

江西万福实业股份有限公司

股权挂牌交易说明书摘要

挂牌公司：江西万福实业股份有限公司

保荐机构：九江市中小企业信用担保有限公司

日期：二〇一四年八月二十二日

目 录

重要声明与提示.....	1
释义	2
第一章 风险因素	3
一、食品安全的风险及其应对措施.....	3
二、房屋租赁的风险及其应对措施.....	3
三、人力资源风险及其应对措施.....	4
四、管理风险及其应对措施.....	4
五、财务风险及其应对措施.....	5
六、募集资金投资项目的风险及其应对措施.....	6
第二章 公司的基本情况.....	7
一、公司概况.....	7
二、公司的历史沿革.....	8
三、公司股本结构及股东情况.....	13
四、公司全资及控股、参股子公司简要情况.....	15
五、主要会计数据和财务指标.....	16
六、公司的组织结构.....	22
七、公司主营业务情况.....	23
八、公司的经营模式.....	23
九、股利分配政策.....	24
十、公司未来三年的发展目标和规划.....	25
第三章 挂牌各方当事人.....	27
一、挂牌公司.....	27
二、本次挂牌交易的有关机构.....	27

重要声明与提示

本说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次挂牌交易的基本情况，投资者在作出交易决定之前，应仔细阅读挂牌交易说明书全文，并以其作为投资决策依据。现就本次挂牌交易事宜作如下声明和提示：

一、“本公司董事会保证本说明书摘要内容真实、准确、完整，全体董事承诺对本说明书摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。”

二、“本公司提醒投资者注意，凡本说明书摘要未涉及的有关内容，请投资者仔细阅读挂牌交易说明书全文或通过天津股权交易所向本公司查询。”

三、“根据《公司法》及有关法律、行政法规和天津股权交易所有关规定，本公司董事、监事、高级管理人员已依法履行诚信和勤勉尽责的义务和责任。”

四、“天津股权交易所以及有关备案机构对本公司股权挂牌交易及有关事项的意见，均不表明对本公司的任何保证。”

五、“天津股权交易所不承担任何由于政策和市场变化给股权挂牌交易和投资者带来的风险。”

释义

普通术语

万福实业、挂牌公司、股份公司、本公司	指	江西万福实业股份有限公司
万福有限	指	修水县万福商贸连锁有限公司
挂牌、挂牌交易	指	本公司股权在天津股权交易所挂牌交易
法定代表人	指	周美三
实际控制人	指	周卫星
股东大会	指	除有前缀外，均指江西万福实业股份有限公司的股东大会
董事会	指	除有前缀外，均指江西万福实业股份有限公司的董事会
监事会	指	除有前缀外，均指江西万福实业股份有限公司的监事会
天交所	指	天津股权交易所有限公司
保荐机构	指	九江市中小企业信用担保有限公司
律师事务所	指	江西际民律师事务所
会计师事务所	指	江西天华会计师事务所有限公司
报告期、近一年一期	指	2013 年、2014 年 7 月 31 日
元、万元	指	人民币元、万元

注：本说明书中，任何表格中若出现总数与表格所列数值总和不符，均为采用四舍五入所致。

第一章 风险因素

投资者在评价投资价值时，除本说明书提供的其他各项资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素。

一、食品安全的风险及其应对措施

随着 2009 年 6 月 1 日《中华人民共和国食品安全法》的实施，政府对食品安全监管的重心也从注重食品安全、卫生，逐渐深入到食品生产经营的内部，从事后处罚到事前风险评估，2012 年 6 月国务院发布《关于加强食品安全工作的决定》（国发[2012]20 号）、国务院办公厅发布《国家食品安全监管体系“十二五”规划》（国办发[2012]36 号），政府对食品卫生的监管力度不断加强。超市行业处于与消费者日常生活联系最紧密的领域，因而行业整体对食品安全监督及质量控制有较高的要求。随着公司连锁门店的增多，对公司食品安全及质量监控方面的要求也越来越细致。如果质量控制的某个环节出现疏忽，影响食品安全，则本公司将要承担相应的责任，食品安全事故的发生也将对本公司的品牌和经营产生不利影响。因此，本公司的经营存在食品安全的风险。

针对上述可能存在的风险，公司采取了以下应对措施：本公司在食品安全管理方面具有丰富的经验，形成了成熟的管理方法和模式。公司专门设立了质量技术保障中心，由专人负责对公司的质量管理工作，公司制定了《质量管理手册》，对本公司向顾客提供产品和服务以及所有经营活动的质量进行管理和控制。公司质检部门每天对超市商品进行抽样检测记录，同时每月定期把快过期商品进行处理，确保产品质量安全，到目前为止没有发生过食品安全事件，本公司在销售和服务过程中对可能影响食品安全的情况均采取了有效措施，并达到了相关要求。

二、房屋租赁的风险及其应对措施

公司没有土地所有权和房屋所有权，目前，公司的办公、生产场所均为租赁所取得，公司与出租方签署了房屋租赁合同，明确了双方的权利和义务，并约定在同等条件下的优先续租权，但是仍可能因多种不确定因素而面临一定的风险，如房产租赁期限届满后，出租方大幅度提高房屋租赁价格或不再续约；房产可能

面临拆迁、改建及周边规划发生变化等，对公司生产经营会产生不利影响。

针对上述可能存在的风险，公司采取了下列措施：本公司旗下所有超市均与房屋租赁方签订了长期合同，并利用高额的赔偿金来规避房东违约风险。同时，公司运营部门一直在物色合适的开店地址。

三、人力资源风险及其应对措施

连锁企业的一个重要特征就是快速复制扩张，扩张必然需要增加人力资源。公司在采取超市连锁的经营模式，人才储备将在很大程度上影响公司未来发展的速度和质量。当前超市的经营、管理以及连锁化的发展战略都需要公司及时储备和培育大量的专业人才，包括技术、管理、服务类人才等。如果公司不能及时引进或培养出必要的专业人才，或发生大量的人员流失，公司的发展将面临人力资源短缺的风险。尽管公司非常重视人力资源开发，不断的培养和引进新型人才，但是公司仍然存在未能及时提供足够的、优秀的专业人才而导致企业发展速度减缓的风险。

