



伟大集团节能房股份有限公司  
公开转让说明书  
(申报稿)

主办券商



二〇一八年六月

## 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。

中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

## 重大事项提示

公司在经营过程中，由于自身及所处行业的特点，提示投资者关注公司可能出现的以下风险及重大事项：

### 一、人才短缺和流失的风险

公司所从事的“被动式”节能房工程项目的设计以及施工服务属于智力密集型行业，公司的核心竞争力主要依赖于以核心技术人员为代表的专业工程团队，团队人员的规模与素质直接决定了公司是否具有市场竞争力。公司目前拥有一支素质较高、能力较强的人才队伍，且在报告期内，技术团队尤其是核心技术人员较为稳定，未发生重大变化。尽管公司为员工提供了相对稳定的发展平台，建立了一定的激励机制，但是随着行业的迅速发展与竞争的日趋激烈，行业对技术人员尤其是核心技术人员的需求将不断增加，人力资源竞争的加剧导致了公司技术人员仍存在流失的风险。

### 二、市场竞争趋于激烈的风险

经过多年的发展，公司在建筑节能行业内树立了良好的口碑，技术实力、服务质量已得到客户的认可，具有较强的市场竞争优势。虽然目前被动房细分行业的发展尚处于初级阶段，市场上的参与者较少且行业需求正在进一步被挖掘和开发，但国内建筑节能领域的市场竞争正在加剧，各类建筑节能新技术的开发以及国内外同行业企业的加入使行业竞争更加激烈。如果公司不能正确判断、把握行业的市场动态和发展趋势，不能根据技术发展、行业标准和客户需求及时进行技术创新和业务模式创新，则存在因竞争优势减弱而导致经营业绩不能达到预期目标的风险。

### 三、安全生产的风险

公司作为建筑节能设计及施工一体化企业，诸多工程施工作业在临边、高空等环境下进行，施工环境存在一定的危险性，可能出现人员伤亡；施工过程中由于管理上、设备上、工人操作上的问题，也可能造成业务中断、财产及装备损毁，

从而有可能影响施工进度，对公司的业务、品牌、效益造成负面影响。虽然公司十分重视工程安全，建立了系统的工程安全管理制度，至今未发生重大安全事故，但无法排除因为作业人员操作不当或其他原因导致的安全事故，从而给公司正常经营活动造成负面影响的风险。

#### 四、政策调控风险

近年来随着我国经济的快速发展以及环保意识水平的提高，国家加大了对节能环保行业的投入。从2012年起，节能环保行业被列入了国家七大新兴战略产业之首，我国自上而下各级政府均把节能减排划入了政府工作的重要内容，针对节能减排及建筑节能陆续推出了一系列扶持政策，支持节能减排项目实施企业及节能服务公司。公司专注于建筑节能领域，抓住市场机遇，取得了很好的发展。如果宏观经济出现波动，导致政府的支付能力出现下降，将有可能导致国家对节能环保领域的投入下降，可能会影响到公司未来的发展，对公司的经营业绩产生不利影响。

#### 五、设计责任风险

根据《建筑法》第七十三条规定：“建筑设计单位不按照建筑工程质量、安全标准进行设计的，责令改正，处以罚款；造成工程质量事故的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书，没收违法所得并处以罚款；造成损失的，承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”根据《建设工程质量管理条例》（国务院令第279号），建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位依法对建设工程质量负责。设计单位应当根据勘察成果文件进行建设工程设计，设计文件应当符合国家规定的设计深度要求，设计文件中选用的建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明规格、型号、性能等技术指标，其质量要求必须符合国家规定的标准。如果公司在进度控制、总体质量控制过程中因失误而导致设计产品质量问题，将对公司的市场信誉或市场地位产生负面影响，另外，因质量问题而引致的纠纷、索赔或诉讼，将增加公司的额外成本。故公司及子公司存在设计责任风险。

## 六、实际控制人不当控制风险

公司实际控制人为邓天骥。城乡发展公司是节能房公司的控股股东，邓天骥持有城乡发展公司 75.11% 的股份，其他股东持股比例较低且较为分散，且其他股东之间未签订共同控制或一致行动协议。此外，自节能房公司成立以来，邓天骥一直担任城乡发展公司、伟大集团公司的法定代表人、董事长，对城乡发展公司、伟大集团公司的发展方向、战略目标及重要决策有重大影响。同时，邓天骥现任公司董事长、法定代表人，对公司的经营及决策具有实际控制和影响。因此，邓天骥为公司实际控制人。

若实际控制人利用其实际控制权，对公司经营、人事、财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他股东带来不利影响。

## 七、公司治理风险

公司于 2013 年 9 月 24 日设立，自始即为股份公司。

公司启动在全国股份转让系统推荐挂牌工作后，各中介机构配合公司制定了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《投资者关系管理制度》等重要制度。但是，相关治理机制建立时间较短，公司和管理层规范运作意识的提高、相关制度的切实执行及完善均需要一定过程。公司现行治理结构和内部控制体系的良好运行尚需在实践中证明和不断完善；同时，随着公司的快速发展，经营规模的不断扩大，市场区域的不断扩展，人员的不断增加，对公司治理也将提出更高的要求。因此，公司短期内仍可能存在治理不规范的风险，从而可能影响公司持续、稳定、健康发展。

## 八、客户较为集中的风险

报告期内，公司 2016 年、2017 年前五名客户收入分别占当期营业收入比例为 80.53%、82.56%，公司的客户集中度较高，且公司目前业务主要集中在湖南地区。上述情况形成的主要原因系公司尚在发展初期，公司业务规模相对较小，因此单个

重大项目的签订会对公司客户集中度产生较大影响。目前公司正积极开拓全国市场，已在长沙、杭州等地完成了“被动式”节能样板房的完工验收并投入运行、体验。若未来公司相关重大项目产生停滞，将对公司盈利能力产生重大的不利影响。

## 九、合同存在无效可能性的风险

报告期内，公司与湖南神农洞天旅游开发有限公司签订的《神农湾酒店建设项目（续建项目）被动节能房设计施工总承包合同》未履行招投标程序，存在程序瑕疵。目前公司已经完成该项目 90%的工程量，同时神农公司根据合同约定向公司已经支付了第一笔工程款 280 万元并且神农公司也回函确认了其债权及工程进度。同时发包方湖南神农洞天旅游开发有限公司出具了承诺：本公司与节能房公司签订的该合同是本公司真实的意思表示，我公司会遵循该合同的约定根据双方书面确定的工程量和结算单向节能房公司及时足额支付对应的工程款。虽然合同目前履行情况良好，但由于未进行必要的招投标程序，如果产生合同纠纷，存在该合同被认定无效的风险。

# 目 录

声 明 .....	2
重大事项提示 .....	3
一、人才短缺和流失的风险 .....	3
二、市场竞争趋于激烈的风险 .....	3
三、安全生产的风险 .....	3
四、政策调控风险 .....	4
五、设计责任风险 .....	4
六、实际控制人不当控制风险 .....	5
七、公司治理风险 .....	5
八、客户较为集中的风险 .....	5
九、合同存在无效可能性的风险 .....	6
目 录 .....	7
释 义 .....	9
第一节 公司基本情况 .....	11
一、公司基本情况 .....	11
二、公司股票挂牌情况 .....	11
三、主要股东及持股情况 .....	13
四、公司股本形成、变化和重大资产重组情况 .....	19
五、公司子分公司基本情况 .....	26
六、公司董事、监事和高级管理人员情况 .....	40
七、公司最近两年的主要会计数据和财务指标 .....	45
八、公司挂牌相关机构情况 .....	50
第二节 公司业务 .....	53
一、公司的业务和主要产品情况 .....	53
二、公司内部组织结构及主要产品和业务的流程及方式 .....	60
三、与公司业务相关的主要资源要素 .....	67
四、业务情况 .....	76
五、商业模式 .....	90
六、公司所处的行业概况、市场规模、行业发展前景及行业竞争状况 .....	92
七、公司发展计划 .....	106
第三节 公司治理 .....	108
一、公司股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况 .....	108
二、董事会对公司治理机制执行情况的评估 .....	110
三、公司及控股股东、实际控制人近两年违法违规及受处罚情况 .....	114
四、公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务和机构方面的分开情况 .....	115
五、同业竞争情况 .....	116
六、公司最近两年资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况 .....	129
七、公司董事、监事和高级管理人员情况 .....	131

八、近两年董事、监事、高级管理人员的变动情况及其原因.....	136
第四节 公司财务 .....	139
一、最近两年财务报表和审计意见 .....	139
二、报告期内的主要会计政策和会计估计 .....	160
三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明.....	175
四、关联交易.....	199
五、重要事项.....	210
六、资产评估情况 .....	210
七、股利分配.....	210
八、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	211
九、经营中可能影响公司持续经营能力的风险分析及相关管理措施.....	215
第五节 有关声明 .....	221
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	221
二、主办券商声明.....	222
三、律师事务所声明 .....	224
四、会计师事务所声明 .....	225
第六节 附件 .....	226



## 释 义

在本公开转让说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一般词语释义		
公司、股份公司、伟大节能房、节能房公司	指	伟大集团节能房股份有限公司，或其曾用名“伟大集团（湖南）节能房股份有限公司”
城乡发展公司	指	伟大集团城乡发展股份有限公司
伟大集团公司	指	伟大集团股份有限公司
城乡设计院	指	株洲市城乡建筑设计院有限责任公司
主办券商、开源证券	指	开源证券股份有限公司
业务规则	指	全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
挂牌	指	公司股份在全国股份转让系统挂牌之行为
报告期、最近两年	指	2017年度、2016年度
报告期各期末	指	2017年12月31日、2016年12月31日
《公司章程》	指	现行有效的《伟大集团节能房股份有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
股东大会	指	伟大集团节能房股份有限公司股东大会
董事会	指	伟大集团节能房股份有限公司董事会
监事会	指	伟大集团节能房股份有限公司监事会
律师事务所、人和人律所	指	湖南人和人律师事务所
会计师、大信会所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元	指	人民币元、万元
专业释义		
建筑节能	指	在建筑材料生产、房屋建筑和构筑物施工及使用过程中，满足同等需要或达到相同目的的条件下，尽可能降低能耗。
被动式超低能耗建筑	指	被动式超低能耗建筑是指适应气候特征和自然条件，通过保温隔热性能和气密性能更高的围护结构，采用新风热回收技术，并利用可再生能源，提供舒适室内环境的建筑。
节能房	指	节约能源、大大减少居住开支，又能给居住者带来舒适感的住房。
新风系统	指	新风系统是根据在密闭的室内一侧用专用设备向室内送新风，再从另一侧由专用设备向室外排出，在室内会形成“新风流动

		场”，从而满足室内新风换气的需要。
围护结构	指	围合建筑空间四周的墙体、门、窗等，能够有效地抵御不利环境的影响。
节能门窗	指	为了增大采光通风面积或表现现代建筑的性格特征的一种门窗。节能门窗会提高材料的光学性能、热工性能和密封性，改善门窗的构造来达到预计效果。
墙体保温材料	指	又称无机活性墙体保温隔热材料，可大量节约墙体材料，提高墙体保温性能，节约资源，减少环境污染，是专注于做内外墙保温的新型材料。
架空层	指	建筑物深基础或坡地建筑吊脚架空部位不回填土石方形形成的建筑空间。架空层是建筑用词，顾名思义就是把建筑物用柱子架起来空的那一层。
热成像	指	通过非接触探测红外能量（热量），并将其转换为电信号，进而在显示器上生成热图像和温度值，并可以对温度值进行计算的一种检测设备。
立体绿化	指	充分利用不同的立地条件，选择攀援植物及其它植物栽植并依附或者铺贴于各种构筑物及其它空间结构上的绿化方式。
光导管	指	导光管采光系统（Tubular Daylighting System）。是一套采集天然光，并经管道传输到室内，进行天然光照明的采光系统。
绿色建筑	指	在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源，包括节能、节地、节水、节材等，保护环境和减少污染，为人们提供健康、舒适和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑物。
热惰性	指	一定时间对某材料加一定量的热，材料表面的温度改变快慢的性质
风玫瑰图	指	也叫风向频率玫瑰图，它是根据某一地区多年平均统计的各个风向和风速的百分数值，并按一定比例绘制，一般多用八个或十六个罗盘方位表示。
产能建筑	指	一次能源 (primary energy)消耗和年终端能源 (end-use energy)消耗均为负值的住宅
七大新兴产业	指	指国家战略性新兴产业规划及中央和地方的配套支持政策确定的7个领域（23个重点方向），“新七领域”为“节能环保、新兴信息产业、生物产业、新能源、新能源汽车、高端装备制造业和新材料”。标志着新兴战略产业框架已成定局。

注：本公开转让说明书中主要数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

## 第一节 公司基本情况

### 一、公司基本情况

公司名称	伟大集团节能房股份有限公司
法定代表人	邓天骥
股份公司设立日期	2013年9月24日
注册资本	2,000.00万元
公司住所	湖南省株洲市芦淞区建设中路91号神农家具大市场三期工程九楼
邮编	412000
电话号码	0731-22108665
传真号码	0731-22108667
互联网地址	http://www.great-passivehouse.com/
电子邮箱	WDJNF2018@qq.com
董事会秘书	张伟峰
所属行业	根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为建筑装饰和其他建筑业（E50）；根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2017）》，公司属于建筑装饰和其他建筑业（E50）大类下的其他未列明建筑业，行业代码为 E5090；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于建筑装饰和其他建筑业（E50）大类下的其他未列明建筑业，行业代码为 E5090；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于建筑与工程，行业代码为 12101210
经营范围	节能房屋的建设与修缮；节能改造工程设计及技术服务；建筑装饰、装饰工程设计及施工；节能建材、暖通设备的生产、销售、安装及代理；节能环保技术咨询及推广。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	公司主要从事建筑节能工程总承包（EPC）及建筑设计业务
统一社会信用代码	91430200079164621G
股票挂牌转让方式	集合竞价转让

### 二、公司股票挂牌情况

#### （一）股票挂牌基本情况

股票代码	【】
股票简称	伟大节能
股票种类	人民币普通股
每股面值	人民币 1.00 元
股票总量	20,000,000 股
挂牌日期	【】
股票转让方式	集合竞价转让

#### （二）股东所持股票的限售安排及股东对所持股票自愿锁定的承诺

## 1、相关法律法规对股东所持股份的限制性规定

《中华人民共和国公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。”

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》第二十五条规定：“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。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起 1 年内不得转让。”

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起 1 年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

## 2、股东对所持股票自愿锁定的承诺

公司章程未做出严于相关法律法规规定的公司股份限售条件，公司股东也未就所持股份做出严于公司章程和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签署之日，股份公司成立已满一年。股东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份数量如下：

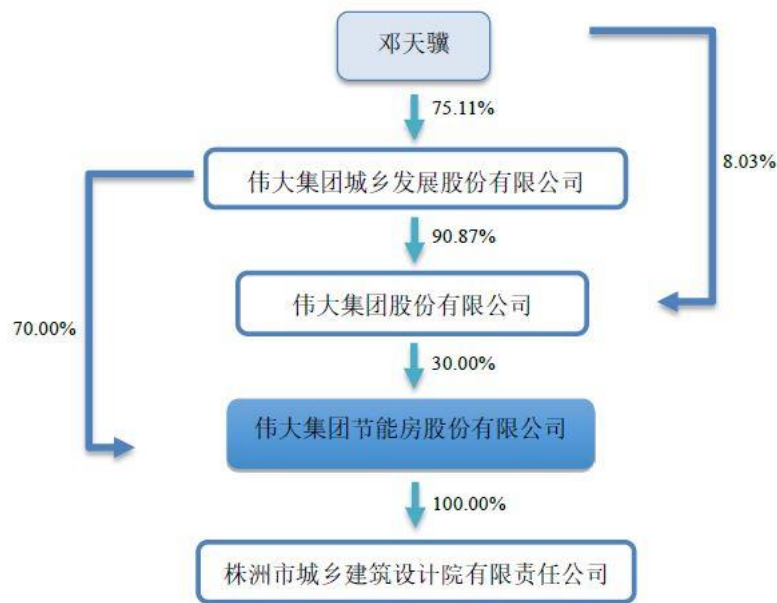
序号	股东姓名/名称	股东职位/职务	持股数量 (股)	持股比例 (%)	是否存在质押或冻结	本次可公开转让 股份数量(股)
1	伟大集团城乡发展股份有限公司	-	14,000,000	70.00	否	4,666,666
2	伟大集团股份有限公司	-	6,000,000	30.00	否	2,000,000
合计		-	20,000,000	100.00	-	6,666,666

### (三) 股份挂牌后转让方式

公司于 2018 年 2 月 8 日召开了 2018 年第二次临时股东大会。出席本次会议的股东及股东代表共 2 人，代表公司股东 100.00% 有表决权的股份。经代表公司 100.00% 有表决权股份的股东投票同意，本次股东大会审议通过了《关于<伟大集团节能房股份有限公司申请公司股份在全国中小企业股份转让系统公开转让、纳入非上市公众公司监管>的议案》、《关于同意公司股票以集合竞价转让方式转让的议案》和《关于授权董事会全权办理伟大集团节能房股份有限公司申请公司股票进入全国中小企业股份转让系统公开转让相关事宜的议案》，同意公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后，股票转让采取集合竞价转让方式。

## 三、主要股东及持股情况

### (一) 公司股权结构图



## （二）公司股东基本情况

### 1、股东伟大集团城乡发展股份有限公司

城乡发展公司持有公司 14,000,000 股股份，占公司总股本的 70.00%，其基本情况如下：

公司名称	伟大集团城乡发展股份有限公司
住所	湖南省株洲市芦淞区建设中路 312 号
法定代表人	邓天骥
注册资本	184,125,057.87 元
公司类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)
经营范围	城乡一体化建设、农业、旅游、观光、休闲、农家乐及政策允许的其他项目的经营；建筑材料、家具、金属材料、日用百货、陶瓷制品、五金工具、化工产品（不含危险化学品）销售；房屋租赁、设备租赁；企业管理咨询服务；新型城镇化建设项目的投资活动。（上述经营项目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 7 月 19 日
统一社会信用代码	91430200557646837K
主营业务	城乡一体化建设。

截至本公开转让说明书签署日，城乡发展公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资金额（元）	出资比例(%)
1	邓天骥	138,304,015.79	75.11
2	易文志	3,000,000.00	1.63
3	刘九冬	2,818,870.16	1.53
4	杨小卫	2,014,357.76	1.09
5	杨小明	1,900,000.00	1.03
6	刘国保	1,891,847.76	1.03
7	辜体勇	1,728,740.06	0.94
8	刘泽芳	1,670,350.58	0.91
9	汪政家	1,633,077.76	0.89
10	吴文觉	1,590,567.91	0.86
11	周曼卡	1,568,472.36	0.85
12	刘柱江	1,527,818.12	0.83
13	汤开武	1,430,827.96	0.78
14	胡志坚	1,386,909.51	0.75
15	邓昕	1,250,000.00	0.68
16	谢松宜	1,128,930.88	0.61
17	陈海涛	1,086,210.76	0.59
18	张伟峰	1,006,464.01	0.55
19	杨利群	1,000,000.00	0.54
20	刘峥嵘	896,584.56	0.49
21	唐明慧	887,735.49	0.48
22	唐子映	887,344.02	0.48
23	周鹏飞	882,926.40	0.48
24	蒋鸿明	699,289.44	0.38
25	李思源	686,002.00	0.37
26	阳亮宇	672,679.04	0.37
27	韩湘琴	593,227.79	0.32
28	谢庆安	577,722.02	0.31
29	曾孟旭	521,282.91	0.28
30	向爱民	520,000.00	0.28
31	何良文	516,100.19	0.28
32	吴志勇	515,347.78	0.28
33	吴致远	514,513.98	0.28
34	周康	502,578.39	0.27
35	殷瑛	500,000.00	0.27
36	郑驰俊	500,000.00	0.27

序号	股东姓名或名称	出资金额（元）	出资比例(%)
37	贺孟娇	500,000.00	0.27
38	叶喜存	449,528.85	0.24
39	杨柏期	400,000.00	0.22
40	王俊	341,863.45	0.19
41	邓科良	310,938.27	0.17
42	刘冀宣	300,000.00	0.16
43	苏幸福	297,078.51	0.16
44	宁辉	286,717.84	0.16
45	刘雄伟	285,855.41	0.16
46	蒋学军	276,412.25	0.15
47	何海湘	236,900.00	0.13
48	李雪文	206,862.38	0.11
49	刘曦	200,000.00	0.11
50	黄伟林	180,933.75	0.10
51	邓钢慧	151,171.77	0.08
52	易拥军	100,000.00	0.05
53	伍社明	100,000.00	0.05
54	袁平霞	100,000.00	0.05
55	欧向博	100,000.00	0.05
56	龙卫民	100,000.00	0.05
57	周梦和	100,000.00	0.05
58	何飞飞	100,000.00	0.05
59	陈维松	100,000.00	0.05
60	赵文林	50,000.00	0.03
61	钟湘清	40,000.00	0.02
合计		184,125,057.87	100.00

## 2、股东伟大集团股份有限公司

伟大集团公司持有公司 6,000,000 股股份，占公司总股本的 30.00%，其基本情况如下：

公司名称	伟大集团股份有限公司
住所	株洲市芦淞区建设中路 312 号
法定代表人	邓天骥
注册资本	10,000.00 万元



<b>公司类型</b>	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)
<b>经营范围</b>	建筑安装（凭资质证经营）；制造业、商业、采矿业及政策允许的项目经营；建筑材料、金属材料、日用百货、陶瓷制品、五金工具、化工产品（不含危险化学品）销售；房屋、设备租赁；岗位培训；企业管理咨询服务；物业管理（凭资质证经营）；农家乐（需专项许可的服务除外）。（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）
<b>成立日期</b>	1993年1月13日
<b>统一社会信用代码</b>	91430200184280843P
<b>主营业务</b>	物业管理。

截至本公开转让说明书签署日，伟大集团公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资金额（万元）	出资比例(%)
1	伟大集团城乡发展股份有限公司	9,086.62	90.87
2	邓天骥	802.56	8.03
3	阳亮宇	29.27	0.29
4	陈建军	21.42	0.21
5	吴志勇	21.42	0.21
6	李明柱	20.00	0.20
7	刘勇	11.82	0.12
8	马青山	6.89	0.07
合计		10,000.00	100.00

### （三）控股股东及实际控制人基本情况

公司控股股东为城乡发展公司，其直接持有节能房公司 70.00%的股份，并通过伟大集团公司间接持有节能房公司 27.26%的股份（其中，伟大集团公司持有节能房公司 30.00%的股份，而城乡发展公司持有伟大集团股份有限公司 90.87%的股份），即城乡发展公司合计持有公司 97.26%的股份。因此，城乡发展公司为公司控股股东。

公司实际控制人为邓天骥。城乡发展公司是节能房公司的控股股东，邓天骥持有城乡发展公司 75.11%的股份，其他股东持股比例较低且较为分散，且其他股东之间未签订共同控制或一致行动协议。此外，自节能房公司成立以来，邓天骥一直担任城乡发展公司、伟大集团公司的法定代表人、董事长，对城乡发展公司、伟大集团公司的发展方向、战略目标及重要决策有重大影响。同时，邓天骥现任公司董

事长、法定代表人，对公司的经营及决策具有实际控制和影响。因此，邓天骥为公司实际控制人。

报告期内公司控股股东、实际控制人未发生变化。

城乡发展公司基本情况参见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“三、主要股东及持股情况”之“（二）公司股东基本情况”之“1、股东伟大集团城乡发展股份有限公司”。

邓天骥先生，董事长，1964年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1981年1月至1983年11月，就职于中国人民解放军五三〇二三部队，任文书；1984年3月至1985年3月，就职于新宁县建材公司，任出纳；1985年4月至1987年9月，于邵阳基础大学工民建专业学习，获专科学历；1987年10月至1990年11月，就职于新宁县回龙建筑队，任施工员、技术队长；1990年12月至1997年5月，就职于株洲市二建公司，任项目经理、工程处长；1997年6月至2000年6月，就职于株洲市二建公司，任副经理、党委委员；2000年6月至2003年11月，就职于株洲市建筑工程公司，任总经理；2003年11月至今，就职于伟大集团股份公司，任董事长兼总经理、党委书记；2013年9月至今，任公司董事长；2016年3月至2018年2月，任公司总经理；2016年3月至今，任公司法定代表人。截至本公开转让说明书签署日，其兼职情况如下：任伟大集团城乡发展股份有限公司董事长、总经理、法定代表人；任湖南惠天然投资发展有限公司执行董事、总经理、法定代表人；任伟大集团地产股份有限公司董事长、法定代表人；任湖南伟大农业发展有限公司法定代表人；任湖南伟大建筑工业股份有限公司董事长、总经理、法定代表人；任伟大集团文化旅游咨询股份有限公司董事长、法定代表人；任湖南伟大生态城镇建设发展股份有限公司董事长、总经理、法定代表人；任湖南伟大城乡发展股份有限公司董事长、法定代表人；任湖南邵商经济发展有限公司执行董事、总经理、法定代表人；任湖南伟大超市股份有限公司董事长、法定代表人；任湖南伟大文化体育有限公司执行董事、法定代表人；任湖南伟大营销策划有限公司董事长、法定代表人；任上海天致营销策划有限公司执行董事、法定代表人；任浙江伟大健康产业发展有限公司执行董事、总经理、法定代表人；任河南伟大城乡发展股份有限公司执行董事、总经理、法定代表人；任北京伟大建设有限公司执行董事、经理、法定代表人；任株洲象石南文化发展有限公司执行董事、法定代

表人；任湖南伟大青龙湾酒店管理有限公司执行董事、总经理、法定代表人；任广东伟大城乡发展股份有限公司董事长、总经理、法定代表人；任伟大集团建设股份有限公司董事长；任伟大集团（湖南）养老产业股份有限公司董事长；任株洲市城乡建筑设计院有限责任公司董事长；任浙江伟大建设发展股份有限公司董事长。

#### （四）公司股东、持股情况及相互间的关联关系

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质	股份是否存在质押或争议
1	伟大集团城乡发展股份有限公司	14,000,000	70.00	境内企业法人	否
2	伟大集团股份有限公司	6,000,000	30.00	境内企业法人	否
合计		20,000,000	100.00	-	-

其中城乡发展公司持有伟大集团公司 90.87%的股份，除此之外，公司现有股东间不存在其他关联关系。

#### （五）公司及股东是否属于私募投资基金管理人或私募投资基金的情况

公司主要从事建筑节能工程总承包（EPC）及建筑设计业务，不属于私募投资基金管理人或私募投资基金的情形。私募投资基金管理人或私募投资基金应为公司或合伙企业，截至本公开转让说明书签署之日，公司现有股东中包括 2 名企业法人股东，即城乡发展公司、伟大集团公司。经查询中国证券投资基金业协会（<http://www.amac.org.cn/>）所公示的信息，城乡发展公司、伟大集团公司均未作为私募投资基金管理人或私募投资基金进行登记或备案。根据上述企业法人股东出具的声明，其不存在以非公开方式向合格投资者募集资金的情形，不存在资产由基金管理人或者普通合伙人管理的情形，不需要按照《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关法律、法规履行登记备案程序。因此公司 2 名企业法人股东不属于私募投资基金或私募投资基金管理人，无需办理私募基金管理人登记或私募基金备案手续。

### 四、公司股本形成、变化和重大资产重组情况

#### （一）公司设立、股本的形成及其变化

## 1、2013 年 9 月，股份公司设立

2013 年 9 月 22 日，伟大集团（湖南）节能房股份有限公司召开创立大会，全体发起人决议设立伟大集团（湖南）节能房股份有限公司。股份公司成立于 2013 年 9 月 24 日，注册资本为人民币 2,000.00 万元，实缴出资 2,000.00 万元，其中股东伟大集团投资控股股份有限公司认缴和实缴出资 1,400.00 万元；股东伟大集团地产股份有限公司认缴和实缴出资 600.00 万元；上述出资均为货币出资。股份公司的法定代表人为吴雄伟。股份公司设立时的经营范围为“节能房屋的研发及开发建设投资活动”。股份公司营业期限为 50 年，自 2013 年 9 月 24 日至 2063 年 9 月 23 日。股份公司住所为湖南省株洲市芦淞区建设中路 91 号神农家具大市场三期工程九楼。

2013 年 9 月 22 日，湖南中天华会计师事务所出具了《验资报告》（湘中天华会验字[2013]第 013 号），审验确认截至 2013 年 9 月 22 日，上述出资已由伟大集团投资控股股份有限公司、伟大集团地产股份有限公司缴足，上述出资均为货币出资。

2013 年 9 月 24 日，股份公司取得了株洲市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：430200000120457）。

股份公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	伟大集团投资控股股份有限公司	1,400.00	1,400.00	70.00	货币
2	伟大集团地产股份有限公司	600.00	600.00	30.00	货币
合计		2,000.00	2,000.00	100.00	-

## 2、2015 年 10 月，股份公司第一次经营范围变更、第一次股东名称变更

2015 年 10 月 20 日，股份公司召开股东大会，全体股东一致同意变更经营范围、变更股东名称，并以章程修正案的形式对上述内容予以载明。

变更后的基本信息如下：

经营范围：节能房屋的建设；房屋修缮；节能改造工程设计及技术服务；建筑装修、装饰工程设计及施工；节能建材、暖通设备的生产、销售、安装及代理；节能环保技术咨询及推广（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

股东“伟大集团投资控股股份有限公司”名称变更为“伟大集团城乡发展股份有限公司”【注】。

【注】2015年2月6日，伟大节能房股东伟大集团投资控股股份有限公司召开股东大会，决议将伟大集团投资控股股份有限公司名称变更为伟大集团城乡发展股份有限公司。2015年3月3日，株洲市工商行政管理局向伟大集团城乡发展股份有限公司核发了变更后的《企业法人营业执照》。

2015年11月25日，株洲市工商行政管理局核准了上述变更，并核发了新的《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，股份公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	伟大集团城乡发展股份有限公司	1,400.00	1,400.00	70.00	货币
2	伟大集团地产股份有限公司	600.00	600.00	30.00	货币
合计		2,000.00	2,000.00	100.00	-

### 3、2016年2月，股份公司第一次增资

2016年2月16日，股份公司召开股东大会，审议同意公司注册资本由2,000.00万元增加到5,000.00万元。其中，股东伟大集团城乡发展股份有限公司增加注册资本2,100.00万元，出资方式为现金，出资时间为2017年12月；股东伟大集团地产股份有限公司增加注册资本900.00万元，出资方式为现金，出资时间为2017年12月。公司以章程修正案的形式对上述内容予以载明。

2016年2月24日，株洲市工商行政管理局核准了上述变更，并核发了新的《企业法人营业执照》。

本次增资后，股份公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	伟大集团城乡发展股份有限公司	3,500.00	1,400.00	70.00	货币
2	伟大集团地产股份有限公司	1,500.00	600.00	30.00	货币
合计		5,000.00	2,000.00	100.00	-

#### 4、2016年3月，股份公司第二次股东名称变更（实为股份公司第一次股权转让【注1】）

2016年3月3日，股份公司召开股东大会，审议同意股东伟大集团地产股份有限公司（注册号：430200000039574）名称变更为伟大集团股份有限公司（注册号：430200000021507）【注2】，同时免去吴雄伟的总经理、法定代表人、董事职务，选举邓天骥为总经理、法定代表人，选举谢庆安为董事。公司以章程修正案的形式对上述内容予以载明。

2016年3月11日，株洲市工商行政管理局核准了上述事项的变更，并核发了新的《企业法人营业执照》。

本次变更后股权情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	伟大集团城乡发展股份有限公司	3,500.00	1,400.00	70.00	货币
2	伟大集团股份有限公司	1,500.00	600.00	30.00	货币
合计		5,000.00	2,000.00	100.00	-

【注1】【注2】此处为工商变更登记错误，实为股权转让。2018年1月26日，股份公司召开股东大会，通报确认股东伟大集团地产股份有限公司将其持有伟大集团节能房股份有限公司1500.00万元股权以每股人民币1元的价格转让给伟大集团股份有限公司的情况，其他股东放弃优先权。出席会议的股东所持表决权的100.00%通过了办理股权转让、股东变更的议案；并对2016年3月3日把股东变更误报为股东名称变更的情况予以更正。股份公司于2018年2月11日取得株洲市工商行政管理局《备案通知书》（（湘株）登记内备核字[2018]第645号），对公司章程第十一条进行了备案。

本次股权转让系各方经友好协商后确定平价转让；本次股权转让不存在股份支付；本次股权转让已取得支付凭证，出让方股东已确认已收到股权转让价款；本次股权转让为真实转让，不存在股权代持的行为。由于本次股权转让为平价转让，因此股东不因该事项产生涉税义务。

本次股权转让及办理工商变更登记后（2018 年 2 月），股份公司股权结构如下（2017 年 9 月，股份公司第一次减资，减资后股份公司注册资本为 2,000.00 万元）：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	伟大集团城乡发展股份有限公司	1,400.00	1,400.00	70.00	货币
2	伟大集团股份有限公司	600.00	600.00	30.00	货币
合计		2,000.00	2,000.00	100.00	-

### 5、2016 年 4 月，股份公司第一次名称变更

2016 年 4 月 12 日，股份公司召开股东大会，审议通过公司名称由“伟大集团（湖南）节能房股份有限公司”变更为“伟大集团节能房股份有限公司”。公司以章程修正案的形式对上述内容予以载明。

2016 年 4 月 20 日，株洲市工商行政管理局对上述变更事项予以核准，并核发了新的《企业法人营业执照》。

### 6、2017 年 9 月，股份公司第一次减资

2017 年 9 月 12 日，股份公司召开股东大会，审议同意公司注册资本从 5,000.00 万元减少至 2,000.00 万元。其中，股东伟大集团城乡发展股份有限公司减少注册资本 2,100.00 万元，股东伟大集团股份有限公司减少注册资本 900.00 万元。公司以章程修正案的形式对上述内容予以载明。

2017 年 9 月 16 日，股份公司在《株洲日报》上发布了减资公告，内容如下：

伟大集团节能房股份有限公司（统一社会信用代码：91430200079164621G），为轻资产运营实现资本利益最大化，经股东会决议拟向公司登记机关申请减少注册资本，注册资本金由人民币伍仟万元减少至人民币贰仟万元，请债权人自见报 45 日内向公司提出债权债务或提供相应担保请求，特此公告。

2017 年 11 月 1 日，股份公司出具《公司债务清偿或提供担保的说明》，公司已于减资决议作出之日起 10 日内通知了全体债权人，并于 2017 年 9 月 16 日在《株洲日报》上发布了减资公告，至 2017 年 10 月 31 日止，没有债权人向本公司提出债务清偿或提供相应担保的要求，公司对原有债务负有清偿责任，全体股东提供相应的担保。



2017 年 11 月 3 日，株洲市工商行政管理局核准了上述变更，并核发了新的《企业法人营业执照》。

本次减资后，股份公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	伟大集团城乡发展股份有限公司	1,400.00	1,400.00	70.00	货币
2	伟大集团股份有限公司	600.00	600.00	30.00	货币
合计		2,000.00	2,000.00	100.00	-

## （二）重大资产重组情况

### 1、公司发生的重大资产重组基本情况

2017 年 12 月，股份公司为提高市场竞争力、减少潜在关联交易风险，进行了一次同一控制下的股权结构调整。股份公司收购了同一实际控制人控制下的株洲市城乡建筑设计院有限责任公司，其合并的类型、合并的原因及必要性、作价依据、合并期间及合并后对公司业务及财务的具体影响如下：

#### （1）合并的类型

序号	收购对象	合并类型
1	株洲市城乡建筑设计院有限责任公司	同一控制下的企业合并

#### （2）合并的原因及必要性

城乡设计院拥有《建筑行业（建筑工程）乙级》资质证书，这对于提高股份公司的市场竞争力具有极大的积极作用，同时也可减少城乡设计院与股份公司之间存在的潜在关联交易风险。因此，股份公司于 2017 年 12 月收购了同一实际控制人控制下的城乡设计院。本次合并系同一控制下的股权结构调整。

#### （3）作价依据

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	转让基准日	经审计的净资产（元）	原出资额（元）	购买金额（元）
株洲市城乡建筑设计院有限责任公司	100.00%	2017.12.31	2,000,257.59	2,000,000.00	2,000,000.00



司					
---	--	--	--	--	--

以上被合并方截至转让基准日经审计的净资产数据由大信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 4 月 24 日出具的《审计报告》（大信审字[2018]第 27-00018 号）予以确认。

股份公司收购株洲市城乡建筑设计院有限责任公司合并成本的确定依据为参考城乡设计院 2017 年 12 月 31 日的账面净资产。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 4 月 24 日出具的《审计报告》（大信审字[2018]第 27-00018 号），确认被购买方株洲市城乡建筑设计院有限责任公司 2017 年 12 月 31 日净资产账面价值合计 2,000,257.59 元。

公司确定的上述合并对价，略低于 2017 年 12 月 31 日的账面净资产，但相差不多度较小，不存在损害公司及股东利益的情形。

#### （4）合并期间及合并后对公司业务及财务的具体影响

##### 1) 业务影响

合并前股份公司主要从事建筑节能工程总承包（EPC）。合并后，股份公司作为城乡设计院的出资方，通过控制城乡设计院董事会来控制其重大经营决策。城乡设计院具体业务由城乡设计院具体负责经营，合并后股份公司主要从事建筑节能工程总承包（EPC）及建筑设计业务。

##### 2) 财务影响

母公司报告期内主要财务数据如下：

单位：元

项目	2017 年	2016 年
资产总额	45,437,784.45	56,549,958.18
所有者权益总额	21,542,175.27	21,139,222.83
营业收入	11,355,359.59	2,079,836.64
净利润	365,030.14	-1,370,780.87

合并报告期内财务数据如下：

单位：元

项目	2017 年	2016 年
资产总额	46,051,490.32	61,399,997.41
所有者权益总额	21,542,175.27	22,901,543.00
营业收入	15,717,357.51	8,139,012.57
净利润	602,967.56	-1,182,434.48

从上述对比可以看出，收购完成后公司的整体资产管理规模、盈利情况、每股收益均有所改善，上述收购有利于公司的可持续发展。

## 2、重大资产重组事项明细

以下列表所指“收购时间”为工商管理部门核发变更后《企业法人营业执照》的时间。

收购前			收购时间	收购后		
股东	出资金额 (元)	出资比例 (%)	2017 年 12 月 28 日	股东	出资金额 (元)	出资比例 (%)
城乡发展公司	2,000,000.00	100.00		股份公司	2,000,000.00	100.00

## 五、公司子分公司基本情况

### (一) 公司子公司基本情况

#### 1、全资子公司株洲市城乡建筑设计院有限责任公司

##### (1) 基本情况

公司名称	株洲市城乡建筑设计院有限责任公司
住所	株洲市石峰区人民北路 2 号
法定代表人	刘冀宣
注册资本	200.00 万元
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	建筑工程及相应的工程咨询和装饰设计；晒图。（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 8 月 25 日
统一社会信用代码	91430204707247912T

##### (2) 股权演变

##### 1) 城乡设计院的设立

2005 年，刘伯林、刘冀宣购买了株洲市城乡建筑设计院【注】的资产，并以此出资设立了株洲市城乡建筑设计院有限责任公司。

【注】株洲市城乡建筑设计院成立于 1984 年 12 月，为事业型单位。2005 年 8 月 25 日，株洲市城乡建筑设计院在株洲市工商行政管理局石峰分局办理了注销登记。

刘伯林、刘冀宣购买资产流程如下：

①株洲市城乡建筑设计院提出产权处置方案

2003 年 10 月 12 日，株洲市城乡建筑设计院向石峰区政府作出《关于申请企业进行股份制改造的报告》，内容如下：

株洲市城乡建筑设计院成立于 1984 年 12 月，为事业型单位，现隶属石峰区政府管理。为适应市场经济的发展需要，经全院职工大会讨论通过，我院拟进行股份制改造。将按照株发[2003]5 号文件精神开展改制工作，基准日定于 2003 年 12 月 31 日。

②政府批复文件

2003 年 11 月 20 日，株洲市石峰区经济体制改革领导小组办公室向株洲市城乡建筑设计院作出《关于同意株洲市城乡建筑设计院改制的批复》（株石体改字[2003]3 号），内容如下：

你院报来的《关于申请进行股份制改造的报告》收悉，现批复如下：

经研究，同意你院进行改制，改制评估基准日为 2003 年 12 月 31 日。希你们按照“置换国有资产，有偿解除职工劳动关系”要求，以提高经济效益、充分调动职工积极性为目的，增强企业活力，加快建立现代企业制度，严格按程序尽快组织实施。

③经具备资质的中介机构对拟处置资产进行评估，并经相关主管部门审核确认

2004 年 4 月 16 日，株洲鼎诚有限责任会计师事务所出具《资产评估报告书》（株鼎会所评报字[2004]第 11 号），对株洲市城乡建筑设计院的整体资产的公允市场价格进行了评估工作。经评估，截至 2004 年 3 月 31 日，株洲市城乡建筑设计院所拥有的整体资产账面价值如下：资产总计 397,382.61 元，负债总计 465,088.88 元，

净资产-67,706.27 元。委托评估资产的评估价值如下：资产总计 727,639.48 元，负债总计 328,810.09 元，净资产总计 398,829.39 元。该《资产评估报告书》明确，本评估结论的有效使用期限为半年，从评估基准日起计算。

2004 年 5 月 30 日，株洲市石峰区财政局向株洲市城乡建筑设计院发出《资产评估确认通知》（株石财字[2004]15 号），内容如下：

你单位拟进行股份制改造，株洲鼎诚有限责任会计师事务所对贵单位 2004 年 3 月 31 日的全部资产、负债、所有者权益进行了评估。经我局审核，认为该项目评估符合客观、公正和实事求是的原则，评估资料、评估手续完全，作价依据充分，评估方法、标准符合国家有关规定。评估后的资产总额 727,639.48 元，负债总额为 328,810.09 元，所有者权益（即净资产）总额为 398,829.39 元（大写：叁拾玖万捌仟捌佰贰拾玖元叁角玖分）。

现予以确认。

有关事项说明：

1、该项评估报告仅作为你单位企业改制为依据，有效期为壹年（2004 年 3 月 31 日-2005 年 3 月 31 日止）。

2、按企业改制财务制度规定，调整有关财务。

3、评估后净资产进行产权界定，确定资产所有权。

2004 年 5 月 30 日，株洲市石峰区财政局向株洲市城乡建筑设计院发出《关于株洲市城乡建筑设计院产权界定的通知》（株石财字[2004]16 号），内容如下：

为了明晰产权关系，建立与社会主义市场经济体制相适应的现代企业制度，巩固和发展经济、维护资产所有者的合法权益。根据《湖南省国有资产管理办法》、《株洲市国有资产管理试行办法》、《株洲市石峰区国有资产管理试行办法》的有关规定，遵循“谁投资、谁拥有产权”的资产界定原则，本着“加强管理、历史问题处理适度”的工作准则，现将你单位的资产产权界定如下：

你单位自开办到 2004 年 3 月 31 日为止，所有者权益总额为 398,829.39 元（大写：叁拾玖万捌仟捌佰贰拾玖元叁角玖分）。

经我局审核，国有资产总额为 398,829.39 元（大写：叁拾玖万捌仟捌佰贰拾玖元叁角玖分）。

④株洲市城乡建筑设计院审议、上报产权处置方案

2004 年 5 月 30 日，株洲市城乡建筑设计院召开职工大会，全体职工一致表决通过株洲市城乡建筑设计院改制方案和职工安置方案。

2005 年 4 月 10 日，株洲市城乡建筑设计院向石峰区政府上报了《株洲市城乡建筑设计院改制资产的处置方案》，内容如下：

经区政府委托株洲市鼎诚有限责任会计师事务所，于 2004 年 4 月对我院整体资产（土地除外）进行了评估确认，企业资产总额 727,639.48 元，负债 328,810.09 元，净资产 398,829.39 元。从而为设计院改制有偿安置职工提供了价值依据。

