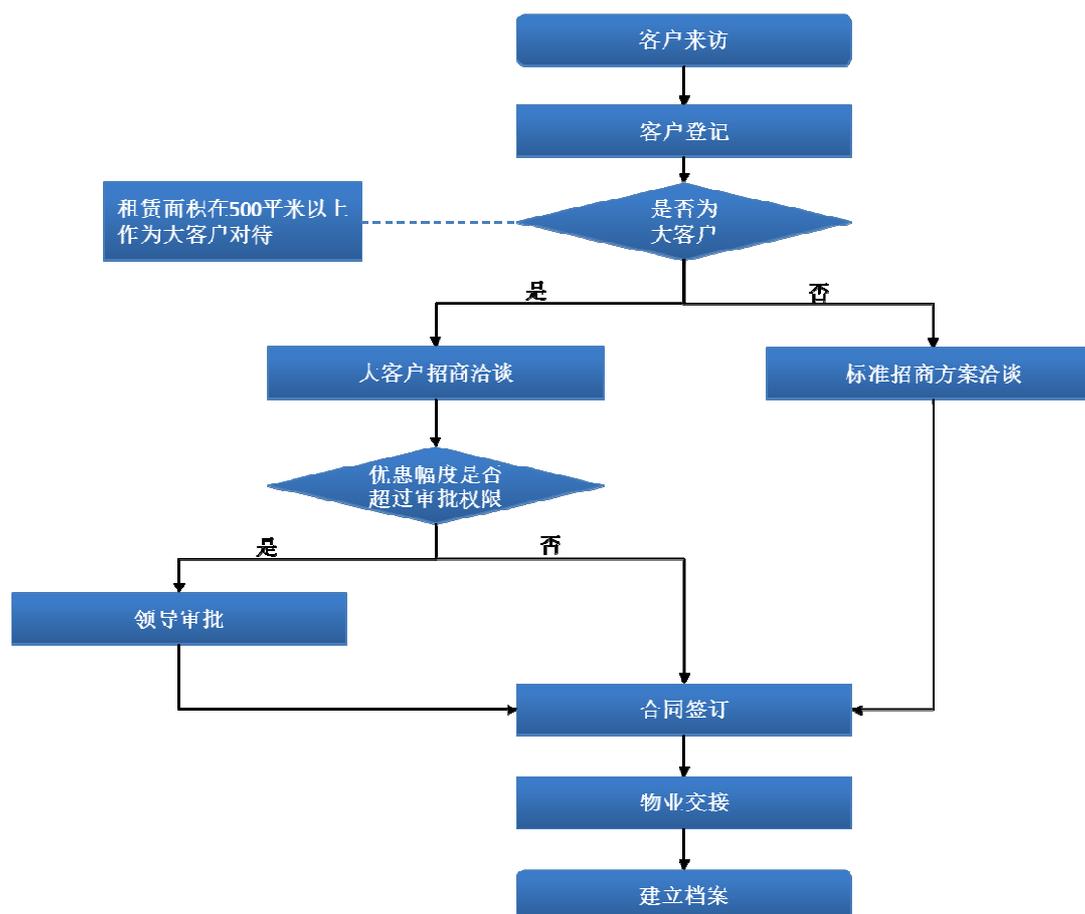
(5) **园区服务**：公司充分利用移动互联、信息系统等方式为客户提供安全、便捷、高效的产业管理和服。除租赁及企业增值服务，公司以园区为基点，构

建产业公共服务平台、提升园区企业核心竞争力及品牌效应。

2、招商流程

同时公司制定了《招商客户管理制度》，进一步细化的招商流程，具体内容如下：

图 6 武汉致盛文化创意产业股份有限公司招商流程



公司通过前期的园区推广吸引客户到园区参观并进行客户登记，按客户拟租赁的面积分为大客户与普通客户两类分别进行管理，租赁面积 500 平方米（含）以上的为大客户。

（1）普通客户

按公司已经制定的标准方案与客户进行洽谈，如客户接受公司的招商方案即可签订租赁合同。

（2）大客户

按公司已经制定的大客户招商方案进行洽谈，以项目业态划分、功能定位方

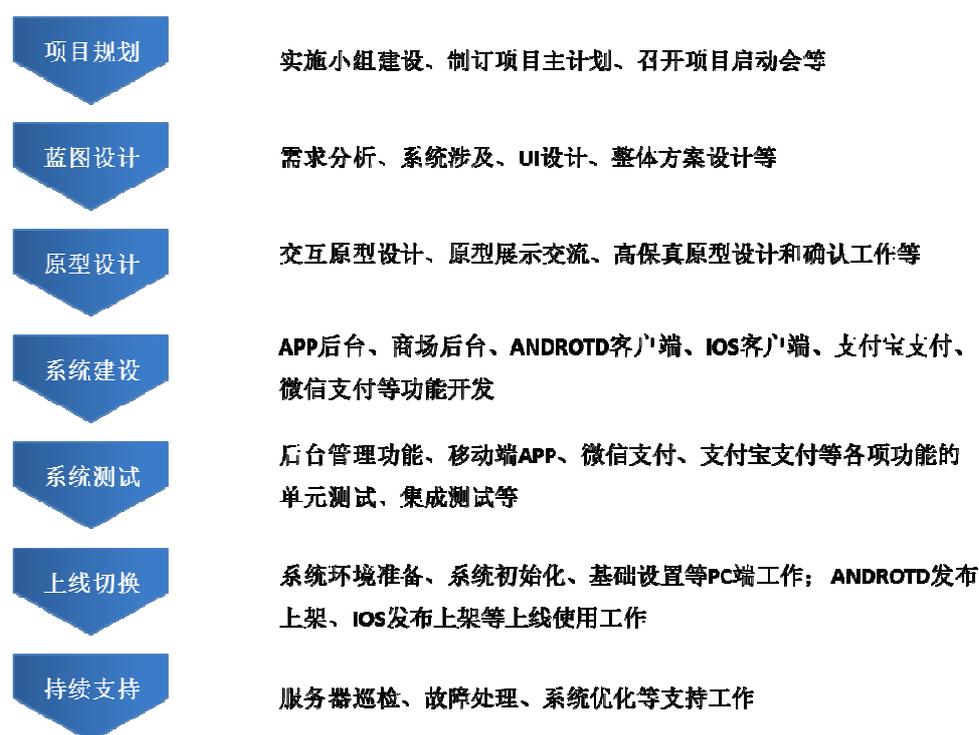
案为依据，谈判过程中要及时向公司领导汇报谈判进展情况。如果对客户招商的优惠幅度超过公司的审批权限时要以书面报告形式向公司领导请示，由公司领导审核确定后方可签订租赁合同。

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》，办理物业、文件等交接手续，将客户移交服务专员，并建立服务档案。服务专员将协助客户与第三方签订《物业管理协议》、《装修管理协议》。

3、服务开发流程

报告期内，公司为方便园区服务、提升品牌知名度，拟通过移动互联网技术，开发“汉阳造 APP”应用，立足园区辐射汉阳、武汉、湖北乃至全国，打破线下资源的局限性，为文化创意产业事业注入新活力，推动文化创意产业“互联网+”的发展。具体开发流程如下：

图 7 汉阳造公共信息服务平台开发流程图



三、与公司业务相关的关键资源要素

（一）公司服务所依赖的主要资源或所使用的主要技术

公司服务所依赖的主要资源或所使用的主要技术主要有以下三个方面：

1、独特的地理文化区块

公司目前运营的汉阳造文化创意产业园位于龟山脚下，处于琴台文化中心的核心区域。

武汉市市委市政府已经明确提出要加强琴台文化中心建设，进一步完善琴台、龟北片区功能，争取让武汉图书馆、博物馆、杂技厅都进入该片区；形成世界顶级的文化聚集区，将月湖至南岸嘴沿线整体做成世界著名的文化区，打造“琴台文化中心升级版”。目前，占据金融街黄金地段的武汉杂技厅的搬迁已经提上日程。琴台、龟北片区已经拥有琴台大剧院、音乐厅以及汉阳造文化创意产业园等。“琴台文化中心升级版”可打造成武汉的中央艺术区，让不同层次的文化都能存在，为各种艺术人群搭建舞台。

琴台文化中心核心文化价值来源于武汉地区的元典文化——知音文化，衍生于古汉阳地区发生了伯牙和钟子期“高山流水识知音”的传奇故事，在先秦的元典上，如《吕氏春秋》、《荀子》、《韩非子》、《列子》等均叙及了此事。汉代司马迁的《史记》也有所涉及，具有悠久的历史及国际知名度。

2、完善的园区配套服务

公司聘请专业的物业管理团队、工程施工团队、招商策划、活动运营团队，通过优化建设公共服务平台，不断完善园区软、硬件设施，为园区企业提供的服务包括但不限于商务、资金、信息、咨询、市场、培训、政策与人才支持、技术开发与交流、资源整合、国际合作等。同时公司将引进专业的中介服务机构为有需求的企业提供针对性的服务。

3、丰富的产业运营经验

公司股东之一致盛实业，创立于2002年，是以产业投资为核心的大型专业化集团公司。集团以“做一流的投资管理公司”为目标，秉承“和谐民生，致盛天下”的核心价值观，在专业物流园区、文化传媒产业区、新农村及现代农业园区、总部经济园区、文化创意园区建设方面已有20多年的专业素养和丰富的实践经验。

致盛实业先后投资的湖北荆门—上海商贸城、湖北孝感—上海产业园、上海嘉定现代农业园、武汉黄陂武湖沙口新农村建设示范园区等项目成为地区的行业标杆，取得较好的经济与社会效应；投资的三峡企业总部基地项目是三峡地区首个总部园区，在承接东部产业转移中起到了重要的促进作用；在上海普陀区积极

打造总部楼宇经济，搭建招商引资合作平台；投身金融产业建设，为上海“两个中心”出力。

在众多的投资项目合作中，致盛实业与国内众多知名企业以及国外基金保持着密切的商务合作，强劲的招商引资能力、专业的投资管理队伍和资源整合能力得到了同业者一致认同。

主要核心技术运用的业务合同和案例如下：

1、武汉得意生活科技股份有限公司

武汉得意生活科技股份有限公司（以下简称“得意生活”）于2012年12月1日入驻汉阳造文化创意产业园，与公司签订《房屋租赁合同》。在得意生活入驻园区期间，公司配合得意生活的发展需求，为其配套提供足够的办公空间及完善的园区服务，介绍专业的中介机构为其提供服务。得意生活已于2017年1月19日正式在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让。

2、武汉沐石文化传媒有限公司

武汉沐石文化传媒有限公司（以下简称“沐石文化”）于2012年12月1日入驻汉阳造文化创意产业园，与公司签订《房屋租赁合同》。在沐石文化入驻园区期间，公司配合沐石文化的发展需求，为其提供办公空间及完善的园区服务，推荐其与政府合作，获得国家投资3000多万元，采购世界高端的影视设备器材，打造华中一流的集摄影、制作、培训于一体的产业功能型公共服务平台（广告影视大棚），并运营该平台。

（二）主要无形资产情况

公司目前无形资产仅有域名。公司无形资产的研发支出没有进行资本化及计入资产，而是直接费用化计入当期损益，因此其账面价值为零。

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有1项域名权，情况如下：

域名	域名注册人	证书名称	注册日期	到期日期
Hanyangzao.com	武汉致盛文化创意产业有限公司	国际域名注册证书	2010年7月27日	2017年4月21日

（三）取得的业务许可资格或资质情况

1、业务许可或资质

截至本公开转让说明书签署之日，公司不需要取得相关业务许可资格或资质情况。报告期内公司不存在超越资质、经营范围、使用过期资质的情况。

2、荣誉称号

序号	授予称号	被授予单位	文号	颁发机构	颁发日期
1	全国版权示范园区 (基地)	汉阳造文化创意产业园	国版函[2016]8号	中华人民共和国 版权局	2016年 12月16 日
2	湖北省旅游创新创业 基地创建单位	汉阳造文化创意产业园	鄂旅游发〔2016〕 14号	湖北省旅游发 展委员会 湖北省委农工 部	2016年 7月25 日
3	湖北省版权示范园区 (基地)	汉阳造文化创意产业园	鄂版发[2016]6号	湖北省版权局	2016年 6月14 日
4	国家文化产业示范基 地	武汉致盛文化 创意产业有限 公司	/	国家文化部	2014年 12月22 日
5	国家广告产业示范园 区	汉阳造文化创 意产业园	工商广字 [2014]75号	国家工商行政 管理总局	2014年 4月14 日
6	湖北省现代服务业示 范园区	汉阳造文化创 意产业园	鄂服务[2012]2号	湖北省服务业 工作领导小组 湖北省发展和 改革委员会	2012年 7月19 日

公司从事的经营业务并未超出经工商部门核准的经营范围；公司作为合法成立并有效存续的企业法人，有权从事前述经核准的经营范围内的业务。

（四）取得特许经营权情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司不需要取得特许经营权情况。

（五）主要生产设备等重要固定资产使用情况、成新率或尚可使用年限

截至2016年9月30日，公司主要固定资产及折旧情况如下：

项目	原值（元）	累计折旧（元）	净值（元）	成新度（%）
----	-------	---------	-------	--------

电子设备及其他	404,690.00	291,284.55	113,405.45	28.02
---------	------------	------------	------------	-------

公司固定资产均在正常运行，不存在面临淘汰、更新、大修、技术升级等情形。公司属于服务型企业，其主要固定资产为电子设备及办公家具，与公司业务相匹配。

（六）员工情况

1、公司员工构成情况

截至 2016 年 9 月 30 日，公司正式员工共 15 人，构成情况如下：

（1）按专业结构划分

专业构成	人数	占比（%）
高级管理人员	4	26.67
行政部	2	13.33
财务部	2	13.33
运营部	3	20.00
园区服务部	4	26.67
合计	15	100.00

（2）按教育程度划分

教育程度	人数	占比（%）
硕士及以上	1	6.67
本科	7	46.67
专科	3	20.00
高中及以下	4	26.67
合计	15	100.00

（2）按年龄结构划分

年龄结构	人数	占比（%）
30 岁以下	1	6.67%

30岁（含）至40岁	5	33.33%
40岁（含）至50岁	8	53.33%
50岁（含）及以上	1	6.67%
合计	15	100.00%

公司人员按岗位构成划分，管理人员占公司总人数的 26.67%；园区招商及服务人员占公司总人数的 56.67%；后台支持人员占公司总人数的 26.66%；招商及服务人员占到了公司总人数的 50%以上。

按受教育程度划分，大专以下学历员工占公司总人数的 26.67%；大专学历员工占公司总人数 20%；本科及以上学历人员占公司总人数的 53.33%，主要为管理层、招商人员。

按年龄划分，40 岁以上人员占公司总人数的 60%，主要为公司管理层级园区服务人员，均在行业有超过 10 年的经验；40 岁以下人员占公司总人数的 40%，主要为招商人员，具有较强的学习能力和成长空间。

公司员工与业务有较好的匹配性，满足公司业务发展的需要。

2、公司高级管理人员、核心业务人员

（1）基本情况

序号	姓名	任职情况
1	欧阳莉	总经理、核心业务人员
2	王慧	副总经理、核心业务人员
3	陈慧	财务总监
4	杨青	董事会秘书

公司核心业务人员有 2 人，具体情况如下：

①欧阳莉，股份公司总经理，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（二）全体股东持股情况”。

②王慧，股份公司副总经理，详见本公开转让说明书第一节之“七、公司董事、监事、高级管理人员的情况”之“（一）董事”。

（2）核心业务人员持股情况

序号	姓名	职务	持股数额 (股)	持股比例 (%)	持股方式
1	欧阳莉	总经理/核心业务人员	1,000,000	9.09	直接持股
2	王慧	副总经理/核心业务人员	-	-	-
合计			1,000,000	9.09	-

3、变动情况

报告期内，高级管理人员、核心业务人员稳定，未发生重大变化。

4、激励政策

截至本公开转让说明书签署之日，公司未对高级管理人员、核心业务人员实施激励政策。

5、公司为稳定上述人员已采取或拟采取的措施

(1) 加强企业文化的培养、教育，用相同的价值观凝聚团队；

(2) 加强业务能力培训，使业务骨干不断学习新知识、提高专业技能，公司继续鼓励高级管理人员及核心业务人员与公司共同成长、共同发展、共享利益；为业务骨干提供良好的工作环境和展现才华的舞台；

(3) 建立有竞争力的薪酬制度

公司正在筹划股权激励计划，与核心业务团队的利益共享机制已启动。目前正处于拟定方案阶段，对核心团队骨干力量的稳定起到一定的作用。

四、与公司业务相关的情况

(一) 报告期业务收入的主要构成及各期主要产品或服务的规模、销售收入

报告期内，公司超过 98% 的营业收入来源于主营业务收入，即房屋出租。公司的其他业务收入包括公司为园区租户提供的灯箱广告、展位出租收入，以及停车场场地租金收入。具体情况如下：

单位：元

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

主营业务收入（房屋出租）	15,338,127.91	98.80	19,891,437.89	98.62	16,463,692.56	98.55
其他业务收入	186,322.72	1.20	278,810.62	1.38	241,443.51	1.45
合计	15,524,450.63	100.00	20,170,248.51	100.00	16,705,136.07	100.00

注：公司是通过租赁原有建筑物或产业园区，通过设计修缮、装修改造，整合产业资源，整体招商出租以获取高于同地段同物业的租金收入。入驻企业一站式增值服务和文化创意产业公共平台运营服务未单独列明，但包括在主营业务收入中。

公司服务的客户主要是文化创意产业的企业或艺术家，目前公司仅运营位于湖北省武汉市汉阳区龟山北路1号的汉阳造文化创意产业园，因此公司全部客户都集中在湖北省内。

（二）产品或服务的主要消费群体，报告期内各期向前五名客户的销售额及占当期销售总额的百分比

公司2016年1-9月、2015年、2014年来自前五名客户的营业收入分别为394.80万元、498.72万元、413.56万元，占当期营业收入的比重分别为25.43%、24.73%、24.76%。

1、2016年1-9月营业收入前五名的客户

客户名称	营业收入（元）	占公司全部营业收入的比例（%）
武汉市汉阳区薇拉摄影店/程龙	1,086,195.60	7.00
武汉福缘百合假日酒店管理有限公司/郑友法	975,000.00	6.28
武汉汉阳造文化产业投资有限公司	729,133.60	4.70
武汉沐石文化传媒有限公司	619,920.00	3.99
武汉得意生活网络技术有限公司	537,729.20	3.46
合计	3,947,978.40	25.43

2、2015年营业收入前五名的客户

客户名称	营业收入（元）	占公司全部营业收入的比例（%）
武汉福缘百合假日酒店管理有限公司/郑友法	1,300,000.00	6.45
武汉宜尚文化投资有限公司/武汉宜尚智能家居有限公司	1,125,140.17	5.58
武汉市汉阳区薇拉摄影店/程龙	1,111,825.98	5.51
武汉炫和商贸有限公司/桂记良	737,680.00	3.66
武汉沐石文化传媒有限公司	712,538.34	3.53
合计	4,987,184.49	24.73

3、2014年营业收入前五名的客户

客户名称	营业收入（元）	占公司全部营业收入的比例（%）
武汉宜尚文化投资有限公司/武汉宜尚智能家居有限公司	1,035,049.34	6.20
武汉市汉阳区薇拉摄影店/程龙	974,259.87	5.83
武汉福缘百合假日酒店管理有限公司/郑友法	812,500.00	4.86
武汉沐石文化传媒有限公司	714,211.66	4.28
武汉神曲酒吧有限公司	599,543.50	3.59
合计	4,135,564.37	24.76

注：1、程龙系武汉市汉阳区薇拉摄影店实际控制人；郑友法系武汉福缘百合假日酒店管理有限公司实际控制人；桂记良系武汉炫和商贸有限公司实际控制人。2、为了更好的反映公司对大客户的销售情况，将受控于同一实际控制人的客户营业收入合并列示，但上述租户均以各自的名义单独与公司签署了《租赁合同》。

报告期内，公司前五名客户的销售额合计占当期营业收入的比例未超过 30%，客户集中度低。目前入驻园区的企业已超过 100 家，且公司仍在继续优化园区产业结构，随着公司及园区的品牌知名度的提升，许多知名企业慕名而来，公司可选择的客户范围广，不存在对某些公司的依赖性。

上述前五名客户均不是公司持股 5%以上的股东。同时，公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、主要关联方和公司持股 5%以上的股东未在上述前五大客户中任职或拥有权益。公司与上述前五大客户不存在关联关系。

（三）报告期内主要产品的原材料、能源及供应情况以及报告期内各期向前五名供应商的采购额及占当期采购总额的百分比

公司采购项目主要包括厂房租赁费、维修费用等。报告期内，公司前五大供应商及采购金额如下：

1、2016 年 1-9 月采购金额前五名的供应商

供应商名称	采购金额（元）	占公司采购总额的比例（%）
航天科工武汉磁电有限责任公司	5,634,860.48	97.52
武汉市都市产业投资发展有限公司	143,208.00	2.48
合计	5,778,068.48	100.00

注：2016 年 1-9 月供应商仅为航天科工武汉磁电有限责任公司、武汉市都市产业投资发展有限公司。

2、2015 年采购金额前五名的供应商

供应商名称	采购金额（元）	占公司采购总额的比例（%）
航天科工武汉磁电有限责任公司	6,896,881.70	97.31
武汉市都市产业投资发展有限公司	190,944.00	2.69
合计	7,087,825.70	100.00

注：2015 年供应商仅为航天科工武汉磁电有限责任公司、武汉市都市产业投资发展有限公司。

3、2014 年采购金额前五名的供应商

供应商名称	采购金额（元）	占公司采购总额的比例（%）
航天科工武汉磁电有限责任公司	6,158,187.87	90.40
武汉市古田建筑工程有限责任公司	448,150.00	6.58
武汉市都市产业投资发展有限公司	190,944.00	2.80
武汉市东西湖鲁丰远东电线电缆经营部	9,805.00	0.14
湖北殷祖古建园林工程有限公司	5,000.00	0.07
合计	6,812,086.87	100.00

报告期内，供应商高度集中，其中 90%以上的采购成本来自于航天科工武汉磁电有限责任公司，即汉阳造文化创意产业园所租用的土地及厂房建筑物的所有者；园区大规模改造维修工程均已在报告期前完成，报告期内仅有日常经营过程中发生的零星维修费用。公司采购成本集中与公司当前的经营状况相符。

上述前五大供应商均不是公司持股 5%以上的股东。同时，公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、主要关联方和公司持股 5%以上的股东未在上述前五大供应商中任职或拥有权益。公司与上述前五大供应商不存在关联关系。

（四）对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

报告期初至本公开转让说明书签署之日，对公司经营有重大影响的业务合同及履行情况如下：

1、销售合同

报告期内公司的销售合同均为租赁合同，租赁面积 1000.00 平方米以上已履行完毕及正在履行的销售合同情况如下：

序号	合同编号	承租方	合同标的	租赁总面积（m ² ）	合同起止日	租金计算方式	履行情况
----	------	-----	------	------------------------	-------	--------	------

1	2011-2	郑友法	武汉市汉阳区龟山北路1号2#	4572.92	2011.11.17-2019.11.16	第一年至第三年700,000元/年；第四年至第六年1,000,000元/年；第七年和第八年1,200,000元/年。	正在履行
2	2013-56	武汉福缘百合假日酒店管理有限公司	武汉市汉阳区龟山北路1号56#	1250.00	2014.10.1-2019.1.16	第一年至第三年300,000元/年；第四年375,000元/年；第五年450,000元/年；2019年10月1日起按33元/m ² /月执行。	正在履行
3	2011-9-8	武汉众联信息技术股份有限公司	武汉市汉阳区龟山北路1号9#2楼1户	1053.00	2011.9.20-2016.9.19； 2016.9.20-2019.3.31	第一年、第二年315,900元/年；第三年429,624元；第四年、第五年505,440元，第六年起在前一年租价基础上以15%上调租价。	正在履行
4	2011-60	武汉市汉阳区薇拉摄影店	武汉市汉阳区龟山北路1号60#	1492.62	2012.3.14-2019.1.16	第一年至第三年537,343.20元/年；第四年626,900.40元，第五年806,014.80元，第六年起按市场行情调价。	正在履行
5	2012-9-1	武汉金日金韩宫酒店管理有限责任公司	武汉市汉阳区龟山北路1号9-1#	1242.00	2013.2.1-2019.11.16	第一年、第二年268,272元/年；第三年298,080元；第四年372,600元，第五年447,120元，第六年起按市场行情调价。	正在履行
6	2012-HYH	桂记良	武汉市汉阳区龟山北路1号HYH	1500.00	2012.7.1-2015.6.30	第一年15万元，第二年30万元（限40场，超出场次费用每场5000元），第三年45万元（限50场，超出场次费用每场10000元）。	履行完毕
7	2012-46-1	武汉沐石文化传播有限公司	武汉市汉阳区龟山北路1号46-1#	1122.00	2012.12.1-2019.1.16	第一年、第二年565,488元/年；第三年605,880元；第四年646,272元，第五年740,520元，第六年起按市场行情调价。	正在履行
8	2014-45	武汉宜尚智能家具有限公司	武汉市汉阳区龟山北路1号45#	1400.00	2014.10.1-2019.1.16	2014.10.1-2014.12.31，按216,000元/年；2015.1.1之后，486,000元/年。	正在履行

注：表格中所述的“按市场行情调价”是指出租方有权在前一年租价基础上不超过15%的上调租价。

2、采购合同

(1) 武汉市汉阳区龟山北路1号地块相关的采购合同

序号	合同编号	合同相关方	合同名称	主要内容	合同签订日	合同金额	履行情况
1	/	武汉正阳 航天科工	《租赁合同》	航天科工将位于武汉市汉阳区龟山北路1号厂区整体租赁给武汉正阳使用, 含厂区内现状厂房建筑、附属物及基础设施设施。	2009.7.17	按租赁物房屋建筑面积从交付之日扣除免租期据实计算。从第一期房屋交付之日起至2011年10月31日租金按每月每平方米建筑面积10元人民币计算; 2011年11月1日至2014年10月31日月租金每年在上年度每月租金基础上按10%递增; 2014年11月1日至2019年10月31日月租金每年在上年度每月租金基础上按12%递增。递延交付房屋的租金递增时间应在签署递增基础上加上所延期限。	正在履行
2	/	武汉正阳 致盛实业	《汉阳造文化创意产业集聚区合作合同》(以下简称“《合作合同》”)	武汉正阳、致盛实业合作拟将“汉阳造”文化创意产业集聚区(以下简称“园区”)打造成全国知名的文化创意产业园区。 一、合作区域 园区位于武汉市汉阳区龟山北路1、2、3号, 分为A、B两个区域; A区为本合同约定合作区域; A区房屋所有权及土地使用权人为航天科工。 二、合作方式 武汉正阳承诺获得A区房屋业主书面同意, 将A区内房屋及附属物和相关设施设备租赁给致盛实业; 致盛实业自本合同签订之日3个月内, 在武汉市汉阳区成立其控股且具有独立法人资格的项目公司, 负责园区的建设及经营。	2009.7.5	租金按实际交付的面积从交付之日起扣除免租期后据实计算。从第一期房屋移交之日起至2012年10月5日月租金按每平方米7元人民币计算; 2012年10月6日至2014年10月5日月租金每年在每月每平米10元人民币租金基础上按10%递增(即2012年10月6日至2013年10月5日每月租金按每平方米11元人民币计算, 2013年10月6日至2014年10月5日每月租金按每平方米12.1元人民币计算); 2014年10月6日至2019年10月5日月租金每年在上年度每月租金基础上按12%递增。	正在履行

3	/	致盛文化 武汉正阳 航天科工	《协议书》	(1)自2010年8月17日至《协议书》签订之日,致盛文化依据《委托书》将《合作合同》约定应支付的费用直接支付给航天科工,航天科工亦向致盛文化开具了相应金额的发票,即自2010年8月17日起,实际履行《合作合同》的主体为航天科工和致盛文化。(2)为维护园区的运营稳定,三方确认,自《协议书》签订之日起,仍按前述方案执行,由航天科工与致盛文化继续履行《合作合同》,直至《合作合同》期限届满。(3)本协议的效力范围仅包括《合同合同》,不涉及甲方与乙方之间原签署的其他协议。	2016.11.30	同上	正在履行
4	/	致盛文化 航天科工	“汉阳造”创意产业园合作框架协议	航天科工原则同意致盛文化在现有基础上继续经营“汉阳造”文化创意产业园至2029年7月;具体合作方式、合作模式及合同条款,在《合作合同》期满前1年内,即2018年11月前双方具体协商洽谈。	2016.6.16	/	正在履行

说明:关于武汉市汉阳区龟山北路1号地块承租过程

武汉正阳于2009年7月5日与致盛实业签订《合作合同》,约定武汉正阳、致盛实业合作拟将“汉阳造”文化创意产业集聚区打造成全国知名的文化创意产业园区。园区位于武汉市汉阳区龟山北路1、2、3号,分为A、B两个区域;A区为本合同约定合作区域;A区房屋所有权及土地使用权人为航天科工。武汉正阳承诺获得A区房屋业主书面同意,将A区内房屋及附属物和相关设施设备租赁给致盛实业;由致盛实业在园区所在地设立具有独立法人资格的项目公司,负责运营管理上述区域。

2009年7月17日航天科工与武汉正阳签订《租赁合同》,约定航天科工将上述区域整体租赁给武汉正阳。

致盛实业依据《合作合同》的约定于2009年8月20日设立致盛文化作为运营园区的项目公司。2010年5月,航天科工出具《说明》,承认《合作合同》由致盛实业下属子公司——致盛文化具体实施。因此致盛文化成为《合作合同》的执行主体,负责汉阳造文化创意产业园的

运营管理。

2010年8月17日，武汉正阳出具《委托书》，通知致盛文化自即日起，由航天科工直接收取致盛文化依据《合作合同》应支付给武汉正阳的全部房屋租金，直至《合作合同》期满。

为了厘清各方的权利义务，防范可能的法律纠纷，2016年11月30日，航天科工、武汉正阳、致盛文化三方签署《协议书》，对上述租赁关系变更行为进行了书面确认。至此，《合作合同》实际履行的主体为航天科工与致盛文化。

(2) 其他采购合同

其他合同金额在 10.00 万元以上已履行完毕的采购合同及正在履行的采购合同情况如下：

序号	合同编号	合同对方	合同名称	合同标的	合同起止日/合同签订日	合同金额	履行情况
1	C-CB D-201 5-002 0	武汉都市产业投资发展 有限责任公司	储备土地使用 权租赁合同 书	武汉市儿童 活动中心地 块范围内土 地使用面积 为 1300 平方 米的储备土 地	2015.8.1- 2017.7.31	2015.8.1-2016.7.31 所 涉租赁地块租金人民 币 19.0944 万元； 2016.8.1-2017.7.31 所 涉租赁地块租金人民 币 19.0944 万元。	正在 履行
2	Y-ZL- 2013- 0003	武汉都市产业投资发展 有限责任公司	储备土地使用 权租赁合同 书	武汉市儿童 活动中心地 块范围内土 地使用面积 为 1300 平方 米的储备土 地	2013.8.1- 2015.7.31	2013.8.1-2014.7.31 所 涉租赁地块租金及履 约保证金人民币 24.0944 万元； 2014.8.1-2015.7.31 所 涉租赁地块租金人民 币 19.0944 万元。	履行 完毕
3	20160 20300 1	武汉联诚天 合技术设备 有限公司	技术开发合 同	汉阳造 APP 软件开发	2016.2.3	本次合同总价为 33.80 万元，分三期支 付： 1) 本合同签订之日起 3 个工作日支付人民 币 16.90 万元； 2) 双方书面确认系统 测试报告之日起 3 个 工作日支付人民币 13.52 万元； 3) 双方书面确认系统 验收报告之日起 3 个 工作日内支付人民币 3.38 万元。	正在履 行
4	/	武汉市古田 建筑工程有 限责任公司	工程承包合 同	园区房屋外 立面重塑、园 区景观绿化 恢复	2014.4.1- 2014.5.31	暂定工程总造价为 500,000.00 元	履行完 毕