针对上述可能存在的风险，公司采取了下列措施：为了稳定员工队伍，公司采取了一系列措施，（1）对公司的高级管理人员和主要技术人员实施股权激励措施——员工入股，使其个人利益与公司发展目标趋于一致。（2）加强培养优秀的管理和营销团队，通过公开竞聘等方式在现有员工中选拔或者向社会公开招聘，不断壮大企业的管理和营销团队。（3）加强员工培训，鼓励员工不断学习、进步，通过取得相关资质的方式提高自身专业水平。（4）建立科学合理的薪酬考核和奖励机制，吸引优秀人才；完善管理制度，提升员工忠诚度。企业管理层对关键岗位定期进行风险评估，并积极制定人才培养计划、着手人才梯队建设。继续保持公司管理和技术团队稳定性，防止发生关键岗位人员流失的情况。

四、管理风险及其应对措施

本公司已经建立了一套较为完整、合理和有效的内部控制制度，该制度的有效运行，可以保证公司经营管理工作正常运营和有效控制风险，确保公司经营管理目标的实现。但目前公司仍需要加强管理，增加专业性人员，规范财务制度，如果这一内控体系不能随着公司的发展而不断完善，则可能导致公司出现内部控制有效性不足的风险，特别是融资成功后，迅速扩大公司的规模，可能引起公司

管理层的变化，导致内部控制不足的风险，公司也希望通过本次挂牌引进战略投资者帮助公司强化和完善内部控制和管理。

针对上述可能存在的风险，公司采取了下列措施：（1）进行内部制度改革，完善公司法人治理结构。股东大会、董事会、监事会等组织机构严格依照《公司法》、公司章程的规定履行职务，在相关人事安排中，增加专业性人才；（2）建立良好的信息沟通系统，实现财务管理信息化与企业内部控制的衔接；（3）加强企业的文化建设，使新加入公司的人员能够很快融入到目前团队中；加强职业道德教育和人员培训，不断提高各级内控人员的业务熟练程度。

五、财务风险及其应对措施

（一）现金收支管理风险

连锁超市大多采用现金交易，虽然近年来消费者已开始逐步使用信用卡、购物卡方式结算，但本公司旗下的超市目前仍主要为现金收付。尽管公司制定了严格的现金管理制度，但仍然存在现金管理不善导致的财务风险。

针对上述可能存在的风险，公司采取了下列措施：公司在执行严格的现金管理制度的同时，还发行了“万福购物卡”，主要是改变超市零售的支付方式和增加客户的稳定性，从而保证了公司经营收入的稳定性；同时，也有利于公司品牌的推广，提高超市的市场知名度和公司的社会影响力。

（二）毛利率下降的风险

本公司主要销售的商品为生鲜、食品和百货，关联的上游行业为商品的制造商或经销商。近年来，由于原材料价格和人工成本不断上涨，公司面临经销商商品上涨的压力；其次，由于国内生活资料的价格上涨，居民生活成本增加，从而导致员工薪金普遍提高，公司面临人工成本上涨的压力；最后，连锁超市竞争日益激烈，公司通过提高产品价格转嫁成本的能力受到了一定的限制，导致公司存在毛利率下降的风险。

针对上述可能存在的风险，公司采取一系列措施：公司采取通过在低价位时提前签订采购协议等方式进行成本控制，在一定程度上缓解了商品成本上涨的压力，同时公司及时根据市场销售情况，合理制定采购、销售计划，同时增开新店，利用规模优势和厂商议价，增加年终返点和促销力度，努力降低采购成本。

六、募集资金投资项目的风险及其应对措施

（一）客户群培育的风险

企业新店的开发都要经历一个客户群培育的过程，正常情况下经过一段时间的经营，新开超市将形成自己比较稳定的消费群体，从而为超市提供稳定的客源。如果新开超市在开始经营后较长一段时间内无法培育和吸引顾客，形成相对稳定的客户群，新开门店的经营前景和长期生存能力将受到不利影响。

（二）规模快速扩张导致的管理风险

公司已经确立了超市连锁经营的发展模式，到 2015 年底将扩大到 30 家连锁超市，从而对公司的物流配送、经营管理、质量控制等方面提出了更高的要求，如果公司的管理能力不能适应新增门店数量的增长，将对整个公司的经营带来风险。

针对上述可能存在的风险，公司采取一系列措施：一是通过前期科学的商圈调研和可行性分析，对当地及周边的市场进行深入的了解，以准确地对新开门店进行经营定位；二是在布点前期就开始进行品牌宣传，针对所在地的市场筹划有特色的营销方案，通过宣传提高公司品牌在所在地的知名度，提高新开门店的知名度，缩短市场培育期；三是采取本地招聘的形式，利用本土人员的人脉关系，进行宣传，同时，不断地培育和提升内部员工整体素质，以适应目前的工作岗位，以及晋升到更高的职位。

第二章 公司的基本情况

一、公司概况

公司名称	江西万福实业股份有限公司
简 称	万福实业
注册资本	1210 万元
企业类型	股份有限公司(非上市)
法定代表人	周美三
设立日期	2011 年 11 月 2 日
住 所	修水县城北广场南路 3 号（鸚鵡街 129 号、131 号）
所属行业	连锁超市
经营范围	乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、预包装食品兼散装食品销售、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、床上用品、文化用品、钟表眼镜、皮具箱包、家具、珠宝金银饰品、工艺礼品、摩托车、自行车、家用电器、通讯器材、办公自动化设备、厨房用品的销售、广告设计制作、家用电器安装维修。
董事会秘书	赖芳敏
联系电话	0792—7239999
传真号码	0792—7239999
邮 箱	1714921879@qq.com

江西万福实业股份有限公司（以下简称“万福实业”）位于江西省修水县，是目前修水县规模最大、直营门店最多的本土连锁超市，多次被评为“修水县龙头企业”。万福实业长期以来一直致力于连锁超市行业，坚持为消费者提供质量最好、价格最低的商品和优质的服务。实行统一品牌、统一形象、统一采购、统一配送、统一服务的经营模式；努力塑造“万福”品牌形象，扩大生产经营规模，以修水县为基础，不断地向周边三省九县扩张，实施“集约化、规模化”经营方式，最大程度地满足人民群众的消费需求，不断推进企业持续、快速、健康发展。