设计院改制安置对象：在职职工 11 人，退休人员 7 人，共计 18 人。其中：“40、50”人员 2 人，享受独生子女待遇的 7 人，轻度精神病人 1 人。所需安置费用总额 493,270.00 元。其中：

1、职工身份置换经济补偿金：207,000.00 元。

2、独生子女费：3,400.00 元。

3、补发退休人员工资：31,055.00 元。

4、精神病人医疗补偿费：9,000.00 元。

5、退休人员各项费用预留：195,587.60 元。

6、“40、50”人员各项费用预留：44,427.40 元（扣除个人缴纳 15,949.00 元后净额）。

7、档案托管及管理费：2,800.00 元。

以上几项安置费合计共 493,270.00 元。

另支付评估机构评估费 15,000.00 元；清偿李至年工程款 54,947.60 元。总计支付款 563,217.60 元。此款已由改制后重组企业的负责人刘冀宣筹集并支付到石峰区政府账户。

因改制所需资金总额为 563,217.60 元，而资产评估额只有 398,829.39 元，原资产不足以支付安置费用，资金缺口额 164,388.21 元。根据株发（2003）5 号文件《关于进一步深化国有企业改革土地资产处置》实施细则的第一条规定：改制企业除土地以外的净资产不足以安置职工的，可将原使用的划拨土地评估显化资产量，通过变现或采取账面方式用于有偿解除职工劳动合同关系、补充社会保险、偿还企业债务。第二条：土地资产用于有偿解除职工劳动合同关系、补充社会保险、偿还企业债务等全部费用后的剩余部分，可按如下方式处置：

1、政府收回与剩余土地资产等量的土地。

2、剩余部分全额上交后，返回不超过 70.00%，作为改制改组后企业的法人资产，支持企业发展。

#### ⑤政府批复文件

2005 年 6 月 27 日，株洲市石峰区财政局向株洲市城乡建筑设计院出具《关于株洲市城乡建筑设计院改制资产处置方案的批复》（株石财字[2005]12 号），内容如下：

你单位报来的改制资产的处置方案已收悉，经我局研究讨论决定如下：

根据株洲市鼎诚有限责任会计师事务所对贵单位的资产评估报告，确定净资产为 398,829.39 元，全部界定为国有资产，且全部用于安置职工，不足部分由改制后重组企业的负责人刘冀宣弥补。

根据区政府会议纪要（株石政常纪发[2004]6 号）精神，新成立的公司按市场化模式运作，原城乡建筑设计院的所有债权债务由新成立的公司承担，按划拨房屋实际面积给予房产证。

#### ⑥株洲市城乡建筑设计院的注销程序

2005 年 8 月 22 日，时任工作人员向株洲市工商行政管理局石峰分局申请办理株洲市城乡建筑设计院注销登记事宜。

2005 年 8 月 25 日，株洲市工商行政管理局石峰分局审核同意注销株洲市城乡建筑设计院，并为之办理了注销登记。

⑦经具备资质的中介机构对设立时的出资进行审计、验资

2005年6月29日，株洲鼎诚有限责任会计师事务所出具《审计报告》（株鼎会所审字（2005）100号），确认截至2005年5月31日，株洲市城乡建筑设计院资产负债表反映资产总额570,369.50元，负债65,218.37元，净资产505,151.13元，与上述所有者权益相关的实收资本500,000.00元，资本公积63,217.60元，未分配利润-58,066.47元。

2005年7月6日，株洲鼎诚有限责任会计师事务所出具《验资报告》（株鼎会所验字（2005）64号）。验证截至2005年5月31日，公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币伍拾万元。各股东以净资产【注】出资500,000.00元。公司股东将投入资金分别于2004年5月25日及2005年4月20日上交石峰区财政局，用于购买株洲市城乡建筑设计院整体资产。

【注】此处引自株洲鼎诚有限责任会计师事务所于2005年7月6日出具的《验资报告》（株鼎会所验字（2005）64号）。城乡设计院工商变更登记资料中此时的《株洲市城乡建筑设计院有限责任公司股东（发起人）名录》所载之刘伯林、刘冀宣出资方式均为“货币”，此为工商变更登记错误。根据株洲鼎诚有限责任会计师事务所于2005年6月29日出具的《审计报告》（株鼎会所审字（2005）100号），确认截至2005年5月31日，株洲市城乡建筑设计院资产负债表反映资产总额570,369.50元，负债65,218.37元，净资产505,151.13元，与上述所有者权益相关的实收资本500,000.00元，资本公积63,217.60元，未分配利润-58,066.47元。

⑧工商行政管理部门预核准企业名称

2005年7月6日，株洲市工商行政管理局核发了《企业名称预先核准通知书》（（株）名称预核准私字[2005]第0500号），预核准企业名称为“株洲市城乡建筑设计院有限责任公司”。

⑨株洲市城乡建筑设计院有限责任公司召开第一次股东会（决定成立株洲市城乡建筑设计院有限责任公司）

2005年7月8日，株洲市城乡建筑设计院有限责任公司召开第一次股东会，作出了如下决议：

一、决定成立株洲市城乡建筑设计院有限责任公司，注册资金50.00万元，其中：刘伯林出资25.50万元，占51.00%；刘冀宣出资24.50万元，占49.00%；

二、选举刘伯林为执行董事及公司的法人代表；

三、选举刘冀宣为公司总经理；

四、选举易平安<sup>1</sup>为监事；

五、会议一致通过公司章程。

2005年8月25日，株洲市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》（注册号：4302041000990）。

株洲市城乡建筑设计院有限责任公司设立时的基本情况如下：

名称	株洲市城乡建筑设计院有限责任公司
住所	株洲市人民北路2号
法定代表人	刘伯林
注册资本	50.00 万元人民币
经济性质	有限责任公司
经营范围	丙级建筑工程及相应的工程咨询和装饰设计，兼营晒图。※
成立日期	2005年8月25日
营业期限	2005年8月25日至2015年8月24日

株洲市城乡建筑设计院有限责任公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	刘伯林	25.50	净资产	51.00
2	刘冀宣	24.50	净资产	49.00
合计		50.00	-	100.00

综上，主办券商认为：刘伯林、刘冀宣在购买国有资产时履行了必要的内外部程序，取得了合法有效的审批，改制程序符合当时有效法律法规的规定；同时，2018年3月27日，株洲市石峰区财政局出具《关于原株洲市城乡建筑设计院国有资产处置程序情况的确认函》（株石财函[2018]1号），确认原株洲市城乡建筑设计院国有资产处置程序符合当时相关法律法规和政策规定，不存在国有资产流失的情形；2018年3月19日，城乡设计院设立时的股东刘伯林、刘冀宣出具《关于公司设立时净资产出资资产评估相关事宜的承诺函》，承诺承担资产评估报告过期后未

<sup>1</sup> 易平安为刘冀宣之妻。



能重新委托资产评估机构对该净资产进行资产评估而可能导致的一切后果，保证株洲市城乡建筑设计院有限责任公司不会遭受任何损失；城乡设计院为合法设立并有效存续的公司，其历次股权转让行为合法合规，符合法律法规、规范性文件的要求。

## 2) 城乡设计院的历次股权变更情况

### ①2008 年 5 月，城乡设计院第一次股权转让

2008 年 5 月 18 日，城乡设计院召开股东会，决议同意如下股权转让：

序号	出让方	受让方	出让股权（万元）	作价（万元）	比例（%）
1	刘伯林	陈蔚芳	10.00	10.00	20.00
2		易笑兰	3.00	3.00	6.00
3		刘章林	2.50	2.50	5.00
4		刘冀宣	1.00	1.00	2.00
5		谭鹏	0.50	0.50	1.00
6		廖伟宏	0.50	0.50	1.00
7		苏业炜	0.50	0.50	1.00

2008 年 5 月 22 日，上述股权转让各方签订《股权转让协议》。

本次股权转让系各方经友好协商后确定平价转让；本次股权转让不存在股份支付；2008 年 5 月 22 日，刘伯林开具《收条》，确认收到上述股权转让价款，2008 年 5 月 22 日，湖南广汇联合会计师事务所出具《专项审计报告》（湘广所专审[2008]026 号），确认转让方刘伯林已证实分别于 2008 年 5 月 22 日之前已收到上述股权转让款项，上述股权转让过程已经完成，城乡设计院注册资本为 500,000.00 元。本次股权转让为真实转让，不存在股权代持的行为。由于本次股权转让为平价转让，因此股东无需缴纳个人所得税。

本次股权转让后，城乡设计院的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	刘冀宣【注 1】	25.50	51.00
2	陈蔚芳	10.00	20.00
3	刘伯林【注 2】	7.50	15.00
4	易笑兰	3.00	6.00
5	刘章林	2.50	5.00
6	谭鹏	0.50	1.00
7	廖伟宏	0.50	1.00
8	苏业炜	0.50	1.00
合计		50.00	100.00

【注 1】【注 2】2008 年 5 月 22 日，湖南广汇联合会计师事务所出具《专项审计报告》（湘广所专审[2008]024 号），确认截至 2008 年 5 月 22 日，城乡设计院已收到刘伯林、刘冀宣置换资本金共计 329,037.87 元，其中：1、以货币资金置换金额为 170,000.00 元。刘伯林于 2008 年 5 月 19 日缴存城乡设计院在中国建设银行股份有限公司株洲城东支行开立的人民币存款账户 86,700.00 元；刘冀宣于 2008 年 5 月 20 日缴存城乡设计院在中国建设银行股份有限公司株洲城东支行开立的人民币存款账户 83,300.00 元。2、以实物资产（轿车 1 台）置换金额 102,303.69 元，该实物资产已经株洲天展联合会计师事务所出具了株天会评字[2008]G005 号评估报告。3、资本公积【注】置换 56,734.18 元。以上款项用于置换刘伯林、刘冀宣原投入到城乡设计院的净资产中所包含的无法过户的房屋建筑物，该房屋建筑物的产权证号为株房权证株字第 00074974 号，该房屋全体股东确认的价值为 329,037.87 元。

【注】因此次资本公积置换出资的瑕疵，刘冀宣已于 2018 年 4 月 13 日以货币资金补足该 56,734.18 元。

城乡设计院此次出资置换的原因如下：刘伯林、刘冀宣原投入到城乡设计院的净资产出资中所包含的房屋建筑物无法办理过户手续。

2008 年 5 月 18 日，城乡设计院召开股东会，决议进行出资置换。因此，此次出资置换履行了公司审议程序。

2008 年 5 月 29 日，城乡设计院出资置换及第一次股权转让后在工商管理部门备案的公司章程修正案中，各股东（第一次股权转让后之股东）出资方式为“货币”。因此，此次出资置换以公司章程修正案的形式履行了工商登记程序。

此次出资置换未履行验资程序。根据《中国注册会计师审计准则第 1602 号——验资》规定：第三条 本准则所称验资，是指注册会计师依法接受委托，对被审验单位注册资本的实收情况或注册资本及实收资本的变更情况进行审验，并出具验资报告。验资分为设立验资和变更验资。设立验资是指注册会计师对被审验单位申请设立登记时的注册资本实收情况进行的审验。变更验资是指注册会计师对被审验单位申请变更登记时的注册资本及实收资本的变更情况进行审验。

上述城乡设计院的净资产出资中所包含房屋建筑物已在设立企业时由株洲鼎诚有限责任会计师事务所出具《验资报告》（株鼎会所验字（2005）64 号）进行验证。但后续由于无法完成该房屋建筑物的过户手续，为避免出现出资不实情况，公司经审议决定进行出资置换。2008 年 5 月 22 日，湖南广汇联合会计师事务所出具《专

项审计报告》(湘广所专审[2008]024号),确认截至2008年5月22日,城乡设计院已收到原出资股东刘伯林、刘冀宣置换资本金共计329,037.87元,其中:1、以货币资金置换金额为170,000.00元。刘伯林于2008年5月19日缴存城乡设计院在中国建设银行股份有限公司株洲城东支行开立的人民币存款账户86,700.00元;刘冀宣于2008年5月20日缴存城乡设计院在中国建设银行股份有限公司株洲城东支行开立的人民币存款账户83,300.00元。2、以实物资产(轿车1台)置换金额102,303.69元,该实物资产已经株洲天展联合会计师事务所出具了株天会评字[2008]G005号评估报告。3、资本公积【注】置换56,734.18元。

【注】因此次资本公积置换出资的瑕疵,刘冀宣已于2018年4月13日以货币资金补足该56,734.18元。

综上,主办券商认为,上述城乡设计院的净资产出资中所包含房屋建筑物已在设立企业时由株洲鼎诚有限责任会计师事务所出具《验资报告》(株鼎会所验字(2005)64号)进行验证。但后续由于无法完成该房屋建筑物的过户手续,为避免出现出资不实情况,公司经审议决定进行出资置换,并且出具了《专项审计报告》进行确认,根据《中国注册会计师审计准则第1602号——验资》规定公司变更验资是指注册会计师对被审验单位申请变更登记时的注册资本及实收资本的变更情况进行的审验,而公司本次置换出资不涉及公司注册资本及实收资本的变更,不需要出具验资报告,因此此次出资置换不存在出资不实的情形,出资真实、不存在出资上的股权纠纷,其出资置换程序合法合规。

被置换资产(产权证号为株房权证株字第00074974号的房屋建筑物)目前所有权人为株洲市城乡建筑设计院(因土地使用权无法过户,该房屋目前仍未能办理过户手续);该房屋建筑物未在公司继续使用;公司主要从事建筑节能工程总承包(EPC)及建筑设计业务,该房屋建筑物未在公司继续使用不会对公司业务存在重大影响。

2008年5月29日,株洲市工商行政管理局为城乡设计院核发了变更后的《企业法人营业执照》。

## ②2009年7月,城乡设计院第二次股权转让

2009年6月15日,城乡设计院召开股东会,决议同意如下股权转让:

序号	出让方	受让方	出让股权（万元）	作价（万元）	比例（%）
1	陈蔚芳	易平安	10.00	10.00	20.00

2009年6月16日，上述股权转让双方签订《股权转让协议》。

本次股权转让系各方经友好协商后确定平价转让；本次股权转让不存在股份支付；本次股权转让已取得支付凭证，出让方股东已确认已收到股权转让价款；本次股权转让为真实转让，不存在股权代持的行为。由于本次股权转让为平价转让，因此股东无需缴纳个人所得税。

本次股权转让后，城乡设计院股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	刘冀宣	25.50	51.00
2	易平安	10.00	20.00
3	刘伯林	7.50	15.00
4	易笑兰	3.00	6.00
5	刘章林	2.50	5.00
6	谭鹏	0.50	1.00
7	廖伟宏	0.50	1.00
8	苏业炜	0.50	1.00
合计		50.00	100.00

2009年7月28日，城乡设计院召开股东会，决议同意如下股权转让：

序号	出让方	受让方	出让股权（万元）	作价（万元）	比例（%）
1	易平安	王平安	10.00	10.00	20.00

2009年7月29日，上述股权转让双方签订《股权转让协议》。

本次股权转让系各方经友好协商后确定平价转让；本次股权转让不存在股份支付；本次股权转让已取得支付凭证，出让方股东已确认已收到股权转让价款；本次股权转让为真实转让，不存在股权代持的行为。由于本次股权转让为平价转让，因此股东无需缴纳个人所得税。

本次股权转让后，城乡设计院股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	刘冀宣	25.50	51.00
2	王平安	10.00	20.00
3	刘伯林	7.50	15.00
4	易笑兰	3.00	6.00
5	刘章林	2.50	5.00
6	谭鹏	0.50	1.00

7	廖伟宏	0.50	1.00
8	苏业伟	0.50	1.00
合计		50.00	100.00

2009年7月31日，株洲市工商行政管理局为城乡设计院核发了变更后的《企业法人营业执照》【注】。

【注】因前述二次股权转让（陈蔚芳转让 10.00 万元股权予易平安、易平安转让 10.00 万元股权予王平安）相隔时间较短，时任工作人员未能分别及时办理工商变更登记，而是仅在易平安转让 10.00 万元股权予王平安后办理了一次工商变更登记，但此二次股权转让均存有股东会决议、《股权转让协议》等工商变更登记资料。

### ③2011年6月，城乡设计院第三次股权转让

2011年5月26日，城乡设计院召开股东会，决议由于股东廖伟宏因交通事故身亡，其名下股权由其母张小明全额继承，并同意如下股权转让：

序号	出让方	受让方	出让股权 (万元)	价格(万元)	出资比例 (%)
1	刘伯林	刘冀宣	7.50	7.50	15.00
2	张小明（廖伟宏之母）		0.50	0.50	1.00

2011年6月8日，上述股权转让各方签订《股权转让协议》。

本次股权转让系各方经友好协商后确定平价转让；本次股权转让不存在股份支付；本次股权转让已取得支付凭证，出让方股东均已确认已收到股权转让价款；本次股权转让为真实转让，不存在股权代持的行为。由于本次股权转让为平价转让，因此股东无需缴纳个人所得税。

本次股权转让后，城乡设计院股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	刘冀宣	33.50	67.00
2	王平安	10.00	20.00
3	易笑兰	3.00	6.00
4	刘章林	2.50	5.00
5	苏业伟	0.50	1.00
6	谭鹏	0.50	1.00
合计		50.00	100.00

2011年6月8日，株洲市工商行政管理局向城乡设计院核发了变更后的《企业法人营业执照》。

## ④2013 年 7 月，城乡设计院第四次股权转让、第一次增资

2013 年 6 月 2 日，城乡设计院召开股东会，决议同意如下股权转让：

序号	出让方	受让方	出让股权 (万元)	作价 (万元)	比例 (%)
1	刘冀宣	伟大集团投资控股 股份有限公司	33.50	80.40	67.00
2	王平安		10.00	24.00	20.00
3	易笑兰		3.00	7.20	6.00
4	刘章林		2.50	6.00	5.00
5	谭鹏		0.50	1.20	1.00
6	苏业炜		0.50	1.20	1.00

2013 年 6 月 2 日，上述股权转让各方签订《股权转让协议》。

本次股权转让系受让方伟大集团投资控股股份有限公司（现已更名为“伟大集团城乡发展股份有限公司”）看好城乡设计院发展、并与本次股权转让各方友好协商后确定溢价转让（2.40 元/股）；本次股权转让不存在股份支付；2013 年 6 月 4 日，湖南中天华会计师事务所（普通合伙）出具《审计报告》（湘中天华会专审字[2013]第 119 号），确认截至 2013 年 6 月 2 日，上述股权转让价款中的 50.00 万元已由伟大集团投资控股股份有限公司支付给刘冀宣等 6 名原自然人股东，剩余股权转让价款 70.00 万元在办理完股权工商变更登记手续之日起三日内付清；剩余股权转让价款现已支付完毕；本次股权转让为真实转让，不存在股权代持的行为。根据股权转让各方协商，此次股权转让涉及的溢价部分的个人所得税由伟大集团投资控股股份有限公司承担，目前已缴纳完毕。

本次股权转让后，城乡设计院股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	伟大集团投资控股股份有限公司	50.00	100.00
合计		50.00	100.00

2013 年 6 月 14 日，城乡设计院召开股东会，决议同意公司注册资本由 50.00 万元增加至 200.00 万元；新增注册资本由股东伟大集团投资控股股份有限公司以货币方式认缴 120.00 万元，新股东刘冀宣以货币方式认缴 30.00 万元。

本次增资完成后，城乡设计院股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
----	------	----------	------	----------

1	伟大集团投资控股股份有限公司	170.00	货币	85.00
2	刘冀宣	30.00	货币	15.00
合计		200.00	-	100.00

2013年6月21日，湖南中天华会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（湘中天华会验字[2013]第006号）。验证截至2013年6月14日，城乡设计院已收到伟大集团投资控股股份有限公司、刘冀宣缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币壹佰伍拾万元整，各股东全部以货币出资。截至2013年6月14日，城乡设计院累计注册资本人民币200.00万元，实收资本人民币200.00万元。城乡设计院注册资本已经全体股东足额缴付。

2013年7月2日，株洲市工商行政管理局向城乡设计院核发了变更后的《企业法人营业执照》【注】。

【注】因前述股权转让及增资相隔时间较短，时任工作人员未能分别及时办理工商变更登记，而是仅在增资后办理了一次工商变更登记，但股权转让及增资均存有股东会决议、《股权转让协议》、《审计报告》、《验资报告》等工商变更登记资料。

#### ⑤2015年8月，城乡设计院第五次股权转让

2015年7月19日，城乡设计院召开股东会，决议同意如下股权转让：

序号	出让方	受让方	出让股权 (万元)	作价(万元)	比例 (%)
1	刘冀宣	伟大集团城乡发展股份有限公司【注】	30.00	30.00	15.00

【注】2015年2月6日，城乡设计院股东伟大集团投资控股股份有限公司召开股东大会，决议将伟大集团投资控股股份有限公司更名为伟大集团城乡发展股份有限公司。2015年3月3日，株洲市工商行政管理局向伟大集团城乡发展股份有限公司核发了变更后的《企业法人营业执照》。

2015年7月19日，上述股权转让双方签订了《股权转让协议》。

本次股权转让系各方经友好协商后确定平价转让；本次股权转让不存在股份支付；本次股权转让已取得支付凭证，出让方股东刘冀宣于2015年8月18日出具《声明》，确认其本人自愿同意上述股权转让，转让真实有效，出让方股东已确认已收到股权转让价款；本次股权转让为真实转让，不存在股权代持的行为。由于本次股权转让为平价转让，因此股东无需缴纳个人所得税。

本次股权转让后，城乡设计院股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	伟大集团城乡发展股份有限公司	200.00	货币	100.00
合计		200.00	-	100.00

2015年8月19日，株洲市工商行政管理局向城乡设计院核发了本次变更后的《企业法人营业执照》。

#### ⑥2017年12月，城乡设计院第六次股权转让

2017年12月19日，城乡设计院召开股东会，决议同意如下股权转让：

序号	出让方	受让方	出让股权（万元）	作价（万元）	比例（%）
1	伟大集团城乡发展股份有限公司	伟大集团节能房股份有限公司	200.00	200.00	100.00

2017年12月19日，上述股权转让双方签订《股权转让协议》。

本次股权转让系各方经友好协商后确定平价转让；本次股权转让不存在股份支付；本次股权转让已取得支付凭证，出让方股东已确认已收到股权转让价款；本次股权转让为真实转让，不存在股权代持的行为。由于本次股权转让为平价转让，因此股东不因该事项产生涉税义务。

本次股权转让后，城乡设计院股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	伟大集团节能房股份有限公司	200.00	货币	100.00
合计		200.00	-	100.00

2017年12月28日，株洲市工商行政管理局向城乡设计院核发了本次变更后的《企业法人营业执照》。

## （二）公司分公司基本情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在任何分公司。

## 六、公司董事、监事和高级管理人员情况

### （一）董事



股份公司第二届董事会由 5 名董事组成。截至本公开转让说明书签署日，公司董事情况如下：

序号	姓名	职务	本届任期
1	邓天骥	董事长	2016 年 9 月-2019 年 9 月
2	吴致远	董事	2016 年 9 月-2019 年 9 月
3	张伟峰	董事、董事会秘书	2018 年 2 月-2019 年 9 月
4	易文志	董事、总经理	2018 年 2 月-2019 年 9 月
5	刘冀宣	董事	2016 年 9 月-2019 年 9 月

1、邓天骥先生，董事长，邓天骥个人简历参见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“三、主要股东及持股情况”之“（三）控股股东及实际控制人基本情况”。

2、吴致远先生，董事，1973 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1996 年 7 月至 2001 年 12 月，就职于株洲市第二建筑公司，任施工员、项目经理；2002 年 1 月至 2008 年 12 月，就职于湖南伟大集团建设有限公司，任项目经理；2009 年 1 月至 2012 年 8 月，就职于伟大集团房地产开发有限公司，任项目经理；2012 年 9 月至今，就职于伟大集团建设股份有限公司，任董事、法定代表人、总经理；2013 年 9 月至今，任公司董事。截至本公开转让说明书签署日，其兼职情况如下：任伟大集团城乡发展股份有限公司董事；任湖南伟大建筑工业股份有限公司董事；任瓮安伟大商业管理有限公司董事；任广东伟大城乡发展股份有限公司董事。

3、张伟峰先生，董事、董事会秘书，1970 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1990 年 7 月至 2003 年 4 月，就职于株洲市建筑工程公司，任施工员、技术主管、项目经理、工程处长、支部书记；2003 年 5 月至 2007 年 2 月，就职于湖南伟大集团建设有限公司，任技术部长、董事、经营部长、副总经济师；2007 年 3 月至 2010 年 9 月，就职于湖南伟大集团建设有限公司，任董事、副总经理、总经济师；2010 年 10 月至今，就职于伟大集团城乡发展股份有限公司，任董事、总经济师；2013 年 9 月至 2018 年 2 月，任公司监事；2018 年 2 月至今，任公司董事、董事会秘书。截至本公开转让说明书签署日，其兼职情况如下：任伟大集团股份有限公司监事；任伟大集团建设股份有限公司董事；任伟大集团地产股

份有限公司监事；任伟大集团（湖南）养老产业股份有限公司监事；任湖南伟大建筑工业股份有限公司董事；任株洲市城乡建筑设计院有限责任公司监事；任湖南伟大城乡发展股份有限公司董事；任湖南伟大超市股份有限公司监事；任广东伟大城乡发展股份有限公司董事。

4、易文志先生，董事、总经理，1967 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。1985 年 1 月至 1992 年 12 月，就职于株洲建行，任助理会计师；1993 年 1 月至 2006 年 3 月，就职于湖南中天建设公司，任副总经理；2006 年 4 月至今，就职于湖南伟大集团，任副总经理；2018 年 2 月至今，任公司董事、总经理。截至本公开转让说明书签署日，其兼职情况如下：任伟大集团城乡发展股份有限公司董事；任湖南睿音教育有限责任公司监事。

5、刘冀宣先生，董事，1964 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1985 年 7 月至 1998 年 10 月，就职于株洲市城乡建筑设计院，任设计师、设计室主任；1998 年 10 月至 2002 年 10 月，就职于株洲市城乡建筑设计院装饰公司，任经理；2002 年 11 月至 2004 年 3 月，就职于中国科学院旅游规划研究中心，任项目负责人、设计师；2004 年 4 月至今，就职于株洲市城乡建筑设计院有限责任公司，任总经理、法定代表人；2017 年 7 月至今，就职于伟大集团节能房股份有限公司，任技术总监；2017 年 7 月至今，就职于伟大集团被动式节能建筑研究院，任院长；2013 年 9 月至今，任公司董事。截至本公开转让说明书签署日，其兼职情况如下：任浙江伟大建设发展股份有限公司董事。

## （二）监事

股份公司第二届监事会由 3 名监事组成，其中包括 2 名股东代表监事和 1 名职工代表监事。股东代表监事由公司股东大会选举产生，职工代表监事由公司职工大会选举产生，任期 3 年，任期届满可连选连任。

截至本公开转让说明书签署日，公司监事情况如下：

序号	姓名	职务	本届任期
1	刘九冬	监事会主席	2018 年 2 月-2019 年 9 月
2	李致	监事	2018 年 2 月-2019 年 9 月
3	杨柳	职工代表监事	2018 年 2 月-2019 年 9 月

1、刘九冬先生，监事会主席，1959 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1976 年 11 月至 1978 年 1 月，就职于湖南省第五工程公司水电队，任水工、材料员；1978 年 2 月至 1982 年 1 月，就职于湖南省第五工程公司机安处，任职员，就职于湖南省施工机械厂，任团总支书记；1982 年 2 月至 1988 年 5 月，就职于湖南省第五工程公司，任团委书记、共青团株洲市委委员；1988 年 6 月至 1992 年 1 月，就职于湖南省第五工程公司，任第二工程队书记、水电安装处书记兼处长；1992 年 2 月至 1994 年 10 月，就职于湖南省第五工程公司，任党委委员、组织部部长兼人教处处长；1994 年 11 月至 1999 年 5 月，就职于湖南省第五工程公司，任纪委书记兼组织部部长、人教处长、副总经理；1999 年 6 月至 2000 年 10 月，就职于湖南省第五工程公司，任厦门公司党委书记；2000 年 11 月至 2003 年 5 月，就职于株洲市建筑工程公司，任副总经理、执行总经理；2003 年 6 月至 2010 年 7 月，就职于伟大集团城乡发展股份有限公司，任副董事长、执行总经理，兼职于伟大集团建设股份有限公司，任总经理；2010 年 8 月至今，就职于伟大集团城乡发展股份有限公司，任副董事长、执行总经理、党委副书记；2013 年 9 月至 2018 年 2 月，任公司董事；2018 年 2 月至今，任公司监事会主席。截至本公开转让说明书签署日，其兼职情况如下：任伟大集团股份有限公司董事；任伟大集团建设股份有限公司副董事长；任株洲千金文化广场有限公司监事；任伟大集团地产股份有限公司董事；任伟大集团（湖南）养老产业股份有限公司董事；任湖南伟大建筑工业股份有限公司董事；任湖南伟大超市股份有限公司董事；任浙江伟大健康产业发展有限公司监事；任浙江伟大建设发展股份有限公司监事会主席；任北京伟大建设有限公司监事；任广东伟大城乡发展股份有限公司监事主席。

2、李致先生，监事，1973 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1996 年 7 月至 2005 年 5 月，就职于株洲市建筑工程有限公司财务部，任工程处出纳、材料会计；2005 年 6 月至 2007 年 9 月，就职于湖南伟大集团建设有限公司成本核算中心，任项目会计；2007 年 10 月至 2009 年 2 月，就职于湖南伟大集团建设有限公司财务部，任核算会计；2009 年 2 月至 2011 年 7 月，就职于伟大集团股份有限公司财务部，任主管会计；2011 年 7 月至 2013 年 9 月，就职于湖南惠天然投资发展有限公司财务部，任部长；2013 年 9 月至今，就职于伟大集团建设股份有限公司财务部，任部长；2018 年 2 月至今，任公司监事。

3、杨柳女士，职工代表监事，1985年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2006年6月至2006年8月，就职于湘潭潭州建筑工程有限公司株洲南方公司“欣月佳园”二期工程项目部，任资料员；2006年9月至2007年1月，就职于湖南省浏阳市长浏园艺工程有限责任公司株洲“湘银紫竹茗园”项目部，任资料员；2007年2月至2007年4月，待业；2007年5月至2008年9月，就职于湖南高力特通用电气有限公司工程部，任资料员；2008年10月至2009年1月，待业；2009年2月至2009年8月，就职于株洲市恒盛工程监理有限责任公司综合部，任文员；2009年9月至2011年4月，就职于湖南领地置业发展有限公司工程部，任资料员；2011年5月至2012年4月，待业；2012年5月至2013年9月，就职于湖南省建筑工程二公司衡阳恒大绿洲项目部，任资料员；2013年10月至今，就职于股份公司工程部、综合部，任资料员、综合管理员；2018年2月至今，任公司职工代表监事。

### （三）高级管理人员

根据《公司章程》规定，公司总经理、董事会秘书、财务总监为公司高级管理人员。公司现有高级管理人员3名，其中总经理1名、董事会秘书1名、财务总监1名。截至本公开转让说明书签署日，公司高级管理人员情况如下：

序号	姓名	职务
1	易文志	董事、总经理
2	张伟峰	董事、董事会秘书
3	宁辉	财务总监

1、易文志先生，董事、总经理，易文志个人简历参见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“六、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事”。

2、张伟峰先生，董事、董事会秘书，张伟峰个人简历参见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“六、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事”。

3、宁辉先生，财务总监，1975年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1994年6月至2000年12月，就职于株洲市建筑工程公司财务部，任副

部长；2001年1月至2016年12月，就职于城乡发展公司，任财务部部长、财务融资中心主任。2017年1月至2018年2月，就职于伟大节能房，任财务部长；2018年2月至今，任公司财务总监。截至本公开转让说明书签署日，其兼职情况如下：任伟大集团（湖南）养老产业股份有限公司监事；任湖南伟大建筑工业股份有限公司监事；任湖南伟大超市股份有限公司监事。

#### （四）董事、监事和高级管理人员任职的合法合规性

公司本届董事、监事、高级管理人员均具备和遵守《公司法》规定的任职资格和义务，不存在受到中国证监会行政处罚或被采取证券市场禁入措施的情形，不存在失信被执行或被采取联合惩戒措施情形。亦不存在两年内有重大违法违规行为的记录。公司董事、监事和高级管理人员的任职合法合规。

### 七、公司最近两年的主要会计数据和财务指标

#### （一）最近两年的主要会计数据和财务指标

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计（万元）	4,605.15	6,140.00
股东权益合计（万元）	2,154.22	2,290.15
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	2,154.22	2,290.15
每股净资产（元）	1.08	1.15
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.08	1.15
资产负债率（母公司）	52.59	62.62
流动比率（倍）	1.30	0.93
速动比率（倍）	1.17	0.91
项目	2017 年度	2016 年度
营业收入（万元）	1,571.74	813.90
净利润（万元）	60.30	-118.24
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	60.30	-118.24
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	36.50	-137.54
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）	36.50	-137.54
毛利率（%）	34.34	26.05

净资产收益率（%）	2.71	-5.03
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	1.64	-5.85
基本每股收益（元/股）	0.03	-0.06
稀释每股收益（元/股）	0.03	-0.06
应收帐款周转率（次）	2.91	3.57
存货周转率（次）	10.55	18.80
经营活动产生的现金流量净额（万元）	995.77	5.92
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.50	0.00

主要财务指标计算公式如下：

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

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

（2）基本每股收益=  $P \div S$

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

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数，有限公司阶段以实收资本作为公司股份数。

稀释每股收益=[P+（已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用）×（1-所得税率）]/（S0+S1+S<sub>i</sub> 税率）费用 0-S<sub>j</sub>×M<sub>j</sub>÷M0—S<sub>k</sub>+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。

（3）每股净资产=公司期末净资产÷期末股份总数或实收资本

归属于申请挂牌公司股东的每股净资产=归属于公司普通股股东期末净资产÷期末股份总数或实收资本

（4）流动比率=流动资产/流动负债

（5）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（6）资产负债率=负债总额/资产总额

（7）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

（8）存货周转率=营业成本/存货平均余额

（9）每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数或实收资本

## （二）主要财务指标分析

### 1、偿债能力分析

财务指标	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产负债率（%）（合并）	53.22	62.70
<b>资产负债率（%）（母公司）</b>	<b>52.59</b>	<b>62.62</b>
流动比率（倍）	1.30	0.93
速动比率（倍）	1.17	0.91

公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日**母公司资产负债率分别为 62.62%、52.59%**，合并报表公司资产负债率分别为 62.70%、53.22%，公司的负债主要为银行的长期借款及关联方借款，资产负债率较高，但逐年降低，同时公司报告期流动比率、速动比率逐年升高，主要原因为公司收回了之前对关联方的其他应收款。



报告期及以前期间，公司未发生到期债务偿还违约事项。公司秉承稳健的财务政策，资产负债率、流动比率、速动比率均与现有的经营规模相适应，负债水平目前相对合理，资产流动性较高，具有较强的偿债能力。

## 2、盈利能力分析

财务指标	2017 年度	2016 年度
营业收入（万元）	1,571.74	813.90
净利润（万元）	60.30	-118.24
毛利率（%）	34.34	26.05
净资产收益率（%）	2.71	-5.03
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	1.64	-5.85
基本每股收益（元/股）	0.03	-0.06
扣除非经常性损益后的每股收益（元/股）	0.02	-0.07

公司主要从事建筑节能工程 EPC 总承包以及建筑设计业务，具体包括前期咨询、项目策划、方案设计、施工图设计以及节能施工等一揽子服务，其中子公司设计院主要提供各类建筑设计服务，公司营业收入主要来自主营业务收入，公司主营业务突出。公司 2016 年度、2017 年度营业收入分别为 813.90 万元、1,571.74 万元。公司主营业务收入呈现增长态势，收入的增长主要来自节能 EPC 业务的增长。节能 EPC 业务 2017 年收入较 2016 年增长 429.19%，主要是由于经过前期业务的推广和营销，2017 年公司在取得的单个项目体量上有了较大的增长。

公司 2016 年、2017 年度主营业务毛利率分别为 26.05%、34.34%，2017 年毛利率相比 2016 年增加 8.29%，主要是由节能 EPC 业务和设计业务的变动引起。公司节能 EPC 业务毛利率由 2016 年的 30.48%提升到 2017 年的 37.66%，主要是由于公司业务量的大量增加带来的规模效应。节能 EPC 业务收入由 2016 年 207.98 万元增长到 2017 年的 1,100.63 万元，在此过程中，业务人员的工作经验得到提升，熟练程度得到提升，同时随着项目的增加，各项目分摊的间接施工成本减少。

2016 年净资产收益率、每股收益均低于 2017 年，主要原因是公司 2016 年节能 EPC 业务还处于市场引导期，承接的业务数量较少，加之公司每年固定费用较高，造成了 2016 年公司亏损。随着 2017 年公司承接的业务增加，2017 年公司整体实现了盈利。



报告期内，公司盈利指标变化符合实际情况，公司业务具有较好的发展和盈利前景。

### 3、营运能力分析

财务指标	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次/年）	2.91	3.57
存货周转率（次/年）	10.55	18.80

公司主要从事建筑节能工程 EPC 总承包以及建筑设计业务。建筑设计业务项目设计周期较短，项目主要成本为人员成本，客户应收账款结算时间快，节能 EPC 业务单个项目周期相对较长，项目主要成本为材料成本，客户回款较慢。公司期末应收账款和存货期末余额受以上两种业务特点共同影响，故公司的应收账款周转率和存货周转率呈现出如上结果。公司 2017 年应收账款周转率、存货周转率较 2016 年下降较多，主要是受业务变动影响。2016 年度、2017 年度的应收账款和存货余额主要为节能房经营产生。2017 年随着公司节能 EPC 业务的增加，节能 EPC 业务占公司营业收入提高，相应的应收账款和存货增加较多，符合公司业务特点。

### 4、现金流量状况分析

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,957,656.66	59,243.08
投资活动产生的现金流量净额	-568,814.15	-68,216.54
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	9,388,842.51	-8,973.46

#### （1）经营活动现金流波动的合理性分析

项目	2017 年度	2016 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	6,496,861.80	5,976,059.32
收到其他与经营活动有关的现金	14,020,797.01	7,370,842.38
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>20,517,658.81</b>	<b>13,346,901.70</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,153,127.06	4,073,814.83
支付给职工以及为职工支付的现金	3,069,612.74	3,098,743.87
支付的各项税费	345,299.21	292,986.61
支付其他与经营活动有关的现金	2,991,963.14	5,822,113.31
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>10,560,002.15</b>	<b>13,287,658.62</b>

项目	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,957,656.66	59,243.08

1) 公司 2016 年经营活动现金流量净额为 59,243.08 元, 经营活动现金流量净额较小, 主要是 2016 年公司节能 EPC 业务还处于市场引导期, 收入规模较小;

2) 公司 2017 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2016 年增加的原因主要是由于公司从关联方收回借款 800 万元所致;

#### (2) 经营活动现金流量净额与净利润的匹配性

报告期内净利润与经营活动现金流对比:

项目	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,957,656.66	59,243.08
净利润	602,967.56	-1,182,434.48
差额	9,354,689.10	1,241,677.56
固定资产等折旧	1,348,567.58	1,401,008.30
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	725,229.08	-1,438,063.47
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	7,995,225.18	1,732,932.83
存货的减少 (增加以“+”号填列)	-1,351,421.56	-135,403.20

1) 2016 年度经营活动产生的现金流量净额高于当年净利润 1,241,677.56 元, 主要原因是计提固定资产等折旧摊销 1,401,008.30 元, 经营性应付项目的增加 1,732,932.83 元所致。

2) 2017 年度经营活动产生的现金流量净额高于当年净利润 9,354,689.10 元, 主要原因是计提固定资产等折旧摊销 1,348,567.58 元, 经营性应付项目的增加 7,995,225.18 元所致。

## 八、公司挂牌相关机构情况

### (一) 主办券商

1、名称: 开源证券股份有限公司

2、法定代表人: 李刚

3、住所: 陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

4、项目小组负责人: 贺勃

5、项目小组成员：贺勃、王董梁、龚鹏飞、易琼佩

6、联系电话：029—88365802

7、传真：029—88365835

## （二）律师事务所

1、名称：湖南人和人律师事务所

2、负责人：江帆

3、住所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 108 号水岸天际 1 栋 24 楼

4、联系电话：0731-84159148

5、传真：0731-84159148

6、经办律师：成胜男、鲁珊珊

## （三）会计师事务所

1、名称：大信会计师事务所(特殊普通合伙)

2、执行事务合伙人：胡咏华

3、住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 22 层

4、联系电话：010-82327668

5、传真：010-82330558

6、经办注册会计师：宋光荣、肖建宏

## （四）证券登记结算机构

1、名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

2、负责人：戴文桂

3、住所：北京市海淀区地锦路 5 号 1 幢 401

4、联系电话：010-50939980

5、传真：010-58598977

**（五）证券交易场所**

1、名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

2、法定代表人：谢庚

3、住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦

4、联系电话：010-63889512

5、传真：010-6388951

## 第二节 公司业务

### 一、公司的业务和主要产品情况

#### （一）主营业务情况

公司主要从事建筑节能工程总承包（EPC）及建筑设计业务，提供包括前期咨询、项目策划、方案设计、施工图设计以及节能施工等一揽子服务。子公司城乡设计院是一家致力于建筑工程设计以及节能设计的综合设计公司，具有完整的团队配置和丰富的行业经验，能够根据客户需求为其提供概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合的全过程或分阶段的设计等专业技术服务。

公司及子公司具有建筑业企业资质证书（建筑工程施工总承包叁级）以及建筑行业（建筑工程）乙级证书，可从事资质证书许可范围内相应的工程设计总承包业务、项目管理、相关的技术与管理服务，提供全流程的设计以及节能项目的施工、安装服务。公司立志做被动式节能技术、装配式精装修以及智慧社区技术集成的科技节能建筑运营商。目前正在全面启动全国连锁，已在长沙、杭州等地完成了“被动式”节能样板房的完工验收并投入运行、体验。

公司与国家住建部技术推广中心紧密合作，与德国能源署组成战略合作联盟，联合推动被动房技术在中国的应用，共同推广“被动式超低能耗建筑”在中国的开发建设，以德国技术为基础建造真正高品质的科技节能百年建筑。公司先后在湖南株洲等地建设多个节能房示范项目，其中青龙湾被动式节能房是国内第一个夏热冬冷地区的被动式低能耗住宅项目。公司节能建筑产业化创新管理获得“湖南省创新管理成果一等奖”。

报告期内公司主营业务未发生重大变化。

#### （二）公司主要产品和服务及其用途

公司提供的主要服务为建筑节能工程总承包，其主要包括“被动式”节能房工程项目的设计、采购以及施工服务。子公司城乡设计院主要提供建筑设计、节能设计以及相关技术咨询服务。

1、建筑节能工程总承包（EPC）

“被动式”节能房作为超低能耗建筑是指适应气候特征和自然条件，通过选用保温隔热性能和气密性能更高的围护结构，并通过新风系统的高效热(冷)回收装置将室内废气中的热(冷)量回收利用，最大程度降低建筑供暖供冷需求，并充分利用可再生能源，以更少的能源消耗提供健康舒适室内环境的建筑。