注：公司为了解决园区外部来访游客停车位不足的问题，维护园区秩序，创造更好的园区环境，公司与武汉都市产业投资发展有限责任公司签订了停车场租赁合同，租入“汉阳造”创意产业园区入口对面的外部配套停车场地，租赁期限截至 2017 年 7 月 31 日。但由于公司的核心业务为园区的产业运营及招商管理等，物业管理和停车场管理并非其核心业务，因而公司将租入的上述停车场转租给专业的物业管理公司-武汉致盛物业管理有限责任公司，并由该公司经营上述停车场。待 2017 年 7 月 31 日租赁期满后，公司将促成武汉致盛物业管理有限责任公司与武汉市都市产业投资发展有限责任公司直接签订租赁合同，以避免该项关联交易。

公司与武汉联诚天合技术设备有限公司签订的汉阳造 APP 软件开发服务合同正在履行中，截至 2016 年 9 月末，公司已经确认了合同总金额 50% 的开发支出。

报告期内，公司没有借款合同、抵押合同、质押合同及保证合同。

五、商业模式

公司立足于文化创意产业园区运营行业，以实体文化创意产业园区平台为载体，通过资源整合、APP 开发，建立虚拟园区空间，突破文化创意产业园的空间限制，形成了覆盖地产策划、招商运营、产业管理和平台服务的文化创意产业园区运营服务模式，为政府、社会、企业等提供多元化价值。公司通过代理运营的方式进行文化创意产业园区开发运营，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、创意文化环境营造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服务商改造产业园区的基础设施、配套设施、服务设施等。后续公司是从招商服务与增值服务两个方面为文化创意产业园及企业提供全方位的服务，通过上述两个模式不断的升级更新来实现文化创意产业园的持续盈利，并将这种模式在新的文化创意产业园区进行复制。因此可将公司的商业模式分为采购模式、招商模式、服务模式及盈利模式。

（一）采购模式

公司目前经营集中采购的包括建筑资源或园区、园区设计改造、厂房修缮装修等。公司作为以文化创意产业园区运营为核心业务的专业服务公司，在采购过程中一向秉承精益求精、打造一流的文化创意产业园的理念，在园区选择上公司会凭借自身丰富的产业开发及运营经验综合考虑地理环境、历史文化、产业布局、旅游资源等全面评估其改造可行性，由专业机构进行详细的方案论证及预算；同时借助汉阳造文化创意产业园的品牌效应及良好的口碑，获取优质的建筑及园区

资源；在与供应商合作过程中，公司一般选择业内口碑良好、提供服务及时的公司保持长期的合作关系，以保证服务及工程的质量。

（二）招商模式

公司建立起专业的招商团队和品牌策划团队，负责文化产业园区的招商工作。公司招商模式分为：

1、品牌塑造：与其他企业相比，文化创意类企业更注重园区的品牌效应、环境氛围、宣传推广等，因此公司通过举办各式文化创意类活动，实现文化产品、人才的集聚效应，同时申请各类与文化创意产业相关的荣誉资质，例如“全国版权示范园区”、“国家文化产业示范基地”，为入驻企业争取比其他产业园更多、更有针对性的优惠政策，从而吸引更多优秀的文化创意企业关注园区、入驻园区。

2、园区招商：通过政府推荐、团队自主开发的方式，对区域内文化创意产业的知名企业、龙头企业、成长快的企业进行点对点的推荐，定制招商方案，积极引入该类企业，带动园区相关企业发展，加速产业园的成长。

（三）服务模式

公司的服务模式采用的是一种基于产业孵化的全方位服务模式，运营主体在入驻企业发展的不同阶段整合各类优势资源为企业提供全方位的增值服务，包括人才、融资、协会与联盟、项目、渠道、供应链等，让入驻企业能够享受到比其他产业园更低的运营成本，获得更多的发展资源。

主要包括入驻企业一站式增值服务和文化创意产业公共平台运营服务，具体内容参见本节“一、公司主营业务及服务”之“（二）服务及用途”之“2、入驻企业一站式增值服务平台”和“3、文化创意产业公共平台运营服务”部分说明。

（四）盈利模式

文化创意产业园区运营的盈利模式发展分为三个阶段：

第一阶段是以品牌打造为核心，组织举办各式文化创意活动，营造文化环境、提供聚集空间，带动当地文化创意产业的发展。园区仅提供全面、开发、友好的办公场地及硬件配套，帮助企业解决基本生存需求，以房屋租赁收入维持运营费用。

第二阶段通过分析产业结构，对园区的资源进行科学配置，优化园区的产业结构，使其产生效益。例如提供人力资源服务、企业管理服务、法律咨询服务、充分发挥园区文化创意企业的平台作用和孵化作用。

第三阶段是以文化创意产业为中心，依托园区自身平台优势，联合广泛的外部资源，为企业家搭建“无边界”的产业资源网络，实现资本与产业项目的最优化对接、差异资源的优势互补、产业生态系统的自我迭代与外延发展。产业创业资源网络是建立在投融资对接平台和产业价值分享平台基础上的不断延伸发展的产业服务价值网络。

投融资对接平台旨在帮助企业搭建与国内外投资机构沟通交流平台，寻找适合的战略投资者，帮助企业获得企业发展所需风险投资资金。

产业价值分享平台旨在整合内部资源，促进企业家间的相互支持与合作，实现平台内产业资源共享和优势互补；整合平台外部资源搭建立体的产业生态，联合产业链上下游的多家机构打造以园区为核心的产业生态圈，为企业家对接多元化、多层次的产业优势资源，实现产业服务的协同效应。

在具体运营中，不同阶段，园区的收入来源重点不同。随着园区的不断发展，园区内企业发展不断壮大，以及产业竞争加剧和政策环境的变化，园区会不断调整收入来源重点，丰富来源渠道，形成动态组合盈利模式，增强竞争能力，为最终形成知识密集型、资本密集型、人才密集型、文化密集型的文化创意企业提供物资基础。

六、公司所处行业的基本情况

（一）行业概况

1、公司行业分类

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订）规定，公司所属行业为“L72 商务服务业”；根据《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）》，公司所属行业为“L7219 其他企业管理服务”；按照全国中小企业股份转让系统制定的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于“L72 商务服务业”大类下的“L721 企业管理服务”中的“L7219 其他企业管理服务”；按照《挂牌公司投资型行业分

类指引》，公司属于“12 工业”大类下的“1211 商业和专业服务”中的“121110 商业服务与商业用品”下的“12111013 综合支持服务”。

2、公司所处行业介绍

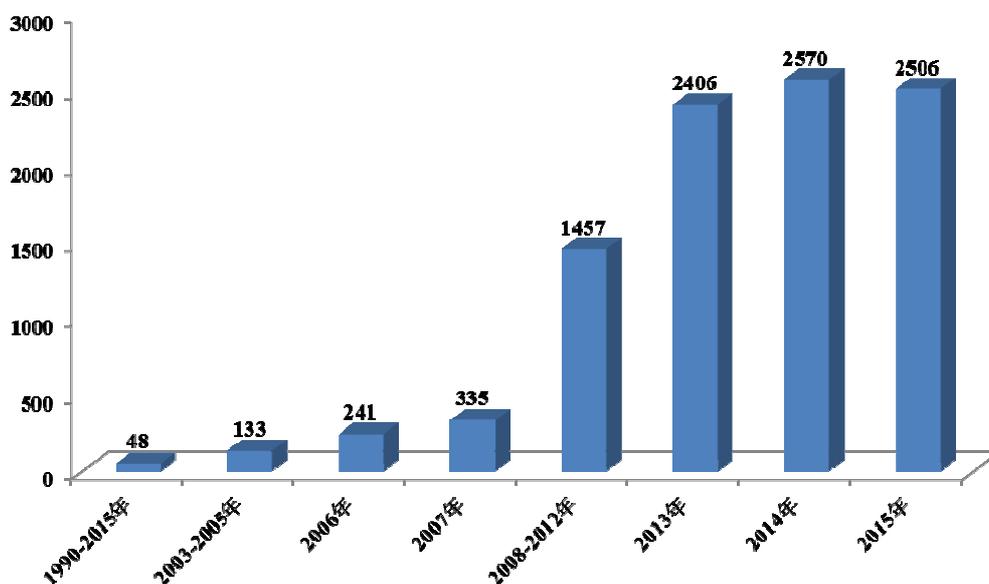
文化创意产业园区运营指的是在文化创意产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如写字楼、研发楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的企业投资、入驻。产业园区的发展是现代城市形象突出的代表之一，是具有城市性地标，并能够有效地促进城市周边产业价值增值，从而带动城市增值。

文化创意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，使文化创意产业园区具有更广阔的升值潜力与投资价值。文化创意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，从而有效地推动文化创意产业集群的形成。

3、行业发展现状

我国文化创意产业园区的建设从 20 世纪 90 年代起步，到 2002 年末只有 48 个园区建成，2012 年时出现井喷态势，达到 1457 个，并在 2014 年时达到 2570 个园区的顶峰。2015 年，园区数量稍有回落，全国正常运作的园区在 2506 个左右。其中由国家命名的文化创意产业各类相关基地、园区就已超过 350 个。

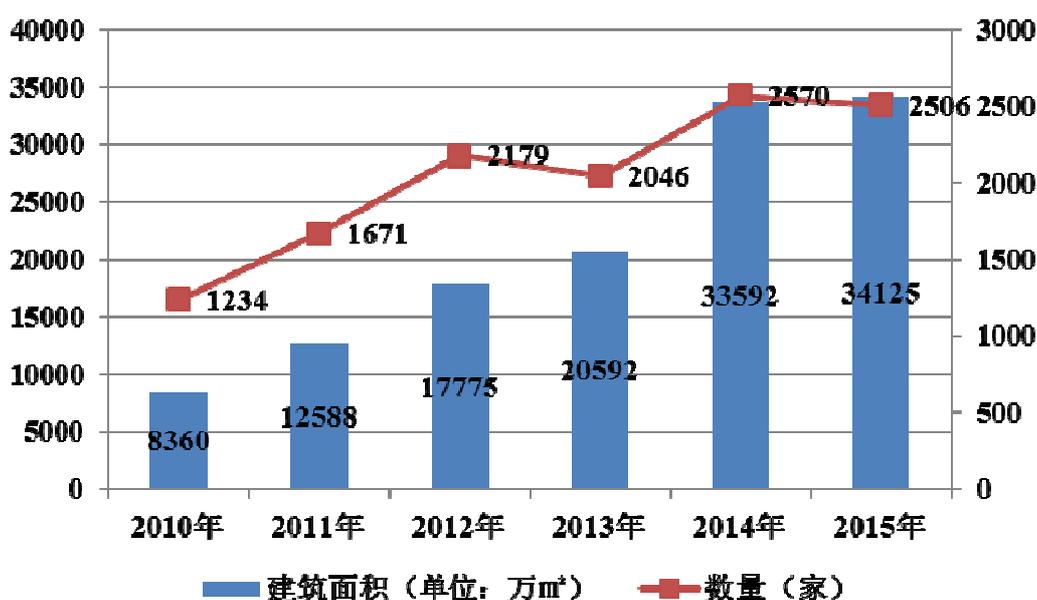
图 8 1990 年-2015 年中国文化创意产业园数量增长情况



数据来源：中国文化创意产业网

2010 年至 2015 年间中国文化创意产业园数量及建筑规模稳步上涨。在政府的积极引导下，已经初步形成了以国家级文化产业示范园区和基地为龙头，以省市级文化产业园区和基地为骨干，以各地特色文化产业群为支点，共同推动文化产业加快发展的格局。

图 9 2010-2015 年中国文化创意产业园数量及建筑面积



数据来源：中国文化创意产业网

中国文化创意产业园区主要分布在六大区域，由此形成了中国六大文化创意产业集群：环渤海文化创意产业集群（北京）、长三角文化创意产业集群（上海、南京、杭州和苏州）、珠三角文化创意产业集群（广州和深圳）、滇海文化创意产业集群（昆明、大理和丽江）、川陕文化创意产业集群（西安、成都和重庆）以及中部文化创意产业集群（长沙）。具体分布情况如下图所示

图 10 全国文化创意产业园区区域分布及数量

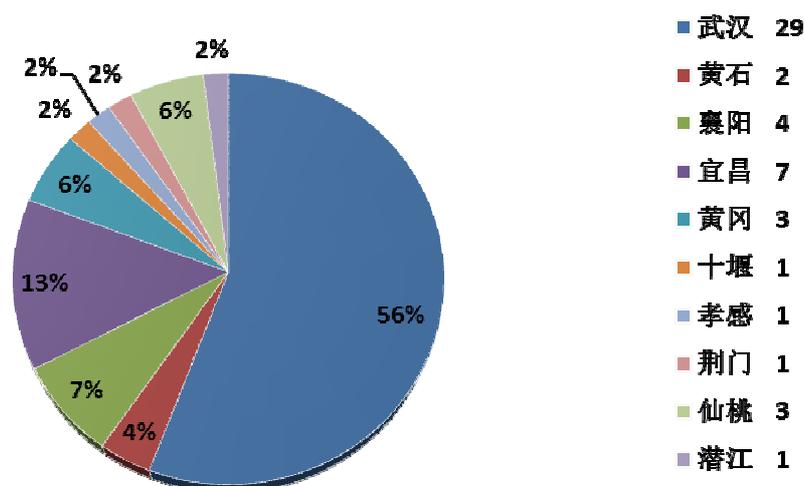


数据来源：中国文化创意产业网

2004 年至 2015 年间，文化部开展了 6 批国家文化产业示范基地命名和 5 批国家级文化产业示范（试验）园区命名。截至目前，全国共有文化部命名的 10 家示范园区、12 家试验园区和 339 家示范基地。这些园区聚集了优秀的骨干文化企业，打造了具有核心竞争力的文化品牌，带动了周边文化产业发展，培育了区域性文化产业链，促进了文化消费升级与文化经济转型，为文化产业发展发挥了不可替代的关键作用。

湖北省文化创意产业园区主要超过一半集中在武汉地区，主要原因在于武汉是湖北文化、经济中心，产业政策支持力度大，主要以文化创意、广告设计、出版教育为主；其他区域主要是结合文化旅游进行相关产业的开发。

图 11 湖北省文化创意产业园区分布



数据来源：中国文化创意产业网

（二）行业所处的生命周期和行业规模

1、行业所处生命周期

从文化产业创意园区发展历程看，主要可以分为以下几个阶段：

培育阶段（1990-2002 年）：在该阶段，园区开发及运营还处于试验探索期，成立的园区大多集中在北京、上海、江苏、浙江、广东等省市，数量相对较少，园区的功能定位、发展方向尚不清晰。

稳定成长阶段（2003-2007 年）：在该阶段，园区开发由经济发达省市、沿海省市向内陆扩散，并向全国分布式发展，园区数量稳定增长，同时，园区类型、规模及涵盖的行业趋于多样发展。

高速发展阶段（2008-2012 年）：在该阶段，在国家文化产业政策及创新创业政策支持下，分布于全国各类开发区数量迅速增长，园区规模整体得到明显壮大。文化创意产业园也顺应发展数量突然激增。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。

整顿调整阶段（2013 年至今）：在该阶段，国家对文化产业园区开发的重心向提质增效、产业升级方向转变，更注重文化产业园的经济效应和社会效应的提升，而不一味追求数量。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，文化创意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。

根据行业生命周期理论，行业的生命发展周期主要包括四个发展阶段：幼稚期，成长期，成熟期，衰退期。文化创意产业园运营行业目前尚处于成长期，市场增长率很高，需求高速增长，行业特点、行业竞争状况及用户特点已比较明朗，企业进入壁垒提高，竞争者数量增多；行业进入逐步完成产业升级、完善配套服务、扩大行业规模、建立商业模式的阶段。

2、行业规模

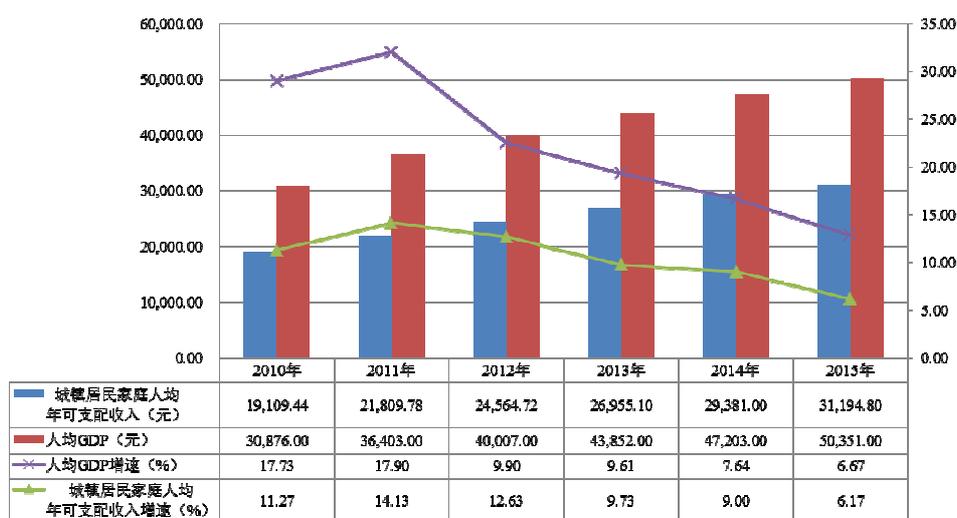
文化创意产业是 21 世纪国家软实力竞争的制高点。国内外文化创意产业发展的实践表明，文化创意产业具有许多其他经济产业所不具备的重要特征：高知识性、高附加值、强融合性、资源消耗低、环境污染小、需求潜力大、市场前景广。文化创意产业凭借创意衍生品价值链、价值提升模式，来促进经济发展方式的转变。

当前，中国的城市发展受到自然环境和土地、金融资本等硬性资本约束，其资源使用的一次性、单向性和垂直化导致其边际成本递增、边际效益递减。而文化创意产业整合知识、文化、人力资本等软性资源，其反复使用、环状价值链的特征驱动其价值创造过程中边际成本递减、边际效益递增，成为改变我国经济发展方式和城市经济转型的重要源泉。

中国已经成为世界上大的制造业国家，但也是世界上资源损耗和环境污染较严重的国家之一，“高投入、高消耗、高污染、低效益”的粗放型发展道路终将面临发展的瓶颈。数据显示，中国单位 GDP 的能耗是日本的 7 倍、美国的 6 倍。大力发展文化创意产业将为经济社会的持续健康发展以及实现由“中国制造”向“中国创造”的经济转型提供一种新的出路和模式。

近年来，我国国民经济的高速发展在推动居民人均可支配收入水平提升的同时，也带动了社会整体消费结构的升级

图 12 2010-2015 年我国城镇居民人均年可支配收入人均 GDP 及其增速

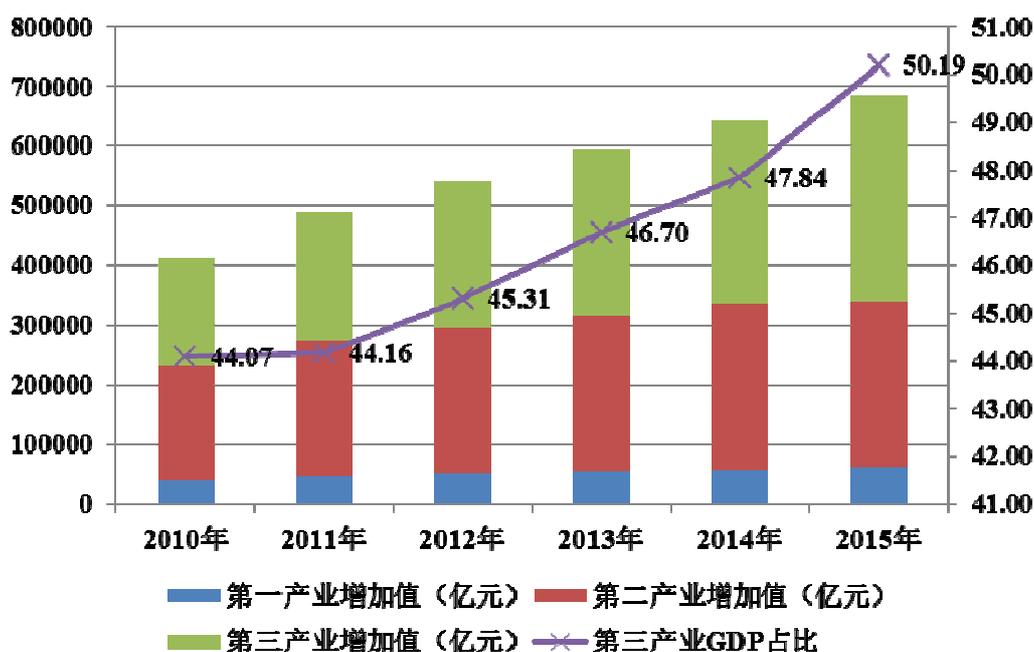


数据来源：国家统计局

近年来人均可支配收入水平的逐年增长刺激了人们对文化产品和服务的消费欲望，虽然整体收入增长水平呈放缓趋势但长期积累的市场需求以及沉淀的市场文化底蕴仍有效推动了文化创意产业的快速发展。

依据马斯诺需求的层次理论，随着收入的增加当社会基本物质需求得到满足后，精神文化领域的消费需求将占据主导地位。按照世界各国的经验，当人均 GDP 超过 3,000 美元时，将进入物质消费和精神文化消费并重时期；人均 GDP 超过 5,000 美元时，居民消费结构将逐步转向以精神消费为主导。2011 年我国人均 GDP 首次超过 5,000 美元，标志着我国消费结构已进入以精神文化消费为核心的快速调整时期。

图 13 2010-2015 年我国三产业增加值及 GDP 占比

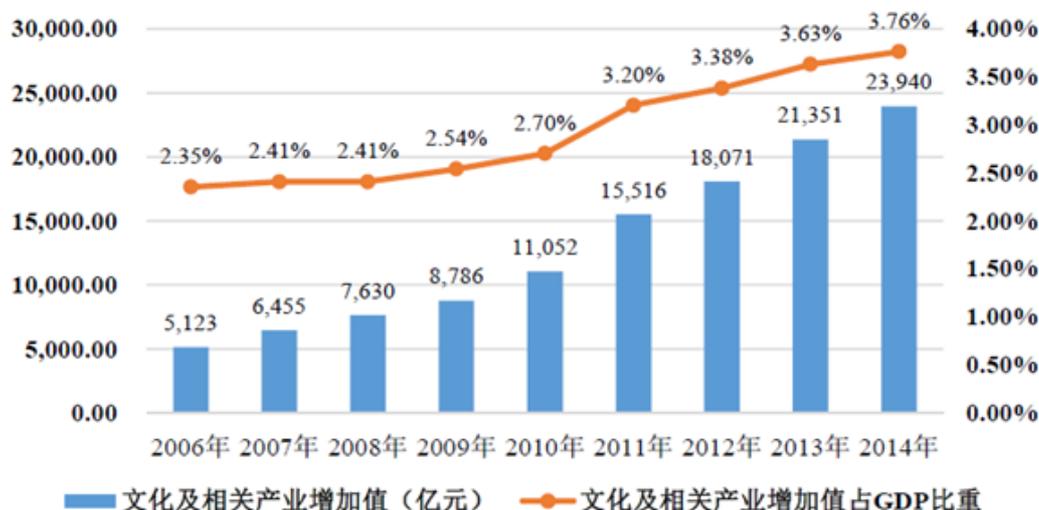


数据来源：国家统计局

目前以文化产业为代表的第三产业逐步成为拉动消费结构升级和经济增长新的亮点，推动了我国经济增长模式由以出口导向、生产制造为核心向倚重内需导向和消费服务的转型，加速了消费结构由基础物质消费向精神文化消费的转变。

党的十六大以来，随着文化体制改革的深入推进，合格文化市场主体数量不断增多，社会各方面投入文化产业的热情高涨，各项扶持政策不断出台，我国文化产业正进入发展的黄金期，文化产业增加值逐年提升。“十一五”时期是我国文化创意产业发展速度最快，产业规模迅速扩大的时期。

图 14 2006—2014 年我国文化及相关产业增加值的增长情况



数据来源：中国产业信息网

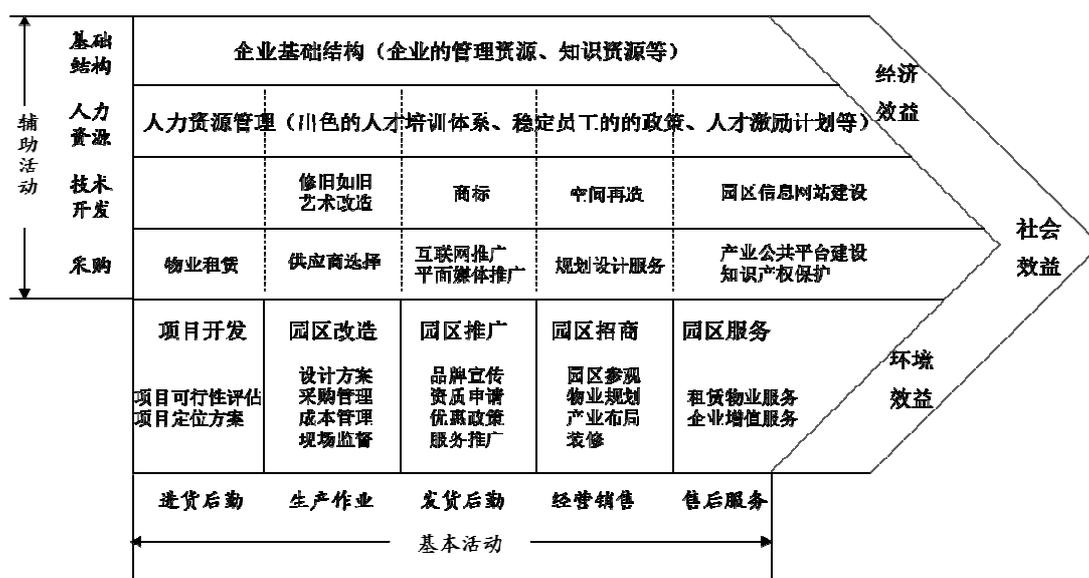
随着我国新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化进程的加快，文化创意产业已贯穿在经济社会各领域各行业，呈现出多向交互融合态势。推进文化创意和设计服务等新型、高端服务业发展，促进与实体经济深度融合，是培育国民经济新的增长点、提升国家文化软实力和产业竞争力的重大举措，是发展创新型经济、促进经济结构调整和发展方式转变、加快实现由“中国制造”向“中国创造”转变的内在要求，是促进产品和服务创新、催生新业态、带动就业、满足多样化消费需求、提高生活质量的重要途径。

当前，科技和金融助力的新兴文化业态已成为推动文化产业升级的重要途径，文化资源与科技和金融结合已成为壮大文化产业的重要手段，文化和科技融合的文化创意产业园已成为推动文化产业的重要载体。

（三）行业与行业上下游的关系

作为文化创意产业的重要载体之一的文化创意产业园，其行业的价值链构成是为文化创意产业价值形成而服务的，具体如下图所示：

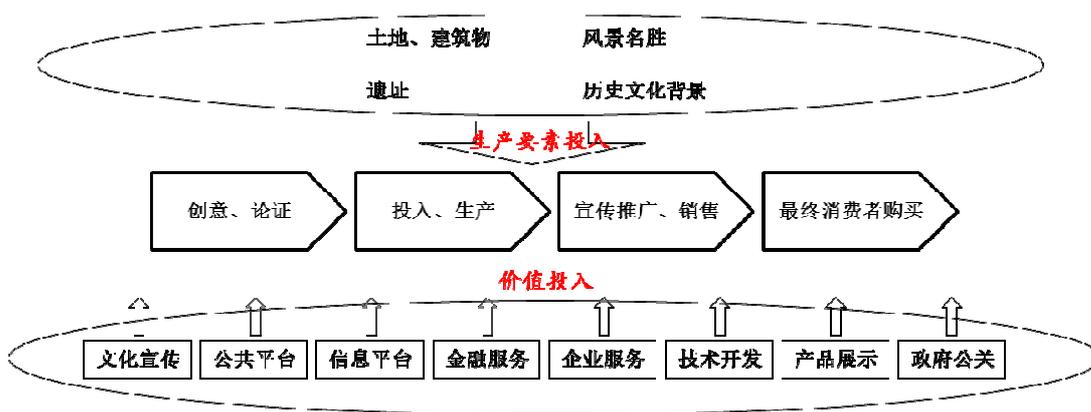
图 15 文化创意产业园运营行业价值链



文化创意产业园运营行业价值链包括基本价值活动和辅助价值活动。文化创意产业园的基本活动主要包括项目开发、园区改造、园区推广、园区招商、园区服务等一系列价值活动；辅助活动主要是为保障基本价值活动顺利运转的价值活动，主要包括企业基础结构、人力资源管理、技术开发、采购等；两种价值活动相互作用从而实现文化创意产业园运营行业的经济效益、社会效益和环境效益。同时文化创意产业园还起着实现园区内外产业的媒介和文化创意产业社会宣传平台的作用。

公司所处行业的上游行业为建筑资源或工业园区的拥有者，通常为拥有土地使用权或经营权的企业或政府（管委会）。公司所处行业的下游用户为文化创意产业企业和艺术家等，而文化创意产业园运营商通过承租或受托管理等方式对前述物业进行二次开发并经营管理或为其提供专业文化创意产业园区运营顾问服务。三者之间的关系如下图所示：

图16文化创意产业园运营行业上下游关系分析



文化创意产业园运营行业将上游行业的土地等生产要素与自身服务的价值相结合，共同投入文化创意产业，促进文化创意企业及产业的价值形成，从而实现上下游行业之间的协同作用。

（四）行业竞争程度及行业壁垒

1、行业内竞争强度

行业内的企业分为四类：一类是政府或经济开发区管委会下属的园区运营企业；一类是基于提供园区服务而成长起来的企业；一类是从事房地产开发转型而来的企业；另一类是文化创意产业企业中的上市公司或行业标杆企业。上述四类企业在行业竞争过程中均具有其各自的优势，经过近二十年的发展，行业内竞争格局已初步形成，部分行业领先者形成自己独特的商业模式，并崭露头角，在上游资源获取和人才引进上存在明显的优势，但新进入者及行业内大多数小企业竞争程度仍比较激烈。

2、行业壁垒

行业进入的壁垒来自于以下三个方面：

（1）专业运营人才壁垒

文化创意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、懂文化创意产业运营、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文化创意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。

综上所述，行业竞争激烈，进入壁垒不高，先进入企业具有明显的先发优势，整个行业的竞争格局已初步形成，尚未出现行业龙头企业。

（五）国家对该行业的监管体制和政策扶持或限制，以及产业政策对该行业的影响

1、行业主管部门及监管体制

序号	部门名称	主要职责
1	工业和信息化部	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。
2	科学技术部	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。
3	文化部	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。
4	国家版权局	拟订国家版权战略纲要和著作权保护管理使用的政策措施并组织实施，承担国家享有著作权作品的管理和使用工作，对作

		品的著作权登记和法定许可使用进行管理；承担著作权涉外条约有关事宜，处理涉外及港澳台著作权关系；组织查处著作权领域重大及涉外违法违规行为；组织推进软件正版化工作。
--	--	--

2、行业协会

序号	协会名称	主管单位	协会简介
1	中国文化产业协会	文化部	中国文化产业协会是由从事文化产业相关的优秀企事业单位自愿结成的行业性的全国性的非营利性的社会组织。协会成立于2013年6月29日，是经国务院批准、民政部登记、文化部主管的全国性社会团体，是文化产业领域的国家级协会。
2	中国文化产业促进会	文化部	中国文化产业促进会是从事文化艺术、文化科技、文化旅游、园区、演艺、娱乐、动漫游戏、艺术品、会展、文化遗产、文化教育等行业的人员和单位自愿结成的全国性、行业性、非营利性社会组织。协会成立于1993年10月。
3	中国民营文化产业商会	全国工商联	中国民营文化产业商会是文化行业及与本行业领域相关的企业、团体和个人自愿结成的行业性、全国性、非营利性社会团体。商会于2013年5月17日在民政部成功注册。

