



# 上海锦和商业经营管理股份有限公司

SHANGHAI GOLDEN UNION BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD.

(上海市徐汇区田林路 140 号 14 号楼)



**锦和商业**  
**GOLDEN UNION**

## 首次公开发行股票招股说明书

(申报稿)

保荐人 (主承销商)



**华西证券股份有限公司**  
**HUAXI SECURITIES CO., LTD.**

(四川省成都市高新区天府二街 198 号)

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为做出投资决定的依据。

## 发行概况

发行股票类型：	人民币普通股（A股）
发行股数：	发行人拟公开发行股份不超过 7,000 万股，包括公开发行新股和公司股东公开发售股份（以下简称“老股转让”），本次公开发行后的流通股数量占发行人发行后的股份总数不低于 25%；若预计新股发行募集资金扣除发行相关费用后超过募投项目所需资金总额的，发行新股数量按照募投项目所需资金总额与新股发行相关费用之和除以预计发行价格确定，同时老股转让数量按照公司本次公开发行股份数量扣除发行新股数量确定。老股转让数量不超过 3,500 万股，且不超过自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量。
每股面值：	人民币 1.00 元
每股发行价格：	人民币【】元
预计发行日期：	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所：	上海证券交易所
发行后总股本：	不超过 28,000 万股
本次发行前股东所持股份的流通限制及股东对	控股股东锦和投资、实际控制人郁敏珺女士承诺：（1）自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委

所持股份自愿锁定的承诺：	<p>托他人管理本次公开发行股票前已直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。（2）发行人上市后6个月内如发行人股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，其直接或间接持有发行人股票的锁定期限自动延长6个月（发行人股票如有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整，下同）。（3）上述股份锁定承诺期限届满后两年内，其每年减持发行人股份数量不超过其在首次公开发行股票前直接或间接持有发行人股份总数的10%，两年合计减持发行人股份数量不超过其直接或间接持有发行人股份总数的20%，减持价格不低于发行价；其减持时，将提前3个交易日公告。</p> <p>平安创新资本承诺：（1）自发行人股票上市之日起12个月内，不转让或者委托他人管理本次公开发行股票前已持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。（2）上述股份锁定承诺期限届满后两年内，其减持所持股份数量最高可达其所持有发行人股份总数的100%，减持价格不低于发行价的40%；其减持时，将提前3个交易日公告（如发行人股票有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整）。</p> <p>苏州华映、无锡华映、常熟华映承诺：（1）自发行人股票上市之日起12个月内，不转让或者委托他人管理本次公开发行股票前已持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。（2）上述股份锁定承诺期限届满后两年内，其累计减持所持股份数量将达到</p>
--------------	---

	<p>其所持有发行人股份总数的 100%，减持价格不低于发行价的 40%；其减持时，将提前 3 个交易日公告（如发行人股票有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整）。</p> <p>锦友投资承诺：（1）自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本次公开发行股票前持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。（2）发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，其持有发行人股票的锁定期自动延长 6 个月（发行人股票如有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整，下同）。（3）上述股份锁定承诺期限届满后两年内，减持价格不低于发行价；其减持时，将提前 3 个交易日公告。</p> <p>其他股东承诺：自发行人股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本次公开发行股票前持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。</p>
保荐人（主承销商）：	华西证券股份有限公司
招股说明书签署日期：	【】年【】月【】日

## 发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

保荐人承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人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，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

本公司特别提醒投资者认真阅读本招股说明书全文，并特别注意下列重大事项提示：

### 一、股份自愿锁定的承诺及减持意向

#### 1、控股股东锦和投资、实际控制人郁敏珺女士承诺

（1）自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本次公开发行股票前已直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

（2）发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，其直接或间接持有发行人股票的锁定期自动延长 6 个月（如发行人股票有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整，下同）。（3）上述股份锁定承诺期限届满后两年内，其每年减持发行人股份数量不超过其在首次公开发行股票前直接或间接持有发行人股份总数的 10%，两年合计减持发行人股份数量不超过其直接或间接持有发行人股份总数的 20%，减持价格不低于发行价；其减持时，将提前 3 个交易日公告。（4）若锦和投资/郁敏珺未履行上述承诺，锦和投资/郁敏珺将在符合法律、法规及规范性文件规定的情况下 10 个交易日内回购违规卖出的股票，且自回购完成之日起自动延长持有全部股份的锁定期 3 个月。如果锦和投资/郁敏珺因未履行上述承诺事项而获得收益的，所得的收益归发行人所有，锦和投资/郁敏珺将在获得收益的 5 日内将前述收益支付给发行人指定账户；如果因锦和投资/郁敏珺未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，锦和投资/郁敏珺将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

#### 2、平安创新资本承诺

(1) 自发行人股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本次公开发行股票前已持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。(2) 上述股份锁定承诺期限届满后两年内，其减持所持股份数量最高可达其所持有发行人股份总数的 100%，减持价格不低于发行价的 40%；其减持时，将提前 3 个交易日公告。如发行人股票有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整。(3) 若平安创新资本未履行上述承诺，平安创新资本将在符合法律、法规及规范性文件规定的情况下 10 个交易日内回购违规卖出的股票，且自回购完成之日起自动延长持有全部股份的锁定期 3 个月。如果平安创新资本因未履行上述承诺事项而获得收益的，所得的收益归发行人所有，平安创新资本将在获得收益的 5 日内将前述收益支付给发行人指定账户；如果因平安创新资本未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，平安创新资本将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

### 3、苏州华映、无锡华映、常熟华映承诺

(1) 自发行人股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本次公开发行股票前已持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。(2) 上述股份锁定承诺期限届满后两年内，其累计减持所持股份数量将达到其所持有发行人股份总数的 100%，减持价格不低于发行价的 40%；其减持时，将提前 3 个交易日公告。如发行人股票有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整。(3) 若华映资本未履行上述承诺，华映资本将在符合法律、法规及规范性文件规定的情况下 10 个交易日内回购违规卖出的股票，且自回购完成之日起自动延长持有全部股份的锁定期 3 个月。如果华映资本因未履行上述承诺事项而获得收益的，所得的收益归发行人所有，华映资本将在获得收益的 5 日内将前述收益支付给发行人指定账户；如果因华映资本未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，华映资本将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

### 4、锦友投资承诺

(1) 自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本次公

开发行股票前已持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。（2）发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，其所持有发行人股票的锁定期自动延长 6 个月（如发行人股票有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整，下同）。（3）上述股份锁定承诺期限届满后两年内，减持价格不低于发行价；其减持时，将提前 3 个交易日公告。（4）若锦友投资未履行上述承诺，锦友投资将在符合法律、法规及规范性文件规定的情况下 10 个交易日内回购违规卖出的股票，且自回购完成之日起自动延长持有全部股份的锁定期 3 个月。如果锦友投资因未履行上述承诺事项而获得收益的，所得的收益归发行人所有，锦友投资将在获得收益的五日内将前述收益支付给发行人指定账户；如果因锦友投资未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，锦友投资将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

## 5、其他股东承诺

除锦和投资、平安创新资本、锦友投资、苏州华映、无锡华映和常熟华映以外，其他股东承诺：自发行人股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本次公开发行股票前已持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

## 二、股东公开发售股份方案

### 1、公开发售股份数量

公开发行股份数量不超过 7,000 万股，其中公开发行新股数量不超过 7,000 万股，公司股东公开发售股份数量不超过 3,500 万股，且公司股东公开发售股份数量不超过自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量。最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。

### 2、公开发行新股与公司股东公开发售股份数量确定原则及调节机制

（1）若预计新股发行募集资金扣除发行相关费用后等于或不足募投项目所需资金总额的，则公司公开发行新股数量不超过 7,000 万股，不安排公司股东公



开发售股份。

（2）若预计新股发行募集资金扣除发行相关费用后超过募投项目所需资金总额的，发行新股数量按照募投项目所需资金总额与新股发行相关费用之和除以预计发行价格确定；同时，公司股东公开发售股份数量按照公司本次公开发行股份数量扣除发行新股数量确定。公司股东公开发售股份数量不超过 3,500 万股，且公司股东公开发售股份数量不超过自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量。

（3）股东公开发售股份的数量确定原则：符合公开发售条件且具有公开发售意愿的全体股东按照其各自持有的符合公开发售条件的股份比例同比例发售，且符合《公司法》、《证券法》及中国证监会相关规定。

### 3、本次发行承销费用分摊原则

本次公开发行股票如实际发生公司股东公开发售股份情形，公司与公司股东按发行新股数量与公开发售股份数量的比例，确定各方应分摊的保荐承销费用；除保荐承销费之外的发行费用由公司承担。

## 三、关于公司上市后三年内稳定股价预案

### （一）启动股价稳定措施的具体条件

自公司股票上市之日起三年内，每年首次出现公司股票连续 20 个交易日的收盘价（如果因公司派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照上海证券交易所的有关规定作相应调整，下同）均低于公司最近一期经审计的每股净资产时，公司将启动稳定公司股价的预案。

### （二）股价稳定措施的方式及顺序

#### 1、股价稳定措施的方式

在达到启动股价稳定措施的条件后，公司将及时采取以下部分或全部措施稳定公司股价：

#### （1）公司回购股份；

- (2) 公司控股股东增持本公司股票；
- (3) 公司董事（不含独立董事）、高级管理人员增持本公司股票。

## 2、股价稳定措施的顺序

第一选择为公司回购股份，但若公司回购股票导致公司不满足法定上市条件，则第一选择为控股股东增持公司股票；

第二选择为控股股东增持公司股票。在满足下列条件之一时，控股股东将增持公司股票：

(1) 在发行人回购股份方案实施完毕之次日起的连续 10 个交易日每日公司股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产；

(2) 在发行人回购股份方案实施完毕之次日起的 3 个月内启动稳定股价预案的条件被再次触发。

第三选择为公司董事（不含独立董事）、高级管理人员增持本公司股票。在满足下列条件之一时，公司董事（不含独立董事）、高级管理人员将增持本公司股票：

(1) 控股股东增持股份方案实施完毕之次日起的连续 10 个交易日每日公司股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产；

(2) 控股股东增持股份方案实施完毕之次日起的 3 个月内启动稳定股价预案的条件被再次触发。

### （三）股价稳定措施的具体方案

#### 1、公司回购股份

上述启动稳定股价预案的条件成就时，公司将根据《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》等有关规定向社会公众股东回购公司部分股票，同时保证回购结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件。公司为稳定股价进行股份回购时，除应符合相关法律、法规及规范性文件的要求之外，还应满足下列各项条件：

- (1) 公司回购股份的价格不超过公司最近一期经审计的每股净资产；

(2) 单一会计年度用以稳定股价的回购资金累计不超过上年度归属于上市公司股东的净利润的 5%，具体由公司董事会结合公司当时的财务和经营状况，确定回购股份的资金总额上限。

公司董事会应在上述回购股份启动条件触发之日起的 15 个工作日内作出回购股份的决议，在作出回购股份决议后 2 个工作日内公告董事会决议、回购股份预案，并发布召开股东大会的通知。公司应在股东大会做出决议并履行相关法定手续之次日起开始启动回购，并在 30 个工作日内实施完毕。公司回购股份的方案实施完毕后，应在 2 个工作日内公告公司股份变动报告，并在 10 日内依法注销所回购的股份，办理工商变更登记手续。

自公司公告稳定股价方案之日起，若出现以下任一情形，则视为本次稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕，已公告的稳定股价方案终止执行：

(1) 公司股票连续 10 个交易日的收盘价均高于公司最近一期经审计的每股净资产；

(2) 继续回购公司股份将导致公司不符合上市条件；

(3) 继续增持股票将导致控股股东及/或董事及/或高级管理人员需要履行要约收购义务且其未计划实施要约收购。

若公司违反上市后三年内稳定股价的承诺，则公司将：

(1) 在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，并提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；

(2) 因未能履行该项承诺造成投资者损失的，本公司将依法向投资者进行赔偿。

## 2、公司控股股东增持本公司股票

上述启动稳定股价预案的条件成就时，公司控股股东将在符合相关法律、法规及规范性文件的条件和要求前提下，对发行人股票进行增持。公司控股股东为稳定股价对发行人股票进行增持时，除应符合相关法律、法规及规范性文件的的要求之外，还应满足下列各项条件：

(1) 增持股份的价格不超过发行人最近一期经审计的每股净资产；

(2) 通过交易所集中竞价方式增持公司股票，增持比例不超过发行人总股本的 2%，且用于增持的金额不超过其当年从公司获得分红的 50% 并且不低于人民币 50 万元；

(3) 承诺在增持计划完成后的 6 个月内将不出售所增持的股份。

发行人董事会将在本公司增持公司股票条件触发之日起 2 个交易日内发布增持公告。公司控股股东将在作出增持公告并履行相关法定手续之次日起开始启动增持，并在 15 个交易日内实施完毕。

自公司控股股东稳定股价方案公告之日起，若出现以下任一情形，则视为其就本次稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕，已公告的公司控股股东稳定股价方案终止执行：

(1) 发行人股票连续 10 个交易日的收盘价均高于发行人最近一期经审计的每股净资产；

(2) 继续回购或增持发行人股份将导致发行人不符合上市条件；

(3) 继续增持股票将导致控股股东需要履行要约收购义务且控股股东未计划实施要约收购。

若公司控股股东违反上市后三年内稳定股价的承诺，则公司控股股东将：

(1) 在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向其他股东和社会公众投资者道歉，并提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；