被动房在没有集中采暖的条件下就可以使冬季室内温度达到 20℃以上，夏季空调负荷只相当于普通建筑的 1/3，极大限度地降低夏季空调使用的频率和时间，从而解决该地区居民冬季寒冷潮湿、夏季酷热的居住环境，显著提高室内舒适性。

“被动房”杜绝了普通节能建筑常有的发霉结露现象，其常年室温恒定保持在 20-26℃，室内温度超过 25℃的频率小于 10%，相对湿度恒定保持在 40-60%最舒适的区间，噪声级控制在 35 分贝以下。被动房配备有过滤新风系统，二氧化碳浓度不超标，常年保持在 1000ppm 以下，达到室内恒温、恒湿、恒氧以及低噪的环境水平，舒适性远高于传统节能建筑。其主要能效指标如下图所示：

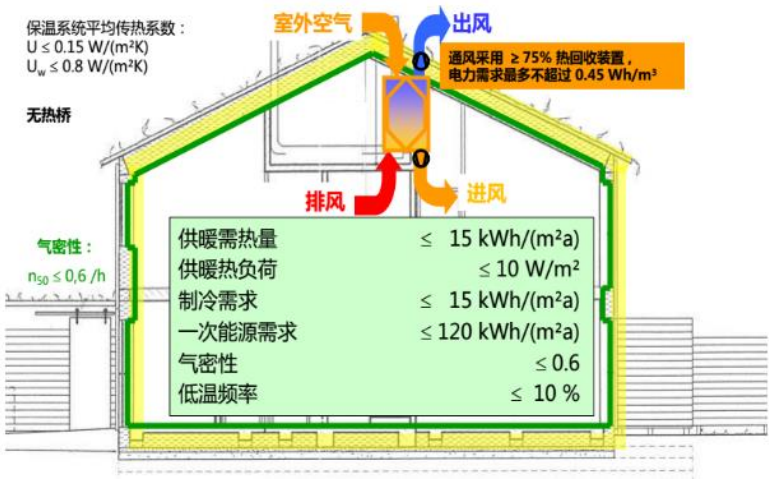


图 1

采用被动房标准建设的项目，建筑寿命至少延长一倍以上，同时在极大提高建筑质量品质和满足极高舒适度的情况下，其能耗相比于普通建筑大幅减少，经测算其综合节能率平均达 90% 以上，而施工过程中的所产生的增量成本通常在 3-5 年时间内就可以通过节约的能耗费用收回。



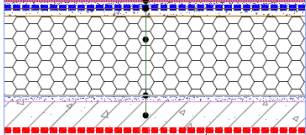
“被动式”节能房节能设计主要是根据楼房的不同户型，在楼房主体建筑设计上加入的节能设计，其主要遵循下列原则：

（1）以气候特征为引导进行建筑方案设计，在设计前应充分了解当地的气象条件、自然资源、生活居住习惯，借鉴本地传统建筑被动式措施，根据不同地区的特点进行建筑平面总体布局、朝向、体形系数、开窗形式、采光遮阳、建筑热惰性、室内空间布局的适应性设计；




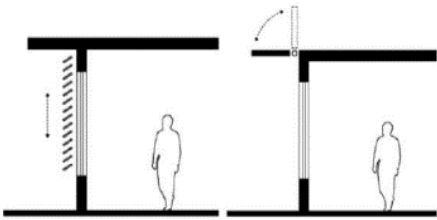

（2）通过性能化设计方法优化围护结构保温、隔热、遮阳等关键设计参数，最大限度地降低建筑供暖供冷需求，并满足超低能耗绿色建筑的能耗指标的要求；性能化设计方法应贯穿设计全过程；

（3）各专业间需协同设计，机电工程师需参与建筑方案的设计，施工单位应参与建筑保温做法、热桥处理及气密性保障等细部设计，使设计意图能在施工中得到贯彻落实。

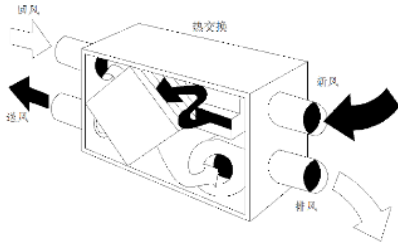
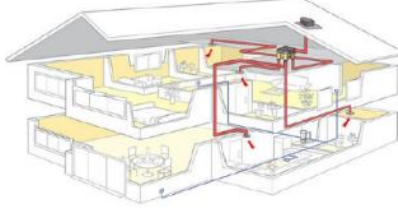
设计内容主要包括外围护结构保温系统设计、节能门窗设计、遮光性能良好的智能外遮阳系统设计以及室内新风系统的设计。各子系统具体情况如下：

序号	产品图示	产品介绍、用途
外 围 护 结 构 保 温 系 统	<div></div> <p>楼层之间用岩棉板设置防火隔离带</p> <div></div> <p>高质量的外墙保温系统</p>	外墙外保温系统：墙体部分，保温材料采用高效保温材料 B1 级 EPS 聚苯乙烯板，使墙体达到 160mm 厚。在特定位置增设防火隔离带 A 级岩棉保温板，且施工采用两层错位粘贴。特别增厚的耐腐蚀外墙保温层，起到遮阳隔热作用，将整个建筑无缝包裹，使住宅制冷取暖能耗大大低于传统住宅。
	<div><div><div>1. 饰面层</div><div>2. 防水层</div><div>3. 保温层：XPS保温板</div><div>4. 隔汽层：PVC隔汽薄膜</div><div>5. 基层屋面板</div></div><p>气密层（红虚线）</p></div> <p>屋面保温做法示意图</p>	屋面保温系统：屋面靠近室外一面设置防水层；中间保温层采用 200mm 厚保温材料 B 级 XPS 保温板；底部隔汽层由 PVC 隔汽薄膜构成。屋顶加入特殊保温层，有效防止了能量从屋顶流失。



	 <p>“地下架空层基础”的顶部</p>	<p>架空层楼板保温系统：架空层楼板保温材料采用 EPS 灰色聚苯乙烯板 B1 级，160mm 厚。楼板加入特殊保温层，从楼板到楼顶形成严密隔热保温体系，有效防止能量流失。</p>
良好的采光、保温、隔热外窗	 <p>外窗具有良好的气密、水密及抗风压性能</p>  <p>门窗均采用创新外挂式安装，两侧角钢固定、底部使用防腐处理的木块承托。</p>	<p>玻璃采用三玻两腔中空节能窗，中空处充入氩或氪气，内镀 Low-E 涂层，窗户的传热系数可达 0.8W/(m<sup>2</sup>·K)。外窗采用窗框内表面与结构外表面齐平的外挂安装方式，窗户内侧粘贴红色防水隔气膜，窗户外侧粘贴白色防水透气膜。窗框采用铝包木材料使结构更稳定更保温，玻璃可内外双向阻热，有效阻隔室内热量流失，从而减少制冷或制热所造成的能耗，且有效保持室内宜居环境。</p>
遮光性能良好的智能外遮阳系统	 <p>升降百叶以及可调节遮阳板</p>  <p>智能外遮阳系统融入传统防盗设计</p>	<p>外遮阳系统采用多孔卷帘板，其遮阳率高达 80%，遮光率可达 100%，有效阻挡太阳直接辐射和漫辐射。此外，智能卷帘外遮阳系统融入传统防盗设计，在不设置防盗窗的情况下其本身即可防盗。外遮阳是我国夏热冬冷地区阻挡太阳辐射热进入室内和冬季避免室内热量损失的建筑节能设计的有效方法之一，外遮阳装置同时能提高居住的热舒适性和光舒适性。</p>



高效热 (冷) 回收新 风系统	<div><p>新风热回收装置示意图</p><p>新风系统在屋内每个房间或主要活动区均设置 送风口和回风口</p></div>	<p>被动房专用新风系统，提供新风的同时回收<math>\geq 75\%</math>的余热，通风电力需求<math>&lt; 0.45\text{Wh/m}^3</math>，通过热回收减少一次能源需求，持续导入洁净的新鲜空气，并减少空气中不良粉尘的含量，回收后空气湿度得以降低，有助于减少对建筑构件和材料的损害。此外，在新风入口处设置低阻高效率的空气净化装置，有效减小雾霾天气对室内空气质量的影响。同时也可避免热回收装置积尘、换热效率下降。</p>
--------------------------	---	---

被动房的节能施工过程是在建筑主体结构完成之后进行的节能材料添加、节能设备安装行为。主要包括三大方面：内外墙保温系统施工、节能门窗安装服务及室内通风系统安装。施工技术主要体现为：保温外墙需要如何涂刷、墙壁材料如何搭配制作及如何施工才能达到保温、节能效果；被动式节能房的新风系统如何安装、布局才能达到通风的效果；被动式节能房门窗系统的选择及如何安装才能达到节能房的静音效果。

通常情况下，新建“被动式”节能房节能设计与整体房屋建筑设计同时完成。其建筑过程为先进行楼房主体建筑施工，完工之后由质监站等政府建筑相关质量检测部门进行验收，最终在被动房节能施工完工后可由德国能源署与国家住建部科技与产业化发展中心联合验收并颁发被动式低能耗质量认证标识。

若对既有建筑进行节能房改造，则在原来的主体建筑基础上加上被动式节能设计。公司将根据每个建筑的具体情况出具个性化的被动式技术方案，通过多个节能子系统的集成以及相应的施工及设备安装，将既有建筑改造成“被动式”节能房。

“被动式”节能房屋竣工后,需对室内进行气密性测试，测试结果需满足  $N_{50} \leq 0.6/h$ ，即在室内外压差  $50\text{Pa}$  的条件下，每小时的换气次数不得超过  $0.6$  次。并对建筑室外一侧进行热成像检测，测试是否有散热较大区域。房屋投入正常使用后，对室内环境和实际能耗用量进行测试并确保满足标准要求。

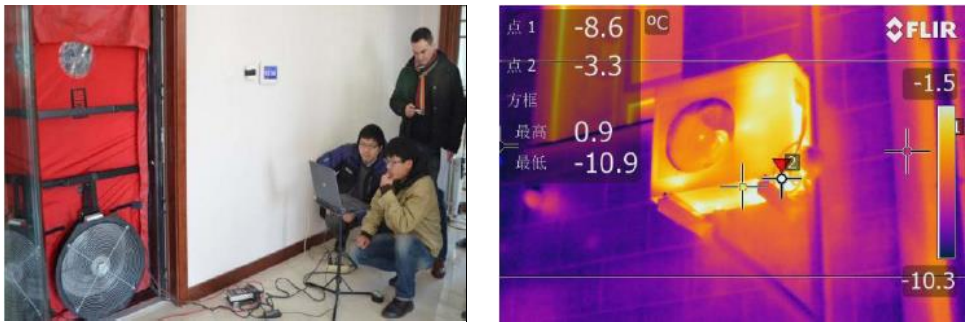





图 2 被动房的气密性检测以及热成像监测

公司典型项目情况如下：

序号	典型项目	项目情况
1		项目名称：青龙湾被动房 项目地点：湖南省株洲市 面积：1.5 万 m <sup>2</sup>
2		项目名称：炎陵神农湾酒店 项目地点：湖南省株洲市炎陵县 面积：约 8000 m <sup>2</sup>
3		项目名称：青龙湾 C 型别墅 项目地点：湖南省株洲市 面积：430 m <sup>2</sup>

4		<p>项目名称：青龙湾营销会馆</p> <p>项目地点：湖南省株洲市</p> <p>面积：1700 m<sup>2</sup></p>
---	---	---

## 2、建筑设计

子公司城乡设计院是一家专业从事建筑设计以及节能设计的综合设计公司，其建筑设计业务提供从项目策划、概念设计、方案设计、初步设计及施工图设计等在内的全过程设计服务。公司提供的建筑设计服务主要涵盖公共建筑、文旅人居以及医疗养老等领域，是当地知名的建筑设计综合服务商。公司为社会各领域客户提供包括办公楼、住宅、医院、商业综合体、养老社区、学校等在内的建筑设计服务。

典型项目情况如下：

### （1）商业综合体与综合办公楼



株洲市云龙五星商业综合体



湖南依鲁光电科技有限公司综合大楼

### （2）养老社区与医院



株洲市伽南养老中心



株洲市中医院大楼



(3) 学校与办公楼



株洲市青龙湾小学



株洲市伟大集团办公中心

二、公司内部组织结构及主要产品和业务的流程及方式

(一) 公司内部组织结构

1、公司组织结构图如下所示：

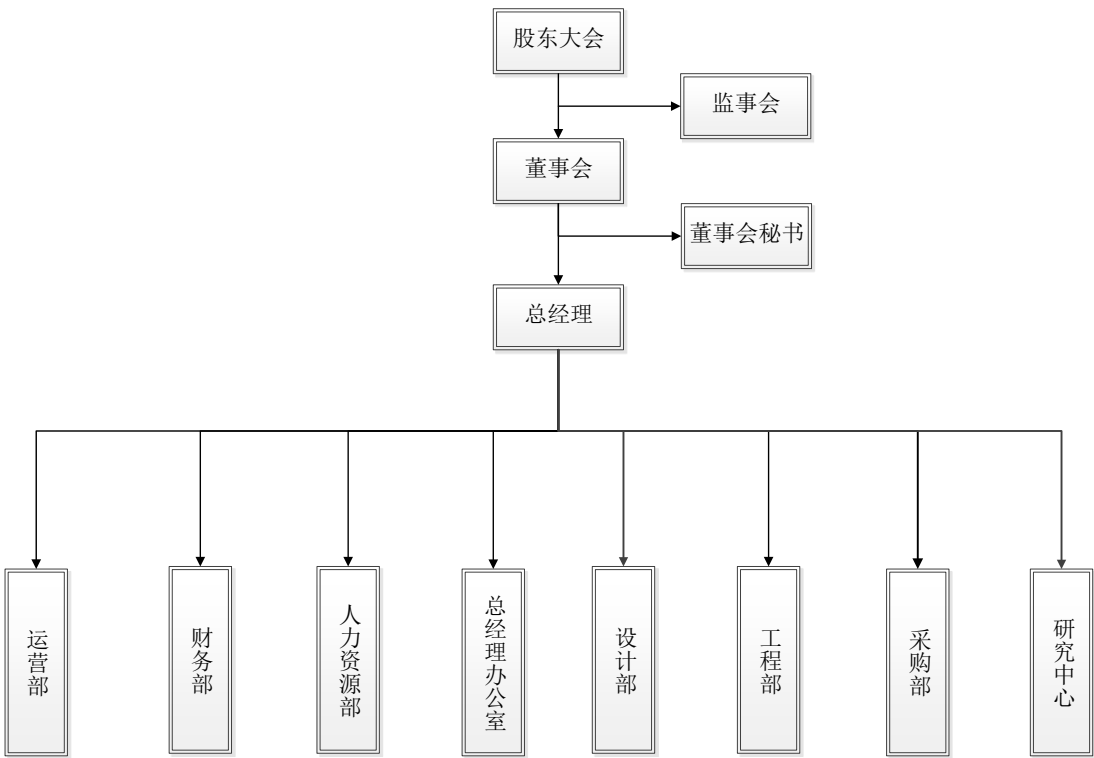


图 3

2、部门职责

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，董事会和监事会对股东大会负责。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，由总经理负责公司日常经营与管理。各部门的主要职能如下：

部门名称	主要职责描述
股东大会	股东大会是公司的最高权利机关，它由全体股东组成，对公司重大事项进行决策，有权选任和解除董事，并对公司的经营管理有广泛的决定权
董事会秘书	负责保持与证券监督管理部门、证券交易所及各中介机构的联系；及时、规范、准确披露有关信息；负责或参与公司拟投资项目的方案初拟、汇报或申报工作；负责或参与公司董事会决定的有关资产重组、兼并收购、资产出售、证券投资等项目的可行性研究、方案设计、监督实施等工作
采购部	负责根据各部物品需求计划，编制与之相配套的采购计划，并组织具体的实施，保证经营过程中的物资供应；负责供应商的开发、管理及维护工作；负责物资供应档案的管理，做好物资信息情报的工作，建立起牢固可靠的物资供应网络，并不断开辟和优化物资供应渠道
运营部	正确掌握市场动向，定期组织市场调研，收集市场信息；确定销售目标，制定销售计划，完成公司下达的销售任务；制定销售管理制度、工作程序，并监督贯彻实施；制定各阶段销售目标，根据市场状况及时调整销售策略及销控计划，策划组织实施各项销售工作，负责客户开发、维护与售后跟踪服务
财务部	起草并执行公司财务管理制度、不断建立完善财务核算体系、依据企业会计准则及时编制公司财务报表、编制公司年度财务预算；对预算执行情况进行分析和总结；定期进行财务综合分析和预测，提供财务分析报告；负责公司税收的计算、申报和缴纳工作
总经理办公室	负责公司各项决定、决议以及领导指示的上传下达工作，协调公司各部门有关管理事项。协助协调公司与上级部门的关系；安排公司办公会议及其他各种会议，记录，整理会议纪要并及时下发相关部门
人力资源部	负责人员的招聘与开发；绩效管理体系建设，绩效考核组织与监督执行；负责职员薪酬福利管理，集团薪酬总额控制；负责员工投诉处理，员工沟通渠道建设与维护；负责集团培训规划管理，负责编制年度培训计划
工程部	负责对项目部、施工队伍的现场组织管理及与甲方、监理、总包各方的协调；负责公司承接项目的整体施工进度，统筹规划项目的整体工作；负责组织各项目部阶段性检查验收及报验工作；负责组织工程竣工后回访信息收集的工作；对施工安全生产负责，进行安全施工教育、加强现场管理，保证现

部门名称	主要职责描述
	场施工安全
设计部	负责公司承接项目的节能设计，设计内容主要包括外围护结构保温系统设计、节能门窗设计、遮光性能良好的智能外遮阳系统设计以及室内新风系统的设计；负责主动到施工现场检查，及时指出不按设计规定要求进行施工的行为，发现问题及时联系建设及施工单位，避免出现返工的情况
研究中心	分析、把握行业以及市场的发展趋势，研究建筑节能领域新技术；组织拟订、完成公司各项科研课题，组织研发成果的鉴定和评审，为公司业务提供技术支持；汇总项目成果，形成和完善公司技术资源库

（二）公司主要业务流程及方式

1、节能工程总承包流程

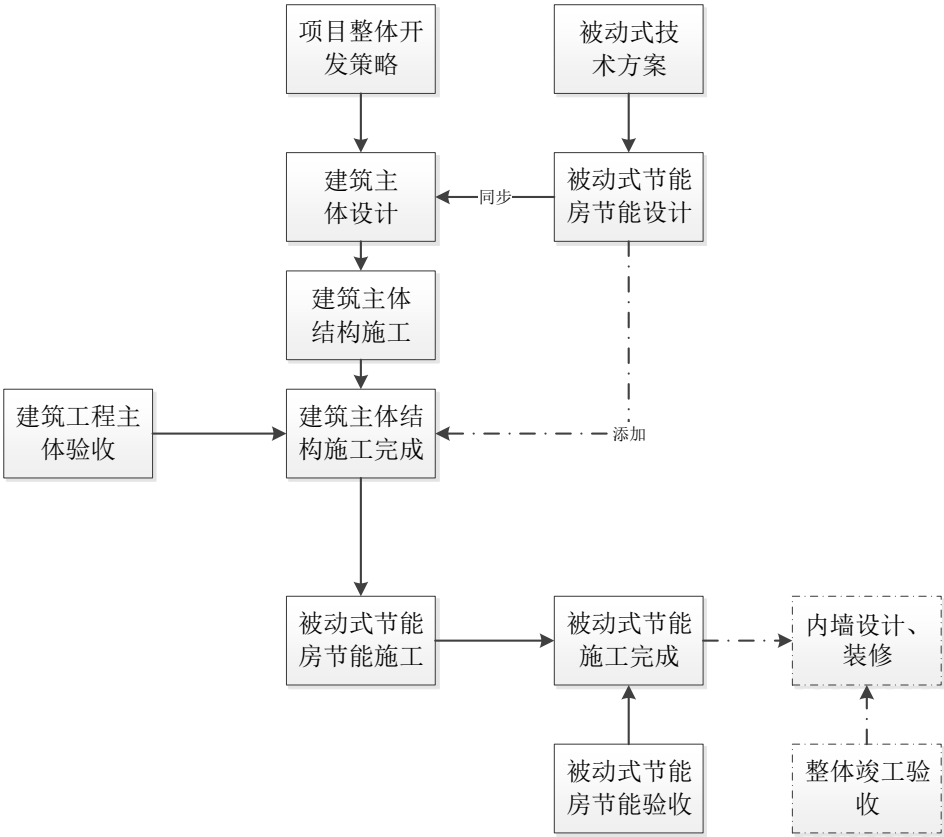


图 4

在项目整体开发策略明确后，公司将着手于被动式节能设计，配合整体建筑设计提出高效且可行的被动式技术方案。建筑设计与节能设计同步完成后，进入主体

建筑施工阶段，而主体建筑施工通常由其他建设公司完成，公司目前尚不具备大型建筑施工资质。

主体建筑竣工交付且经政府相关部门验收后，公司将进行节能施工，工程部在项目实施前会组织工程部、设计部、质检部、采购部参加项目协调会议，讨论整体项目部署和项目计划安排，由工程部编制含项目概况、施工技术要求、工程量预算等技术交底文件。

通常情况下，新建项目在节能施工完成之后，可由德国能源署有限责任公司和中国住房和城乡建设部联合验收。验收结果将分为五个等级，分别为 A：中国高效建筑设计标准、B：居住建筑节能 75% 设计标准、C：居住建筑节能 65% 设计标准、D：居住建筑节能 50% 设计标准及 E：低于居住建筑节能 50% 设计标准。

在节能施工完成并通过验收之后，楼房可通过其他装修公司进行室内装修以及家具的安置。装修完工之后，将通过政府相关部门进行整体验收，使最终的被动房达到可居住地步。

## 2、采购流程

公司的采购产品主要为节能施工所需的原材料、辅料以及相关的节能设备。公司采购由采购部门统一负责，主要采用询价方式，通过市场调研筛选出优质优价的供应商。公司在工程项目开始前，根据设计部所提供的施工图的设计确定相应采购的原材料，搜集相关供应商资料，对采购原材料的技术参数、产品性能、供货时间等提出要求，对供应商进行严格筛选，最终确定供应商，并逐渐建立合格供应商名录。公司将逐步与供应商建立长久稳定的供货关系，保证项目按照合理的市场价格提供优质的原材料。一般根据合同，公司采购的原材料由供应商直接发货到项目工程所在地，到货后由公司人员进行质量检验，产品确认合格后按合同要求进行付款。公司具体采购流程如下：

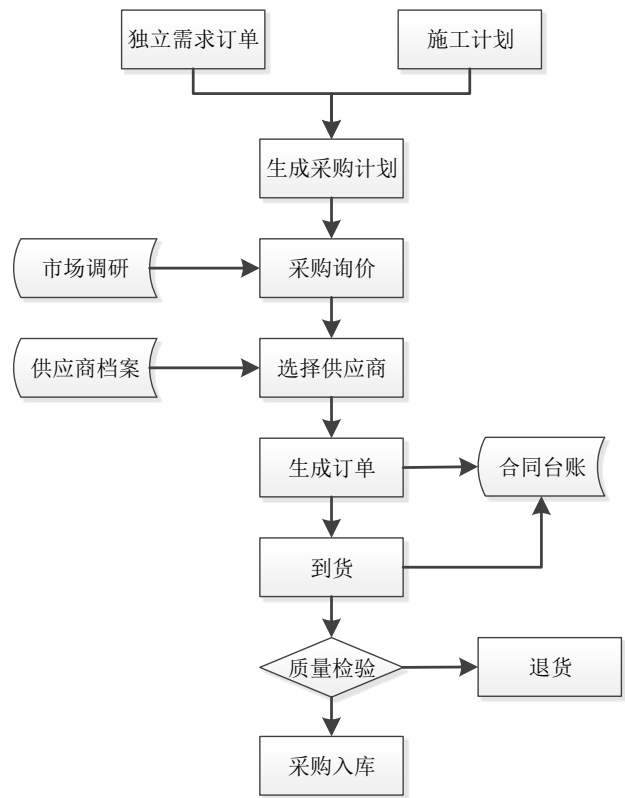


图 5

### 3、节能施工流程

针对公司的项目管理，公司制定了相关的项目管理制度，在工程部下设安全部，严格把控项目质量。具体流程如下：



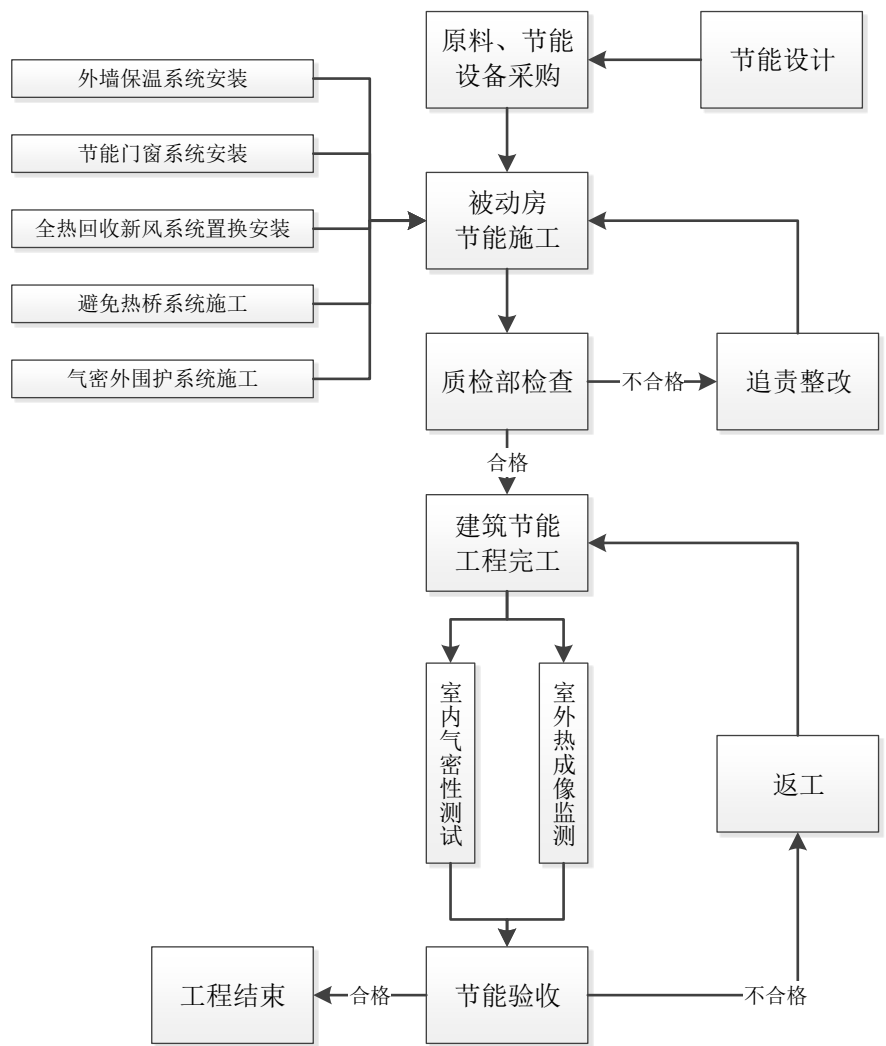


图 6

公司施工全权交由工程部负责，实施项目经理负责制，由工程总监，即项目经理主管，工程监理辅助并监督。项目经理全权负责项目质量及项目施工管理，对接预算、决算员，对工程进度、工作量进行核算，对工程用料进行统筹使用和规划。项目经理组织成立专门项目施工小组进行施工，施工内容主要包括外墙保温系统的材料配置、调制、涂刷，节能门窗系统组装、安装，全热回收新风系统的组装、安装，避免热桥系统施工，气密外围护系统施工。同时，在施工过程中，工程监理会对施工情况进行检查巡视，对于发现的不合规的生产行为及安全隐患进行及时有效的规范，确保安全生产。

在节能项目完工后，将对室内进行气密性测试以及建筑室外一侧进行热成像监测，房屋投入正常使用后，再对室内环境和实际能耗用量进行测试。测试结果确保

满足相应标准要求后，该建筑将获得由德国能源署和中国住建部科技与产业化发展中心联合颁发的被动式低能耗质量认证标识。

4、建筑设计流程

子公司城乡设计院主营业务包括节能设计以及建筑设计，其中建筑设计业务流程如下：

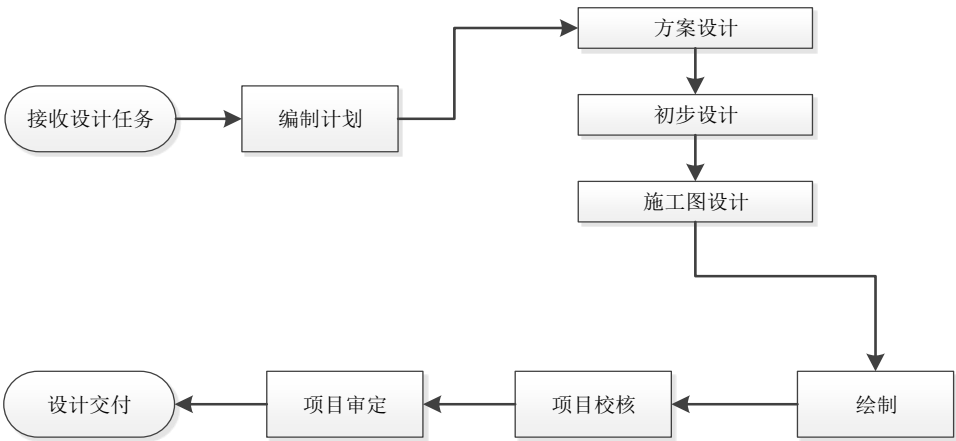


图 7

双方确立合作后，公司将组织配备专业项目组成员，对项目进行实地考察，开展方案设计，进行多方案对比，更充分地挖掘地块价值，待方案设计草案得到客户确认后，进行整体方案深化初步设计。初步设计过程中公司逐步加强与客户的沟通联系，同时立足自身的设计能力和专业能力，挖掘设计的深度，力争体现公司的设计理念。

项目的初步设计与施工图设计将在设计总负责人的带领下完成，为保证设计产品的质量，充分满足客户的要求，公司与客户共同制定技术标准，形成相互信任的工作机制，让对方技术人员参与设计的讨论和决策，使设计出品更加符合双方的初衷和技术要求。

后期服务将由该项目设计组成员及公司客户服务部共同完成。主要包括施工前参加由建设单位组织的设计技术交底会，与建设单位、监理单位及施工单位一起提前展开各种专业核对工作，并强调相关技术要求和主要注意事项。同时根据施工进度，主动到施工现场检查，及时指出不按设计规定要求进行施工的行为，发现问题及时联系建设及施工单位，避免出现返工的情况。施工过程中遇到涉及工程安全、质量等原则性问题，及时告知建设、施工单位，并汇报给设计领导处理。

### 三、与公司业务相关的主要资源要素

#### （一）产品所使用的主要技术

公司专业从事“被动式”节能房设计与施工业务，其设计过程在引进超低能耗建筑的同时考虑了当地居民的居住习惯，同时采用家居安防和家居智能等相关技术，以低能耗、绿色、智能住宅全面解决各个区域居民的居住舒适性和降低能耗问题。

“被动式”建筑的设计是一个系统性的工程，它既包括了多个节能技术的搭配组合，同时也要求整合不同专业团队进行优化模拟分析。在选用各种被动式建筑技术措施之前，应进行合理的建筑物理研究分析工作。被动式建筑的综合模拟分析中，影响建筑物节能效果的主要有当地的气候环境、建筑朝向、建筑物体形系数、窗墙材料以及所采用的各类保温隔系统，其技术主要体现在以下几个方面：

##### 1、建筑中自然通风技术

合理设计建筑朝向以保证设计建筑物位于规范划分南北向范围内，且四周无其他遮挡物，保证设计建筑物的良好通风，而后通过建筑形体设计、建筑群的布局，同时根据当地风玫瑰图，来取得最大的自然通风；通过控制建筑平面的进深来保证穿堂风的行成，即平面进深不超过楼层净高的 4.2 倍，通风效果佳；设计外窗的可开启面积不小于其总面积的四分之一，出风口面积大于进风口面积 10%左右，以获得室内整体最好风速。

##### 2、减少室外环境对室内温度影响的方案

良好的外围护保温层解决了夏季室外高温通过围护结构传递到室内的问题，很好地维持室内温度的恒定；指导住户早晚温度适宜的时候，进行自然通风，进行室内散热；固定式外遮阳系统与活动卷帘外遮阳系统相结合，在不减小窗户开启面积的同时可以很好地阻挡来自窗户的太阳辐射，而良好的窗户开启面积又可以大大提高自然通风效果，使室内温度更适宜人们。

##### 3、保持室内恒温恒湿恒氧的方案

###### （1）以先进的新风热回收系统代替传统空调机

新风热回收系统的通风器带有蓄热体和电机，在安装时需要同时使用。每对通风器在单位时间内交替进风和出风，也就是说一个在出风的同时，另一个在进风。

一个通风器将室内污浊空气排出室外的同时另一个通风器引入室外新鲜空气，在室内与室外之间形成往复式的空气环流。

冬季使用时，室内热空气在排出的过程中流经蓄热体，蓄热体吸收室内空气的热量，反向通风时，室外的冷空气流经蓄热体进入室内，这时冷空气带走蓄热体的热能，使进入到室内的新风温度升高，如此循环，达到健康、舒适、节能通风的目的。

## （2）外围护隔热保温系统

保温层包括饰面层、柔性耐水腻子、抗裂砂浆复合耐碱玻纤网格布、EPS 保温板、聚合物水泥防水砂浆、水泥砂浆找平层、页岩多孔砖，配合高强螺栓、扁钢以及泡沫玻璃隔热板构成外围护隔热保温系统。同时有效隔绝外界及楼层间的噪声，提供安静的室内环境。

## （3）节能房窗户

玻璃采用三玻两中空节能窗，中空处真空+氩气，内镀 Low—E 涂层，窗户的传热系数可以达到  $1.0W / (m^2 \cdot K)$ 。窗框采用塑钢材料使结构更稳定更保温，玻璃可内外双向阻热有效阻隔室内热量流失，从而减少制冷或制热所造成的能耗，且有效保持室内宜居环境。此外，节能门窗均采用创新外挂式安装，有效阻隔室内热量流失。

## （4）屋顶绿化与立体绿化应用技术

立体绿化指充分利用不同的立地条件，选择攀援植物及其它植物栽植并依附或者铺贴于各种构筑物及其它空间结构上的绿化方式，包括建筑墙面、坡面、门庭、花架、棚架、廊、柱、栅栏、枯树与建筑设施上的绿化；屋顶绿化即在各类建筑物的屋顶、露台、天台、阳台或大型人工假山山体上进行造园，种植树木花卉。

屋面绿化是满足当地人工绿地覆土种植要求，并能够保证植物良好成活率的永久绿化。屋面绿化应根据屋顶荷载和使用要求，利用耐旱草坪、地被、藤蔓植物、低矮灌木或小型乔木等进行屋面绿化的植物配置，并可设置花坛、棚架、花墙、水池和亭子等园林设施。屋面绿化应注意做好防水、阻根、排水、过滤等构造层，保证屋面绿化的安全性和实用性。

屋面绿化可使屋面具有更好的保温隔热能力，并增加相应的绿植面积，减少城市热岛效应。

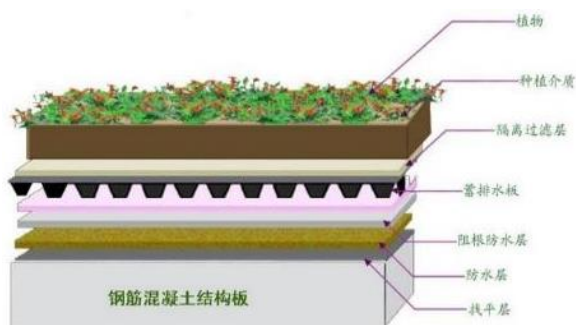


图 8 屋面绿化示意图

#### 4、可再生能源利用与节水方案

每户独立安装壁挂式太阳能热水器，水箱容积 100 升。太阳能热水器与天然气热水器进行联动，保证在节约能耗的情况下全天 24 小时为住房提供热水。

#### 5、地下室采用导光管采光系统

光导管作为一种无电照明系统，采用这种系统的建筑物白天可以利用太阳光进行室内照明。其基本原理是，通过采光罩高效采集室外自然光线并导入系统内重新分配，再经过特殊制作的导光管传输后由底部的漫射装置把自然光均匀高效的照射到任何需要光线的地方，从黎明到黄昏，甚至阴天，导光管日光照明系统导入室内的光线仍然很充足。该项技术无需电力，利用自然光照明，同时系统中空密封，具有良好的隔热保温性能，不会给室内带来热负荷效应。

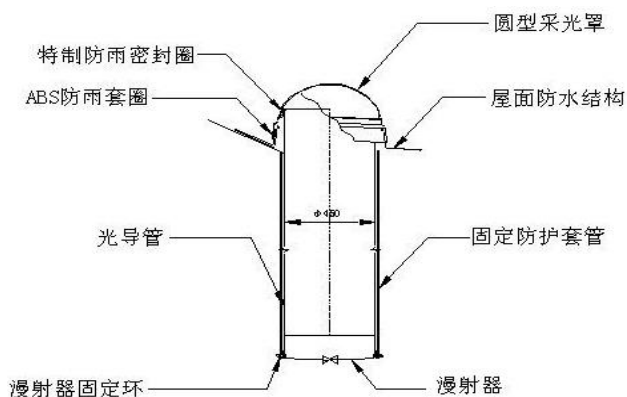


图 9 光导管示意图

#### 6、智能外遮阳系统

外遮阳是以物理方式阻隔太阳辐射热和太阳光线通过建筑外围护进入室内，是我国夏热冬冷地区阻挡太阳辐射热进入室内和冬季避免室内热量损失的建筑节能设计有效方法之一，外遮阳装置同时能提高居住的热舒适性和光舒适性。节能设计选择智能卷帘外遮阳系统，其多孔卷帘板遮阳率高达 80%，遮光率可达 100%，有效阻挡太阳直接辐射和漫辐射，收拉方便，可自由调节室内光线，私密、安全同时减少制冷能耗。且在传统的卷帘的基础上加入智能化设计，使卷帘感知外界阳光的强弱，自动调节遮阳效果，同时融入传统防盗设计，不用再设置防盗窗。

## （二）主要无形资产情况

### 1、域名

截至本公开转让说明书签署日，公司共拥有 1 项域名，其具体情况如下：

序号	域名	注册所有人	备案号	注册有效日期
1	great-passivehouse.com	伟大节能房	湘 ICP 备 17021873 号-1	2017.11.01 至 2019.11.01

### 2、专利证书

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有 1 项专利，为受让取得。公司已经取得该专利的全部权利，不存在权利瑕疵或纠纷。公司拥有的专利权情况如下：

序号	专利名称	专利号	申请日	专利类型	专利权人
1	一种蓝牙无线远程控制窗体及防沙尘系统	ZL201410134974.9	2014.04.04	发明专利	伟大节能房

### 3、土地使用权

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有的土地使用权情况如下：

序号	不动产权证书编号	面积 (m²)	位置	权利类型	终止日期	用途	权利人
1	湘（2017）株洲市不动产权第 0009149 号	4612.85	芦淞区太子路 1555 号惠天然山水国际 17 栋	出让/其它	2048.04.01	城镇住宅用地/商业服务	伟大节能房

### 4、注册商标

截至本公开转让说明书签署日，公司未取得商标权。

### 5、软件著作权

截至本公开转让说明书签署日，公司未取得软件著作权。

### （三）取得的业务许可资格或资质情况

截至本公开转让说明书签署日，公司取得的资质如下：

序号	证书名称	授予单位	证书编号	发证机关	有效日期
1	建筑业企业资质证 书（建筑工程施工 总承包叁级）	伟大集团节能房 股份有限公司	证书编号 D343040516	株洲市住房和 城乡建设局	2016.05.30 至 2021.05.29
2	建筑行业（建筑工 程）乙级证书	株洲市城乡建筑 设计院有限责任 公司	证书编号： A243006573-6/1	湖南省住房和 城乡建设厅	2015.08.14 至 2020.08.14
3	安全生产许可证	伟大集团节能房 股份有限公司	（湘）JZ 安许 证字 [2017]001509	湖南省住房和 城乡建设厅	2018.01.16 至 2021.01.16

### （四）公司所获荣誉情况

截至本公开转让说明书签署日，公司曾被授予以下证书或奖项：

序号	证书或奖项	颁证机构	颁证时间
1	“中国明日之家 2015” 技术入选 单位	第十四届中国国际住宅产业暨建筑工 业化产品与设备博览会组委会	2015.09
2	2015 年度湖南省企业管理现代化 创新成果一等奖	湖南省企业管理现代化创新成果审定 委员会	2016.09

### （五）公司主要固定资产

#### 1、报告期公司固定资产情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司拥有原值为 28,165,304.59 元，净值为 23,615,077.88 元的固定资产。公司的固定资产主要为房屋建筑物以及办公电子设备。目前相关设备均在使用的正常年限内，固定资产运行状况良好，未面临淘汰、更新、大修和技术升级的可能。公司固定资产成新率如下表：

单位：元

固定资产成新率		
类别	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
房屋建筑物原值	27,829,592.05	27,829,592.05

固定资产成新率		
房屋建筑物净值	23,533,741.84	24,855,536.20
<b>房屋建筑物成新率</b>	<b>84.56%</b>	<b>89.31%</b>
办公电子设备原值	335,712.54	320,567.24
办公电子设备净值	81,336.04	89,543.87
<b>办公电子设备成新率</b>	<b>24.23%</b>	<b>27.93%</b>
固定资产原值	28,165,304.59	28,150,159.29
固定资产净值	23,615,077.88	24,945,080.07
<b>总成新率</b>	<b>83.84%</b>	<b>88.61%</b>

#### （六）特许经营权情况

截至本公开转让说明书签署日，公司目前无特许经营权。

#### （七）公司员工情况

##### 1、员工总体情况

截至本公开转让说明书签署日，公司共有员工 55 人，其中伟大节能房 34 人，子公司 21 人，其岗位分布、受教育程度、年龄结构具体分布情况如下：

##### （1）按专业划分

专业结构	人数 (个)	比例	
管理人员	13	23.64%	
财务人员	5	9.09%	
工程人员	10	18.18%	
技术人员	9	16.36%	
市场人员	6	10.91%	
设计人员	12	21.82%	
<b>合计</b>	<b>55</b>	<b>100.00%</b>	

##### （2）按学历划分

受教育程度	人数 (个)	比例	
硕士及以上	6	10.91%	
本科	30	54.55%	



专科	19	34.55%	
合计	55	100.00%	

## (3) 按年龄划分

年龄段	人数 (个)	比例	
30 及以下	16	29.09%	
30-39	14	25.45%	
40-49	15	27.27%	
50 及以上	10	18.18%	
合计	55	100.00%	

公司根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等有关法律、法规的规定，实行劳动合同制。除依照法律、法规的规定，退休返聘人员签署退休返聘协议外，其余职工的聘用均签署劳动合同。

## 2、核心技术人员情况

(1) 刘冀宣先生：详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“六、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事”。