3、主要法律法规和政策

序号	文件名称	颁布机构	颁布时间	文号	相关内容摘录
1	《著作权法》	全国人民代表大会常务委员会	201002	中华人民共和国主席令第26号	为保护文学、艺术和科学作品作者的著作权，以及与著作权有关的权益，鼓励有益于社会主义精神文明、物质文明建设的作品的创作和传播，促进社会主义文化和科学事业的发展与繁荣，根据宪法制定本法。
2	《著作权法实施条例》	国务院	201301	国务院令 第633号	著作权法所称作品，是指文学、艺术和科学领域内具有独创性并能以某种有形形式复制的智力成果。 著作权法所称创作，是指直接产生文学、艺术和科学作品的智力活动。
3	《文化产业振兴规划》	国务院办公厅	200909	/	加快文化产业园区和基地建设。加强对文化产业园区和基地布局的统筹规划，坚持标准、突出特色、提高水平，促进各种资源合理配置和产业分工。对符合规划的产业园区和基地，在基础设施建设、土地使用、税收政策等方面给予支持。建设若干辐射全国的区域文化产品物流中心，建设一批文化创意、影视制作、出版发行、印刷复制、演艺娱乐和动漫等产业示范基地，支持和加快发展具有地域和民族特色的文化产业群。
4	《文化产	财政部	201204	财文资	推进文化科技创新和文化传播体系建

	业发展专项资金管理暂行办法》			[2012]4号	设。对文化企业开展高新技术研发与应用、技术装备升级改造、数字化建设、传播渠道建设、公共技术服务平台建设等予以支持。
5	《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》	国务院	201403	国发[2014]10号	依托现有各类文化、创意和设计园区基地，加强规范引导、政策扶持，加强公共技术、资源信息、投资融资、交易展示、人才培养、交流合作等服务能力建设，完善创新创业服务体系，促进各类园区基地提高效益、发挥产业集聚优势。鼓励各地根据资源条件和产业优势，明确发展重点，科学规划建设融合发展集聚区，打造区域性创新中心和成果转化中心。
6	《文化部、工业和信息化部财政部关于大力支持小微文化企业发展的实施意见》	文化部、工业和信息化部财政部	201408	文产发[2014]27号	推进创业载体建设。引导现有文化产业园区、基地创新运营管理模式，提升服务小微文化企业发展的水平，将服务效果作为认定国家级文化产业示范园区、试验园区的一项重要条件。支持合理利用闲置厂房、场地和废弃工业设施等，将其改造建设成为具有较强创业辅导服务功能，运作规范、业绩突出的小微文化企业创业基地。对小微文化企业自发集聚形成的特色文化产业集群，要加强规范和引导，完善基础设施建设，提供相应配套服务，改善企业集聚发展环境。鼓励互联网创业平台、交易平台等新兴创业载体发展，拓宽小微文化企业的互联网创业发展渠道。实施“成长型小微文化企业扶持计划”，培育一批具有发展潜力的小微文化企业和孵化效果显著的小微文化企业创业发展载体。
7	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》	国务院办公厅	201603	/	引导创新要素聚集流动，构建跨区域创新网络。充分发挥高校和科研院所密集的中心城市、国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区作用，形成一批带动力强的创新型省份、城市和区域创新中心。系统推进全面创新改革试验。
8	《省人民政府关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的实施意见》	湖北省人民政府	201503	鄂政发[2015]16号	打造创新创业孵化平台。 建设融合发展示范区。 依托现有各类文化、创意和设计园区基地，加强规范引导、政策扶持，加强公共技术、资源信息、投资融资、交易展示、人才培养、交流合作等服务能力建设，完善创新创业服务体系，促进各类园区发挥产业集聚优势，形成持续发展能力。
9	《湖北省扶持文化产业示范	湖北省文化厅	201506	鄂文化文[2015]61号	专项资金以奖励、补助、贴息的方式重点支持国家级、省级文化产业示范园区、基地建设；支持国家级、省级文化

	区及基地专项资金管理办法》				产业示范园区、基地产业融合、文化创意、金融对接、特色项目开发运营以及人才培养；支持国家级、省级文化产业示范园区、基地“走出去”；支持国家级、省级文化产业示范园区、基地举办或者承办的国家级、省级文化展会或文化活动；支持文化产业理论课题研究；支持文化产业公共服务网络平台建设、支持我省互联网上网服务营业场所转型升级等。
--	---------------	--	--	--	---

文化创意产业园运营行业属于专业服务，与文化创意产业息息相关，从上述政策中我们不难发现，文化产业创意园的建设是文化创意产业发展过程中不可或缺的关键环节。现有的产业政策均体现了国家鼓励、支持发展文化创意行业的战略思路，同时促进作为其重要载体之一的文化创意产业园运营行业的发展，这对公司的发展具有积极的影响。

（六）影响该行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）国家产业政策支持

文化创意产业作为现代服务业的核心内容，近年来国家出台了、《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《文化产业振兴规划》、《文化产业发展专项资金管理暂行办法》、《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》、《文化部、工业和信息化部 财政部关于大力支持小微文化企业发展的实施意见》、《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》等多项产业政策鼓励和支持行业发展。

（2）产业投资力度加大

一方面，国家希望通过支持股权投资行业发展，运用产业引导基金的形式、放大股权投资的资金规模，来拉动更多社会资本进入实体经济中，用“智慧的资本”和资本推动的方式，加速完成国家战略层面的产业升级和创新驱动。另一方面影视、体育、演出、旅游、新媒体等文化产业投资实现了较高的投资回报。因此进一步刺激了国家及民营资本文化产业投资力度。

（3）海外文化人才回流

中国科学院 1994 年推出的“百人计划”、中国教育部 1998 年推出的“长江学

者奖励计划”，以及中共中央组织部 2008 年推出的“海外高层次人才引进计划”（简称“千人计划”）吸引到大量的海外人才回流，其中不乏文化人才。文化创意产业与个人 IP 密切相关，此类人才回流大大促进了文化创意产业的发展，并形成一定的集群效应。

2、不利因素

（1）地域发展限制明显

文化创意行业受区域性影响明显，经济发达地区文化创意行业发展迅速，配套服务完善、相关人才聚集；而文化创意产业园行业本身依赖于一定的建筑资源及物业，因此明显东部经济发达地区文化创意产业园发展较快，模式较成熟，而西部地区发展较慢，盈利单一，近期中部地区凭借地理优势和政策支持增速明显，但与北京、上海、浙江、江苏、广东相比，难以形成产业集群效力。

（2）行业协同有待加强

文化创意产业园运营行业紧密围绕文化创意、企业成长链形成的服务集群，包括各类文化创意载体平台的提供，以及一系列市场资源、政府资源服务组合而成的企业服务链。而上述服务机构分散于整个企业服务链条上，专业、资源、人才分散，行业协同较少，而作为一个产业服务业态，应该形成一种各个机构有自身特色，并能够协同发展的行业格局。

（3）盈利模式处于探索阶段

文化创意产业园盈利主要还是依靠租金收入，虽然随着园区建设与运营的成熟，租金收入每年呈上升趋势，但盈利方式单一仍是制约文化创意产业园发展及升级的原因之一。文化创意产业园项目开发前期，资金投入量较大，单纯靠租金收入收回投资及维持运营，投资回报期较长，不利于行业的可持续发展。因此不少文化创意产业园通过特色文体活动、文化旅游服务、产业投资等方面获取更多的盈利。探索多维度，全方位的盈利模式是目前行业急需解决的问题之一。

（七）行业发展的周期性、季节性和区域性特征

1、周期性

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文化创意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。

2、季节性

行业季节性是指由于消费习惯及企业生产规律形成的在一年四季中有规律的波动，每年重复。从公司的财务数据、销售情况、采购情况分析，并没有体现明显的季节性特征，文化创意产业园运营行业受季节性影响较小，不存在季节性特征。

3、区域性

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

（八）公司所处行业风险特征

1、市场无序竞争的风险

文化创意产业园运营行业属于新兴服务业，缺乏明确的行业监管体制，且无严格意义上的进入门槛。随着国家宏观经济的好转以及经济结构转型力度的加大，文化创意产业的政策促进，进入文化创意产业园运营领域的中小企业逐渐增多，由于刚进入该领域的企业的专业水平和行业经验有限，可能产生无序竞争，从而导致竞争加剧，对行业的有序健康发展带来不利影响。

2、上游资源稀缺风险

公司所处行业的上游行业为建筑资源或工业园区的拥有者，其主要分为两大类，一类是具有特定文化历史背景的建筑资源，一类为新开发的物业及工业园区。虽然说两类资源都可以作为文化创意产业园的运营载体，但从目前成功运营的文化创意产业园，前一类资源具有无可比拟的优势，能将文化创意的概念无限延升出去，并实现跨界重生。而此类资源，具有天生的独特性和稀缺性。随着行业的发展，此类资源会逐步减少，从而制约该行业的发展。

3、专业人才缺乏的风险

公司属于文化创意产业园运营商，需要对文化创意产业及产业园运营有着高度热忱和运营经验的人才，对个人的综合素质要求较高；公司所处行业属智力典型密集型行业，高素质的人才是完成高质量服务工作的保障。但文化创意产业及产业园运营行业在国内发展历史较短，而人才需要经过严格的培训和长期行业经

验的历练，因此现有市场上成熟的专业人才极度缺乏，限制了整个行业的发展。

七、公司在行业中的竞争地位

（一）行业竞争格局

文化创意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。国内文化创意产业园运营行业发展还处于起步期，目前全国已有近 2500 多家文化创意产业园建成，还有近万个正在筹建或直接更名的文化创意产业园区。截至 2015 年年底，全国共有各类国家级开发区 508 家，省、市、区、县级开发区更是数量众多，因此可供开发的资源较多。但由于很多文化创意产业园区开发运营过程中，定位不清，引入项目或企业大多出于能在短期产生经济效益为目标，而入驻企业在选择园区时也表现出盲目性，常以政策的支持力度，税收减免力度进行选择，从而造成文化创意产业园区同质化特征明显，甚至出现名实不符的情况。

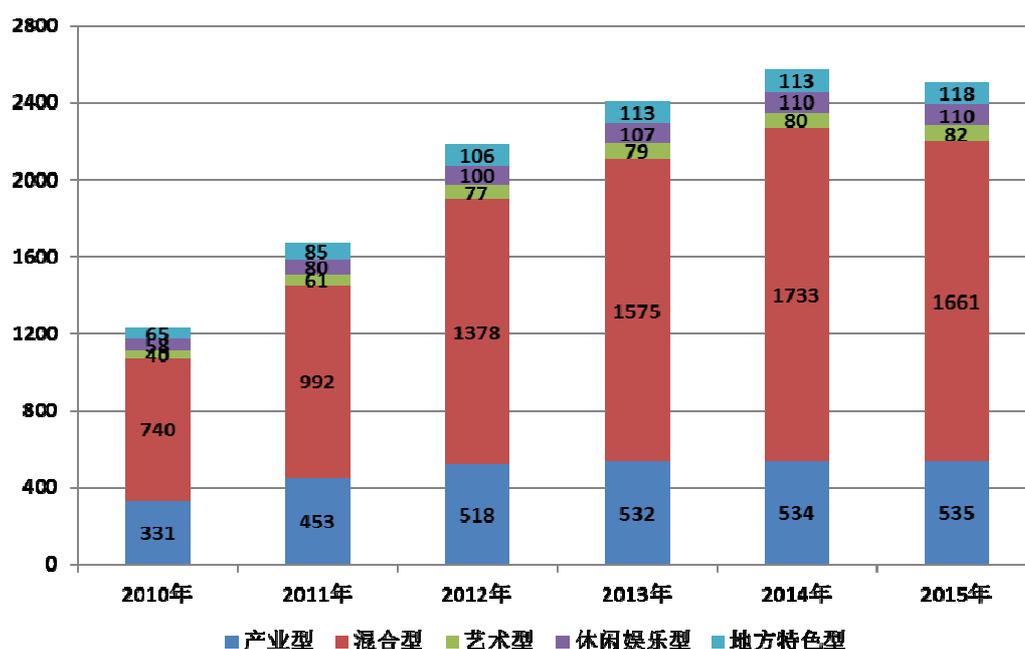
文化创意产业园区经济作为多种生产要素集约发展的一种要素配置形式，其规划、运营应当更多的考虑产业特色、区域文化、资源禀赋等特征，使园区内的各要素能够有机配置，形成各自独特的商业模式，适时方可百花齐放、争相斗艳。未来，随着越来越多的优秀企业进入文化创意产业园区运营领域，将对我国文化创意产业园区运营服务管理水平提出更高的要求，从而提高行业发展水平。

（二）公司在行业中的竞争地位

1、行业内主要企业及情况介绍

按文化创意园区性质分，国内文化创意产业园区可分为五种类型：

图 17 2010-2015 年文化创意产业园分类及增长情况



数据来源：中国产业信息网

(1) 产业型，汉阳造文化创意产业园即属于这种类型。

此类文化创意产业园发展相对比较成熟，产业链相对完整，形成了一定规模效应。

如大芬油画村、上海设计工厂等，具体情况如下：

序号	名称	简介
1	大芬油画村	大芬油画村以原创油画及复制艺术品加工为主，附带有国画、书法、工艺、雕刻及画框、颜料等配套产业的经营，形成了以大芬村为中心，辐射闽、粤、湘、赣及港澳地区的油画产业圈。大芬油画的销售以欧美及非洲为主，市场遍及全球。
2	设计工厂	设计工厂设计工厂是在上海市经委、徐汇区经委、上海师范大学的共同关心、支持和努力下，由上师大美术学院设计改造成集产、学、研为一体的设计创意产业园区和设计创意产业人才培养基地。

(2) 混合型

此类文化创意产业园往往依托科技园区，并结合园区内的优势产业同步发展文化产业，但园区内并未形成文化产业链条。

如：张江文化产业园、武汉光谷创意产业园（中国光谷创意产业基地）等，

具体情况如下：

序号	名称	简介
1	张江文化产业园	<p>张江文化产业园区位于上海张江高科技园区，是以科技研发、金融支持、创新服务为特色，集聚龙头企业和规模效应成效显著，在文化与科技、创新、金融、贸易结合上优势明显，具有强大文化传播力的国家级文化产业示范园区。</p> <p>目前，注册于张江的文化企业已经达到 380 家，其中不乏盛大网络、土豆网、PPLIVE、炫动卡通、城市动漫、河马动画、动酷数码、大模王动画等一批国内知名、业界领先的文化企业。园区还拥有全国首家国家级数字出版基地——张江国家数字出版基地以及上海市首批市级文化产业园——张江动漫谷。</p>
2	武汉光谷创意产业园 (中国光谷创意产业基地)	<p>按照市委市政府“要集中资源，形成合力，以东湖高新区为基地，以动漫产业为突破口，建设数字创意产业基地”的要求指示，在省市各级领导的大力关心支持下，由东湖高新区管委会批准授权，中国光谷创意产业基地正式挂牌成立。</p> <p>目前基地分光谷软件园与创意产业基地孵化中心两个园区，总建筑面积 5 万平方米、入驻企业有以江通动画、数字媒体工程公司、拇指通科技、诺克斯、玛雅动画、银都文化、超级玩家等为代表的 80 多家数字创意类企业，主要涉及动漫游戏、数字媒体、互联网增值服务、图书出版、创意设计等领域。</p>

(3) 艺术型

这种类型的园区也是创作型园区，原创能力强，但艺术产业化程度还较弱。

如：798 艺术区（大山子艺术园区）、青岛达尼画家村等，具体情况如下：

序号	名称	简介
1	798 艺术区 (大山子艺术园区)	<p>798 艺术区位于北京朝阳区酒仙桥街道大山子地区，故又称大山子艺术区，原为原国营 798 厂等电子工业的老厂区所在地。</p> <p>此区域西起酒仙桥路，东至酒仙桥东路、北起酒仙桥北路，南至将台路，面积 60 多万平方米，因当代艺术和 798 生活方式闻名于世。798 除了指数字以外，一般指北京 798 艺术区，或称大山子艺术区、大山子 798 厂艺术区等，艺术区的名字是由北京国营电子工业老厂区的名称沿用而来。在 798 艺术区的发展过程中形成了 798 共识，因此，798 也指这一艺术区引申出的一种文化概念，以及 LOFT 这种时尚的居住与工作方式，简称 798 生活方式或 798 方式。成为了北京都市文化的新地标。</p>
2	青岛达尼画家村	<p>青岛达尼画家村位于胶南市区以西的张家楼镇大泥沟头村，村北有松泉山，面积 3000 多亩，山林茂密、植被丰富。至 2007 年，达尼画家村建成占地 180 亩，集画室楼、教学楼、资料</p>

	室、摄影室、展览馆、美术馆为一体的文化产业基地。
--	--------------------------

(4) 休闲娱乐型

此类文化创意产业园区主要满足当地居民及外来游客的文化消费需求

如：上海新天地、北京长安街文化演艺集聚区等，具体情况如下：

序号	名称	简介
1	上海新天地	上海新天地是一个具有上海历史文化风貌，中西融合的都市旅游景点，它以上海近代建筑的标志石库门建筑旧区为基础，首次改变了石库门原有的居住功能，创新地赋予其商业经营功能，把这片反映了上海历史和文化的老房子改造成餐饮、购物、演艺等功能的时尚、休闲文化娱乐中心。漫步新天地，仿佛时光倒流，有如置身于二十世纪二、三十年代的上海，但一步跨进每个建筑内部，则非常现代和时尚，亲身体会新天地独特的理念，这有机的组合与错落有致地巧妙安排形成了一首上海昨天、明天、今天的交响乐，让海内外游客品味独特的文化。
2	天桥演艺区	天桥演艺区东起前门大街、天桥南大街、永内大街、西至虎坊路、北纬路、太平街，南以安定门护城河为界，北至珠市口大街，天桥演艺区是落实“人文北京”的重要地区，是宣南传统文化发祥地之一，是西城区传统文化重要展示地区。“十二五”天桥演艺区的功能定位是：中华民族传统文化和现代艺术相结合的国家级文化演艺集聚区。

(5) 地方特色型

此类文化创意产业园区具有当地文化特色，有一定的历史传承性。

如：高碑店传统文化创意产业园、潘家园古玩艺术品交易区等。

序号	名称	简介
1	高碑店传统文化创意产业园	高碑店传统文化创意产业园区在做好古典家具和民俗文化的同时，科举、饮食、商贾、艺术会展等特色文化内容不断被引进，新兴了一批文化创意项目，初步形成了“产业聚集、各具特色”的发展格局。主要包括盛世龙源、古典家具街、民俗文化园三个项目。 盛世龙源项目。主要包括六个区域：艺术会展区（桥艺术中心）、中国商业文化区（晋商博物馆）、中国饮食文化区（美食苑）、国粹艺术文化区（国粹苑）、中国茶文化艺术区（茶文化艺术中心）、中国传统演艺文化（演艺苑）。目前，盛世龙源项目基本建设已经完工，2009年6月份全面开街。 古典家具街项目。涵盖内容为：两馆、两街、四胡同，即民族家居文化博物馆、乐器博物馆；古典家具一条街、水乡茶楼一条街；花板胡同、花梨胡同、紫檀胡同、红木胡同。古

		<p>典家具一条街被北京市商务局命名为全市特色商务街，2009年将着力打造和提升为具有民族文化特点的商业街。</p> <p>民俗文化园区项目。主要内容为：四馆、三院、两中心，以紫砂壶博物馆、内画艺术博物馆、暖炉博物馆、科举博物馆四馆为文化支点，积极引入中国艺术研究院下属的中国油画研究院、紫砂壶研究院、雕塑研究院，并打造华声天桥、皇晟造办两个中心。</p>
2	潘家园古玩艺术品交易园	<p>潘家园古玩艺术品交易园区位于朝阳区东三环南路潘家园地区，包括潘家园旧货市场、北京古玩城、北京古玩城书画艺术世界、兆佳古典家具市场、北京正庄国际古玩城、华声天桥民俗文化市场、君馨阁古典家具市场等七家古玩艺术品交易市场。其中潘家园旧货市场和北京古玩城、华声天桥民俗文化市场是古玩艺术品交易园区极具影响力的龙头企业。</p> <p>潘家园古玩艺术品交易园区的“终极目标”是要在西起东二环、东到东三环、北至劲松、南接十八里店的范围内，规划建设15万平方米的北京潘家园古玩艺术品交易中心，为经营者、消费者提供文物鉴定、海关、保险、评估、展示、金融、咨询等商务服务等配套服务，囊括古玩艺术品交易的开发、展示、交易，成为全球性文化艺术品交易的中心。“有自主品牌，艺术品交易中心才能达到国际水准，辉煌得长久。”潘家园正在实践着澳大利亚昆士兰大学的文化创意领域专家金麦克的话。目前，陶然居的古典家具、杜顺堂的老榆木家具、万事如意的交趾陶等等，都成了潘家园的“淘宝”项。</p>

2、公司与主要竞争对手比较

798 作为国内较早以旧厂房和仓库为区位依附类型的文化创意产业园区在行业内有着较高的国内乃至国际知名度，是公司开拓全国市场的主要竞争对手之一；武汉光谷创意产业园（中国光谷创意产业基地）位于东湖高新技术开发区，将高新技术与文化产业相结合，是公司在区域市场的主要竞争对手之一。三者在项目定位和运营模式上有着明显的区别，具体情况如下：

运营机构	致盛文化	北京 798 艺术区管理委员会	武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司（以下简称“光谷投资”）
运营项目	汉阳造文化创意产业园	798 艺术区 (大山子艺术园区)	武汉光谷创意产业园
地理位置	湖北省武汉市汉阳区龟山北路1号（824厂）	北京市朝阳区酒仙桥大山子地区，坐落在北京七星华电科技集团有限责任公司（简称七星集团）所属的718大院内	湖北省武汉市关山大道20号
项目面积	园区占地面积约90亩，建筑面积4.2万平方米	核心区域占地面积近30万平方米，建筑面积23万平方米。	基地分光谷软件园与创意产业基地孵化中心两个园

			区,总建筑面积5万平方米
项目定位	文化、艺术、科技、创意有机结合; 实现“汉阳制造”向“汉阳创造”的转变	中国当代艺术艺术的展览、展示中心和国内外具有影响力的文化创意产业集聚区。	中国光谷创意产业基地创意大厦主要致力于动漫、游戏、影视媒体、文化创意、软件技术、数字技术等高科技领域的产业链打造,重点孵化扶持具有未来市场潜能的优势项目,力争培育一批具有竞争力、高起点、有亮点的企业及项目
项目特色	位于琴台文化中心升级版核心区域,集历史、旅游、文化于一体	798 文化艺术节具有较高的国际知名度	高新技术与文化创意产业相结合
入驻企业及艺术家	宜尚家居、得意生活、沐石文化、筑巢数字、意味飞行等	尤伦斯、林冠、佩斯等来自世界各地的知名画廊;长征、唐人、零工厂等众多本土原创艺术空间	江通动画、数字媒体工程公司、拇指通科技、诺克斯、玛雅动画等

798艺术区虽然在业内有着良好的口碑,明显的聚集效应,但其发展模式很难被复制或模仿,且作为其运营机构北京798艺术区管理委员会很难完全参与到行业激烈的市场竞争中;致盛文化与光谷投资在文化创意产业园开发和运营上各有优势,致盛文化因地制宜,充分发掘地理区位及历史文化的优势,在文化创意的细分行业上注重广告、影视、设计等行业的配套及支持;光谷投资则以高新技术开发区为依托,侧重动漫、数字传媒等细分行业的企业引进及孵化。在区域市场上,光谷投资是致盛文化最有力的竞争对手。

(三) 公司的竞争优势与劣势

1、竞争优势

(1) 品牌优势

汉阳造文化创意产业园经过几年的打磨,昔日的老厂房从“旧工业基地”华丽转身成为“创意产业园”,完成从“汉阳制造”向“汉阳创造”的美丽蜕变,成为华中地区文化创意领域的新地标。该项目的成功运营已经形成一定的品牌效应,为公司日后取得优质的上游资源并成功运营奠定了坚实的基础。

(2) 区域优势

文化创意行业及其产业园运营行业区域性分布明显,与我国各大省市经济发

达程度相关，经济越发达地区文化创意产业园区运营行业发展越好。因此公司主要的竞争对手主要集中在北京、上海、江苏、浙江、广东五大省份，且前述区域竞争激烈。致盛文化作为中部地区文化创意产业园运营商之一，通过成功运营汉阳造文化创意产业园迅速脱颖而出，成为中部地区的佼佼者，因此周边区域不少拥有建筑资源或土地资源的上游企业或政府频频向公司伸出橄榄枝，寻求合作。

（3）产业经验优势

具体内容详见本节“三、与公司业务相关的关键资源”之“（一）公司服务所依赖的主要资源或所使用的主要技术”之“3、丰富的产业运营经验”部分说明。

2、竞争劣势

（1）人才储备不足

文化创意产业园运营需要对文化创意产业及产业园运营有着高度热忱和运营经验的人才，对个人的综合素质要求较高；人才也需要经过严格的培训和长期行业经验的历练。通过汉阳造文化创意产业园的运营，公司目前仅有两名核心业务人员，均为公司高级管理人员，无法满足公司战略发展的需要。

（2）运营项目单一

目前公司仅有运营汉阳造文化创意产业园一旦失去汉阳造文化创意产业园所在地块的租赁权，公司运营将停滞。

第三节 公司治理

公司成立以来，按照国家有关法律、法规规范运行，依据《公司法》、《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款（证监会公告[2013]3号）》等对《公司章程》进行修订，逐步建立起符合股份公司要求的法人治理结构。

公司成立以来，股东大会、董事会、监事会依法召开并按程序运作，上述机构和人员能够切实履行应尽的职责和义务。

一、公司治理机制建立健全及运行情况

（一）股东（大）会、董事会、监事会制度的建立健全情况

有限公司时期，公司制订了公司章程，并根据公司章程的规定设立了股东会，由有限公司全体股东组成；有限公司不设董事会，设执行董事1名；不设监事会，设监事1名。公司经营范围变更、股东变更、增资、整体变更等事项均履行了股东会决议程序。有限公司期间，三会制度的建立和运行情况存有一定瑕疵，例如未制定专门的关联交易、对外担保等管理制度，三会记录留存不完整等。

2016年11月11日，股份公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，审议通过《股份公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策与控制制度》、《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《防范控股股东及其关联方资金占用管理制度》、《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统公开转让的议案》、《关于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时采取协议转让方式的议案》等；选举了5名董事组成股份公司第一届董事会；选举2名监事，与职工代表大会选举产生的1名职工代表监事一起，组成了股份公司第一届监事会。

同日，股份公司召开第一届董事会第一次会议，审议通过《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》等；选举产生了股份公司董事长，根据董事长的提名，聘任公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任公司副总经理、财务总监；召开第一届监事会第一次会议，选举产生了监事会主席。

2016年11月22日，股份公司召开第一届董事会第二次会议，制订并通过了《公司未来三年发展战略规划》、《管理层业绩评估机制》、《关于公司治理机制执行情况评估意见》等。

至此，股份公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定建立健全了股份公司的股东大会、董事会、监事会制度；制订了关联股东、董事回避制度，形成了对关联交易、对外投资、对外担保等重要事项的审核机制，加强了公司的抗风险能力，进一步保障了公司及股东的权益；制订了对投资者关系、信息披露及财务管理等事项的内部管理制度，完善了对投资者关系的管理，并建立了有效的纠纷解决机制。

（二）股东大会、董事会、监事会的运行情况

股份公司成立以来，公司能够严格依照《公司法》、《公司章程》和三会议事规则的规定召开股东大会、董事会、监事会。股份公司成立以来股东大会、董事会、监事会的召开程序严格遵守《公司法》、《公司章程》和三会议事规则的规定，没有发生损害公司、股东、债权人或第三人合法权益的情况，有效保障了股东的知情权、参与权、质询权、和表决权等权利的行使。

（三）上述机构和相关人员履行职责情况

股份公司成立后，公司上述机构的相关人员符合《公司法》及《公司章程》的任职要求，能够按照《公司章程》及三会议事规则独立、勤勉、诚信的履行职责。公司股东大会和董事会能够按期召开，就公司的重大事项作出决议。鉴于股份公司成立时间尚短，监事会在检查公司财务，监督公司管理层等方面的作用尚待考察。

（四）董事会对公司治理机制的评估结果

2016年11月22日，公司召开第一届董事会第二次会议，全体董事对公司现有治理机制能否给所有股东提供合适的保护以及能否保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利进行了充分的讨论，并对公司的投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度以及财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设情况进行了讨论。公司董事会对治理机制执行情况评估结果如下：

公司已经依法建立、健全了股东大会、董事会、监事会、总经理等公司治理架构，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策与控制制度》、《对外投资管理办法》、《对外担保管理制度》等系统公司治理的基本制度，相关机构和人员能够依法履行职责。

公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量、有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合理保护及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。

股份公司虽然建立了完善的公司治理制度，但是设立时间较短，在实际运作中仍需要管理层不断深化公司治理理念，加深相关知识的学习，提高规范运作的意识，以保证公司治理机制的有效运行。

二、公司及其控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚的情况

（一）公司合法合规情况

1、社会保险及住房公积金

（1）公司劳动用工、员工社保及公积金缴纳情况的说明

截至2016年9月30日，公司共有员工15名，已与全体员工签订了书面劳动合同。公司为全体员工缴纳了社会保险和住房公积金。

（2）公司实际控制人张润斌的相关承诺

报告期内公司为员工缴纳社会保险及住房公积金的缴费基数不是按照员工本人上一年月平均工资确定的，而是统一按照缴费基数下限进行缴纳的。且公司于2016年7月才开始为员工缴纳住房公积金，此前并未缴纳。为了避免公司因上述社会保险及住房公积金方面的不规范行为而受到处罚或遭受损失，公司实际控制人张润斌郑重承诺如下：公司如因上述不规范行为而受到处罚或遭受损失的，将由本人全额承担包括补缴金额、滞纳金、罚款、赔偿金或其他损失在内的一切经济责任，保证公司不会因此遭受任何经济损失。

根据汉阳区社会管理处出具的《单位社会保险参保缴费情况查询单》，自2010

年1月至今公司参保人数分别为：基本养老保险15人，基本医疗保险15人，生育保险15人，失业保险15人，工伤保险15人。未有历史欠费情形。

根据武汉市住房公积金管理中心市民之家分中心出具《单位住房公积金缴存证明》，公司已在该中心开立缴存账户，缴存人数15人，缴存至2016年11月。截至出具证明之日，尚未接到单位职工关于住房公积金方面投诉事宜。

2、公司依法纳税情况

报告期内，公司存在被税务机关处以500元罚款的情况，具体情况如下：

2016年3月，公司因发票遗失，被武汉市汉阳区地方税务局处以500元罚款。

上述情况，系公司员工疏忽导致，不存在主观故意，情节轻微，处罚金额较小，公司已经按期缴纳了上述罚款。

根据公司主管税务机关出具的证明，报告期内，公司不存在重大税务违法违规行为。

报告期内，除上述已披露的情况外，公司严格按照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定开展经营活动，经营行为合法、合规，不存在重大违法违规行为。公司最近24个月内没有因违犯国家法律、行政法规、规章的行为，受到刑事处罚或适用重大违法违规情形的行政处罚。

（二）控股股东、实际控制人合法合规情况

控股股东、实际控制人合法合规，最近24个月内不存在《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指引（试行）》列举的重大违法违规行为；不存在最近24个月内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；不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情况；不存在其他违法违规行为，也不存在其他受处罚的情况。

三、公司诉讼、仲裁情况

报告期内，公司不存在诉讼、仲裁等情况。

四、公司独立运营情况

公司由有限公司整体变更而来，变更后严格按照《公司法》、《公司章程》等法律法规和规章制度规范运作，逐步完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互分开，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，具体情况如下：

（一）业务独立情况

公司职能部门及机构分工明确。公司具有完整的业务流程，独立的策划、招商、运营、服务体系。公司具有独立的经营场所。公司具备与经营有关的设备设施，拥有与经营有关的知识产权，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，具有直接面向市场的独立经营能力。公司依法独立进行经营范围内的业务，不存在因与关联方之间存在关联交易而使本公司经营业务的完整性、独立性受到不利影响的情况，公司与其股东在业务上不存在相同或相似的情况，公司业务独立。

（二）资产完整情况

公司对其拥有的全部资产具有完全的控制支配权并完全独立运营，不存在权属纠纷或潜在纠纷。公司合法拥有与其经营有关的固定资产和配套设备。公司可以合法使用租赁的办公及经营场所。公司合法拥有与其经营有关的域名等知识产权。截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。为防止股东及关联方资金占用或转移资金、资产及其他资源的行为，公司制订了《公司章程》、《关联交易决策与控制制度》等制度，明确规定了上述行为的决策权限、审议规则、回避程序等措施与安排，公司资产独立。