(2) 将其最近一个会计年度从发行人分得的税后现金股利返还给发行人。如未按期返还，发行人可以从之后发放的现金股利中扣发，直至扣减金额累计达到应履行稳定股价义务的最近一个会计年度其从发行人已分得的税后现金股利总额。

### 3、公司董事（不含独立董事）、高级管理人员增持本公司股票

上述启动稳定股价预案的条件成就时，公司董事（不含独立董事）、高级管理人员将在符合相关法律、法规及规范性文件的条件和要求前提下，以其在发行人处领取的津贴和股东分红的总金额为限对公司股票进行增持。公司董事（不含独立董事）、高级管理人员为稳定股价对公司股票进行增持时，除应符合相关法

律、法规及规范性文件的要求之外，还应满足下列各项条件：

（1）增持股份的价格不超过公司最近一期经审计的每股净资产；

（2）自首次增持之日起计算的未来 6 个月内，从二级市场上继续择机增持公司股份，合计累积增持比例不超过公司已发行总股份的 1%（含首次已增持部分）；

（3）在增持计划完成后的 6 个月内将不出售所增持的股份。

公司董事会将在公司董事（不含独立董事）、高级管理人员增持公司股票条件触发之日起 2 个交易日内发布增持公告。公司董事（不含独立董事）、高级管理人员将在作出增持公告并履行相关法定手续之次日起开始启动增持，并在 15 个交易日内实施完毕。

自公司董事（不含独立董事）、高级管理人员稳定股价方案公告之日起，若出现以下任一情形，则视为其就本次稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕，已公告的公司董事（不含独立董事）、高级管理人员稳定股价方案终止执行：

（1）公司股票连续 10 个交易日的收盘价均高于公司最近一期经审计的每股净资产；

（2）继续回购或增持公司股份将导致公司不符合上市条件；

（3）继续增持股票将导致其本人需要履行要约收购义务且其未计划实施要约收购。

若公司董事（不含独立董事）、高级管理人员违反上市后三年内稳定股价的承诺，则其将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向其他股东和社会公众投资者道歉，并提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。

为保障投资者合法权益，保证相关承诺能得以有效履行，自公司股票挂牌上市之日起三年内，若公司新聘任董事（不含独立董事）、高级管理人员的，公司将要求该等新聘任的董事、高级管理人员履行本公司上市时董事、高级管理人员已作出的相应承诺。

#### 四、招股说明书信息披露无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的承诺

## 1、发行人承诺

发行人承诺：“若本公司在投资者缴纳股票申购款后且股票尚未上市流通前，因本公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，对于本公司首次公开发行的全部新股，本公司将按照投资者所缴纳股票申购款加算该期间内银行同期存款利息，对已缴纳股票申购款的投资者进行退款。同时，对于首次公开发行股票时公司股东公开发售的原限售股份，本公司也将督促所有转让股份的股东对已缴纳股票申购款的投资者进行退款。

若本公司首次公开发行的股票上市流通后，因本公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，本公司将在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定之日起 10 个交易日内召开董事会并提议尽快召开股东大会，并将按照董事会、股东大会审议通过的股份回购具体方案回购本公司首次公开发行的全部新股，回购价格不低于发行价格加上自首次公开发行完成日至股票回购公告日的同期银行活期存款利息。如有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整。同时，对于首次公开发行股票时公司股东公开发售的原限售股份，本公司也将督促所有转让股份的股东依法回购已转让的原限售股份。

本公司同时承诺，如本公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，本公司将依法赔偿投资者损失。有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照《证券法》、《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》（法释[2003]2 号）等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。”

## 2、控股股东锦和投资承诺

公司控股股东锦和投资承诺：“若发行人在投资者缴纳股票申购款后且股票

尚未上市流通前，因发行人首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，对已转让的原限售股股份，本公司将照投资者所缴纳股票申购款加算该期间内银行同期存款利息，对已缴纳股票申购款的投资者进行退款。同时，本公司将督促发行人就其首次公开发行的全部新股对已缴纳股票申购款的投资者进行退款。

若发行人首次公开发行的股票上市流通后，因发行人首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本公司将依法回购已转让的原限售股份，回购价格不低于发行价格加上自首次公开发行完成日至股票回购公告日的同期银行活期存款利息。如有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整。同时，本公司将督促发行人依法回购其首次公开发行股票时发行的全部新股。

本公司同时承诺，如发行人首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，本公司将依法赔偿投资者损失。有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照《证券法》、《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》（法释[2003]2号）等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。

若本公司违反上述承诺，在违反上述承诺发生之日起5个工作日内，暂停从发行人处取得股东分红（如有），同时本公司持有的发行人股份将不得转让，直至本公司按上述承诺采取相应的回购或赔偿措施并实施完毕时为止。”

### 3、实际控制人郁敏珺女士承诺

公司实际控制人郁敏珺女士承诺：“若发行人在投资者缴纳股票申购款后且股票尚未上市流通前，因发行人首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成

重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本人将督促发行人就首次公开发行的全部新股对已缴纳股票申购款的投资者进行退款。同时，本人将就已通过上海锦和投资集团有限公司转让的原限售股股份对已缴纳股票申购款的投资者进行退款。

若发行人首次公开发行的股票上市流通后，因发行人首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本人将通过上海锦和投资集团有限公司依法回购已转让的原限售股份，回购价格不低于发行价格加上自首次公开发行完成日至股票回购公告日的同期银行活期存款利息并按照相关法律法规规定的程序实施，如有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整。同时，本人将督促发行人依法回购其首次公开发行股票时发行的全部新股。

本人同时承诺，如发行人首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，本人将依法赔偿投资者损失。有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照《证券法》、《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》（法释[2003]2号）等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。

若本人违反上述承诺，在违反上述承诺发生之日起5个工作日内，暂停在发行人处领取津贴（如有）及股东分红（如有），同时本人直接或间接持有的发行人股份将不得转让，直至本人按上述承诺采取相应的回购或赔偿措施并实施完毕时为止。”

#### 4、公司董事、监事及高级管理人员承诺

公司董事、监事及高级管理人员承诺：“发行人首次公开发行股票并上市招股说明书内容真实、准确、完整，如有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失；有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照《中



华人民共和国证券法》、《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》（法释[2003]2号）等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。

若本人违反上述承诺，则将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开就未履行上述赔偿措施向发行人股东和社会公众投资者道歉；并在违反上述赔偿措施发生之日起5个工作日内，停止在发行人处领取津贴（如有）及股东分红（如有），同时本人持有的发行人股份（如有）不得转让，直至本人按上述承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。”

## 五、关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺

### 1、发行人关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺

为降低本次公开发行股票对发行人即期回报摊薄的风险及提高未来的回报能力，发行人拟通过以下措施填补被摊薄即期回报：

#### （1）提高募集资金使用效率，加强募集资金管理

公司制定了《募集资金管理办法》，实行募集资金专项存储制度，募集资金将存放于董事会决定的专项账户。公司使用上述募集资金时，将严格按照募集资金管理制度履行必要的审批程序，保证募集资金的安全性及专用性，做到专款专用。同时，公司已对本次发行募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，募投项目符合产业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力。公司将加快推进募集资金投资项目建设，争取募投项目早日实现预期效益，提高募集资金使用效率，增强股东回报。

#### （2）加大市场开拓力度

创意产业具有良好的市场前景，公司未来将借助品牌、人员、技术、园区定位及改造、招商等优势，继续加强公司主营业务，提升公司内部管理的信息化水平，从而增强公司核心竞争力，并进一步巩固和加强公司的行业地位和可持续发展能力，为公司向长三角地区及全国拓展创造良好的条件。

#### （3）进一步完善利润分配政策，强化投资者回报机制

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上

市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关文件规定，公司在《公司章程》（草案）对发行后的股利分配计划进行了详细约定；同时公司结合实际情况制定了未来三年股利分配计划。这些举措将充分维护上市后公司全体股东依法享有的现金分红等资产收益权利，提升公司未来回报能力。

#### （4）不断完善公司治理，加强内部控制

公司将严格遵循相关法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理等内部控制，确保公司股东能够充分行使权利；确保董事会认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益；确保监事会能够独立有效地行使监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

#### （5）关于后续事项的承诺

公司承诺将根据中国证监会、上海证券交易所后续出台的实施细则，持续完善填补被摊薄即期回报的各项措施。

### 2、控股股东、实际控制人关于填补被摊薄即期回报措施的承诺

为贯彻执行《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》及证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等相关规定和文件精神，公司控股股东、实际控制人承诺不越权干预发行人经营管理活动，不侵占发行人利益。

若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，公司控股股东、实际控制人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开作出解释并道歉，并同意中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对其作出相关处罚或采取相关监管措施。如公司控股股东、实际控制人违反上述承诺给发行人或者发行人股东造成损失，将依法承担补偿责任。

### 3、董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报措施的承诺

为贯彻执行《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》及证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等相关规定和文件精

神，保护中小投资者的合法权益，公司董事、高级管理人员谨对发行人及发行人全体股东作出如下承诺：

“（一）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害发行人利益；

（二）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

（三）本人承诺不动用发行人资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

（四）本人承诺由董事会或薪酬考核委员会制定的薪酬制度与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩；

（五）本人承诺拟公布的发行人股权激励的行权条件与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩。

本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开作出解释并道歉，并同意中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。如本人违反上述承诺给发行人或者发行人股东造成损失，本人将依法承担补偿责任。”

## 六、承诺保障措施

发行人及全体股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺：

“如果本公司/本人未履行招股说明书披露的公开承诺事项，本公司/本人将在股东大会及证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

如果因未履行相关公开承诺事项给投资者造成损失的，本公司/本人将依法向投资者赔偿相关损失。”

## 七、本次发行相关中介机构承诺

就锦和商业本次发行事宜，华西证券、国枫所、立信所、银信资产评估有限公司特向投资者作出如下承诺：

华西证券承诺：“如本机构为发行人首次公开发行所制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本机构承诺将先行赔偿投资者损失。”

国枫所承诺：“本所及经办律师保证由本所同意发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容已经本所审阅，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。”

立信所承诺：“如本机构为发行人首次公开发行而制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失，将依法赔偿投资者损失，但是本机构能够证明自己没有过错的除外。”

银信资产评估有限公司承诺：“如本机构为发行人首次公开发行而制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，但是本机构能够证明自己没有过错的除外。”

## 八、本次发行前滚存利润分配计划

经公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过：公司在本次发行上市前实现的滚存未分配利润由本次发行上市完成后的新老股东共享。

## 九、本次发行后公司股利分配政策、现金分红比例规定

根据《公司章程》（草案），本次发行上市后的股利分配政策主要内容如下：

“公司实施持续稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，保持政策的连续性、合理性和稳定性。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策、论证和调整过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和股东特别是中小股东的意见。

（一）利润分配的形式：公司可以采取现金或股票等方式分配利润，利润分配不得超过累计可分配利润的范围，若存在未弥补亏损则不得分配，不得损害公司持续经营能力。

（二）公司原则上应当采用现金分红进行利润分配，且现金分红方式优于股票股利利润分配方式。公司在实施现金分配股利的同时，可以派发红股，公司董事会可提出发放股票股利的利润分配方案并提交股东大会审议。

（三）现金分红的条件、比例和期间间隔：

1、公司原则上每年进行一次利润分配。满足如下条件时，公司当年应当采取现金方式分配股利，且每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 20%，具体分红比例依据公司现金流、财务状况、未来发展规划和投资项目等确定。

①公司当年盈利、累计未分配利润为正值；②审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；③公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金投资项目除外）。

2、公司董事会应当综合考虑行业特点、公司发展阶段、公司经营模式及变化、盈利水平以及其他必要因素，区分不同情形，提出差异化的现金分红政策：①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

3、公司董事会可以根据公司的实际经营状况提议公司进行中期现金分配。

（四）利润分配的决策机制与程序：进行利润分配时，公司董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议，在审议公司利润分配预案的董事会会议上，需分别经公司二分之一以上独立董事同意方能提交公司股东大会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过电话、电子邮件等方式与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

公司股东大会按照既定利润分配政策对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或红股）的派发事项。

公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

- 1、是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；
- 2、分红标准和比例是否明确和清晰；
- 3、相关的决策程序和机制是否完备；
- 4、独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；
- 5、中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

公司董事会未提出现金利润分配预案的，应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，独立董事应对此发表独立意见。

公司将保持股利分配政策的一致性、合理性和稳定性，保证现金分红信息披露的真实性。公司应当严格执行《公司章程》确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关利润分配政策调整的议案由董事会制定，独立董事及监事会应当对利润分配政策调整发表独立意见，独立董事可以征集中小股东的意见；调整利润分配政策的议案经董事会审议后提交股东大会并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过，公司应当提供网络投票方式为社会公众股东参加股东大会提供便利。”

为了进一步细化公司股利分配原则，增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和分配进行监督，公司制定了《上海锦和商业经营管理股份有限公司上市后未来分红回报规划》。

关于公司股利分配政策的具体内容，详见本招股说明书“第十四节 股利分配政策”。

## 十、本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险

### （一）用地政策风险

发行人已承租运营的 21 个园区项目中（包括已投入运营的 18 个项目和 3 个新增募投项目），11 个园区的土地为物业产权方以划拨方式取得、14 个园区土地使用权实际使用情况与规划用途不一致。公司上述园区均定位于创意产业，已投入运营的园区已被相关主管部门认定为创意产业园区（2 个园区正在申请中）。