(2) 吴海平先生，1976 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，建筑工程工程师及国家二级注册建造师。1994 年 10 月至 2000 年 6 月就职于株洲市建筑工程公司（伟大集团前身），任施工员。2000 年 7 月至 2006 年 3 月就职于株洲南方工程建设监理公司，任监理员，监理工程师。2006 年 4 月至 2015 年 9 月就职于伟大集团建设股份有限公司，任项目技术负责人、项目经理。2015 年 9 月至今就职于伟大集团节能房股份有限公司，任项目经理、工程部长。

(3) 苏业炜先生，1983 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，给排水工程师。2005 年 7 月至今就职于株洲市城乡建筑设计院有限责任公司，历任技术员、助理工程师、工程师、第一设计室主任、副院长职务。

## 3、员工签订劳动合同及缴纳社保、公积金的情况

截至本公开转让说明书签署日，伟大节能房及子公司城乡建筑设计院公司共有在册员工 55 名，伟大节能房在册员工 34 名，其中有 21 名员工缴纳了养老保险、失业保险、医疗保险、生育保险以及工伤保险；有 8 名新增员工社保手续目前正在

办理当中；有 3 名员工属于退休返聘人员，按照规定，该 3 名员工无需缴纳社会保险；有 2 名员工由于在当地缴纳其他保险，书面承诺自愿放弃由公司缴纳社会保险。

子公司城乡建筑设计院公司在册员工 21 名，其中有 18 名员工缴纳了养老保险、失业保险、医疗保险、生育保险以及工伤保险（含 1 名已经办理离职手续正在申请停保的人员）；有 1 名员工因原单位失业保险暂未停保，暂时缴纳了养老保险、医疗保险、生育保险以及工伤保险；有 1 名员工因原单位养老保险暂未停保，暂时缴纳了失业保险、医疗保险、生育保险以及工伤保险；有 1 名新增员工社保手续目前正在办理当中；有 1 名员工由于在郴州缴纳其他保险，书面承诺自愿放弃由公司缴纳社会保险。

伟大节能房为 13 名员工缴纳了住房公积金；城乡设计院未为员工缴纳住房公积金。

公司及其子公司的上述社会保险缴纳虽存在瑕疵，但并非公司有意逃避为员工缴纳社会保险的责任所致，不构成重大违法违规情况，根据株洲市人力资源和社会保障局于 2018 年 1 月 11 日出具的证明，公司自 2014 年至 2018 年 1 月 11 日，在劳动用工、劳动安全方面符合相关法律、法规和规范性文件的要求，不存在违反劳动用工、劳动安全方面的法律、法规和规范性文件规定侵害职工人身权利的情形，亦不存在因违反有关劳动用工、劳动安全方面的法律、法规和规范性文件而受到处罚的情形。公司依法参加了劳动和社会保障部门实施的社会保险，其缴纳社会保险费的情况符合国家相关法律、法规和规范性文件的规定，不存在欠缴社会保险费的行为，不存在因违反社保相关法律法规被处以行政处罚的情形。

同时公司控股股东、实际控制人已出具承诺，若因任何原因公司被要求为员工补缴社会保险及住房公积金，本人/本单位将无条件、无偿全额代公司补缴社会保险及住房公积金,保证公司不因此遭受任何损失。如果公司因以前年度的员工社会保险与住房公积金问题而遭受损失或承担任何责任，本人/本单位保证对公司进行充分补偿，使公司恢复到未遭受该等损失或承担该等责任之前的经济状态。因此，社会保险及公积金缴纳的瑕疵不会对公司经营产生重大不利影响，对公司本次挂牌不构成重大法律障碍。

### （八）公司日常生产中环境保护情况

公司主要为客户提供“被动式”节能房工程项目的设计、采购以及施工服务，帮助提升室内环境健康舒适水平。根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为建筑装饰和其他建筑业（E50）；根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2017）》，公司属于建筑装饰和其他建筑业（E50）大类下的其他未列明建筑业，行业代码为 E5090；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于建筑装饰和其他建筑业（E50）大类下的其他未列明建筑业，行业代码为 E5090；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于建筑与工程行业，行业代码为 12101210。

根据《上市公司环保核查行业分类管理名录》，需重点核查的重污染行业包含：火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、化工、石化、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业共 16 类行业。公司属于其他未列明建筑业，不属于环境保护部认定的重污染行业。

公司及子公司不属于生产型企业，不涉及污染物排放等环境污染问题，公司及子公司经营无需取得相应的环保资质、履行相应的环保手续。

### （九）安全生产情况

根据《安全生产许可证条例》（国务院令第 397 号），国家对矿山、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业实施安全生产许可制，公司的主营业务为建筑节能工程总承包，属于《安全生产许可证条例》所规定的建筑施工企业，依法持有湖南省住房和城乡建设厅颁发的编号（湘）JZ 安许证字[2017]001509《安全生产许可证》，有效期至 2021 年 1 月 16 日。

公司的全资子公司城乡设计院主要提供建筑工程设计以及节能设计服务。因此，子公司不属于根据《安全生产许可条例》需要取得相关部门安全生产许可的企业，也不存在建设项目安全设施需要验收的情形。

综上，公司报告期内未出现过严重的安全生产事故，不存在因违反安全生产方面的法律法规而受到安全生产监督管理部门重大行政处罚的情形，同时全资子公司不需要取得相关部门的安全生产许可。

## 四、业务情况

### （一）业务收入构成及各期主要产品的销售收入

公司作为建筑节能方案设计商及节能施工服务商，主要通过为客户提供“被动式”节能房工程项目的设计、采购以及施工服务来获得收入。报告期内，公司的业务收入主要来源于建筑节能工程总承包（EPC）以及建筑设计业务，主营业务收入构成如下：

单位：元

产品名称	2017 年度		2016 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
一、主营业务				
节能 EPC	11,006,302.99	70.03	2,079,836.64	25.55
设计业务	4,361,997.92	27.75	6,059,175.93	74.45
咨询业务	349,056.60	2.22		
合计	<b>15,717,357.51</b>	<b>100.00</b>	<b>8,139,012.57</b>	<b>100.00</b>

公司主要从事建筑节能 EPC 以及建筑设计业务，具体包括前期咨询、项目策划、方案设计、施工图设计以及节能施工等一揽子服务，其中子公司城乡设计院主要提供各类建筑设计服务，公司营业收入主要来自主营业务收入，公司主营业务突出。公司 2016 年度、2017 年度营业收入分别为 813.90 万元、1,571.74 万元。公司主营业务收入呈现增长态势，收入的增长主要来自节能 EPC 业务的增长。节能 EPC 业务 2017 年收入较 2016 年增长 429.19%，主要是由于经过前期业务的推广和营销，2017 年公司在取得的单个项目体量上有了较大的增长。公司设计收入 2017 年较 2016 年有所下降，主要原因为公司发展方向调整，将更多资源投入到建筑节能的设计以及研究。报告期内咨询收入主要是协助供应商参加长沙住博会提供的被动式节能建筑展示的服务收入，占公司营业收入比例较低。

### （二）产品或服务的主要消费群体和客户情况

#### 1、主要消费群体

公司的主营业务分布在绿色建筑的节能技术应用领域，客户群体主要为各类建筑的开发商及政府机关等。报告期内，公司发展尚处于成长期且客户主要集中于湖南省内，目前公司业务正积极向河北省、浙江省等地推广。

**2017 年、2016 年个人客户销售情况如下：**

2017 年度	节能房	设计院	合计
个人客户总收入	1,305,688.05	15,114.68	1,320,802.73
总收入	11,355,359.59	4,361,997.92	15,717,357.51
占比例	11.50%	0.35%	8.40%

接上表：

2016 年度	节能房	设计院	合计
个人客户总收入	-	51,569.14	51,569.14
总收入	2,079,836.64	6,059,175.93	8,139,012.57
占比例		0.85%	0.63%

2017 年节能房公司向个人客户销售主要是由于个人客户对公司被动式节能房的效果满意，由公司对其房屋进行节能改造。公司销售部门接洽个人客户后，先了解客户需求，进行初步报价，客户认可后，由工程部门和设计院对客户进行方案设计，预算部门出具详细预算报价，部门领导审核、客户认可后签订正式合同。个人客户款项结算，公司报告期无现金收款，均采用银行付款方式，由客户将款项转账至公司账户。个人客户一般采用预付款形式，其后根据工程进度支付进度款。结算收款后公司开具发票给客户。

同时，公司制定了相关的现金管理制度。财务部门建立现金日记帐，每发生一笔现金收（支）都要及时在“收”、“付”凭证上加盖“现金收（付）讫章”及收（付）款人名章，及时记帐，逐笔记载现金收支。结出每日余额，月末做出月结和累计收支发生额。出纳员在每日业务终了核对库存现金和业务周转金，做到每日现金与帐实相符。对超过现金限额的部分及时送存银行。

**2、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**

2016、2017 年度，公司对前五大客户的销售额占营业收入总额的比例分别为 79.01%和 80.67%。

报告期内，公司前五大客户销售额及占销售总额的比例如下：

单位：万元

2017 年度		
客户名称	营业收入	占总收入比例
湖南神农洞天旅游开发有限公司	810.90	51.59%
湖南惠天然投资发展有限公司	239.20	15.22%
陈头林	85.18	5.42%
株洲市建辉房地产开发有限公司	82.52	5.25%
伟大集团股份有限公司	50.20	3.19%
合计	1,268.00	80.67%
2016 年度		
客户名称	营业收入	占总收入比例
湖南惠天然投资发展有限公司	418.92	51.47%
津市市毛里湖镇人民政府	73.20	8.99%
株洲市基督教会迦南养老中心	63.11	7.75%
津市市药山镇人民政府	48.54	5.96%
株洲市建辉房地产开发有限公司	39.37	4.84%
合计	643.14	79.01%

报告期内，公司对前五大客户的销售均占年度主营业务收入的 80%左右，公司存在客户集中度较高的风险。发生上述情况，主要由于目前公司业务规模较小，客户主要集中在湖南区域，导致公司前五大客户收入占比较高。目前公司正积极开拓全国市场，已在长沙、杭州等地完成了“被动式”节能样板房的完工验收并投入运行、体验。

报告期内，公司前五大客户中湖南惠天然投资发展有限公司以及伟大集团股份有限公司为伟大节能房的关联方。湖南惠天然投资发展有限公司具体情况详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“五、同业竞争情况”之“（一）控股股东、实际控制人控制或参股的其他企业”之“1、湖南惠天然投资发展有限公司”；伟大集团股份有限公司具体情况详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“三、主要股东及持股情况”之“（二）公司股东基本情况”之“2、股东伟大集团股份有限公司”。除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

公司提供的主要服务为建筑节能工程总承包，其主要包括“被动式”节能房工程项目的设计、采购以及施工服务。虽然我国建筑节能市场已趋于成熟，但目前被动房细分行业的发展尚处于初级阶段，市场上的参与者较少且行业需求正在进一步被挖掘和开发。而国际上建筑节能技术进步非常快，已经从低能耗建筑向被动式建筑、零能耗建筑，再到产能建筑方向发展，这一趋势将为被动房细分领域提供广阔的增量空间。

公司尚在发展初期，业务规模相对较小，目前业务主要集中在湖南地区，因此单个重大项目的签订会对公司客户集中度产生较大影响。目前公司正积极开拓全国市场，已在长沙、杭州等地完成了“被动式”节能样板房的完工验收并投入运行、体验，同时计划在杭州、雄安新区等地成立分公司，以代理商模式布局当地市场。

报告期内公司与主要客户合作模式、结算方式、定价依据和是否存在关联关系如下表所示：

客户	湖南神农洞天旅游开发有限公司	湖南惠天然投资发展有限公司
性质	受株洲市国资委控制	同一控制下的企业
合作模式	客户直接委托模式	客户直接委托模式
结算方式	审计结算	固定综合单价包干
定价方式	造价预算	参考市场价协商定价
关联关系	非关联方	关联方

目前，我国节能市场中大多数的建筑节能公司只是提供外墙保温施工服务或某项节能技术服务，而公司所设计的“被动房”是集合了内外围护保温系统、节能门窗、遮光性能良好的智能外遮阳系统、立体绿化以及室内新风系统等多项节能技术于一体，舒适度远高于传统节能建筑，同时在极大提高建筑质量品质和满足极高舒适度的情况下，其能耗相比于普通建筑大幅减少，经测算其综合节能率

平均达 90%以上。公司多年深耕“被动式”节能建筑领域，积累了丰富的项目经验和核心关键技术，形成了较强的先发优势及技术优势。

湖南神农洞天旅游开发有限公司系受株洲市国资委控制，其主要从事旅游景区景点项目的策划、投资和经营等一揽子服务。该公司与伟大节能房的合作源于炎陵县神农谷景区内的神农湾酒店节能改造项目，该酒店受景区气候影响，长期处于高湿度环境下，室内装饰装修及物品很容易受到侵蚀从而产生极高的维修、维护成本，且中央空调能耗很高，而公司所打造的“被动式”节能房在低能耗、保持住宿环境恒温恒湿等功能上效果显著，并且在运营过程中能大幅度降低能耗、维修、维护成本，同时能提高住宿的舒适性，对节能减排、改善环境具有重要的意义，于是神农湾酒店最终确定按被动房标准建设。该项目在推进过程比较顺利，甲方对被动房的舒适性以及节能效果非常满意，在后续酒店维护及景区其它新建项目方面有意保持长期合作。

湖南惠天然投资发展有限公司为伟大节能房同一控制下的企业，其隶属于伟大集团。伟大集团系一家以城乡一体化开发建设为主营，集投资、基金管理、地产开发、节能建筑、工程建设、住宅产业化、文旅产业、现代农业、文体养老、商贸管理、社区服务连锁于一体产融结合的大型现代企业集团，整体规模较大，资产较为雄厚，集团将节能房作为主要业务突破的方向，因此将坚定不移的对节能房业务的发展提供资金和资源上的支持

同时公司与该客户已保持多年的合作关系，经过长期的磨合，双方合作关系较为稳定。因此，公司与该下游客户粘度较高。

在可预见的期间，在公司服务质量保持稳定，节能专业技术不断升级、创新的情况下，公司与湖南神农洞天旅游开发有限公司、湖南惠天然投资发展有限公司等公司的合作关系是可持续的。



根据《中华人民共和国招标投标法》第3条规定“在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：(一)大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；(二)全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；(三)使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。”

在报告期内公司已签订的重大施工合同情况如下：

序号	合同名称	合同对方	合同金额 (人民币万元)	签订日期	履行 情况
1	青龙湾二期C型别墅节能及改造施工承包合同	湖南惠天然投资发展有限公司	391.00	2015.08.20	履行完毕
2	园林绿化工程承包合同	湖南惠天然投资发展有限公司	21.22	2016.04.10	履行完毕
3	技术服务合同	湖南惠天然投资发展有限公司	20.00	2017.08.31	正在履行
4	节能及改造施工承包合同	陈头林	94.00	2017.11.08	履行完毕
5	节能及改造施工承包合同	余仙辉	36.00	2017.11.08	履行完毕
6	神农湾酒店建设项目（续建项目）被动节能房设计施工总承包合同	湖南神农洞天旅游开发有限公司	1,831.24	2017.08.21	正在履行

其中，湖南神农洞天旅游开发有限公司（以下简称“神农公司”）系受株洲市国资委控制的国有企业，与公司签订的《神农湾酒店建设项目（续建项目）被动节能房设计施工总承包合同》属于神农湾酒店改建总体项目中的一个附属项目，需履行招投标程序。神农公司于2017年4月经公开招标确认湖南六建装饰设计工程有限责任公司（以下简称“六建公司”）为设计施工总承包单位。而酒店的节能设计及施工部分则直接委托由伟大集团节能房股份有限公司负责完成。

神农公司未履行招投标程序而将项目直接委托公司的原因主要系根据市委、市政府的指示，神农湾酒店续建需按被动房标准建设，但是中标方六建公司无法

提供被动式节能房技术。由于被动式节能房技术复杂、工程材料和工程质量有特殊要求，因此神农公司选择直接委托公司进行酒店节能设计及施工，并签订了《神农湾酒店建设项目（续建项目）被动式节能房设计施工总承包合同》。

上述项目属于应履行招投标程序项目但通过直接委托模式选择公司，存在程序瑕疵，对于上述程序瑕疵：

公司不存在因承接业务的程序瑕疵受到过行政处罚、遭到诉讼确认合同无效的情形。报告期内，公司未受到过行政处罚，也未发生因招投标程序不规范而形成作为被告的法律诉讼或合同终止的情形。

《中华人民共和国招标投标法》只规定了对应当招标没有招标时对发包人的处罚，对于未通过招投标程序获得应当进行招标投标的业务的中标人并没有规定相应的行政处罚，公司不存在被行政处罚的法律责任。

虽然公司与神农公司签订该合同没有经过招投标程序，但目前公司已经完成该项目 90% 的工程量，同时神农公司向公司已经支付了第一笔工程款并且神农公司也回函确认了其债权。根据该合同的约定，公司将在 2018 年 8 月完成该项目的竣工验收并且神农公司会依据合同双方书面确定的工程量和结算单向公司及时足额支付工程款。针对该项目，发包方湖南神农洞天旅游开发有限公司出具了《关于神农湾酒店被动式节能房设计施工项目的情况说明》承诺：本公司与节能房公司签订的该合同是本公司真实的意思表示，我公司会遵循该合同的约定根据双方书面确定的工程量和结算单向节能房公司及时足额支付对应的工程款。

鉴于履行招投标程序的主体为发包人而非承包方，公司对未进行招投标的情形没有重大过错。因此，即使相关合同被终止履行或被判令无效，根据《民法通则》相关法律法规的规定和根据最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释第二条规定，公司可就实际工作量依据合同约定的价格向发包人主张工程费用，报告期内，公司不存在因招投标程序瑕疵而出现客户不再支付工程款的情形，也不存在客户或其上级单位要求终止合同的情形。因此，公司因招投标程序瑕疵而实际发生损失的可能性较小。

公司已出具承诺“公司后续业务开展上不再新增承接应当履行招投标程序而以直接委托方式发包的业务”，同时公司实际控制人做出承诺“公司挂牌上市前，

存在的应当履行招投标程序但通过直接委托方式获得业务的合同，若出现因未通过招投标程序获取业务而导致合同无效、被撤销且最终未足额获取服务费或其他引起公司产生损失的情形，则本人将以个人资产进行赔偿。本人在职权范围内将敦促发行人进一步重视承接业务的程序规范性，切实履行承诺。”预计后续不会对公司未来的生产经营构成重大不利影响。

综上，因此上述情形对公司本次在新三板挂牌及持续经营不构成实质障碍。

公司通过公开招投标方式取得的项目有4个，全部为子公司取得，其具体情况如下表所示：

序号	合同内容	合同对方	确认收入金额 (人民币万元)	占当期销售收入比重	签订日期
1	毛里湖镇李家铺棚改项目规划设计	津市市毛里湖镇人民政府	65.60	8.06%	2016.8.22
2	药山镇棚改项目规划设计	津市市药山镇人民政府	58.80	7.02%	2016.11.08
3	汉寿县芙蓉路街心花园景观及太子庙广场立面改造及行人道铺装、管网排水设计项目	汉寿县住房和城乡建设局	45.85	2.92%	2017.10.26
4	津市市三湖临街建筑物立面美化改造工程（二期）设计服务	津市市住房和城乡建设局	18.34	1.17%	2017.11.17

报告期内，公司的销售合同主要通过客户直接委托及招投标获得。子公司城乡设计院有部分销售合同为通过公开招投标获得，其金额较小且占当期收入比重较低，并非公司主要业务收入来源。子公司在公开招投标过程中严格遵守《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》、《中华人民共和国反不正当竞争法》及其他相关法律法规的规定，严格杜绝采用向政府部门和公职人员行贿、向商业主体进行商业贿赂的方式获取项目订单的情形，积极履行了招标、谈判等程序，投标及获取订单程序合法、合规。

### （三）报告期内生产成本构成及前五名供应商情况

#### 1、营业成本构成情况

报告期内，公司的营业成本主要分类为：材料费用、人工费用、间接费用以及其他直接费用，其比重如下：

单位：元

项 目	2017 年度		2016 年度	
	金额（元）	结构比(%)	金额（元）	结构比(%)
材料费	5,269,767.24	51.07	990,349.41	16.45
人工费	4,101,164.25	39.74	4,106,736.30	68.23
间接费用	946,747.16	9.17	913,955.75	15.19
其他直接费	1,600.00	0.02	7,995.54	0.13
合计	<b>10,319,278.65</b>	<b>100.00</b>	<b>6,019,037.00</b>	<b>100.00</b>

公司以项目进行成本核算，报告期内，公司成本主要由材料费用和人工费用构成。2016 年公司收入中设计业务收入占比 74.45%，而设计业务成本主要构成为人员费用，因此 2016 年成本构成中人工费用占比较高。随着公司节能 EPC 业务的快速增长，材料费用作为节能 EPC 业务主要成本构成，因此材料费在 2017 年成本构成中占比较高。报告期内，间接费用金额变动不大，主要是由于 2016 年公司节能 EPC 业务规模较小，加之公司人员对节能 EPC 业务管理尚需要一定的经验积累，造成公司项目管理人员构成相对较多，相应的间接费用相对较高。报告期内主营业务各项成本波动较大，但符合公司业务发展情况，在合理范围内。

公司 2016 年向个人共计采购劳务 76,244.00 元，占总采购金额的 0.72%，2017 年不存在向个人采购的情况。公司向个人采购劳务主要是因甲方指定技术木工 60,420.00 元，其余主要向个人采购 15,824.00 元为绘图仪租赁费用，是因服务价格较低，有利公司控制成本。公司报告期内支付个人劳务通过银行转账，不存在现金支付个人劳务款项的情况。

#### 2、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

2016 以及 2017 年度，公司对前五大供应商的采购额占采购总额的比例分别为 49.69%和 76.34%。

报告期内，公司前五大供应商采购额及占采购总额的比例如下：

单位：万元

2017 年公司前五名供应商情况		
供应商名称	采购金额	占采购总额的比例
株洲伟业建筑专业技术有限公司	312.32	30.27%
河北奥润顺达窗业有限公司	281.60	27.29%
南京捷迅达科技实业有限公司	74.57	7.23%
长沙宝之暖保温材料有限公司	61.79	5.99%
株洲市石峰区森美佳建材商行	57.53	5.57%
合计	787.81	76.34%
2016 年公司前五名供应商情况		
供应商名称	采购金额	占采购总额的比例
株洲伟业建筑专业技术有限公司	238.55	39.63%
株洲博艺幕墙门窗有限公司	27.99	4.65%
湖南宇通智能技术有限公司	13.67	2.27%
中亨新型材料科技有限公司	11.24	1.87%
株洲市石峰区森美佳建材商行	7.64	1.27%
合计	299.09	49.69%

公司在报告期内对于供应商的选择较为多元化，因此公司供应商的分布也较为分散。目前国内节能设备材料市场供大于求，公司上游产业竞争激烈且产品可替代性较强，因此公司不存在对某一特定供应商重大依赖的情况。

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持股 5%以上股份的股东均不在上述供应商中任职或拥有权益，公司与前五大供应商不存在关联关系。

公司在报告期内存在劳务分包情况，劳务分包公司为株洲伟业建筑专业技术有限公司，该公司拥有株洲市住房和城乡建设局颁发的《砌筑作业分包壹级资质》，公司具体情况如下：

企业名称	株洲伟业建筑专业技术有限公司
详细地址	芦淞区建设中路 92 号

经营范围	劳务分包（凭资质证经营）；劳务派遣；水电维修、管道疏通、家政服务；建筑设备租赁；房地产中介服务；五金产品、建筑材料零售及批发。（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）
成立时间	2005 年 12 月 19 日
注册资本	500 万元
统一社会信用代码	914302037828649101
类型	有限责任公司
主项资质等级	砌筑作业分包壹级
证书编号	C1024043020402-3 / 2
法定代表人	易志强

#### （四）对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

根据合同的不同性质进行分类，对公司持续经营有重大影响的业务合同分为采购合同、分包合同、施工合同、建设工程设计合同、抵押合同、借款合同以及房屋租赁合同。对同种性质的合同参照合同金额与重要性以及代表性等标准进行排序，对公司目前主要客户和主要供应商签订的采购合同、分包合同、施工合同、抵押合同以及借款合同等进行披露。报告期内，公司重大合同均正常履行，不存在纠纷情况，具体情况如下：

##### 1、重大采购合同及履行情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司已签订的采购金额大于 20 万元的采购合同如下：

序号	主要产品	合同对方	合同金额 (人民币万元)	签订日期	履行 情况
1	STP 真空板	青岛科瑞新型环保材料集团有限公司	33.40	2017.09.16	履行 完毕
2	德国原装进口“拔热”金属隔热箔	汕头市顺信贸易有限公司	20.90	2017.10.24	履行 完毕
3	XPS 挤塑板	长沙宝之暖保温材料有限公司	66.80	2017.10.24	履行 完毕
4	万得福智能全效空气质量处理机组、集中汇线控制器	中山市万得福电子热控科技有限公司	55.00	2017.11.10	履行 完毕

##### 2、重大分包合同及履行情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司已签订的采购金额大于 20 万元的工程施工专业分包合同如下：

序号	工程名称	主要合同内容	分包人	合同金额 (人民币万元)	签订日期	履行情况
1	伟大集团青龙湾二期 C 型别墅被动房改造工程	节能被动式门窗工程制作和安装	株洲博亿门窗幕墙科技有限公司	27.67	2016.01.29	履行完毕
2	青龙湾 C 型别墅装修工程原木定制	装修工程实木定制安装	株洲市石峰区森美佳建材商行	48.00	2016.03.24	履行完毕
3	伟大集团青龙湾二期 C 型别墅改造项目	主体的泥付工、木工、架子工、钢筋工、杂工及内外装饰、室外附属项目等内容	株洲伟业建筑专业技术有限公司	25.00	2016.12.18	履行完毕
4	神农湾酒店建设项目（续建项目）被动房	神农湾酒店建设项目（续建项目）被动房工程设计	株洲市城乡建筑设计院有限责任公司	63.04	2017.08.22	正在履行
5	孔家里 66 号楼；孔家里 74 号楼室内装修设计及施工	装修、装饰、水电安装等	浙江浩田建筑装饰设计工程有限公司	108.01	2017.09.05	正在履行
6	神农湾酒店改造工程	设计图纸范围内主要设备、仪表阀门、风口、保温材料和人工费等	湖南佳通工程有限公司	92.00	2017.10.17	正在履行
7	神农湾酒店续建项目	项目施工图范围内地下室地板、外墙、屋面等所有防水工程	株洲卓远防水工程有限公司	40.00	2017.10.24	正在履行
8	炎陵神农湾酒店改造项目	外墙干挂石材内喷涂 160mm 厚超细无机玻璃棉，顶棚喷涂 100mm 厚超细无机玻璃棉及落地材料的收集、利用、清扫等全部工作内容	南京捷迅达科技实业有限公司	102.28	2017.10.26	正在履行
9	孔家里 74 号被动房改造项目	外墙、地面保温、屋面保温、防水及劳务、落地材料的收集、利用、清扫等全部工作内容	江苏卧牛山保温防水技术有限公司	22.83	2017.11.08	正在履行



10	神农湾酒店被动式铝包木门窗工程	被动门窗的窗型设计、门窗制作安装、运输、验收和售后服务等工作	河北奥润顺达窗业有限公司	352.00	2017.11.10	正在履行
11	青龙湾被动式节能房 24# 栋室内装修工程	施工图中及清单项目中所有工程量的劳务用工	株洲伟业建筑专业技术有限公司	39.70	2017.12.24	正在履行

### 3、重大施工合同及履行情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司已签订的合同金额大于 20 万元的工程施工合同如下：

序号	合同名称	合同对方	合同金额 (人民币万元)	签订日期	履行情况
1	青龙湾二期 C 型别墅节能及改造施工承包合同	湖南惠天然投资发展有限公司	391.00	2015.08.20	履行完毕
2	园林绿化工程承包合同	湖南惠天然投资发展有限公司	21.22	2016.04.10	履行完毕
3	技术服务合同	湖南惠天然投资发展有限公司	20.00	2017.08.31	正在履行
4	节能及改造施工承包合同	陈头林	94.00	2017.11.08	履行完毕
5	节能及改造施工承包合同	余仙辉	36.00	2017.11.08	履行完毕
6	神农湾酒店建设项目（续建项目）被动节能房设计施工总承包合同	湖南神农洞天旅游开发有限公司	1831.24	2017.08.21	正在履行

### 4、建设工程设计合同及履行情况

截至 2017 年 12 月 31 日，子公司城乡设计院已签订的合同金额大于 20 万元的建设工程设计合同如下：

序号	合同内容	合同对方	合同金额 (人民币万元)	签订日期	履行情况
1	青龙湾中心商业镇 14 号地块设计	湖南惠天然投资发展有限公司	33.41	2016.01.28	履行完毕
2	青龙湾地块六小学及幼儿园施工图设计	湖南惠天然投资发展有限公司	55.40	2016.05.30	履行完毕
3	津市市毛里湖镇李家铺棚户改造项目设计	津市市毛里湖镇人民政府	65.60	2016.08.22	履行完毕



4	株洲云龙五星步行街项目施工图设计	株洲市建辉房地产开发有限公司	75.03	2016.12.01	履行完毕
5	伟大国际广场改造	伟大集团股份有限公司	51.71	2017.02.06	履行完毕
6	戴永红农产品生产科研基地工程设计	株洲市生祥食品有限公司	33.60	2017.05.18	履行完毕

#### 5、最高额抵押合同及履行情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司已签订的最高额抵押合同如下：

序号	合同编号	抵押物权证凭证号码	合同对方	合同金额(人民币万元)	签订日期	履行情况
1	2017 年株中银南抵字 WD001 号	湘（2017）株洲市不动产权第 0009149 号	中国银行股份有限公司株洲市南区支行	2,000.00	2017.07.03	履行完毕

2017 年 7 月 3 日，伟大节能房与中国银行股份有限公司株洲市南区支行签订《最高额抵押合同》（2017 年株中银南抵字 WD001 号），约定被担保的债务为伟大集团建设股份有限公司自 2016 年 9 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日与中国银行股份有限公司株洲市南区支行形成的债务，最高额为 2000 万元，伟大节能房为该债务提供抵押担保，担保物为不动产（湘（2017）株洲市不动产权第 0009149 号）。该项担保已于 2018 年 4 月 24 日解除，后续不会存在因承担担保责任而对公司产生重大不利影响的情形。

#### 6、重大借款合同及履行情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司已签订的借款合同如下：

序号	合同名称	合同对方	合同金额(人民币万元)	签订日期	履行情况
1	最高额借款合同	株洲农村商业银行股份有限公司	不超过 800.00	2017.06.28	正在履行

#### 7、房屋租赁合同及履行情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司已签订的房屋租赁合同如下：

序号	合同名称	出租方	承租方	合同金额(人民币)	租赁期限	履行情况
1	租赁合同	伟大集团股份有限公司	伟大节能房	1200 元/月	2016.01.01 至 2016.12.31	履行完毕
2	租赁合同	伟大集团股份有限公司	伟大节能房	2000 元/月	2017.01.01 至 2017.12.31	履行完毕

## 五、商业模式

公司立足于建筑节能行业，在其发展历程中，公司主营业务模式逐渐发展成熟并且不断创新。由于公司及子公司具备建筑行业（建筑工程）乙级证书和建筑业企业资质证书（建筑工程施工总承包叁级），公司可从事资质证书许可范围内相应的工程设计总承包业务、项目管理、相关的技术与管理服务。

目前，公司作为建筑节能方案设计商及节能施工服务商，专注于“被动式”节能房工程项目的设计、采购以及施工服务。公司技术团队能够根据客户要求，利用卓越的节能建筑设计理论、技术与实践经验，完成节能工程设计与施工，并配合客户完成工程验收，用高品质的专业设计和优质的工程服务来满足客户需求，从而获得业务收入和利润。

### （一）采购模式

公司在保证质量的前提下，以公平公正为原则，选择优秀的原料及设备供应商，从而有效整合供应链。公司采购商品主要包括两大类：一是节能房施工所需的工程设备；二是节能设计、建筑设计业务所需的图文服务、办公设备。

#### 1、工程设备

公司建立并执行严格的供应商管理制度，包括供应商评审、价格谈判、渠道建设和维护等。由公司的采购部门来负责采购节能施工业务所用的所有原材料、辅料以及节能设备，其主要包括节能门窗、新风系统及内外墙保温材料等。采购人员可根据行业经验及采购计划，结合实际需求情况与项目类别，经采购询价，成本核控审核通过后，报主管领导批准后发起采购。事后，由采购负责人对设备及原材料进行验收，核对型号、材质、外型尺寸及设备调试。

#### 2、图文服务、办公设备

公司和子公司主营业务均涉及设计及效果图制作，因此需要对外采购的办公设备主要包括设计业务所需要的部分晒图、效果图以及需要的纸张、电脑、打印机、办公系统软件、专业设计软件等。通过上述设备形成设计成果以完成契合客户要求的技能设计及技术服务。采购流程通常由采购负责人发起，经询价、比价后在合格供应商名单里选择最佳供应商，最终签订采购合同并完成采购。

## （二）工程施工模式

公司针对不同客户进行信息收集，对于客户提出的要求以及项目的特殊性制定不同方案。公司工程施工采用技术人员现场指导外加劳务分包的施工模式，由于被动房的节能设计工艺更加复杂，对施工程序和质量的要求也更加严格，因此公司选择施工经验丰富、技术能力强的专业队伍承担相应的节能施工工作。此外，在施工开始前，公司会对现场工程师、施工人员、监理人员进行培训以保证节能工程的质量。

公司施工全权交由工程部负责，实施项目经理制度，由工程总监，即项目经理主管，工程监理辅助并监督。项目经理全权负责项目质量及项目施工管理，对接预算、决算员，对工程进度、工作量进行核算，对工程用料进行统筹使用和规划。项目经理组织成立专门项目施工小组进行辅助施工。同时，在施工过程中，质检部会对施工情况进行检查巡视，对于发现的不合规的生产行为及安全隐患进行及时有效的规范，确保安全生产。

## （三）销售模式

公司的营销工作由主要由运营部负责，具体包括市场调研、客户关系的维护、销售渠道的拓展、新客户的开发、具体项目合同签订、项目后期跟踪等。公司业务模式的开展主要以招投标和客户直接委托两种方式。

**招投标模式。**公司在收集到项目信息、招标信息或收到招标通知书后，选择符合公司定位及整体战略的客户，并对客户影响力及项目的综合可行性进行分析。运营部根据客户的招标文件，针对客户的服务需求、服务内容及公司以往同类项目经验，提供相关项目的具体实施方案。结束招投标后，中标结果会公布在各类招投标网站上，也会同时由招投标代理公司或其它代理公司发送中标通知书给公司。中标后，公司根据中标通知书相关规定与采购方进行洽谈，在相应时间范围内签订相关合同。

**客户直接委托模式。**公司自成立以来，经过多年的业务积累与发展，区域品牌及竞争力得到了市场的认可，因此部分客户直接委托公司进行项目的设计。销售人

员在了解客户的需求后给出报价单，参与询价，销售合同签订后，销售人员将自己负责的项目下发给相关部门，启动公司内部的项目流程。针对每个客户，公司均有一位专门的销售和售后服务人员与其对接，实现了“一对一”的客户跟踪与维护，有助于实现公司与客户的长期合作。

#### （四）盈利模式

公司利用自身经过多年积累的业务经验、先进的节能技术和专业的设计与工程队伍，向客户提供建筑节能工程总承包（EPC）服务。此外，子公司主营业务包括节能设计以及建筑设计服务。

节能工程总承包是集节能设计、采购、安装、施工、调试于一体化总承包模式。公司将设计、采购及后续施工串联起来以便于对工程进行整体控制以及规划，帮助客户减少因设计、采购、施工不匹配带来的成本浪费，提升客户满意度。节能工程中公司采用完工百分比的方式确认收入，根据相关人员确认后的累计项目成本占工程预算总成本的比重，来确定工程完工的进度，并提交客户确认，后期根据各个完工进度确认收入。

子公司凭借团队掌握的设计技术，向客户提供建筑工程设计及节能设计服务。在具体业务中，公司根据实际情况并与客户充分协商，在与客户签订的合同中选择整个工作阶段中的部分节点来收取设计费用。目前，设计费用结算的节点包括：提交初步设计方案，施工图审批通过，工程竣工结算等。公司在与客户签订合同后，将依据合同约定进度开展工作并在规定时间内交付工作成果、收取设计费用，从而实现业务收入和利润。

## 六、公司所处的行业概况、市场规模、行业发展前景及行业竞争状况

### （一）所处行业的基本情况

#### 1、行业分类

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为建筑装饰和其他建筑业（E50）；根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2017）》，公司属

于建筑装饰和其他建筑业（E50）大类下的其他未列明建筑业，行业代码为 E5090；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于建筑装饰和其他建筑业（E50）大类下的其他未列明建筑业，行业代码为 E5090；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于建筑与工程行业，行业代码为 12101210。

## 2、行业发展概况

建筑节能指在建筑物的规划、设计、新建、改造和使用过程中，执行节能标准，采用节能型的材料、工艺、设备、技术和产品，提高维护结构的保温隔热性能和采暖供热、空调制冷制热系统效率，加强建筑物用能系统的运行管理，利用新能源和可再生能源，在保证居住环境舒适度的前提下，增大室内外能量交换热阻，以减少因大量热消耗而产生的能耗。建筑节能技术一般可分为三大类，即建筑物本体（如围护结构）节能技术、建筑系统和设备（包括家电等）节能技术和建筑环境控制系统（供热系统、空调系统以及热水供应系统等）节能技术。

随着低碳经济、绿色环保日益成为经济社会发展的主题，建筑节能已成为减少能耗的重要领域之一，根据住房和城乡建设部统计，建筑能耗占我国能源消费 28% 以上。在我国既有的约 500 多亿平方米的建筑中，近 90% 属于高能耗建筑，单位面积采暖所耗能源相当于纬度相近的发达国家的 2-3 倍。按照国际经验和我国目前建筑用能水平发展预测，到 2020 年，我国建筑能耗占全社会总能耗比例将达到 35% 左右，超越工业用能，成为用能第一领域。目前，建筑节能已经成为我国经济发展过程中迫切需要解决的问题，推行建筑节能由此成为完成国家节能减排工作的重要组成部分。

上个世纪八十年代初，国家提出建筑节能战略，并在科研机构 and 高等院校内开展了众多建筑节能新技术、新材料和新产品的研究开发。“十一五”期间国家科技支撑计划把建筑节能、绿色建筑、可再生能源建筑应用等作为重点，在建筑节能与新能源开发利用、绿色建筑技术、既有建筑综合改造、地下空间综合利用等方面突破了一系列关键技术，研发了大批的新技术、新产品、新装置，促进了建筑节能和绿色建筑科技水平的整体提升。在国家科技支撑计划支持建筑节能研究开发的同时，各地围绕建筑节能工作发展需要，结合地区实际，积极筹措资金，安排科研项目，为建筑节能深入发展提供科技储备。但新技术、新产品在实践中推广应用率较低，

研究开发与实际应用出现脱节现象，建筑节能企业由于资金缺乏，产业化能力较弱，在配套技术、施工、使用过程中出现施工工艺不成熟、节能产品性能不稳定等问题，太阳能、地热、风能等清洁能源在建筑中的应用刚刚提上日程，利用比例较低。

“十二五”时期，我国建筑节能和绿色建筑事业取得重大进展，建筑节能标准不断提高，绿色建筑呈现跨越式发展态势，既有居住建筑节能改造在严寒及寒冷地区全面展开，公共建筑节能监管力度进一步加强，节能改造在重点城市及学校、医院等领域稳步推进，可再生能源建筑应用规模进一步扩大。圆满完成了国务院确定的各项工作目标和任务。

我国作为全球能源消耗和人口大国，全力推行节能减排工作，不仅关乎我国能源安全、经济可持续发展和人居环境改善，而且关乎全球能源资源、气候环境等人类生存发展的关键问题。为此，我国将节能减排作为基本国策，将节能工作摆在更加突出的战略位置，纳入国民经济和社会发展规划、年度计划和目标考核刚性指标强力推进。2009年，在哥本哈根气候变化会议召开前夕，我国政府宣布了控制温室气体排放的行动目标：到2020年，单位国内生产总值二氧化碳排放比2005年下降40%至45%。

建筑节能对节约能源和国家的持续发展起到至关重要的作用，是实现国家能源安全的重要组成部分之一。目前，国际上建筑节能技术进步非常快，已经从低能耗建筑向被动式建筑、零能耗建筑，再到产能建筑方向发展。

“被动房”起源于德国，在德国和奥地利作为试点发展，是目前在欧洲被广泛推广的节能建筑技术。1991年由德国的菲斯特博士(Wolfgang Feist)在达姆斯达特(Darmstadt)设计建成了第一座被动房屋(PassiveHouse Darmstadt Kranichstein)。在建成至今的二十多年时间里，该建筑一直按照设计的要求正常运行，其平均能耗仅为31kWh/(m<sup>2</sup>a)，比普通建筑降低了约88%的能耗，取得了非常显著的效果。2016年欧盟规定：到2020年欧盟27个国家将全部采用被动房标准建设，所有新建房屋如不能达到被动式建筑标准，将不予发放开工建设许可证。在欧洲，超低能耗的被动式房屋正以每年8%的速度递增。被动房是未来绿色建筑的发展方向和必然趋势，十分符合各方共赢的利益原则，是科技实现以人为本节能宜居的最好建筑。

自 2009 年起,在住建部与科技司的指导下,住建部科技与产业化促进中心与德国能源署(dena)合作在中国推广建设“被动式低能耗建筑”。2011 年 6 月,住建部和德国交通、建设和城市发展部签署了《关于建筑节能与低碳生态城市建设技术合作谅解备忘录》,进一步明确了发展被动式低能耗建筑的合作重点。在中德双方技术人员的紧密合作下,从人员培训、方案设计、材料产品选择、施工方法到验收监测全方位探索适应中国当地条件下的被动式房屋解决方案。在严寒、寒冷和夏热冬冷地区的被动房工程实践证明,在中国推广被动式低能耗建筑,建筑能耗降低是显著的,居住环境改善是明显的,技术上是可行的,按建造运行综合效益计,经济上是可承受的。

## (二) 市场规模

中国作为能源的消费大国,随着经济的发展,能源消耗量大、利用效率低,能源资源约束日益加剧,能源需求压力越来越亟待解决和改善。

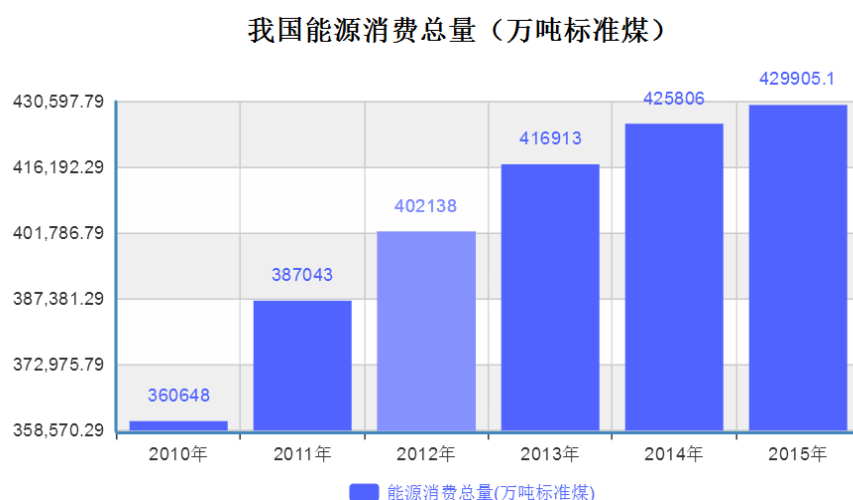


图 10

数据来源：国家统计局

随着我国经济的持续发展,能源消耗总量也逐年增长。2010-2015 年,我国能源消耗总量由 36.1 亿吨标准煤增长至 43.0 亿吨标准煤,年均复合增长率为 5.12%。面对日益增长的能源消耗问题,我国在强力推进节能减排工作的同时,十分重视节能环保产业的发展。