（三）人员独立情况

公司董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生，不存在股东干预公司人事任免的情形。

公司董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》关于公司董事、监

事和高级管理人员任职的有关规定。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在公司专职工作并领取薪酬，未在公司股东及其控制的其他企业中兼任除董事、监事以外的职务。

公司遵守相关法律法规，及时建立了规范、健全的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，与员工均签订了劳动合同，员工工资单独造册、单独发放。

（四）财务独立情况

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制订了独立的财务管理制度及各项内部控制制度，独立进行会计核算和财务决策。公司拥有独立银行账户，依法独立纳税。公司内部控制完整、有效。

（五）机构独立情况

公司机构设置完整。按照建立规范法人治理结构的要求，公司设立了股东大会、董事会和监事会，实行董事会领导下的总经理负责制。公司根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰。公司组织机构独立，与股东及其他企业不存在合署办公、混合经营的情形，自设立以来未发生股东干预公司正常生产经营活动的现象。

五、同业竞争

（一）控股股东、实际控制人及其控制其他企业的基本情况

1、报告期内，公司控股股东及其控制的企业情况如下：

（1）上海致盛实业集团有限公司

公司名称	上海致盛实业集团有限公司
注册号/统一社会信用代码	91310000742681183U
公司住所	上海市普陀区曹杨路 1040 弄 1 号 401 室
法定代表人	张润斌
注册资本	5000 万元
企业类型	有限责任公司

经营范围	物业管理，投资管理，投资咨询，商务咨询，企业管理，建筑装潢材料、百货、纺织品、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件、家具的销售，自有房屋出租（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）			
成立日期	2002年9月2日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	张润斌	4500.00	90.00	货币
	张冠希	500.00	10.00	货币
	合计	5000.00	100.00	-

(2) 上海启康实业有限公司

公司名称	上海启康实业有限公司			
注册号/统一社会信用代码	913101076958222538			
公司住所	上海市普陀区真南路1428号55幢9层904室			
法定代表人	张冠希			
注册资本	1000万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	商务信息咨询（除经纪），销售建筑装潢材料、电子产品、家具、文化用品、体育用品、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件，物业管理，园林绿化，计算机专业技术开发，自有房屋租赁。（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）			
成立日期	2009年10月22日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	上海致盛实业集团有限公司	600.00	60.00	货币
	上海嘉农置业有限公司	400.00	40.00	货币
	合计	1000.00	100.00	-

(3) 上海星众实业有限公司

公司名称	上海星众实业有限公司			
注册号/统一社会信用代码	913101076958236435			
公司住所	上海市普陀区真南路1428号55幢10层1004、1005室			
法定代表人	张冠希			
注册资本	1200万元			
企业类型	有限责任公司			

经营范围	商务信息咨询（除经纪），销售建筑装饰材料、电子产品、家具、文化用品、体育用品、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件，物业管理，园林绿化，计算机专业技术开发，自有房屋租赁。（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）			
成立日期	2009年10月22日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	上海致盛实业集团有限公司	720.00	60.00	货币
	上海嘉农置业有限公司	480.00	40.00	货币
	合计	1200.00	100.00	-

(4) 上海嘉农置业有限公司

公司名称	上海嘉农置业有限公司			
注册号/统一社会信用代码	913101147743028546			
公司住所	上海市嘉定区华亭镇嘉行公路3188号17幢102室			
法定代表人	张冠希			
注册资本	3000万元			
企业类型	一人有限责任公司			
经营范围	房地产开发，农业领域的投资，农作物种植，商务咨询服务，建筑装饰材料、百货、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件、家具的销售（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）			
成立日期	2005年4月19日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	上海致盛实业集团有限公司	3000.00	100.00	货币
	合计	3000.00	100.00	-

(5) 上海嘉定农业发展有限公司

公司名称	上海嘉定农业发展有限公司			
注册号/统一社会信用代码	91310114770942811E			
公司住所	上海市嘉定区华亭镇嘉行公路3188号17幢101室			
法定代表人	张冠希			
注册资本	3000万元			
企业类型	有限责任公司			

经营范围	农业领域的投资，农作物种植，商务咨询服务，建筑装潢材料、百货、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件、家具的销售，房地产开发（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）			
成立日期	2005年1月18日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	上海致盛实业集团有限公司	2730.00	91.00	货币
	上海美好愿景房地产开发有限公司	270.00	1.00	货币
	合计	3000.00	100.00	-

(6) 上海美好愿景房地产开发有限公司

公司名称	上海美好愿景房地产开发有限公司			
注册号/统一社会信用代码	91310107775232210A			
公司住所	上海市普陀区真南路1428号1201室			
法定代表人	张润斌			
注册资本	1000万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	房地产开发，农业领域的投资，农作物种植（限分支），商务咨询服务，建筑装潢材料、百货、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件、家具的销售（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）			
成立日期	2005年5月19日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	上海致盛实业集团有限公司	600.00	60.00	货币
	武汉致盛投资管理有限公司	400.00	40.00	货币
	合计	1000.00	100.00	-

(7) 宜昌企业总部经济园投资开发有限公司

公司名称	宜昌企业总部经济园投资开发有限公司			
注册号/统一社会信用代码	91420500550682878W			
公司住所	宜昌市黄河路8号西陵经济开发区办公楼			
法定代表人	张润斌			

注册资本	1500 万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	总部经济园开发、房地产开发、经营；自有房屋租赁（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）			
成立日期	2010 年 3 月 23 日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	上海致盛实业集团有限公司	1500.00	100.00	货币
	合计	1500.00	100.00	-

(8) 武汉新家园农业发展有限公司

公司名称	武汉新家园农业发展有限公司			
注册号/统一社会信用代码	91420116783159156C			
公司住所	武汉市黄陂区沙口分场新联队楼子墩 1 号			
法定代表人	张冠希			
注册资本	1000 万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	对农业、房地产投资；农作物种植；商务咨询服务，房地产开发、商品房销售；建筑装饰材料、日用百货、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件、家具的销售（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）			
成立日期	2006 年 3 月 3 日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	上海致盛实业集团有限公司	600.00	60.00	货币
	武汉致盛投资管理有限公司	400.00	40.00	货币
	合计	1000.00	100.00	-

(9) 武汉新家园投资有限公司（已于 2015 年 8 月注销）

公司名称	武汉新家园投资有限公司			
注册号/统一社会信用代码	420100000021858			
公司住所	武汉市黄陂区沙口分场新联队楼子墩 1 号			
法定代表人	段帮清			

注册资本	1000 万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	对农业投资；农作物种植；商务信息咨询服务，房地产开发、商品房销售；建筑装饰材料、日用百货、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件、家具的销售（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）			
成立日期	2006 年 3 月 3 日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	上海致盛实业集团有限公司	600.00	60.00	货币
	武汉致盛投资管理有限公司	400.00	40.00	货币
	合计	1000.00	100.00	-

(10) 上海琛熙企业管理咨询有限公司

公司名称	上海琛熙企业管理咨询有限公司			
注册号/统一社会信用代码	91310107MA1G09F113			
公司住所	上海市普陀区同普路 1130 弄 7 号 2 楼 200-479 室			
法定代表人	张冠希			
注册资本	500 万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	企业管理咨询，商务信息服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）。（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）			
成立日期	2016 年 9 月 26 日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	上海致盛实业集团有限公司	500.00	100.00	货币
	合计	500.00	100.00	-

2、报告期内，公司实际控制人控制的企业情况如下：

(1) 武汉致盛投资管理有限公司

公司名称	武汉致盛投资管理有限公司
注册号/统一社会信用代码	914201036667588704

公司住所	武汉市江汉区新华路 218 号 7 层 2 室			
法定代表人	张润斌			
注册资本	1000 万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	投资咨询（不含证券、期货咨询）、房地产开发（国家有专项规定的经营项目经审批后或凭有效许可证方可经营）			
成立日期	2009 年 10 月 22 日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	张润斌	980.00	98.00	货币
	张冠希	20.00	2.00	货币
	合计	1000.00	100.00	-

(2) 武汉致盛物业管理有限责任公司

公司名称	武汉致盛物业管理有限责任公司			
统一社会信用代码	91420103300227549W			
公司住所	武汉市江汉区新华路 218 号 7 层 2 室			
法定代表人	张冠希			
注册资本	50 万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	物业管理（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）			
成立日期	1995 年 11 月 15 日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	上海琛熙企业管理咨询有限公司	5.00	10.00	货币
	武汉致盛投资管理有限公司	45.00	90.00	货币
	合计	50.00	100.00	-

(3) 武汉中南建材市场有限公司

公司名称	武汉中南建材市场有限公司			
注册号/统一社会信用代码	91420103768093849D			
公司住所	武汉市江汉区青年路 554 号			
法定代表人	张润斌			
注册资本	1000 万元			

企业类型	有限责任公司			
经营范围	建材市场物业管理；建筑材料、日用百货、纺织品、五金交电、化工用品（不含危险化学品）、机械设备、金属材料、汽车配件、装饰材料、家具批零兼营			
成立日期	2004年12月23日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	上海琛熙企业管理咨询有限公司	100.00	10.00	货币
	武汉致盛投资管理有限公司	900.00	90.00	货币
	合计	1000.00	100.00	-

(4) 武汉致盛图书大世界文化有限公司（已于2015年8月注销）

公司名称	武汉致盛图书大世界文化有限公司			
注册号/统一社会信用代码	420100000024776			
公司住所	武汉市江汉区新华路218号7层2室			
法定代表人	张润斌			
注册资本	1000万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	从事文化艺术交流；市场物业管理；市场门面出租；日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含化学危险物）、机械设备、金属材料、汽车配件、装饰材料、家具批零兼营。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）			
成立日期	2004年11月10日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	武汉致盛文化创意产业有限公司	100.00	10.00	货币
	武汉致盛投资管理有限公司	900.00	90.00	货币
	合计	1000.00	100.00	-

(二) 报告期内，其他关联方基本情况

1、上海麦松实业有限公司

公司名称	上海麦松实业有限公司
注册号/统一社会信用代码	91310107695823563H

码				
公司住所	上海市普陀区真南路 1428 号 55 幢 11 层 1104、1105、1106 室			
法定代表人	张冠希			
注册资本	100 万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	商务信息咨询（除经纪），销售建筑装潢材料、电子产品、家具、文化用品、体育用品、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件，物业管理，自有房屋租赁。（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）			
成立日期	2009 年 10 月 22 日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	张冠希	98.00	98.00	货币
	安渝霞	2.00	2.00	货币
	合计	100.00	100.00	-

2、上海力东实业有限公司

公司名称	上海力东实业有限公司			
注册号/统一社会信用代码	91310107695823694D			
公司住所	上海市普陀区真南路 1428 号 55 幢 3 层 304、305 室			
法定代表人	张冠希			
注册资本	100 万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	商务信息咨询（除经纪），销售建筑装潢材料、电子产品、家具、文化用品、体育用品、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件，物业管理，园林绿化，计算机专业技术开发，自有房屋租赁。（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）			
成立日期	2009 年 10 月 22 日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	张冠希	98.00	98.00	货币
	安渝霞	2.00	2.00	货币
	合计	100.00	100.00	-

3、上海交成实业有限公司

公司名称	上海交成实业有限公司			
注册号/统一社会信用代码	91310107695823731K			

公司住所	上海市普陀区真南路 1428 号 55 幢 12 层 1204、1205、1206 室			
法定代表人	张冠希			
注册资本	100 万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	商务信息咨询（除经纪），销售建筑装潢材料、电子产品、家具、文化用品、体育用品、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件，物业管理，园林绿化，计算机专业技术开发，自有房屋租赁。（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）			
成立日期	2009 年 10 月 22 日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	张冠希	98.00	98.00	货币
	安渝霞	2.00	2.00	货币
	合计	100.00	100.00	-

4、武汉轶人广告策划传播有限责任公司（报告期内为股东欧阳莉控制的企业）

公司名称	武汉轶人广告策划传播有限责任公司			
注册号/统一社会信用代码	91420103300230748A			
公司住所	武汉市江汉区新华路 218 号 7 层 2 室			
法定代表人	邹英			
注册资本	80 万元			
企业类型	有限责任公司			
经营范围	广告设计、制作、发布、代理国内广告业务；企业形象设计、商品包装装潢设计、印刷品设计；装饰装潢；工艺礼品、文化用品批零兼营；房屋租赁；物业管理（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）			
成立日期	1996 年 2 月 12 日			
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	邹英	70.00	87.50	货币
	许莉娟	10.00	12.50	货币
	合计	80.00	100.00	-

注：该企业在报告期内为股东欧阳莉控制的企业，2016 年 12 月 23 日，欧阳莉与无关联第三方签署《股权转让协议》，约定将其持有的武汉轶人广告策划传播有限责任公司全部 87.5% 的股权转让给无关联第三方。同时，欧阳莉辞去执行董事、法定代表人职务，张润斌辞去总经理职务，公司已于 2016 年 12 月 29 日取得了武汉市江汉区工商行政管理局核发的《准予变更登记通知书》，对上述事项进行了工商变更。

（三）同业竞争情况说明

1、上海致盛实业集团有限公司的经营范围为：物业管理，投资管理，投资咨询，商务咨询，企业管理，建筑装潢材料、百货、纺织品、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件、家具的销售，自有房屋出租（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），与公司的经营范围存在部分重合，但其与公司在企业战略定位、主营业务、主要产品、主要客户等方面均有显著差异，不构成实质上的同业竞争，具体的差异说明如下：

（1）在战略定位方面，致盛实业作为集团公司，其主要是一个项目投资管理平台，而不实际参与项目的运营，其主要收入来源也是项目投资收益；致盛实业通过与合作方共同开发并运营地产类项目，提升项目的盈利能力，在项目稳定运营后通过股权转让的方式出让股权获取项目投资收益。而致盛文化是一个具体的项目运营公司，其主要收入来源是运营项目而产生的收益，前期主要体现为租金。

（2）在主营业务方面，致盛实业的主营业务是项目投资；且其目前参与的项目均不涉及文化创意产业园区的开发与运营。而致盛文化的主营业务是专业从事文化创意产业园区的地产策划、招商运营、产业管理和平台服务。

（3）在主要产品方面，致盛实业作为项目投资平台，其提供的服务即是资金投入；致盛实业拥有丰富的产业投资经验，其指的是致盛实业从设立至今投资了各类产业，并设立了不同的项目公司来实际运营，致盛实业投资的项目情况如下：

项目名称	项目公司	项目性质	项目目前是否存续	退出方式
“汉阳造”文化创意产业园	武汉致盛文化创意产业股份有限公司	文化产业运营	是	-
三峡企业总部基地	宜昌企业总部经济园投资开发有限公司	商业地产开发	是	-
总部鑫苑	宜昌盛发置业有限公司	住宅地产开发	是	2016年7月，致盛实业已将其持有的全部20%的股权转让
沙口佳苑	武汉新家园农业发展有限公司	新农村建设安居项目	否	建设完成，项目公司与合作方签署协议，退出项目

华亭佳苑	上海嘉农置业有限公司	新农村建设安居项目	否	建设完成,项目公司与合作方签署协议,退出项目
荆门金银岛建材城	荆门海盛置业有限公司	商业地产开发	否	2011年6月,致盛实业已将其持有的全部60%的股权转让
孝天工业园	湖北瀚海鑫投资开发有限公司	工业地产开发	否	2014年4月,致盛实业已将其持有的全部4%的股权转让

从上表中可以看出,除致盛文化所运营的“汉阳造文化创意产业园”为文化产业园运营项目外,致盛实业所投资的其他项目均为地产开发,截至本公开转让说明书签署之日,致盛实业正在投资且运行的项目只有两个,即“三峡企业总部基地”及“汉阳造文化创意产业园”,其中“三峡企业总部基地”由项目公司“宜昌企业总部经济园投资开发有限公司”具体运营,该项目是一个商业地产项目,宜昌企业总部经济园投资开发有限公司的主营业务是房地产开发及销售。而致盛文化作为文化创意产业园运营企业,其提供的服务包括文化创意产业园区租赁服务、入驻企业一站式增值服务平台、文化创意产业公共平台运营服务等。

(4) 在主要客户方面,致盛实业因其主营业务是项目投资,其他业务是自有房产的租赁,其客户主要是自有房屋的承租方,可以是企业或个人;致盛文化的主要客户是文化创意类企业,且仅限于该类企业。

(5) 致盛文化是致盛实业专门设立的文化产业园项目运营公司,致盛实业出具了《承诺函》,承诺之后所有的文化产业园项目均由致盛文化运营,不会直接或间接进行与致盛文化经营有相同或类似业务的投资,不会直接或间接新设或收购从事与致盛文化经营有相同或类似业务的经营性机构,不会自行或协助他人在中国境内或境外成立、经营、发展任何与致盛文化的业务构成竞争或可能构成竞争的业务、企业、项目或其他任何经营性活动,以避免对致盛文化的的经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。

2、上海启康实业有限公司、上海星众实业有限公司、宜昌企业总部经济园投资开发有限公司、上海麦松实业有限公司、上海力东实业有限公司、上海交成实业有限公司的经营范围中有“自有房屋租赁”,与公司经营范围中的“房屋租赁”从形式上看存在一定的重合。但公司与上述6家企业在主营业务、主要产品、主

要客户、服务区域等方面均存在显著差异，不构成同业竞争，具体的差异说明如下：

首先，公司的主营业务是专业从事文化创意产业园区的地产策划、招商运营、产业管理和平台服务，其凭借科学的园区设计、优质的平台服务、丰富的产业经验，力求为客户提供功能规划合理、配套服务完善、产业良性循环的新型产业园区；其次，公司产品包括三个方面：文化创意产业园区租赁服务（公司租赁原有建筑物或产业园区，通过设计修缮、装修改造，整合产业资源，整体招商出租获取租金收入）、入驻企业一站式增值服务平台（根据入驻企业的特点及需求，提供一系列企业综合性服务，如：产业服务、专业服务、金融服务、外包服务等）、文化创意产业公共平台运营服务（自营或代管包括汉阳造信息服务平台、广告影视大棚、文化产品展示中心、广告云计算中心、影视人才培训中心等公共服务平台）；再次，公司的目标客户是文化创意类企业，且其服务区域仅限于整个文化创意园区。

而上述企业的“自有房屋租赁”是一般意义上的房屋租赁，其是一种简单的房屋中介行为，其提供的产品就是房屋出租，获取的收入即租金，其目标客户可以是个人或企业，并无行业限制，且上述企业所出租的房屋在上海和宜昌，在服务区域上也与公司不存在竞争情形。再者，其出租的房屋仅限于自有房屋，且其出租是为了避免自有房屋闲置，房屋租赁并非其主营业务。

3、上海琛熙企业管理咨询有限公司的经营范围中有“企业管理咨询”，与公司经营范围中的“企业形象策划、市场管理咨询”相近。上海琛熙企业管理咨询有限公司设立不久并未实际开展业务，且该公司的主营业务是项目投资，而致盛文化的主营业务是文化创意产业园区的地产策划、招商运营、产业管理和平台服务。因此，上海琛熙企业管理咨询有限公司与公司不存在同业竞争。

4、根据公司与上海嘉农置业有限公司、上海嘉定农业发展有限公司、上海美好愿景房地产开发有限公司、武汉新家园农业发展有限公司、武汉致盛投资管理有限公司、武汉致盛物业管理有限责任公司、武汉中南建材市场有限公司在经营范围上的对比，并不存在重合的内容。

综上，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在主营业务、主要产品、目标客户、经营区域等方面均与公司存在显著差异，不存在同业竞争。

5、武汉轶人广告策划传播有限责任公司自设立至今并未实际开展业务，为彻底消除同业竞争情形，2016年12月23日，欧阳莉与无关联第三方签署《股权转让协议》，约定将其持有的武汉轶人广告策划传播有限责任公司全部87.5%的股权转让给无关联第三方。同时，欧阳莉辞去执行董事、法定代表人职务，张润斌辞去总经理职务，公司已于2016年12月29日取得了武汉市江汉区工商行政管理局核发的《准予变更登记通知书》，对上述事项进行了工商变更。因此，武汉轶人广告策划传播有限责任公司不再与致盛文化构成同业竞争。

（四）关于避免同业竞争的承诺

为避免未来可能的同业竞争，公司控股股东及实际控制人出具了《避免同业竞争承诺函》，内容如下：

1、截至承诺函签署之日，本公司/本人未直接或间接进行与致盛文化经营有相同或类似业务的其他投资，与致盛文化不存在竞争或可能的竞争；

2、自本承诺函签署之日起：

（1）本公司/本人不会直接或间接进行与致盛文化经营有相同或类似业务的投资，不会直接或间接新设或收购从事与致盛文化经营有相同或类似业务的经营性机构，不会自行或协助他人在中国境内或境外成立、经营、发展任何与致盛文化的业务构成竞争或可能构成竞争的业务、企业、项目或其他任何经营性活动，以避免对致盛文化的的经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争；

（2）如致盛文化进一步拓展其业务范围，本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业等经营性机构将不与致盛文化拓展后的业务相竞争；若与致盛文化拓展后的业务相竞争，本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业等经营性机构将以停止经营相竞争的业务的方式、或者将相竞争的业务纳入到致盛文化经营的方式或者将相竞争的业务转让给无关联关系第三方的方式避免同业竞争；

（3）本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业研究开发、引进的或与他人合作开发的与致盛文化经营有关的新产品、新业务，致盛文化有优先受让、经营的权利；

（4）本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业如拟出售与致盛文化经营相关的任何其他资产、业务或权益，致盛文化均有优先购买的权利；本公司/本人保

证本公司/本人或本公司/本人控制的其他企业在出售或转让有关资产或业务时给予致盛文化的条件不逊于向任何第三方提供的条件。

3、本公司/本人确认本承诺函旨在保障致盛文化及致盛文化全体股东权益而作出，本公司/本人不会利用对致盛文化的控股关系进行损害致盛文化及致盛文化除本公司外的其他股东权益的经营活动；

4、如违反上述任何一项承诺，本公司/本人将采取积极措施消除同业竞争，并愿意承担由此给致盛文化或致盛文化除本公司以外的其他股东造成的直接或间接经济损失、索赔责任及额外的费用支出；

5、本公司/本人确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被认定无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性；上述各项承诺在本公司/本人作为致盛文化控股股东期间及转让全部股份之日起一年内均持续有效且不可变更或撤销。

六、公司最近两年内资金被关联方占用以及为关联方提供担保情况

（一）资金被关联方占用情况

报告期内公司与股东及关联方之间存在关联交易及关联往来等情形。截至本公开转让说明书签署日，不存在公司资金被股东占用之情形。

具体情况参照本公开转让说明书“第四节财务”之“九、关联方、关联方关系及关联方交易、关联方往来”所作的说明。

为避免对公司的资金或其他资产的占用，公司股东及实际控制人分别签署了《关于避免资金和其他资产占用的承诺函》，承诺不会以委托管理、借款、代偿债务、代垫款项或者其他任何方式占用公司的资金或其他资产。

控股股东、实际控制人及公司管理层及已经签署《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺将尽量避免与致盛文化之间发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定，并按相关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护致盛文化及致盛文化其他股东的利益。

截至本公开转让说明书签署之日，上述关联方占用公司资金已全部返还，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业及其他关联方占用的情况。

（二）为关联方提供担保情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业及其他关联方提供担保的情况。

（三）为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的制度安排

为防止股东及关联方资金占用或转移资金、资产及其他资源的行为，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策与控制制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等制度，明确规定了上述行为的决策权限、审议规则、回避程序等措施与安排。同时，各股东对于关联交易做出了《关于减少和规范关联方交易的承诺函》，明确了减少和规范关联方交易的措施。

七、董事、监事、高级管理人员重要情形的说明

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份的情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份的情况如下：

姓名	职务	直接持股数量 (股)	直接持股比 例 (%)	间接持股数量 (股)	间接持股比 例 (%)
张润斌	董事长	0	0	9,000,000	81.82
张冠希	董事	0	0	1,000,000	9.09
欧阳莉	董事、总经理	1,000,000	9.09	0	0
陈慧	董事、财务总监	0	0	0	0
杨青	董事、董事会秘书	0	0	0	0

胡敏	监事会主席	0	0	0	0
桂姝晴	监事	0	0	0	0
朱卫平	监事	0	0	0	0
王慧	副总经理	0	0	0	0
合计		1,000,000	9.09	10,000,000	90.91

除上述情况外，不存在公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属以任何方式直接或间接持有公司股份的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员相互之间存在的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员中，张润斌与张冠希系父子关系，其他人员相互之间不存在亲属关系。

（三）董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议或作出的重要承诺

1、董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议情况

在公司任职并领薪的董事、监事、高级管理人员与公司签订了《劳动合同》，合同规定了上述人员的勤勉、尽责及保密等义务。

2、董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，具体参阅本公开转让说明书“第三节公司治理”之“公司最近两年内资金被关联方占用以及为关联方提供担保情况”；出具了《武汉致盛文化创意产业股份有限公司管理层就公司对外担保、重大投资、委托理财、关联交易等事项的情况，是否符合法律法规和公司章程、及其对公司影响的书面声明》，对对外担保等重要事项严守相应程序作出承诺，具体参阅本公开转让说明书“第三节公司治理”之“公司对外担保、重大投资、委托理财、关联交易等重要事项决策和执行情况”；实际控制人张润斌出具了对社保及公积金可能被追缴并承担补偿责任的承诺，具体参阅本公开转让说明书“第三节公司治理”之“公司及其控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚的情况”之“（一）公司合法合规情况”。

此外，公司董事、监事、高级管理人员还对公司及实际控制人是否存在违法

违规情况、是否涉诉及受到行政处罚、公司治理机制的建立及执行情况等作出了相应声明及承诺；对本人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定论的情形、最近两年内不存在对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任、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实行为等情况作出了承诺。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	职务	兼职企业及职务		关联关系
		兼职企业	职务	
张润斌	董事长	上海致盛实业集团有限公司	执行董事、总经理	控股股东
		武汉中南建材市场有限公司	执行董事、总经理	实际控制人控制的武汉致盛投资管理有限公司控制的企业
		武汉致盛物业管理有限责任公司	执行董事	实际控制人控制的武汉致盛投资管理有限公司控制的企业
		上海美好愿景房地产开发有限公司	执行董事	控股股东控制的其他企业
		宜昌企业总部经济园投资开发有限公司	董事长	控股股东控制的其他企业
		上海琛熙企业管理咨询有限公司	监事	控股股东控制的其他企业
		武汉致盛投资管理有限公司	执行董事、总经理	实际控制人控制的其他企业
		爱国建设（上海）投资基金管理有限公司	董事	控股股东参股企业

		上海闵行爱国建设小额贷款有限公司	董事	控股股东参股企业爱国建设（上海）投资基金管理有限公司的参股企业
张冠希	董事	上海致盛实业集团有限公司	监事	控股股东
		武汉中南建材市场有限公司	监事	控股股东控制的其他企业
		武汉致盛物业管理有限责任公司	经理	控股股东控制的其他企业
		上海启康实业有限公司	执行董事、总经理	控股股东控制的其他企业
		上海星众实业有限公司	执行董事、总经理	控股股东控制的其他企业
		上海琛熙企业管理咨询有限公司	执行董事、总经理	控股股东控制的其他企业
		上海麦松实业有限公司	执行董事、总经理	董事张冠希对外投资企业
		上海力东实业有限公司	执行董事、总经理	董事张冠希对外投资企业
		上海交成实业有限公司	执行董事、总经理	董事张冠希对外投资企业
		上海嘉农置业有限公司	执行董事	控股股东控制的其他企业
		上海嘉定农业发展有限公司	执行董事	控股股东控制的其他企业
		上海美好愿景房地产开发有限公司	监事	控股股东控制的其他企业
		武汉新家园农业发展有限公司	执行董事、总经理	控股股东控制的其他企业
		欧阳莉	董事、总经理	武汉致盛物业管理有限责任公司

				制的企业
		宜昌企业总部经济园 投资开发有限公司	监事	控股股东控制的 其他企业
		武汉致盛投资管理有 限公司	监事	实际控制人控制 的其他企业
		武汉新家园农业发展 有限公司	监事	控股股东控制的 其他企业
胡敏	监事会主席	武汉致盛投资管理有 限公司	机要、行政主管	实际控制人控制 的其他企业
桂姝晴	监事	武汉致盛投资管理有 限公司	编辑	实际控制人控制 的其他企业

除上述兼职情况外，公司董事、监事及高级管理人员不存在在其他单位兼职的情况。

公司董事、监事、高级管理人员上述兼职不违反法律法规、公司章程及劳动合同关于竞业禁止的有关规定，与公司不存在利益冲突。

(五) 董事、监事、高级管理人员对外投资情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员的对外投资情况如下：

姓名	在本公司 职务	被投资单位名称	注册资本/ 出资总额 (万元)	出资比 例 (%)	投资企业 主营业务
张润斌	董事长	武汉致盛投资管理 有限公司	1000	98	投资咨询（不含证券、期 货咨询）、房地产开发（国 家有专项规定的经营项 目经审批后或凭有效许 可证方可经营）
		武汉致盛集团有限 公司	15000	10	位于武汉市江汉区唐家 墩街皖子湖村的商业、居 住项目（土地证号为：武国 用（2011）第 63 号）的开发 及其商品房的销售、租赁 和配套工程服务；百货、 纺织品、五金交电、化工 产品（不含化学危险品）、 机械设备、金属材料、汽

					车配件、装饰材料、家具批零兼营。(上述经营范围中国家有专项规定需经审批的项目,经审批后或凭有效的许可证在核定的范围内经营)。
张冠希	董事	上海麦松实业有限公司	100	98	商务信息咨询(除经纪),销售建筑装饰材料、电子产品、家具、文化用品、体育用品、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件,物业管理,自有房屋租赁。(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)
		上海力东实业有限公司	100	98	商务信息咨询(除经纪),销售建筑装饰材料、电子产品、家具、文化用品、体育用品、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件,物业管理,园林绿化,计算机专业技术开发,自有房屋租赁。(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)
		上海交成实业有限公司	100	98	商务信息咨询(除经纪),销售建筑装饰材料、电子产品、家具、文化用品、体育用品、五金交电、机电产品、金属材料、汽车配件,物业管理,园林绿化,计算机专业技术开发,自有房屋租赁。(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)
欧阳莉	董事、总经理	无	—	—	—
陈慧	董事、财务总监	无	—	—	—
杨青	董事、董事会秘书	无	—	—	—
胡敏	监事会主席	无	—	—	—

桂姝晴	监事	无	—	—	—
朱卫平	职工代表 监事	无	—	—	—
王慧	副总经理	无	—	—	—

除已披露的情况外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对外投资企业，不产生其对外投资与公司存在利益冲突的情况。

（六）董事、监事、高级管理人员任职资格情况

公司现任董事、监事、高级管理人员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，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、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况。公司现任董事、监事、高级管理人员任职资格合法合规。

（七）董事、监事、高级管理人员诚信情况

公司现任董事、监事、高级管理人员不存在违反法律法规规定或章程约定的董事、监事、高管义务的问题，不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情况，最近24个月内不存在重大违法违规情况。

公司现任董事、监事、高级管理人员不存在违反竞业禁止的法律规定或与原单位约定的情形，不存在有关上述竞业禁止事项的纠纷或潜在纠纷，亦不存在与原任职单位知识产权、商业秘密方面的侵权纠纷或潜在纠纷。

（八）董事、监事、高级管理人员最近两年变动情况

有限公司阶段，2009年8月20日至2016年1月14日，有限公司执行董事为张润斌，总经理为陈慧，监事为肖松；2016年1月15日至2016年11月10日，有限公司执行董事为张润斌，总经理为陈慧，监事为陶磊。

2016年11月11日，有限公司整体变更为股份公司创立大会时，选举张润斌、张冠希、欧阳莉、陈慧、杨青组成股份公司第一届董事会，张润斌担任董事长；选举胡敏、桂姝晴为股份公司监事，与职工代表监事朱卫平组成股份公司第一届监事会，胡敏担任监事会主席；聘任欧阳莉为总经理，王慧为副总经理，陈慧为财务总监，杨青为董事会秘书。

有限公司阶段由于股东人数较少，因此公司只设立一名执行董事和一名监事，整体变更为股份公司时，为适应股份公司的要求，完善公司治理结构，股份公司增设了副总经理、财务总监、董事会秘书等岗位，公司董事、监事及高级管理人员的增设进一步加强了公司内部管理。