《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发〔2008〕11 号）规定：“积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业，土地用途和使用权人可暂不变更。”《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发〔2014〕10 号）规定：

“支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。”除此之外，国务院还出台了《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9 号）、《国务院关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》（国发〔2015〕66 号）等政策文件，在提高城市存量建筑资源使用效率，合理利用老旧物业发展现代服务业、创意产业（园）方面提供了政策支持。同时，上海、杭州、苏州等地方政府也出台了配套政策文件。因此，公司创办创意产业园区，承租运营园区的土地为划拨土地或者土地使用权实际使用情况和规划用途不一致符合国家和地方的相关政策文件规定。

如果未来上述用地政策发生重大变化，可能会影响公司现有项目的正常运营，对公司持续经营产生重大不利影响。

### （二）公司承租运营园区中部分房产未取得产权证书的相关风险

#### 1、越界·X2 创意空间业主方尚未取得产权证书

越界·X2创意空间为公司承租运营的园区，园区坐落于上海市徐汇区茶陵北路20号，园区的物业出租方为上海电气（集团）总公司。截至本招股说明书签署日，上述物业因历史原因尚未取得产权证书。

虽然上海市徐汇区规划和土地管理局已出具《说明》，确认上海电气（集团）总公司拥有并主张上述物业的完全权利；且上海电气（集团）总公司已出具承诺，明确其对发行人因该物业未取得产权证书造成相关经营损失的赔付义务，但如果未来因未取得产权证书事宜影响越界·X2创意空间的正常运营，将对公司的经营造成一定不利影响。

## 2、其他项目中未取得产权证书的房产

由于公司承租运营的园区物业多为老旧物业改造，部分园区承租而来的房产中有部分房产尚未取得产权证书。该部分未取得权属证书的房产多为历史原因形成的临时建筑或辅助设施建筑。

截至本招股说明书签署日，发行人承租运营的园区中，合同双方在物业租入合同中约定的未取得产权证书的房产面积合计 30,910.92 平方米，上述物业租入合同已约定了对发行人的相关损失赔偿保护条款或者发行人控股股东已出具相关赔偿承诺。

上述未取得产权证书的房产未来若被主管部门认定为违章建筑，发行人承租运营上述房产存在租赁合同中关于该部分房产的相关内容被法院认定为无效或者该部分房产可能被拆除的风险。



# 目 录

发行概况 .....	1
发行人声明 .....	4
重大事项提示 .....	5
一、股份自愿锁定的承诺及减持意向 .....	5
二、股东公开发售股份方案 .....	7
三、关于公司上市后三年内稳定股价预案 .....	8
四、招股说明书信息披露无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的承诺 .....	12
五、关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺 .....	16
六、承诺保障措施 .....	18
七、本次发行相关中介机构承诺 .....	18
八、本次发行前滚存利润分配计划 .....	19
九、本次发行后公司股利分配政策、现金分红比例规定 .....	19
十、本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险 .....	22
目 录 .....	24
第一节 释 义 .....	29
第二节 概 览 .....	34
一、发行人简介 .....	34
二、控股股东及实际控制人的简要情况 .....	36
三、最近三年一期的主要财务数据及主要财务指标 .....	37
四、本次发行情况 .....	39
五、募集资金主要用途 .....	40
第三节 本次发行概况 .....	41
一、本次发行的基本情况 .....	41
二、本次发行的有关当事人 .....	42
三、发行人与本次发行有关的当事人之间的关系 .....	44
四、与本次发行上市有关的重要日期 .....	44
第四节 风险因素 .....	45

一、用地政策风险.....	45
二、公司承租运营园区中部分房产未取得产权证书的相关风险.....	46
三、项目收入集中度较高风险.....	47
四、经营风险.....	47
五、市场风险.....	48
六、短期偿债压力较高风险.....	48
七、实际控制人风险.....	49
八、募投项目风险.....	49
九、公司首次公开发行股票摊薄即期回报的风险.....	49
<b>第五节 发行人基本情况 .....</b>	<b>50</b>
一、发行人基本资料.....	50
二、发行人改制设立情况.....	50
三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况.....	53
四、公司设立时发起人出资及设立后历次股本变化的验资情况.....	67
五、发行人的股权结构图和组织结构图.....	69
六、发行人控股、参股公司的情况.....	71
七、持有发行人 5% 以上股份主要股东及实际控制人的基本情况.....	106
八、发行人股本情况.....	132
九、发行人内部职工股的情况.....	134
十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况.....	134
十一、发行人员工及其社会保障情况.....	134
十二、持有 5% 以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况.....	137
<b>第六节 业务和技术 .....</b>	<b>139</b>
一、发行人主营业务、主要服务及设立以来的变化情况.....	139
二、行业基本情况.....	142
三、发行人的竞争优势.....	166
四、发行人的主营业务.....	168
五、与公司主要业务相关的固定资产、无形资产.....	188
六、公司持有的资质证书.....	219
七、公司的服务质量控制.....	219
<b>第七节 同业竞争与关联交易 .....</b>	<b>220</b>
一、发行人独立运作情况.....	220
二、同业竞争.....	221

三、关联方及关联关系.....	227
四、关联交易.....	240
<b>第八节 董事、监事、高级管理人员与核心人员 .....</b>	<b>252</b>
一、董事、监事、高级管理人员简历.....	252
二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属近三年持有公司股份的情况 .....	255
三、董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况 .....	258
四、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况 .....	259
五、董事、监事、高级管理人员的兼职情况 .....	260
六、董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系 .....	267
七、董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议及上述人员的重要承诺 .....	267
八、董事、监事、高级管理人员的任职资格 .....	268
九、报告期内董事、监事与高级管理人员变动情况及对发行人的影响 .....	268
<b>第九节 公司治理 .....</b>	<b>270</b>
一、股东大会制度的建立、健全及运行情况 .....	270
二、董事会制度的建立、健全及运行情况 .....	273
三、监事会制度的建立、健全及运行情况 .....	277
四、独立董事制度的建立、健全及运行情况 .....	279
五、董事会秘书的制度安排.....	280
六、发行人近三年违法违规行为情况.....	281
七、发行人近三年资金占用和对外担保情况 .....	282
八、内部控制制度完整性、合理性和有效性的自我评估意见 .....	282
九、注册会计师对本公司内部控制制度的意见.....	283
<b>第十节 财务会计信息 .....</b>	<b>284</b>
一、财务报表审计意见.....	284
二、公司最近三年一期的财务报表.....	284
三、财务报表编制基础及合并财务报表范围和变化情况 .....	294
四、发行人采用的有重大影响的主要会计政策和会计估计 .....	295
五、公司主要税项及享受的税收优惠政策.....	316
六、分部信息.....	317
七、最近一年一期重大收购兼并情况.....	318
八、经注册会计师核验的非经常性损益明细表.....	319
九、最近一期末主要资产.....	325
十、最近一期末主要债项.....	329
十一、所有者权益变动情况.....	331

十二、现金流量情况.....	332
十三、其他重要事项.....	333
十四、主要财务指标.....	334
十五、盈利预测.....	336
十六、资产评估情况.....	336
十七、历次验资情况.....	337
<b>第十一节 管理层讨论与分析 .....</b>	<b>338</b>
一、财务状况分析.....	338
二、公司经营成果与盈利分析.....	359
三、现金流量分析.....	392
四、资本性支出分析.....	398
五、重大会计政策、会计估计变更对公司利润产生的影响.....	399
六、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项.....	399
七、公司财务状况和盈利能力未来趋势分析.....	399
八、本次发行对每股收益的影响分析.....	402
九、即期回报摊薄填补措施与相关承诺.....	403
<b>第十二节 业务发展目标 .....</b>	<b>407</b>
一、公司的发展规划.....	407
二、假设条件.....	411
三、实施发展计划面临的困难.....	411
四、公司业务发展规划与现有业务的关系.....	411
五、本次发行上市对实现业务目标的作用.....	412
<b>第十三节 募集资金运用 .....</b>	<b>413</b>
一、本次募集资金运用.....	413
二、募集资金投资项目的必要性分析.....	416
三、募集资金投资项目具体情况.....	416
四、募集资金投资项目的环保情况.....	432
五、募集资金运用对经营成果和财务状况的影响.....	433
<b>第十四节 股利分配政策 .....</b>	<b>434</b>
一、公司的股利分配政策.....	434
二、公司近三年一期实际股利分配情况.....	434
三、发行后的股利分配政策.....	434
四、本次发行前滚存利润的分配.....	439
<b>第十五节 其他重要事项 .....</b>	<b>440</b>

一、发行人信息披露和投资者关系负责部门、负责人及联系方式 .....	440
二、重大合同.....	440
三、对外担保.....	441
四、重大诉讼或仲裁事项.....	442
<b>第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明 .....</b>	<b>443</b>
一、本公司全体董事、监事及高级管理人员声明 .....	443
二、保荐机构（主承销商）声明.....	445
三、发行人律师声明.....	446
四、会计师事务所声明.....	447
五、资产评估机构声明.....	448
六、验资机构声明.....	449
<b>第十七节 备查文件 .....</b>	<b>450</b>
一、备查文件.....	450
二、查阅地点.....	450

## 第一节 释 义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下涵义：

发行人、本公司、公司、股份公司、锦和商业	指	上海锦和商业经营管理股份有限公司
锦和有限	指	上海广电创意企业管理有限公司、上海广电锦和创意企业管理有限公司和上海锦和商业经营管理有限公司，发行人前身
上海锦羽	指	上海锦羽企业管理有限公司，发行人全资子公司
上海锦瑞	指	上海锦瑞企业管理有限公司，发行人全资子公司
和矩商务	指	上海和矩商务发展有限公司，发行人全资子公司
上海锦翌	指	上海锦翌企业管理有限公司，发行人全资子公司
上海锦能	指	上海锦能物业管理有限公司，发行人全资子公司
上海锦灵	指	上海锦灵企业管理有限公司，发行人全资子公司
上海锦衡	指	上海锦衡企业管理有限公司，发行人全资子公司
杭州锦悦	指	杭州锦悦企业管理有限公司，发行人全资子公司
苏州创力	指	苏州创力投资管理有限公司，发行人全资子公司
史坦舍	指	上海史坦舍商务服务有限公司，发行人全资子公司
上海锦珑	指	上海锦珑企业管理有限公司，发行人全资子公司
上海数娱	指	上海数娱产业管理有限公司，发行人全资子公司
上海锦朗	指	上海锦朗企业管理有限公司，发行人全资子公司
劲佳投资	指	上海劲佳文化投资管理有限公司，发行人全资子公司
上海锦苑	指	上海锦苑企业管理有限公司，发行人控股子公司
南京广电锦和	指	南京广电锦和投资管理有限公司，发行人参股公司
上海力衡	指	上海力衡投资管理有限公司，发行人参股公司
租房宝	指	杭州随地付网络技术有限公司，发行人参股公司
上海锦长	指	上海锦长企业管理有限公司，曾是发行人全资子公司，已注销
实际控制人	指	郁敏璐
锦和投资、控股股东	指	上海锦和投资集团有限公司

锦和经纪	指	上海锦和房地产经纪有限公司，锦和投资控制的其他公司
锦和营销	指	上海锦和营销策划有限公司，锦和投资控制的其他公司
霞锦实业	指	上海霞锦实业有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海锦梅	指	上海锦梅实业有限公司，锦和投资控制的其他公司
策泉实业	指	上海策泉实业有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海锦玖	指	上海锦玖建筑工程有限公司，锦和投资控制的其他公司
锦和置业	指	上海锦和置业有限公司，锦和投资控制的其他公司
锦励实业	指	上海锦励实业有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海筑仁	指	上海筑仁建筑工程有限公司，锦和投资控制的其他公司，已注销
广电浦东	指	上海广电股份浦东有限公司，锦和投资控制的其他公司，曾是上海广电信息产业股份有限公司的控股子公司
上海锦宇	指	上海锦宇投资有限公司，锦和投资控制的其他公司
杭州精文	指	杭州精文文广投资有限公司，锦和投资控制的其他公司
仁锦实业	指	淳安县仁锦实业投资有限公司，锦和投资控制的其他公司
恒锦实业	指	淳安恒锦实业投资有限公司，锦和投资控制的其他公司
誉锦实业	指	淳安县誉锦实业投资有限公司，锦和投资控制的其他公司
艺锦实业	指	淳安县艺锦实业投资有限公司，锦和投资控制的其他公司
锦翎实业	指	杭州淳安锦翎实业投资有限公司，锦和投资控制的其他公司
锦和股权	指	上海锦和股权投资基金管理有限公司，锦和投资的全资子公司
精文教育	指	杭州千岛湖精文教育投资有限公司，锦和投资控制的其他公司
杭州菁雯	指	杭州菁雯实业有限公司，锦和投资控制的其他公司
千岛置业	指	上海锦和千岛置业有限公司，锦和投资控制的其他公司
锦和睿房	指	上海锦和睿房资产管理有限公司，锦和投资控制的其他公司
新昌锦睿	指	新昌县锦睿旅游开发有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海正臣	指	上海正臣防腐科技有限公司，曾是锦和置业的参股公司，已对外转让
飘鹰展翅	指	上海飘鹰展翅置业有限公司，锦和置业的参股公司