公司在经营过程中自主性强，且超市蔬菜等生鲜均从本地进货，会随时根据采购价格的情况进行促销活动，来提升整个超市的人气，从而带动其它产品的销售，使该超市在同业竞争中保持其自身独有的优势。

二、公司的历史沿革

（一）万福实业有限公司阶段的历史沿革

1、有限公司的设立

2011年10月18日，修水县工商行政管理局出具《企业名称预先核准通知书》同意预先核准修水县万福商贸连锁有限公司名称。

2011年10月5日，丁保群、周美三二位股东召开首次股东会，决定注册成立修水县万福商贸连锁有限公司，注册资本500万元。其中股东丁保群以货币出资认缴400万元，实缴400万元；股东周美三以货币出资认缴100万元，实缴100万元，经江西天健会计师事务所审验并出具“赣天健会所验字[2011]字第318号”《验资报告》。证实截止《验资报告》出具之日，二位股东已履行全部出资义务。

2011年11月1日，股东丁保群、周美三向修水县工商行政管理局提出公司设立登记申请。

2011年11月2日，修水县工商行政管理局核发《企业法人营业执照》，注册号：360424210010406，注册资本为500万元，住所：修水县义宁镇良塘新区（宁红国际商贸城5栋）。经营范围：乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、预包装食品兼散装食品销售（凭食品流通许可证经营，期限至2014年10月30日）；日用百货、针纺织品、服装鞋帽、床上用品、文化用品、钟表眼镜、皮具箱包、家具、珠宝金银饰品、工艺礼品、摩托车、自行车、家用电器、通讯器材、办公自动化设备、厨房用品的销售；广告设计、制作；家用电器安装、维修。（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）。营业期限2011年11月2日至2041年11月1日。

公司设立时股东及出资情况如下：

股东名称	证件名称及证件号码	认购资本 (万元)	实缴资本 (万元)	出资方式	出资比例
丁保群	居民身份证：	400	400	货币	80%

股东名称	证件名称及证件号码	认购资本 (万元)	实缴资本 (万元)	出资方式	出资比例
	360424197303210600				
周美三	居民身份证： 360424197712170654	100	100	货币	20%
合 计		500	500		100%

经律所、会所和保荐机构核查，修水县万福商贸连锁有限公司设立过程中有关验资事项已履行了必要程序，符合当时法律、法规和其他规范性文件的规定。

2、有限公司的变更

注册资本变更

2014年7月25日，修水县万福商贸连锁有限公司召开临时股东会，经全体股东一致同意，决定增加注册资本，由原注册资本500万元增加至1200万元，由二位股东同比例增资，具体方式为：股东丁保群以货币增资560万元，周美三以货币增资140万元。2014年7月31日，修水县万福商贸连锁有限公司收到股东丁保群、周美三缴纳的实收资本700万元，其中：丁保群缴纳560万元占此次新增注册资本的80%，周美三缴纳140万元占此次新增注册资本的20%，款项均缴入万福有限公司在九江银行修水支行开立的人民币账户727240100100053722账号内。

2014年7月25日经修水县工商行政管理局变更登记，公司增加注册资本700万元，由股东以货币资金认缴。截至2014年7月31日止，公司收到股东丁保群、周美三缴纳的实收资本700万元。

营业执照注册号：360424210010406；住所：修水县城北广场南路3号（鸚鵡街129号131号），法定代表人：周美三。

经营范围：乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、预包装食品兼散装食品销售（凭食品流通许可证经营，期限至2014年10月30日）；日用百货、针纺织品、服装鞋帽、床上用品、文化用品、钟表眼镜、皮具箱包、家具、珠宝金银饰品、工艺礼品、摩托车、自行车、家用电器、通讯器材、办公自动化设备、厨房用品的销售；广告设计、制作；家用电器安装、维修。（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）。

本次增资后，公司的股权结构如下：

股东名称	增资前			增资后		
	出资额（万元）	出资形式	出资比例%	出资额（万元）	出资形式	出资比例%
丁保群	400.00	货币	80.00	960.00	货币	80.00
周美三	100.00	货币	20.00	240.00	货币	20.00
合计	500.00		100.00	1,200.00		100.00

（二）股份公司阶段的历史沿革

1、修水县万福商贸连锁有限公司整体变更为股份公司

2014年7月29日，九江市工商行政管理局核发（九）名称变核内字【2014】第00096号《企业名称变更核准通知书》，核准“修水县万福商贸连锁有限公司”将企业名称变更为“江西万福实业股份有限公司”。2014年7月19日，有限公司召开临时股东会，决定公司整体变更为股份公司。2014年8月5日，有限公司全部股东作为发起人签订《发起人协议》，并于2014年8月5日召开创立大会暨第一次临时股东大会，决定公司从修水县万福商贸连锁有限公司整体变更为江西万福实业股份有限公司。2014年8月11日，九江市工商行政管理局核发注册号为360424210010406的《企业法人营业执照》。

2014年7月19日，修水县万福商贸连锁有限公司召开股东会，会议决定：同意修水县万福商贸连锁有限公司整体变更为江西万福实业股份有限公司，修水县万福商贸连锁有限公司整体变更后的债权债务由江西万福实业股份有限公司承担；有限责任公司的全体股东即为江西万福实业股份有限公司的全体发起人，根据各股东的出资比例界定净资产份额。

2014年8月1日，江西天华会计师事务所有限公司出具了赣天华报审字（2014）第63号《审计报告》。该《审计报告》载明：截至2014年7月31日，修水县万福商贸连锁有限公司经审计的总资产16,214,619.39元，负债总额3,629,733.11元，净资产12,584,886.28元。

筹委会在2014年7月19日以书面方式通知了各发起人，2014年8月5日，发起人召开了股份有限公司创立大会暨第一次临时股东大会，全体发起人均按时出席了本次会议。审议通过了《关于江西万福实业股份有限公司筹办情况的报告》