八、公司对外担保、重大投资、委托理财、关联交易等重要事项决策和执行情况

（一）公司对相关重要事项的有关规定

股份公司成立后，公司完善了《公司章程》，在《公司章程》中对关联交易、对外担保、对外投资、委托理财、收购出售资产等重大事项的决策方法、权限等作出了相关规定。另外，公司通过制定《关联交易决策与控制制度》、《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》，就关联交易、对外投资和对外担保事项的审批程序、审批权限、回避表决等事项进行规范。

（二）公司对相关重要事项的决策和执行情况

1、对外担保、重大投资的决策和执行情况

最近两年及一期，并截至本公开转让说明书签署之日，公司无对外担保及重大投资行为。

2、委托理财的决策和执行情况

报告期内，公司无委托理财情形。

3、关联交易的决策和执行情况

报告期内，公司存在关联交易事项，详见本公开转让说明书“第四节公司业务”之“九、关联方、关联方关系及关联方交易、关联方往来”。上述关联交易事项发生在有限公司阶段，有限公司原《章程》对此等没有特别的规定，股份公司成立之后，公司通过召开股东大会，以会议决议的形式对报告期内相关关联交易事项进行了追认。

最近两年及一期并截至本公开转让说明书签署之日，公司无其他关联交易事项。公司将在今后严格按照《关联交易决策与控制制度》、《防范控股股东及其关联方资金占用管理制度》等制度执行，切实规范关联交易。

（三）公司管理层对相关重要事项决策和执行的承诺

公司董事、监事及高级管理人员出具了《武汉致盛文化创意产业股份有限公司管理层就公司对外担保、重大投资、委托理财、关联交易等事项的情况，是否符合法律法规和公司章程、及其对公司影响的书面声明》，确认有限公司阶段，公司原《章程》对重大投资、对外担保、关联交易、委托理财等事项没有特别的规定，没有在制度上进行落实，存在一定的不足，但未对公司业绩产生重大影响。股份公司成立后，公司为了使决策管理落到实处，更具有操作性，制定了《关联交易决策与控制制度》、《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》等，从制度上规范完善了公司的重大生产经营事项。

公司管理层承诺在今后的日常管理中将严格遵守《公司章程》、《关联交易决策与控制制度》、《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》等有关规定，履行相应程序。

第四节 公司财务

本节引用的财务数据，非经特别说明，均引自经具有证券期货从业资格的大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告。公司提醒投资者，若欲对公司的财务状况、经营成果、现金流量及会计政策进行更详细的了解，应当认真阅读相关的财务报告和审计报告全文。

一、最近两年一期财务会计报告的审计意见

（一）审计意见

公司2014年度、2015年度和2016年1-9月财务会计报告已经具有证券、期货相关业务资格的大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2016]第01061号标准无保留意见的《审计报告》。

（二）财务报表的编制基础、合并报表范围及变化情况

1、财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

2、合并财务报表范围及变化情况

报告期内，公司2014年、2015年、2016年1-9月无纳入合并财务报表范围内的子公司，合并财务报表范围无变化。

二、最近两年一期经审计的财务报表

公司经审计后的2016年1-9月、2015年、2014年财务报表列示如下：

资产负债表

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	10,925,050.77	5,301,068.87	3,422,617.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,315,966.87	723,145.17	407,458.16
预付款项	175,032.00	127,296.00	127,296.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	6,631,843.00	1,658,623.99	255,543.71
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	19,047,892.64	7,810,134.03	4,212,915.25
非流动资产：			
可供出售金融资产		1,050,000.00	2,050,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	113,405.45	154,542.75	141,294.32
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出	169,000.00		
商誉			
长期待摊费用	8,137,927.65	10,065,332.01	12,635,204.49

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
递延所得税资产	231,373.49	447,346.51	2,172,469.90
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,651,706.59	11,717,221.27	16,998,968.71
资产总计	27,699,599.23	19,527,355.30	21,211,883.96

资产负债表（续）

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,824,101.41	2,118,164.37	3,738,942.17
预收款项	3,318,835.12	2,811,988.82	2,727,864.42
应付职工薪酬			
应交税费	873,302.94	103,365.09	80,084.15
应付利息			
应付股利			
其他应付款	7,746,519.94	6,539,932.37	11,742,234.39
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	15,762,759.41	11,573,450.65	18,289,125.13
非流动负债：			
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			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
负债合计	15,762,759.41	11,573,450.65	18,289,125.13
所有者权益：			
实收资本（股本）	11,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	936,839.82	-2,046,095.35	-7,077,241.17
所有者权益合计	11,936,839.82	7,953,904.65	2,922,758.83
负债和所有者权益总计	27,699,599.23	19,527,355.30	21,211,883.96

利润表

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
一、营业收入	15,524,450.63	20,170,248.51	16,705,136.07
减：营业成本	7,705,472.84	9,657,698.18	9,381,959.35
营业税金及附加	462,587.80	1,129,567.38	940,627.36
销售费用	1,834,902.89	1,656,596.63	1,776,003.97
管理费用	1,465,765.48	1,196,064.56	1,364,923.32
财务费用	-23,749.97	-15,037.61	-9,382.36
资产减值损失	38,671.79	12,996.05	166,589.08
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）		-95,494.11	
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）	4,040,799.80	6,436,869.21	3,084,415.35
加：营业外收入		321,400.00	645,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	500.00	2,000.00	
其中：非流动资产处置损失			

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,040,299.80	6,756,269.21	3,729,415.35
减：所得税费用	1,057,364.63	1,725,123.39	995,229.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,982,935.17	5,031,145.82	2,734,185.61
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额	2,982,935.17	5,031,145.82	2,734,185.61
七、每股收益			
（一）基本每股收益	0.29	0.50	0.27
（二）稀释每股收益	0.29	0.50	0.27

现金流量表

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	15,824,607.51	19,932,749.82	17,750,190.32
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	24,779.97	337,264.21	654,905.02
经营活动现金流入小计	15,849,387.48	20,270,014.03	18,405,095.34
购买商品、接受劳务支付的现金	3,868,610.00	8,044,419.00	9,173,525.98
支付给职工以及为职工支付的现金	1,171,162.99	1,439,971.06	1,481,659.08
支付的各项税费	945,660.52	1,128,043.91	917,686.33
支付其他与经营活动有关的现金	5,860,074.63	7,938,182.96	3,685,027.79
经营活动现金流出小计	11,845,508.14	18,550,616.93	15,257,899.18
经营活动产生的现金流量净额	4,003,879.34	1,719,397.10	3,147,196.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,050,000.00	904,505.89	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	1,050,000.00	904,505.89	

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	429,897.44	745,451.50	603,790.59
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	429,897.44	745,451.50	603,790.59
投资活动产生的现金流量净额	620,102.56	159,054.39	-603,790.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,000,000.00		
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	1,000,000.00		
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	1,000,000.00		
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	5,623,981.90	1,878,451.49	2,543,405.57
加：期初现金及现金等价物余额	5,301,068.87	3,422,617.38	879,211.81
六、期末现金及现金等价物余额	10,925,050.77	5,301,068.87	3,422,617.38

股东权益变动表（2016年1-9月）

单位：元

项目	2016年1-9月								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00							-2,046,095.35	7,953,904.65
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	10,000,000.00							-2,046,095.35	7,953,904.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,000,000.00							2,982,935.17	3,982,935.17
（一）综合收益总额								2,982,935.17	2,982,935.17
（二）股东投入和减少资本	1,000,000.00								1,000,000.00
1. 股东投入的普通股	1,000,000.00								1,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									

3.其他									
(四) 股东权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
(五) 专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	11,000,000.00							936,839.82	11,936,839.82

股东权益变动表（2015 年度）

单位：元

项目	2015 年度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00							-7,077,241.17	2,922,758.83
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									

二、本年年初余额	10,000,000.00							-7,077,241.17	2,922,758.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								5,031,145.82	5,031,145.82
（一）综合收益总额								5,031,145.82	5,031,145.82
（二）股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									

(六) 其他									
四、本期期末余额	10,000,000.00							-2,046,095.35	7,953,904.65

股东权益变动表（2014年度）

单位：元

项目	2014年度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00							-9,811,426.78	188,573.22
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	10,000,000.00							-9,811,426.78	188,573.22
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）								2,734,185.61	2,734,185.61
（一）综合收益总额								2,734,185.61	2,734,185.61
（二）股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									

4.其他									
（三）利润分配									
1.提取盈余公积									
2.对股东的分配									
3.其他									
（四）股东权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
（五）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	10,000,000.00							-7,077,241.17	2,922,758.83

三、主要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 9 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况，2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融工具

1、金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2、金融工具的计量

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3、本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4、金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账

面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5、金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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。

以成本计量的金融资产减值在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不得转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益性投资，超过 50%的跌幅则认为属于“严重”下跌
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	如果连续下跌时间超过 6 个月，则认为属于“非暂时性下跌”
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间

（七）应收款项

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

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项期末余额中 100 万元(含 100 万元)以上，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额重大并单项计提坏账的应收款项。
------------------	--

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大、有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。
----------------------	---

2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
按款项账龄的组合	未按单项计提坏账准备的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
按款项账龄的组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5	5
1至2年	10	10
2至3年	20	20
3至4年	50	50
4至5年	80	80
5年以上	100	100

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项期末余额中 100 万元以下，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额虽不重大但单项计提坏账的应收款项。
坏账准备的计提方法	对于单项金额不重大、有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

（八）长期股权投资

1、初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期

股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(九) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：运输设备、电子设备及其他等；折旧方法采用年

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

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	5	5	19
电子设备及其他	5	5	19

（十）在建工程

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

（十一）无形资产

1、无形资产的计价方法

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

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

2、使用寿命不确定的判断依据

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

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

3、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

(十二) 资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十三) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十四） 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利

企业向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十五） 收入

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

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

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

4、租赁收入

公司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的计量。公司在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期经营租赁收入。

（十六） 政府补助

1、与资产相关的政府补助会计处理

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与

资产相关的政府补助，与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

2、与收益相关的政府补助会计处理

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

区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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

（十七） 递延所得税资产和递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

(十八) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明**1、主要会计政策变更说明**

财政部于 2014 年修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》从 2015 年度及以后期间实施外，其他准则从 2014 年 7 月 1 日起在执行企业会计准则的企业实施。本公司根据准则规定重新拟定了相关会计政策，并采用追溯调整法，对以前年度比较财务报表进行重述。

2、主要会计估计变更说明

公司报告期内无会计估计变更事项。

四、最近两年一期的主要会计数据和财务指标

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	2,769.96	1,952.74	2,121.19
股东权益合计（万元）	1,193.68	795.39	292.28
归属于申请挂牌公司股东的权益合计（万元）	1,193.68	795.39	292.28
每股净资产（元/股）	1.09	0.80	0.29
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.09	0.80	0.29
资产负债率	56.91%	59.27%	86.22%
流动比率（倍）	1.21	0.67	0.23
速动比率（倍）	1.20	0.66	0.22
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入（万元）	1,552.45	2,017.02	1,670.51
净利润（万元）	298.29	503.11	273.42
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	298.29	503.11	273.42
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	298.34	486.32	225.04
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）	298.34	486.32	225.04
毛利率	50.37%	52.12%	43.84%

净资产收益率	30.50%	92.51%	175.76%
扣除非经常损益后净资产收益率	30.51%	89.42%	144.66%
基本每股收益（元/股）	0.29	0.50	0.27
稀释每股收益（元/股）	0.29	0.50	0.27
应收账款周转率（次/年）	14.82	34.83	40.58
存货周转率（次/年）	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	400.39	171.94	314.72
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.39	0.17	0.31

上述财务指标的计算公式如下：

资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货-预付账款-其他流动资产）/流动负债

毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%

净资产收益率= $P/(E_0+NP\div 2+ E_i\times M_i\div M_0 - E_j\times M_j\div M_0)$

扣除非经常性损益后的净资产收益率=（P-非经常性损益）/ $(E_0+NP\div 2+E_i\times M_i\div M_0 - E_j\times M_j\div M_0)$

其中：P 为报告期归属于公司普通股股东的利润；NP 为报告期归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为期初净资产；E_i 为报告期发行新股等新增净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数。

每股净资产=期末净资产/期末股本（或者实收资本）

归属于申请挂牌公司股东的每股净资产=期末归属于申请挂牌公司股东的净资产/期末股本（或者实收资本）

每股收益=归属于普通股股东的当期净利润÷加权平均股本（或者实收资本）

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/加权平均股本（或者实收资本）

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

（一）盈利能力

1、毛利率

公司 2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度毛利率分别为 50.37%、52.12%、43.84%。2015 年度毛利率比 2014 年度增加了 8.28 个百分点，主要是由于部分房屋三年期租赁合同到期后，公司在 2014 年下半年和 2015 年重新与租户签订合同，导致 2015 年度租金涨幅较大，租金收入涨幅超过房产租入成本涨幅，毛利率增加。

2016 年 1-9 月毛利率与 2015 年相比略有下降，一方面是公司与客户约定的租金一般在租赁前期的涨幅最大，租赁后期的租金涨幅水平有所下调；另一方面是 2016 年 1-9 月有几处面积较大的房屋退租后出现一段时间的空置期，以及一处房屋收回后给汉阳区政府免费用于公共服务；此外公司 2016 年 5 月份开始营改增后导致 2016 年 5-9 月份税后收入下降 5%。上述三个方面的原因导致 2016 年 1-9 月租金收入涨幅放缓，低于当期房产租入成本的涨幅，因而 2016 年 1-9 月毛利率相比 2015 年度下降了 1.75 个百分点。

2、净资产收益率及每股收益

公司 2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度净资产收益率分别为 30.50%、92.51%、175.76%，每股收益分别为 0.29 元、0.50 元和 0.27 元。公司净资产收益率逐年下降，主要是由于公司对园区的装修改造投入较大，公司最初招商时园区品牌效应不明显，园区入驻率和租金单价较低，因此报告期前出现较大的亏损，导致 2014 年度和 2015 年度净资产规模偏小，净资产收益率较高。随着公司的盈利水平逐年提高，净资产规模大幅增加，净资产收益率逐年下降。

公司 2015 年的每股收益相比 2014 年大幅增加，主要是由于公司 2015 年度的主营业务收入和毛利率相比上年大幅增加，带动净利润高速增长。2016 年 1-9 月每股收益相比 2015 年有所下降，一是因为 2016 年 1-9 月未能体现全年的净利润，二是因为公司在 2016 年 6 月份增资 100 万元，导致 2016 年 1-9 月每股收益较低。

3、扣除非经常性损益后的净资产收益率

公司 2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度扣除非经常性损益后的净资产收益率分别为 30.51%、89.42% 和 144.66%，公司扣除非经常性损益后的净资产收益率变动趋势与净资产收益率基本相同，2014 年和 2015 年的非经常性损益对公司净利润造成了一定的影响。

（二）偿债能力

公司2016年9月末、2015年末、2014年末的流动比率分别为1.21、0.67和0.23，速动比率分别为1.20、0.66和0.22，资产负债率分别为56.91%、59.27%和86.22%。公司资产负债率较高，流动比率和速动比率较低。一方面是因为公司一般提前收取租金，故预收账款余额较大；另一方面公司在2015年末、2014年末对关联方的借款余额较大；此外报告期前出现较大的亏损导致2014年和2015年末净资产规模较小。因此2015年末、2014年末的资产负债率较高，流动比率和速动比率较低。随着公司净利润的积累，以及股东在2016年6月对公司新增投资100万元，公司资产负债结构有所改善，2016年9月末的流动比率增加到1.21，资产负债率下降至56.91%。

（三）营运能力

公司2016年1-9月、2015年、2014年的应收账款周转率分别为14.82、34.83、40.58，公司注重对客户租金的催收管理，应收账款周转率较高。由于公司与关联方武汉致盛物业管理有限责任公司的停车场租赁款一直未进行结算，导致对其应收账款余额逐年增加，应收账款周转率逐年降低。另外2016年1-9月未能体现全年的营业收入，且武汉沐石文化传媒有限公司未及时缴纳2016年3-9月的租金，导致2016年1-9月应收账款周转率下降幅度较大。

（四）现金流量

1、2016年1-9月、2015年度、2014年度公司的现金及现金等价物净增加额分别为562.40万元、187.85万元和254.34万元，各类现金流量状况具体如下：

2016年1-9月、2015年度、2014年度公司经营活动产生的现金流量净额分别为400.39万元、171.94万元和314.72万元。公司2015年度经营活动产生的现金流量净额相比其他各期较低，主要是由于当年公司支付关联方借款金额较大导致。

2016年1-9月、2015年度、2014年度公司投资活动产生的现金流量净额分别为62.01万元、15.91万元和-60.38万元，公司投资活动现金流入项主要是在2016年1-9月和2015年处置持有的武汉致盛图书大世界文化有限公司、武汉致盛物业管理有限责任公司和武汉中南建材市场有限公司的股权，收回的股权投资款。公司投资活动现金流出项主要是“汉阳造APP”开发支出、构建固定资产以及支付武汉市古

田建筑工程有限责任公司工程尾款。

2016年1-9月、2015年度、2014年度公司筹资活动产生的现金流量净额分别为100.00万元、0万元和0万元，筹资活动主要是公司在2016年1-9月增资100万元。

2、经营活动现金流量净额与净利润的匹配性：

单位：元

补充资料	2016年1-9月	2015年度	2014年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	2,982,935.17	5,031,145.82	2,734,185.61
加：资产减值准备	38,671.79	12,996.05	166,589.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	50,777.30	68,018.57	58,080.45
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销	1,927,404.36	2,569,872.48	2,569,872.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）			
投资损失（收益以“-”号填列）		95,494.11	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	215,973.02	1,725,123.39	995,229.74
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）			
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,652,448.50	-1,731,763.34	182,803.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,440,566.20	-6,051,489.98	-3,559,565.04
其他			
经营活动产生的现金流量净额	4,003,879.34	1,719,397.10	3,147,196.16
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			

融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	10,925,050.77	5,301,068.87	3,422,617.38
减：现金的年初余额	5,301,068.87	3,422,617.38	879,211.81
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加额	5,623,981.90	1,878,451.49	2,543,405.57

（五）公司主要财务指标与同行业对比情况

公司专业从事文化创意产业园区的地产策划、招商运营、产业管理和平台服务，凭借科学的园区设计、优质的平台服务、丰富的产业经验，力求为客户提供功能规划合理、配套服务完善、产业良性循环的新型产业园区。报告期内，公司主营业务为园区内的房屋出租收入。在行业内选择了源大股份（835107）和红连文化（838228）两家非上市公众公司作为对比企业。以2014年度、2015年度为比较期间，并摘录其2014年度、2015年度财务报表中披露的财务数据，按照与致盛文化相同的口径计算财务指标，并进行比较：

财务指标/2015年度	源大股份	红连文化	平均值	致盛文化
资产负债率	69.61%	24.38%	47.00%	59.27%
流动比率（倍）	0.69	3.28	1.99	0.67
应收账款周转率（次）	19.23	13.48	16.36	34.83
毛利率	44.45%	43.42%	43.94%	52.12%
基本每股收益（元/股）	-0.34	0.11	-0.12	0.50
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.07	-0.14	-0.04	0.17
财务指标/2014年度	源大股份	红连文化	平均值	致盛文化
资产负债率	75.48	68.30%	71.89%	86.22%
流动比率（倍）	0.72	0.71	0.72	0.23
应收账款周转率（次）	8.71	6.88	7.80	40.58
毛利率	55.90	45.47%	50.69%	43.84%
基本每股收益（元/股）	0.17	0.56	0.37	0.27
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.64	0.99	0.82	0.31

源大股份主营业务是创业园区运营及提供相关创业服务；红连文化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。两家公司的业务与致盛文化类似，但两家公司的营业收入规模远低于致盛文化，因此一些指标存在差异。

1、偿债能力指标比较

公司 2015 年末、2014 年末资产负债率高于可比公司平均水平，流动比率与可比公司相比处于较低水平。主要由于公司一般提前收取租金，故预收账款余额较大；另外公司在 2015 年末、2014 年末对关联方的借款余额较大，再加上公司在报告期前出现较大亏损导致 2015 年末、2014 年末的净资产规模较小，因此资产负债率较高、流动比率较低。随着公司净利润的积累，以及股东在 2016 年 6 月对公司新增投资 100 万元，公司资产负债结构有所改善，流动比率增加到 1.21，资产负债率下降至 56.91%。

2、营运能力指标比较

从营运状况指标可以看出，公司 2015 年、2014 年的应收账款周转率高于可比公司，主要是公司对客户的催款力度较大，回款及时。

3、盈利能力

从盈利指标来看，公司 2014 年的毛利率和每股收益低于可比公司平均水平，主要是公司报告期前装修改造费用投入较大，导致公司主营业务成本较高，因此毛利率和每股收益较低。随着租金价格上涨，公司在 2015 年的毛利率和每股收益水平大幅提高。

4、获取现金能力

公司 2014 年每股经营活动产生的现金流量净额低于同行业可比公司，主要是公司归还关联方借款金额较大，同时公司报告期前装修改造费用投入较大，股份基数较大，导致公司每股经营活动产生的现金流量净额较低。公司 2015 年每股经营活动产生的现金流量有所下降，主要是由于当年公司支付关联方的往来款金额较大导致。

五、报告期利润形成情况

（一）营业收入构成及变动情况

报告期内，公司主营业务收入为房屋出租收入。依据公司主营业务的特点及会计准则对收入确认的要求，公司具体各类收入确认条件及确认时点如下：

公司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的计量。公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期经营租赁收入。

公司收入确认条件及时点符合会计准则的要求，也符合公司业务的特点。报告期内，公司收入确认方法及时点未发生变化。

1、营业收入构成表

单位：元

项目	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
主营业务收入	15,338,127.91	98.80	19,891,437.89	98.62	16,463,692.56	98.55
其他业务收入	186,322.72	1.20	278,810.62	1.38	241,443.51	1.45
合计	15,524,450.63	100.00	20,170,248.51	100.00	16,705,136.07	100.00

2016年1-9月、2015年度和2014年度主营业务收入占营业收入总额的比例分别为98.80%、98.62%和98.55%。报告期内公司的其他业务收入包括公司为园区租户提供的灯箱广告、展位出租收入，以及停车场场地租金收入。

报告期内其他业务收入的具体内容如下：

单位：元

项目	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
停车场场地租金	125,605.63	67.41	202,901.40	72.77	202,901.40	84.04
灯箱广告	27,611.90	14.82	75,909.22	27.23	38,542.11	15.96
展位出租	33,105.19	17.77				
合计	186,322.72	100.00	278,810.62	100.00	241,443.51	100.00

2、主营业务收入构成明细表

(1) 按产品种类划分

单位：元

项目	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
房屋出租	15,338,127.91	100.00	19,891,437.89	100.00	16,463,692.56	100.00

合计	15,338,127.91	100.00	19,891,437.89	100.00	16,463,692.56	100.00
----	---------------	--------	---------------	--------	---------------	--------

公司报告期内的主营业务收入全部来自于房屋出租收入。

(2) 按业务区域划分

单位：元

项目	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
湖北地区	15,338,127.91	100.00	19,891,437.89	100.00	16,463,692.56	100.00
合计	15,338,127.91	100.00	19,891,437.89	100.00	16,463,692.56	100.00

报告期内，公司的主营业务收入均来自于湖北省武汉市汉阳区龟山北路1号的汉阳造文化创意产业园的房屋出租收入。

(3) 主营业务变动趋势分析

2016年1-9月、2015年度、2014年度公司的主营业务收入分别为1,533.81万元、1,989.14万元、1,646.37万元。

公司2015年度主营业务收入相比2014年上升20.82%，主要是由于部分房屋三年期租赁合同到期后，公司在2014年下半年和2015年重新与租户签订合同，租金涨幅较大。

2016年1-9月主营业务收入相比上年同期上涨2.81%，涨幅放缓。一方面是公司与客户约定的租金一般在租赁前期的涨幅最大，租赁后期的租金涨幅水平有所下调；另一方面是2016年1-9月有几处面积较大的房屋退租后出现一段时间的空置期，以及一处房屋收回后给汉阳区政府免费用于公共服务；此外公司2016年5月份开始营改增后导致2016年5-9月份税后收入下降5%；另外部分客户的租金在2016年9月份之后才会进行调价，上述原因导致2016年1-9月主营业务收入涨幅放缓。

3、现金收入及个人客户收入

(1) 现金收入及个人客户收入金额如下：

客户在交纳房租的过程中存在现金缴款的行为，另外公司的部分租户为个人客户，各年数据如下：

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年	2014年
营业收入合计	15,524,450.63	20,170,248.51	16,705,136.07
1、按照收款方式分			
其中：现金收款	665,827.67	1,662,369.62	2,310,985.28
现金收款销售占营业收入比重	4.29%	8.24%	13.83%
2、按照客户类别分			
其中：个人客户收入	2,172,713.35	3,151,493.02	2,827,429.25
个人客户收入占营业收入比重	14.00%	15.62%	16.93%

公司对个人客户的销售业务按照与公司类客户相同的销售与收款控制制度执行，在合同签订和款项结算上并无差异，同样要求个人客户必须与公司签订正式的租赁合同、按期以银行转账的方式交纳租金、公司也需按规定向个人客户开具发票。

(2) 对于现金收款必要性的说明

公司主营业务收入来自于房屋出租收入，园区内的部分客户存在现金结算的习惯，因此有时会使用现金交租。另外部分新客户在签订合同后，即现场交纳租金，客户此时不方便用银行转账，一般会以现金缴款。而公司为了及时收取租金，接纳了客户的现金交租。

(3) 公司现金收入相关的内部控制制度

公司制定了《资金管理制度》、《销售与收款管理制度》、《费用报销及资金支付管理办法》，公司销售与收款流程如下：

1) 公司运营部招商人员初次接待客户，登记客户信息及联系方式、客户需求情况，便于后期联络和匹配相应房源。

2) 根据客户需求，运营部人员向客户推荐现存未出租房源，根据公司定价方案，向客户提供报价。

3) 运营部人员与意向客户签订租赁合同，完整填写房屋座落、房屋租赁用途、租赁期间、面积、租金标准、租赁保证金、签约时间、补充条款等要件。

4) 运营部将签字合同报分管领导及总经理审批，审批通过后由行政部用印，租赁双方签订合同。

5) 签订合同后，运营部会同园区服务部与客户办理房屋、钥匙及提供给客户使用的配套设备设施的移交手续。同时园区服务部通知财务部收款。

6) 园区服务部根据签约条款, 向客户发出催款函, 通知客户按合同约定支付保证金或租金, 并进行催款。

7) 客户按催款函或合同约定的租赁期、租金标准, 租赁期, 向公司银行账号交款。

8) 财务部根据合同约定核实租金款项到账情况, 款到开具发票, 反馈信息给园区服务部。

9) 财务部根据合同约定的期间、面积、租金标准, 分摊确认收入。

10) 园区服务部应根据合同约定, 由专人登记各客户租金台账, 反映客户交租情况、房屋是否空置、租价是否调整等, 随时掌握客户应收未收租金, 及时向客户催收。

11) 园区服务部每月定期与财务部核对客户交租情况, 发现问题及时解决。

现金收入模式下的特别内部控制制度:

1) 出纳在遇到部分客户需要以现金交租时, 需提请财务部当场向客户开具发票, 交给客户一联, 并在留底联上加盖现金收讫章。

2) 出纳在收取现金后需及时缴存至银行, 不得从现金收入中坐支费用。

3) 园区服务部每月向财务部报送《租金缴款明细表》, 财务部每月核实租金款项到账情况, 发票开具情况, 对长期未收回的租金需查明原因, 反馈信息给园区服务部, 园区服务部每月与客户就应收账款进行对账。

(4) 公司减少现金收入的计划和措施。

2016年1-9月、2015年度、2014年度现金收入的比例分别为4.29%、8.24%、13.83%, 报告期内公司现金收入的比例逐年减少。

公司已经书面通知园区内的所有租户, 今后不得以现金交租, 并要求出纳岗严格把控, 努力减少现金收入。若客户遇特殊情况必须得以现金交租, 则由公司派人陪同客户至银行柜台缴存到公司银行账户。

(二) 营业成本构成及变动情况

1、成本的归集、分配和结转方法

公司主营业务成本包括房产租入成本和装修改造费用。房产租入成本是公司

支付给房产所有者的租金，公司按照合同约定的价格计提房产租入成本。装修改造费用是公司对于租入房产的装修改造及日常维修费用，公司将投入的装修改造支出计入长期待摊费用，按受益年限进行摊销，计入主营业务成本；日常经营过程中发生的零星维修费用直接计入当期主营业务成本。

公司的成本核算方法与其业务情况相符，申报期内未发生变化。

2、营业成本构成明细表

单位：元

项目	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
房产租入成本	5,634,860.48	74.51	6,896,881.70	72.85	6,158,187.87	67.00
装修改造费用	1,927,404.36	25.49	2,569,872.48	27.15	3,032,827.48	33.00
合计	7,562,264.84	100.00	9,466,754.18	100.00	9,191,015.35	100.00

2016年1-9月、2015年度、2014年度，房产租入成本占主营业务成本的比例分别为74.51%、72.85%、67.00%。报告期内房产租入成本占比逐年增加，主要是每年租金成本价格上涨所致。根据武汉正阳于2009年7月与致盛实业之间签订的《合作合同》，公司2014年10月6日至2019年10月5日月租金每年在上年度每月租金基础上按12%递增。公司2015年租金成本相比2014年上涨12%，符合合同约定。2016年1-9月的租金成本相比2015年同期上涨8.94%，低于12%。主要是2016年1-9月的租金成本是按年化平均的方法计算，未能反映2016年10月5日之后租金上调12%的影响。公司各期营业成本的构成及变化均与公司各期经营状况相符。

(三) 毛利率及变动分析

1、按业务性质分类的毛利率变动趋势

单位：元

项目	2016年1-9月			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率(%)
主营业务	15,338,127.91	7,562,264.84	7,775,863.07	50.7
其他业务	186,322.72	143,208.00	43,114.72	23.14
合计	15,524,450.63	7,705,472.84	7,818,977.79	50.37

项目	2015 年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率 (%)
主营业务	19,891,437.89	9,466,754.18	10,424,683.71	52.41
其他业务	278,810.62	190,944.00	87,866.62	31.51
合计	20,170,248.51	9,657,698.18	10,512,550.33	52.12
项目	2014 年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率 (%)
主营业务	16,463,692.56	9,191,015.35	7,272,677.21	44.17
其他业务	241,443.51	190,944.00	50,499.51	20.92
合计	16,705,136.07	9,381,959.35	7,323,176.72	43.84

报告期内公司主营业务收入占比较大，营业收入的毛利率变动主要是主营业务收入的毛利率变动造成。公司的其他业务收入包括公司为园区租户提供的灯箱广告、展位出租收入，以及停车场场地租金收入。因其他业务收入具有偶发性，其毛利率呈现不规律的波动，属于正常现象。

2、按产品分类的主营业务毛利率变动趋势

单位：元

项目	2016 年 1-9 月			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率 (%)
房屋出租	15,338,127.91	7,562,264.84	7,775,863.07	50.7
合计	15,338,127.91	7,562,264.84	7,775,863.07	50.7
项目	2015 年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率 (%)
房屋出租	19,891,437.89	9,466,754.18	10,424,683.71	52.41
合计	19,891,437.89	9,466,754.18	10,424,683.71	52.41
项目	2014 年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率 (%)
房屋出租	16,463,692.56	9,191,015.35	7,272,677.21	44.17
合计	16,463,692.56	9,191,015.35	7,272,677.21	44.17

2016 年 1-9 月、2015 年、2014 年，公司主营业务综合毛利率分别为 50.70%、52.41%、44.17%，2015 年度毛利率比 2014 年度增加了 8.24 个百分点，主要是由于部分房屋三年期租赁合同到期后，公司在 2014 年下半年和 2015 年重新与租户

签订合同,导致 2015 年度租金涨幅较大,毛利率增加。2016 年 1-9 月毛利率与 2015 年相比略有下降,一方面是公司与客户约定的租金一般在租赁前期的涨幅最大,租赁后期的租金涨幅水平有所下调;另一方面是 2016 年 1-9 月有几处面积较大的房屋退租后出现一段时间的空置期,以及一处房屋收回后给汉阳区政府免费用于公共服务;此外公司 2016 年 5 月份开始营改增后导致 2016 年 5-9 月份税后收入下降 5%。导致 2016 年 1-9 月租金收入涨幅放缓,低于当期房产租入成本的涨幅,因而 2016 年 1-9 月毛利率相比 2015 年度下降了 1.71 个百分点。