佳筑经纪	指	上海佳筑房地产经纪有限公司，锦和置业的参股公司
中华新苑	指	上海中华新苑置业有限公司，曾是锦和置业的参股公司，已注销
翠泉投资	指	上海翠泉投资管理有限公司，上海锦宇的参股公司
翠泉装饰	指	宁海翠泉装饰装潢有限公司，翠泉投资的全资子公司
心泉房地产	指	宁海县心泉房地产开发有限公司，翠泉投资的全资子公司
恒平置业	指	上海恒平置业发展有限公司，锦和置业的参股公司
策泉投资	指	上海策泉投资有限公司，曾是郁敏珺的母亲吴晓梅控股的公司，已注销
上海全盛	指	上海全盛房地产开发有限公司，曾是策泉投资的控股子公司，已注销
锦和地产	指	上海锦和商业地产运营管理有限公司，曾是锦和投资的全资子公司，已注销
锦晓投资	指	上海锦晓投资有限公司，曾是锦和投资的全资子公司，已注销
恒宛置业	指	上海恒宛置业发展有限公司，曾是锦和置业的参股公司，已注销
杰一艺术品	指	杰一（上海）艺术品有限公司，曾是锦和投资的参股公司，已对外转让
平安创新资本	指	深圳市平安创新资本投资有限公司，公司股东
华映资本	指	苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）、无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）、常熟华映东南投资有限公司三家公司为一致行动人，合称“华映资本”
苏州华映	指	苏州华映文化产业投资企业（有限合伙），公司股东
无锡华映	指	无锡华映文化产业投资企业（有限合伙），公司股东
常熟华映	指	常熟华映东南投资有限公司，公司股东
锦友投资	指	上海锦友投资管理事务所（有限合伙），公司股东
玮弘投资	指	上海玮弘投资合伙企业（有限合伙），公司股东
原昌投资	指	上海原昌投资管理有限公司，公司股东
同祺文化	指	上海同祺文化艺术发展有限公司，公司股东
上海星撼	指	上海星撼进出口有限公司，公司股东
上海腾瑞	指	上海腾瑞建筑工程有限公司，公司股东



广电信息	指	上海广电信息产业股份有限公司，2011年12月重大资产重组完成后更名为百视通新媒体股份有限公司（SH.600637）；2015年度，百视通新媒体股份有限公司吸收合并上海东方明珠（集团）股份有限公司，吸收合并后的公司名称为上海东方明珠新媒体股份有限公司
经佳文化	指	上海经佳文化产业投资有限公司
虹美贸易	指	上海虹美贸易有限公司
翌成投资、翌成创意	指	上海翌成投资发展有限公司，现更名为翌成创意资产运营管理（上海）股份有限公司
上海公房	指	上海市公房资产经营（集团）有限公司
交大慧谷	指	上海交大慧谷科技街有限公司
昌生美	指	上海昌生美贸易有限公司
五里桥街道办事处	指	上海市黄浦区人民政府五里桥街道办事处，原上海市卢湾区人民政府五里桥街道办事处
上海航天局	指	中国航天工业总公司上海航天局
圣博华康	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司
平安置业	指	深圳市平安置业投资有限公司
南京文化产业	指	南京广电文化产业投资有限责任公司
南京文化地产	指	南京广电集团文化地产投资有限责任公司
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
科技部	指	中华人民共和国科学技术部
上海市经信委	指	上海市经济和信息化委员会
股东大会、董事会、监事会	指	发行人股东大会、董事会、监事会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
人民币普通股A股	指	本次发行的面值为人民币1.00元的普通股
报告期	指	2013年、2014年、2015年、2016年1-6月
保荐人、主承销商、华西证券	指	华西证券股份有限公司
发行人律师、国枫所	指	北京国枫律师事务所
审计机构、立信所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

元	指	人民币元
---	---	------

注：本招股说明书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。

## 第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

### 一、发行人简介

#### （一）发行人概况

中文名称：	上海锦和商业经营管理股份有限公司
法定代表人：	郁敏珺
注册资本：	21,000万元
公司住所：	上海市徐汇区田林路140号14号楼
主要办公场所：	上海市徐汇区茶陵北路20号6号楼1-2层
邮政编码：	200032
成立日期：	2007年5月9日
整体变更设立股份公司日期：	2012年5月8日
联系电话：	021-52049552
传真号码：	021-52385827
互联网网址：	<a href="http://www.iyuejie.com">www.iyuejie.com</a>
电子信箱：	<a href="mailto:dongban@jinhe.sh.cn">dongban@jinhe.sh.cn</a>

#### （二）发行人设立情况

公司前身为锦和有限，成立于 2007 年 5 月 9 日，整体变更前注册资本为 10,322.5806 万元。2012 年 5 月 8 日，经上海市工商行政管理局核准，锦和有限整体变更为股份公司，并取得注册号为 310104000376794 的企业法人营业执照，变更后公司的注册资本为 21,000 万元，法定代表人为郁敏珺。

### （三）发行人经营情况

公司的主营业务是产业园区，尤其是创意产业园区的定位、改造和运营管理。

目前，公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部装修将其打造成为符合新目标客户群办公和经营需求的园区，从而提升既有建筑（群）使用价值，通过招商和后续运营获得租金收入和物业管理收入等。

同时，为进一步发挥公司在产业园区运营方面的优势，公司通过“受托运营”的经营模式为非自营园区或建筑（群）提供各类运营服务并获得相关业务收入，具体包括招商咨询策划、物业管理等服务。

经过多年的发展，目前公司承租运营的项目共 21 个（包括已投入运营的 18 个项目和 3 个新增募投项目），已出租运营的物业面积约 36 万平方米，全部改造完工投入运营后，可供租赁面积预计将超过 51 万平方米。除此之外，发行人还受托管理项目 1 个、参股运营项目 2 个。

截至 2016 年 6 月末，公司项目的基本情况如下：

序号	项目名称	项目定位	租赁期限（月）	剩余租赁期限（月）
<b>承租运营项目</b>				
1	越界创意园	创意产业园	240	134
2	越界·永嘉庭	创意产业园	180	95
3	越界·苏河汇	创意产业园	156	60
4	越界·500视觉园	创意产业园	自全部房屋完成交付之次日起180个月（注①）	自全部房屋完成交付之次日起180个月（注①）
5	越界·智造局II	创意产业园	180	66
6	越界·X2创意空间	创意产业园	192	109
7	越界·智造局I	创意产业园	240	182
8	越界·X2创意街区	创意产业园	180	62
9	越界·乐平方	创意产业园	240	199
10	大宁财智中心	商务办公	183	147
11	航天大厦	创意产业园	180	142

序号	项目名称	项目定位	租赁期限（月）	剩余租赁期限（月）
12	南翔智地园三期	创意产业园	240	203
13	越界·智汇园	创意产业园	186	142
14	越界·锦绣工坊	创意产业园	60（注②）	22（注②）
15	越界·智慧谷	创意产业园	174	156
16	越界·菁英汇（注③）	服务公寓（单位租赁房）	167	128
17	锦和大厦	商务办公	240	227
18	紫安大厦	商务办公	157	135
19	越界·X2创意空间二期	创意产业园	240	240
20	越界·世博园	创意产业园	240	240
21	越界·田林坊（注③）	创意产业园	120	120
<b>受托管理项目</b>				
1	明园商务中心	商务办公	-	-
<b>参股运营项目</b>				
1	越界·太保中心	商务办公	240	141
2	越界·梦幻城	创意产业园	240	222

注：①越界·500视觉园的租赁期限为自全部房屋完成交付之次日起15年，截至本招股说明书签署日，房屋尚未全部交付。

②杭州市实业投资集团有限公司已书面同意将在现租赁合同到期后再续签5年租赁合同，租赁价格以2018年的市场价格经双方协商后确定。

③公司已经整体承租田林路130号地上物业，越界·菁英汇作为其中一部分，将纳入越界·田林坊统一运营管理。

## 二、控股股东及实际控制人的简要情况

### （一）控股股东

公司名称：上海锦和投资集团有限公司

注册资本：18,000万元

成立日期：2008年5月12日

住所：上海市金山区吕巷镇干巷荣昌路318号2幢117室

公司类型：有限责任公司

法定代表人：郁敏珺

经营范围：房地产开发经营，实业投资，投资管理（除金融、证券

等国家专项审批项目、股权投资及股权投资管理外），商业及工业领域投资咨询、商务咨询（除经纪），市场营销策划，企业管理，室内外装潢设计，环境景观设计，建筑劳务，建筑工程，建筑材料及小五金，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）销售，自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

## （二）实际控制人

郁敏珺女士通过锦和投资间接控制公司 72.50% 的股份，为公司的实际控制人。

郁敏珺女士，中国国籍，无境外永久居留权，1968 年 10 月出生，长江商学院 EMBA 毕业。郁敏珺女士历任上海嘉瑞房地产代理公司销售部经理，上海宝华企业集团有限公司董事、总经理等职务。现任锦和投资董事长，公司董事长、总经理。

郁敏珺女士目前还担任上海市徐汇区第十六届人大代表、上海现代服务业联合会第三届副会长、上海市女企业家协会第四届副会长兼秘书长、第七届上海市青年企业家协会副会长、上海市宁波商会副会长、民建上海市创意产业委员会主任等社会职务。此外，郁敏珺女士曾被评为“上海市优秀创业女性”（2009 年度）、“上海市三八红旗手和上海市百名优秀创业女性”、“2009-2010 年度上海市优秀女企业家”、“民建全国社会服务工作先进个人”（2011 年度）和“中国女企业家协会 2014 年杰出创业女性”。

## 三、最近三年一期的主要财务数据及主要财务指标

### （一）合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产	72,013,518.74	69,889,600.25	59,821,332.91	52,714,876.18
非流动资产	790,145,750.59	688,051,068.01	661,711,174.24	520,312,221.48
资产总额	862,159,269.33	757,940,668.26	721,532,507.15	573,027,097.66
流动负债	373,658,568.69	264,048,604.66	241,583,893.45	140,795,018.30
非流动负债	71,409,231.60	43,570,563.64	45,479,496.35	841,726.59
负债总额	445,067,800.29	307,619,168.30	287,063,389.80	141,636,744.89
归属于母公司所有者权益合计	417,672,359.40	450,879,965.94	434,940,879.48	431,167,294.17
所有者权益合计	417,091,469.04	450,321,499.96	434,469,117.35	431,390,352.77

## （二）合并利润表主要数据

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	265,466,178.13	471,291,134.72	393,802,444.93	336,986,729.52
营业利润	64,110,828.64	124,036,094.44	95,605,693.90	115,419,082.13
利润总额	66,553,286.81	130,276,333.98	102,156,054.85	121,403,617.20
净利润	51,769,969.08	95,852,382.61	75,078,764.58	89,756,598.64
归属于母公司所有者的净利润	51,792,393.46	95,939,086.46	75,773,585.31	89,387,063.40
扣除非经常损益后归属于母公司股东的净利润	35,721,713.65	90,954,762.25	70,463,000.79	80,818,035.52

## （三）合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	57,262,856.01	161,933,713.34	140,154,872.72	110,250,728.91
投资活动产生的现金流量净额	-61,764,094.88	-80,606,538.54	-167,151,971.92	-109,675,729.70
筹资活动产生的现金流量净额	-5,174,759.80	-77,057,382.72	34,433,612.51	-40,070,000.00
现金及现金等价	-9,675,998.67	4,269,792.08	7,436,513.31	-39,495,000.79

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
物净增加额				

#### （四）主要财务指标

财务指标	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动比率（倍）	0.19	0.26	0.25	0.37
速动比率（倍）	0.11	0.13	0.13	0.14
资产负债率（母公司）（%）	34.21	26.09	22.74	29.17
无形资产（土地使用权除外）占净资产的比率（%）	19.10	14.05	15.99	17.41
财务指标	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
应收账款周转率（次/年）	62.67	73.51	83.07	183.74
息税折旧摊销前利润（万元）	9,948.62	18,899.87	15,066.17	14,782.98
利息保障倍数（倍）	16.87	15.19	17.89	-
每股经营活动产生的现金流量（元/股）	0.27	0.77	0.67	0.53
每股净现金流量（元/股）	-0.05	0.02	0.04	-0.19
加权平均净资产收益率（归属于普通股股东净利润）	11.93%	23.05%	18.00%	22.05%
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的净利润）	8.23%	21.85%	16.73%	20.11%
基本每股收益（元/股）	0.25	0.46	0.36	0.43
基本每股收益（扣除非经常性损益）（元/股）	0.17	0.43	0.34	0.38
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.46	0.36	0.43
稀释每股收益（扣除非经常性损益）（元/股）	0.17	0.43	0.34	0.38

#### 四、本次发行情况

股票种类：	人民币普通股（A股）
股票面值：	人民币 1.00 元
发行股数：	不超过 7,000 万股



拟发行新股数：	不超过 7,000 万股
原股东拟公开发售老股数：	不超过 3,500 万股，且不超过自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量。
发行前每股净资产：	【】元
发行价格：	【】元
发行方式：	本次发行将采用网下向询价对象询价配售和网上资金申购发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他发行方式
发行对象：	符合国家法律法规和监管机构规定的询价对象和已开立上海证券交易所股票账户的境内自然人、法人以及符合中国证监会规定的其他投资者（国家法律、行政法规禁止购买者除外）
承销方式：	余额包销