和《关于江西万福实业股份有限公司章程（草案）的议案》等议案，选举产生了公司第一届董事会和第一届监事会。

2014 年 8 月 11 日，万福实业取得九江市工商行政管理局核发的注册号为“360424210010406”的企业法人营业执照，法定代表人：周美三，注册资本：1200 万元，经营范围：乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、预包装食品兼散装食品销售、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、床上用品、文化用品、钟表眼镜、皮具箱包、家具、珠宝金银饰品、工艺礼品、摩托车、自行车、家用电器、通讯器材、办公自动化设备、厨房用品的销售、广告设计制作、家用电器安装维修。

整体变更后各发起人出资额及享有的股份比例如下：

序号	股东名称	出资方式	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	丁保群	净资产	960.00	80.000
2	周美三	净资产	240.00	20.000
合计			1200.00	100.000

公司以经审计的净资产折股改制，公司净资产 12,584,886.28 元，其中 1200 万元计入股份，584,886.28 元计入资本公积。

经核查，万福实业的股改过程已经履行了必要的法律程序并办理了相应的工商变更登记手续。

2、股份公司的变更

2014 年 8 月 20 日，公司召开了 2014 年第二次临时股东大会，会议通过了《关于江西万福实业股份有限公司股权定向私募及增资扩股的议案》、《关于修订江西万福实业股份有限公司章程的议案》等议案。上述议案批准以每股 2 元的价格向沈德燕共计 1 名投资者定向私募 10 万股的江西万福实业股份有限公司的股份，其中 10 万元计入股份，10 万元计入资本公积。

根据江西天华会计师事务所有限公司向九江银行修水支行出具《银行询证函》及 2014 年 8 月 20 日出具的赣天华验字（2014）第 27 号《验资报告》对本次增资情况予以验证。上述股东的投资款已经缴入到万福实业的在九江银行修水支行开立的银行账号为 727240100100053722 的账户中。截止到 2014 年 8 月 20 日，全部增资款已经全部实缴到位。

股东缴款时间如下表：

缴款人	缴入日期	币种	金额（万元）	款项用途
沈德燕	2014 年 8 月 20 日	人民币	20	投资款
合计	--	--	20	--

江西天华会计师事务所有限公司于 2014 年 8 月 20 日出具的赣天华验字（2014）第 27 号《验资报告》对本次增资情况予以验证。

本次私募增资后的股东股份变更及所占比例如下表：

序号	股东名称	出资方式	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	丁保群	净资产	960.00	79.339
2	周美三	净资产	240.00	19.835
3	沈德燕	货币	10.00	0.826
合计			1210.00	100.000

本次私募增资后的股东持股数量及持股比例如下表：

序号	股东名称	出资方式	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	丁保群	净资产	960.00	79.339
2	周美三	净资产	240.00	19.835
3	沈德燕	货币	10.00	0.826
合计			1210.00	100.000

2014 年 8 月 20 日，公司在九江市工商行政管理局完成变更登记，取得九江市工商行政管理局核发的注册号为“360424210010406”的企业法人营业执照，变更完成后公司注册资本 1210 万元，总股本 1210 万股。

经保荐机构和律师事务所核查，认为万福实业从有限公司的设立到整体变更设立为股份有限公司，以及公司设立后股权变化均通过了股东（大）会的决议，在相应的工商行政管理部门办理了变更登记，履行了必要的法律手续，符合当时法律、法规及规范性文件的规定。股权设置、股本结构符合《公司法》等法律、法规及规范性文件的规定，产权归属界定清晰，真实、合法、有效。

三、公司股本结构及股东情况

（一）公司股本结构

序号	股东名称	出资方式	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	丁保群	净资产	960.00	79.339
2	周美三	净资产	240.00	19.835
3	沈德燕	货币	10.00	0.826
合计			1210.00	100.000

（二）前十名股东持股情况

序号	股东名称	出资方式	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	丁保群	净资产	960.00	79.339
2	周美三	净资产	240.00	19.835
3	沈德燕	货币	10.00	0.826
合计		--	1210.00	100

（三）公司控股股东及实际控制人

现在公司总经理周卫星，男，汉族，1973年生，修水县白岭镇桃树村人，住址江西省九江市修水县恒丰花园31栋3单元401，任江西万福实业股份有限公司总经理。经核查，保荐机构及律师初步认定周卫星为万福实业的实际控制人。

认定依据：

（1）报告期内周卫星在公司重大决策，日常经营管理方面对公司拥有控制权，依其持有的及通过协议可实际支配的公司股份表决权足以对公司股东大会的决议产生重大影响，能够实际支配公司行为；且最近1年内公司控制结构、经营管理层及主营业务没有发生重大变化；申请人已经采取自愿锁定股权等有利于公司股权及控制结构稳定措施。

（2）周卫星自万福超市2007年创办以来，一直对于万福超市股东会决议、

执行董事决议起着实质影响、对董事和高级管理人员的提名及任免起着决定性的作用。自公司成立以来实际控制人周卫星未发生变更。

(3) 周卫星虽未直接持有发行人控股股东股份，但与丁保群系夫妻关系，根据《中华人民共和国婚姻法》第十七条“夫妻对共同所有的财产，有平等的处理权”之规定，应将周卫星、丁保群夫妇二人视为一个利益整体予以对待。丁保群现持股数量 960 万股，持股比例 79.339%，有绝对控股权。

(4) 2014 年 8 月 11 日，江西万福实业股份有限公司的两大股东周美三、丁保群，和实际控制人周卫星签署了《一致行动协议》。

《一致行动协议》的内容如下：

丁保群和周美三分别持有江西万福实业股份有限公司 80%和 20%的股份，是江西万福实业股份有限公司的第一大股东和第二大股东。

周卫星是第一大股东丁保群的丈夫，是第二大股东周美三的长兄。申请人股东会、董事会的重大事务都是由周卫星决定，公司的所有人事任免也是由周卫星决定，为了更好保障申请人的行动一致性，和周卫星的实际控制权，经三人协商一致，现签署如下《一致行动协议》。