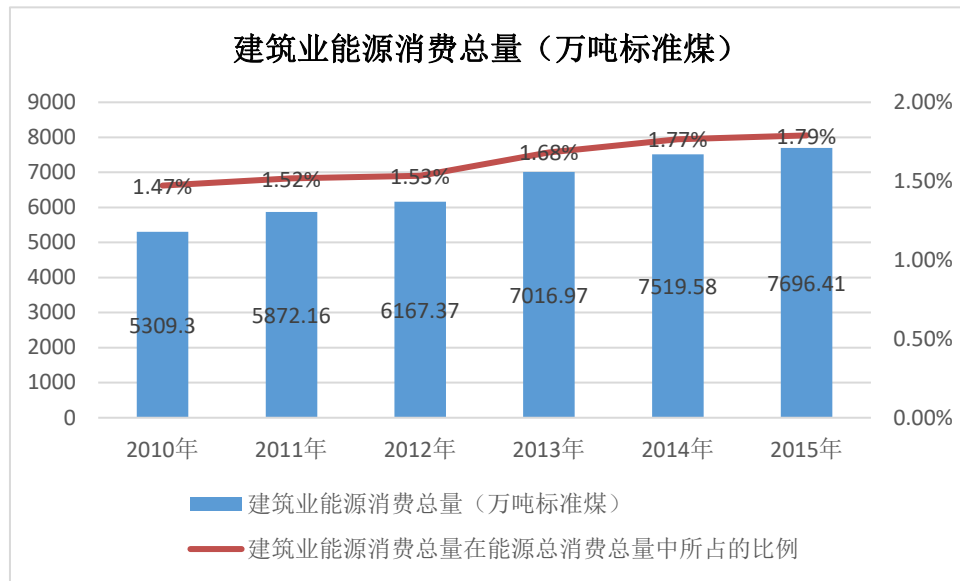


图 11

数据来源：国家统计局

由上图可见，至 2015 年底，建筑业能源消费总量已达到近 7,700 万吨标准煤，且其在能源总消费量中所占的比例也在逐年上升，而我国目前建筑中 90% 以上是高能耗建筑，如不开始注重建筑节能设计，将直接加剧能源危机。

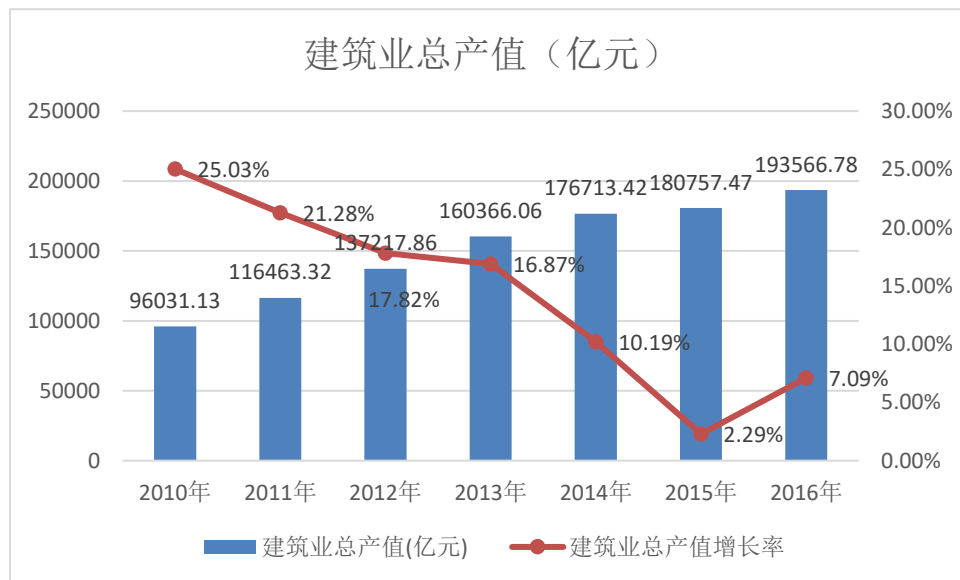


图 12

数据来源：国家统计局

建筑节能行业的发展趋势与中国建筑业的发展趋势息息相关。长期以来，建筑业在我国国民经济中的地位就非常突出。2015 年，房地产建筑企业受到行业国家宏观调控和经济下行影响，行业总产值增速迅速放缓，我国建筑业总产值达 18.08



万亿，但年增长率仅为 2.29%，为近十年来最低。2016 年，建筑业全面深化改革，加快转型升级，积极推进建筑产业现代化，整体发展稳中有进，发展质量不断提升，建筑业总产值为 19.36 万亿，年增长率回升到 7.09%。虽然，近年来我国建筑业增速开始放缓，但在中国城市化进程加速的背景下，建筑业仍然会长期处于一个增长的状态。这为建筑节能产业的发展提供了良好的支持环境。

### （三）行业发展趋势

#### 1、法规体系及建筑节能标准体系逐步完善

20 世纪 80 年代起，我国先后多次出台建筑节能推广方面的法规，但由于标准偏低，缺少技术细节以及可操作的标准，执行力偏低。“十一五”期间《中华人民共和国节约能源法》的修订，为建筑节能工作的开展提供了明确的法律基础。《民用建筑节能条例》和《民用建筑节能管理规定》的陆续颁布，为节能服务市场的供需双方提供了可认定的节能服务效益和标准，但由于中国地域宽广，各地气候条件不一，上述条例在执行阶段仍遇到一些阻碍。近年来，各地积极制定适合本地区的建筑节能行政法规，并不断的将建筑节能成熟实践经验上升为法规制度，部分省市的地方法规规定了民用建筑项目规划阶段节能诊断、施工图设计与审查、节能产品质量认定与备案、节能施工专项资格认证、节能工程专项验收、建筑能效测评标识与信息公示等多项系统制度，为国内建筑节能法制化推进做出了巨大贡献。逐步形成以《节约能源法》为上位法，《建筑节能条例》为主体，地方法律法规为配套的建筑节能法律法规体系。

随着建筑节能法律法规体系的逐步完善，节能标准的逐步提高及监管制度的不断创新，仅靠工程施工而没有技术支持的节能服务企业将逐步淘汰，建筑节能工程的品质和效率将得到双重提升。

#### 2、绿色建筑将成为建筑节能行业发展的主题

绿色建筑是在建筑的全寿命期内，最大限度地节约资源、环境保护和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。2013 年 1 月 1 日，国务院办公厅以国办发[2013]1 号转发国家发改委、住房和城乡建设部制定的《绿色建筑行动方案》，该《行动方案》指出开展绿色建筑行动的重要意义，并为绿色建筑行动提供指导思想、主要目标和基本原则，提出以切实抓好新建筑节能工

作、大力推进既有建筑节能改造、开展城镇供热系统改造、加强公共建筑节能管理、加快绿色建筑相关技术研发推广、大力发展绿色建材等为重点任务，并提供多项保障措施。

随着中国城镇化进程的持续推进，日益增长的建筑能源消耗与有限的能源供给及逐渐恶化的生态环境之间的矛盾不断加剧，为深入贯彻落实科学发展观，切实转变城乡建设模式和建筑业发展方式，提高资源利用效率，实现节能减排约束性目标，建设资源节约型、环境友好型社会，改善人民生活质量，建筑节能工作迫在眉睫，绿色建筑将成为建筑节能行业发展的主题。

### 3、由低能耗建筑向零能耗建筑发展

我国是建筑耗能较大的国家，建筑节能是国家节能减排工作的重要组成部分，国外建筑节能技术进步非常快,已经从低能耗建筑向被动式建筑、零能耗建筑,再到产能建筑方向发展。自 2009 年起，在住建部建筑节能与科技司的指导下,住建部科技与产业化促进中心与德国能源署(dena)合作在中国推广建设“被动式低能耗建筑”。

被动式超低能耗建筑是国际上近年来快速发展的能效高且居住舒适的建筑，在日益严重的能源危机和环境污染的背景下，它是应对气候变化、节能减排的最重要途径，代表了世界建筑节能的发展方向。对于能源与环境压力很大的中国，被动式超低能耗建筑受到重视并走上台前是具有现实意义的也是必然的。这是建筑行业未来 10-15 年内非常重要的发展领域，也是中国未来的战略发展方向。住建部对被动式超低能耗建筑技术推广非常重视，目前全国有 10 多个省市，100 多个项目在建或建成，这些项目跨越了不同的气候带，建筑类型包括住宅、办公研发、学校、商业、养老等建筑，涵盖范围广泛。

### 4、技术创新、模式创新和提供系统解决方案将成为建筑节能企业的核心竞争力

企业间的竞争日趋理性，随着建筑节能法制体系及监管制度的逐步完善，低层次价格竞争模式将逐步淡化。客户需求层次越来越高，建筑节能项目不仅要达到一定的节能效果，还需要考虑各地气候特点、人文环境、经济发展状况、节能环保要求等众多因素。行业领先企业一方面在加强自主研发的同时，通过与国内外行业领

先机构的合作，不断提高技术创新能力，另一方面，不断改进原有业务模式，以适应多样化的建筑使用者。为全方位满足客户需求，行业领先企业将逐渐形成以技术创新为基石，以模式创新为载体，以提供系统解决方案为目标的核心竞争力。

#### （四）行业监管体制和政策扶持

##### 1、行业监管体系

中国建筑节能行业的主管部门是国家住房和城乡建设部、各地方的建设厅、建设委员会（或建筑业管理局）、国家发展和改革委员会以及各地方节约能源办公室。

国家住房和城乡建设部的主要职责包括：承担推进建筑节能、城镇减排的责任。会同有关部门拟订建筑节能的政策、规划并监督实施，组织实施重大建筑节能项目，推进城镇减排。

建设厅的主要职责包括：负责承担全省范围内推进建筑节能、城镇减排的责任。会同有关部门拟订建筑节能的政策、规划并监督实施；指导房屋墙体材料革新工作；组织实施重大建筑节能项目，推进城镇减排。

建设委员会的主要职责包括：负责全市范围内建筑节能和指导城镇减排工作。会同有关部门拟定建筑节能的政策、规划并监督实施；组织实施重大建筑节能项目，推进城镇减排。

国家发展和改革委员会的主要职责包括：推进可持续发展战略，负责节能减排的综合协调工作，组织拟订发展循环经济、全社会能源资源节约和综合利用规划及政策措施并协调实施，参与编制生态建设、环境保护规划，协调生态建设、能源资源节约和综合利用的重大问题，综合协调环保产业和清洁生产促进有关工作。

各地方节约能源办公室的主要职责包括：负责监督检查、指导协调全市各地、各相关部门、各产业节能降耗工作；负责节能技术、节能产品的推广应用工作；负责制定全市节能目标责任制和评价考核体系，并具体组织节能目标责任制的考核工作。

建筑节能行业主要通过中国建筑节能协会进行自律管理。中国建筑节能协会是经国务院同意、民政部批准成立的国家一级协会，业务主管部门为住房和城乡建设部。协会由建筑节能与绿色建筑相关企事业单位、社会组织及个人自愿结成的全国

性、行业性、非营利性社团组织，主要从事建筑节能与绿色建筑领域的社团标准、认证标识、技术推广、国际合作、会展培训等服务。

## 2、主要法律法规

近年来，我国出台了一系列的法律、法规和政策，如《中华人民共和国建筑法》和《民用建筑节能条例》等，对建筑节能都有专门的规定和明确的要求，这些法律法规以及相关政策为建筑节能的发展营造了良好的政策环境。目前，公司所处行业和业务经营涉及的主要法律法规如下：

序号	主要法律法规	发布时间	发布单位
1	《建设工程质量管理条例》	2000.01	国务院
2	《建设工程安全生产管理条例》	2004.02	国务院
3	《民用建筑节能管理规定》	2006.01	住房和城乡建设部
4	《民用建筑节能条例》	2008.10	国务院
5	《民用建筑外保温系统及外墙装饰防火暂行规定》	2009.09	公安部消防局，住房和城乡建设部
6	《中华人民共和国建筑法》	2011.07	全国人大
7	《安全生产许可条例》	2014.07	国务院
8	《中华人民共和国安全生产法》	2014.12	全国人大
9	《建筑企业资质管理规定》	2015.03	住房和城乡建设部
10	《建设工程质量检测管理办法》	2015.05	住房和城乡建设部
11	《建设工程勘察设计管理条例》	2015.06	国务院
12	《中华人民共和国节约能源法》	2016.07	全国人大

## 3、主要产业政策

为优化建筑节能行业的组织结构，提高行业的设计水平和创新能力，倡导和推广节能建筑。近年来，我国政府先后出台了多项文件推动建筑节能行业的发展，具体政策性文件如下表所示：

序号	时间	发布部门	文件名称	主要相关内容
----	----	------	------	--------

1	2011.08	国务院	《“十二五”节能减排综合性工作方案》	推动可再生能源与建筑一体化应用，推广使用新型节能建材和再生建材，继续推广散装水泥。
2	2012.05	住房和城乡建设部	《“十二五”建筑节能专项规划》	加快发展集保温、防火、降噪、装饰等功能于一体的与建筑同寿命的建筑保温体系和材料。
3	2012.06	国务院	《“十二五”节能环保产业发展规划》	重点发展适用于不同气候条件的新型高效节能墙体材料以及保温隔热防火材料、复合保温砌块、轻质复合保温板材、光伏一体化建筑用玻璃幕墙等新型墙体材料。
4	2013.01	国务院	《绿色建筑行动方案》	开展绿色建筑行动，以绿色、循环、低碳理念指导城乡建设，严格执行建筑节能强制性标准，扎实推进既有建筑节能改造，节约资源，提高建筑的安全性、舒适性和健康性，对转变城乡建设模式，破解能源资源瓶颈约束，改善群众生产生活条件，培育节能环保、新能源等战略性新兴产业，具有十分重要的意义和作用。
5	2013.08	国务院	《关于加快发展节能环保产业的意见》	开展绿色建筑行动，提高新建建筑节能标准，推动政府投资建筑、保障性住房及大型公共建筑率先执行绿色建筑标准。
6	2015.08	工业和信息化部、住房和城乡建设部	《促进绿色建材生产和应用行动方案》	发展高效节能保温材料。鼓励发展保温、隔热及防火性能良好、施工便利、使用寿命长的外墙保温材料，开发推广结构与保温装饰一体化外墙板。
7	2015.10	住房和城乡建设部	《被动式超低能耗绿色建筑技术导则》	明确了我国被动式超低能耗绿色建筑的定义、不同气候区技术指标及设计、施工、运行和评价技术要点，为全国被动式超低能耗绿色建筑住的建设提供指导。
8	2017.01	国务院	《“十三五”节能减排综合性工作方案》	实施建筑节能先进标准领跑行动，开展超低能耗及近零能耗建筑建设试点，推广建筑屋顶分布式光伏发电。编制绿色建筑建设标准，开展绿色生态城区建设示范，到2020年，城镇绿色建筑面积占新建建筑面积比重提高到50%。实施绿色建筑全产业链发展计划，推行绿色施工方式，推广节能绿色建材、装配式和钢结构建筑。
9	2017.02	国务院	《“十三五”全民节能行动计划》	编制绿色建筑建设标准，提高建筑节能标准要求，严寒及寒冷地区城镇新建居住建筑加快实施更高水平的地方建筑节能强制性标准，逐步扩大绿色建筑标准强制执行范围。实施绿色建筑全产业链发展行动，推进高水平高性能绿色建筑发展，积极开展超低能耗或近零能耗建筑（小区）建设示范。
10	2017.02	住房和城乡建设部	《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》	积极开发保温、隔热及防火性能良好、施工便利、使用寿命长的外墙保温材料和保温体系、适应超低能耗、近零能耗建筑发展需求的新型保温材料及结构体系，开发高效节能门窗、高性能功能性装饰装修功能一体化技术及产品；高性能混凝土、高强钢等建材推广；高效建筑

				用空调制冷、采暖、通风、可再生能源应用等领域设备开发及推广。
--	--	--	--	--------------------------------

（五）影响行业发展的有利和不利因素

1、行业发展的有利因素

（1）国家政策支持

从 2012 年起，节能环保行业被列于了国家七大新兴战略产业之首，我国自上而下各级政府均把节能减排划入了政府工作的重要内容，针对节能减排及建筑节能陆续推出了补贴、税收优惠等一系列扶持政策，支持节能减排项目实施企业及节能服务公司。在“十二五”期间，节能服务行业享受的政策环境持续向好，推动了行业的快速发展。其中 2013 年国务院出台的《绿色建筑行动方案》，指出开展绿色建筑行动的重要意义，并为绿色建筑行动提供指导思想、主要目标和基本原则。“十三五”规划中“绿色发展”成为会议发展理念之一而备受关注，相关的产业政策为行业发展提供了巨大便利。未来相当长的一段时期内，国家在这个领域的投入将会逐年加大。

（2）行业市场需求广阔

根据“十三五”规划，新建绿色建筑总面积占新建建筑总面积比例将从 2015 年的 20%增长到 2020 年的 30%。预计 2020 年我国竣工建筑面积将达到 58.54 亿平方米，新增绿色建筑面积有望达到 17.56 亿平方米。我国绿色建筑产业目前处于快速发展阶段，市场集中度较低，细分行业众多，总体可以分为建筑智能、建筑节能、风景园林和建筑工业化四大细分产业。机构预计，到 2020 年，四大细分产业将占据绿色建筑 40%、20%、22.5%以及 17.5%的市场份额。随着绿色建筑整体市场规模的增长，这些细分产业也将迎来广阔的市场增量空间。

（3）全民节能意识提升

随着科技发展及社会进步和人民生活水平的提高，人们对建筑节能环保的意识也在不断提高，节能减排不断受到重视。日趋严重的雾霾现象，空气质量问题很大程度上来源于北方供暖过程中燃烧的煤炭等燃料中的杂质，悬浮在空气中，对人体健康、公共交通等都会产生不利影响。雾霾等污染问题的日趋严重逐步使我国对环境保护与节能减排问题自上而下达成了共识。《“十三五”全民节能行动计划》象

征着国家对节能环保行业的大力宣传及大力支持，我国民众及企业的节能意识大大提升，给相关领域的节能服务企业带来了更大的发展空间。

## 2、行业发展的不利因素

### （1）节能公司规模偏小，资金压力较大

建筑节能行业作为新兴行业，发展时间较短。目前，行业内的公司多处于创立期或发展期，规模普遍偏小。无论是建筑节能的设计公司还是工程公司，想要进入高速发展阶段均需要公司有较高的资金实力。尽管有较多的政策扶持，但由于建筑节能公司的业务性质尚未被众人所认可，多数属于轻资产型企业，可用于抵押的固定资产较少，申请银行贷款难度较大。因此，资金压力以及狭窄的融资渠道一定程度上限制了节能公司业务的发展。

### （2）社会节能观念落后

虽然社会上对节能环保的宣传已经多年，但某些高能耗传统企业和地方政府的自觉意识仍然有不足之处，众多大型建筑、公共建筑都存在建设方与经营方分离的现象。在建设期，建设方较少关注建筑物投运后的节能效益，不愿花费资金采购节能产品，原始投资动力不足。而经营方因经营资产非其所有，也不会投入资金进行节能改造。建筑物从建设到使用过程，相关人员的节能意识都有待提高。同时，在法律制度方面尚未形成节能环保的激励机制，企业缺乏节能激励和意识；也缺乏具有一定强制力的法律法规对违反环境保护政策的企业和地方政府进行行政处罚。

### （3）市场竞争无序

由于我国建筑节能行业起步较晚，企业规模普遍较小，中低端市场存在利用偷工减料、垫资、低价竞标等不规范竞争手段承揽业务的现象，影响了行业的整体诚信水平。而施工方面，挂靠和借用资质、层层转包的现象时有发生，多数承包方仅负责建设施工，不具备节能诊断、方案设计及后期维护的能力，而市场尚无标准体系针对此类公司进行技术评价。整体上来说，不规范的管理和无序的竞争对整个市场的健康有序发展产生了一定的恶性影响。

## （六）公司所在行业的竞争状况与公司优劣势

### 1、行业竞争状况

建筑节能行业准入门槛较低，市场化程度较高，是个充分竞争市场。目前，国内建筑节能行业企业普遍规模较小，行业集中程度低，已发展起来的具有较强竞争力的公司竞争具有一定区域性。外企凭借高端产品领先，但在节能服务领域由于经验和市场需求规模的问题并无明显优势。我国建筑节能行业中专业从事的建筑外墙节能保温工程的企业数量较多，大部分为大型建筑公司的子业务或者是节能建筑材料公司的子公司，由于公司的技术优势和专业能力，在市场具有一定的领先优势。此外有部分建筑节能公司只提供材料和产品，并不提供节能服务。

近几年，随着国家对建筑节能的不断重视，进入行业的企业不断增加，加剧了行业内的竞争。而由市场暂无标准体系等原因所引起的建筑大行业一直以来呈现出较为混乱无序的竞争态势也受到了政府的不断重视。随着国家各行业“营改增”实施细则的不断落实，以及劳务派遣、建筑企业资质的加强管理，未来行业将会向着规范化、规模化、品牌化的方向发展。长期来看，该行业技术门槛相对较高，需要较强的专业能力和长期的技术积累，行业的发展态势较为良好。

## 2、公司竞争优势

### （1）技术优势

公司专注打造的“被动式”超低能耗绿色建筑的设计是一个系统性的工程，它既包括了多个节能技术的搭配组合，同时也要求整合不同专业团队进行优化模拟分析。被动式建筑的综合模拟分析技术在节能市场中属于新兴技术，可替代性较弱。

我国建筑节能市场中大多数的建筑节能公司只是提供外墙保温施工服务或某项节能技术，而公司所设计的“被动房”集合了外围护保温系统、节能门窗系统、遮光性能良好的智能外遮阳系统、立体绿化以及室内新风热回收系统等多项节能技术于一体，其舒适度远高于传统节能建筑。

公司以子公司株洲市城乡建筑设计院有限责任公司为载体，打造高水准的研发设计平台，并与国家住建部科技发展司、德国能源署等被动房研发机构合作，学习德国最先进的节能技术。此外，公司通过 5 年多的实践，在德国被动房理论基础上针对不同气候地区、不同的建筑类型进行科学的创新，在“被动式”节能建筑领域积累了丰富的项目经验和核心关键技术，形成了较强的技术优势。

### （2）人才优势



伟大被动式节能建筑产业发展团队的顶层，包括集团核心领导层，以及德国能源署专家与国家住建部科技推广中心。目前伟大集团已经建立一支包括设计、产品研发、施工等各种人才的完备团队，从规划到经营，到技术的具体落实，再到项目的营销推广，伟大集团聚合全球专业人才和集团最核心的团队力量，全面投入到被动房事业当中，全力确保被动房产业发展工作的顺利实施。同时，技术团队正在积极进行节能设计方案的创新，将提升公司节能房的附加优势。

### （3）品牌优势

公司所隶属的伟大集团，是一家以城乡一体化开发建设为主营，集投资、基金管理、地产开发、节能建筑、工程建设、住宅产业化、文旅产业、现代农业、文体养老、商贸管理、社区服务连锁于一体产融结合的大型现代企业集团。集团具有国家一级开发资质、甲级设计资质、施工总承包一级资质，是湖南省人民政府拟上市培育企业，在株洲市具有一定的影响力，为伟大节能房未来的业务发展带来了良好的品牌效应。

## 3、公司竞争劣势

### （1）资本实力不足，融资渠道单一

目前，公司正处于快速发展的新阶段，公司规模的扩张需要大量资金的支持。现阶段我国中小企业的融资渠道较为单一。相对于同类型的主板和三板上市公司在融资渠道上处于劣势。公司融资渠道较少，现有资金规模不能满足公司快速发展的需要，已经成为制约公司发展的瓶颈。

### （2）资质有待提高

公司现在拥有“建筑业企业资质证书”和“建筑行业（建筑工程）乙级证书”的资质，只能做相应级别的业务，限制了公司的发展。公司有计划对公司的资质进行提升，承接更大的项目。

### （3）业务集中度较高

报告期内，公司的主营业务全部集中在湖南地区，业务覆盖区域不大。与国内知名企业相比，虽然公司的服务质量以及技术创新能力很强，但在品牌知名度等方面还存在较大的差距，全国市场开拓能力有待进一步加强。

## 七、公司发展计划

公司以建筑节能工程为主营业务方向，准确把握政府与社会资本合作等新兴商机，依托公司品牌优势、行业影响力以及国家产业政策，顺应产业发展趋势，夯实市场主导地位，力争将公司打造成为中国建筑节能领域集设计、施工、管理和研发为一体的行业领军企业，更好地服务于经济社会发展大局和人类环境改善事业。

针对当前市场环境，公司根据自身实际情况，制定了切实可行的发展目标，包括以下五个方面：

### 1、加大市场开拓力度

公司通过对行业政策以及国内市场的分析，明确了节能建筑市场的巨大发展空间。近年来，伟大节能房的业务主要立足于湖南株洲地区，为了进一步提高在国内节能建筑领域的市场占有率，提升公司的可持续发展能力，公司立志于打破现有区域限制，通过梳理各种资源逐步向全国其他省份辐射，并提出了“立足长株潭、瞄准长三角、突破京津冀”的市场发展战略。公司目前已在长沙、杭州等地完成了“被动式”节能样板房完工验收并投入运行、体验，同时计划在杭州、雄安新区等地成立分公司，以代理商模式布局当地市场，为加盟单位提供被动式节能建筑全套技术，从项目设计、人员培训、材料设备、施工指导、竣工验收等全程参与。同时计划与当地投资人共同出资组建区域或者城市合资公司，进行节能房产业的经营发展，设计、开发与建设。

公司将紧紧围绕节能环保领域，一方面不断开拓上下游市场，谋求全产业链发展，另一方面从方案设计、产品研发到工程施工不断增强自身实力，综合多种渠道、利用多种形式，充分利用自身资源，建立有效的推广模式，塑造崭新的企业形象，加强自身品牌宣传推广，使“伟大节能房专业打造绿色节能建筑”的理念广泛传播、深入人心。

### 2、拓展主营业务、加强技术研发

来自住房和城乡建设部的数据显示，当前中国超过 500 亿平方米的既有建筑，其中 90% 以上是高耗能建筑，估计至少有三分之一（约 170 多亿平方米）需要进行节能改造。相比于新建建筑，既有建筑的市场容量更大，技术要求更高，公司将

踏准技术更替的潮流，不断地在既有建筑节能改造领域研发新技术并应用推广，建立较强的技术优势来拓展新的客户群体。

此外，公司计划加大科研资金和相关要素投入，通过自主研发、合作研发、引入国际先进技术以及整合研发资源等途径，不断提升科技实力，加强新型材料在生产经营施工过程中的应用，不断改进既有建筑节能改造和新建绿色低碳建筑的施工能力、工艺流程、节能效果和管理水平。将各类研发成果及时应用于工程实践，推动建筑节能技术跨越式发展，并根据市场反馈加速研发进程，实现业内技术领先的目标。

### 3、加强队伍建设

人才是企业发展的关键，在建筑节能领域，不论是节能设计、技术创新还是市场营销都需要专业基础扎实、实践经验丰富、创新能力强的人才，因此公司坚持“以人为本、人才强企”的战略思想，加快人才队伍建设。公司计划，为核心人才提供在行业内有竞争力的待遇和培训机会，创造提升个人综合能力的平台，从而积极打造一支素质优良、业务过硬的技术队伍，并通过内部选拔、社会招聘等方式选择一批年轻人进入销售队伍，完善销售网络，保障公司稳定持续发展。此外，公司拟建立一套科学的行之有效的吸引和激励员工的薪酬待遇制度和考核体系，形成公司长期的人才优势，保障公司的持续发展。

### 4、扩大融资渠道

公司本次拟通过股转系统进入资本市场，规范现代企业运作，建立完善的内外部相关制度，提高企业品牌知名度。未来在有条件的情况下引进有资源的战略投资者、优化资本结构、进行股权激励措施等，从而提升企业整体实力，争取更大的发展空间。

### 5、收购兼并及对外扩充计划

公司将立足建筑节能工程的主业，以股转系统挂牌上市为契机，借力资本市场和股东支持，适时实施资产重组或企业并购战略，以参股、合资、并购等多种方式实现公司在行业内的横向扩展及纵向延伸，从而促进本公司的持续发展。

### 第三节 公司治理

#### 一、公司股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况

##### （一）关于股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况

公司成立后，按照法律规定制定了《公司章程》，并根据章程的规定设立了股东大会、董事会、监事会，但公司章程未按照《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》的要求载明有关必备条款。

公司历次增加注册资本、股权转让、名称变更等重大事项依法履行了股东大会决议程序，但公司在治理上仍存在一定瑕疵，比如：“三会”存在届次不清的情况、“三会”文件存在不完整及未归档保存的情况；公司未制定专门的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《投资者关系管理制度》等重要制度等。

在启动全国股份转让系统推荐挂牌工作后，公司通过了新的《公司章程》，并按照《公司法》等法律法规及《公司章程》的要求建立了规范的公司治理结构。同时，公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防止控股股东及其他关联方占用公司资金管理制度》等制度，对股东大会、董事会和监事会的权力范围、成员资格、召开、表决程序等事项进行了进一步的规定。

公司股东大会由全体股东组成，董事会设5名董事，监事会设3名监事，其中1名为职工代表监事。公司成立以来召开的历次股东大会会议、董事会会议和监事会会议，各股东、董事和监事均按照相关法律、法规的要求出席会议并行使权利和履行义务。其中，职工代表监事通过参与监事会会议对公司重大事项提出了相关意见和建议，保证公司治理的合法合规。会议的通知、召开和表决等程序均合法合规，“三会”制度运作较为规范。

在未来的公司治理实践中，公司将严格执行相关法律法规、《公司章程》、各项内部管理制度，继续强化董事、监事、高级管理人员在公司治理和规范运作等方面的理解能力和执行能力，使其勤勉尽责，使公司规范治理更加完善。

## （二）关于股东大会、董事会、监事会履职情况

在启动全国股份转让系统推荐挂牌工作前，公司治理结构较为简单，股东大会、董事会及监事会能够按照《公司法》、《公司章程》中的相关规定，履行章程赋予的权利和义务。但由于公司规模较小，未制定相关制度。

在启动全国股份转让系统推荐挂牌工作后，公司召开 2 次股东大会会议、2 次董事会会议和 1 次监事会会议，“三会”会议召开程序、决议内容均符合《公司法》等法律法规、《公司章程》和相应议事规则的规定，运作较为规范，会议通知、会议决议、会议记录齐备。在历次“三会”中，公司能够依据《公司法》和《公司章程》的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议，公司股东、董事、监事均能按要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。“三会”决议内容完整，要件齐备，会议记录均能够正常签署，“三会”决议均能够得到执行。

截至本公开转让说明书签署日，公司虽然建立了完善的公司治理制度，但在实际运作中仍需要管理层不断深化公司规范运作和治理理念，注重公司各项管理制度的执行情况，重视加强内部控制制度的完整性及制度执行的有效性，以保证公司治理机制的有效运行。

## （三）关于投资者参与公司治理及职工代表监事履行责任的实际情况

公司现有 2 名企业法人股东。公司召开股东大会会议，投资者均予出席，对股东大会的各项议案予以审议并参与表决。通过参加公司股东大会会议，投资者充分行使了其股东权利，严格履行了其股东责任。

公司监事会共有 3 名监事，其中包括 1 名职工代表监事。2018 年 2 月 8 日，公司召开 2018 年第二次临时股东大会，选举 2 名非职工代表监事，分别为刘九冬和李致，并于 2018 年 2 月 6 日召开职工大会，选举杨柳为职工代表监事。监事的选任根据《公司法》和《公司章程》的规定履行了必要的内部审议程序，任职合法有

效。监事能够严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定履行自己的监督职能。

## 二、董事会对公司治理机制执行情况的评估

2018年2月26日，公司召开第二届董事会第四次会议，就公司现有治理机制进行了充分的讨论与评估。

### （一）公司治理机制对股东权利保障的规定

根据《公司章程》、《股东大会议事规则》等制度，公司建立了比较完善的股东保障机制。公司通过及时召开股东大会、及时通知股东，以及依照《公司法》股东有权查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告，对公司的经营提出建议或者质询，保障股东享有知情权、参与权、质询权和表决权。股东的知情权、参与权、质询权和表决权受到侵害时，可诉诸法院，以获得保障。

#### 1、知情权

股东通过查阅相关文件和参加股东大会行使知情权。股东有权依照法律、公司章程的规定查阅有关资料，包括公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告。股东提出查阅前述有关信息或者索取资料的，应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件，公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。董事会应当向股东大会报告工作。

#### 2、参与权

股东通过股东大会参与公司的重大决策。股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开1次，应当于上一会计年度结束后的6个月内举行。有下列情形之一的，公司在事实发生之日起2个月以内召开临时股东大会：（1）董事人数不足《公司法》规定人数或者《公司章程》所定人数的2/3时；（2）公司未弥补的亏损达实收股本总额1/3时；（3）单独或者合计持有公司10%以上股份的股东请求时；（4）董事会认为必要时；（5）监事会提议召开时；（6）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定的其他情形。

公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合计持有公司 3% 以上股份的股东，有权向公司提出提案。单独或者合计持有公司 3% 以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。提案的内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和《公司章程》的有关规定。

### 3、质询权

公司股东享有质询权，有权对公司的生产经营进行监督，提出建议或者质询。除涉及公司商业秘密不能在股东大会上公开外，董事、监事、高级管理人员在股东大会上就股东的质询和建议作出解释和说明。

### 4、表决权

股东有权出席股东大会、审议会议议案并对会议议案投票表决。股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过。普通决议包括：（1）董事会和监事会的工作报告；（2）董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；（3）董事会和监事会成员的任免及其报酬和支付方法；（4）公司年度预算方案、决算方案；（5）公司年度报告；（6）除法律、行政法规规定或者《公司章程》规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。特别决议包括：（1）公司增加或者减少注册资本；（2）公司的分立、合并、解散和清算或者变更公司形式；（3）《公司章程》的修改；（4）公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30% 的；（5）股权激励计划；（6）利润分配政策调整方案；（7）法律、行政法规或《公司章程》规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

综上，现有公司治理机制在股东知情权、参与权、质询权和表决权等权利方面提供了充分而合适的保护，保证股东充分行使股东权利，保证股东大会、董事会、监事会正常履行决策和监督职能，保证董事、监事和管理层各司其职，依法履职。

## （二）公司治理相关机制、制度的建设情况

### 1、投资者关系管理制度

《投资者关系管理制度》对投资者关系管理作出了一系列的规定。《投资者关系管理制度》规定董事会秘书是投资者关系管理负责人，并明确了投资者关系管理工作的内容，规定了公司与投资者沟通的内容、方式等，确保投资者能及时了解公司情况。

### 2、纠纷解决机制

《公司章程》第九条规定：“公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及本章程规定的纠纷的，应当先行通过协商解决，协商不成的，通过诉讼方式解决。”

### 3、关联股东和董事回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易决策制度》对公司关联交易的决策程序和审批权限进行了规定，明确了关联股东和关联董事在股东大会、董事会审议相关议案时的回避制度。

《公司章程》第七十九条第一款规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东可以就该关联交易事项作适当陈述，但不参与该关联交易事项的投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数，股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。”

《董事会议事规则》第二十二条规定：

“回避表决

出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

（一）法律、法规规定董事应当回避的情形；



(二) 董事本人认为应当回避的情形;

(三) 本公司《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。

在董事回避表决的情况下,有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行,形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的,不得对有关提案进行表决,而应当将该事项提交股东大会审议。”

#### **4、与财务管理、风险控制相关的内部管理制度**

公司建立了《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《防止控股股东及其他关联方占用公司资金管理制度》和《总经理工作细则》等管理制度,涵盖了生产经营中的各个环节,保证各项工作有章可循,形成了较为规范的管理体系。公司将根据发展需要,对内部控制制度不断改进优化,从而使内部控制得到进一步的完善。

#### **(三) 公司治理机制的不足和完善措施**

公司董事会对公司治理机制的建设情况进行讨论和评估后认为,公司在所有重大方面内部控制制度的设计是完整和合理的,并已得到有效执行,能够合理的保证内部控制目标的实现。这些内部控制制度虽已初步形成完善有效的体系,但随着环境情况的改变,内部控制的有效性可能随之改变,本公司将随着管理的不断深化,进一步给予补充和完善,优化内部控制制度,并监督控制政策和控制程序的持续有效性,使之始终适应公司的发展需要。

#### **1、公司董事、监事、高级管理人员等需要进一步加强对资本市场相关制度的学习**

公司部分董事、监事和高级管理人员的知识结构和工作背景与资本市场无关,成员对资本市场相关的法律、法规、政策的了解还不够,对资本市场的运作规则的理解也不够深刻,而且随着中国资本市场的不断发展和完善,监管部门也持续出台新的规章制度,对公司董事、监事和高级管理人员学习各项法律法规提出了更高的要求。

对此，为提升公司的治理水平和规范程度，实现公司治理机制的合法运作和有效制衡，公司须进一步加强董事、监事、高级管理人员的学习和培训，持续提高其在资本市场法律、法规、政策方面的专业水平，督促其勤勉尽责、规范运作的自觉性。

## 2、公司内部控制仍需进一步健全和完善

公司已按照国家法律、法规和监管部门的规定建立了比较完善的内部控制制度，但随着市场向纵深发展，金融深化的进程加速，在日新月异的宏观背景和政策环境下，公司的内控体系还需要不断改进。

公司将根据新的法律、法规、监管规定，以及市场情况，结合公司实际，持续完善公司的内部控制制度，对其进行修订或细化，为公司合法经营、规范发展、控制风险打下坚实的制度基础。

## 三、公司及控股股东、实际控制人近两年违法违规及受处罚情况

根据公司所在地与公司经营活动相关的各行政主管机关的公告、出具的证明及公司出具的说明，公司能够依法开展经营活动，经营行为合法、合规。公司在报告期内不存在违反国家法律、行政法规、规章的行为，也没有受到刑事处罚或因存在重大违法违规情形而受到行政处罚。公司在报告期内亦不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的情形。

根据控股股东及实际控制人出具的说明，在报告期内公司及其控股股东、实际控制人未受刑事处罚或涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，亦未受到与公司规范经营相关的行政处罚。

通过查询全国法院失信被执行人名单，公司及其控股股东、实际控制人不属于失信被执行人，不存在列入失信被执行人名录或被采取联合惩戒措施情形。

2015年6月10日，公司雇员易喜林（现已离职）在“江南大院”项目部从事土木工作时从高处坠落，手部发生骨折。2016年1月，易喜林向株洲市芦淞区人民法院提起诉讼，后双方调解结案，结案金额11万元。根据《湖南省株洲市芦淞区人民法院》执行案件结案通知书（（2016）湘0203执910号），该案现已执行完毕。

截至本公开转让说明书签署日，公司不存在未决诉讼或仲裁。

#### **四、公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务和机构方面的分开情况**

公司具有完善的法人治理结构，在业务、资产、人员、财务和机构等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司拥有独立且完整的业务流程和业务体系，具备直接面向市场自主经营以及独立承担责任与风险的能力。

##### **（一）业务分开情况**

公司主要从事建筑节能工程总承包（EPC）及建筑设计业务。公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及供应、销售部门和渠道，公司独立对外签订所有合同，具有独立做出经营决策、独立从事经营活动的能力，所有业务环节均不存在依赖控股股东及其他股东的情况。公司具有完整的业务体系及直接面向市场自主经营的能力。控股股东、实际控制人及其控制的其他企业均不从事相同业务。

公司股东、董事、监事、高级管理人员均出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺不直接或通过其他企业间接从事构成与公司有同业竞争的经营活动。

##### **（二）资产分开情况**

公司设立之初即为股份公司，具备与经营有关的完整业务体系及相关资产。报告期初，公司运作不够规范，公司与控股股东之间曾经发生资金往来，现在这一情况已经得到充分整改，并且公司已经建立严格的关联交易决策制度，控股股东及实际控制人也就关联交易和资金往来作出了承诺，经核查，相关制度及承诺得到了有效的执行。公司拥有独立的经营设备的所有权，各种资产权属清晰、完整，没有依赖股东资产进行生产经营的情况。

##### **（三）人员分开情况**

公司总经理、董事会秘书和财务总监等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事之外的职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

公司的董事、监事、总经理、董事会秘书和财务总监等高级管理人员的任职，均按照《公司法》等相关法律、法规、规范性文件、《公司章程》的规定进行，不存在股东超越公司董事会和股东大会职权作出人事任免决定的情形。

公司建立了独立的人事档案、员工聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与公司所有员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理。

#### **（四）财务分开情况**

公司设有独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了符合有关会计制度要求的独立的会计核算体系和财务管理制度，并实施严格的财务监督管理。公司持有中国建设银行股份有限公司株洲人民路支行核发的银行《开户许可证》（核准号为J5520003054902），在银行独立开户，不存在与股东或其他单位共用银行账号的情形，公司依法独立履行纳税义务。公司能够独立做出财务决策，对各项成本支出和其他支出及其利润等进行独立核算，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预的情况。

#### **（五）机构分开情况**

公司依法设立股东大会、董事会、监事会，强化了公司的分权制衡和互相监督，法人治理结构规范有效。在内部机构设置上，公司建立了独立于股东的适应自身发展需要的组织机构，并明确了各部门的职能，定员定岗，并制定了相应的内部管理和控制制度。公司及下属各职能部门与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在混合经营、合署办公的现象，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置、经营活动的情况。

公司根据实际情况和工作需要，在公司内部设置了运营部、财务部、人力资源部、总经理办公室、设计部、工程部、采购部、研究中心，各部门职责明确，组织结构健全。

### **五、同业竞争情况**

#### **（一）控股股东、实际控制人控制或参股的其他企业**

### 1、湖南惠天然投资发展有限公司

公司名称	湖南惠天然投资发展有限公司			
住所	湖南省株洲县建设局五楼			
法定代表人	邓天骥			
注册资本	23,000.00 万元			
公司类型	其他有限责任公司			
经营范围	本企业资本的经营管理、投资、投资咨询，房地产开发、生态农业及新农村建设投资、城乡一体化建设投资、房屋租赁、物业管理。（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	2008 年 5 月 12 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
	1	伟大集团地产股份有限公司	11,995.00	52.15
	2	湖南伟大鑫瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	8,000.00	34.78
	3	湖南伟大瑞丰股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00	13.04
	4	邓天骥	5.00	0.02
	合计		23,000.00	100.00

湖南惠天然投资发展有限公司主要从事投资及房地产开发，未从事与公司存在竞争的业务，不存在同业竞争的情况。

### 2、伟大集团建设股份有限公司

公司名称	伟大集团建设股份有限公司			
住所	湖南省株洲市芦淞区建设中路 312 号			
法定代表人	吴致远			
注册资本	12,000.00 万元			
公司类型	其他股份有限公司(非上市)			
经营范围	建筑安装工程施工（凭资质证经营）；建筑材料、金属材料、百货、陶瓷制品、五金、化工产品（不含危险化学品）批零兼营；设备、架管、扣件租赁；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	2007 年 5 月 31 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
	1	伟大集团城乡发展股份有限公司	6,000.00	50.00
	2	伟大集团建设股份有限公司	6,000.00	50.00
	合计		12,000.00	100.00