## 五、募集资金主要用途

本次发行募集资金将用于以下项目的投资建设：

单位：万元

项目名称	实施主体	项目投资总额	募集资金投资总额	建设期	项目备案情况
越界·世博园项目	上海锦朗	37,858.43	35,890.00	10 个月	黄发改产业[2016]32 号
越界·田林坊项目	锦和商业	13,432.76	13,120.00	6 个月	徐发改产备[2016]107 号
越界·X2 创意空间二期项目	上海数娱	8,994.34	8,990.00	9 个月	徐发改产备[2016]104 号
偿还银行贷款及补充流动资金	-	43,000.00	43,000.00		不适用
<b>合计</b>	-	<b>103,285.53</b>	<b>101,000.00</b>		

若实际募集资金不足以按计划投资以上项目，资金缺口将由公司通过自有资金或银行贷款等自筹解决；如在募集资金到位前，公司以自筹资金对本次募集资金投资项目进行了先期投入，募集资金到位后，公司将使用募集资金置换该等先期投入的资金。

### 第三节 本次发行概况

#### 一、本次发行的基本情况

股票种类:	人民币普通股（A股）
每股面值:	1.00元
发行股数:	不超过7,000万股，不低于发行后总股本的25%
拟发行新股数:	不超过7,000万股
原股东拟公开发售老股数:	不超过3,500万股，且公司股东公开发售股份数量不超过自愿设定12个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量
每股发行价格:	【】元
发行后每股收益:	【】元（根据【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行市盈率:	【】倍（按每股发行价格除以发行后每股收益计算）
发行市净率:	【】倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行前每股净资产:	【】元（按截至【】年【】月未经审计的归属于母公司股东的所有者权益除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产:	【】元（按本次发行后净资产除以发行后总股本计算，其中净资产按本公司截至【】年【】月未经审计的归属于母公司股东的所有者权益和本次募集资金净额之和计算）
发行方式:	本次发行将采用网下向询价对象询价配售和网上资金申购发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他发行方式
发行对象:	符合国家法律法规和监管机构规定的询价对象和已开立上海证券交易所股票账户的境内自然人、法人以及符合中国证监会规定的其他投资者（国家法律、行政法规禁止购买者除外）

承销方式：	余额包销
预计募集资金总额：	【】
预计募集资金净额：	【】
发行费用概算，其中：	【】
承销、保荐费	【】
审计、验资费	【】
律师费	【】
上网发行费	【】
信息披露费	【】

## 二、本次发行的有关当事人

### （一）发行人：上海锦和商业经营管理股份有限公司

法定代表人：郁敏珺

地址：上海市徐汇区茶陵北路 20 号 6 号楼 1-2 层

联系人：周应昕

电话：021-52049552

传真：021-52385827

### （二）保荐人（主承销商）：华西证券股份有限公司

法定代表人：杨炯洋

地址：四川省成都市高新区天府二街 198 号

保荐代表人：刘静芳、艾可仁

项目协办人：胡古月

项目组成员：马涛、唐天横、金帅、徐天宏

电话：021-20227900

传真：021-20227910

### （三）发行人律师：北京国枫律师事务所

负责人：张利国

地址：北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦7层

经办律师：臧欣、黄泽涛

电话：010-88004488

传真：010-66090016

**（四）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：朱建弟

地址：上海市黄浦区南京东路61号四楼

经办注册会计师：庄继宁、任家虎

电话：021-63391166

传真：021-63392558

**（五）发行人评估机构：银信资产评估有限公司**

法定代表人：梅惠民

地址：上海市九江路69号3-5楼

经办注册资产评估师：刘媛媛、季家庆

电话：021-63391088

传真：021-63391116

**（六）拟上市交易所：上海证券交易所**

地址：上海市浦东南路528号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（七）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

电话：021-58708888

传真：021-58754185

**（八）保荐人（主承销商）收款银行：中国建设银行成都市新会展支行**

户名：华西证券股份有限公司

账号：51001870042052506036

### 三、发行人与本次发行有关的当事人之间的关系

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他权益关系。

### 四、与本次发行上市有关的重要日期

刊登发行公告的日期	【】年【】月【】日
询价推介时间	【】年【】月【】日-【】年【】月【】日
定价公告刊登日期	【】年【】月【】日
申购日期	【】年【】月【】日
缴款日期	【】年【】月【】日
股票上市日期	【】年【】月【】日

## 第四节 风险因素

投资者在评价发行人本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑本节所列的各项风险因素。下述风险因素可能直接或间接对发行人生产经营状况、财务状况和持续盈利能力产生不利影响，以下排序遵循重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小，但该排序并不表示风险因素依次发生。

### 一、用地政策风险

发行人已承租运营的 21 个园区项目中（包括已投入运营的 18 个项目和 3 个新增募投项目），11 个园区的土地为物业产权方以划拨方式取得、14 个园区土地使用权实际使用情况与规划用途不一致。公司上述园区均定位于创意产业，已投入运营的园区已被相关主管部门认定为创意产业园区（2 个园区正在申请中）。

《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发〔2008〕11 号）规定：“积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业，土地用途和使用权人可暂不变更。”《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发〔2014〕10 号）规定：“支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。”除此之外，国务院还出台了《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9 号）、《国务院关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》（国发〔2015〕66 号）等政策文件，在提高城市存量建筑资源使用效率，合理利用老旧物业发展现代服务业、创意产业（园）方面提供了政策支持。同时，上海、

杭州、苏州等地方政府也出台了配套政策文件。因此，公司创办创意产业园区，承租运营园区的土地为划拨土地或者土地使用权实际使用情况和规划用途不一致符合国家和地方的相关政策文件规定。

如果未来上述用地政策发生重大变化，可能会影响公司现有项目的正常运营，对公司持续经营产生重大不利影响。

## 二、公司承租运营园区中部分房产未取得产权证书的相关风险

### （一）越界·X2 创意空间业主方尚未取得产权证书

越界·X2 创意空间为公司承租运营的园区，园区坐落于上海市徐汇区茶陵北路 20 号，园区的物业出租方为上海电气（集团）总公司。截至本招股说明书签署日，上述物业因历史原因尚未取得产权证书。

虽然上海市徐汇区规划和土地管理局已出具《说明》，确认上海电气（集团）总公司拥有并主张上述物业的完全权利；且上海电气（集团）总公司已出具承诺，明确其对发行人因该物业未取得产权证书造成相关经营损失的赔付义务，但如果未来因未取得产权证书事宜影响越界·X2 创意空间的正常运营，将对公司的经营造成一定不利影响。

### （二）其他项目中未取得产权证书的房产

由于公司承租运营的园区物业多为老旧物业改造，部分园区承租而来的房产中有部分房产尚未取得产权证书。该部分未取得权属证书的房产多为历史原因形成的临时建筑或辅助设施建筑。

截至本招股说明书签署日，发行人承租运营的园区中，合同双方在物业租入合同中约定的未取得产权证书的房产面积合计 30,910.92 平方米，上述物业租入合同已约定了对发行人的相关损失赔偿保护条款或者发行人控股股东已出具相关赔偿承诺。

上述未取得产权证书的房产未来若被主管部门认定为违章建筑，发行人承租运营上述房产存在租赁合同中关于该部分房产的相关内容被法院认定为无效或

者该部分房产可能被拆除的风险。

### 三、项目收入集中度较高风险

报告期内，越界创意园是公司收入贡献最大的单个项目。2013年至2016年1-6月，越界创意园分别实现收入14,539.67万元、15,317.06万元、16,547.98万元和8,400.92万元，占公司主营业务收入的比例为43.15%、38.90%、35.11%和31.65%。尽管越界创意园的收入占比逐年下降，但目前仍处于较高水平，公司面临项目收入集中度较高的风险。

### 四、经营风险

#### （一）园区定位风险

产业园区的重新定位是指重新确定目标客户的类型和范围。作为实现租赁价值增值的重要环节，定位的准确性将直接影响园区设计、改造施工、招商活动的效果，进而影响园区的盈利能力。如果园区的定位不准确，未能根据目标客户群的要求进行园区的设计改造，将直接影响后续招商工作的有效开展，进而影响园区的入住率、租金收入水平等。

#### （二）城市规划调整风险

在经济发展过程中，城市土地的规划用途根据经济发展的客观需要不断调整。如果公司承租运营的建筑（群）因为城市规划调整而被征用、拆除、改变用途，使公司的租赁行为无法继续，则将对公司的盈利能力造成不利影响。

#### （三）出租方违约风险

公司通常采用“承租运营”模式对产业园区，尤其是创意产业园区进行定位改造和运营管理，公司并不拥有租赁物业的所有权，因此获得建筑（群）的经营权是公司获得租赁收入和物业管理收入的前提。随着地区经济发展和周边土地用途的改变，以及出租方经营状况的变化，存在出租方违约的风险。出租方违约行



为将对公司的经营造成不利影响。

#### （四）资产抵押风险

公司运营的越界创意园所在物业（位于上海市田林路 140 号）已被出租方广电浦东对外抵押为银行借款担保，抵押权人为中国工商银行股份有限公司上海市漕河泾开发区支行。其中，债权数额为 3.5 亿元（登记证明号：徐 201304015864）的抵押合同，截至 2016 年 6 月 30 日，尚余本金 2.45 亿元，抵押期限为 2013 年 11 月 5 日至 2019 年 9 月 27 日；其中，债权数额为 7,000 万元（登记证明号：徐 201604009757）的抵押合同，截至 2016 年 6 月 30 日，尚余本金 7,000 万元，抵押期限为 2016 年 5 月 18 日至 2022 年 3 月 18 日。

如果广电浦东无法按时还本付息，将可能导致上述物业的所有权人发生变更，从而可能对越界创意园的正常运营造成不利影响。

### 五、市场风险

创意产业园区的主要收入来源于租赁收入，项目的出租率和租金水平是影响园区收入的重要因素。

创意产业园区租金水平及出租率的变动通常和同地区的商用物业和办公物业有紧密的关系，易受到经济周期以及租户经营状况的影响而出现波动。

如果我国经济形势、市场需求、行业情况发生较大波动，将直接影响公司下游客户的租金承受能力，进而影响公司项目（包括本次募投项目）的收入和盈利水平。因此，公司面临市场波动风险。

### 六、短期偿债压力较高风险

报告期内，公司流动比率、速动比率较低，且呈逐步下降趋势。2013 年末至 2016 年 6 月末，公司的流动比率分别为 0.37、0.25、0.26 和 0.19，速动比率分别为 0.14、0.13、0.13 和 0.11。公司短期偿债能力指标较低的主要原因为公司资产构成以非流动资产为主，负债构成以流动负债为主，该财务结构特点与公司

的经营模式相关。

如果公司未能合理安排资金周转、及时获取银行授信，或因经济形势、市场需求等不利变化导致营业收入下降，则将对公司的短期偿债能力造成不利影响。

## 七、实际控制人风险

本次发行前，公司实际控制人郁敏珺女士通过控股锦和投资间接控制公司72.50%的股份。郁敏珺可能利用其对公司的控制地位，对公司发展战略、人事任免、生产经营决策、对外投资、利润分配等重大问题施加决定性影响。如果公司法人治理结构不够健全，运作不够规范，信息披露不够及时全面，则有可能产生损害公司和中小股东利益的风险。

## 八、募投项目风险

本次募投项目与公司未来发展密切相关。尽管公司对募投项目经过充分的可行性论证，但如果经济形势、市场需求等发生重大不利变化，将可能导致公司面临募投项目收益达不到预期目标的风险。

## 九、公司首次公开发行股票摊薄即期回报的风险

本次首次公开发行股票并上市后，公司的股本及净资产均将有所增长。随着本次发行募集资金的陆续投入，将显著提升公司的营运资金，扩大业务规模，促进业务发展，对公司未来经营业绩产生积极影响。但考虑到募集资金产生效益需要一定的过程和时间，在募集资金投入产生效益之前，公司利润实现和股东回报仍主要依赖公司现有业务。如果公司受经济周期、政策变化、募集资金投资项目等各项因素影响，净利润不能保持较快的增长，则公司短期内可能存在因股本总额增加导致每股收益、净资产收益率等即期回报指标被摊薄的风险。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人基本资料

中文名称:	上海锦和商业经营管理股份有限公司
法定代表人:	郁敏珺
注册资本:	21,000万元
公司住所:	上海市徐汇区田林路140号14号楼
主要办公场所:	上海市徐汇区茶陵北路20号6号楼1-2层
邮政编码:	200032
成立日期:	2007年5月9日
整体变更设立股份公司日期:	2012年5月8日
联系电话:	021-52049552
传真号码:	021-52385827
互联网网址:	www.iyuejie.com
电子信箱:	dongban@jinhe.sh.cn
经营范围:	企业管理，投资管理，投资咨询（除经纪），资产管理，商务信息咨询，物业管理，品牌策划，停车场（库）经营管理。【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】

### 二、发行人改制设立情况

#### （一）发行人的设立方式

公司前身为锦和有限，成立于 2007 年 5 月 9 日，整体变更前注册资本为 10,322.5806 万元。2012 年 5 月 8 日，经上海市工商行政管理局核准，锦和有限整体变更设立股份公司，并取得注册号为 310104000376794 的企业法人营业执