①在处理有关公司经营发展、且需要经公司股东大会审议批准的重大事项时应采取一致行动，并且应当听从周卫星的决定；

②采取一致行动的方式为：就有关公司经营发展的重大事项向股东大会行使提案权和在相关股东大会上行使表决权时保持充分一致，并且应当听从周卫星的决定；

③如任一方拟就有关公司经营发展的重大事项向股东大会提出议案时，须事先与周卫星进行沟通协商，在征得周卫星的同意后，再向股东大会提出提案；

④在公司召开股东大会审议有关公司经营发展的重大事项前须充分沟通协商，就行使何种表决权时，需要最终听从周卫星的意见，并按照该意见在股东大会上对该等事项行使一致意思的表决权。

(5) 申请人近一个年度经营管理政策等重大方面保持稳定，且目前以及在可预期的期限内实际控制人稳定，不存在导致实际控制人发生变更的情形。符合《公司法》等法律、法规、规范性文件的相关规定。

基于上述原因，经保荐机构和律所核查认定，自 2007 年至今，周卫星一直为公司的实际控制人；周卫星作为实际控制人的情况没有发生过变化，且在未来可预见的期限内是稳定的、有效存在的。

（四）持有 5%以上股份股东情况

1、丁保群，性别：女，民族：汉，出生日期：1973 年 3 月 21 日，身份证号：360424197303210600，住址：江西省九江市修水县恒丰花园 31 栋 3 单元 401。

丁保群现持股数量 960 万股，持股比例 79.339%

2、周美三，性别：男，民族：汉，出生日期：1977 年 12 月 17 日，身份证号：360424197712170654，住址：江西省九江市修水县恒丰花园 12 栋 3 单元 502 室。周美三现持股数量 240 万股，持股比例 19.835%

四、公司全资及控股、参股子公司简要情况

万福实业于 2014 年 7 月 20 日以 440 万元的价格收购江西康龙实业有限公司（以下简称康龙公司）55%股权，公司 2014 年 7 月 31 日的财务报表上将康龙公司合并。由于两家公司合并前不属于同一控制，故不进行追溯调整。

康龙公司于 2011 年 6 月 9 日取得修水县工商行政管理局核发的 360424210008732 号《营业执照》，住所：修水县工业园吴都项目区，注册资本 800 万元，法定代表人：周卫星，类型：有限责任公司。

经营范围：锁具、五金制品、塑料制品、服装鞋帽的制造和销售；建材、纸包装制品、家具、家用电器的销售；机械设备租赁。

3、此次收购前后康龙公司股权变更情况见表如下：

股东名称	变更前股权		变更后股权	
	金额	比例%	金额	比例%
章云峰	4,000,000.00	50.00%	3,200,000.00	40.00%
周卫星	3,160,000.00	39.50%		
舒有生	840,000.00	10.50%	400,000.00	5.00%
江西万福实业股份有限公司			4,400,000.00	55.00%
合计	8,000,000.00	100.00%	8,000,000.00	100.00%

4、收购日康龙公司的财务情况

资产	收购日	负债及所有者权益	收购日
----	-----	----------	-----

货币资金	49.92		
其他应收款	20,200.00	负债合计	-
预付账款	6,935,214.38		
无形资产	853,872.00	实收资本	8,000,000.00
长期待摊费用	190,663.70	所有者权益合计	8,000,000.00
资产总计	8,000,000.00	负债和所有者权益	8,000,000.00

注：康龙公司现尚处于筹建期。

预付账款均为康龙公司预付的办公楼及厂房基建工程款。

无形资产为康龙公司取得的土地使用权，土地使用权证号：修国用（2012）第1919号、第1920号；性质：工业用地；土地使用面积：29341.74平方米，使用期限：50年。

长期待摊费用为康龙公司筹建期开办费。

五、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

1、资产负债表：

单位：元

资 产		2014-07-31	2013-12-31
流动资产：			
货币资金		1,354,780.22	1,106,216.15
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	209,798.64
预付款项		7,245,226.70	205,784.48
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款		4,060,328.97	1,048,899.69
存货		3,504,080.93	2,941,936.48
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		16,164,416.82	5,512,635.44
非流动资产：			
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		1,859,433.70	1,938,568.66
在建工程			

	工程物资		
	固定资产清理	-	-
	生产性生物资产	-	-
	公益性生物资产	-	-
	油气资产	-	-
	无形资产	853,872.00	
	开发支出	-	-
	商誉	-	-
	长期待摊费用	921,368.49	756,358.95
	递延所得税资产	15,528.38	25,542.14
	其他非流动资产	-	-
	非流动资产合计	3,650,202.57	2,720,469.75
	资产总计	19,814,619.39	8,233,105.19
	负债及所有者权益	2014-07-31	2013-12-31
流动负债：			
	短期借款		
	交易性金融负债	-	-
	应付票据	-	-
	应付账款	1,880,409.30	1,833,343.60
	预收款项	46,212.58	113,216.28
	应付职工薪酬		
	应交税费	1,212,166.75	709,919.98
	应付利息	-	-
	应付股利	-	-
	其他应付款	490,944.48	397,040.10
	一年内到期的非流动负债		-
	其他流动负债	-	-
	流动负债合计	3,629,733.11	3,053,519.96
非流动负债：			
	长期借款	-	-
	应付债券	-	-
	长期应付款	-	-
	专项应付款	-	-
	预计负债	-	-
	递延所得税负债	-	-
	其他非流动负债	-	-
	非流动负债合计	-	-
	负债合计	3,629,733.11	3,053,519.96
所有者权益：			
	股本	12,000,000.00	5,000,000.00
	资本公积		
	减：库存股	-	-
	专项储备	-	-
	盈余公积	58,488.62	17,958.52
	未分配利润	526,397.66	161,626.71
	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	3,600,000.00	
	所有者权益合计	16,184,886.28	5,179,585.23
	负债和所有者权益合计	19,814,619.39	8,233,105.19