伟大集团建设股份有限公司主要从事建筑安装工程施工，未从事与公司存在竞争的业务，不存在同业竞争的情况。

### 3、伟大集团地产股份有限公司

公司名称	伟大集团地产股份有限公司			
住所	湖南省株洲市芦淞区建设中路 312 号			
法定代表人	邓天骥			
注册资本	10,000.00 万元			
公司类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)			
经营范围	房地产开发经营；建筑材料批零兼营；管理咨询服务、商业资产经营、土地开发整理。（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	1992 年 8 月 24 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
	1	邓天骥	8,531.00	85.31
	2	伟大集团城乡发展股份有限公司	1,469.00	14.69
	合计		10,000.00	100.00

伟大集团地产股份有限公司主要从事房地产开发经营，未从事与公司存在竞争的业务，不存在同业竞争的情况。

#### 4、湖南伟大文化体育有限公司

公司名称	湖南伟大文化体育有限公司			
住所	湖南省株洲市芦淞区建设中路 91 号神农家具大市场三期工程九楼			
法定代表人	邓天骥			
注册资本	200.00 万元			
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）			
经营范围	文化活动、体育活动的组织与策划；培训活动的组织；体能拓展培训服务；高尔夫球场及配套设施开发、建设、经营、管理；广告发布；酒店经营管理；餐饮管理；餐饮服务；场地租赁。（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 11 月 1 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
	1	伟大集团城乡发展股份有限公司	200.00	100.00
	合计		200.00	100.00

湖南伟大文化体育有限公司主要从事文化活动、体育活动的组织与策划，与公司业务之间不存在同业竞争。

#### 5、湖南伟大营销策划有限公司

公司名称	湖南伟大营销策划有限公司			
住所	株洲市芦淞区建设中路 312 号神农家具大市场三期工程 901 号			
法定代表人	邓天骥			
注册资本	200.00 万元			
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）			

<b>经营范围</b>	市场营销策划服务；企业形象策划服务；会议及展览服务；房地产咨询服务；房地产中介服务；广告业。（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）			
<b>成立日期</b>	2015年5月4日			
<b>股权结构</b>	<b>序号</b>	<b>股东姓名或名称</b>	<b>出资金额（万元）</b>	<b>持股比例（%）</b>
	1	伟大集团城乡发展股份有限公司	200.00	100.00
	<b>合计</b>		<b>200.00</b>	<b>100.00</b>

湖南伟大营销策划有限公司主要从事营销策划服务，未从事与公司存在竞争的业务，不存在同业竞争的情况。

## 6、湖南伟大建筑工业股份有限公司

<b>公司名称</b>	湖南伟大建筑工业股份有限公司			
<b>住所</b>	湖南省株洲市芦淞区建设中路91号神农家俱大市场三期工程			
<b>法定代表人</b>	邓天骥			
<b>注册资本</b>	10,000.00 万元			
<b>公司类型</b>	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)			
<b>经营范围</b>	建筑工业化生产及配套服务；房屋建筑设计、施工及咨询服务；建筑构件的生产及销售；建筑安装及咨询服务；机械设备租赁。（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）			
<b>成立日期</b>	2016年6月13日			
<b>股权结构</b>	<b>序号</b>	<b>股东姓名或名称</b>	<b>出资金额（万元）</b>	<b>持股比例（%）</b>
	1	伟大集团股份有限公司	7,000.00	70.00
	2	伟大集团城乡发展股份有限公司	3,000.00	30.00
	<b>合计</b>		<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>

湖南伟大建筑工业股份有限公司主要从事建筑工业化生产服务，与公司业务不存在同业竞争。

## 7、伟大集团文化旅游咨询股份有限公司

<b>公司名称</b>	伟大集团文化旅游咨询股份有限公司			
<b>住所</b>	湖南省株洲市芦淞区建设中路91号神农家具大市场三期工程八楼			
<b>法定代表人</b>	邓天骥			
<b>注册资本</b>	5,000.00 万元			
<b>公司类型</b>	其他股份有限公司(非上市)			
<b>经营范围</b>	文化旅游项目投资、策划、招商（限以自由合法资金对外投资，不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务）；休闲农业项目开发经营；林地流转服务；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；酒店管理；餐饮管理；企业管理服务；企业管理战略策划；商业管理；养老产业策划、咨询；品牌策划咨询服务；广告设计、制作、发布；文化活动的组织与策划；商业活			

	动的策划；经营拓展活动；市场经营管理；会议及展览服务；土地规划设计；文化艺术交流活动的组织；旅游管理服务；商品市场的运营与管理；体育组织；运动场馆服务；高尔夫球练习场；垂钓服务；游泳馆；住宿；正餐服务；蔬菜、园艺作物、水果的种植；日用百货、乳制品的批发；百货、文具用品、日用家电设备、五金产品、日用杂品、烟草制品、粮油的零售；文化用品、办公用品的销售。（上述经营项目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。）			
<b>成立日期</b>	2015年2月12日			
<b>股权结构</b>	<b>序号</b>	<b>股东姓名或名称</b>	<b>出资金额（万元）</b>	<b>持股比例（%）</b>
	1	伟大集团城乡发展股份有限公司	3,500.00	70.00
	2	伟大集团股份有限公司	1,500.00	30.00
	<b>合计</b>		<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

伟大集团文化旅游咨询股份有限公司主要从事文化旅游项目的投资和咨询，与公司业务不会构成同业竞争。

#### 8、伟大集团（湖南）养老产业股份有限公司

<b>公司名称</b>	伟大集团（湖南）养老产业股份有限公司			
<b>住所</b>	湖南省株洲市芦淞区建设中路 91 号神农家具大市场三期工程八楼			
<b>法定代表人</b>	吴文觉			
<b>注册资本</b>	1,000.00 万元			
<b>公司类型</b>	其他股份有限公司(非上市)			
<b>经营范围</b>	养老及养生产业的投资活动；场地租赁。（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）			
<b>成立日期</b>	2013 年 9 月 24 日			
<b>股权结构</b>	<b>序号</b>	<b>股东姓名或名称</b>	<b>出资金额（万元）</b>	<b>持股比例（%）</b>
	1	伟大集团城乡发展股份有限公司	700.00	70.00
	2	伟大集团地产股份有限公司	300.00	30.00
	<b>合计</b>		<b>1,000.00</b>	<b>100.00</b>

伟大集团（湖南）养老产业股份有限公司主要从事养老及养生产业的投资活动，与公司业务之间不存在同业竞争。

#### 9、湖南伟大超市股份有限公司

<b>公司名称</b>	湖南伟大超市股份有限公司			
<b>住所</b>	湖南省株洲市建设中路 91 号神农家具大市场三期 801、901 号			
<b>法定代表人</b>	邓天骥			
<b>注册资本</b>	500.00 万元			
<b>公司类型</b>	其他股份有限公司(非上市)			
<b>经营范围</b>	企业管理服务；市场营销策划。以下项目限分支机构经营，涉及行政许可的凭许可证经营：预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳			



	粉) 批发零售; 日用百货、五金交电、服装鞋帽、针纺织品销售。(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	2011 年 10 月 20 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
	1	伟大集团城乡发展股份有限公司	300.00	60.00
	2	伟大集团股份有限公司	200.00	40.00
	合计		500.00	100.00

湖南伟大超市股份有限公司主要从事食品、日用百货等的批发零售, 与公司业务之间不存在同业竞争。

#### 10、湖南邵商经济发展有限公司

公司名称	湖南邵商经济发展有限公司			
住所	湖南省长沙市雨花区芙蓉中路三段 569 号陆都小区湖南商会大厦 2020 房			
法定代表人	邓天骥			
注册资本	10,000.00 万元			
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)			
经营范围	城市基础设施建设; 企业管理服务; 企业管理咨询服务; 商业管理; 电子商务平台的开发建设; 电子交易平台的服务与管理; 文化活动的组织与策划; 商业活动的组织; 商业活动的策划; 文化艺术咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)			
成立日期	2017 年 3 月 6 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
	1	邓天骥	7,500.00	75.00
	2	卿前平	2,500.00	25.00
	合计		10,000.00	100.00

湖南邵商经济发展有限公司主要从事企业管理与咨询服务, 与公司业务之间不存在同业竞争。

#### 11、湖南伟大股权投资基金管理有限公司

公司名称	湖南伟大股权投资基金管理有限公司			
住所	湖南省株洲市天元区长江北路保利大厦 1029、1030、1031 号			
法定代表人	贺孟娇			
注册资本	5,000.00 万元			
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)			
经营范围	受托管理私募股权投资基金、从事投资管理业务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。			
成立日期	2010 年 4 月 13 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
	1	伟大集团股份有限公司	4,900.00	98.00

	2	邓天骥	100.00	2.00
		合计	5,000.00	100.00

湖南伟大股权投资基金管理有限公司为专业股权投资公司，与公司之间不存在同业竞争。

## 12、浙江伟大健康产业发展有限公司

公司名称	浙江伟大健康产业发展有限公司			
住所	浙江省湖州市吴兴区东林镇普安路 50 号 2 幢 110 室			
法定代表人	邓天骥			
注册资本	10,000.00 万元			
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)			
经营范围	健康产业开发、经营、管理与服务咨询；特色小镇开发与建设运营；城乡一体化建设；房地产的开发与经营；养老和文化体育项目策划、咨询与运营；物业管理；养老服务；健康管理、健康信息咨询（非医疗性）；家政服务；节能技术研发与推广；酒店管理；旅游开发；住宿、棋牌室、餐饮服务；展览展示服务；会务服务；停车场管理服务；果树（除苗木）、蔬菜、水稻、花卉种植；日用百货、工艺美术品、食品的销售；旅游信息咨询；文化艺术交流活动组织策划。（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	2017 年 11 月 30 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
	1	伟大集团城乡发展股份有限公司	8,000.00	80.00
	2	伟大集团股份有限公司	2,000.00	20.00
		合计	10,000.00	100.00

浙江伟大健康产业发展有限公司主要从事健康产业开发、管理，与公司业务之间不存在同业竞争。

## 13、上海天致营销策划有限公司

公司名称	上海天致营销策划有限公司			
住所	上海市奉贤区青村镇镇南路 120 号 42 幢 302			
法定代表人	邓天骥			
注册资本	50.00 万元			
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)			
经营范围	市场营销策划，企业形象策划，展览展示服务，会务服务，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），设计、制作各类广告。【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	2006 年 8 月 14 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
	1	邓天骥	44.00	88.00
	2	谢智勇	6.00	12.00

	合计	50.00	100.00
--	----	-------	--------

上海天致营销策划有限公司主要从事营销策划服务，与公司业务之间不存在同业竞争。

#### 14、北京伟大建设有限公司

公司名称	北京伟大建设有限公司		
住所	北京市通州区张家湾镇广源西街9号231室		
法定代表人	邓天骥		
注册资本	10,000.00 万元		
公司类型	有限责任公司(法人独资)		
经营范围	施工总承包；专业承包；物业管理；劳务分包；工程勘察设计；集中养老服务；旅游信息咨询；组织文化艺术交流活动；出租商业用房、办公用房（不得作为有形市场经营用房）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；集中养老服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
成立日期	2017年8月9日		
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额 (万元)
	1	伟大集团城乡发展股份有限公司	10,000.00
	合计		10,000.00
			持股比例 (%)
			100.00
			100.00

北京伟大建设有限公司主要从事建设工程施工业务，与公司业务之间不存在同业竞争。

#### 15、河南伟大城乡发展有限公司

公司名称	河南伟大城乡发展有限公司		
住所	洛阳市洛龙区龙门镇张沟		
法定代表人	邓天骥		
注册资本	10,000.00 万元		
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）		
经营范围	城乡一体化发展；特色小镇开发与建设运营管理；节能技术研发与推广；房屋建筑工程、市政工程、园林绿化工程、建筑智能化工程、机电设备安装工程、消防设施工程的施工（以上凭有效资质经营）；酒店管理、旅游开发；养老和文化体育项目策划、咨询与运营、物业管理（凭有效资质经营）。		
成立日期	2017年10月24日		
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额 (万元)
	1	伟大集团城乡发展股份有限公司	10,000.00
	合计		10,000.00
			持股比例 (%)
			100.00
			100.00

河南伟大城乡发展有限公司主要从事城乡一体化发展业务，与公司业务之间不存在同业竞争。

## 16、湖南伟大生态城镇建设发展股份有限公司

公司名称	湖南伟大生态城镇建设发展股份有限公司			
住所	湖南省长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 座 1225 房			
法定代表人	邓天骥			
注册资本	3,000.00 万元			
公司类型	其他股份有限公司(非上市)			
经营范围	城镇化建设；市政工程设计服务；建筑节能改造施工；建筑装饰；节能环保产品销售；节能技术开发服务；园林绿化工程服务；亮化工程的施工；交通设施工程施工；机电设备安装服务；消防设施工程设计与施工；建设工程施工；酒店管理；旅游管理服务；养老产业策划、咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
成立日期	2017 年 5 月 11 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
	1	伟大集团城乡发展股份有限公司	1,530.00	51.00
	2	卿前平	1,170.00	39.00
	3	鲁积华	150.00	5.00
	4	蔡海良	150.00	5.00
	合计		3,000.00	100.00

湖南伟大生态城镇建设发展股份有限公司主要从事城镇化建设业务，与公司业务之间不存在同业竞争。

## 17、杭州伟大建筑设计有限公司

公司名称	杭州伟大建筑设计有限公司			
住所	浙江省杭州市滨江区长河街道山一社区孔家里 66 号			
法定代表人	刘翼宣			
注册资本	300.00 万元			
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）			
经营范围	服务：建筑设计、室内装潢设计；承接：建筑工程、节能工程、环保工程、室内外装饰工程、土石方工程（除开采）、钢结构工程、市政工程（凭资质经营）；销售：节能材料、装饰材料、建筑材料、金属材料、环保设备、防水材料、暖通设备。（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	2017 年 6 月 12 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
	1	浙江伟大建设发展股份有限公司	300.00	100.00
	合计		300.00	100.00

公司与关联方杭州伟大建筑设计有限公司存在经营范围重合，但不存在同业竞争。原因如下：

(1) 杭州伟大建筑设计有限公司尚未取得经营相关的设计资质、尚未实际经营、尚未有业务和收入。

(2) 杭州伟大建筑设计有限公司为浙江伟大建设发展股份有限公司全资子公司，杭州伟大建筑设计有限公司计划注销，现已成立清算组并已在工商管理部门办理清算组备案手续。

(3) 伟大节能股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均已签订《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺避免与伟大节能房的业务构成同业竞争。

因此，公司与杭州伟大建筑设计有限公司间不存在同业竞争。

#### 18、本公司控股股东伟大集团城乡发展股份有限公司控制或参股的有限合伙企业

序号	企业名称
1	湖南伟大鑫瑞股权投资合伙企业（有限合伙）
2	湖南伟大股权投资发展基金企业（有限合伙）
3	湖南伟大股权投资成长基金企业（有限合伙）
4	湖南伟大股权投资长信基金企业（有限合伙）
5	湖南伟大鸿运股权投资合伙企业（有限合伙）
6	湖南伟大股权投资开元基金企业（有限合伙）
7	湖南伟大财富股权投资合伙企业（有限合伙）
8	湖南伟大鸿福股权投资合伙企业（有限合伙）
9	湖南伟大景宏股权投资合伙企业（有限合伙）
10	湖南伟大景泰股权投资合伙企业（有限合伙）
11	湖南伟大鸿泰股权投资合伙企业（有限合伙）
12	湖南伟大鸿盛股权投资合伙企业（有限合伙）
13	湖南伟大瑞丰股权投资合伙企业（有限合伙）
14	湖南伟大鸿发股权投资合伙企业（有限合伙）

上述有限合伙企业为专业股权投资企业，与公司业务之间不存在同业竞争。

#### 19、邵阳伟大城乡发展有限公司

公司名称	邵阳伟大城乡发展有限公司
住所	湖南省邵阳市新宁县金石镇人民政府内（城投公司办公楼）
法定代表人	邓天骥
注册资本	5,000.00 万元
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	城乡一体化发展；特色小镇开发与建设与运营管理；节能技术研发与推广；房屋建筑工程、市政工程、园林绿化工程、建筑智能化工程、机电设备安装工程、消防设施工程的施工（以上凭有效资质经营）；酒店管理、旅游开发；养老和文化体育项目策划、咨询与运营；物业管理。（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	2018年2月2日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
	1	伟大集团城乡发展股份有限公司	4,000.00	80.00
	2	伟大集团股份有限公司	1,000.00	20.00
	合计		5,000.00	100.00

邵阳伟大城乡发展有限公司主要从事城乡一体化发展业务，与公司业务之间不存在同业竞争。

## 20、湖南伟大青龙湾幼稚教育产业投资有限公司

公司名称	湖南伟大青龙湾幼稚教育产业投资有限公司			
住所	株洲县渌口镇青龙湾村惠天然一期商铺			
法定代表人	邓天骥			
注册资本	500.00 万元			
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）			
经营范围	幼儿项目产业投资（不得从事吸收公共存款或变相吸收公众存款，发放贷款等金融业务）；教育、文化艺术咨询；文教办公用品研发、制造；心理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
成立日期	2018年3月16日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
	1	湖南惠天然投资发展有限公司	500.00	100.00
	合计		500.00	100.00

湖南伟大青龙湾幼稚教育产业投资有限公司主要从事幼儿项目产业投资，与公司业务之间不存在同业竞争。

## 21、湖南伟大青龙湾教育产业投资有限公司

公司名称	湖南伟大青龙湾教育产业投资有限公司			
住所	株洲县渌口镇青龙湾村惠天然一期商铺			
法定代表人	邓天骥			
注册资本	500.00 万元			
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）			
经营范围	教育项目产业投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，发放贷款等金融业务），文化艺术交流活动的组织策划、咨询服务，公共关系服务，翻译服务，海外教育交流咨询服务，会议及展览服务，企业形象策划，企业营销策划、市场营销策划。（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	2018年3月16日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
	1	湖南惠天然投资发展有限公司	500.00	100.00



	合计	500.00	100.00
--	----	--------	--------

湖南伟大青龙湾教育产业投资有限公司主要从事教育项目产业投资，与公司业务之间不存在同业竞争。

## 22、湖南伟大青龙湾酒店管理有限公司

公司名称	湖南伟大青龙湾酒店管理有限公司			
住所	株洲县淥口镇青龙湾村惠天然一期商铺			
法定代表人	邓天骥			
注册资本	500.00 万元			
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）			
经营范围	住宿、餐饮、棋牌、会议、茶馆、健身、咖啡馆、酒吧、美容理发、停车场运营管理服务；食品销售。（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	2017 年 12 月 5 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
	1	湖南惠天然投资发展有限公司	500.00	100.00
		合计	500.00	100.00

湖南伟大青龙湾酒店管理有限公司主要从事住宿及餐饮服务，与公司业务之间不存在同业竞争。

## 23、湖南和缘房地产开发有限公司

公司名称	湖南和缘房地产开发有限公司			
住所	湖南省株洲市天元区大坪社区二楼			
法定代表人	邓天骥			
注册资本	3,333.00 万元			
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）			
经营范围	房地产开发、经营。（凭资质证经营）			
成立日期	2007 年 12 月 27 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
	1	湖南伟大瑞丰股权投资合伙企业（有限合伙）	999.90	30.00
	2	汤石平	860.00	25.80
	3	罗建军	680.00	20.40
	4	黄洪安	460.00	13.80
	5	伟大集团地产股份有限公司	333.10	9.99
		合计	3,333.00	100.00

湖南和缘房地产开发有限公司主要从事房地产开发，与公司业务之间不存在同业竞争。

## 24、伟大集团特色小镇建设股份有限公司

公司名称	伟大集团特色小镇建设股份有限公司			
住所	上海市浦东新区浦东南路 256 号 2405 室 B			
法定代表人	邓亚婕			
注册资本	10,000.00 万元			
公司类型	其他股份有限公司（非上市）			
经营范围	房屋建设工程，建设工程项目管理，节能管理服务，从事节能技术领域的技术开发、技术咨询、技术服务，建筑工程，市政工程园林绿化工程，建筑智能化工程，酒店管理，养老服务业务，物业管理。 【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	2018 年 6 月 15 日			
股权结构	序号	股东姓名或名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
	1	伟大集团城乡发展股份有限公司	9,500.00	95.00
	2	伟大集团股份有限公司	500.00	5.00
	合计		10,000.00	100.00

伟大集团特色小镇建设股份有限公司拟主要从事业务为全国特色小镇的开发及运营，公司与关联方伟大集团特色小镇建设股份有限公司存在部分经营范围重合，但其重合为大类的行业分类节能行业重合，经对比其主营业务，两公司不存在同业竞争。原因如下：

(1) 伟大集团特色小镇建设股份有限公司设立于报告期后（2018 年 6 月 15 日），截至本公开转让说明书出具之日，伟大集团特色小镇建设股份有限公司尚未取得相关的节能设计及施工资质、尚未实际经营、尚未有业务和收入。伟大集团特色小镇建设股份有限公司拟主要从事业务为全国特色小镇的开发及运营，而公司的主营业务为主要从事建筑节能工程总承包（EPC）及建筑设计业务。

(2) 伟大节能股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均已签订《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺避免与伟大节能房的业务构成同业竞争。

因此，公司与伟大集团特色小镇建设股份有限公司间不存在同业竞争。

综上所述，报告期内，控股股东、实际控制人控制或参股的其他企业没有从事与公司相同或相类似的业务，不存在与公司同业竞争或潜在同业竞争的情形。

## （二）关于避免同业竞争的承诺

为保障公司及公司其他股东的合法权益，避免同业竞争事项，公司控股股东城乡发展公司、实际控制人邓天骥已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：



“1、本人/本单位未从事其他与伟大集团节能房股份有限公司之业务相竞争的经营性业务，亦未直接或间接控制其他与伟大节能房业务相竞争的企业；

2、在伟大节能房依法存续期间且本人/本单位仍然持有伟大节能房 5.00% 以上股份的情况下，本人/本单位将不以任何方式直接或间接经营与伟大节能房的主营业务有竞争关系或可能构成竞争关系的业务，以避免与伟大节能房构成同业竞争；

3、在伟大节能房依法存续期间且本人/本单位仍然持有伟大节能房 5.00% 以上股份的情况下，若因本人/本单位所从事的业务与伟大节能房的业务发生重合而可能构成同业竞争，则伟大节能房有权在同等条件下优先收购该等业务所涉及资产或股权，以避免与伟大节能房的业务构成同业竞争；

4、如因其违反本承诺而给伟大节能房造成损失的，本人/本单位同意对此而给伟大节能房造成的损失予以赔偿。”

此外，公司其他股东、公司董事、监事、高级管理人员均出具了《关于避免同业竞争的承诺函》。

## **六、公司最近两年资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况**

### **（一）关联方资金占用情况**

公司资金占用情况，参见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“四、关联交易”。

### **（二）关联担保情况**

公司关联方担保情况，参见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“四、关联交易”。

### **（三）为防止关联方占用资金采取的措施**

公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为所采取的具体安排如下：

1、《公司章程》第三十四条规定：“公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。”

2、公司已经审议通过的《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易决策制度》、《防止控股股东及其他关联方占用公司资金管理制度》等对对外担保、对外投资、关联交易等事项的审批程序、回避程序等做出了规定。

3、公司的全体股东及董事、监事和高级管理人员均已签署了《关于规范关联交易的承诺函》。该承诺主要如下：

“本人/本单位及本人/本单位控制的其他企业将尽可能避免与股份公司之间发生关联交易，不利用股东地位及影响谋求股份公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利，不利用股东地位及影响谋求与股份公司达成交易的优先权利；

本人/本单位将不利用公司董事、监事、高级管理人员的身份影响公司的独立性，并将保持公司在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立性。

截至本承诺函出具之日，除已经披露的情形外，本人及其重要关系家庭成员、本人及其重要关系家庭成员担任董事、高管或控制的企业与公司不存在其他重大关联交易。在公司日后的运营中，尽量避免与公司发生关联交易；如发生的，在不与法律、法规相抵触的前提下，在权利所及范围内，本人将促使本人的重要关系家庭成员、本人及其重要关系家庭成员担任董事、高管或控制的企业与公司进行关联交易时将按公平、公正、公开的市场原则进行，并履行法律、法规、规范性文件和公司章程规定的程序。本人将促使本人的重要关系家庭成员、本人及其重要关系家庭成员担任董事、高管或控制的企业之间的关联交易不得谋求特殊利益，不进行任何有损公司及其中小股东利益的关联交易。

本人/本单位承诺将严格遵守公司相关管理制度，并不以包括但不限于借款、代偿债务、代垫款项或者其他直接或间接方式占用公司资产，并承诺不通过本人/本单位控制的其他企业占用公司资产；对于无法避免或者因合理原因发生的关联交

易，本人/本单位将严格遵守《公司法》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，交易双方将严格按照正常商业行为准则进行。关联交易的定价政策遵循市场公平、公正、公开的原则，交易价格应主要遵循市场价格的原则依据股份公司与市场独立第三方交易价格确定，如果没有市场价格，交易双方按照交易的商品或劳务成本基础上加合理利润的标准协商确定交易价格。

关联交易将严格按照《公司法》、《公司章程》及《关联交易决策制度》等规定，履行相应批准决策程序。经批准后与股份公司依法签订规范的关联交易协议，保证关联交易价格的公允性；保证按照法律、法规、《公司章程》的规定履行信息披露义务；保证不利用关联交易损害股份公司及非关联股东的利益。

如果因违反上述承诺导致伟大节能房利益损失的，该等损失由本人/本单位承担。”

## 七、公司董事、监事和高级管理人员情况

### （一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

序号	姓名	所任职务	持股数量（股）		持股比例（%）
			直接持股	间接持股	
1	邓天骥	董事长	-	15,092,340	75.4617
2	吴致远	董事	-	54,460	0.2723
3	张伟峰	董事、董事会秘书	-	106,980	0.5349
4	易文志	董事、总经理	-	317,080	1.5854
5	刘冀宣	董事	-	31,120	0.1556
6	刘九冬	监事会主席	-	297,620	1.4881
7	李致	监事	-	-	-
8	杨柳	职工代表监事	-	-	-
9	宁辉	财务总监	-	31,120	0.1556
合计			15,930,720		79.6536

### （二）董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

### （三）公司与董事、监事、高级管理人员的相关协议和承诺

公司根据国家有关规定，与高级管理人员、核心技术人员及在公司任职的其他董事、监事签订了《劳动合同》。

公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，均表示将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。

公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺将不利用公司董事、监事、高级管理人员的身份影响公司的独立性，并将保持公司在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立性。对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将严格按照《公司法》、《公司章程》及《关联交易决策制度》等规定，履行相应批准决策程序。经批准后与股份公司依法签订规范的关联交易协议，保证关联交易价格的公允性；保证按照法律、法规、《公司章程》的规定履行信息披露义务；保证不利用关联交易损害股份公司及非关联股东的利益。

根据公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员出具的《关于竞业禁止的承诺函》，前述人员均不存在自营或者为他人经营与公司同类业务的情形，未与原任职单位或现在在外兼职的单位签订任何包含竞业禁止条款的合同，其在公司的任职未违反任何竞业禁止条款；不存在与原任职单位的知识产权、商业秘密方面的侵权纠纷或潜在纠纷，未违反《公司法》等法律法规规定与公司约定的竞业禁止义务。

除此之外，董事、监事和高级管理人员与公司不存在签订其他重要协议或做出重要承诺的情况。截至本公开转让说明书签署日，上述有关合同、协议、承诺等均履行正常，不存在违约情形。

#### **（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日，公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

序号	姓名	职务	兼职单位	兼任职务	兼职单位与公司的关系
1	邓天骥	董事长	伟大集团股份有限公司	董事长、法定代表人	持股 5% 以上股东
			伟大集团城乡发展股份有限公司	董事长、总经理、法定代表人	控股股东
			湖南惠天然投资发展有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	实际控制人对外投资的企业
			伟大集团地产股份有限公司	董事长、法定代表人	实际控制人及持股 5.00% 以上股东对外投资的企业；报告期内持股 5.00% 以上股东
			湖南伟大农业发展有限公司	法定代表人	持股 5.00% 以上股东全资子公司
			湖南伟大建筑工业股份有限公司	董事长、总经理、法定代表人	股东共同控制的企业
			伟大集团文化旅游咨询股份有限公司	董事长、法定代表人	股东共同控制的企业
			湖南伟大生态城镇建设发展股份有限公司	董事长、总经理、法定代表人	控股股东控制的企业
			湖南伟大城乡发展股份有限公司	董事长、法定代表人	持股 5.00% 以上股东控制的企业
			湖南邵商经济发展有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	实际控制人控制的企业
			湖南伟大超市股份有限公司	董事长、法定代表人	股东共同控制的企业
			湖南伟大文化体育有限公司	执行董事、法定代表人	控股股东全资子公司
			湖南伟大营销策划有限公司	董事长、法定代表人	控股股东全资子公司
			上海天致营销策划有限公司	执行董事、法定代表人	实际控制人控制的企业
			浙江伟大健康产业发展有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	股东共同控制的企业
			河南伟大城乡发展有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	控股股东全资子公司
			北京伟大建设有限公司	执行董事、经理、法定代表人	控股股东全资子公司
			株洲象石南文化发展有限公司	执行董事、法定代表人	公司关联方湖南惠天然投资发展有限公司对外投资的企业
			湖南伟大青龙湾酒	执行董事、总	公司关联方湖南惠天

序号	姓名	职务	兼职单位	兼任职务	兼职单位与公司的关系
			店管理有限公司	经理、法定代表人	然投资发展有限公司全资子公司
			广东伟大城乡发展股份有限公司	董事长、总经理、法定代表人	持股 5.00%以上股东控制的企业
			伟大集团建设股份有限公司	董事长	股东共同控制的企业
			伟大集团（湖南）养老产业股份有限公司	董事长	控股股东控制的企业
			株洲市城乡建筑设计院有限责任公司	董事长	本公司全资子公司
			浙江伟大建设发展股份有限公司	董事长	持股 5.00%以上股东控制的企业
2	吴致远	董事	伟大集团建设股份有限公司	董事、总经理、法定代表人	股东共同控制的企业
			伟大集团城乡发展股份有限公司	董事	控股股东
			湖南伟大建筑工业股份有限公司	董事	股东共同控制的企业
			瓮安伟大商业管理有限公司	董事	持股 5.00%以上股东全资子公司
			广东伟大城乡发展股份有限公司	董事	持股 5.00%以上股东控制的企业
3	张伟峰	董事、董事会秘书	伟大集团股份有限公司	监事	持股 5.00%以上股东
			伟大集团城乡发展股份有限公司	董事	控股股东
			伟大集团建设股份有限公司	董事	股东共同控制的企业
			伟大集团地产股份有限公司	监事	实际控制人及持股 5.00%以上股东对外投资的企业；报告期内持股 5.00%以上股东
			伟大集团（湖南）养老产业股份有限公司	监事	控股股东控制的企业
			湖南伟大建筑工业股份有限公司	董事	股东共同控制的企业
			株洲市城乡建筑设计院有限责任公司	监事	本公司全资子公司
			湖南伟大城乡发展股份有限公司	董事	持股 5.00%以上股东控制的企业
			湖南伟大超市股份有限公司	监事	股东共同控制的企业
			广东伟大城乡发展股份有限公司	董事	持股 5.00%以上股东控制的企业

序号	姓名	职务	兼职单位	兼任职务	兼职单位与公司的关系
4	易文志	董事、总经理	伟大集团城乡发展股份有限公司	董事	控股股东
			湖南睿音教育有限责任公司	监事	总经理成年子女控制的企业
5	刘冀宣	董事	株洲市城乡建筑设计院有限责任公司	总经理、法定代表人	本公司全资子公司
			浙江伟大建设发展股份有限公司	董事	持股 5.00%以上股东控制的企业
6	刘九冬	监事会主席	伟大集团股份有限公司	董事	持股 5.00.%以上股东
			伟大集团城乡发展股份有限公司	副董事长	控股股东
			伟大集团建设股份有限公司	副董事长	股东共同控制的企业
			株洲千金文化广场有限公司	监事	持股 5.00%以上股东对外投资的企业
			伟大集团地产股份有限公司	董事	实际控制人及持股 5.00%以上股东对外投资的企业；报告期内持股 5.00%以上股东
			伟大集团（湖南）养老产业股份有限公司	董事	控股股东控制的企业
			湖南伟大建筑工业股份有限公司	董事	股东共同控制的企业
			湖南伟大超市股份有限公司	董事	股东共同控制的企业
			浙江伟大健康产业发展有限公司	监事	股东共同控制的企业
			浙江伟大建设发展股份有限公司	监事会主席	持股 5.00%以上股东控制的企业
			北京伟大建设有限公司	监事	控股股东全资子公司
			广东伟大城乡发展股份有限公司	监事主席	持股 5.00%以上股东控制的企业
7	宁辉	财务总监	伟大集团（湖南）养老产业股份有限公司	监事	控股股东控制的企业
			湖南伟大建筑工业股份有限公司	监事	股东共同控制的企业
			湖南伟大超市股份有限公司	监事	股东共同控制的企业

除上述兼职情况外，公司董事、监事和高级管理人员不存在在外兼职情形。

#### （五）董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

公司董事长邓天骥对外投资的企业参见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“三、主要股东及持股情况”之“（二）公司股东基本情况”，以及“第三节 公司治理”之“五、同业竞争情况”之“（一）控股股东、实际控制人控制或参股的其他企业”。

公司董事吴致远、董事兼董事会秘书张伟峰、董事兼总经理易文志、董事刘冀宣，公司监事会主席刘九冬，公司财务总监宁辉对外投资的企业参见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“三、主要股东及持股情况”之“（二）公司股东基本情况”之“1、股东伟大集团城乡发展股份有限公司”。

截至目前，公司其他董事、监事及高级管理人员均无控制或参股的企业。

#### （六）董事、监事、高级管理人员的违法违规情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年内不存在因违反国家法律法规等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情形；不存在列入失信被执行人名录或被采取联合惩戒措施的情形；也不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

### 八、近两年董事、监事、高级管理人员的变动情况及其原因

序号	姓名	性别	职务	产生方式
<b>2013年9月至2015年10月</b>				
1	邓天骥	男	董事长	选举
2	吴雄伟	男	董事、总经理	选举、聘任
3	刘冀宣	男	董事	选举
4	刘九冬	男	董事	选举
5	吴致远	男	董事	选举
6	张伟峰	男	监事会主席	选举
7	宁辉	男	监事	选举
8	罗卫华	男	职工代表监事	选举
9	谢庆安	男	财务负责人	聘任
<b>2015年10月至2016年3月</b>				
1	邓天骥	男	董事长	选举
2	吴雄伟	男	董事、总经理	选举、聘任
3	刘冀宣	男	董事	选举
4	刘九冬	男	董事	选举
5	吴致远	男	董事	选举



6	张伟峰	男	监事会主席	选举
7	宁辉	男	监事	选举
8	罗卫华	男	职工代表监事	选举
9	刘建云	男	财务负责人	聘任
<b>2016年3月至2018年2月</b>				
1	邓天骥	男	董事长、总经理	选举、聘任
2	谢庆安	男	董事	选举
3	刘冀宣	男	董事	选举
4	刘九冬	男	董事	选举
5	吴致远	男	董事	选举
6	张伟峰	男	监事会主席	选举
7	宁辉	男	监事	选举
8	罗卫华	男	职工代表监事	选举
9	刘建云	男	财务负责人	聘任
<b>2018年2月至今</b>				
1	邓天骥	男	董事长	选举
2	吴致远	男	董事	选举
3	张伟峰	男	董事、董事会秘书	选举、聘任
4	易文志	男	董事、总经理	选举、聘任
5	刘冀宣	男	董事	选举
6	刘九冬	男	监事会主席	选举
7	李致	男	监事	选举
8	杨柳	女	职工代表监事	选举
9	宁辉	男	财务总监	聘任

自公司设立至 2015 年 10 月 20 日，公司董事、监事、高级管理人员未发生变化。2015 年 10 月 20 日，公司财务负责人由谢庆安变更为刘建云。

2016 年 3 月 3 日，公司召开股东大会，决议免去吴雄伟董事职务、选举谢庆安为董事，决议免去吴雄伟总经理、法定代表人职务，选举邓天骥为总经理、法定代表人。

2018 年 2 月 6 日，公司召开职工大会，选举杨柳为职工代表监事。

2018 年 2 月 8 日，公司召开 2018 年第二次临时股东大会，选举邓天骥、吴致远、张伟峰、易文志、刘冀宣组成公司第二届董事会；选举刘九冬、李致为公司监事，与职工代表监事杨柳组成公司第二届监事会。

2018 年 2 月 26 日，公司召开第二届董事会第四次会议，选举邓天骥为董事长；聘任易文志为总经理；聘任张伟峰为董事会秘书；聘任宁辉为财务总监。

2018年2月26日，公司召开第二届监事会第三次会议，选举刘九冬为监事会主席。

上述变动为公司根据相关人员意愿及公司实际情况做出的人事调整和增补，不会对公司持续经营产生不利影响。

## 第四节 公司财务

以下财务数据，非经特别说明，均引自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2018]第 27-00011 号《审计报告》。投资者欲对公司的财务状况、经营成果和会计政策进行详细的了解，应当认真阅读本公开转让说明书备查文件“财务报表及审计报告”。

### 一、最近两年财务报表和审计意见

#### （一）最近两年财务会计报告的审计意见

公司 2016 年、2017 年的财务会计报告经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2018]第 27-00011 号标准无保留意见审计报告。

#### （二）财务报表的编制基础

##### 1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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》的披露规定编制财务报表。

##### 2、持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。

#### （三）合并财务报表范围及变化情况

##### 1、公司报告期的合并财务报表范围及变化情况

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称	是否纳入合并财务报表范围	
	2017.12.31	2016.12.31
株洲市城乡建筑设计院有限责任公司	是	是

## (四) 合并财务报表

## 合并资产负债表

单位：元

资 产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	9,524,135.18	135,292.67
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	8,809,927.95	1,200,922.45
预付款项	770,142.86	665,583.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	128,819.36	32,774,778.78
买入返售金融资产		
存货	2,166,082.32	814,660.76
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	136,300.49	341,967.65
<b>流动资产合计</b>	<b>21,535,408.16</b>	<b>35,933,205.98</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放委托贷款及垫款		
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	23,615,077.88	24,945,080.07
在建工程	497,732.93	
工程物资		

资 产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	48,191.35	5,250.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	355,080.00	516,461.36
其他非流动资产		
非流动资产合计	24,516,082.16	25,466,791.43
资产总计	46,051,490.32	61,399,997.41

## 合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益（或股东权益）	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	4,457,102.35	26,250,167.65
预收款项		30,000.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,000,389.31	892,891.70
应交税费	1,186,476.12	991,927.01
应付利息		
应付股利		
其他应付款	9,865,347.27	2,333,468.05
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		8,000,000.00
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>16,509,315.05</b>	<b>38,498,454.41</b>
非流动负债：		
长期借款	8,000,000.00	
应付债券		
长期应付款		
递延收益		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		

负债和所有者权益（或股东权益）	2017年12月31日	2016年12月31日
非流动负债合计	8,000,000.00	
负债合计	24,509,315.05	38,498,454.41
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积	4,179.73	2,004,179.73
减：库存股		
专项储备	37,664.71	
盈余公积	322,298.02	285,795.01
一般风险准备		
未分配利润	1,178,032.81	611,568.26
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	21,542,175.27	22,901,543.00
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	21,542,175.27	22,901,543.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	46,051,490.32	61,399,997.41

## 合并利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>15,717,357.51</b>	<b>8,139,012.57</b>
其中：营业收入	15,717,357.51	8,139,012.57
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
<b>二、营业总成本</b>	<b>14,942,094.66</b>	<b>9,682,125.30</b>
其中：营业成本	10,319,278.65	6,019,037.00
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	332,909.53	34,015.63
销售费用	68,794.30	44,345.00
管理费用	3,751,558.45	3,537,356.42
财务费用	2,040.84	3,682.93
资产减值损失	467,512.89	43,688.32
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>775,262.85</b>	<b>-1,543,112.73</b>
加：营业外收入		
减：营业外支出	16.21	4,641.97
其中：非流动资产处置损失		
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>775,246.64</b>	<b>-1,547,754.70</b>
减：所得税费用	172,279.08	-365,320.22
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>602,967.56</b>	<b>-1,182,434.48</b>



项目	2017 年度	2016 年度
其中：归属于母公司所有者的净利润	602,967.56	-1,182,434.48
少数股东损益		
持续经营损益	602,967.56	-1,182,434.48
终止经营损益		
<b>六、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益	0.03	-0.06
（二）稀释每股收益	0.03	-0.06
<b>七、其他综合收益</b>		
<b>八、综合收益总额</b>	<b>602,967.56</b>	<b>-1,182,434.48</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	602,967.56	-1,182,434.48
归属于少数股东的综合收益总额		

## 合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,496,861.80	5,976,059.32
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	14,020,797.01	7,370,842.38
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>20,517,658.81</b>	<b>13,346,901.70</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,153,127.06	4,073,814.83
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	3,069,612.74	3,098,743.87
支付的各项税费	345,299.21	292,986.61
支付其他与经营活动有关的现金	2,991,963.14	5,822,113.31
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>10,560,002.15</b>	<b>13,287,658.62</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>9,957,656.66</b>	<b>59,243.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
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		
<b>投资活动现金流入小计</b>		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	568,814.15	68,216.54
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		

项目	2017 年度	2016 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>568,814.15</b>	<b>68,216.54</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-568,814.15</b>	<b>-68,216.54</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	8,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,000,000.00</b>	
偿还债务支付的现金	8,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>8,000,000.00</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>9,388,842.51</b>	<b>-8,973.46</b>
加：期初现金及现金等价物余额	135,292.67	144,266.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>9,524,135.18</b>	<b>135,292.67</b>

## 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2017 年							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	专项储备	未分配利润			
一、上年年末余额	20,000,000.00	2,004,179.73		285,795.01		611,568.26		22,901,543.00	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	20,000,000.00	2,004,179.73		285,795.01		611,568.26		22,901,543.00	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-2,000,000.00		36,503.01	37,664.71	566,464.55		-1,359,367.73	
（一）净利润						602,967.56		602,967.56	
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						602,967.56		602,967.56	
（三）所有者投入和减少资本		-2,000,000.00						-2,000,000.00	
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		-2,000,000.00						-2,000,000.00	
（四）利润分配				36,503.01		-36,503.01			
1. 提取盈余公积				36,503.01		-36,503.01			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备					37,664.71			37,664.71	
1. 本期提取					392,361.08			392,361.08	
2. 本期使用					354,696.37			354,696.37	
（七）其他									
四、本期期末余额	20,000,000.00	4,179.73		322,298.	37,664.71	1,178,032.81		21,542,175.27	

02

## 合并股东权益变动表(续)

单位：元

项目	2016 年度							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	专项储备	未分配利润			
一、上年年末余额	20,000,000.00			251,000.37		2,259,003.33		22,510,003.70	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并		2,004,179.73		34,794.64		-465,000.59		1,573,973.78	
二、本年初余额	20,000,000.00	2,004,179.73		285,795.01		1,794,002.74		24,083,977.48	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-1,182,434.48		-1,182,434.48	
（一）净利润						-1,182,434.48		-1,182,434.48	
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						-1,182,434.48		-1,182,434.48	
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	20,000,000.00	2,004,179.73		285,795.01		611,568.26		22,901,543.00	