2016 年 1-9 月、2015 年、2014 年,公司主营业务毛利分别为 7,775,863.07 元、10,424,683.71 元、7,272,677.21 元,毛利的变动原因见上述毛利率的变动原因。

3、公司与同行业的销售毛利率比较分析:

项目	2015年		
	源大股份	红连文化	致盛文化
主营业务收入	5,655,956.92	8,582,736.37	19,891,437.89
主营业务成本	3,141,959.36	4,855,979.63	9,466,754.18
主营业务毛利	2,513,997.56	3,726,756.74	10,424,683.71
主营业务毛利率	44.45%	43.42%	52.41%
项目	2014年		
	源大股份	红连文化	致盛文化
主营业务收入	4,412,619.98	7,427,120.65	16,463,692.56
主营业务成本	1,945,857.60	4,050,292.44	9,191,015.35
主营业务毛利	2,466,762.38	3,376,828.21	7,272,677.21
主营业务毛利率	55.90%	45.47%	44.17%

公司 2014 年的毛利率低于同行业可比公司平均水平,主要是公司报告期前装修改造费用投入较大,导致公司主营业务成本较高,因此毛利率较低。随着租金价格上涨,公司在 2015 年的毛利率水平有所提高。

(四) 期间费用及变动情况

期间费用占营业收入的比重及变化分析:

单位:元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
----	--------------	---------	---------

	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)
营业收入	15,524,450.63	2.62	20,170,248.51	20.74	16,705,136.07	-
营业成本	7,705,472.84	6.38	9,657,698.18	2.94	9,381,959.35	-
销售费用	1,834,902.89	47.68	1,656,596.63	-6.72	1,776,003.97	-
管理费用	1,465,765.48	63.40	1,196,064.56	-12.37	1,364,923.32	-
财务费用	-23,749.97	110.58	-15,037.61	60.28	-9,382.36	-
期间费用合计	3,276,918.40	53.97	2,837,623.58	-9.39	3,131,544.93	-
销售费用营业收入比率(%)	11.82%	-	8.21%	-	10.63%	-
管理费用营业收入比率(%)	9.44%	-	5.93%	-	8.17%	-
财务费用营业收入比率(%)	-0.15%	-	-0.07%	-	-0.06%	-
期间费用占营业收入比重(%)	21.11%	-	14.07%	-	18.75%	-

注：2016年1-9月相比上年同期的增长率系采用年化平均方法计算而出。

1、销售费用

报告期内，公司销售费用明细情况如下：

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
职工薪酬	721,601.79	922,695.83	953,995.68
广告宣传费	742,792.00	80,470.00	48,317.00
业务招待费	174,999.92	210,153.07	100,285.00
办公费、差旅费	172,743.98	274,978.23	294,765.29
会务费	8,166.00	118,391.00	73,027.00
场地租金			268,515.00
其他费用	14,599.20	49,908.50	37,099.00
合计	1,834,902.89	1,656,596.63	1,776,003.97

公司的销售费用主要由职工薪酬、广告宣传费、业务招待费、办公费、差旅费、会务费、租金等其他费用构成。

2015年度销售费用比2014年度减少6.72%，主要是由于2014年公司为了园区的招商运营工作，发生了26.85万元的场地租赁费用，2015年无该类费用发生。2016年1-9月相比2015年同期，销售费用增加47.68%，主要是公司为了更好的展

示致盛文化公司及汉阳造园区的风采，在 2016 年 1-9 月开展了两次宣传活动，导致当期销售费用大幅增加。另外 2016 年 1-9 月公司尚未发生大额会议费等支出，导致当期会务费相比 2015 年同期大幅度减少。

2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度，销售费用占收入的比重分别为 11.82%、8.21%、10.63%。2015 年销售费用占收入的比重较 2014 年降低 2.42 个百分点，主要是随着租户入驻率的提高，公司用于招商工作的费用下降，导致 2015 年销售费用占收入比例降低。2016 年 1-9 月销售费用占收入比重有所回升，主要是当期为了展示致盛文化公司及“汉阳造”园区的风采发生了大额的宣传活动费用支出。

2、管理费用

报告期内，公司管理费用明细情况如下：

单位：元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	449,561.20	517,275.23	529,529.40
折旧	50,777.30	68,018.57	58,080.45
税金	-	21,695.60	20,344.01
业务招待费	91,781.04	34,922.50	109,744.28
中介费	712,000.00	2,000.00	1,000.00
办公费、差旅费	105,295.88	77,698.40	232,819.24
电费	49,890.86	70,323.26	87,658.74
会务费	1,200.00	273,000.00	145,589.20
培训费	-	52,130.00	134,400.00
其他费用	5,259.20	79,001.00	45,758.00
合计	1,465,765.48	1,196,064.56	1,364,923.32

公司管理费用主要由职工薪酬、折旧费用、中介机构挂牌服务费用、办公费、差旅费、业务招待费、水电费、会务费、培训费等其他费用构成。

2015 年度管理费用比 2014 年度减少 12.37%，主要是由于公司加强费用管控，减少了办公、差旅费支出。2016 年 1-9 月相比 2015 年同期，管理费用增加 63.40%，主要是公司支付中介机构的挂牌服务费用增加所致。公司 2016 年 1-9 月尚未发生大额的会务费、培训费支出，因此 2016 年 1-9 月的会务费、培训费相比 2015 年同期大幅减少。

2016年1-9月、2015年度、2014年度，管理费用占收入的比重分别是9.44%、5.93%、8.17%，公司2015年管理费用占收入的比重相比于2014年下降2.24个百分点，主要是2015年营业收入相比2014年大幅增长20.74%，而管理费用相对较为固定，导致管理费用占收入比重下降。2016年1-9月的管理费用占收入比重相比2015年同期上涨3.51个百分点，主要是因为当期支付大额的中介服务费用导致。

3、财务费用

报告期内，公司财务费用明细情况如下：

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
利息支出			
减：利息收入	24,779.97	15,864.21	9,905.02
手续费及其他支出	1,030.00	826.60	522.66
合计	-23,749.97	-15,037.61	-9,382.36

报告期内，公司财务费用主要是银行存款形成的利息收入和银行手续费。

2016年1-9月、2015年度、2014年度，财务费用占收入的比重分别为-0.15%、-0.07%、-0.06%，报告期内，公司的财务费用发生额较小。

（五）重大投资和非经常性损益情况

1、重大投资

无

2、报告期内非经常性损益情况见下表：

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		320,000.00	645,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		-95,494.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-500.00	-600	

小计	-500.00	223,905.89	645,000.00
当年适用税率	25%	25%	25%
所得税影响额		55,976.47	161,250.00
扣除所得税影响后非经常性损益合计	-500.00	167,929.42	483,750.00

公司非经常性损益主要是政府补助收入、不退还的租赁保证金收入、对外捐赠支出、处置可供出售金融资产取得的投资收益，以及税务发票丢失罚金，2016年1-9月、2015年、2014年扣除所得税影响后的非经常性损益净额为-0.05万元、16.79万元、48.38万元，非经常性损益净额占当期净利润的比例为-0.02%、3.34%、17.69%。总体而言，虽然公司2014年度和2015年的非经常性损益对当期净利润造成了一定的影响，但公司的经营成果对非经常性损益不构成依赖。

(1) 计入非经常性损益的营业外收入情况

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
政府补助		320,000.00	645,000.00
其他		1,400.00	
合计		321,400.00	645,000.00

报告期内，计入非经常性损益的政府补贴明细如下：

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度	与资产相关/与收益相关”
旅游标准化建设帮扶		150,000.00	150,000.00	与收益相关
街道办优秀企业奖励		20,000.00	15,000.00	与收益相关
汉阳区科技企业孵化器建设发展项目			200,000.00	与收益相关
汉阳会文化展示交流中心项目			260,000.00	与收益相关
扶持文化产业示范区及基地专项		150,000.00		与收益相关
汉阳区企业扶持资金			20,000.00	与收益相关
合计		320,000.00	645,000.00	

(2) 计入非经常性损益的营业外支出情况

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
对外捐赠		2,000.00	
税务罚金	500.00		
合计	500.00	2,000.00	

公司 2015 年度发生的 2,000.00 元营业外支出为街道组织的捐赠支出，2016 年 1-9 月的 500 元营业外支出为税务局对公司丢失发票的行为处以的罚金。

(3) 计入非经常性损益的处置可供出售金融资产取得的投资收益

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-95,494.11	
合计		-95,494.11	

2013 年 2 月 25 日，公司与王天元签订股权转让协议，约定以 100 万元的价格接受武汉致盛图书大世界文化有限公司 10% 的股权即人民币 100 万元的出资额。

2015 年 6 月 9 日，武汉致盛图书大世界文化有限公司股东会决议成立清算组，依法解散武汉致盛图书大世界文化有限公司。2015 年 8 月 4 日，该公司股东会做出决议，通过了武汉致盛图书大世界文化有限公司清算小组的清算报告，确认公司可分配的清算后净资产为 904,557.04 元。公司在 2015 年 12 月收到武汉致盛图书大世界文化有限公司清算日后产生的财务费用及可分配的净资产清算款共计 904,505.89 元，当期确认投资收益-95,494.11 元。

(六) 公司主要税项和享受的税收优惠政策

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%、6%
营业税	应税收入	5%
企业所得税	应税所得额	25%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育附加费	应缴纳流转税额	2%

注：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》

（财税〔2016〕36号）规定，一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。公司租赁收入从2016年5月起适用5%的增值税征收率，展览服务收入适用6%的增值税税率，2016年5月份之前适用营业税税率。

六、公司最近两年一期的主要资产情况

（一）货币资金

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
银行存款	10,925,050.77	5,301,068.87	3,422,617.38
合计	10,925,050.77	5,301,068.87	3,422,617.38

注：公司不存在货币资金受到限制的情况。

（二）应收账款

1、应收账款情况如下：

（1）应收账款按种类披露

单位：元

种类	2016年9月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	797,882.13	58.85	39,894.11	5.00
账龄组合	797,882.13	58.85	39,894.11	5.00
组合小计	797,882.13	58.85	39,894.11	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	557,978.85	41.15		
合计	1,355,860.98	100.00	39,894.11	2.94

种类	2015年12月31日	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	334,044.60	45.15	16,702.23	5.00
账龄组合	334,044.60	45.15	16,702.23	5.00
组合小计	334,044.60	45.15	16,702.23	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	405,802.80	54.85		
合计	739,847.40	100.00	16,702.23	2.26

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	215,322.91	51.49	10,766.15	5.00
账龄组合	215,322.91	51.49	10,766.15	5.00
组合小计	215,322.91	51.49	10,766.15	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	202,901.40	48.51		
合计	418,224.31	100.00	10,766.15	2.57

公司 2016 年 9 月 30 日、2015 年末、2014 年末的应收账款余额分别为 1,355,860.98 元、739,847.40 元、418,224.31 元。报告期内应收账款逐年增加，主要是由于公司与关联方武汉致盛物业管理有限责任公司的停车场租金一直未进行结算。另外武汉沐石文化传媒有限公司未及时缴纳 2016 年 3-9 月的租金，导致 2016 年 9 月末的应收账款余额大幅增加。截至 2016 年 12 月 23 日公司已收到关联方武汉致盛物业管理有限责任公司的拖欠的全部停车场租金。**截至 2017 年 2 月 16 日**，公司对武汉沐石文化传媒有限公司的应收账款尚未收回，由于该客户与公司保持了多年的租赁关系，之前一直无拖欠记录，考虑到欠租时间不长，客户只是暂时性的资金紧张，因此公司暂未采取激烈的催收措施，**客户已经承诺在 2017 年 3 月份之前交齐欠缴的租金。**

大额应收账款期后回款情况：

单位：元

公司名称	与公司关系	截至 2016 年 9 月 30 日应收账款余额	占应收账款总额的比例 (%)	账龄	期后回款时间
武汉致盛物业管理有限责任公司	关联方	152,176.05	11.22	1 年以内	2016 年 12 月份
		202,901.40	14.96	1-2 年	
		202,901.40	14.96	2-3 年	
武汉沐石文化传媒有限公司	非关联方	206,640.00	15.24	1 年以内	截至 2017 年 2 月 16 日尚未回款
武汉得意创文化发展有限公司	非关联方	97,650.00	7.20	1 年以内	2016 年 11 月份
浙江步森服饰股份有限公司武汉营销中心	非关联方	57,000.00	4.20	1 年以内	2016 年 10 月份
武汉比兹卡德兰空间艺术设计有限公司	非关联方	52,541.28	3.88	1 年以内	2016 年 12 月份
合计		971,810.13	71.66		

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

账龄	2016 年 9 月 30 日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	797,882.13	100.00	39,894.11	5.00
合计	797,882.13	100.00	39,894.11	5.00
账龄	2015 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	334,044.60	100.00	16,702.23	5.00
合计	334,044.60	100.00	16,702.23	5.00
账龄	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	215,322.91	100.00	10,766.15	5.00
合计	215,322.91	100.00	10,766.15	5.00

公司除应收关联方武汉致盛物业管理有限责任公司的停车场租金账龄在一年以上外，其余应收账款账龄均在 1 年以内，符合公司商业模式和信用政策，不存

在大量长期未收回的账款，应收账款不存在重大减值损失的情况，公司应收账款的坏账准备政策与公司的实际情况相符。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单位：元

单位名称	2016年9月30日			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
武汉致盛物业管理有限责任公司	557,978.85	0.00	0.00	关联方
合计	557,978.85	0.00		

单位：元

单位名称	2015年12月31日			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
武汉致盛物业管理有限责任公司	405,802.80	0.00	0.00	关联方
合计	405,802.80	0.00		

单位：元

单位名称	2014年12月31日			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
武汉致盛物业管理有限责任公司	202,901.40	0.00	0.00	关联方
合计	202,901.40	0.00		

2、应收账款前五位客户情况

截至2016年9月30日

单位：元

公司名称	与公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)	账龄	款项性质
武汉致盛物业管理有限责任公司	关联方	152,176.05	11.22	1年以内	租金
		202,901.40	14.96	1-2年	
		202,901.40	14.96	2-3年	
武汉沐石文化传媒有限公司	非关联方	206,640.00	15.24	1年以内	租金
武汉得意创文化发展有限	非关联方	97,650.00	7.20	1年以内	租金

公司					
浙江步森服饰股份有限公司武汉营销中心	非关联方	57,000.00	4.20	1年以内	租金
武汉比兹卡德兰空间艺术设计有限公司	非关联方	52,541.28	3.88	1年以内	租金
合计		971,810.13	71.66		

截至 2015 年 12 月 31 日

单位：元

公司名称	与公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)	账龄	款项性质
武汉致盛物业管理有限责任公司	关联方	202,901.40	27.42	1年以内	租金
		202,901.40	27.42	1-2年	
武汉新泥坊文化艺术有限公司	非关联方	74,880.00	10.12	1年以内	租金
武汉炫和商贸有限公司	非关联方	68,310.00	9.23	1年以内	租金
湖北阅航贸易有限公司	非关联方	35,700.00	4.83	1年以内	租金
武汉市志泰华科贸有限公司	非关联方	32,500.00	4.39	1年以内	租金
合计		617,192.80	83.41		

截至 2014 年 12 月 31 日

单位：元

公司名称	与公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)	账龄	款项性质
武汉致盛物业管理有限责任公司	关联方	202,901.40	48.51	1年以内	租金
武汉神曲酒吧有限公司	非关联方	70,200.00	16.79	1年以内	租金
武汉沐石文化传媒有限公司	非关联方	51,241.66	12.25	1年以内	租金
武汉碧玺文化艺术有限公司/贾琦轩	非关联方	39,317.32	9.40	1年以内	租金
武汉新泥坊文化艺术有限公司	非关联方	20,200.00	4.83	1年以内	租金
合计		383,860.38	91.78		

2016 年 9 月末、2015 年末、2014 年末公司应收账款前五大客户的余额占当期末应收账款总额的比例分别为 71.66%、83.41% 和 91.78%，应收账款的集中度较

高。主要是公司对武汉致盛物业管理有限责任公司的应收账款余额较大。

报告期各期末，公司应收账款中应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项，详见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“九、关联方、关联方关系及关联交易、关联方往来”。

(三) 预付款项

1、预付账款情况如下：

单位：元

账龄	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	余额	比例(%)	余额	比例(%)	余额	比例(%)
1年以内	175,032.00	100.00	127,296.00	100.00	127,296.00	100.00
合计	175,032.00	100.00	127,296.00	100.00	127,296.00	100.00

2、预付账款前五名单位情况

截至 2016 年 9 月 30 日，公司预付账款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	年限	未结算原因	占预付账款余额的比重(%)
武汉市都市产业投资发展有限公司	非关联方	175,032.00	1年以内	预付租金	100.00
合计	-	175,032.00			100.00

截至 2015 年 12 月 31 日，公司预付账款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	年限	未结算原因	占预付账款余额的比重(%)
武汉市都市产业投资发展有限公司	非关联方	127,296.00	1年以内	预付租金	100.00
合计	-	127,296.00	-	-	100.00

截至 2014 年 12 月 31 日，公司预付账款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公关系	金额	年限	未结算原因	占预付账款余额的比重(%)
武汉市都市产业投资发展有限公司	非关联方	127,296.00	1年以内	预付租金	100.00
合计	-	127,296.00	-	-	100.00

报告期内各期末的预付账款余额均为公司预付给武汉市都市产业投资发展有限公司的停车场地租赁费。

报告期各期末，公司预付账款余额中无预付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东或关联方的款项。

（四）其他应收款

1、其他应收款分类披露如下：

单位：元

种类	2016年9月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	6,599,043.59	87.78		
按组合计提坏账准备的其他应收款	918,399.25	12.22	885,599.84	96.43
其中：账龄组合	918,399.25	12.22	885,599.84	96.43
组合小计	918,399.25	12.22	885,599.84	96.43
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	7,517,442.84	100.00	885,599.84	11.78

单位：元

种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,617,544.67	63.97		

种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款	911,199.25	36.03	870,119.93	95.49
其中：账龄组合	911,199.25	36.03	870,119.93	95.49
组合小计	911,199.25	36.03	870,119.93	95.49
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	2,528,743.92	100.00	870,119.93	34.41

单位：元

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	911,199.15	81.46	863,059.96	94.72
其中：账龄组合	911,199.15	81.46	863,059.96	94.72
组合小计	911,199.15	81.46	863,059.96	94.72
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	207,404.52	18.54		
合计	1,118,603.67	100.00	863,059.96	77.16

公司2016年9月末、2015年末、2014年末其他应账款账面余额分别为751.74万元、252.87万元、111.86万元。公司的其他应收款变动主要是公司与关联方之间的借款余额变动造成。

2、其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
备用金及保证金	911,199.25	911,199.25	911,199.15
其他往来	6,606,243.59	1,617,544.67	207,404.52
合计	7,517,442.84	2,528,743.92	1,118,603.67

公司的其他应收款包括员工备用金及房产租赁保证金、与关联方之间的拆借

往来款。

3、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

账龄	2016年9月30日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备计提比例	坏账准备
1年以内(含1年)	7,200.00	0.78	5	360.00
1至2年(含2年)	0.10	0.00	10	0.01
2至3年(含3年)	1,199.15	0.13	20	239.83
3至4年(含4年)	50,000.00	5.44	50	25,000.00
4至5年(含5年)				
5年以上	860,000.00	93.65	100	860,000.00
合计	918,399.25	100.00		885,599.84
账龄	2015年12月31日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备计提比例	坏账准备
1年以内(含1年)	0.10	0.00	5	0.01
1至2年(含2年)	1,199.15	0.13	10	119.92
2至3年(含3年)	50,000.00	5.49	20	10,000.00
3至4年(含4年)				
4至5年(含5年)				
5年以上	860,000.00	94.38	100	860,000.00
合计	911,199.25	100.00		870,119.93
账龄	2014年12月31日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备计提比例	坏账准备
1年以内(含1年)	1,199.15	0.13	5	59.96
1至2年(含2年)	50,000.00	5.49	10	5,000.00
2至3年(含3年)				-
3至4年(含4年)				-
4至5年(含5年)	10,000.00	1.10	80	8,000.00
5年以上	850,000.00	93.28	100	850,000.00
合计	911,199.15	100.00		863,059.96

截至2016年9月30日采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款余额为91.84万元，公司账龄较长的大额其他应收款为武汉市汉阳区正阳国有资产有限公

公司的房屋租赁保证金 85 万元，应收武汉市土地整理储备中心的场地租赁保证金 5 万元，武汉三山经济发展集团有限公司驾驶员培训学校的场地租赁保证金 1 万元。公司与上述三家公司的租赁关系尚未结束，保证金尚未到期。公司其他应收款的坏账准备政策与公司的实际情况相符。

4、截至 2016 年 9 月末，单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：元

单位名称	2016 年 9 月 30 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
武汉致盛投资管理有限公司	6,599,043.59	0.00	0.00	关联方
合计	6,599,043.59	0.00		

截至 2015 年末，单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：元

单位名称	2015 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
武汉致盛物业管理有限责任公司	1,617,544.67	0.00	0.00	关联方
合计	1,617,544.67	0.00		

截至 2014 年末，单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：元

单位名称	2014 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
武汉致盛物业管理有限责任公司	207,404.52	0.00	0.00	关联方
合计	207,404.52	0.00		

5、其他应收款前五名单位或个人情况

截至 2016 年 9 月 30 日

单位：元

单位名称	与公司关系	余额	比例 (%)	账龄	款项性质
------	-------	----	--------	----	------

武汉致盛投资管理有限公司	关联方	6,599,043.59	87.78	1年以内	往来款
武汉市汉阳区正阳国有资产有限公司	非关联方	850,000.00	11.31	5年以上	保证金
武汉市土地整理储备中心	非关联方	50,000.00	0.67	3-4年	保证金
武汉三山经济发展集团有限公司驾驶员培训学校	非关联方	10,000.00	0.13	5年以上	保证金
费克利	非关联方	999.15	0.01	2-3年	备用金
		0.01	0.00	1-2年	
合计		7,510,042.84	99.90		

截至2015年12月31日

单位：元

单位名称	与公司关系	余额	比例(%)	账龄	款项性质
武汉致盛物业管理有限责任公司	关联方	1,617,544.67	63.97	1年以内	往来款
武汉市汉阳区正阳国有资产有限公司	非关联方	850,000.00	33.61	5年以上	保证金
武汉市土地整理储备中心	非关联方	50,000.00	1.98	2-3年	保证金
武汉三山经济发展集团有限公司驾驶员培训学校	非关联方	10,000.00	0.40	5年以上	保证金
费克利	非关联方	999.15	0.04	1-2年	备用金
		0.01	0.00	1年以内	
合计		2,528,543.92	99.99		

截至2014年12月31日

单位：元

单位名称	与公司关系	余额	比例(%)	账龄	款项性质
武汉致盛物业管理有限责任公司	关联方	207,404.52	18.54	1-2年	往来款
武汉市汉阳区正阳国有资产有限公司	非关联方	850,000.00	75.99	5年以上	保证金
武汉市土地整理储备中心	非关联方	50,000.00	4.47	1-2年	保证金
武汉三山经济发展集团有限公司驾驶员培训学校	非关联方	10,000.00	0.89	4-5年	保证金
费克利	非关联方	999.15	0.09	1年以内	备用金
合计		1,118,403.67	99.98		

报告期各期末，公司其他应收款中应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“九、关联方、关联方关系及关联交易、关联方往来”。

(五) 可供出售金融资产

单位：元

项目	2016年9月30日			2015年12月31日			2014年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具									
其中：按成本计量的				1,050,000.00		1,050,000.00	2,050,000.00		2,050,000.00
合计				1,050,000.00		1,050,000.00	2,050,000.00		2,050,000.00

以成本计量的权益工具投资明细：

2016年1-9月

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	投资比例	减值准备
武汉致盛物业管理有限责任公司	50,000.00		50,000.00			
武汉中南建材市场有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
合计	1,050,000.00		1,050,000.00			

2015年度

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	投资比例	减值准备
武汉致盛图书大世界文化有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
武汉致盛物业管理有限责任公司	50,000.00			50,000.00	10%	

武汉中南建材市场有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	10%	
合计	2,050,000.00		1,000,000.00	1,050,000.00		

2014 年度

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	投资比例	减值准备
武汉致盛图书大世界文化有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	10%	
武汉致盛物业管理有限责任公司	50,000.00			50,000.00	10%	
武汉中南建材市场有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	10%	
合计	2,050,000.00			2,050,000.00		

2013年2月25日，公司与王天元签订两份股权转让协议，分别约定公司以100万元的价格接受武汉中南建材市场有限公司10%的股权即人民币100万元的出资额；以100万元的价格接受武汉致盛图书大世界文化有限公司10%的股权即人民币100万元的出资额。2013年2月25日，公司与张桥怀签订股权转让协议，约定公司以5万元的价格接受武汉中南建材市场有限公司10%的股权即人民币100万元的出资额。公司以自有资金支付了上述股权转让价款。公司在2013年2月取得武汉致盛物业管理有限责任公司和武汉中南建材市场有限公司股权时，均是在控股股东的授意下取得。从公司自身业务来看，公司并无对外参股的必要。公司的上述投资发生在股份公司成立之前，尚未建立对外投资制度，上述对外投资未履行相关的决策程序。股份公司成立后，公司制定了《对外投资管理办法》，如未来因经营需要进行对外投资，公司将严格按照《对外投资管理办法》等规定履行相应的决策程序。

2015年6月9日，武汉致盛图书大世界文化有限公司股东会决议成立清算组，依法解散武汉致盛图书大世界文化有限公司。2015年8月4日，该公司股东会做出决议，通过了武汉致盛图书大世界文化有限公司清算小组的清算报告，确认公司可分配的清算后净资产为904,557.04元。

2016年9月27日，公司与关联方上海琛熙企业管理咨询有限公司之间签订两份股权转让协议，分别约定将公司持有的武汉致盛物业管理有限责任公司10%的股权即人民币5万元的出资额，以5万元的价格转让给上海琛熙企业管理咨询有限公司；将公司持有的武汉中南建材市场有限公司10%的股权即人民币100万元

的出资额，以 100 万元的价格转让给上海琛熙企业管理咨询有限公司。

报告期内公司处置上述对外投资后，导致公司流动资产增加 1,954,505.89 元，长期资产相应减少 1,954,505.89 元，2015 年确认投资收益-95,494.11 元。截至 2016 年 9 月 30 日，公司已不再持有任何可供出售金融资产，投资相关的风险已不存在。

（六）固定资产

报告期内，公司固定资产分类明细如下：

单位：元

项目	电子设备及其他	合计
一、账面原值：		
1.2013 年 12 月 31 日余额	302,108.00	302,108.00
2.本期增加金额	11,675.00	11,675.00
(1) 购置	11,675.00	11,675.00
(2) 在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4.2014 年 12 月 31 日余额	313,783.00	313,783.00
5.本期增加金额	81,267.00	81,267.00
(1) 购置	81,267.00	81,267.00
(2) 在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
6.本期减少金额		
(1) 处置或报废		
7.2015 年 12 月 31 日余额	395,050.00	395,050.00
8.本期增加金额	9,640.00	9,640.00
(1) 购置	9,640.00	9,640.00
(2) 在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
9.本期减少金额		
(1) 处置或报废		
10.2016 年 9 月 30 日余额	404,690.00	404,690.00

项目	电子设备及其他	合计
二、累计折旧		
1.2013年12月31日余额	114,408.23	114,408.23
2.本期增加金额	58,080.45	58,080.45
(1) 计提	58,080.45	58,080.45
3.本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4.2014年12月31日余额	172,488.68	172,488.68
5.本期增加金额	68,018.57	68,018.57
(1) 计提	68,018.57	68,018.57
6.本期减少金额		
(1) 处置或报废		
7.2015年12月31日余额	240,507.25	240,507.25
8.本期增加金额	50,777.30	50,777.30
(1) 计提	50,777.30	50,777.30
9.本期减少金额		
(1) 处置或报废		
10.2016年9月30日余额	291,284.55	291,284.55
三、减值准备		
1.2013年12月31日余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4.2014年12月31日余额		
5.本期增加金额		
(1) 计提		
6.本期减少金额		
(1) 处置或报废		
7.2015年12月31日余额		
8.本期增加金额		
(1) 计提		
9.本期减少金额		
(1) 处置或报废		
10.2016年9月30日余额		

项目	电子设备及其他	合计
四、账面价值		
1.2013年12月31日账面价值	187,699.77	187,699.77
2.2014年12月31日账面价值	141,294.32	141,294.32
3.2015年12月31日账面价值	154,542.75	154,542.75
4.2016年9月30日账面价值	113,405.45	113,405.45

公司固定资产主要是电子设备及其他办公家具。报告期各期末，公司固定资产使用状况良好，未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

（七）开发支出

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
汉阳造 APP 项目	169,000.00		
合计	169,000.00		

公司将“汉阳造 APP”开发工作外包给软件公司，截至 2016 年 9 月 30 日，该项目尚未完成，公司将软件开发费用计入“开发支出”。

在项目规划、蓝图设计、原型设计阶段，由于项目是否成功具有很大的不确定性，公司将这三个阶段划分为研究阶段，发生的费用全部计入了管理费用；由于目前市场上的平台 APP 开发技术已经相当成熟，平台开发成功的可能性相当大，公司将系统建设、系统测试阶段、上线切换阶段的支出先通过“开发支出”科目归集，这三个阶段的工作公司是委托专业的软件开发公司在进行，待系统测试成功，出具验收报告投入使用时再将开发支出转入无形资产。截至 2016 年 9 月 30 日，汉阳造 APP 处于系统建设阶段，形成的资料主要包括汉阳造 APP 项目可行性分析报告、立项审批单、汉阳造 APP 项目需求书、技术开发合同。

该项目开发阶段支出资本化的具体时点和条件：公司内部研究开发项目开发阶段的支出，只有同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并

有能力使用或出售无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

该项目尚未完成，未结转无形资产。

该项目从 2015 年 10 月开始成立项目实施小组，进入项目规划阶段，2015 年 11 月完成了项目可行性分析报告和立项审批；2015 年 12 月开始进行蓝图设计和原型设计工作，于 2016 年 1 月完成了汉阳造 APP 项目需求书；2016 年 2 月与武汉联诚天合技术设备有限公司签订技术开发合同，开始进行 APP 开发。截至 2016 年 9 月 30 日，该项目尚未完成验收。

(八) 长期待摊费用

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2016 年 9 月 30 日
装修改造费用	10,065,332.01		1,927,404.36		8,137,927.65

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2015 年 12 月 31 日
装修改造费用	12,635,204.49		2,569,872.48		10,065,332.01

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2014 年 12 月 31 日
装修改造费用	15,205,076.97		2,569,872.48		12,635,204.49

公司在租入航天科工武汉磁电有限责任公司位于武汉市汉阳区龟山北路 1 号的旧厂房后，进行了装修改造，公司将该部分费用在租赁合同剩余期限内进行摊销。

公司园区的装修改造工程是分期分项进行，长期待摊明细项目见下表：

项目	验收时点	原值(元)	摊销期(月)
汉阳造文化创意园新增绿化及维修工程	2011/4/1	387,513.00	103.00
汉阳造文化创意园现场签证单	2011/8/25	784,000.00	99.00
汉阳造维修项目	2011/11/30	190,989.00	96.00
汉阳造室外安装工程、签证增加工程	2010/12/11	5,275,831.59	107.00
汉阳造文化创意园园建工程	2010/6/8	400,000.00	113.00
汉阳造(5#、6#、15#)	2010/3/19	236,000.00	116.00