2、利润表：

单位：元

项 目			2014 年 1-7 月	2013 年度
一、	营业收入		23,550,168.21	33,294,647.02
	减：	营业成本	19,503,333.28	27,724,905.44
		营业税金及附加	28,549.07	92,031.41
		销售费用	2,473,795.93	3,604,423.14
		管理费用	1,006,518.79	1,717,445.13
		财务费用	32,242.54	3,128.75
		资产减值损失	-40,055.02	-11,901.96
	加：	公允变动收益（损失以“-”填列）		
		投资收益		
		其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、	营业利润（亏损以“-”填列）		545,783.62	164,615.11
	加：	营业外收入		
	减：	营业外支出	1,300.00	
		其中：非流动资产处置损失		
三、	利润总额（亏损以“-”填列）		544,483.62	164,615.11
	减：	所得税费用	139,182.57	43,924.24
四、	净利润（净亏损以“-”填列）		405,301.05	120,690.87
	其中：同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净利润		-	-
	归属于母公司所有者的净利润		405,301.05	120,690.87
	少数股东损益			
五、	每股收益：			
	（一）基本每股收益			
	（二）稀释每股收益			
六、	其他综合收益			
七、	综合收益总额		405,301.05	120,690.87
	归属于母公司所有者的综合收益总额		405,301.05	120,690.87
	归属于少数股东的综合收益			

3、现金流量表：

单位：元

	项 目	2014 年 1-7 月	2013 年度
一、	经营活动产生的现金流量		
	销售商品、提供劳务收到的现金	24,052,717.23	34,676,953.24
	收到的税费返还	-	-
	收到其他与经营活动有关的现金	4,419,446.98	2,324,952.30
	经营活动现金流入小计	28,472,164.21	37,001,905.54
	购买商品、接受劳务支付的现金	20,122,639.97	28,852,063.40
	支付给职工以及为职工支付的现金	1,527,807.44	2,087,582.86
	支付的各项税费	83,740.33	133,185.19
	支付其他与经营活动有关的现金	8,420,188.66	3,908,819.65
	经营活动现金流出小计	30,154,376.40	34,981,651.10
	经营活动产生的现金流量净额	-1,682,212.19	2,020,254.44
二、	投资活动产生的现金流量		
	收回投资所收到现金		-
	取得投资收益所收到现金	-	-
	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	-	-
	收到的其他与投资活动有关的现金	49.92	-
	投资活动现金流入小计	49.92	-
	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	228,473.66	1,784,055.80
	投资所支付的现金		-
	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,400,000.00	-
	支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
	投资活动现金流出小计	4,628,473.66	1,784,055.80
	投资活动产生的现金流量净额	-4,628,423.74	-1,784,055.80
三、	筹资活动产生的现金流量		
	吸收投资收到的现金	7,000,000.00	
	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	-	430,000.00
	收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
	筹资活动现金流入小计	7,000,000.00	430,000.00
	偿还债务支付的现金	430,000.00	-
	分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	10,800.00	
	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
	支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
	筹资活动现金流出小计	440,800.00	-
	筹资活动产生的现金流量净额	6,559,200.00	430,000.00
四、	汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、	现金及现金等价物净增加额	248,564.07	666,198.64

	加：期初现金及现金等价物余额	1,106,216.15	440,017.51
六、	期末现金及现金等价物余额	1,354,780.22	1,106,216.15

4、主要财务指标

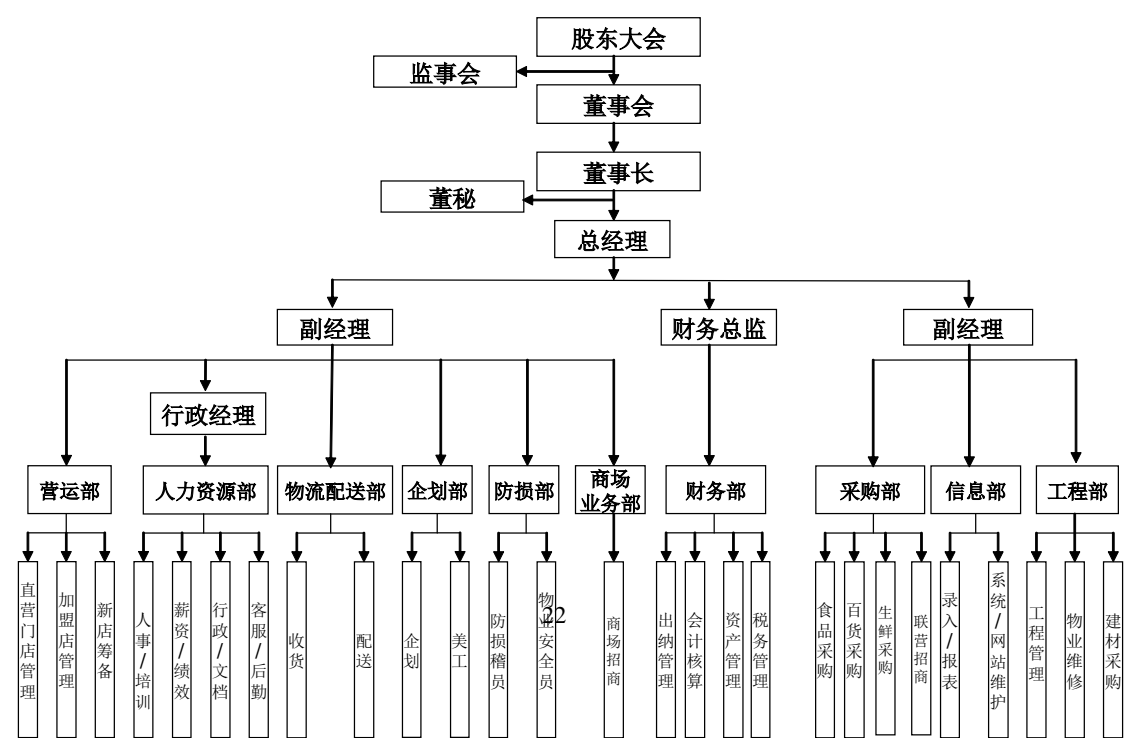
指标	2014年7月31日	2013年12月31日
1、每股净资产（元）	1.35	1.04
2、资产负债比率（%）	18.32%	37.09%
3、流动比率（倍）	4.45	1.81
4、速动比率（倍）	4.45	1.81
指标	2014年7月31日	2013年12月31日
1、基本每股收益（元）	0.03	0.02
2、每股经营活动现金流量（元）	0.00	0.00
3、每股净现金流量（元）	0.00	0.00
4、净资产收益率（%）	0.03	0.02
5、应收帐款周转率（次）	224.50	64.39
6、总资产周转率（次）	1.68	4.17
7、总资产报酬率（%）	0.02	0.01
指 标	2014年7月31日	2013年12月31日
（一）每股指标分析		
1.每股净资产（元）	1.35	1.04
2.每股收益（元）	0.03	0.02
3.每股资本公积金（元）	0.00	0.00
4.每股未分配利润（元）	0.04	0.03
5.每股现金流量（元）	0.00	0.00
（二）利润构成		
1.主营业务收入（元）	23,550,168.21	33,294,647.02