## (五) 母公司财务报表

## 母公司资产负债表

单位：元

资 产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	8,795,855.08	103,171.74
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	7,083,446.80	
预付款项	764,142.86	665,583.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	123,567.01	29,321,636.36
买入返售金融资产		
存货	2,067,252.77	737,768.34
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	136,300.49	341,967.65
<b>流动资产合计</b>	<b>18,970,565.01</b>	<b>31,170,127.76</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放委托贷款及垫款		
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	2,000,257.59	
投资性房地产		
固定资产	23,604,653.14	24,928,009.65
在建工程	497,732.93	

资 产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
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	45,941.35	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	318,634.43	451,820.77
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>26,467,219.44</b>	<b>25,379,830.42</b>
<b>资产总计</b>	<b>45,437,784.45</b>	<b>56,549,958.18</b>

## 母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益（或股东权益）	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	4,433,946.35	26,221,075.65
预收款项		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬		91,672.46
应交税费	910,959.41	753,948.78
应付利息		
应付股利		
其他应付款	10,550,703.42	344,038.46
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		8,000,000.00
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>15,895,609.18</b>	<b>35,410,735.35</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	8,000,000.00	
应付债券		
长期应付款		
递延收益		
预计负债		
递延所得税负债		



负债和所有者权益（或股东权益）	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,000,000.00</b>	
<b>负债合计</b>	<b>23,895,609.18</b>	<b>35,410,735.35</b>
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积	257.59	
减：库存股		
专项储备	37,664.71	
盈余公积	<b>287,503.38</b>	251,000.37
一般风险准备		
未分配利润	<b>1,216,749.59</b>	888,222.46
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计		
少数股东权益		
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>21,542,175.27</b>	<b>21,139,222.83</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>45,437,784.45</b>	<b>56,549,958.18</b>

## 母公司利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>11,355,359.59</b>	<b>2,079,836.64</b>
其中：营业收入	11,355,359.59	2,079,836.64
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
<b>二、营业总成本</b>	<b>10,857,126.90</b>	<b>3,883,928.80</b>
其中：营业成本	7,178,707.67	1,445,866.37
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	315,198.57	12,181.27
销售费用	68,794.30	44,345.00
管理费用	2,995,826.66	2,350,491.05
财务费用	876.02	2,522.67
资产减值损失	297,723.68	28,522.44
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>498,232.69</b>	<b>-1,804,092.16</b>
加：营业外收入		
减：营业外支出	16.21	4,641.97
其中：非流动资产处置损失		
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>498,216.48</b>	<b>-1,808,734.13</b>

项目	2017 年度	2016 年度
减：所得税费用	133,186.34	-437,953.26
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>365,030.14</b>	<b>-1,370,780.87</b>
其中：归属于母公司所有者的净利润	365,030.14	-1,370,780.87
少数股东损益		
持续经营损益	365,030.14	-1,370,780.87
终止经营损益		
<b>六、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
<b>七、其他综合收益</b>		
<b>八、综合收益总额</b>	<b>365,030.14</b>	<b>-1,370,780.87</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	365,030.14	-1,370,780.87
归属于少数股东的综合收益总额		

## 母公司现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,677,680.00	1,400,000.00
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	13,339,444.99	6,431,002.51
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>16,017,124.99</b>	<b>7,831,002.51</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,183,279.51	1,630,166.55
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,490,351.82	654,719.23
支付的各项税费	213,202.97	193,552.84
支付其他与经营活动有关的现金	1,868,793.20	5,199,442.53
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>6,755,627.50</b>	<b>7,677,881.15</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>9,261,497.49</b>	<b>153,121.36</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
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		
<b>投资活动现金流入小计</b>		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	568,814.15	56,317.54
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
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		

项目	2017 年度	2016 年度
投资活动现金流出小计	568,814.15	56,317.54
投资活动产生的现金流量净额	-568,814.15	-56,317.54
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	8,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	8,000,000.00	
偿还债务支付的现金	8,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	8,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-	
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	8,692,683.34	96,803.82
加：期初现金及现金等价物余额	103,171.74	6,367.92
六、期末现金及现金等价物余额	8,795,855.08	103,171.74

## 母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2017 年						
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
一、上年年末余额	20,000,000.00				251,000.37		888,222.46
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	20,000,000.00				251,000.37		888,222.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		257.59		37,664.71	36,503.01		328,527.13
（一）净利润							365,030.14
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计							365,030.14
（三）所有者投入和减少资本		257.59					
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他		257.59					
（四）利润分配					36,503.01		-36,503.01
1. 提取盈余公积					36,503.01		-36,503.01
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备				37,664.71			
1. 本期提取				392,361.08			
2. 本期使用				354,696.37			
（七）其他							
四、本期期末余额	20,000,000.00	257.59		37,664.71	287,503.38		1,216,749.59

## 母公司股东权益变动表(续)

单位：元

项目	2016 年度							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00				251,000.37		2,259,003.33	22,510,003.70
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	20,000,000.00				251,000.37		2,259,003.33	22,510,003.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-1,370,780.87	-1,370,780.87
（一）净利润							-1,370,780.87	-1,370,780.87
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-1,370,780.87	-1,370,780.87
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	20,000,000.00				251,000.37		888,222.46	21,139,222.83

## 二、报告期内的主要会计政策和会计估计

### （一） 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### （二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。本次申报期间为 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。

### （三） 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

### （四） 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### （五） 企业合并

#### 1、同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差



额，计入当期营业外收入。

## **(六) 合并财务报表的编制方法**

### **1、合并财务报表范围**

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

### **2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间**

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

### **3、合并财务报表抵销事项**

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

### **4、合并取得子公司会计处理**

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

## **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本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。

## **(八) 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和权益工具。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，或权益工具。

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交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；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

本公司金融工具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、本公司对金融工具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发生减值时计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

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。

### (九) 应收款项

期末如果有客观证据表明应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

#### 1、单项金额重大的应收账款、其他应收款坏账准备的确认标准、计提方法

<b>单项金额重大的应收账款、其他应收款坏账准备的确认标准</b>	单项金额重大的应收账款、其他应收款，是指本公司单项金额在100,000.00元（含）以上且是期末应收款项的前5名。
-----------------------------------	---

<b>单项金额重大的应收账款、其他应收款坏账准备的计提方法</b>	对单项金额重大的应收账款、其他应收款单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的金额，确认减值损失，计提坏账准备，单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，包括在具有类似风险特征组合的应收款项中再进行减值测试。
-----------------------------------	---

## 2、按组合计提坏账准备的应收账款、其他应收款确定依据、计提方法

项目	确定组合的依据	计提方法
组合1：采用账龄分析法计提坏账准备的组合	除组合2之外的应收款项	账龄分析法
组合2：关联方组合	公司的母公司及其子公司款项经评估无风险应收款项	一般不计提

采用账龄分析法计提坏账准备的情况如下：

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—2年	10	10
2—3年	20	20
3—4年	40	40
4—5年	80	80
5年以上	100	100

## 3、对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款等按个别认定法进行减值测试。如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，确认减值损失，计提坏账准备。

应收款项在确认减值损失后，如有客观证据表明其价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失转回，且转回后账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该项应收款项在转回日的摊余成本。

## （十） 存货

### 1、存货的分类

公司的存货分为在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资、工程施工等。

### 2、发出存货的计价方法

存货发出采用加权平均法计价。

### 3、建造合同的核算方法

(1) 建造合同的计价和报表列示: 建造合同按累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)减已办理结算的价款金额计价。工程施工成本以实际成本核算, 包括已安装产品及耗用的材料成本、劳务费及其他费用。单个工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)超过已办理结算价款的金额列为存货—工程施工; 若单个工程已办理结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)的金额列为预收账款。

(2) 建造合同完工程度的确定方法: 采用累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例作为建造合同完工进度的确定方法。

(3) 预计合同损失: 期末, 公司对预计合同总成本超出预计合同总收入的工程项目, 按照预计合同总成本超出预计合同总收入的部分与该工程项目已确认损失之间的差额计提预计合同损失准备。

### 4、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量, 并按单个存货项目计提存货跌价准备, 但对于数量繁多、单价较低的存货, 按照存货类别计提存货跌价准备。

### 5、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

### 6、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

## (十一) 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。

## (十二) 固定资产

### 1、固定资产确认条件

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

### 2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	5	4.75
办公与电子设备	3-5	5%	31.67-19.00

### 3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

### （十三）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。

### （十四）借款费用

#### 1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

#### 2、资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

## （十五）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。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：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，能够证明其有用性；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该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

#### **(十六) 长期资产减值**

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。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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。

### **(十七) 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。

### **(十八) 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**

本公司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：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司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，应当按照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。

### (十九) 收入

#### 1、销售商品

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。公司根据实际成本占预计总成本的比例确定完工进度，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、建造合同

建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

#### 4、本公司收入确认的具体方法

本公司为客户提供建筑工程设计服务，公司依照合同约定以交付施工图作为收入确认时点。资产负债表日公司对未完工合同进行评估：对未交付施工图，预计能够正常执行的合同发生的劳务成本，作为存货处理；对预计不能继续执行的合同发生的劳务成本，已经收到的款项确认收入，结转发生的劳务成本；如未收到款项，已经发生的劳务成本计入当期损益。

公司工程施工业务按建造合同准则确认收入。公司签订的工程施工合同一般是固定造价合同，合同总收入能可靠的计量，与合同相关的经济利益很可能流入企业；公司建立了完善的财务核算体系和工程管理相关制度，能够清楚地区分和可靠地计量实际发生的成本；公司的每一项施工合同，均需编制工程预算，如合同发生变更，必须取得双方的认可；在施工过程中，根据合同规定按施工进度与建设单位或业主单位结算工程进度款，合同完工进度和未完成合同尚需发生的成本能够可靠的确定。

公司根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确认合同完工进度。对于当期未完成的施工合同，在资产负债表日，按照合同总收入乘以合同完工进度扣除以前年度已确认的收入，作为当期合同收入；同时按照合同预计总成本乘以合同完工进度扣除以前年度已确认的成本，作为当期合同成本；对于当期完成的建造合同，按照实际合同总收入扣除以前年度已确认的收入，作为当期合同收入；同时按照累计实际发生合同总成本扣除以前年度已确认的成本，作为当期合同成本。

## （二十）政府补助

### 1、政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

### 2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，在 2017 年 1 月 1 日前收到的，确认为递延收益，相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。在 2017 年 1 月 1 日及以后收到的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无

关的，计入营业外收入。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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。计入当期损益时，与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

### 3、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

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，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。

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。

### 4、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

## （二十一）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。

## **(二十二) 租赁**

1、经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

## **(二十三) 安全生产费**

公司按照财政部、国家安全生产监督管理总局联合发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16号）的规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

## **(二十四) 其他重要会计政策和会计估计**

本报告期无其他重要会计政策和会计估计。

## **(二十五) 重要会计政策和会计估计的变更**

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，并自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后

的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

### 三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明

#### （一）营业收入、营业成本、毛利、毛利率的重大变化及说明

##### 1、营业收入的主要构成、变动趋势及原因

##### （1）营业收入主要构成及变动分析

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
一、主营业务				
节能 EPC	11,006,302.99	70.03	2,079,836.64	25.55
设计业务	4,361,997.92	27.75	6,059,175.93	74.45
咨询业务	349,056.60	2.22	-	-
合计	<b>15,717,357.51</b>	<b>100.00</b>	<b>8,139,012.57</b>	<b>100.00</b>

##### 1) 收入确认的具体时点

公司节能 EPC 业务按建造合同准则确认收入。公司签订的合同一般是固定造价合同，合同总收入能可靠的计量，与合同相关的经济利益很可能流入企业；公司建立了完善的财务核算体系和工程管理相关制度，能够清楚地区分和可靠地计量实际发生的成本；公司的每一项施工合同，均需编制工程预算，如合同发生变更，必须取得双方的认可；在施工过程中，根据合同规定按施工进度与建设单位或业主单位结算工程进度款，合同完工进度和未完成合同尚需发生的成本能够可靠的确定。

公司根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确认合同完工进度。对于当期未完成的施工合同，在资产负债表日，按照合同总收入乘以合同完工进度扣除以前年度已确认的收入，作为当期合同收入；同时按照合同预计总成本乘以合同完工进度扣除以前年度已确认的成本，作为当期合同成本；对于当期完成的建造合同，按照实际合同总收入扣除以前年度已确认的收入，作为当期合同收入；同时按照累计实际发生合同总成本扣除以前年度已确认的成本，作为当期合同成本。

对于公司的设计业务，单个设计合同金额较小，公司依照合同约定以交付施工图作为收入确认时点。资产负债表日公司对未完工合同进行评估：对未交付施工图，预计能够正常执行的合同发生的劳务成本，作为存货处理；对预计不能继续执行的合同发生的劳务成本，已经收到的款项确认收入，结转发生的劳务成本，如未收到款项，已经发生的劳务成本计入当期损益。

**对于咨询业务，公司根据提供咨询服务期限采用不同的方法确认收入，短期咨询以咨询服务已提供为确认收入时点，长期咨询按直线法确认收入。报告期内的咨询收入，全部为短期咨询业务。**

## 2) 报告期内，营业收入的构成、变动趋势分析

公司主要从事建筑节能工程 EPC 总承包以及建筑设计业务，具体包括前期咨询、项目策划、方案设计、施工图设计以及节能施工等一揽子服务，其中子公司设计院主要提供各类建筑设计服务，公司营业收入主要来自主营业务收入，公司主营业务突出。公司 2016 年度、2017 年度营业收入分别为 813.90 万元、1,571.74 万元。公司主营业务收入呈现增长态势，收入的增长主要来自节能 EPC 业务的增长。节能 EPC 业务 2017 年收入较 2016 年增长 429.19%，主要是由于经过前期业务的推广和营销，2017 年公司在取得的单个项目体量上有了较大的增长。公司设计收入 2017 年较 2016 年有所下降，主要原因为公司发展方向调整，将更多资源投入到建筑节能的设计以及研究。报告期内咨询收入主要是为供应商参加长沙住博会提供的被动式节能建筑展示的服务收入，占公司营业收入比例较低。

### (2) 公司主营业务的毛利构成情况如下

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
节能 EPC	4,144,672.11	76.78	633,970.27	29.90
设计业务	1,221,426.94	22.63	1,486,005.30	70.10
咨询业务	31,979.81	0.59	-	-
合计	5,398,078.86	100.00	2,119,975.57	100.00

由上表可知，2016 年、2017 年公司节能 EPC 业务和设计业务为公司贡献了主要毛利，具体来说，节能 EPC 业务毛利占比由 2016 年 29.90%提升到 2017



年 76.78%，主要是由于节能 EPC 业务 2017 年收入较 2016 年收入增长较多，在公司收入占比提高到 70.03%所致。

### （3）营业收入按地区分类

单位：元

地区名称	2017 年度		2016 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
省内	15,717,357.51	10,319,278.65	8,139,012.57	6,019,037.00
省外				
合计	<b>15,717,357.51</b>	<b>10,319,278.65</b>	<b>8,139,012.57</b>	<b>6,019,037.00</b>

报告期内，公司主要从事建筑节能工程总承包以及建筑设计业务，公司主营业务收入主要来源于湖南省。公司自成立以来一直将湖南省作为大力发展的核心业务区域。被动式节能房目前大面积推广尚需要一定时间的推广和营销，公司母公司在株洲市有较多房产开发业务，公司可以通过借助母公司的品牌影响力，提升推广效果。在继续深耕湖南省内市场的情况下，公司将积极开拓其他业务区域，目前已在长沙、杭州等地完成了“被动式”节能样板房的完工验收并投入运行、体验。

### （4）主营业务收入按产品毛利率分析

项目	2017 年度		2016 年度	
	毛利（元）	毛利率（%）	毛利（元）	毛利率（%）
节能 EPC	4,144,672.11	37.66	633,970.27	30.48
设计业务	1,221,426.94	28.00	1,486,005.30	24.52
咨询业务	31,979.81	9.16	-	-
合计	<b>5,398,078.86</b>	<b>34.34</b>	<b>2,119,975.57</b>	<b>26.05</b>

2016 年、2017 年度公司主营业务毛利率分别为 26.05%、34.34%，2017 年毛利率相比 2016 年增加 8.29%，主要是由节能 EPC 业务和设计业务的变动引起。

公司节能 EPC 业务毛利率由 2016 年的 30.48%提升到 2017 年的 37.66%，主要是由于公司业务量的大量增加带来的规模效应。节能 EPC 业务收入由 2016 年 207.98 万元增长到 2017 年的 1,100.63 万元，在此过程中，业务人员的工作经验得到提升，熟练程度得到提升，同时随着项目的增加，各项目分摊的间接施工成本减少。

公司设计业务毛利率由 2016 年的 24.52%提升到 2017 年的 28.00%，变动不大，主要原因是由于 2017 年承接的设计业务毛利率稍有提升所致。

#### (5) 主营业务毛利率分析

报告期内公司主营业务毛利率有所上升，2017 年较 2016 年上升 8.29 个百分点，具体变动分析如下：

2017 年相比 于 2016 年的变动	项目	毛利率变动的影 响 (%)	业务结构变动的 影响 (%)	合计 (%)
	节能 EPC	5.02	13.56	18.58
	设计业务	0.96	-11.45	-10.49
	咨询业务	0.20	-	0.20
	合计	6.18	2.11	8.29

注：①各项业务毛利率变动的影响，是指各项业务本年毛利率较上年毛利率的变动额×各项业务本年销售收入占本年营业收入的比；②各项业务结构变动的影响，是指各项业务本年销售收入占本年营业收入比较上年销售收入占上年营业收入比的变动额×各项业务上年的毛利率。

上表显示，2017 年较 2016 年上升 8.29 个百分点，其中毛利率变动影响 6.18 个百分点，业务结构变动影响 2.11 个百分点。在公司业务结构和毛利率变动的双重影响下，主营业务毛利率上升 8.29 个百分点。其中，对公司主营业务毛利率上升影响最大的收入类别为节能 EPC 业务毛利率上升。

总体上看，公司主营业务毛利率波动主要受业务结构变动以及单个业务类别毛利率变动影响。公司主要业务结构中节能 EPC 业务的毛利、毛利率对公司的总体毛利、毛利率影响较大。

#### (6) 同行业毛利率比较分析

同行业公司	2017 年 1-6 月	2016 年度
道脉节能(837507)	35.13%	23.30%
百联科技(871132)	18.04%	25.96%
平均值	26.59%	24.63%
公司	2017 年	2016 年度
公司综合毛利率	34.34%	26.05%

道脉节能的主营业务是实施各类建筑外墙防腐保温工程及装饰装修工程，

百联科技的主营业务为建筑节能和装饰系统的设计、实施、维保以及技术研发。与同行业挂牌公司相比，公司毛利率高于行业平均值，主要原因是公司主要从事的建筑节能工程总承包技术难度更高，具体来说被动式建筑节能工程总承包涉及到整体的建筑节能设计、采购、施工，包括外墙、室内、门窗、屋顶等多个方面，其整体难度要高于普通的外墙保温节能工程，其节能效果也要高于单独的外墙保温的节能效果。道脉节能 2017 年 1-6 月的毛利率略高于公司 2017 年的整体毛利率，主要原因是道脉节能 2017 年 1-6 月保温项目使用的保温系统较之 2016 年的项目施工难度低，故劳务费较 2016 年有所降低。

报告期内，公司毛利率高于同行业可比挂牌公司的毛利率的平均水平，但与公司经营业务特点一致，符合公司实际情况。

## 2、营业成本的主要构成、变动趋势及原因

项 目	2017 年度		2016 年度	
	金额（元）	结构比(%)	金额（元）	结构比(%)
材料费	5,269,767.24	51.07	990,349.41	16.45
人工费	4,101,164.25	39.74	4,106,736.30	68.23
间接费用	946,747.16	9.17	913,955.75	15.19
其他直接费	1,600.00	0.02	7,995.54	0.13
合计	10,319,278.65	100.00	6,019,037.00	100.00

公司以项目进行成本核算。对于节能 EPC 业务，公司在工程施工科目按项目核算各项目的合同成本和合同毛利。各项目实际发生的人工费、材料费、其他直接费用以及项目分摊的间接费计入合同成本。资产负债表日，公司根据实际发生的项目成本和项目预计总成本计算完工百分比，按照完工百分比法确认归属于当期的营业收入和营业成本，差额计入合同毛利。项目完工后，公司将工程施工科目与工程结算科目进行对冲。

对于设计业务，公司在劳务成本科目按项目核算各项目发生的人工成本及其他间接费用。公司依照合同约定以交付施工图确认收入，同时将相关劳务成本结转营业务成本。资产负债表日公司对未完工设计项目进行评估：对未交付施工图，预计能够正常执行的合同发生的劳务成本，作为存货处理；对预计不能继续执行的合同发生的劳务成本，将已经收到的款项确认收入，结转发生的劳务成本。如未收到款项，已经发生的劳务成本计入当期损益。

报告期内咨询收入主要是公司协助供应商参加长沙住博会提供的被动式节能建筑展示的服务收入。对于咨询业务，公司将发生的场地成本、人工成本计入生产成本，展会结束后，确认营业收入，同时结转营业成本。

报告期内，公司成本主要由材料费用和人工费用构成。2016 年公司收入中设计业务收入占比 74.45%，而设计业务成本主要构成为人员费用，因此 2016 年成本构成中人工费用占比较高。随着公司节能 EPC 业务的快速增长，材料费用作为节能 EPC 业务主要成本构成，因此材料费在 2017 年成本构成中占比较高。报告期内，间接费用金额变动不大，主要是由于 2016 年公司节能 EPC 业务规模较小，加之公司人员对节能 EPC 业务管理尚需要一定的经验积累，造成公司项目管理人员构成相对较多，相应的间接费用相对较高。报告期内主营业务各项成本波动较大，但符合公司业务发展实际情况。

## （二）主要费用占营业收入的比重变化及说明

项目	2017 年度		2016 年度
	金额	增长率（%）	金额
营业收入（元）	15,717,357.51	93.11	8,139,012.57
销售费用（元）	68,794.30	55.13	44,345.00
管理费用（元）	3,751,558.45	6.06	3,537,356.42
其中：研发费用（元）	177,471.87	-	-
财务费用（元）	2,040.84	-44.59	3,682.93
销售费用占主营业务收入比重（%）	0.44		0.54
管理费用占主营业务收入比重（%）	23.87		43.46
其中：研发费用占主营业务收入比重（%）	1.13		-
财务费用占主营业务收入比重（%）	0.01		0.05

报告期内，期间费用合计数占同期营业收入比重分别为 44.05%、24.32%，2017 年期间费用收入占比较 2016 年有较大下降，主要是由于 2017 年公司收入增长较快。报告期各费用明细如下：

### 1、销售费用

类别	2017 年度	2016 年度
人工费用	50,860.00	30,000.00
宣传费	6,932.30	14,345.00
业务招待费	11,002.00	
合计	<b>68,794.30</b>	<b>44,345.00</b>

## 2、管理费用

项目	2017 年度	2016 年度
人工费用	1,327,572.97	1,174,414.50
折旧摊销	1,342,401.04	1,394,829.35
咨询中介费	460,169.82	89,400.00
研发费用	177,471.87	
办公费	111,429.58	160,028.52
公务车费用	109,602.10	147,370.00
业务招待费	60,774.79	90,486.19
租赁费	84,551.12	117,482.24
差旅费	67,538.06	230,997.63
物料消耗		15,610.00
税费规费		11,393.62
其他	10,047.10	105,344.37
合计	<b>3,751,558.45</b>	<b>3,537,356.42</b>

管理费用主要包括职工薪酬、折旧费、中介费等。报告期内，公司的折旧摊销费主要是固定资产中山水国际对应的折旧费。

## 3、财务费用

类别	2017 年度	2016 年度
减：利息收入	2,041.89	663.76
其他	4,082.73	4,346.69
合计	<b>2,040.84</b>	<b>3,682.93</b>

报告期内，公司取得的长期借款 800.00 万元，在 2017 年度、2016 年度按照集团安排由湖南惠天然投资发展有限公司使用，2017 年度贷款利息 698,720.00 元、2016 年度贷款利息 819,840.00 元均由湖南惠天然投资发展有限公司承担，截止 2017 年 12 月 31 日湖南惠天然投资发展有限公司已归还上述

800 万元借款。

### （三）非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

#### 1、非经常性损益情况

项目	2017 年度	2016 年度
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-237,937.42	-188,346.39
税收滞纳金	-16.21	-4,641.97
<b>非经常性损益合计</b>	<b>-237,953.63</b>	<b>-192,988.36</b>
减：所得税影响数	-	-
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-237,953.63</b>	<b>-192,988.36</b>
<b>当期净利润</b>	<b>602,967.56</b>	<b>-1,182,434.48</b>
<b>扣除非经常性损益后的净利润</b>	<b>365,013.93</b>	<b>-1,375,422.84</b>
非经常性损益占当期净利润的比例（%）	39.46	-16.32

（1）同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益，主要为公司于 2017 年 12 月对同一控制下设计院收购所产生。详细情况如下：

#### 1）本报告期发生的同一控制下企业合并

2017 年 1-12 月：

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
株洲市城乡建筑设计院有限责任公司	100.00	同一最终控制方一年以上	2017.12.31	股权变更完毕	4,361,997.92	237,937.42	6,059,175.93	188,346.39

#### 2）合并成本

项目	株洲市城乡建筑设计院有限责任公司
合并成本	

一、现金	2,000,000.00
------	--------------

## 3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	株洲市城乡建筑设计院有限责任公司	
	合并日	上期期末
货币资金	728,280.10	32,120.93
应收账款	1,726,481.15	1,200,922.45
预付款项	6,000.00	-
其他应收款	2,834,320.88	3,453,142.42
存货	98,829.55	76,892.42
固定资产	10,424.74	17,070.42
无形资产	2,250.00	5,250.00
递延所得税资产	36,445.57	64,640.59
<b>资产总计</b>	<b>5,443,031.99</b>	<b>4,850,039.23</b>
应付账款	23,156.00	29,092.00
预收款项		30,000.00
应付职工薪酬	1,000,389.31	801,219.24
应交税费	275,516.71	237,978.23
其他应付款	2,143,712.38	1,989,429.59
<b>负债总计</b>	<b>3,442,774.40</b>	<b>3,087,719.06</b>
<b>净资产:</b>	<b>2,000,257.59</b>	<b>1,762,320.17</b>
取得的归属于收购方份额	2,000,257.59	1,762,320.17

## 4) 同一控制下合并成本的确定依据

公司收购设计院合并成本的确定依据为参考其 2017 年 12 月 31 日的账面净资产及评估净资产。根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2017]第 27-00040 号审计报告，确认被购买方设计院 2017 年 12 月 31 日账面净资产账面价值合计 200.03 万元。公司最终以 200 万元的价格进行购买，未损害公司的利益。

(2) 报告期内，公司缴纳税收滞纳金合计 4,658.18 元，系公司延迟缴纳房产税而引起的，公司后续迅速补缴了所欠税费及相关税收滞纳金，未对公司造成持续不利影响。滞纳金不同于罚款，根据《税务行政复议规则》（国家税务总局令第 21 号）第十四条规定，征收税款和加收滞纳金属于征税行为，而罚款属于行政处罚行为。因此，公司因延迟缴税被加收滞纳金的情况不属于行政处罚，



不属于重大违法违规情况。

## 2、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

### (1) 公司主要税种及税率明细表

税 种	计税依据	税率
增值税	按应税营业收入计缴	3%、6%、11%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

### (四) 主要资产情况及重大变化分析

#### 1、货币资金

单位：元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
银行存款	9,524,135.18	135,292.67
合 计	9,524,135.18	135,292.67

#### 2、应收账款

##### (1) 最近两年的应收账款及坏账准备情况表：

种 类	2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款	109,180.00	1.16	109,180.00	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1：采用账龄分析法计提坏账准备的组合	9,328,246.79	98.84	518,318.84	5.56
组合 2：关联方组合				
合 计	9,437,426.79	100.00	627,498.84	6.65

接上表

种 类	2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	计提比例(%)



种 类	2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
单项金额不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				
组合 1：采用账龄分析法计提坏账准备的组合	1,277,071.00	100.00	76,148.55	5.96
组合 2：关联方组合				
合计	1,277,071.00	100.00	76,148.55	5.96

接上表，其中采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	余额（元）	计提比例(%)	坏账准备	余额（元）	计提比例(%)	坏账准备
1 年以内	8,333,916.79	5.00	416,695.84	1,155,171.00	5.00	57,758.55
1 至 2 年	972,430.00	10.00	97,243.00	59,900.00	10.00	5,990.00
2 至 3 年	21,900.00	20.00	4,380.00	62,000.00	20.00	12,400.00
合计	9,328,246.79	5.56	518,318.84	1,277,071.00	5.96	76,148.55

公司应收账款主要由节能 EPC 业务产生。通常公司与客户约定付款政策为公司上报月完成工程量，经监理单位审核后结算并支付月完成工程量 70%-80%的工程款，项目竣工验收合格后，支付至合同价款的 80%-85%，完成结算审计后，支付至总结算价款的 90%-95%，剩余金额作为质保金，过完质保期后支付。

公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日应收账款余额分别为 1,277,071.00 元、9,437,426.79 元，公司应收账款各期末余额变动较大。应收账款余额与营业收入之比分别为 15.69%、60.04%，变动较大。公司应收账款 2017 年末余额增长较多，主要是由于业务发展所致，2016 年公司的收入主要为设计业务收入，公司设计业务项目周期较短，回款快。2017 年公司的收入主要为节能 EPC 业务收入，节能 EPC 业务项目周期较长，单个项目目标的金额较高，结算周期较长，因此公司 2017 年末应收账款余额较大。各报告期末，公司均按会计政策计提相应的坏账准备，对预计无法收回的应收账款单独计提了坏账准备，公司整体应收账款不存在重大回收风险。

公司报告期末大额应收账款期后回款情况如下：

序号	单位名称	期末余额 (元)	占应收账款 比例 (%)	款项性质	期后回款
1	湖南神农洞天旅游开发有限公司	6,750,751.74	71.53	节能工程	2,800,000.00
2	株洲市基督教会迦南养老中心	600,000.00	6.36	设计费	100,000.00
3	陈头林	510,534.48	5.41	节能工程	510,534.48
4	汉寿县住房和城乡建设局	258,500.00	2.74	设计费	258,500.00
5	津市市毛里湖镇人民政府	198,000.00	2.10	设计费	-
	合计	8,317,786.22	88.14		

截至本次反馈回复出具之日，公司对湖南神农洞天旅游开发有限公司应收账款余额已收回 280 万元。湖南神农洞天旅游开发有限公司已出具情况说明承诺：将在 2018 年 8 月 15 日前向公司支付第二笔工程款 300 万元，同时将在项目竣工验收交付后根据工程结算款支付剩余工程款项。湖南神农洞天旅游开发有限公司作为国有企业，已回函确认相关工程进度及工程款，不存在工程纠纷，同时承诺后续付款，因此公司对其应收账款不存在坏账风险。公司对株洲市基督教会迦南养老中心应收账款、津市市毛里湖镇人民政府应收账款双方已在资产负债表日进行了确认，株洲市基督教会迦南养老中心应收账款已回款 10 万元，公司将积极催收，预计近期有望回款。

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日应收账款余额前五名的情况

序号	单位名称	金额 (元)	占应收账款 比例 (%)	款项性质	账龄
1	湖南神农洞天旅游开发有限公司	6,750,751.74	71.53	节能工程	1 年以内
2	株洲市基督教会迦南养老中心	600,000.00	6.36	设计费	1-2 年
3	陈头林	510,534.48	5.41	节能工程	1 年以内
4	汉寿县住房和城乡建设局	258,500.00	2.74	设计费	1 年以内
5	津市市毛里湖镇人民政府	198,000.00	2.10	设计费	1-2 年
	合计	8,317,786.22	88.14		

(3) 截至 2016 年 12 月 31 日应收账款余额前五名的情况

序号	单位名称	金额 (元)	占应收账款 比例 (%)	款项性质	账龄
1	株洲市基督教会迦南养老中心	600,000.00	46.98	设计费	1 年以内

序号	单位名称	金额（元）	占应收账款比例（%）	款项性质	账龄
2	津市市毛里湖镇人民政府	198,000.00	15.50	设计费	1年以内
3	株洲市建辉房地产开发有限公司	155,561.00	12.18	设计费	1年以内
4	株洲市第十三中学	80,000.00	6.26	设计费	1年以内
5	中国人民解放军 76318 部队	75,600.00	5.92	设计费	1年以内
合计		1,109,161.00	86.84		

（4）截至 2017 年 12 月 31 日，应收账款余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

（5）截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日应收关联方款项情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“四、关联交易”之“（四）关联方往来余额”。

### 3、预付账款

（1）最近两年的预付账款情况分析如下：

账龄	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1 年以内	760,142.86	98.70	665,583.67	100.00
1-2 年	10,000.00	1.30		
合计	770,142.86	100.00	665,583.67	100.00

公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日预付账款余额分别为 665,583.67 元、770,142.86 元，占各期末流动资产的比例分别为 1.85%、3.58%。截至到 2017 年 12 月 31 日，预付账款期末余额主要系预付浙江浩田建筑装饰设计工程有限公司在建工程款 416,000.00 元，预付账款期末余额账龄主要在 1 年以内，发生坏账风险很小。

（2）截至 2017 年 12 月 31 日预付账款前五名

单位：元

序号	单位名称	金额	占预付账款比例（%）	款项性质	账龄
1	浙江浩田建筑装饰设计工程有限公司	416,000.00	54.02	工程款	1年以内
2	湖南佳通工程有限公司	100,000.00	12.98	材料款	1年以内
3	上海佳望建筑装饰有	70,000.00	9.09	工程款	1年以内

	限公司				
4	中山市万得福电子热控科技有限公司	55,000.00	7.14	材料款	1 年以内
5	青岛科瑞新型环保材料集团有限公司	50,000.00	6.49	材料款	1 年以内
合计		691,000.00	89.72		

## (3) 截至 2016 年 12 月 31 日预付账款前五名

单位：元

序号	单位名称	金额	占预付账款比例 (%)	款项性质	账龄
1	森美佳建材商行	358,615.00	53.88	材料款	1 年以内
2	伍玉文	123,500.00	18.56	材料款	1 年以内
3	长沙拓森建材有限公司	20,000.00	3.00	材料款	1 年以内
4	芦淞区辉煌家居布艺营销中心	10,000.00	1.50	材料款	1 年以内
5	深圳市宜丽家生态建材有限公司	10,000.00	1.50	材料款	1 年以内
合计		522,115.00	78.44		

(4) 截至 2017 年 12 月 31 日，预付款项余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日预付关联方款项情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“四、关联交易”之“(四) 关联方往来余额”。

## 4、其他应收款

## (1) 最近两年的其他应收款及坏账准备情况表：

账龄	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额 (元)	比例 (%)		金额 (元)	比例 (%)	
1 年以内	92,405.89	66.96	4,620.30	32,087,793.04	97.63	15,016.73
1 至 2 年	45,593.08	33.04	4,559.31	780,002.75	2.37	78,000.28
合计	137,998.97	100.00	9,179.61	32,867,795.79	100.00	93,017.01

公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日其他应收款余额分别为 32,867,795.79 元、137,998.97 元，2016 年 12 月 31 日期末余额均较大，主要系与关联方的往来款。截至 2017 年 12 月 31 日，关联方资金占用已清理完成，之

后公司建立了严格的内部控制制度，规范公司、股东及关联方的资金往来行为，详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“四、关联交易”之“（六）关联交易决策程序和执行的规定”。公司实际控制人及其他股东出具承诺函表示，自 2017 年 12 月 31 日之日起，相关股东及其控制的其他企业不以借款、代偿债务、代垫款项、代收款项或者其他任何方式占用公司的资金。

公司全体董事出具承诺函表示，自 2017 年 12 月 31 日之日起，公司与关联方之间不会发生非公允的交易，包括但不限于资金往来、商品销售、劳务提供、担保及其他交易。如果无法避免发生关联交易，则该等交易必须遵照《关联交易决策制度》及正常的商业条件进行，并按股份公司章程、股东会议事规则、董事会议事规则及其他内部管理制度严格履行审批程序。

（2）截至 2017 年 12 月 31 日其他应收款余额前五名的情况

序号	单位名称	金额（元）	占总额比例（%）	款项性质	账龄
1	谭江龙	20,000.00	14.49	备用金	1 年之内
2	向爱民	19,563.99	14.18	代扣代缴	1-2 年
3	杨柳	15,900.00	11.52	备用金	1 年之内
4	袁江智	10,000.00	7.25	备用金	1 年之内
5	康宏杰	1,400.00	1.01	备用金	1 年之内
合计		66,863.99	48.45		

（3）截至 2016 年 12 月 31 日其他应收款余额前五名的情况

序号	单位名称	金额（元）	占总额比例（%）	款项性质	账龄
1	湖南惠天然投资发展有限公司	26,833,624.28	81.64	往来款	一年以内
2	伟大集团建设股份有限公司	4,953,834.01	15.07	往来款	一年以内
3	谭鹏	35,806.00	0.11	往来款	一年以内
4	向雄	35,096.72	0.11	往来款	一年以内
5	沈鹏	25,244.06	0.08	往来款	一年以内
合计		31,883,605.07	97.01		

（4）截至 2017 年 12 月 31 日，期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

（5）截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日其他应收款中应收关联

方款项情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“四、关联交易”之“(四) 关联方往来余额”。

## 5、存货

(1) 最近两年的存货情况表：

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比 (%)
原材料	39,999.99		39,999.99	1.85
建造合同形成的已完工未结算资产	2,027,252.78		2,027,252.78	93.59
劳务成本	98,829.55		98,829.55	4.56
合计	<b>2,166,082.32</b>		<b>2,166,082.32</b>	<b>100.00</b>

接上表

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比 (%)
原材料	17,155.00		17,155.00	2.10
建造合同形成的已完工未结算资产	720,613.34		720,613.34	88.46
劳务成本	76,892.42		76,892.42	9.44
合计	<b>814,660.76</b>		<b>814,660.76</b>	<b>100.00</b>

接上表

期末建造合同形成的已完工未结算资产

单位：元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
累计已发生成本	5,023,835.60	1,445,866.37
累计已确认毛利	3,085,175.50	633,970.27
减：预计损失		
已办理结算的金额	6,081,758.32	1,359,223.30
建造合同形成的已完工未结算资产	<b>2,027,252.78</b>	<b>720,613.34</b>

公司期末工程施工余额为 2,027,252.78 元，均为湖南神农洞天旅游开发有限公司项目余额。

湖南神农洞天旅游开发有限公司项目	2017年12月31日
施工期间	2017年9月—2018年7月
完工进度	50.90%
累计已发生成本	5,023,835.60
累计已确认毛利	3,085,175.50
减：预计损失	
已办理结算的金额	6,081,758.32
建造合同形成的已完工未结算资产	2,027,252.78

(2) 结合经营模式、生产周期、生产模式等分析存货构成的合理性

公司主要从事建筑节能工程总承包以及建筑设计业务，受其所提供服务的特征影响，公司报告期末会形成原材料、劳务成本以及建造合同形成的已完工未结算资产等存货。

2016年12月31日、2017年12月31日，存货期末余额分别为814,660.76元、2,166,082.32元，主要为建造合同形成的已完工未结算资产。公司2017年末存货余额较2016年余额增加1,351,421.56元，增长165.89%，主要是由于公司节能EPC业务增长较大，项目周期较长，结算周期长，形成了较大的建造合同形成的已完工未结算资产。节能EPC工程项目工程量已经过客户确认，不存在资产减值的风险。

## 6、其他流动资产

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
待抵扣进项税		5,294.10
预交房产税	133,582.04	333,955.10
预交所得税	2,718.45	2,718.45
合计	136,300.49	341,967.65

2017年12月31日、2016年12月31日其他流动资产主要为预交的房产税。

## 7、固定资产及折旧

(1) 截至2017年12月31日固定资产原值、折旧、净值等见下表：

单位：元



项目	2016年 12月31日	本期增加	本期减少	2017年 12月31日
一、账面原值合计:	28,150,159.29	19,945.30	4,800.00	28,165,304.59
其中: 房屋及建筑物	27,829,592.05			27,829,592.05
办公电子设备	320,567.24	19,945.30	4,800.00	335,712.54
二、累计折旧合计:	3,205,079.22	1,348,567.58	3,420.09	4,550,226.71
其中: 房屋建筑物	2,974,055.85	1,321,794.36		4,295,850.21
办公电子设备	231,023.37	26,773.22	3,420.09	254,376.50
三、固定资产账面净值合计	24,945,080.07			23,615,077.88
其中: 房屋建筑物	24,855,536.20			23,533,741.84
办公电子设备	89,543.87			81,336.04

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日, 公司固定资产期末账面价值中 23,533,741.84 元所有权受限, 报告期各期末详细情况如下:

名 称	产证编号	账面价值	受限原因
山水国际 17 栋	株字第 1000421178 号	23,533,741.84	抵押担保

上述抵押担保已于 2018 年 4 月 24 日解除。

(3) 截至 2017 年 12 月 31 日, 无固定资产发生可回收金额低于账面价值的事项。

(4) 截至本公开转让说明书签署日, 公司闲置的固定资产情况如下:

名 称	产证编号	账面原值	闲置原因
山水国际 17 栋	株字第 1000421178 号	27,829,592.05	尚未出租

根据周边房产成交价格测算, 闲置的建筑物不存在减值风险。

## 8、在建工程

(1) 最近两年的在建工程情况表:

单位: 元

项目名称	2016年12月 31日	本期增加	本期转入固 定资产金额	本期其他减 少金额	2017年12月 31日
房屋装修	-	497,732.93			497,732.93
合计	-	497,732.93			497,732.93

(2) 重大在建工程项目变动情况:

单位: 元



项目名称	预算数	2016.12.31	本期增加金额	转入固定资产金额	其他减少金额	2017.12.31	工程投入占预算比例(%)	工程进度	资金来源
体验馆装修	1,923,692.00		497,732.93			497,732.93	25.87	在建	自筹
合计	1,923,692.00		497,732.93			497,732.93	/	/	

## 9、无形资产

(1) 最近两年无形资产原值、摊销、净值等见下表：

单位：元

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
一、账面原值合计：	26,595.00	51,135.92	-	77,730.92
其中：软件专利	26,595.00	51,135.92		77,730.92
二、累计摊销合计：	21,345.00	8,194.57	-	29,539.57
其中：软件专利	21,345.00	8,194.57		29,539.57
三、无形资产账面净值合计	5,250.00			48,191.35
其中：软件专利	5,250.00			48,191.35

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日，公司无未办妥产权证书的无形资产。

(3) 截至 2017 年 12 月 31 日，公司无形资产期末无所有权受限情况。

(4) 截至 2017 年 12 月 31 日，公司无无形资产发生可回收金额低于账面价值的事项。

## 10、资产减值准备

单位：元

项目	2017年1月1日	本期增加	本期减少		2017年12月31日
			转回	转销	
坏账准备	169,165.56	467,512.89			636,678.45

接上表：

项目	2016年1月1日	本期增加	本期减少		2016年12月31日
			转回	转销	
坏账准备	125,477.24	43,688.32			169,165.56

报告期内，公司的资产减值损失全部系对应收账款和其他应收款计提的坏

账准备。公司的其他资产未出现减值迹象，因此未计提减值准备。

## （五）主要负债情况

### 1、应付账款

（1）截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日应付账款余额表

单位：元

账龄结构	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内（含 1 年，下同）	4,412,664.21	99.00	91,255.65	0.35
1-2 年	44,438.14	1.00	26,158,912.00	99.65
合计	<b>4,457,102.35</b>	<b>100.00</b>	<b>26,250,167.65</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，公司应付账款余额主要为公司向供应商采购的材料款和工程款。