汉阳造（1#-8#、16#、17#、18#、21#、35#、36#、37#、25#、15#、824厂、商部房）楼屋面维修工程	2010/6/24	550,910.00	113.00
汉阳造三期维修	2010/7/15	285,495.38	112.00
汉阳造第六期屋面及园区改造维修工程	2011/1/25	520,073.00	106.00
汉阳造五期维修、园建及立面整治	2011/1/21	1,451,253.00	106.00
汉阳造园区6-4#、6-3#、18-1#、33#、15#南道砖、7#北6#东墙面、27#、13-1#、15#、14#、4#、24#、13-1#、7#、9#、26#、54#、37#46#9#4#楼配电房、25#-2#、6-6#、57-2#、46#、18#楼维修改造	2011/5/30	360,651.00	102.00
汉阳造维修改造八期工程	2011/12/10	734,826.00	95.00
汉阳造四期维修	2010/10/17	648,700.29	109.00
汉阳造文化创意园景观设计工程	2010/12/11	150,000.00	107.00
汉阳造文化创意园景观设计工程	2010/6/8	50,000.00	113.00
营销中心装修	2010/6/22	266,700.00	113.00
汉阳造监控报警系统	2011/1/1	130,000.00	106.00
汉阳造停车场交通设施和停车场智能管理系统工程	2011/2/27	185,803.00	105.00
园林景观雕塑品采购	2011/1/4	180,000.00	106.00
汉阳造创意园电力安装工程	2011/6/20	2,666,866.00	101.00
园林景观恢复及改造工程	2013/6/1	1,524,155.51	77.00
汉阳会工程岩土工程勘察详勘	2011/1/1	18,500.00	106.00
汉阳会建筑设计工程	2011/1/1	350,000.00	106.00
汉阳会桩基检测工程	2011/1/1	10,000.00	106.00
汉阳会水泥搅拌桩工程	2011/1/1	120,000.00	106.00
汉阳会钢结构工程	2011/1/1	625,736.85	106.00
汉阳会项目中央空调设备及安装工程	2011/1/1	704,840.00	106.00
汉阳会钢门窗工程	2011/1/1	119,557.00	106.00
汉阳会土建工程	2011/1/1	3,036,741.00	106.00
汉阳会监控报警系统	2011/1/1	24,454.00	106.00
合计		21,989,595.62	

因各项工程完工后即可投入使用，因此公司长期待摊费用从完工验收之日起分项目开始摊销，摊销截止日期为《合作协议》到期日即2019年10月。其中汉阳会馆项目的验收时间是按项目整体完工时间确定。

（九）递延所得税资产

已确认递延所得税资产明细

单位：元

项	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
---	------------	-------------	-------------

目	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	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	231,373.49	925,493.95	221,705.54	886,822.16	218,456.53	873,826.11
可弥补亏损			225,640.97	902,563.88	1,954,013.37	7,816,053.47
合计	231,373.49	925,493.95	447,346.51	1,789,386.04	2,172,469.90	8,689,879.58

(十) 资产减值准备计提情况

单位：元

项目	2016年 1月1日	本期增加	本期减少		2016年 9月30日
			转回	转销	
坏账准备	886,822.16	38,671.79			925,493.95
合计	886,822.16	38,671.79	-	-	925,493.95

单位：元

项目	2015年 1月1日	本期增加	本期减少		2015年 12月31日
			转回	转销	
坏账准备	873,826.11	12,996.05			886,822.16
合计	873,826.11	12,996.05	-	-	886,822.16

单位：元

项目	2014年 1月1日	本期增加	本期减少		2014年 12月31日
			转回	转销	
坏账准备	707,237.03	166,589.08			873,826.11
合计	707,237.03	166,589.08	-	-	873,826.11

七、公司最近两年一期的主要负债情况

(一) 应付账款

1、报告期内，应付账款情况如下：

单位：元

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	3,788,260.78	99.06	1,820,400.30	85.94	2,764,518.60	73.95

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1-2年(含2年)	-	-	-	-	964,423.57	25.79
2-3年(含3年)	-	-	287,764.07	13.59	8,000.00	0.21
3年以上	35,840.63	0.94	10,000.00	0.47	2,000.00	0.05
合计	3,824,101.41	100.00	2,118,164.37	100.00	3,738,942.17	100.00

2014年末、2015年末、2016年9月末，应付账款余额分别为373.89万元、211.82万元、382.41万元。各期末的应付账款余额主要是租金和装修改造工程款。2015年末应付账款余额相比2014年末减少162.08万元，主要是2015年公司应付航天科工武汉磁电有限责任公司的租金减少100.31万元，应付武汉市古田建筑工程有限公司工程款减少66.42万元。2016年应付账款余额增加主要是应付航天科工武汉磁电有限责任公司的租金增加所致。

2、应付账款前五名供应商情况

截至2016年9月30日应付款项前五名单位情况如下表：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	比例(%)	账龄	款项性质
航天科工武汉磁电有限责任公司	非关联方	3,788,260.78	99.06	1年以内	租金
武汉市古田建筑工程有限公司	非关联方	16,597.98	0.43	3年以上	工程尾款
湖北创美科凌科技发展有限公司	非关联方	8,000.00	0.21	3年以上	工程尾款
武汉瀚缘电子科技有限公司	非关联方	5,000.00	0.13	3年以上	工程尾款
武汉华艺建筑工程有限公司	非关联方	4,242.65	0.11	3年以上	工程尾款
合计		3,822,101.41	99.94		

截至2015年12月31日，公司应付款项前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	比例(%)	账龄	款项性质
航天科工武汉磁电有限责任公司	非关联方	1,753,400.30	82.78	1年以内	租金
武汉市古田建筑工程有限公司	非关联方	267,855.42	12.65	2-3年	工程尾款

武汉市墨坤文化传媒有限公司	非关联方	57,000.00	2.69	1年以内	宣传费
武汉华艺建筑工程有限公司	非关联方	14,908.65	0.70	2-3年	工程尾款
武汉锐志安全技术咨询有限公司	非关联方	10,000.00	0.47	1年以内	工程尾款
合计		2,103,164.37	99.29		

截至2014年12月31日，公司应付款项前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	比例（%）	账龄	款项性质
航天科工武汉磁电有限责任公司	非关联方	2,756,518.60	73.72	1年以内	租金
武汉市古田建筑工程有限责任公司	非关联方	932,039.92	24.93	1-2年	工程款
武汉华艺建筑工程有限公司	非关联方	27,383.65	0.73	1-2年	工程尾款
武汉天福成供暖工程有限公司	非关联方	8,000.00	0.21	1年以内	工程尾款
湖北创美科凌科技发展有限公司	非关联方	8,000.00	0.21	2-3年	工程尾款
合计		3,731,942.17	99.80		

报告期各期末，公司无应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项的情况。

（二）预收款项

1、报告期各期末，预收款项情况如下：

单位：元

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内(含1年)	3,318,835.12	100.00	2,811,988.82	100.00	2,727,864.42	100.00
合计	3,318,835.12	100.00	2,811,988.82	100.00	2,727,864.42	100.00

2014年末、2015年末、2016年9月末，预收账款余额分别为272.79万元、281.20万元、331.88万元。预收账款主要是公司根据合同约定的结算方式预收的租金，报告期内无账龄较长的大额预收账款。公司一般在合同中约定租户需提前

缴纳下期租金，因此公司预收账款余额较高。公司在各期末确认当期的租金收入，将预收账款转为租金收入。公司在预收客户租金时向客户开具发票，在下月申报和缴纳上月开具发票的流转税。

2、预收款项前五名客户情况

截至 2016 年 9 月 30 日，预收账款前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	比例 (%)	账龄	款项性质
武汉市汉阳区薇拉摄影店/程龙	非关联方	528,923.45	15.94	1 年以内	租金
武汉汉阳造文化产业投资有限公司	非关联方	282,325.25	8.51	1 年以内	租金
武汉衍艺广告有限公司	非关联方	204,028.87	6.15	1 年以内	租金
武汉铸山文化发展有限公司	非关联方	147,460.00	4.44	1 年以内	租金
武汉金日金韩宫酒店管理有限责任公司	非关联方	127,199.57	3.83	1 年以内	租金
合计		1,289,937.14	38.87		

截至 2015 年 12 月 31 日，预收账款前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	比例 (%)	账龄	款项性质
武汉福缘百合假日酒店管理有限公司/郑友法	非关联方	450,000.00	16.00	1 年以内	租金
武汉衍艺广告有限公司	非关联方	222,036.25	7.90	1 年以内	租金
武汉市汉阳区薇拉摄影店/程龙	非关联方	183,104.25	6.51	1 年以内	租金
北京特恩斯市场研究咨询有限公司武汉分公司	非关联方	174,358.80	6.20	1 年以内	租金
武汉锦居瑞智资产管理股份有限公司	非关联方	147,660.00	5.25	1 年以内	租金
合计		1,177,159.30	41.86		

截至 2014 年 12 月 31 日，预收账款前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	比例 (%)	账龄	款项性质
武汉福缘百合假日酒店管理有限公司/郑友法	非关联方	450,000.00	16.50	1年以内	租金
武汉市汉阳区薇拉摄影店/程龙	非关联方	226,029.83	8.29	1年以内	租金
武汉得意生活网络技术有限公司	非关联方	208,786.08	7.65	1年以内	租金
北京特恩斯市场研究咨询有限公司武汉分公司	非关联方	158,508.00	5.81	1年以内	租金
武汉衍艺广告有限公司	非关联方	115,408.33	4.23	1年以内	租金
合计		1,158,732.24	42.48		

报告期各期末，公司无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项的情况。

（三）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类列示

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加额	本期减少额	2016年9月30日
一、短期薪酬		1,013,589.52	1,013,589.52	
二、离职后福利-设定提存计划		157,573.47	157,573.47	
合计		1,171,162.99	1,171,162.99	

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加额	本期减少额	2015年12月31日
一、短期薪酬		1,224,326.43	1,224,326.43	
二、离职后福利-设定提存计划		215,644.63	215,644.63	
合计		1,439,971.06	1,439,971.06	

单位：元

项目	2014年1月1日	本期增加额	本期减少额	2014年12月31日
一、短期薪酬		1,285,427.78	1,285,427.78	
二、离职后福利-设定提存计划		198,097.30	198,097.30	

项目	2014年1月1日	本期增加额	本期减少额	2014年12月31日
合计		1,483,525.08	1,483,525.08	

2、短期职工薪酬情况

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加额	本期减少额	2016年9月30日
1、工资、奖金、津贴和补贴		941,324.14	941,324.14	
2、职工福利费		8,661.00	8,661.00	
3、社会保险费		56,404.38	56,404.38	
4、住房公积金		7,200.00	7,200.00	
合计		1,013,589.52	1,013,589.52	

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加额	本期减少额	2015年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴		1,139,373.84	1,139,373.84	
2、职工福利费		5,505.70	5,505.70	
3、社会保险费		79,446.89	79,446.89	
合计		1,224,326.43	1,224,326.43	

单位：元

项目	2014年1月1日	本期增加额	本期减少额	2014年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴		1,172,370.01	1,172,370.01	
2、职工福利费		34,802.00	34,802.00	
3、社会保险费		78,255.77	78,255.77	
合计		1,285,427.78	1,285,427.78	

3、设定提存计划情况

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加额	本期减少额	2016年9月30日
1、基本养老保险		141,507.00	141,507.00	
2、失业保险费		16,066.47	16,066.47	
合计		157,573.47	157,573.47	

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加额	本期减少额	2015年12月31日
1、基本养老保险		197,447.42	197,447.42	
2、失业保险费		18,197.21	18,197.21	
合计		215,644.63	215,644.63	

单位：元

项目	2014年1月1日	本期增加额	本期减少额	2014年12月31日
1、基本养老保险		181,626.31	181,626.31	
2、失业保险费		16,471.00	16,471.00	
合计		198,097.30	198,097.30	

(五) 应交税费

单位：元

税种	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
企业所得税	841,391.61		
个人所得税	2,643.23	348.43	286.56
增值税	21,545.96		
营业税		72,607.35	52,152.30
其他税费	7,722.14	30,409.31	27,645.29
合计	873,302.94	103,365.09	80,084.15

公司2016年9月30日的应交税费余额较大，主要是当期计提的应缴企业所得税增加。

(六) 其他应付款

1、其他应付款按账龄披露如下：

单位：元

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	6,057,249.82	78.20	3,045,559.86	46.57	7,240,630.70	61.66
1-2年(含2年)	417,883.00	5.39	2,500,526.40	38.23	3,599,314.71	30.66
2-3年(含3年)	435,608.20	5.62	312,445.41	4.78	271,761.80	2.31

年)						
3年以上	835,778.92	10.79	681,400.70	10.42	630,527.18	5.37
合计	7,746,519.94	100.00	6,539,932.37	100.00	11,742,234.39	100.00

2014年末、2015年末、2016年9月末，其他应付款余额分别为1,174.22万元、653.99万元、774.65万元。各期末的其他应付款余额主要为公司与关联方之间的往来款和应付的租赁保证金。各期末其他应付款余额的变动主要是由于公司与关联方之间的往来款余额变动造成。截至2016年9月30日，公司一年以上的其他应付款余额为168.93万元，主要是公司收取的租赁保证金，公司与客户签订合同的租赁期间一般在一年以上，因此部分租赁保证金的账龄超过一年属于正常现象。

2、其他应付款按性质披露如下：

单位：元

款项性质	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
保证金	2,599,428.69	2,151,157.06	1,869,471.18
其他往来	5,147,091.25	4,388,775.31	9,872,763.21
合计	7,746,519.94	6,539,932.37	11,742,234.39

3、其他应付款前五名单位或个人情况

截至2016年9月30日，其他应付款前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	比例(%)	账龄	款项性质
上海致盛实业集团有限公司	关联方	5,000,000.00	64.55	1年以内	往来款
武汉福缘百合假日酒店管理有限公司/郑友法	非关联方	50,000.00	0.65	2-3年	保证金
		200,000.00	2.58	3年以上	
武汉汉阳造文化产业投资有限公司	非关联方	111,258.00	1.44	1年以内	保证金
		34,770.00	0.45	1-2年	
武汉市汉阳区薇拉摄影店/程龙	非关联方	70,000.00	0.90	1年以内	保证金
		64,778.60	0.84	3年以上	
武汉得意生活网络技术有限公司	非关联方	109,677.20	1.42	1年以内	保证金
合计		5,640,483.80	72.83		

截至 2015 年 12 月 31 日，其他应付款前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	比例 (%)	账龄	款项性质
武汉致盛投资管理有 限公司	关联方	2,448,803.50	37.44	1 年以内	往来款
		1,936,375.46	29.61	1-2 年	
武汉福缘百合假日酒 店管理有限公司/郑友 法	非关联方	50,000.00	0.76	1-2 年	保证金
		100,000.00	1.53	2-3 年	
		100,000.00	1.53	3 年以上	
武汉三地艺江南酒店 管理有限公司	非关联方	96,858.00	1.48	1-2 年	保证金
武汉得意生活网络技 术有限公司	非关联方	56,144.00	0.86	1 年以内	保证金
		19,746.74	0.30	1-2 年	
武汉沐石文化传媒有 限公司	非关联方	26,292.00	0.40	1-2 年	保证金
		47,124.00	0.72	2-3 年	
合计		4,881,343.70	74.63		

截至 2014 年 12 月 31 日，其他应付款前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	比例 (%)	账龄	款项性质
武汉致盛投资管理有 限公司	关联方	6,532,004.76	55.63	1 年以内	往来款
		3,332,244.10	28.38	1-2 年	
武汉福缘百合假日酒 店管理有限公司/郑友 法	非关联方	50,000.00	0.43	1 年以内	保证金
		100,000.00	0.85	1-2 年	
		100,000.00	0.85	3 年以上	
武汉炫和商贸有限公 司/桂记良	非关联方	29,960.00	0.26	1-2 年	保证金
		100,000.00	0.85	2-3 年	
武汉三地艺江南酒店 管理有限公司	非关联方	96,858.00	0.82	1 年以内	保证金
武汉市汉阳区薇拉摄 影店/程龙	非关联方	64,778.60	0.56	2-3 年	保证金
		11,000.00	0.09	3 年以上	
合计		10,416,845.46	88.72		

报告期各期末，公司其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“九、关联、关

联方关系及关联往来”。

八、公司最近两年一期的股东权益情况

报告期末，股东权益情况如下：

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
实收资本（股本）	11,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
未分配利润	936,839.82	-2,046,095.35	-7,077,241.17
合计	11,936,839.82	7,953,904.65	2,922,758.83

公司的股本变化情况请见公开转让说明书“第一节公司基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及其变化”。

九、关联方、关联方关系及关联方交易、关联方往来

（一）关联方及关联方关系

根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，结合公司的实际情况，公司关联方包括：公司控股股东；持有公司股份5%以上的其他股东；控股股东及其控制或参股的企业；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、核心技术人员或与上述人员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。

截至本公开转让说明书签署之日，公司关联方如下：

1、存在控制关系的关联方

关联方名称	与公司关系	直接持股比例（%）
上海致盛实业集团有限公司	控股股东	90.91
张润斌	实际控制人、董事长	

2、不存在控制关系的关联方

关联方名称	关联关系	直接持股比例（%）
-------	------	-----------

欧阳莉	董事兼总经理、持股 5%以上的股东	9.09
张冠希	董事	
陈慧	董事兼财务总监	
杨青	董事兼董事会秘书	
胡敏	监事会主席	
桂姝晴	监事	
朱卫平	监事	
王慧	副总经理	
爱国建设（上海）投资基金管理有限公司	控股股东持股 10%的企业，实际控制人同时兼任该公司董事，实际控制人对其具有重大影响	
上海琛熙企业管理咨询有限公司	控股股东控制的其他企业	
上海嘉定农业发展有限公司	控股股东控制的其他企业	
上海嘉农置业有限公司	控股股东控制的其他企业	
上海交成实业有限公司	董事张冠希对外投资企业	
上海力东实业有限公司	董事张冠希对外投资企业	
上海麦松实业有限公司	董事张冠希对外投资企业	
上海美好愿景房地产开发有限公司	控股股东控制的其他企业	
上海闵行爱国建设小额贷款有限公司	控股股东参股企业爱国建设（上海）投资基金管理有限公司的参股企业，实际控制人同时兼任该公司董事，实际控制人对其具有重大影响	
上海启康实业有限公司	控股股东控制的其他企业	
上海星众实业有限公司	控股股东控制的其他企业	
武汉新家园农业发展有限公司	控股股东控制的其他企业	
武汉新家园投资有限公司	控股股东控制的其他企业	
武汉致盛投资管理有限公司	实际控制人控制的其他企业	
武汉致盛物业管理有限责任公司	实际控制人控制的武汉致盛投资管理有限公司控制的企业	
武汉中南建材市场有限公司	实际控制人控制的武汉致盛投资管理有限公司控制的企业	
宜昌企业总部经济园投资开发有限公司	控股股东控制的其他企业	
武汉致盛图书大世界文化有限公司	实际控制人控制的武汉致盛投资管理有限公司控制的企业	

注：武汉致盛图书大世界文化有限公司已于 2015 年 8 月注销，武汉新家园投资有限公司已于 2015 年 8 月注销。

（二）关联方交易

1、经常性关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2016年1-9月	
				金额	占同类交易金额的比例(%)
销售商品、提供劳务:					
武汉致盛物业管理有限责任公司	租赁收入	出租停车场	参考市场价	125,605.63	0.81

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2015年度	
				金额	占同类交易金额的比例(%)
销售商品、提供劳务:					
武汉致盛物业管理有限责任公司	租赁收入	出租停车场	参考市场价	202,901.40	1.01

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2014年度	
				金额	占同类交易金额的比例(%)
销售商品、提供劳务:					
武汉致盛物业管理有限责任公司	租赁收入	出租停车场	参考市场价	202,901.40	1.21

2013年12月，公司与武汉致盛物业管理有限责任公司签订停车场地租赁协议，约定公司将“汉阳造”创意产业园区入口对面的外部配套停车场地，租赁给武汉致盛物业管理有限责任公司进行管理和经营，租赁期间为2014年1月1日至2017年7月31日，年租金为202,901.40元。2016年1-9月、2015年度、2014年度，公司确认的停车场地租赁收入分别为125,605.63元、202,901.40元、202,901.40元。

2、偶发性关联交易

（1）报告期内，关联方采购情况如下

公司因招商运营需要，在2013年12月份与关联方上海启康实业有限公司签订房屋租赁合同，约定上海启康实业有限公司将其位于上海市普陀区真南路1428号503-1室的房屋租赁给公司，年租金201,148.38元，租赁期限为2014年整个年度。公

司同时与上海交成实业有限公司签订房屋租赁合同，租用其位于上海市普陀区真南路1428号602室的房屋，年租金67,366.62元。

(2) 报告期内，公司与关联方之间的股权转让情况如下：

2016年9月27日，公司与关联方上海琛熙企业管理咨询有限公司之间签订两份股权转让协议，分别约定将公司持有的武汉致盛物业管理有限责任公司10%的股权即人民币5万元的出资额，以5万元的价格转让给上海琛熙企业管理咨询有限公司；将公司持有的武汉中南建材市场有限公司10%的股权即人民币100万元的出资额，以100万元的价格转让给上海琛熙企业管理咨询有限公司。

(3) 报告期内，公司与关联方之间的资金拆借情况列示如下：

1) 公司与武汉致盛投资管理有限公司之间的资金拆借情况

2014 年度		
时间	拆出金额	拆入金额
期初拆入余额		12,517,172.40
1 月	1,970,500.00	3,044,157.48
2 月	120,000.00	43,423.48
3 月	750,000.00	42,529.48
4 月	650,000.00	42,893.48
5 月	497,000.00	42,883.48
6 月	270,000.00	43,043.48
7 月	430,000.00	43,273.48
8 月	1,011,000.00	45,559.28
9 月	900,000.00	45,614.28
10 月	900,000.00	45,314.28
11 月	480,000.00	46,741.28
12 月	1,206,428.30	3,046,571.28
期末拆入余额		9,864,248.86
2015 年度		
时间	拆出金额	拆入金额
期初拆入余额		9,864,248.86
1 月	457,751.00	38,553.46
2 月	2,539,000.00	2,038,063.46

3月	100,000.00	37,980.93
4月	500,000.00	37,797.06
5月	1,080,000.00	37,483.46
6月	300,000.00	37,445.02
7月	200,000.00	38,101.99
8月	600,000.00	39,166.04
9月	576,000.00	37,489.34
10月	1,000,000.00	35,051.70
11月	212,000.00	34,061.70
12月	363,122.40	37,609.34
期末拆入余额		4,385,178.96
2016年1-9月		
时间	拆出金额	拆入金额
期初拆入余额		4,385,178.96
1月	595,000.00	36,380.52
2月	3,100,000.00	36,300.52
3月	150,000.00	35,260.52
4月	416,317.00	35,670.52
5月	345,941.62	35,477.40
6月		35,457.40
7月	800,000.00	3,594.90
8月	3,800,000.00	4,894.29
9月	2,000,000.00	
期末拆出余额	6,599,043.59	

2) 公司与武汉致盛物业管理有限责任公司之间的资金拆借情况

2014年度		
时间	拆出金额	拆入金额
期初拆出余额	423,884.52	
5月		200,000.00
12月		16,480.00
期末拆出余额	207,404.52	
2015年度		
时间	拆出金额	拆入金额
期初拆出余额	207,404.52	

1月	16,480.00	223,884.52
5月	500,000.00	
6月	200,000.00	
10月	500,000.00	
11月	400,000.00	
12月	104,328.20	86,783.53
期末拆出余额	1,617,544.67	
2016年1-9月		
时间	拆出金额	拆入金额
期初拆出余额	1,617,544.67	
1月	86,783.53	104,328.20
7月		2,000.00
8月	2,000.00	1,600,000.00
期末拆出余额	-	

3) 公司与上海致盛实业集团有限公司之间的资金拆借情况

2016年1-9月		
时间	拆出金额	拆入金额
期初拆入余额		-
6月		14,000,000.00
9月	9,000,000.00	
期末拆入余额		5,000,000.00

3、公司报告期各期末应收应付关联方款项

项目	关联方	性质	2016年9月30日	2015年末	2014年末
应收账款	武汉致盛物业管理有限责任公司	停车场租金	557,978.85	405,802.80	202,901.40
其他应收款	武汉致盛物业管理有限责任公司	资金拆借		1,617,544.67	207,404.52
其他应收款	武汉致盛投资管理有限公司	资金拆借	6,599,043.59		
其他应付款	上海致盛实业集团有限公司	资金拆借	5,000,000.00		
其他应付款	武汉致盛投资管理有限公司	资金拆借		4,385,178.96	9,864,248.86

截至2016年12月23日，公司与关联方之间的往来款余额已经全部结清。

4、关键管理人员报酬

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
关键管理人员报酬	285,390.00	379,530.00	377,080.00

（三）关联方交易存在的必要性和持续性，公司关于减少和规范关联方交易的措施说明

1、关联方销售

公司的主营业务收入为“汉阳造”创意产业园区的房屋租金收入，公司主要精力集中在园区的品牌建设和招商管理上，自己不经营物业管理和停车场管理等非核心业务，因而将该部分业务交给了武汉致盛物业管理有限责任公司。“汉阳造”创意产业园区入口对面的外部配套停车场地是以公司的名义向武汉市都市产业投资发展有限公司租入，公司将其转租给武汉致盛物业管理有限责任公司，与公司的业务模式相符。

减少和规范措施：由于公司与武汉市都市产业投资发展有限公司就外部配套停车场签订的租赁合同到期日为2017年7月31日，因此在2017年7月31日之前公司与武汉致盛物业管理有限责任公司的租赁关系将继续存在。2017年7月31日后，公司将促成武汉致盛物业管理有限责任公司与武汉市都市产业投资发展有限公司直接签订租赁合同，避免该项关联交易。

2、关联方采购

公司为了打造全国优秀的文化创意产业园，招纳上海地区的优秀文化创意企业入驻园区，在2014年向上海启康实业有限公司和上海交成实业有限公司租入房屋作为公司招商人员的办公场所。上述租赁合同已在2014年12月31日履行完毕，公司未再与关联方之间发生过其他采购行为。公司该类关联交易不具有持续性。

3、关联方之间的股权转让

公司在控股股东的授意下，于2013年2月收购了武汉中南建材市场有限公司和武汉致盛物业管理有限责任公司10%的股权，在2016年9月，同样根据控股股东的授意将上述两家公司的股权转让给了同一控制下的其他关联方。公司该类关联交易不具有持续性。

4、关联方之间的资金拆借

公司为了使租入的房产满足文化创意园区的品牌建设需要，报告期前投入了大量的资金对老旧房屋进行了装修改造，公司通过向关联方借款的方式筹措装修改造资金，因此报告期前公司向武汉致盛投资管理有限公司拆入资金金额较大。报告期内公司盈利能力逐年增强，归还了向关联方拆入的资金，并且资金出现盈余，关联公司在遇到资金短缺的情况时，也向公司拆借过资金。上海致盛实业集团有限公司在2016年6月份拆借给公司的资金原计划用于对公司进行增资，但考虑到公司目前的股本规模能够满足公司运营要求，且本次增资计划尚未经过股东会决议，因此股东取消了增资计划，要求公司陆续归还了该笔资金。

公司与关联方之间的资金拆入、拆出行为，各方均未收取资金占用费。截至2016年12月23日，上述关联方资金往来余额已全部结清，并未再发生。公司该类关联交易不具有持续性。

公司在2016年12月8日已经召开股份公司第二次临时股东大会，对上述关联方交易进行了追认。针对以后经营中可能发生的关联交易，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《关联交易决策与控制制度》、《防范控股股东及其关联方资金占用管理制度》等文件中，对关联方及关联交易的认定、对关联董事及关联股东在董事会及股东大会审议关联交易时的回避等制订了明确的规定，确立了关联交易定价原则和审批的程序。此外，公司对于关联交易做出了关于减少和规范关联方交易的措施说明：《关于减少和规范关联方交易的承诺函》。

（四）关联交易价格的公允性及其对财务状况和经营成果的影响

1、关联方销售

公司将“汉阳造”创意产业园区入口对面的外部配套停车场地，租赁给武汉致盛物业管理有限责任公司进行管理和经营，按照无关联关系的其他方出租给公司的市场价格确定租金，对公司的财务状况和经营成果不构成影响。

2、关联方采购

公司2014年向上海启康实业有限公司和上海交成实业有限公司租入的房屋，按照相同地段精装修写字楼的市场公允价格确定关联交易的租金价格，对公司的财务状况和经营成果不构成影响。

3、关联方之间的股权转让

2016年9月27日,公司将持有的武汉致盛物业管理有限责任公司10%的股权即人民币5万元的出资额,以5万元的价格转让给上海琛熙企业管理咨询有限公司。武汉致盛物业管理有限责任公司在2016年8月31日归属于公司享有的净资产为5.55万元,比股权转让价格高出0.55万元。

2016年9月27日,公司将持有的武汉中南建材市场有限公司10%的股权即人民币100万元的出资额,以100万元的价格转让给上海琛熙企业管理咨询有限公司。武汉中南建材市场有限公司在2016年8月31日归属于公司享有的净资产为45.01万元,比股权转让价格低54.99万元。

公司转让的上述公司股权,为非公众公司,无市场公允价值。如以净资产作为转让时的股权公允价值,则上述股权交易行为导致公司2016年1-9月少确认投资损失54.44万元,占当期净利润的18.25%。从交易价格上看,公司向关联方转让股权的价格不公允,但公司在2013年2月取得武汉致盛物业管理有限责任公司和武汉中南建材市场有限公司股权时,均是在控股股东的授意下取得。从公司自身业务来看,公司并无对外参股的必要,因此公司在2016年9月按照原始投资价格将参股公司的股权转让给关联方,实际上是真实的体现了公司报告期的经营状况和经营成果。

公司转让上述股权后已不存在任何对外投资,如未来因经营需要进行对外投资,公司将严格按照《对外投资管理办法》等规定履行相应的决策程序。

4、关联方之间的资金拆借

报告期内公司与关联方之间的资金拆借行为,双方均未收取资金占用费。如按照月余额平均水平和中国人民银行同期贷款基准利率计算公司与关联方之间的资金拆借行为应计资金占用费,2016年1-9月、2015年度、2014年度扣除所得税影响后的应计资金占用费分别为87,146.72元、205,670.45元、451,015.79元,占当期净利润的比例分别为2.92%、4.09%、16.50%。对公司的财务状况和经营成果未构成重大影响。

(五) 关联交易决策程序执行情况

公司与关联方之间的销售、采购和资金拆借行为，发生于有限公司阶段，由于有限公司阶段公司治理尚不完善，上述关联交易事项未经股东大会的许可，但交易价格公允，不存在利益输送的情形，不存在损害公司和其他股东利益的情形。公司与关联方之间的股权转让虽然从转让价格上看不公允，但公司按每股一元转让实际较为真实的体现了报告期内公司的经营状况和经营成果，不存在利益输送的情形。公司在 2016 年 12 月 8 日已经召开股份公司第二次临时股东大会，对上述关联方交易进行了追认。

（六）关联方交易的决策审批

有限公司阶段，公司治理尚不完善，《公司章程》未就关联交易决策程序作出明确规定，也没有制定专门的制度对关联交易的决策程序作出规定，决策流程尚未制度化，存在一定的不规范之处，但未对公司造成重大不利影响或严重损害其他股东利益。

股份公司成立后，公司在《公司章程》及《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》中对审议关联交易事项作出了规定，且制定了专门的《关联交易决策与控制制度》、《防范控股股东及其关联方资金占用管理制度》对关联交易审批程序等内容进行了细化规定，并开始实施。

十、提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

1、报告期以后，公司与关联方之间的资金拆借情况如下：

1) 公司与武汉致盛投资管理有限公司之间的资金拆借情况

时间	拆出金额	拆入金额
2016年9月30日余额	6,599,043.59	
10月		8,487,465.10
12月	1,888,421.51	
2016年12月23日余额	-	

2) 公司与武汉致盛物业管理有限责任公司之间的资金拆借情况

时间	拆出金额	拆入金额
2016年9月30日余额	-	
10月	-	12,250.00
11月	342,303.71	118,924.52
12月	-	211,129.19
2016年12月23日余额	-	

3) 公司与上海致盛实业集团有限公司之间的资金拆借情况

时间	拆出金额	拆入金额
2016年9月30日余额		5,000,000.00
10月	5,000,000.00	
2016年12月23日余额		-

公司与关联方之间的资金拆借行为在2016年12月23日之前已经全部结清，并未再发生，未违反《关于减少和规范关联方交易的承诺函》。

2、除上述事项外，报告期末，公司不存在其他需要披露的期后事项。

(二) 或有事项

报告期末，公司不存在需要披露的或有事项。

(三) 其他重要事项

报告期末，公司不存在需要披露的其他重要事项。

十一、报告期内资产评估情况

北京华信众合资产评估有限公司以2016年9月30日为评估基准日，对武汉致盛文化创意产业有限公司的全部资产及相关负债进行了评估，并于2016年10月19日出具了华信众合评报字[2016]第1123号资产评估报告。截至2016年9月30日，成本法下公司净资产评估值为人民币1,193.69万元。资产评估结构汇总表如下：