照，变更后公司的注册资本为 21,000 万元，法定代表人为郁敏璐。

## （二）发起人情况

锦和有限整体变更设立股份公司时，共有 19 名股东，全部作为公司的发起人。股份公司改制设立时，各发起人的持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	锦和投资	15,225.0000	72.5000%
2	平安创新资本	2,216.6760	10.5556%
3	锦友投资	1,050.0000	5.0000%
4	苏州华映	583.3380	2.7778%
5	无锡华映	583.3380	2.7778%
6	常熟华映	466.6620	2.2222%
7	邵华均	186.6690	0.8889%
8	同祺文化	116.6760	0.5556%
9	原昌投资	70.0140	0.3334%
10	玮弘投资	69.9930	0.3333%
11	杨晖	69.9930	0.3333%
12	周桐宇	69.9930	0.3333%
13	上海星撼	46.6620	0.2222%
14	上海腾瑞	46.6620	0.2222%
15	吕国勤	46.6620	0.2222%
16	陈炜	46.6620	0.2222%
17	朱小红	46.6620	0.2222%
18	富迪	35.0070	0.1667%
19	武舸	23.3310	0.1111%
	合计	<b>21,000.0000</b>	<b>100.0000%</b>

主要发起人的基本情况详见本节“七、持有发行人 5% 以上股份主要股东及实际控制人的基本情况”。

## （三）发行人改制设立前后，主要发起人拥有的主要资产和从事的主要业务

发行人改制设立前，主要发起人锦和投资拥有的主要资产为长期股权投资、

流动资产等，主营业务为股权管理、实业投资，各项具体业务主要通过下属企业完成，其从事的业务包括产业园区的运营管理、房地产代理销售、房地产项目开发等。

发行人改制设立前后，公司主要发起人拥有的主要资产和从事的主要业务均未发生变化。

#### **（四）发行人成立时拥有的主要资产和从事的主要业务**

公司改制设立时，主营业务为产业园区，尤其是创意产业园区的定位、改造和运营管理，并拥有与主营业务相关的流动资产和非流动资产、建筑（群）的租赁经营权、子公司的股权等。公司改制设立前后拥有的主要资产和从事的主要业务未发生变化。

#### **（五）发行人成立前后的业务流程情况**

公司系由锦和有限整体变更设立的股份有限公司，设立前后业务流程没有发生重大变化。公司的业务流程详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“四、发行人的主营业务”的相关内容。

#### **（六）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况**

自公司成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系和关联交易主要包括股权收购、担保等方面，股权收购的具体情况详见本节“三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况”之“（三）发行人设立以来的资产重组情况 1、同一控制下的重大资产重组情况”，其他关联交易的具体情况详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易”。

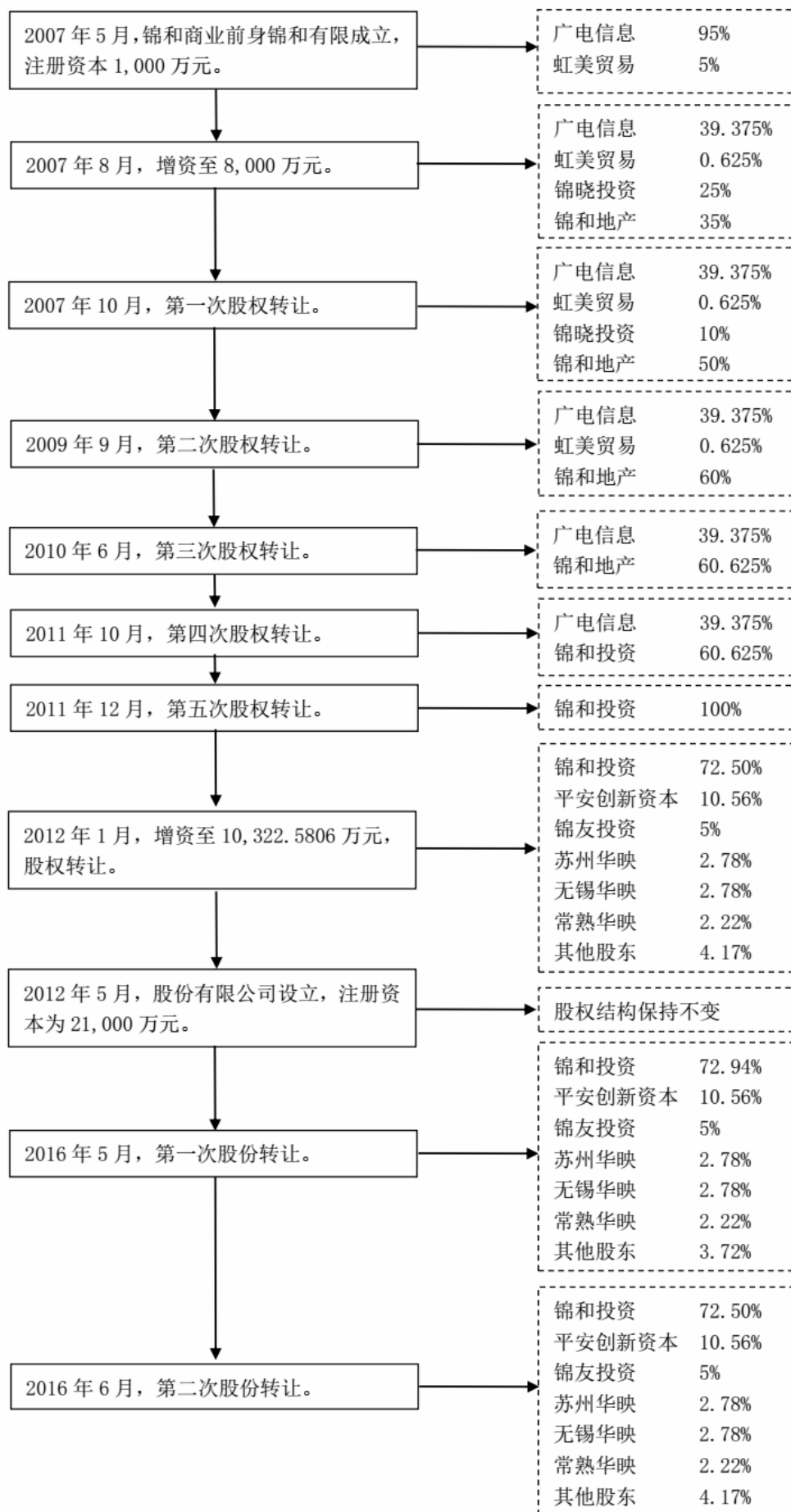
#### **（七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况**

公司由锦和有限整体变更设立，全体发起人以其在锦和有限所拥有的净资产作为其在本公司的出资。股份公司成立后，原锦和有限拥有的业务、资产、机构

以及相关债权、债务均由公司整体承继。

### 三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况

#### （一）股本形成及变化图



## （二）发行人历史沿革

### 1、2007年5月，公司前身上海广电创意企业管理有限公司设立

锦和有限系根据徐汇区经济委员会出具的《关于同意成立“上海广电创意企业管理有限公司”的批复》（徐经（2007）8号），由广电信息与虹美贸易共同出资设立，设立时注册资本为1,000万元。

上海兴中会计师事务所有限公司出具了兴验字（2007）-2002号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

锦和有限成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广电信息	950.00	95.00%
2	虹美贸易	50.00	5.00%
合计		<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 2、2007年8月，增资至人民币8,000万元

2007年8月8日，锦和有限召开股东会，决议增资至人民币8,000万元，并同意吸收锦和地产、锦晓投资为新股东。其中，广电信息新增出资2,200万元，锦和地产新增出资2,800万元，锦晓投资新增出资2,000万元。

上海汇洪会计师事务所有限责任公司出具了汇洪验（2007）312号《验资报告》，对上述增资进行了审验。

2007年8月27日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更登记。

本次增资完成后，锦和有限股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广电信息	3,150.00	39.375%
2	锦和地产	2,800.00	35.00%
3	锦晓投资	2,000.00	25.00%
4	虹美贸易	50.00	0.625%
合计		<b>8,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 3、2007年10月，股权转让

2007年10月10日，锦晓投资与锦和地产签订《股权转让协议》，约定锦



晓投资将其所持有的 15% 股权（对应出资额为 1,200 万元）作价人民币 1,200 万元转让给锦和地产。同日，锦和有限召开股东会，同意上述股权转让。2007 年 10 月 25 日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更登记。

本次股权变更后，锦和有限股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	4,000.00	50.000%
2	广电信息	3,150.00	39.375%
3	锦晓投资	800.00	10.000%
4	虹美贸易	50.00	0.625%
合计		<b>8,000.00</b>	<b>100.000%</b>

#### 4、2009 年 9 月，股权转让

2009 年 8 月 27 日，锦晓投资与锦和地产签订《股权转让协议》，约定锦晓投资将其持有的 10% 股权（对应出资额为 800 万元）作价人民币 800 万元转让给锦和地产。同日，锦和有限召开股东会，同意上述股权转让。2009 年 9 月 25 日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更登记。

本次股权变更后，锦和有限股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	4,800.00	60.000%
2	广电信息	3,150.00	39.375%
3	虹美贸易	50.00	0.625%
合计		<b>8,000.00</b>	<b>100.000%</b>

#### 5、2010 年 6 月，股权转让

2009 年 10 月 13 日，上海市徐汇区虹梅路街道办事处出具了《关于同意上海虹美贸易有限公司股权转让的批文》，同意虹美贸易将持有的锦和有限 0.625% 股权（对应出资额为 50 万元）作价人民币 50 万元进行转让，并在上海联合产权交易所公开挂牌交易。同日，锦和有限召开股东会，决议同意股东虹美贸易将持有的锦和有限 0.625% 股权（对应出资额为 50 万元）通过上海联合产权交易所挂牌转让。

2009 年 12 月 5 日，上海众华资产评估有限公司出具了沪众评报字[2009]第

252号《评估报告》，确认以2009年10月31日为评估基准日，锦和有限经评估的净资产为人民币6,936万元。2009年12月12日，上海市徐汇区国有资产监督管理委员会对上述评估事项予以备案。

2010年4月12日，虹美贸易与锦和地产签订了《上海市产权交易合同》（上市挂牌号为G310SH1004519），虹美贸易约定将持有的锦和有限0.625%股权（对应出资额为50万元）作价人民币50万元转让给锦和地产。2010年6月4日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更登记。

本次股权变更后，锦和有限股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	4,850.00	60.625%
2	广电信息	3,150.00	39.375%
合计		<b>8,000.00</b>	<b>100.000%</b>

#### 6、2011年10月，股权转让

2011年10月12日，锦和地产与锦和投资签订《股权转让协议》，约定锦和地产以其持有的锦和有限60.625%股权（对应出资额为4,850万元）作价人民币4,850万元转让给锦和投资。同日，锦和有限召开股东会，同意上述股权转让。2011年10月25日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更登记。

本次股权变更后，锦和有限股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和投资	4,850.00	60.625%
2	广电信息	3,150.00	39.375%
合计		<b>8,000.00</b>	<b>100.000%</b>

#### 7、2011年12月，股权转让

2011年10月25日，锦和有限召开股东会，决议同意广电信息将其持有的锦和有限39.375%股权（对应出资额为3,150万元）在上海联合产权交易所公开挂牌转让。

2011年3月18日，上海财瑞资产评估有限公司出具了沪财瑞评报（2011）2-009号《评估报告》，确认以2010年11月30日为评估基准日，锦和有限经评

估的股东全部权益价值为人民币 20,380.43 万元。

2011 年 12 月 2 日，广电信息与锦和投资签订《上海市产权交易合同》（上市挂牌号为 G311SH1005792），约定广电信息将其持有的锦和有限 39.375% 股权（对应出资额为 3,150 万元）作价人民币 8,024.79 万元转让给锦和投资。本次转让作价以上海财瑞资产评估有限公司出具的沪财瑞评报（2011）2-009 号《评估报告》为基础。

2011 年 12 月 6 日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更登记备案。

本次股权变更后，锦和有限股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和投资	8,000.00	100.00%
	合计	<b>8,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### 8、2012 年 1 月，增资至人民币 10,322.58 万元，股权转让

2011 年 12 月 31 日，锦和有限股东锦和投资决定以增资形式吸收平安创新资本、苏州华映、无锡华映、常熟华映等 9 家企业及 8 名自然人为新股东，公司注册资本相应由 8,000.00 万元增加至 10,322.5806 万元。本次增资各方以现金方式进行溢价认购，每一元注册资本对应认购价款为 8.72 元。立信所出具了信会师报字（2012）150015 号《验资报告》，对上述增资进行了审验。

2012 年 1 月 17 日，锦和投资与锦友投资签订《股权转让协议》，将其所持有的公司 5% 股权（对应出资额为 516.13 万元）作价人民币 3,825.00 万元转让给锦友投资。同日，锦和有限召开股东会，同意上述股权转让，其他股东一致同意放弃优先受让权。