（2）截至 2017 年 12 月 31 日，应付账款余额前五名的情况

序号	单位名称	金额（元）	占总额比例（%）	款项性质	账龄
1	河北奥润顺达窗业有限公司	2,466,000.00	55.33	材料款	1 年以内
2	南京捷迅达科技实业有限公司	490,001.19	10.99	材料款	1 年以内
3	长沙宝之暖保温材料有限公司	477,732.44	10.72	材料款	1 年以内
4	中山市万得福电子热控科技有限公司	385,000.00	8.64	材料款	1 年以内
5	株洲伟业建筑专业技术有限公司	360,500.00	8.09	劳务款	1 年以内
合计		<b>4,179,233.63</b>	<b>93.77</b>		

（3）截至 2016 年 12 月 31 日应付账款余额前五名的情况

序号	单位名称	金额（元）	占总额比例（%）	款项性质	账龄
1	伟大集团股份有限公司	25,850,812.00	98.48	往来款	1-2 年
2	株洲博艺幕墙门窗有限公司	13,993.14	0.05	材料款	1 年以内
3	株洲市天元区嘉俊陶瓷店	28,645.00	0.11	材料款	1 年以内
4	马玄鑫	10,420.00	0.04	劳务款	1 年以内
5	胡幼明	15,824.00	0.06	劳务款	1 年以内

序号	单位名称	金额(元)	占总额比例(%)	款项性质	账龄
	合计	25,919,694.14	98.74		

(4) 截至 2017 年 12 月 31 日, 应付账款余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日应付账款中应付关联方款项情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“四、关联交易”之“(四) 关联方往来余额”。

## 2、应交税费

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
增值税	517,537.40	358,176.34
城市维护建设税	34,360.67	25,072.34
教育费附加	17,803.95	13,617.11
地方教育费附加	6,739.51	4,301.89
印花税	8,104.50	367.03
企业所得税	511,724.05	511,724.05
应交个人所得税	90,206.04	78,668.25
合计	1,186,476.12	991,927.01

## 3、其他应付款

(1) 截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日其他应付款余额表

单位：元

账龄结构	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
关联方往来	8,583,890.99	87.01	821,553.15	35.21
个人往来	914,090.52	9.27	1,234,528.45	52.91
工会费用	88,505.93	0.90	88,505.93	3.79
其他	245,377.11	2.49	132,528.31	5.68
代收代付款	33,482.72	0.34	56,352.21	2.41
合计	9,865,347.27	100.00	2,333,468.05	100.00

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日其他应付款余额前五名的情况

单位：元

序号	单位名称	金额（元）	占总额比例（%）	款项性质	账龄
1	伟大集团建设股份有限公司	4,726,024.01	47.91	关联方往来	1年以内
2	伟大集团城乡发展股份有限公司	1,510,828.50	15.31	关联方往来	1年以内
3	龚的青	1,000,000.00	10.14	关联方往来	1年以内
4	伟大集团股份有限公司	718,236.93	7.28	关联方往来	1年以内
5	刘冀宣	611,961.15	6.20	关联方往来	1-3年以内
合计		8,567,050.59	86.84		

（3）截至 2016 年 12 月 31 日其他应付款余额前五名的情况

单位：元

序号	单位名称	金额（元）	占总额比例（%）	款项性质	账龄
1	刘冀宣	737,588.39	31.61	关联方往来	1-2 年
2	高文天	149,482.05	6.41	个人往来	1年以内
3	刘伯林	132,250.00	5.67	个人往来	1年以内
4	吴祥	128,459.00	5.51	个人往来	1年以内
5	易笑兰	115,357.69	4.94	个人往来	1年以内
合计		1,263,137.13	54.14		

（4）截至 2017 年 12 月 31 日，期末余额中其他应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项为应付伟大集团城乡发展股份有限公司 1,510,828.50 元，应付伟大集团股份有限公司 718,236.93 元。

（6）截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日应付关联方款项情况详见本公开转让说明书之“四、关联交易”之“（四）关联方往来余额”。

#### 4、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

单位：元

项目	2017 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
短期薪酬	820,098.35	3,017,618.59	2,838,132.59	999,584.35
离职后福利-设定提存计划	72,793.35	165,257.65	237,246.04	804.96
合计	892,891.70	3,182,876.24	3,075,378.63	1,000,389.31

接上表：

项目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
短期薪酬	1,037,633.91	2,850,607.40	3,068,142.96	820,098.35
离职后福利-设定提存计划	11,618.80	189,648.65	128,474.10	72,793.35
合计	1,049,252.71	3,040,256.05	3,196,617.06	892,891.70

## (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	2017年1月1日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
1.工资、奖金、津贴和补贴	724,035.95	2,761,612.04	2,544,198.04	941,449.95
2.职工福利费		153,260.00	153,260.00	
3.社会保险费	31,637.40	85,559.55	116,982.55	214.40
其中：医疗保险费	23,598.96	68,445.65	92,044.61	
工伤保险费	5,001.65	11,232.35	16,115.16	118.84
生育保险费	3,036.79	5,881.55	8,822.78	95.56
4.工会经费和职工教育经费				
5.住房公积金	64,425.00	17,187.00	23,692.00	57,920.00
合计	820,098.35	3,017,618.59	2,838,132.59	999,584.35

接上表：

项目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
1.工资、奖金、津贴和补贴	979,713.91	2,617,877.14	2,873,555.10	724,035.95
2.职工福利费	-	123,109.60	123,109.60	-
3.社会保险费		92,150.66	60,513.26	31,637.40
其中：医疗保险费	-	73,498.95	49,899.99	23,598.96
工伤保险费	-	11,778.45	6,776.80	5,001.65
生育保险费	-	6,873.26	3,836.47	3,036.79
4.工会经费和职工教育经费	-	-	-	
5.住房公积金	57,920.00	17,470.00	10,965.00	64,425.00
合计	1,037,633.91	2,850,607.40	3,068,142.96	820,098.35

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	2017年1月1日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
基本养老保险	69,177.80	159,086.79	228,264.59	
失业保险费	3,615.55	6,170.86	8,981.45	804.96
合计	72,793.35	165,257.65	237,246.04	804.96

接上表：

项目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
基本养老保险	11,618.80	181,882.96	124,323.96	69,177.80
失业保险费	-	7,765.69	4,150.14	3,615.55
合计	11,618.80	189,648.65	128,474.08	72,793.37

## 5、一年内到期的非流动负债

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
一年内到期的长期借款	-	8,000,000.00

## 6、长期借款

(1) 截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日长期借款余额表

项目	2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
抵押借款	8,000,000.00	100.00	-	-

公司向株洲农村商业银行股份有限公司贷款 800 万元，贷款期间为 2017 年 6 月 28 日至 2020 年 6 月 28 日，由伟大集团城乡发展股份有限公司、邓天骥、杨晓琴提供连带责任保证担保，由邓亚婕提供抵押担保。

## (六) 股东权益情况

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
股本	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积	4,179.73	2,004,179.73
专项储备	37,664.71	-
盈余公积	322,298.02	285,795.01
未分配利润	1,178,032.81	611,568.26
合计	21,542,175.27	22,901,543.00

### 1、报告期内股本的变化情况

股本的具体变化情况详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“四、公司股本形成、变化和重大资产重组情况”。

## 2、报告期内资本公积的变动情况

由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初资本公积增加 2,004,179.73 元，由于同一控制导致的合并范围变更，影响 2017 年 12 月 31 日当期资本公积减少 2,000,000.00 元。

## 3、报告期内专项储备的变动情况

公司按照财政部、国家安全生产监督管理总局联合发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16 号）的规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备

## 4、报告期内盈余公积变动情况

报告期内，盈余公积增加主要系公司各子公司根据章程的规定，按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

## 5、报告期内未分配利润变动情况

项 目	2017 年度	2016 年度
调整前上期末未分配利润	611,568.26	1,794,002.74
加：本期归属于母公司所有者的净利润	602,967.56	-1,182,434.48
减：提取法定盈余公积金	36,503.01	
期末未分配利润	1,178,032.81	611,568.26

# 四、关联交易

## （一）公司的关联方

### 1、存在控制的关联方

名称	与公司关系
邓天骥	实际控制人、董事长

### 2、持股 5%以上的股东

名称	与公司关系
伟大集团城乡发展股份有限公司	控股股东

名称	与公司关系
伟大集团股份有限公司	持股 5%以上股东

### 3、关键管理人员

名称	公司任职
邓天骥	董事长
吴致远	董事
张伟峰	董事、董事会秘书
易文志	董事、总经理
刘冀宣	董事
宁辉	财务总监
刘九冬	监事会主席
李致	监事
杨柳	职工代表监事

### 4、控股股东、实际控制人控制及对外投资的其他企业

名称	与公司关系
湖南惠天然投资发展有限公司	控股股东控制的企业
伟大集团建设股份有限公司	股东共同控制的企业
伟大集团地产股份有限公司	实际控制人及持股 5%以上股东对外投资的企业
湖南伟大营销策划有限公司	控股股东全资子公司
湖南伟大鑫瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	控股股东对外投资的企业
湖南伟大股权投资发展基金企业(有限合伙)	控股股东对外投资的企业
湖南伟大股权投资成长基金企业(有限合伙)	控股股东对外投资的企业
湖南伟大股权投资长信基金企业（有限合伙）	控股股东对外投资的企业
湖南伟大鸿运股权投资合伙企业(有限合伙)	控股股东对外投资的企业
湖南伟大股权投资开元基金企业（有限合伙）	控股股东对外投资的企业
湖南伟大鸿泰股权投资合伙企业(有限合伙)	控股股东对外投资的企业
湖南伟大鸿发股权投资合伙企业（有限合伙）	控股股东对外投资的企业
湖南伟大瑞丰股权投资合伙企业(有限合伙)	控股股东对外投资的企业



名称	与公司关系
湖南伟大鸿盛股权投资合伙企业(有限合伙)	控股股东对外投资的企业
湖南伟大景泰股权投资合伙企业(有限合伙)	控股股东对外投资的企业
湖南伟大景宏股权投资合伙企业(有限合伙)	控股股东对外投资的企业
湖南伟大鸿福股权投资合伙企业(有限合伙)	控股股东对外投资的企业
湖南伟大财富股权投资合伙企业(有限合伙)	控股股东对外投资的企业
湖南伟大股权投资基金管理有限公司	持股 5%以上股东控制的、实际控制人对外投资的企业
湖南伟大超市股份有限公司	股东共同控制的企业
伟大集团（湖南）养老产业股份有限公司	控股股东控制的企业
伟大集团文化旅游咨询股份有限公司	股东共同控制的企业
浙江伟大健康产业发展有限公司	股东共同控制的企业
上海天致营销策划有限公司	实际控制人控制的企业
北京伟大建设有限公司	控股股东全资子公司
河南伟大城乡发展有限公司	控股股东全资子公司
湖南伟大建筑工业股份有限公司	股东共同控制的企业
湖南邵商经济发展有限公司	实际控制人控制的企业
湖南伟大生态城镇建设发展股份有限公司	控股股东控制的企业
杭州伟大建筑设计有限公司	实际控制人控制的其他企业
湖南伟大文化体育有限公司	控股股东全资子公司
邵阳伟大城乡发展有限公司	股东共同控制的企业
伟大集团特色小镇建设股份有限公司	股东共同控制的企业
湖南伟大青龙湾幼稚教育产业投资有限公司	实际控制人控制的企业
湖南伟大青龙湾教育产业投资有限公司	实际控制人控制的企业
湖南伟大青龙湾酒店管理有限公司	实际控制人控制的企业
湖南和缘房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业

上述企业基本情况参见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“五、同业竞争情况”之“（一）控股股东、实际控制人控制或参股的其他企业”。

#### 5、持股 5%以上股东控制及对外投资的其他企业

名称	与公司关系
----	-------

湖南伟大农业发展有限公司	持股 5%以上股东全资子公司
湖南惠天然物业管理有限公司	持股 5%以上股东对外投资的企业
株洲市建筑机械设备有限公司	持股 5%以上股东对外投资的企业
株洲千金文化广场有限公司	持股 5%以上股东对外投资的企业
株洲伟大惠升土地整理有限公司	持股 5%以上股东对外投资的企业
湖南伟大城乡发展股份有限公司	持股 5%以上股东控制的企业
广东伟大城乡发展股份有限公司	持股 5%以上股东控制的企业
湖南天致营销策划有限公司	持股 5%以上股东控制的企业
浙江伟大建设发展股份有限公司	持股 5%以上股东控制的企业
瓮安伟大商业管理有限公司	持股 5%以上股东全资子公司
<b>伟大物业服务服务有限公司</b>	<b>持股 5%以上股东全资子公司</b>

#### 6、与实际控制人关系密切的家庭成员及其对外投资

名称	与公司关系
杨晓琴	实际控制人配偶
邓亚婕	实际控制人成年子女
株洲美丽佳佳酒店有限公司	实际控制人子女控制的企业
上海财麓股权投资基金有限公司	实际控制人子女对外投资的企业

#### 7、其他自然人关联方

名称	与公司关系
刘九冬	报告期内本公司董事
谢庆安	报告期内本公司董事
张伟峰	报告期内本公司监事会主席
罗卫华	报告期内本公司职工监事
吴雄伟	报告期内本公司董事、总经理、法定代表人
龚的青	总经理配偶
易俊宇	总经理子女

#### 8、其他关联方

名称	与公司关系
----	-------

株洲同德门窗幕墙有限公司	报告期内本公司董事、总经理、法定代表人对外投资的企业
湖南云峰湖生态农业示范园有限公司	总经理配偶对外投资的企业
湖南睿音教育有限责任公司	总经理子女控制的企业
伟大集团地产股份有限公司	报告期内持股 5%以上股东

## （二）关联方抵押担保

报告期内，公司与关联方借款担保具体情况如下：

合同名称	保证人	被保证人	担保权人/抵押人	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	履行情况
最高额抵押合同	伟大集团节能房股份有限公司	伟大集团建设股份有限公司	中国银行株洲市南区支行	2,000.00	2016/9/1	2019/12/31	已解除
最高额抵押合同	伟大集团节能房股份有限公司	伟大集团建设股份有限公司	中国银行株洲市南区支行	2,000.00	2014/9/1	2017/7/3	履行完毕
最高额抵押合同	邓亚婕	伟大集团节能房股份有限公司	株洲农村商业银行股份有限公司	800.00	2017/6/28	2020/6/28	正在履行
最高额抵押合同	邓亚婕	伟大集团节能房股份有限公司	株洲农村商业银行股份有限公司	800.00	2015/5/25	2017/5/25	履行完毕
最高额保证合同	邓天骥、杨晓琴	伟大集团节能房股份有限公司	株洲农村商业银行股份有限公司	800.00	2017/6/28	2020/6/28	正在履行
最高额保证合同	伟大集团城乡发展股份有限公司	伟大集团节能房股份有限公司	株洲农村商业银行股份有限公司	800.00	2017/6/28	2020/6/28	正在履行

## （三）关联交易情况

### 1、经常性关联交易

#### （1）公司关联方款项往来

关联方名称	性质	2017年1月1日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
-------	----	-----------	------	------	-------------

关联方名称	性质	2017年1月1日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
湖南惠天然投资发展有限公司	其他应收款	26,833,624.28		26,833,624.28	
伟大集团建设有限公司	其他应收款	4,953,834.01		4,953,834.01	
伟大集团股份有限公司	应付账款	25,850,812.00		25,850,812.00	
刘冀宣	其他应付款	737,588.39		125,627.24	611,961.15
伟大集团股份有限公司	其他应付款	67,424.36	650,812.57		718,236.93
湖南伟大物业服务有限公司	其他应付款	10,280.00			10,280.00
湖南伟大农业发展有限公司	其他应付款	1,940.00			1,940.00
湖南伟大文化体育有限公司	其他应付款	4,320.40	300.00		4,620.40
伟大集团城乡发展股份有限公司	其他应付款		1,510,828.50		1,510,828.50
龚的青	其他应付款		1,000,000.00		1,000,000.00
伟大集团建设股份有限公司	其他应付款		4,726,024.01		4,726,024.01

公司关联方之间往来款发生额较大，关联方资金往来产生的原因主要是由于集团内部之间，各关联公司发生临时资金拆借，公司未与其他关联方签订相关书面借款协议，未约定利息，公司启动新三板挂牌程序后于 2018 年第二次临时股东大会决议通过《关于对公司在报告期内发生的关联交易进行追认的议案》。由于关联方之间在日常经营活动中双方均曾进行过资金上的支持，为了使关联方能顺利地经营发展，各方均未曾考虑过利息支付问题（除公司取得的长期借款 800.00 万元，在 2017 年度、2016 年度按照母公司安排由湖南惠天然投资发展有限公司使用，相关利息由湖南惠天然投资发展有限公司承担外），实际资金往来过程中也并未支付任何利息。

截至 2017 年 12 月 31 日，关联方已将欠公司款项结清，也并未再向公司借款，关联方之间的资金往来不存在任何潜在法律纠纷，不存在对股份公司的持续不利影响。公司实际控制人出具承诺函表示，自 2017 年 12 月 31 日起，相关股东及其控制的其他企业不以借款、代偿债务、代垫款项、代收款项或者其他任何方式占用公司的资金。

## (2) 出售商品/提供劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2017 年	2016 年
湖南惠天然投资发展有限公司	设计、工程、咨询	2,392,049.66	4,189,157.03
伟大集团股份有限公司	设计	502,000.66	-
伟大集团建设有限公司	咨询	94,339.62	167,475.73

报告期内，公司存在向关联方销售行为。湖南惠天然投资发展有限公司为房地产开发公司，报告期内，公司向其提供了建筑设计以及 C 型别墅项目的节能 EPC 服务。伟大集团股份有限公司持有部分房产，作为业主，需要对房产进行装修设计，公司为其提供了设计服务。公司其他关联公司的关联交易发生额较小。公司以市场价格为基础与关联方结算，整体关联采购和销售定价公允，不存在损害公司利益的行为。

## 2、偶发性关联交易

## (1) 采购商品/接受劳务情况：

单位：元

关联方	关联交易内容	2017 年	2016 年
湖南伟大文化体育有限公司	餐饮服务	-	19,621.20
湖南伟大超市股份有限公司	商品	-	9,682.00
湖南伟大农业发展有限公司	商品	-	1,940.00

## (2) 关联租赁情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2017 年	2016 年
伟大集团股份有限公司	租赁	26,500.00	14,400.00
刘冀宣	租赁	53,900.00	92,400.00

关联租赁的具体租赁情况如下：

序号	出租方	承租方	合同金额	租赁期限	地址	面积	用处
----	-----	-----	------	------	----	----	----

1	伟大集团股份有限公司	伟大节能房	1200 元/月	2016.01.01 至 2016.12.31	营销中心二楼	270	办公
2	伟大集团股份有限公司	伟大节能房	2000 元/月	2017.01.01 至 2017.12.31	营销中心二楼	400	办公
3	伟大集团股份有限公司	伟大节能房	免费	2016.01.01 至 2017.12.31	神农家具大市场	0	注册地
4	伟大集团股份有限公司	设计院	500 元/月	2017.07.01 至 2017.12.31	青龙湾 G 楼 1 楼	70	办公
5	刘冀宣	设计院	7700 元/月	2017.01.01 至 2017.6.30	白石港	515	办公
6	刘冀宣	设计院	7700 元/月	2016.01.01 至 2016.12.31	白石港	515	办公

2017 年，伟大集团股份有限公司出租给伟大节能房营销中心二楼面积有所增加，因此出租金额有所上涨。公司注册时使用了伟大集团股份有限公司办公地作为注册地，实际并未使用。

公司上述租赁场地与周边市场价格不存在重大差异，不存在损害公司利益的行为。

#### （四）关联方往来余额

##### 1、应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2017 年 12 月 31 日 余额	2016 年 12 月 31 日 余额
其他应收款	湖南惠天然投资发展有限公司	-	26,833,624.28
其他应收款	伟大集团建设有限公司	-	4,953,834.01

2017 年公司收回借款情况如下：

其他应收款项目	金额	账务处理
2017 年期初	31,787,458.29	
本期增加	44,827,025.40	借：其他应收款 贷：银行存款
本期减少	53,490,757.49	借：银行存款 贷：其他应收款
三方协议抵消	23,123,726.20	借：其他应付款-关联方 贷：其他应收款-关联方
2017 年末余额	0	

注：三方协议抵消是指集团内部公司之间的债权债务抵消。

##### 2、应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额
应付账款	伟大集团股份有限公司		25,850,812.00
其他应付款	刘冀宣	611,961.15	737,588.39
其他应付款	伟大集团股份有限公司	718,236.93	67,424.36
其他应付款	湖南伟大物业服务有限公司	10,280.00	10,280.00
其他应付款	湖南伟大农业发展有限公司	1,940.00	1,940.00
其他应付款	湖南伟大文化体育有限公司	4,620.40	4,320.40
其他应付款	伟大集团城乡发展股份有限公司	1,510,828.50	-
其他应付款	伟大集团建设股份有限公司	4,726,024.01	-
其他应付款	龚的青	1,000,000.00	

### （五）公司减少关联交易的措施

公司实际控制人及全体董事出具承诺函表示，自股份公司成立之日起，公司与关联方之间不会发生非公允的交易，包括但不限于资金往来、商品销售、劳务提供、担保及其他交易。如果无法避免发生关联交易，则该等交易必须遵照《关联交易决策制度》及正常的商业条件进行，并按股份公司章程、股东会议事规则、董事会议事规则及其他内部管理制度严格履行审批程序。

### （六）关联交易决策程序和执行的规定

《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易决策制度》对关联交易事项规定了严格批准程序。对于不可避免的关联交易，公司将严格执行相关制度制定的关联交易决策程序、回避制度和信息披露制度，进一步健全公司治理结构，保证关联交易的公平、公正、公允，避免关联交易损害公司及股东利益。

#### 《公司章程》关于关联交易的具体规定如下：

第三十四条 公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不



得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。

第三十五条 公司应防止股东及关联方通过各种方式直接或间接占用公司的资金和资源，不得以下列方式将资金直接或间接地提供给股东及关联方使用：

- （一）有偿或无偿地拆借公司的资金给股东及关联方使用；
- （二）通过银行或非银行金融机构向股东及关联方提供委托贷款；
- （三）委托股东及关联方进行投资活动；
- （四）为股东及关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- （五）代股东及关联方偿还债务；
- （六）以其他方式占用公司的资金和资源。

第三十六条 公司严格防止股东及关联方的非经营性资金占用的行为，并持续建立防止股东非经营性资金占用的长效机制。公司财务部门应定期检查公司与股东及关联方非经营性资金往来情况，杜绝股东及关联方的非经营性资金占用情况的发生。在审议年度报告、半年度报告的董事会会议上，财务总监应向董事会报告股东及关联方非经营性资金占用和公司对外担保情况。

第三十七条 公司与股东及关联方发生关联交易时，应严格按照本章程及有关规定执行。

第三十八条 公司应严格遵守本章程中对外担保的相关规定，未经履行相关审批程序，不得进行任何形式的对外担保。

第三十九条 公司董事、监事和高级管理人员应按照《公司法》及本章程等有关规定勤勉尽职地履行职责，维护公司资金和财产安全。

第四十条 公司股东大会、董事会按照权限和职责审议批准公司与股东及关联方之间的关联交易行为。公司与股东及关联方有关的货币资金支付严格按照资金审批和支付流程进行管理。

第四十一条 公司发生股东及关联方侵占公司资产、损害公司及社会公众股东利益情形时，公司董事会应及时采取有效措施要求股东及关联方停止侵害、赔偿损失。”

**《股东大会议事规则》关于关联交易的主要内容如下：**

第四十五条规定 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与



投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会会议记录应当充分披露非关联股东的表决情况。

关联股东的回避和表决程序为：

- （一）关联交易协议不应由同一人代表双方签署；
- （二）关联股东不应在股东大会上对关联交易进行说明；
- （三）股东大会就关联交易进行表决时，关联股东不应当参与投票。”

**《董事会议事规则》关于关联交易的主要内容如下：**

第十五条规定 “关于委托出席的限制

委托和受托出席董事会会议应当遵循以下原则：

- （一）在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托；
- （二）董事不得在未说明其本人对提案的个人意见和表决意向的情况下全权委托其他董事代为出席，有关董事也不得接受全权委托和授权不明确的委托。
- （三）一名董事不得接受超过两名董事的委托，董事也不得委托已经接受两名其他董事委托的董事代为出席。”

第二十二条规定 “回避表决

出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

- （一）法律、法规规定董事应当回避的情形；
- （二）董事本人认为应当回避的情形；
- （三）本公司《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。

在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议”。

**《关联交易管理制度》关于关联交易的主要内容如下：**

第四条规定 “公司与关联人之间的关联交易应当以书面形式订立协议。关联交易协议的订立应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、

具体。”

第七条规定 “公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联人使用：

- 1、有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东及其他关联人使用；
- 2、通过银行或非银行金融机构向关联人提供委托贷款；
- 3、委托控股股东及其他关联人进行投资活动；
- 4、为控股股东及其他关联人开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- 5、代控股股东及其他关联人偿还债务；”

## 五、重要事项

### （一）资产负债表日后事项

截至本公开转让说明书签署日，无需要说明的资产负债表日后事项。

### （二）或有事项

截至本公开转让说明书签署日，无需要说明的或有事项。

### （三）其他重要事项

截至本公开转让说明书签署日，无其他需要说明的重要事项。

## 六、资产评估情况

无

## 七、股利分配

### （一）报告期内股利分配政策

#### 1、股利分配的一般政策

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 10%；
- （3）提取任意盈余公积（提取比例由股东大会决定）；
- （4）分配股利（依据公司章程，由股东大会决定分配方案）。

#### 2、具体分配政策

(1) 公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的, 可以不再提取。提取法定公积金后, 是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润;

(2) 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是, 资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时, 所留存的该项公积金应不少于转增前公司注册资本的 25%。

(3) 公司股东大会对利润分配方案做出决议后, 公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利(或股份)的派发事项;

(4) 利润分配形式: 公司采取积极的现金或股票股利分配政策, 视公司经营和财务状况, 可以进行中期分配。

## (二) 实际股利分配情况

无

## (三) 公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后的股利分配政策与报告期内的股利分配政策相同。

# 八、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

## (一) 株洲市城乡建筑设计院有限责任公司

### 1、基本情况

设计院基本情况详见本公开转让说明书之“第一节 公司基本情况”之“五、公司子分公司基本情况”之“(一) 公司子公司基本情况”。

### 2、子公司设立以来股本的形成和及其变化

设计院股本的形成和及其变化详见本公开转让说明书之“第一节 公司基本情况”之“五、公司子分公司基本情况”之“(一) 公司子公司基本情况”。

### 3、主要财务数据

单位: 元

项目	资产负债表/利润表	2017 年 12 月 31 日/2017 年	2016 年 12 月 31 日/2016 年
1	流动资产	5,393,911.68	4,763,078.22
2	非流动资产	49,120.31	86,961.01

3	流动负债	3,442,774.40	3,087,719.06
4	非流动负债	-	-
5	所有者权益	2,000,257.59	1,762,320.17
6	总资产	5,443,031.99	4,850,039.23
7	营业收入	4,361,997.92	6,059,175.93
8	营业成本	3,140,570.98	4,573,170.63
9	营业利润	277,030.16	260,979.43
10	净利润	237,937.42	188,346.39

注：上述数据由大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2017]第 27-00040 号报告确认。

#### 5、收入构成如下：

项目	2017 年		2016 年	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例
设计收入	4,361,997.92	100.00	6,059,175.93	100.00
合计	4,361,997.92	100.00	6,059,175.93	100.00

#### 6、城乡设计院主要业务、主要产品及其用途、和相应业务具有的关键资源要素

（1）城乡设计院主要业务为建筑设计业务。

城乡设计院是一家致力于建筑工程设计以及节能设计的综合设计公司，具有完整的团队配置和丰富的行业经验，能够根据客户需求为其提供概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合的全过程或分阶段的设计等专业技术服务。

城乡设计院主要提供建筑设计、节能设计以及相关技术咨询服务。其建筑设计业务提供从项目策划、概念设计、方案设计、初步设计及施工图设计等在内的全过程设计服务。公司提供的建筑设计服务主要涵盖公共建筑、文旅人居以及医疗养老等领域，是当地知名的建筑设计综合服务商。公司为社会各领域

客户提供包括办公楼、住宅、医院、商业综合体、养老社区、学校等在内的建筑设计服务。

节能房的节能设计业务主要是根据楼房的不同户型，在楼房主体建筑设计上加入的节能设计，其主要遵循下列原则：

①以气候特征为引导进行建筑方案设计，在设计前应充分了解当地的气象条件、自然资源、生活居住习惯，借鉴本地传统建筑被动式措施，根据不同地区的特点进行建筑平面总体布局、朝向、体形系数、开窗形式、采光遮阳、建筑热惰性、室内空间布局的适应性设计；

②通过性能化设计方法优化围护结构保温、隔热、遮阳等关键设计参数，最大限度地降低建筑供暖供冷需求，并满足超低能耗绿色建筑的能耗指标的要求；性能化设计方法应贯穿设计全过程；

③各专业间需协同设计，机电工程师需参与建筑方案的设计，施工单位应参与建筑保温做法、热桥处理及气密性保障等细部设计，使设计意图能在施工中得到贯彻落实

设计内容主要包括外围护结构保温系统设计、节能门窗设计、遮光性能良好的智能外遮阳系统设计以及室内新风系统的设计。

(2) 城乡设计院关键资源要素如下：

截至本公开转让说明书签署日，子公司取得的资质如下

序号	证书名称	授予单位	证书编号	授予部门	颁发日期
1	建筑行业（建筑工程）乙级证书	株洲市城乡建筑设计院有限责任公司	证书编号： A243006573-6/1	湖南省住房和城乡建设厅	2015.08.14 至 2020.08.14

## 7、合并的类型、合并的原因和必要性

报告期内，城乡设计院主要业务为建筑设计业务，为提高股份公司市场竞争力、减少潜在关联交易风险，进行了一次同一控制下的股权结构调整。

## 8、业务分工及合作模式

股份公司主要从事建筑节能工程总承包（EPC）业务，股份公司专注于“被动式”节能房工程项目的采购以及施工服务。因此在一般情况下股份公司通常选

择与在节能设计领域更加专业的子公司城乡设计院合作，协作完成项目相应的节能设计部分。而后再由股份公司进行设备、原料的采购，完成项目的施工。

#### **9、公司对城乡设计院公司的有效控制**

（1）股权状况方面：股份公司持有城乡设计院公司 100.00%的股权。

（2）决策机制方面：城乡设计院依法设立董事会，董事会为权力机构，董事会成员为 3 人，监事 1 人。节能房公司拥有选举和更换董事会及监事成员的权利。股份公司能够控制城乡设计院公司的日常业务活动，包括资产、业务、人员、收益的分配。

（3）公司制度方面：董事会决定制定内部管理制度。

（4）利润分配方面：城乡设计院公司的利润分配需股东会批准。

综上，节能房公司从股权关系、决策机制、公司制度及及利润分配等实现对子公司及其资产、人员、业务的有效控制。

## 九、经营中可能影响公司持续经营能力的风险分析及相关管理措施

### （一）人才短缺和流失的风险

公司所从事的“被动式”节能房工程项目的设计以及施工服务属于智力密集型行业，公司的核心竞争力主要依赖于以核心技术人员为代表的专业工程团队，团队人员的规模与素质直接决定了公司是否具有市场竞争力。公司目前拥有一支素质较高、能力较强的人才队伍，且在报告期内，技术团队尤其是核心技术人员较为稳定，未发生重大变化。尽管公司为员工提供了相对稳定的发展平台，建立了一定的激励机制，但是随着行业的迅速发展与竞争的日趋激烈，行业对技术人员尤其是核心技术人员的的需求将不断增加，人力资源竞争的加剧导致了公司技术人员仍存在流失的风险。

针对该风险，公司所采取的相应措施如下：不断完善人才建设体系，自主培养研发、技术、管理等方面的人才，并不断从外部引进优秀人才，通过内外部相结合的方式，解决公司人才短缺的风险；计划对公司主要管理者及核心技术人员实施股权激励，使他们能够以股东的身份参与企业决策、分享利润，同时公司将为核心人才提供在行业内有竞争力的待遇和培训机会，从而留住核心人才。

### （二）市场竞争趋于激烈的风险

经过多年的发展，公司在建筑节能行业内树立了良好的口碑，技术实力、服务质量已得到客户的认可，具有较强的市场竞争优势。虽然目前被动房细分行业的发展尚处于初级阶段，市场上的参与者较少且行业需求正在进一步被挖掘和开发，但国内建筑节能领域的市场竞争正在加剧，各类建筑节能新技术的开发以及国内外同行业企业的加入使行业竞争更加激烈。如果公司不能正确判断、把握行业的市场动态和发展趋势，不能根据技术发展、行业标准和客户需求及时进行技术创新和业务模式创新，则存在因竞争优势减弱而导致经营业绩不能达到预期目标的风险。

针对该风险，公司所采取的相应措施如下：加大研发投入，以保持公司的技术优势；利用行业现阶段的发展契机，努力扩大市场份额，使公司不断发展壮大，增强公司对市场竞争的应对能力；保持对行业动态的关注，积极敏锐地

把握最新的业务机遇并不断在现有业务基础上进行业务创新和业务拓展。

### （三）安全生产的风险

公司作为建筑节能设计及施工一体化企业，诸多工程施工作业在临边、高空等环境下进行，施工环境存在一定的危险性，可能出现人员伤亡；施工过程中由于管理上、设备上、工人操作上的问题，也可能造成业务中断、财产及装备损毁，从而有可能影响施工进度，对公司的业务、品牌、效益造成负面影响。虽然公司十分重视工程安全，建立了系统的工程安全管理制度，至今未发生重大安全事故，但无法排除因为作业人员操作不当或其他原因导致的安全事故，从而给公司正常经营活动造成负面影响的风险。

针对该风险，公司所采取的相应措施如下：继续加强对安全生产的教育，对于施工过程中的人员进行培训和管理，对于高空作业采用更为全面有效的防护措施，将工程事故发生的可能降到最低。

### （四）政策调控风险

近年来随着我国经济的快速发展以及环保意识水平的提高，国家加大了对节能环保行业的投入。从 2012 年起，节能环保行业被列于了国家七大新兴战略产业之首，我国自上而下各级政府均把节能减排划入了政府工作的重要内容，针对节能减排及建筑节能陆续推出了一系列扶持政策，支持节能减排项目实施企业及节能服务公司。公司专注于建筑节能领域，抓住市场机遇，取得了很好的发展。如果宏观经济出现波动，导致政府的支付能力出现下降，将有可能导致国家对节能环保领域的投入下降，可能会影响到公司未来的发展，对公司的经营业绩产生不利影响。

针对该风险，公司所采取的相应措施如下：密切关注行业政策的变化，并及时针对不同的政策做出相应战略调整；提高科学技术的研发能力，强化工程施工的质量管理，增强产品和服务的竞争力以应变周期性的经济波动；积极和政府相关部门保持良好沟通，根据国家的有关政策及时调整发展业态，尽可能减少因为产业政策调整所带来的负面影响。

### （五）设计责任风险

根据《建筑法》第七十三条规定：“建筑设计单位不按照建筑工程质量、安



全标准进行设计的，责令改正，处以罚款；造成工程质量事故的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书，没收违法所得并处以罚款；造成损失的，承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”根据《建设工程质量管理条例》（国务院令第 279 号），建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位依法对建设工程质量负责。设计单位应当根据勘查成果文件进行建设工程设计，设计文件应当符合国家规定的设计深度要求，设计文件中选用的建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明规格、型号、性能等技术指标，其质量要求必须符合国家规定的标准。如果公司在进度控制、总体质量控制过程中因失误而导致设计产品质量问题，将对公司的市场信誉或市场地位产生负面影响，另外，因质量问题而引致的纠纷、索赔或诉讼，将增加公司的额外成本。故公司及子公司存在设计责任风险。

针对该风险，公司所采取的相应措施如下：不断完善内部控制流程体系，加大对设计过程、设计进度及总体质量的控制力度；完善公司项目管理的组织与制度建设，明确管理责任并建立科学的培训制度，使项目管理水平不断提高。

#### （六）实际控制人不当控制风险

公司实际控制人为邓天骥。城乡发展公司是节能房公司的控股股东，邓天骥持有城乡发展公司 75.11%的股份，其他股东持股比例较低且较为分散，且其他股东之间未签订共同控制或一致行动协议。此外，自节能房公司成立以来，邓天骥一直担任城乡发展公司、伟大集团公司的法定代表人、董事长，对城乡发展公司、伟大集团公司的发展方向、战略目标及重要决策有重大影响。同时，邓天骥现任公司董事长、法定代表人，对公司的经营及决策具有实际控制和影响。因此，邓天骥为公司实际控制人。

若实际控制人利用其实际控制权，对公司经营、人事、财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他股东带来不利影响。

针对该风险，公司所采取的相应措施如下：公司在法人治理结构、重大投资与经营决策机制、关联交易决策机制、内控制度等方面都做了适应股份公司的规范安排，公司制定了《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》等制度，对公司关联交易、对外投资、对外担保等事项的审议

进行制度约定，对控股股东及实际控制人形成制度约束。

### （七）公司治理风险

公司于 2013 年 9 月 24 日设立，自始即为股份公司。

公司启动在全国股份转让系统推荐挂牌工作后，各中介机构配合公司制定了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《投资者关系管理制度》等重要制度。但是，相关治理机制建立时间较短，公司和管理层规范运作意识的提高、相关制度的切实执行及完善均需要一定过程。公司现行治理结构和内部控制体系的良好运行尚需在实践中证明和不断完善；同时，随着公司的快速发展，经营规模的不断扩大，市场区域的不断扩展，人员的不断增加，对公司治理也将提出更高的要求。因此，公司短期内仍可能存在治理不规范的风险，从而可能影响公司持续、稳定、健康发展。

针对该风险，公司所采取的相应措施如下：公司管理层将认真学习《公司法》、《公司章程》和公司三会议事规则，严格按照相关法律法规和制度的规定执行治理机制，公司已设立专门人员整理并保存会议资料。公司管理层将在未来的经营管理中，严格执行公司各项内部管理制度，进一步提高公司治理水平。

### （八）客户较为集中的风险

报告期内，公司 2016 年、2017 年前五名客户收入分别占当期营业收入比例为 80.53%、82.56%，公司的客户集中度较高，且公司目前业务主要集中在湖南地区。上述情况形成的主要原因系公司尚在发展初期，公司业务规模相对较小，因此单个重大项目的签订会对公司客户集中度产生较大影响。目前公司正积极开拓全国市场，已在长沙、杭州等地完成了“被动式”节能样板房的完工验收并投入运行、体验。若未来公司相关重大项目产生停滞，将对公司盈利能力产生重大的不利影响。

针对该风险，公司所采取的相应措施如下：加强现有客户的服务质量，进一步提高公司的核心竞争力。公司在为客户提供优质服务的基础上，积极加强与现有客户的沟通，不断满足客户需求，为客户实现更多增值服务，增

强客户粘性。在产品质量上，公司严格执行内部质控程序，保证原有客户的满意度及稳定性。

积极发展新客户，拓宽市场领域。公司立志于打破现有区域限制，通过梳理各种资源逐步向全国其他省份辐射，并提出了“立足长株潭、瞄准长三角、突破京津冀”的市场发展战略。公司目前已在长沙、杭州等地完成了“被动式”节能样板房完工验收并投入运行、体验，同时计划在杭州、雄安新区等地成立分公司，以代理商模式布局当地市场，为加盟单位提供被动式节能建筑全套技术，从项目设计、人员培训、材料设备、施工指导、竣工验收等全程参与。同时计划与当地投资人共同出资组建区域或者城市合资公司，进行节能房产业的经营发展，设计、开发与建设。

#### （九）合同存在无效可能性的风险

报告期内，公司与湖南神农洞天旅游开发有限公司签订的《神农湾酒店建设项目（续建项目）被动节能房设计施工总承包合同》未履行招投标程序，存在程序瑕疵。目前公司已经完成该项目 90%的工程量，同时神农公司根据合同约定向公司已经支付了第一笔工程款 280 万元并且神农公司也回函确认了其债权及工程进度。同时发包方湖南神农洞天旅游开发有限公司出具了承诺：本公司与节能房公司签订的该合同是本公司真实的意思表示，我公司会遵循该合同的约定根据双方书面确定的工程量和结算单向节能房公司及时足额支付对应的工程款。虽然合同目前履行情况良好，但由于未进行必要的招投标程序，如果产生合同纠纷，存在该合同被认定无效的风险。

针对该风险，公司所采取的相应措施如下：鉴于履行招投标程序的主体为发包人而非承包方，公司对未进行招投标的情形没有重大过错。因此，即使相关合同被终止履行或被判令无效，根据《民法通则》相关法律法规的规定和根据最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释第二条，公司可就实际工作量依据合同约定的价格向发包人主张工程费用，报告期内，公司不存在因招投标程序瑕疵而出现客户不再支付工程款的

情形，也不存在客户或其上级单位要求终止合同的情形。因此，公司因招投标程序瑕疵而实际发生损失的可能性较小。

公司已出具承诺“公司后续业务开展上不再新增承接应当履行招投标程序而以直接委托方式发包的业务”，同时公司实际控制人做出承诺“公司挂牌上市前，存在的应当履行招投标程序但通过直接委托方式获得业务的合同，若出现因未通过招投标程序获取业务而导致合同无效、被撤销且最终未足额获取服务费或其他引起公司产生损失的情形，则本人将以个人资产进行赔偿。本人在职权范围内将敦促发行人进一步重视承接业务的程序规范性，切实履行承诺。”

## 第五节 有关声明

## 一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

公司全体董事、监事和高级管理人员承诺，本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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事： 邓天骥      吴致远      张伟峰  
                                邓天骥                      吴致远                      张伟峰

易文志      刘冀宣  
                                易文志                      刘冀宣

监事： 刘九冬      李致      杨柳  
                                刘九冬                      李致                      杨柳

高级管理人员：

易文志      张伟峰      宁辉  
                                易文志                      张伟峰                      宁辉

伟大集团节能股份有限公司

2018年6月27日

## 二、主办券商声明

开源证券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。

项目小组成员：

贺勃

贺勃

王董梁

王董梁

易琼佩

易琼佩

龚鹏飞

龚鹏飞

项目小组负责人：

贺勃

贺勃

法定代表人（或授权代表）：

张时和



## 授权委托书

本人李刚（身份证号：612102197212210671）系开源证券股份有限公司法定代表人。现授权开源证券股份有限公司董事会办公室主任张国松（身份证号：330727198103240017）代表本人签署公司股转业务（包括推荐挂牌类、持续督导类、定向发行类、并购重组类）合同、相关申报文件及办理相关事宜。在授权期间内，本人承认上述签字的法律效力。

授权期间：2018年1月1日至2018年12月31日。

特此授权。

授权人（签字）：

2017年12月29日



A handwritten signature in black ink, appearing to be "李刚" (Li Gang), written over the printed name and date.

### 三、律师事务所声明

本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师： 成胜男      鲁珊珊  
成胜男      鲁珊珊

律师事务所负责人： 江帆  
江帆





## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《伟大集团节能房股份有限公司公开转让说明书》(以下简称公开转让说明书), 确认公开转让说明书与本所出具的大信审字[2018]第 27-00011 号审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对伟大集团节能房股份有限公司在公开转让说明书中引用的上述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、完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人: 胡咏华

胡咏华

签字注册会计师: 宋光荣 (项目合伙人)

宋光荣0010005

签字注册会计师: 肖建宏

肖建宏00000

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



2018年6月27日

## 第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告；
- 二、财务报表及审计报告；
- 三、法律意见书；
- 四、公司章程；
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见。