单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	-----	------

	A	B	C=B-A	D=C/A×100 %
流动资产	1,904.79	1,904.79		
非流动资产	865.17	865.18	0.01	0.0006
其中：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	11.34	11.35	0.01	0.0468
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出	16.90	16.90		
商誉				
长期待摊费用	813.79	813.79		
递延所得税资产	23.14	23.14		
其他非流动资产				
资产总计	2,769.96	2,769.97	0.01	0.0002
流动负债	1,576.28	1,576.28		-
非流动负债				
负债总计	1,576.28	1,576.28		-
净资产（所有者权益）	1,193.68	1,193.69	0.01	0.0004

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

十二、股利分配政策和最近两年一期分配及实施情况

（一）最近两年一期的股利分配政策

公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取法定公积金，法定公积金按税后利润的 10%提取，法定公积金累计额为注册资本 50%以上的，可不再提取；
- 3、经股东大会决议，提取任意公积金；
- 4、根据股东大会做出的利润分配方案，按照股东持有的股份比例分配。

（二）近两年一期股利分配情况

公司最近两年一期内没有进行股利分配。

（二）公开转让后的股利分配政策

公司将参照《证券法》、《公司法》、全国中小企业股份转让系统相关业务规定和细则中有关股利分配的规定进行分红。

十三、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

公司报告期内无控股子公司和需纳入合并报表的其他企业。

十四、对公司业绩和持续经营产生不利影响的因素及风险评估

（一）管理层对风险因素的自我评估

1、宏观经济波动风险

国家宏观经济政策的变化会对文化创意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，各文化创意企业经营业绩良好，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。

公司在运营文化创意产业园过程中，不断对园区企业进行产业优化、政策指引、加速企业发展；从而增强入驻园区企业应对宏观经济下滑的能力，保证园区

入驻企业的稳定高速发展，从而将经济周期波动给公司带来的风险减到最低。

2、运营项目单一风险

公司目前运营的项目仅为汉阳造文化创意产业园，一旦失去汉阳造文化创意产业园所在地块的租赁权，公司运营将停滞。虽然公司在 2016 年 6 月与航天科工签订的“汉阳造”创意产业园合作框架协议中约定航天科工原则上同意致盛文化在现有基础上继续经营“汉阳造”文化创意产业园至 2029 年 7 月，但具体合作方式、合作模式及合同条款，需在《合作合同》期满前 1 年内，即 2018 年 11 月前双方具体协商洽谈。届时双方协商洽谈结果如与现有《合作合同》约定相差甚远，将会对公司经营造成较大的影响。

致盛文化在协商洽谈 2019 年之后 10 年租期的具体合作方式、模式等方面具有一定的议价能力，理由如下：

在致盛文化长期运营“汉阳造”园区的过程中，已经与当地政府、航天科工以及园区入驻企业形成了良好的合作关系，并形成了一套适合“汉阳造”园区的产业园发展模式；致盛文化接手“汉阳造”园区后，经过多次园区产业调整，目前园区内大部分企业均是致盛文化招商引资；致盛文化在园区运营过程中不断的提升“汉阳造”品牌的效应，逐步提高园区租赁价格；致盛文化积极为园区争取各种产业政策，并在园区内打造各种公共平台，扶持园区企业做大做强。在实际合作过程中，航天科工及武汉正阳并不参与汉阳造文化创意产业园的运营，致盛文化在整个文化创意产业园运营过程中起到主导地位。且在致盛文化的运营下，2011 年武汉市把现**航天科工厂区**的所有房屋定为二级工业遗产保护。

文化创意产业园区运营不仅仅是出租，收取租金的简单工作。如果临时更换运营商，很可能导致整个文化创意产业园区的各项工作中断，影响“汉阳造”文化创意产业的聚集效益和联动效益，严重甚至会导致整个区域的产业的萧条。

因此，2016 年 6 月，致盛文化已经与航天科工签订了《“汉阳造”创意产业园合作框架协议》，航天科工原则同意致盛文化在现有基础上继续经营“汉阳造”文化创意产业园至 2029 年 7 月。虽然公司运营园区系租赁取得，且租赁期仅锁定到 2019 年，之后 10 年租期仅以框架协议约定，具体合作方式、模式、条款还需具体协商洽谈。

同时致盛文化目前运营的汉阳造创意产业园位于武汉市汉阳区龟山北路1号，处于琴台文化中心的核⼼区域。武汉市市委市政府已经明确提出要加强琴台文化中心建设，进一步完善琴台、龟北片区功能，争取让武汉图书馆、博物馆、杂技厅都进入该片区；形成世界顶级的文化聚集区，将月湖至南岸嘴沿线整体做成世界著名的文化区，打造“琴台文化中心升级版”。根据政府规划，与汉阳造创意产业园毗邻的武汉市汉阳区龟山北路2、3号将用汉阳造创意产业园二期储备用地，短期内前述地块的用途较难改变。

公司拟采取如下措施应对因《框架协议》对公司经营、盈利稳定性产生的影响：

(1) 尽快与航天科工就此块用地的合作方式、模式签订正式条款；明确未来公司此项目运营的稳定性及盈利能力；

(2) 积极开拓其他园区，目前在宜昌、随州已有初步合作对象，将进行具体合作模式的探讨；逐步降低单一园区运营对公司整体运营的稳定性、盈利性的影响；

(3) 公司正大力建设汉阳造信息服务平台——“汉阳造 APP”，实现汉阳造互联网+升级改造，为入驻企业提供法律、政策、技术、人才、市场、物流、管理等服务，并打破园区限制，将园区服务辐射到周边区域，从而突破实体园区的限制；从实体园区逐步过渡到虚拟园区运营，收入来源可以扩展到园区外的企业，降低公司运营对该地块的依赖性。

(4) 申请致盛文化系列商标，加强公司品牌运营，取得业内认可，有利于公司开拓省内外市场。

3、人才储备不足风险

文化创意产业园运营需要对文化创意产业及产业园运营有着高度热忱和运营经验的人才，对个人的综合素质要求较高；人才也需要经过严格的培训和长期行业经验的历练。通过汉阳造文化创意产业园的运营，公司目前仅有两名核心业务人员，均为公司高级管理人员，无法满足公司战略发展的需要。

公司将渐进升级培训层次，营造尊重知识，尊重人才，尊重创新的和谐氛围，持续打造学习型企业，不断提升现有人员的素质和能力；同时配合园区智慧园区

升级打造，积极引进文化科技、文化金融专业人才。

公司拟将提高员工工资、福利待遇、股权激励的方式来吸引并稳定行业高端人才，以配合公司的发展壮大。

4、实际控制人不当控制风险

公司实际控制人为张润斌，其通过控制上海致盛实业集团有限公司间接控制公司 90.91%的股份，且张润斌担任公司董事长职务，在公司重大事项决策、监督、日常经营管理上可施予重大影响。如果实际控制人利用其对公司的实际控制权，对公司的经营决策、人事任免、财务运作、发展战略等进行不当控制，从而影响公司决策的科学性和合理性，可能会损害公司和其他股东的利益，给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

公司已经建立健全三会体系，并制定三会议事规则及包含《关联交易决策与控制制度》、《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》、《内部控制制度》等在内的一系列与公司治理相关的规章制度，力求在制度层面对控股股东、实际控制人不当施加影响的行为进行有效规制。

5、公司治理风险

有限公司整体变更为股份公司后，公司建立起相对完善的股份公司法人治理结构及相对完整严格的内部管理制度。由于股份公司和有限公司在公司治理上存在较大的区别，且股份公司成立时间尚短，各项管理控制制度的执行需要经过一段时间的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在生产经营过程中逐步完善，特别是公司股份申请在全国中小企业股份转让系统公开转让后，新的制度对公司治理提出了更高的要求，而公司在对相关制度的执行中尚需进一步理解、熟悉，公司治理存在一定的风险。

引进相应比例的专业的职业经理人，严格保证董事、监事及高级管理人员任职资格，严格按现代企业制度来规范运营公司业务。公司将督促董事、监事、高级管理人员深刻理解和严格践行公司章程等公司治理制度及各项管理制度，同时将公司治理的执行程序和实践效果纳入到对相关人员的绩效考核评价指标之中。

6、租赁合同未办理备案的行政处罚风险

公司与客户签订的房屋租赁合同未办理租赁备案手续，不符合《中华人民共

和《中华人民共和国房地产管理法》、《武汉市房屋租赁管理办法》等法律法规要求房屋租赁当事人办理租赁登记备案的规定，存在一定的法律瑕疵。

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第四条的规定：“当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。”根据公司与客户签订的房屋租赁合同，租赁双方均未约定以办理备案登记手续为房屋租赁合同的生效条件，房屋租赁合同为租赁双方真实意思表示，且租赁双方均能按照约定履行合同项目相关权利义务。因此，在房屋租赁合同未约定租赁备案构成生效条件的情况下，租赁备案不构成房屋租赁合同的法定生效要件。因此，公司签署的《房屋租赁合同》未办理租赁备案登记手续的法律瑕疵不影响房屋租赁合同的效力。

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在因未办理房屋出租合同备案登记手续而被处罚的情形，并承诺将根据房地产主管部门要求，在租赁房屋所有权人航天科工予以配合的前提下及时办理房屋出租合同备案登记手续。根据实际控制人张润斌出具的声明与承诺，如公司未能按照房地产主管部门要求及时办理租赁备案登记手续，而导致公司承担任何责任或遭受任何损失的，由实际控制人张润斌及时、无条件、全额承担。

尽管公司不存在因未办理备案登记手续而被处罚的情形，且公司承诺将及时办理房屋出租合同备案登记手续，公司实际控制人承诺将承担因未及时办理房屋出租合同备案登记手续而产生的相关责任，但仍不排除公司因房租租赁合同未备案而被有关部门处罚的风险。

（二）管理层对公司持续经营能力的自我评估

1、行业发展前景广阔

随着我国新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化进程的加快，文化创意产业已贯穿在经济社会各领域各行业，呈现出多向交互融合态势。推进文化创意和设计服务等新型、高端服务业发展，促进与实体经济深度融合，是培育国民经济新的增长点、提升国家文化软实力和产业竞争力的重大举措，是发展创新型经济、促进经济结构调整和发展方式转变、加快实现由“中国制造”向“中国创造”

转变的内在要求，是促进产品和服务创新、催生新兴业态、带动就业、满足多样化消费需求、提高人民生活质量的重要途径。

作为推动文化产业的重要载体的文化创意产业园需求巨大，因此文化创意产业园运营行业发展前景广阔。

2、市场竞争格局尚在形成过程中

文化创意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。国内文化创意产业园运营行业发展还处于起步期，目前全国已有近 2500 多家文化创意产业园建成，还有近万个正在筹建或直接更名的文化创意产业园区。截至 2015 年年底，全国共有各类国家级开发区 508 家，省、市、区、县级开发区更是数量众多，因此可供开发的资源较多。但由于很多文化创意产业园区开发运营过程中，定位不清，引入项目或企业大多出于能在短期产生经济效益为目标，而入驻企业在选择园区时也表现出盲目性，常以政策的支持力度，税收减免力度进行选择，从而造成文化创意产业园区同质化特征明显，甚至出现名实不符的情况。

文化创意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产业特色、区域文化、资源禀赋等特征，使园区内的各要素能够有机配置，形成各自独特的商业模式。因此对我国文化创意产业园区运营服务管理水平提出更高的要求，市场竞争格局尚在形成过程中，因此公司在市场中仍有较多的机会。

3、公司核心优势

(1) 独特的地理文化区块

公司目前运营的汉阳造文化创意产业园位于龟山脚下，处于琴台文化中心的核区域。

武汉市市委市政府已经明确提出要加强琴台文化中心建设，进一步完善琴台、龟北片区功能，争取让武汉图书馆、博物馆、杂技厅都进入该片区；形成世界顶级的文化聚集区，将月湖至南岸嘴沿线整体做成世界著名的文化区，打造“琴台文化中心升级版”。目前，占据金融街黄金地段的武汉杂技厅的搬迁已经提上日程。琴台、龟北片区已经拥有琴台大剧院、音乐厅以及汉阳造文化创意产业园等。“琴台文化中心升级版”可打造成武汉的中央艺术区，让不同层次的文化都能存在，

为各种艺术人群搭建舞台。

琴台文化中心核心文化价值来源于武汉地区的元典文化——知音文化，衍生于古汉阳地区发生了伯牙和钟子期“高山流水识知音”的传奇故事，在先秦的元典上，如《吕氏春秋》、《荀子》、《韩非子》、《列子》等均叙及了此事。汉代司马迁的《史记》也有所涉及，具有悠久的历史及国际知名度。

（2）完善的园区配套服务

公司聘请专业的物业管理团队、工程施工团队、招商策划、活动运营团队，通过优化建设公共服务平台，不断完善园区软、硬件设施，为园区企业提供的服务包括但不限于商务、资金、信息、咨询、市场、培训、政策与人才支持、技术开发与交流、资源整合、国际合作等。同时公司将引进专业的中介服务机构为有需求的企业提供针对性的服务。

（3）丰富的产业运营经验

公司股东之一致盛实业，创立于2002年，是以产业投资为核心的大型专业化集团公司。集团以“做一流的投资管理公司”为目标，秉承“和谐民生，致盛天下”的核心价值观，在专业物流园区、文化传媒产业区、新农村及现代农业园区、总部经济园区、文化创意园区建设方面已有20多年的专业素养和丰富的实践经验。

致盛实业先后投资的湖北荆门—上海商贸城、湖北孝感—上海产业园、上海嘉定现代农业园、武汉黄陂武湖沙口新农村建设示范园区等项目成为地区的行业标杆，取得较好的经济与社会效应；投资的三峡企业总部基地项目是三峡地区首个总部园区，在承接东部产业转移中起到了重要的促进作用；在上海普陀区积极打造总部楼宇经济，搭建招商引资合作平台；投身金融产业建设，为上海“两个中心”出力。

在众多的投资项目合作中，致盛实业与国内众多知名企业以及国外基金保持着密切的商务合作，强劲的招商引资能力、专业的投资管理队伍和资源整合能力得到了同业者一致认同。

4、商业模式的创新性

公司立足于文化创意产业园区运营行业，以实体文化创意产业园区平台为载体，通过资源整合、APP开发，建立虚拟园区空间，突破文化创意产业园的空间限

制，形成了覆盖地产策划、招商运营、产业管理和平台服务的文化创意产业园区运营服务模式，为政府、社会、企业等提供多元化价值。公司通过代理运营的方式进行文化创意产业园区开发运营，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、创意文化环境营造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。后续公司是从招商服务与增值服务两个方面为文化创意产业园及企业提供全方位的服务，通过上述两个模式不断的升级更新来实现文化创意产业园的持续盈利，并将这种模式在新的文化创意产业园区进行复制。

公司的商业模式已突破传统的产业园运营模式，打破地理区域的限制、通过产业整合、全面提升产业园内入驻企业及产业园整体的经济效益、社会效益。

5、风险管理

公司的风险主要来自于运营项目单一，公司拟通过以下方式逐步降低该风险：

(1) 发挥品牌优势，逐步开拓武汉市外市场。以代理运营方式输出致盛文化品牌，通过代理运营区域内业态分布优良、区位较佳、政府政策支持支持力度较大的园区，为其提供招商、运营、企划、物业等服务。

利用汉阳造创意园独特的两江四岸区位优势，从三国到近代的汉阳造、知音文化等的文化叠层，建设文化气息浓郁，生态环境优美的产业空间，让汉阳造创意园成为全域型、辐射型的文创园。

(2) 持续改良，升级平台。通过加强汉阳造创意园的功能性建设，融合新建系列场馆，将形成文化博览、文化艺术、文创产业为主导，集休闲旅游、创意产业、商业商务等于一体的综合型文化服务创新中心。

升级园区产业孵化的功能，全面提升企业增值服务，从单一的租赁收入的盈利模式向全方面服务收入模式转变。

6、主要客户及供应商情况

目前园区内广告设计类企业 25 家，影视传媒类企业 12 家，文化科技类企业 10 家，文化金融类企业 9 家，文化旅游类企业 14 家，创客空间 4 家，其中不乏业内知名企业，具体情况如下：

序号	客户名称	简介
1	武汉得意生活科技股份有限公司	湖北网民首选的生活论坛BBS；武汉本土最具影响力的垂直社区网站，2014年，得意生活网在PC端和移动端共同发力。实现PC端用户数60余万，移动端用户50余万。得意生活APP日活量6万，日启动次数30万次。
2	武汉宜尚智能家居有限公司	国内知名办公、酒店、豪宅家居集成供应商，也是中部地区最大国际家居展览会的主办方。
3	武汉筑巢数字传媒有限公司	以数字整合营销为推动力，帮助客户解决品牌力与销售力两大核心问题，是华中地区最具影响力的数字整合机构。
4	北京意味飞行广告有限公司	专注于房地产行业和不动产的整合行销、深度推广，以成为“土地深度价值挖掘者、发现者、细分者”为使命，在短时间内迅速与国内一线地产开发商如万科、世茂、华润、中铁系统等成为重要的合作伙伴。
5	武汉泰博展览设计工程有限公司	专注于展览馆、规划馆、展示厅、展览会及公共空间、专卖店、商业卖场、活动会议和VI终端的设计与实施，为企业品牌推广提供专业设计制作服务。
6	武汉沐石文化传媒有限公司	从事广告影视摄影、晚会策划的文化传媒公司，拥有华中地区最大的专业多功能影棚，是华中地区为数不多的苹果HD剪辑工作站和达芬奇调色系统的影视拍摄制作型文化传媒公司。
7	武汉优途新媒体科技有限公司	以互联网OTT增值、移动互联网运营以及互联网技术开发为核心的高科技企业，打造华中地区的新媒体聚合平台及资源分发平台。
8	武汉盛世鸿鹄文化服务有限公司	专业为政企医学商等行业提供宣传推广的中国网络电视台（cctv.com）“管理观察”频道湖北省节目制作供应中心

其中，武汉得意生活科技股份有限公司（以下简称“得意生活”）于2012年12月1日入驻汉阳造文化创意产业园，与公司签订《房屋租赁合同》。在得意生活入驻园区期间，公司配合得意生活的发展需求，为其配套提供足够的办公空间及完善的园区服务，介绍专业的中介机构为其提供服务。得意生活已于2017年1月19日正式在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让。

武汉沐石文化传媒有限公司（以下简称“沐石文化”）于2012年12月1日入驻汉阳造文化创意产业园，与公司签订《房屋租赁合同》。在沐石文化入驻园区期间，公司配合沐石文化的发展需求，为其提供办公空间及完善的园区服务，推荐其与政府合作，获得国家投资3000多万元，采购世界高端的影视设备器材，打造华中一流的集摄影、制作、培训于一体的产业功能型公共服务平台（广告影视大棚），并运营该平台。

7、主营业务盈利的可持续性

公司2016年1-9月、2015年度、2014年度主营业务收入分别为15,338,127.91、

19,891,437.89、16,463,692.56, 公司 2015 年度主营业务收入相比 2014 年上升 20.82%, 2016 年 1-9 月继续保持增长。园区内的租户每年基本上处于满租状态, 收入来源较为稳定。

公司 2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度净利润分别为 2,982,935.17 元、5,031,145.82 元、2,734,185.61 元, 2015 年度净利润比 2014 年度增加 84.01%, 主要是公司经过报告期前的装修改造和招商运营投入, 后期投入较少。随着公司租金收入的逐年上调, 公司利润大幅增长。2016 年 1-9 月净利润相比 2015 年略有下降, 主要是当年公司开展了两次宣传活动导致销售费用大幅增加, 另外当期支付中介机构挂牌服务费用导致当年管理费用大幅增加。但公司 2016 年 1-9 月仍旧实现了 2,982,935.17 元的净利润。

综上所述, 公司主营业务收入持续增长, 且收入来源稳定, 报告期内连续盈利, 公司主营业务的盈利能力具有可持续性。

8、资金筹集能力

公司在园区运营初期, 由于装修改造投入巨大, 面临一定的资金压力, 因而向关联方拆借了较大金额的资金。随着净利润的逐年增长, 公司在 2016 年 9 月末的关联方资金拆借情况为资金净拆出 1,599,043.59 元, 且账面的货币资金余额为 10,925,050.77 元, 拥有充足的现金储备, 完全能够满足公司的运营资金需求。

公司 2016 年 9 月末、2015 年末、2014 年末的流动比率分别为 1.21、0.67 和 0.23, 速动比率分别为 1.20、0.66 和 0.22, 资产负债率分别为 56.91%、59.27%和 86.22%。随着公司净利润的积累, 以及股东在 2016 年 6 月对公司新增投资 100 万元, 公司资产负债结构比例趋于合理, 2016 年 9 月末的流动比率和速动比率均超过 1.00, 资产负债率下降至 56.91%, 公司偿债风险较小。

公司拟在全国中小企业股份转让系统挂牌, 挂牌完成后融资渠道进一步拓宽, 可以通过实际控制人股权质押贷款、银行信用额度的提高、股权投资者的引进、核心员工的股权激励等方式获取融资以应对开发新项目所需的资金压力。因此, 公司后续资金筹集能力较强。”

综上所述, 公司业务在报告期内有持续的营运记录且经营状况稳定, 资金筹集能力较强, 公司从事的行业具有较大的发展潜力, 公司具备较强的市场开发能

力，具有一定的竞争优势，主营业务及其盈利情况具有持续性。因此公司具有持续经营能力。

十五、公司经营目标和计划

（一）公司发展战略

公司自成立以来，在专业物流园区、新农村及现代农业园区、文化传媒产业园、总部经济园区、文化创意产业园建设方面，不懈努力，积淀了雄厚的发展实力、专业素养和丰富的实践经验。先后在上海、湖北等地投资开发了物流园区、文化传媒产业园区、新农村及现代农业园区、总部经济园区、文化创意园区等多个主题产业园区。

秉承“和谐民生，致盛天下”理念，2009年，致盛公司通过“政府引导、企业主体、市场运作”的模式，在汉投资倾力打造汉阳造创意园。园区位于武汉市汉阳区龟山北路1号，在保留汉阳老工业基地原味基础上，注入现代文化创意特色，是一座集文化艺术、创意设计、商务休闲为一体的综合性文化创意产业园。园区相继被评为国家广告产业园区、国家文化产业示范基地、全国版权示范园区，全国文化产业园区文化创意类十强。

在致盛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，致盛文化将一如既往，奋勇向前，为文化产业园区运营行业发展开创新篇。

（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、管理等方面大里坚实的基础。未来发展中，公司将立足汉阳造创意园，积极拓展市场。汉阳造创意园经过6年的运营，园区被评为国家广告产业园，国家文化产业示范基地，全国版权示范园区等三个“国字号”荣誉，入选中国文化产业园区文化创意类十强，还收获了省市旅游特色街区、省现代服务业示范园区、市科技企业孵化器等诸多荣誉。国家省市领导多次莅临园区参观考察，并给予园区很高评价。

如今，汉阳造创意园文创产业集聚特色鲜明，已形成有汉阳造标签的产业链条。按照最初设定的 85%的创意办公，15%的商服配套的入驻比例，完成了园区企业招商。引进了广告设计、影视传媒、文化科技、文化金融、文化旅游、创客空间等近百家文创企业，吸纳 4000 余人就业，形成了以广告创意、影视制作、艺术设计、新媒体新技术等为特色的产业集群。

2014 年，园区实现总产值 13.6 亿元，年纳税额 4800 万元。2015 年，园区年生产总值达 14.03 亿元，服务业增加值达 13.93 亿元。2016 年，园区预计可实现总产值 15 亿元，年纳税额 6000 万元。

区别于其他一些以生活服务为主的创意产业园，“汉阳造”一直都是在国家政策引导下的以生产服务业为主的产业园，积极完善园区产业功能型的公共服务平台建设。现已建成了影视大棚、云计算中心、文化展示中心、影视人才培训中心、产品推广中心、新媒体技术支持中心等数个华中一流的公共服务平台。

未来在发展方向上，公司将加大资源投入，精细化打造提升汉阳造创意园品质外，还将积极布局运营开发文创园区，实现汉阳造模式的全面输出。目前，陕西韩城、河南焦作及省内的随州、宜昌、仙桃等当地政府已有意向邀请致盛到当地考察，探讨研究当地建设文化产业园区的可能。计划在 2030 年，公司将完成初步全国战略布局，实现在全国 2、3 线城市复制三到五家运营成熟、效益显著的文创产业园，实现致盛文化产业园区规模集群化发展。

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公共服务平台，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、效益突出的客户服务管理体系。

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。园区将以“互联网+”为突破口，打开创意园发展新局面。积极推进园区“互联网+”升级改造计划，将以物联网、云计算、大数据、移动互联等现代信息技术为基础，通过感知化、互联化、平台化、一体化的新媒体新技术手段的研究应用，朝做智慧园区的方向不断努力。

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发展，形成不同产业园区间的产业生态链和产业园区内部的行业生态链。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，公司先以汉阳造创意园为基点，弘扬延续“汉阳造”百年辉煌，进行品牌发展，发挥出文化产业整合资源、传播文化、提升产业、引导消费的综合功能，传承“汉阳造”中国近代工业文明发祥的历史文脉，集群发展现代广告产业，融合带动文化创意、信息传媒、高端商务等上下游产业链，搭建创新、创业、创意特色载体，塑造近代工业遗产与现代园区风貌完美融合的典范之作，打造中部地区文化产业新业态、新技术、新品牌的策源地和发祥地。

公司未来将逐步开拓武汉市外市场，以代理运营方式输出致盛文化品牌，通过代理运营区域内业态分布优良、区位较佳、政府政策支持支持力度较大的园区，为其提供招商、运营、企划、物业等服务。

定准目标，找准定位。立足汉阳造，通过打造好文创旅融合牌，向 3.0 版迈进。即利用汉阳造创意园独特的两江四岸区位优势，从三国到近代的汉阳造、知音文化等的文化叠层，建设文化气息浓郁，生态环境优美的产业空间，让汉阳造创意园成为全域型、辐射型的文创园。

整合资源，激发潜能。将着重管理品质提升，抓住关键有形资源，汉阳造丰富的历史遗存，深入挖掘潜在的资源价值，对其进行文化创新，使园区焕发出新的生机。通过高端对接以激活区域丰富的历史文化资源为重点，全面融入“四个汉阳”建设，借力琴台中央文化艺术区发展，成为引领区域转型升级新抓手。

持续改良，创新平台。通过加强汉阳造创意园的功能性建设，融合新建系列场馆，将形成文化博览、文化艺术、文创产业为主导，集休闲旅游、创意产业、商业商务等于一体的综合型文化服务创新中心。

创新孵化器运作管理，提升品质。围绕发展目标，系统谋划，通过互联网+实现古韵新章。在十三五期间，将积极发挥互联网+力量，构建互联网+文化提速发展。积极转变观念，与区域发展理念同步升级，立足汉阳造现有的优势基础，实现与市级、区级规划建设高端对接，以互联网+为路径，引进相关企业，实现文化艺术区域的智慧体验。

抓住触点，提升服务。硬件上，精细化打造园林景观形象提升，着力加强公共空间的打造；软件上，打造产业园区垂直服务平台。通过垂直主题型平台打造，不断引进带动性强的项目，以丰富园区文化产业业态。做强以文化创意为核心的文化服务业，形成影视传媒业、演艺展示业、动漫游戏业、创意设计与数字资讯业为主题架构的文化产业体系。

借力琴台中央文化艺术区建设，以高层次理念谋划园区发展形成品质之园，以高水平项目运营推动文化产业发展打造创意高地，以高标准实现创新成果转化分享，助力城市意志传承，引领区域转型升级。

（三）公司经营目标

未来，公司将力争实现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，进一步完善绩效管理机制，组织各职能部门开展工作标准培训。

2、加强专业人才储备：

- （1）高度重视人才队伍建设，配合园区智慧园区升级打造，进一步加强文化科技、文化金融专业人才储备。
- （2）渐进升级培训层次，营造尊重知识，尊重人才，尊重创新的和谐氛围，持续打造学习型企业，形成了发展汇聚人才，人才推动发展的良性循环。

3、提升开发运营能力：

(1) 提高园区运营能力，主要结合当下创意产业园区域发展趋势，重点加强产业覆盖半径，实现线上线下市场平台资源整合与市场对接，实现与多产业的对接平台，搭建协同式服务体系。

(2) 基于汉阳造 APP 线上平台，基于云计算技术平台，基于系列影视相关公共服务平台建设，基于现有的增值服务，来实现升级版的 3.0 协同创新运营模式，创新驱动，服务产业，助推转型。

(3) 通过主打“设计+智造”“文化+科技”“品牌+产业”，撬动产业转型，盘活存量，全面融入到区域建设，着力建设文化产业园区成为城市转型新抓手。

(4) 走出武汉，调研全国市场，积极开拓其它产业园区。

4、增进园区服务管理：

(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) 完善创新汉阳造文创科技孵化器运作管理，提升品质，加快园区众创空间建设。全产业链发展文创产业，高起点培育和集聚市场主体，高水平打造产业价值链，高标准搭建公共服务平台，高质量建设园区基础设施，高品质营造园区文化氛围，通过完善园区服务功能提升，聚力打造具有鲜明特色的文创产业航母。

(本页无正文，为武汉致盛文化创意产业股份有限公司关于《公开转让说明书》的盖章页)



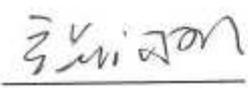
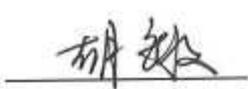
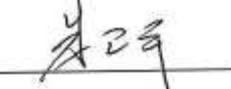
武汉致盛文化创意产业股份有限公司

2017年3月27日

第五节 有关声明

一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

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。

董事:	 张润斌	 张冠希	 欧阳莉
	 陈慧	 杨青	
监事:	 胡敏	 桂姝晴	 朱卫平
高级管理人员:	 欧阳莉	 王慧	 陈慧
	 杨青		



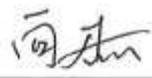
武汉致盛文化创意产业股份有限公司

2017年3月27日

二、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。

项目负责人：
肖蓓

项目组成员：  
肖蓓 向杰 曾丽娟

法定代表人（或授权代表）：
施光耀



授权委托书

双益文化服务集团

本人，高利，方正证券股份有限公司（下称“本公司”）法定代表人，在此授权本公司副总裁施光耀先生作为被授权人，代表公司签署与新三板推荐挂牌、做市业务相关的合同协议等法律文件。被授权人签署并加盖本公司公章的如下法律文件对本公司具法律约束力。

法律文件包括：

1. 保密协议；
2. 合作意向书、合作协议、战略合作协议；
3. 有关改制、推荐挂牌、定向发行、融资等业务的财务顾问协议、补充财务顾问协议；
4. 中介机构聘用协议（律师聘请协议除外）；
5. 与新三板做市相关的股份认购协议、增资协议；
6. 推荐挂牌并持续督导协议、持续督导协议；
7. 与上述协议相关的协议的解除或终止协议；
8. 与本公司新三板推荐挂牌、持续督导、定向发行、并购重组、做市等业务相关的上报证监会、行业协会、中证资本市场发展监测中心、交易所、登记公司等监管机构和自律组织的各项材料，但必须法定代表人签署的文件除外。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2017 年 1 月 6 日至 2017 年 12 月 31 日（或至
本授权书提前解除之日）止。

授权人 方正证券股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）

（身份证号码：110102196111060016）

被授权人（签字）：

施光耀（身份证号码：430111196105090412）

2017 年 1 月 6 日

律师事务所声明

本机构及签字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。本机构及签字律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



(吕晨葵)

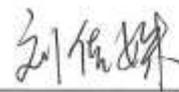
经办律师：



(张鹏)



(覃校红)



(刘佳姝)

北京大成（武汉）律师事务所（盖章）



2017年3月27日

四、会计师事务所声明

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

经办注册会计师：



胡涛



王萍

会计师事务所负责人：



胡咏华

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



2015年3月27日

五、资产评估机构声明

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

经办注册资产评估师：

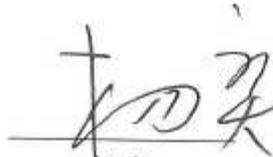


宋艳菊



张洪良

评估机构负责人：


杨奕

北京华信众合资产评估有限公司



第六节附件

一、主办券商推荐报告

二、财务报表及审计报告

三、法律意见书

四、公司章程

五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见