2. 主营业务成本（元）	19,503,333.28	27,724,905.44
3. 营业税金及附加（元）	28,549.07	92,031.41
4. 主营业务利润（元）	545,783.62	164,615.11
5. 其他业务利润（元）	-	-
6. 投资收益（元）	-	-
7. 营业外收支净额（元）	-1,300.00	0.00
8. 利润总额（元）	544,483.62	164,615.11
9. 所得税（元）	139,182.57	43,924.24
10. 净利润（元）	405,301.05	120,690.87
（三）获利能力		
1. 销售毛利率	17.18%	16.73%
2. 销售净利率	1.72%	0.36%
3. 总资产报酬率	2.05%	1.47%
4. 净资产收益率	2.50%	2.33%
（四）经营能力		
1. 应收账款周转率（次）	224.50	64.39
2. 存货周转率（次）	6.05	11.92
3. 固定资产周转率（次）	12.40	23.84
4. 股东权益周转率（次）	2.20	6.50
5. 总资产周转率（次）	1.68	4.17
（五）偿债能力		
1. 流动比率（倍）	4.45	1.81
2. 速动比率（倍）	4.45	1.81
3. 利息保障系数（倍）	17.89	53.61
（六）资本结构		
1. 资产负债比率	18.32%	37.09%

2. 股东权益比率	81.68%	62.91%
3. 固定资产比率	9.38%	23.55%
(七) 发展能力		
1. 主营业务收入增长率	-29.27%	-
2. 营业利润增长率	231.55%	-
3. 税后利润增长率	235.82%	-
4. 净资产增长率	212.47%	2.39%
5. 总资产增长率	140.67%	6.43%
(八) 现金流量分析		
1. 现金及现金等价物净增额	248,564.07	666,198.64
2. 经营活动现金流量净额	-1,682,212.19	2,020,254.44
3. 投资活动现金净流量	-4,628,423.74	-1,784,055.80
4. 筹资活动现金净流量	6,559,200.00	430,000.00

六、公司的组织结构

公司按照相关法律法规的规定，建立了较为完善的法人治理结构，设立了股东会，董事会，监事会，制定了相应的议事规则。股东会是公司的权力机构，董事会负责公司的经营决策，监事会是公司的监督机构，总经理负责公司的日常经营管理工作。根据业务需要，公司设立财务部、行政部、商品业务部等职能部门。



七、公司主营业务情况

目前，万福实业主营业务是超市的连锁经营，是以经营生鲜为特色，县域直营连锁超市为核心业态的连锁超市业务，是目前修水县规模最大、直营门店最多的本土连锁超市，多次被评为“修水县龙头企业”。万福实业长期以来一直坚持为消费者提供质量最好、价格最低的商品和优质的服务。通过实行统一品牌、统一形象、统一采购、统一配送、统一服务的经营模式，努力塑造“万福”品牌形象，扩大生产经营规模，以修水县为基础，不断地向周边三省九县扩张，最大程度地满足人民群众的消费需求，不断推进企业持续、快速、健康发展。公司在经营过程中自主性强，且超市蔬菜等生鲜均从本地进货，会随时根据采购价格的情况进行促销活动，来提升整个超市的人气，从而带动其它产品的销售，使该超市在同业竞争中始终保持其自身独有的优势。

公司自成立以来，主营业务突出、稳定，一直没有发生重大变化。

八、公司的经营模式

（一）采购模式

万福实业采取是连锁超市集中采购模式，由超市专门的采购机构和专职采购人员统一负责供应商的接洽，议价，商品的导入，商品的淘汰以及POP促销等。超市所属各门店只负责商品的陈列有及内部仓库的管理和销售工作，对于商品采购，各分店只有建议权，可以根据自己的实际情况向总部提出有关采购事宜。

集中统一的商品采购是连锁超市实现规模化经营的前提和关键，只有实行统一采购，才能真正做到统一陈列，统一配送，统一促销策划，统一核算，才能真正发挥连锁经营的优势，有利于提高超市与供应商谈判中的议价能力。一定要在老店挖潜的同时不断开新店，不断扩大经营规模，不断扩大企业的市场占有率，做到经营规模最大化，而集中采购正是实施规模化经营的基本保证。连锁零售业实行了中央采购制度，大批量进货，就能充分享有采购商品数量折扣的优惠价格，保证了超市在价格竞争中的优势地位，同时也能满足消费者求廉的心理需求。

公司销售的产品主要是日用百货，生鲜等群众日常所需的产品。由公司统一

采购，这样可以降低成本。同时，万福实业会选择一些产品质量过硬、公司信誉良好的供应商长期供应产品。根据销售的需要，公司会采取多次、小批量的采购方式，这样，既可以确保所购买消费品的质量和新鲜，也可以减少在存货上占用的资金量，保证公司销售的产品质量，提高公司资金的使用效率。

（二）经营模式

万福实业采取的经营模式是超市直营连锁模式，连锁公司的店铺均由公司总部全资或控股开设，在总部的直接领导下统一经营。总部对各店铺实施人、财、物及商流、物流、信息流等方面的统一经营。直营连锁利用连锁组织集中管理、分散销售的特点，充分发挥了规模效应。

（三）销售模式

万福实业采取的是自营为主，联营和代销为辅的销售模式。

自营：又称约期买断，由超市企业直接采购商品，待购销商品验收入库后，将作为超市企业的库存，与商品所有权相关的风险和收益均由超市企业承担。自营方式下，购销差价将是主要利润来源。

联营：是指供应商提供商品在超市企业卖场指定区域设立品牌专柜由供应商的销售人员负责销售，双方共同管理。在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，超市企业不承担该商品的跌价损失及其他风险，主要的利润来源是销售额扣点。