2012 年 1 月 19 日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更登记备案。

本次增资及股权转让完成后，锦和有限股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和投资	7,483.8710	72.5000%
2	平安创新资本	1,089.6057	10.5556%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
3	锦友投资	516.1290	5.0000%
4	苏州华映	286.7384	2.7778%
5	无锡华映	286.7384	2.7778%
6	常熟华映	229.3907	2.2222%
7	邵华均	91.7589	0.8889%
8	同祺文化	57.3532	0.5556%
9	原昌投资	34.4161	0.3334%
10	玮弘投资	34.4057	0.3333%
11	杨晖	34.4057	0.3333%
12	周桐宇	34.4057	0.3333%
13	上海星撼	22.9371	0.2222%
14	上海腾瑞	22.9371	0.2222%
15	吕国勤	22.9371	0.2222%
16	陈炜	22.9371	0.2222%
17	朱小红	22.9371	0.2222%
18	富迪	17.2080	0.1667%
19	武舸	11.4686	0.1111%
合计		<b>10,322.5806</b>	<b>100.0000%</b>

## 9、2012年5月，整体变更设立股份公司

### （1）发行人设立的程序

2012年3月31日，立信所对截至2012年2月29日锦和有限财务状况进行了审计，并出具了信会师报字[2012]第111736号《审计报告》，确认截至2012年2月29日锦和有限所有者权益（净资产）为人民币293,549,250.25元。

2012年3月31日，锦和有限2012年第一次临时股东会决议，由公司全体股东作为发起人，以变更基准日2012年2月29日公司经审计净资产人民币293,549,250.25元，按照1:0.7154的折股比例，折合为股本21,000万股，将公司整体变更设立股份有限公司。同日，锦和有限全体股东签署《上海锦和商业经营管理股份有限公司发起人协议书》。

2012年4月16日，全体发起人召开了锦和商业创立大会暨第一次股东大会。2012年5月8日，公司在上海市工商行政管理局办理了变更登记，取得了注册

号为 310104000376794 的《企业法人营业执照》。

### （2）发行人设立过程中资产评估及验资情况

银信资产评估有限公司对发行人整体变更设立过程中所涉及的资产和负债进行了评估，并于 2012 年 4 月 16 日出具了银信资评报（2012）沪第 057 号评估报告，确认截至 2012 年 2 月 29 日止经审计的账面价值为人民币 293,549,250.25 元的所有者权益（净资产）评估值为 485,584,111.95 元，评估增值 192,034,861.70 元，评估增值率为 65.42%。

2012 年 4 月 16 日，立信所出具了信会师报字（2012）第 112733 号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

### （3）股权结构

整体变更设立股份有限公司后，锦和商业股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	锦和投资	15,225.0000	72.5000%
2	平安创新资本	2,216.6760	10.5556%
3	锦友投资	1,050.0000	5.0000%
4	苏州华映	583.3380	2.7778%
5	无锡华映	583.3380	2.7778%
6	常熟华映	466.6620	2.2222%
7	邵华均	186.6690	0.8889%
8	同祺文化	116.6760	0.5556%
9	原昌投资	70.0140	0.3334%
10	玮弘投资	69.9930	0.3333%
11	杨晖	69.9930	0.3333%
12	周桐宇	69.9930	0.3333%
13	上海星撼	46.6620	0.2222%
14	上海腾瑞	46.6620	0.2222%
15	吕国勤	46.6620	0.2222%
16	陈炜	46.6620	0.2222%
17	朱小红	46.6620	0.2222%
18	富迪	35.0070	0.1667%
19	武舸	23.3310	0.1111%

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
	合计	<b>21,000.0000</b>	<b>100.0000%</b>

#### 10、2016年5月，股份转让

2016年5月30日，自然人股东吕国勤、陈炜分别与锦和投资签订《股份转让协议》，约定吕国勤、陈炜将各自持有的锦和商业0.2222%股份（合46.6620万股）作价人民币2,763,863.58元转让给锦和投资。

本次股权变更后，锦和商业股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	锦和投资	15,318.3240	72.9444%
2	平安创新资本	2,216.6760	10.5556%
3	锦友投资	1,050.0000	5.0000%
4	苏州华映	583.3380	2.7778%
5	无锡华映	583.3380	2.7778%
6	常熟华映	466.6620	2.2222%
7	邵华均	186.6690	0.8889%
8	同祺文化	116.6760	0.5556%
9	原昌投资	70.0140	0.3334%
10	玮弘投资	69.9930	0.3333%
11	杨晖	69.9930	0.3333%
12	周桐宇	69.9930	0.3333%
13	上海星撼	46.6620	0.2222%
14	上海腾瑞	46.6620	0.2222%
15	朱小红	46.6620	0.2222%
16	富迪	35.0070	0.1667%
17	武舸	23.3310	0.1111%
	合计	<b>21,000.0000</b>	<b>100.0000%</b>

#### 11、2016年6月，股份转让

2016年6月13日，锦和投资与自然人股东周桐宇签订《股份转让协议》，约定锦和投资将持有的锦和商业0.4444%股份（合93.3240万股）作价人民币5,527,727.16元转让给周桐宇。

本次股权变更后，锦和商业股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	锦和投资	15,225.0000	72.5000%
2	平安创新资本	2,216.6760	10.5556%
3	锦友投资	1,050.0000	5.0000%
4	苏州华映	583.3380	2.7778%
5	无锡华映	583.3380	2.7778%
6	常熟华映	466.6620	2.2222%
7	邵华均	186.6690	0.8889%
8	周桐宇	163.3170	0.7777%
9	同祺文化	116.6760	0.5556%
10	原昌投资	70.0140	0.3334%
11	玮弘投资	69.9930	0.3333%
12	杨晖	69.9930	0.3333%
13	上海星撼	46.6620	0.2222%
14	上海腾瑞	46.6620	0.2222%
15	朱小红	46.6620	0.2222%
16	富迪	35.0070	0.1667%
17	武舸	23.3310	0.1111%
	<b>合计</b>	<b>21,000.0000</b>	<b>100.0000%</b>

### （三）发行人设立以来的资产重组情况

#### 1、同一控制下的重大资产重组情况

（1）收购上海锦羽、上海锦翌、上海锦瑞、上海锦长、上海锦能及和矩商务100%股权

2011年，公司通过同一控制下的合并获得上海锦羽、上海锦翌、上海锦瑞、上海锦长、上海锦能及和矩商务100%股权。上述公司详细情况及历史沿革详见本节“六、发行人控股、参股公司的情况”。

2011年10月30日，锦和有限与锦和地产签订《股权转让协议》，约定锦和地产向锦和有限转让上海锦羽、上海锦翌、上海锦瑞、上海锦长、上海锦能和和矩商务100%股权，转让价格分别为86.20万元、897.00万元、118.72万元、260.50万

元、163.98万元和995.65万元，最终转让价格以上述六家公司2011年10月末净资产为准，本着“多退少补”原则进行结算，最终确定的交易价格为2,622.04万元，转让价款已于2011年11月31日前全部支付。截至2011年12月31日，上述六家公司的股权转让均已完成工商变更登记。

上述股权交易完成后，上海锦羽、上海锦翌、上海锦瑞、上海锦长、上海锦能和和矩商务成为锦和有限的全资子公司。

## （2）收购苏州创力100%股权

2013年，公司通过同一控制下的合并获得苏州创力100%股权。该公司详细情况及历史沿革详见本节“六、发行人控股、参股公司的情况”之“（一）发行人控股公司的情况 12、苏州创力”。

2013年11月15日，锦和商业与上海筑仁签订《股权转让协议》，约定上海筑仁向锦和商业转让苏州创力100%股权，转让价格为353.60万元，本次交易作价参考了银信资产评估有限公司于2013年11月12日出具的银信资评报(2013)沪第751号《上海锦和商业经营管理股份有限公司拟收购苏州创力投资管理有限公司100%股权所涉及的苏州创力投资管理有限公司股东全部权益价值评估报告》。截至2013年11月末，上述款项已支付完毕。2013年12月4日，苏州市高新区（虎丘）工商行政管理局核准了上述变更事项登记备案。

上述股权交易完成后，苏州创力成为锦和商业的全资子公司。

## 2、非同一控制下的资产重组情况

### （1）收购上海数娱

#### ①上海数娱基本情况

上海数娱成立于2005年5月10日，主要负责越界·X2创意空间项目的运营、越界·X2创意空间二期项目（本次募投项目之一）的运营管理。该公司详细情况及历史沿革详见本节“六、发行人控股、参股公司的情况”之“（一）发行人控股公司的情况 9、上海数娱”。

#### ②收购上海数娱90.91%股权所履行的程序及收购价格

2011年9月15日，锦和投资分别与力山（上海）投资管理咨询有限公司、上



海本是建筑工程服务有限公司、上海佳乘实业有限公司签订了《股权转让协议》，受让其分别持有的上海数娱63.64%（对应出资额为70万元）、18.18%（对应出资额为20万元）、9.09%（对应出资额为10万元）的股权，合计价款4,381万元，本次交易作价参考了银信资产评估有限公司于2011年9月10日出具的沪银信评财字（2011）第012号《资产评估报告》。根据该评估报告，上海数娱的租赁经营权（即越界·X2创意空间物业租赁合同）评估价值为4,416万元。2011年10月21日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

2011年9月20日，锦和投资与上海锦长签订《股权转让协议》，将其持有的上海数娱90.91%股权作价4,381万元转让给上海锦长。2011年11月22日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

### ③收购上海数娱9.09%股权所履行的程序及收购价格

2013年2月6日，教育部科技发展中心出具《关于同意上海交大慧谷科技街有限公司转让上海数娱产业管理有限公司股权的批复》（教技发中心函[2013]20号），同意交大慧谷将所持上海数娱9.09%的股权按照法定程序挂牌转让，转让价格不低于转让股权相对应的净资产评估备案值。2013年7月4日，锦和商业和交大慧谷签订《上海市产权交易合同》（上市挂牌号为G313SH1006795），约定交大慧谷将持有的9.09%股权（对应出资额为10万元）转让给锦和商业，交易价格为469万元。本次转让价格参考了上海公信中南资产评估有限公司评估并出具的公信中南评报（2012）79号《评估报告书》（上述评估报告已经国有资产监督管理机构—教育部备案），截至2012年7月31日，上海数娱9.09%股权的价值为468.99万元。2013年7月24日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

目前，锦和商业持有上海数娱100%股权，上海数娱为锦和商业的全资子公司。

## （2）收购史坦舍

### ①史坦舍基本情况

史坦舍成立于2006年10月9日，主要负责越界·智造局I项目的运营管理。该公司详细情况及历史沿革详见本节“六、发行人控股、参股公司的情况”之“（一）

发行人控股公司的情况 7、史坦舍”。

### ②收购史坦舍100%股权所履行的程序及收购价格

2012年10月22日，锦和商业分别与上海公房、张锐和陆忠慈签订了《股权转让协议》，受让其分别持有的史坦舍80%（对应出资额为4,000万元）、10%（对应出资额为500万元）、10%（对应出资额为500万元）的股权，转让价格分别为6,832.24万元、854.03万元、854.03万元。本次交易作价参考了上海银信资产评估有限公司出具的银信咨评报[2012]沪第092号《合同权价值咨询报告》。根据该评估报告，史坦舍的租赁经营权（即越界·智造局I租赁合同）评估价值为3,107万元。2012年10月30日，上海市工商行政管理局黄浦分局核准了上述变更事项登记备案。

上述收购完成后，锦和商业持有史坦舍100%的股权，史坦舍成为锦和商业的全资子公司。

### （3）收购劲佳投资

#### ①劲佳投资基本情况

劲佳投资成立于2014年7月9日，主要负责紫安大厦项目的运营管理。该公司详细情况及历史沿革详见本节“六、发行人控股、参股公司的情况”之“（一）发行人控股公司的情况 14、劲佳投资”。

#### ②收购劲佳投资15%股权的背景

2014年9月12日，劲佳投资召开股东会，决议公司注册资本由500万元增加至4,000万元，并吸收锦和商业为新股东，由锦和商业增资3,400万元。劲佳投资主要业务为紫安大厦的运营管理。紫安大厦位于上海市愚园路315号，物业出租方为上海邮政实业开发总公司。紫安大厦是位于上海市静安区的商业办公建筑，于上世纪90年代投入运营。锦和商业增资劲佳投资主要是基于对紫安大厦项目发展前景的认可。

根据锦和商业和经佳文化签署的相关协议约定，自交割日（指锦和商业增资劲佳投资后工商行政机关出具的增资材料收据之日）至2015年12月31日为过渡期。过渡期内，公司的治理结构如下：劲佳投资股东会会议作出的决议，必须经全体股东一致同意通过；劲佳投资的董事会由三名董事组成，其中锦和商业委

派二名、经佳文化委派一名，董事会对《公司章程》约定的重大事项作出的决定，应由全体董事一致同意方为有效；劲佳投资设总经理一名，由经佳文化委派，主持公司经营管理工作。因此，过渡期内，劲佳投资由锦和商业和经佳文化共同控制。

为实现紫安大厦项目的平稳过渡，同时激励紫安大厦项目的原管理团队提升项目的经营情况，经佳文化与锦和商业约定劲佳投资 2015 年度盈利目标为 615 万元。如果 2015 年度盈利未达到目标，锦和商业可以选择继续收购劲佳投资剩余 15% 股权，收购价格为：劲佳投资 2015 年经审计的净利润 $\times$ 6.5+600 万元—增资款（3,400 万元）；锦和商业也可以选择终止合同，经佳文化应当收购锦和商业持有劲佳投资的所有股权，收购价格为增资款加按年化 25% 的标准计算的利息。