代销：分为两大类：一类是手续费的形式，是指委托方和受托方签订合同或协议，委托方根据代销商品数量向受托方支付手续费的销售方式；一类是视同买断，是指委托方和受托方签订合同或协议，委托方按合同或协议收取代销的货款，实际售价由受托方自定，实际售价与合同或协议价之间的差额归受托方所有。代销模式下，零售商在将商品售出后再支付货款给供应商。

九、股利分配政策

（一）利润分配政策

2014年8月5日，公司召开创立大会，通过了《公司章程》及其他相关决议，本公司现行的利润分配政策为：

1、公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；

2、公司的利润分配政策应重视对投资者的合理投资回报，保持连续性和稳定性；具体分配比例由董事会根据公司经营状况和有关规定拟定，由股东大会审议决定；

3、公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途；

4、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（二）历次股利分配情况

因公司着眼于公司的长远发展，本公司未进行利润分配。

十、公司未来三年的发展目标和规划

（一）公司整体发展战略

万福实业位于拥有千年文化底蕴的古城——九江修水，是目前修水县规模最大、直营门店最多的本土连锁超市，多次被评为“修水县龙头企业”。万福实业长期以来一直致力于连锁超市行业，坚持为消费者提供质量最好、价格最低的商品和优质的服务。实行统一品牌、统一形象、统一采购、统一配送、统一服务的经营模式；努力塑造“万福”品牌形象，扩大生产经营规模，以修水县为基础，不断地向周边三省九县扩张，实施“集约化、规模化”经营方式，最大程度地满足人民群众的消费需求，不断推进企业持续、快速、健康发展。

公司坚持立足于县域连锁超市行业，以区域市场为导向，不断地增开门店，实施“集约化、规模化”经营方式，最大程度地满足消费者日益增长的需求，不断推进企业持续、快速、健康发展。

公司将以天津股权交易所挂牌交易为契机，在前期经营积累的基础上，以管理出效益，以质量促品牌，规范公司的运营管理，完善公司的法人治理机构，继续保持快速发展的步伐，迅速的完成公司的结构布局，充分利用资本市场的融资平台为公司的长远发展提供源动力。

（二）公司整体经营目标与主要业务的经营目标

1、公司的整体经营目标

公司将围绕已经确立的整体发展战略，迅速扩大企业的影响力和完成超市营业网点的布局，快速的抢占市场份额，扩大市场占有率，把企业打造成修水县超

市连锁行业内的龙头企业。未来公司的主要业务布局分为三大部分：（1）到 2015 年年底，将公司的门店数量扩大到 30 家并完成其在修水县的初步布局；（2）到 2016 年年底，将完成 70 家连锁超市布局，逐步向周边三省九县扩张，形成区域性的超市连锁行业的龙头企业。

未来三年，公司将充分利用在修水县的超市网点的销售网络体系，快速的扩大企业的市场份额，增加单店销售量，进而促进企业扩大影响力，形成规模化的经营效益；同时，大力宣传万福实业的品牌形象，迅速的的形成并发挥万福实业独特的品牌效应，成为区域性的知名品牌。公司立足于超市连锁行业，充分发挥和整合公司各方面的资源优势，把企业打造成修水地区超市连锁行业的龙头企业。

2、公司主要业务的经营目标

目前，公司的主营业务是连锁超市，主要销售的商品为生鲜、食品和百货。按照公司总体战略布局和发展规划目标，结合公司目前的实际情况，制定的主要业务经营目标如下：

（1）到 2015 年年底，将公司的门店数量扩大到 30 家并完成其在修水县的初步布局。随着公司品牌效益的显现，销售量不断增加，连锁超市的规模效应不断释放

（2）到 2016 年年底，将完成 70 家连锁超市布局，逐步向周边三省九县扩张，形成区域性的超市连锁行业的龙头企业。同时继续扩大公司的营销网络体系，增加公司的销售渠道，提高连锁超市布局的密度和针对性，向社区、学校等人员密集的地方延伸。全面覆盖到修水县的重点区域，把企业打造成修水地区超市连锁行业的龙头企业。

第三章 挂牌各方当事人

一、挂牌公司

（一）公司名称：江西万福实业股份有限公司

（二）简称：万福实业

（三）股权代码：*****

（四）总股本：1210 万股

（五）本次股权挂牌交易股数：10 万股

（六）挂牌交易地点：天津股权交易所

（七）拟挂牌交易时间：2014 年 8 月 29 日

二、本次挂牌交易的有关机构

（一）保荐机构

名称：九江市中小企业信用担保有限公司

办公地址：九江市信华城市花园 40 栋 604 室

法定代表人：肖春林

保荐代表人：陈强、高琦、袁依

电话：0792-8211799

传真：0792-8211799

（二）律师事务所

名称：江西际民律师事务所

办公地址：江西省九江市浔阳区浔阳路 298 号三楼

负 责 人：蔡三忠

经办律师：蔡三忠 冷笑丰

电 话：0792-7077926

传 真：0792-8228988

（三）审计机构

名 称：江西天华会计师事务所有限公司

住 所：九江市十里大道 21 号

法定代表人：左北平

经办注册会计师：左北平 周星

电 话：0792-8130171

传 真：0792-8130172

（四）验资机构

名 称：江西天华会计师事务所有限公司

住 所：九江市十里大道 21 号

法定代表人：左北平

经办注册会计师：左北平 周星

电 话：0792-8130171

传 真：0792-8130172

（五）股权挂牌交易场所

名 称：天津股权交易所有限公司

法定代表人：高峦

办公地址：天津经济技术开发区第三大街 52 号 W6-6

电 话：022-66216888

传 真：022-66285277

（六）股权登记托管机构

名 称：天津股权交易所有限公司

办公地址：天津经济技术开发区第三大街 52 号 W6-6

法定代表人：高峦

电 话：022-66216888

传 真：022-66285277

保荐机构：九江中小担保

江西万福实业股份有限公司股权挂牌交易说明书摘要

【此页无正文，签章页】

挂牌公司：江西万福实业股份有限公司

公司法定代表人：

保荐机构：九江市中小企业信用担保有限公司

保荐机构法定代表人：

2014年 8月 22日