### ③收购劲佳投资15%股权所履行的程序及收购价格

根据2016年1月15日立信所出具的信会师报字[2016]第110230号《审计报告》，劲佳投资的净利润未达到目标，锦和商业选择继续收购劲佳投资剩余15%股权（对应出资额为600万元），并与经佳文化签订了《股权转让协议》，收购价格根据经双方认定的劲佳投资2015年净利润，通过上述公式计算所得，为9,492,571.09元。

## 3、资产重组定价依据、评估方法

公司历次资产重组的定价依据、评估方法如下：

重组类型	项目	作价依据	评估方法
同一控制下的资产重组	收购上海锦羽、上海锦翌、上海锦瑞、上海锦长、上海锦能及和矩商务 100% 股权	被收购标的 2011 年 10 月 31 日经审计的净资产	-
	收购苏州创力 100% 股权	参考银信资评报字（2013）沪第 751 号《股东全部权益价值评估报告》对股东权益的评估值	资产基础法 收益法
非同一控制下的资产重组	收购上海数娱 90.91% 股权	参考沪银信评财字（2011）第 012 号《资产评估报告》对租赁经营权的评估值	收益法

重组类型	项目	作价依据	评估方法
	收购史坦舍 100% 股权	参考银信咨评报[2012]沪第 092 号《合同权价值咨询报告》对租赁经营权的评估值	收益法
	收购劲佳投资 15% 股权	经双方事先约定，劲佳投资 2015 年净利润 × 6.5+600 万元 - 增资款（3,400 万元）	-

#### 4、关于租赁经营权的评估情况

单位：万元

公司名称	项目名称	经营租赁权评估价值
和矩商务	越界·智造局 II	887.00
苏州创力	越界·X2 创意街区	585.00
上海数娱	越界·X2 创意空间	4,416.00
史坦舍	越界·智造局 I	3,107.00
劲佳投资	紫安大厦	1,880.49
<b>合计</b>	-	<b>10,875.49</b>

上述五个项目的经营租赁权价值均采用收益折现法进行评估。

锦和商业或其最终控制方收购和矩商务、苏州创力、上海数娱、史坦舍、劲佳投资时的交易评估作价与净资产的账面价值相比存在一定的增值，增值主要来源于各项目的租赁经营权，而租赁经营权原始账面价值为 0；此外，上述公司持有的其他资产和负债主要包括往来款项、货币资金等，其公允价值变动幅度较小。上述项目地理位置优越，盈利预期良好，因此经营租赁权评估作价较账面价值存在一定幅度增值具有合理性。

重组完成后，公司保持了其自身以及子公司经营管理的连续性和稳定性，公司及其子公司的经营管理没有受到不利影响。同时，本次重组完成后，公司拓展了主营业务的业务线，增强了公司在行业的竞争力，提升了抗风险能力和盈利能力，进而保护了公司全体股东的利益。

#### 四、公司设立时发起人出资及设立后历次股本变化的验资情况

## （一）公司的历次验资情况

### 1、2007年5月公司前身设立

2007年4月23日，上海兴中会计师事务所有限公司出具兴验内字（2007）-2002号《验资报告》，验证截至2007年4月20日，锦和有限已收到全体股东缴纳的注册资本，合计人民币1,000万元，出资方式均为货币出资。

### 2、2007年8月增资至人民币8,000万元

2007年8月23日，上海汇洪会计师事务所有限责任公司出具汇洪验（2007）312号《验资报告》，验证截至2007年8月21日，锦和有限已收到广电信息、锦和地产和锦晓投资缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币7,000万元，出资方式均为货币出资。

### 3、2012年1月增资至人民币10,322.5806万元

2012年1月18日，立信所出具信会师报字（2012）第150015号《验资报告》，验证截至2012年1月17日，锦和有限已收到全体新股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币2,322.5806万元，出资方式均为货币出资。

### 4、2012年5月整体变更设立股份公司

2012年4月16日，立信所出具信会师报字（2012）第112733号《验资报告》，验证截至2012年4月16日，锦和商业已根据《公司法》有关规定及公司折股方案，将锦和有限截至2012年2月29日经审计的所有者权益（净资产）人民币293,549,250.25元，按1:0.7154的比例折合为股本21,000万股，大于股本部分83,549,250.25元计入资本公积。

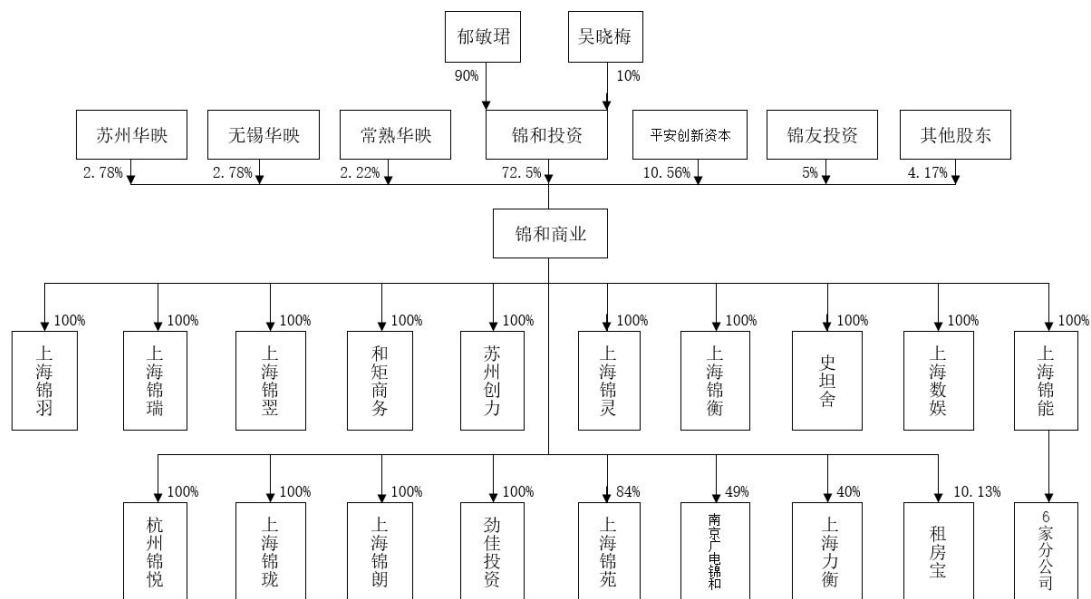
## （二）公司设立时投入资产的计量属性

2012年3月31日，立信所对截至2012年2月29日的锦和有限财务状况进行了审计，并出具信会师报字（2012）第111736号《审计报告》。确认截至2012年2月29日，公司总资产合计人民币34,377.16万元，负债合计人民币5,022.23万元，所有者权益合计人民币29,354.93万元。

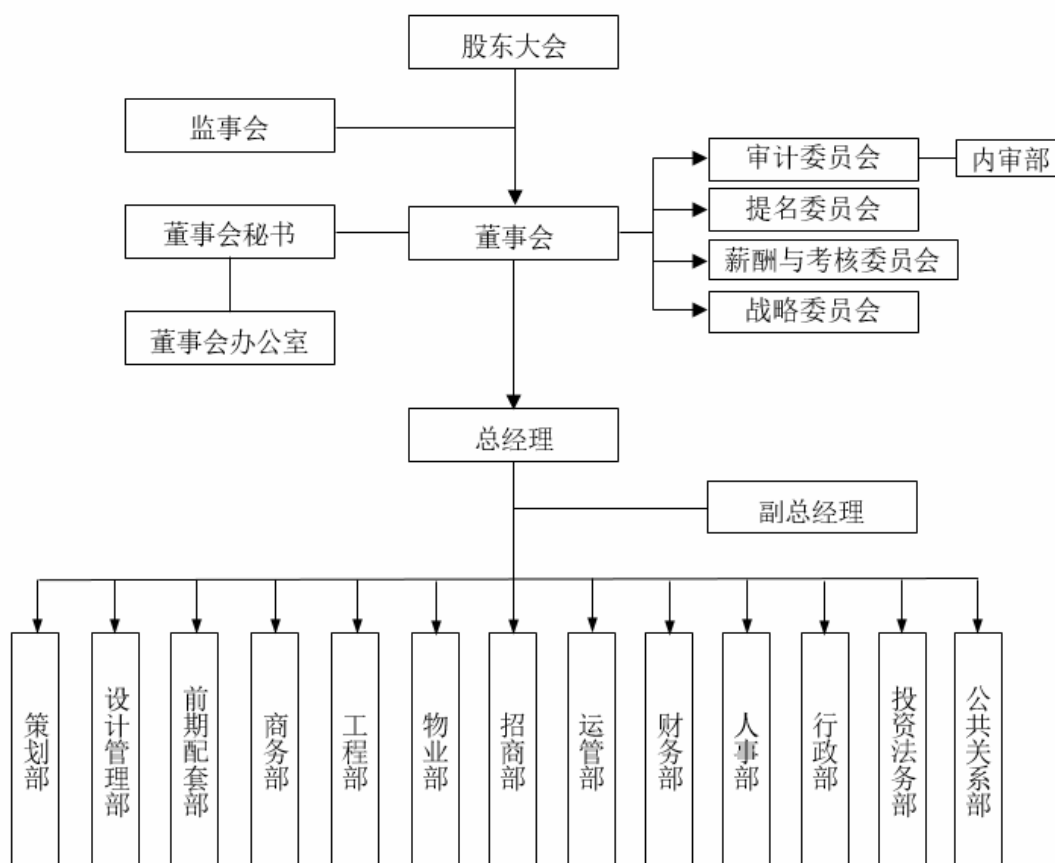
2012年3月31日，锦和有限2012年第一次临时股东会决议，由公司全体股东作为发起人，以变更基准日2012年2月29日公司经审计净资产人民币293,549,250.25元，按照1:0.7154的折股比例，折合为股本21,000万股，将公司整体变更设立股份有限公司。

## 五、发行人的股权结构和组织结构图

### （一）发行人的股权结构图



### （二）发行人的组织结构图



### （三）发行人主要内部职能部门的工作职责

部门	主要职责
策划部	对拟拓展的或已签约的项目提供定位策划方案、市场调研报告、规划设计任务书等可行性调研报告；为管理层进行项目业态定位、价格定位等决策提供专业的、切实可行的指导与依据。
设计管理部	负责项目的整体、各建筑物的设计工作；为项目工程的成本控制、材料选择给予技术支持。
前期配套部	负责项目前期工作及配套业务的进度和成本；组织、协调具体项目前期各项工程报批等手续。
商务部	为项目开发和实施提供商务方面的后台配合和支持。
工程部	完成各类工程项目的实施、验收、交付等工作。
物业部	组织和实施运行项目的物业服务和管理工作；对公司新项目进行前期物业管理规划。
招商部	负责公司所有项目的招商、续租等工作。
运管部	负责对招商、物业、工程等业务条线履行运行监督职能等工作。
财务部	负责公司财务核算、预算、财务信息披露、纳税管理等工作。

部门	主要职责
人事部	负责公司各岗位人员的招聘、培训、各岗位考核及薪酬标准的制定实施和修订、员工关系管理等。
行政部	负责日常行政事务工作的组织与管理等。
投资法务部	跟踪公司发展战略执行情况；根据公司发展战略发掘潜在项目机会；完成新项目的商务谈判工作；为项目规划及谈判等提出法律建议；为项目运营提供法律保障。
公共关系部	负责公司品牌推广战略的制定、策划、组织、宣传及实施等；负责公司对外的一切公关事务工作等。
内审部	对公司内部控制系统的健全性、合理性、有效性进行监督、检查和评价。

## 六、发行人控股、参股公司的情况

### （一）发行人控股公司的情况

#### 1、上海锦羽

##### （1）基本情况

公司名称：上海锦羽企业管理有限公司

注册资本：300 万元

实收资本：300 万元

成立日期：2009 年 12 月 16 日

住所：上海市普陀区光复西路1107号1幢108室

主要生产经营地：上海

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：郁敏璐

股东构成及控制情况：锦和商业 100%

经营范围：企业管理，投资管理（除股权投资及股权投资管理），停车场收费，投资咨询（除经纪），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】

##### （2）历史沿革

①2009 年 12 月，上海锦羽设立



2009年12月，上海锦羽由锦和地产及翌成投资共同出资设立，设立时注册资本为200万元，其中锦和地产以货币出资120万元，翌成投资以货币出资80万元。

上海君禾会计师事务所有限公司出具了君禾会师报字（2009）NY056号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

上海锦羽成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	120.00	60.00%
2	翌成投资	80.00	40.00%
合计		<b>200.00</b>	<b>100.00%</b>

②2010年3月，股权转让

2010年3月16日，锦和地产和翌成投资签订《股权转让协议》，约定翌成投资将其持有的30%股权（对应出资额为60万元）转让给锦和地产。同日，上海锦羽通过股东会决议，同意上述股权转让。

2010年3月30日，上海市工商行政管理局普陀分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海锦羽股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	180.00	90.00%
2	翌成投资	20.00	10.00%
合计		<b>200.00</b>	<b>100.00%</b>

③2010年6月，股权转让

2010年5月22日，锦和地产和翌成投资签订《股权转让协议》，约定翌成投资将其持有的10%股权（对应出资额为20万元）转让给锦和地产。同日，上海锦羽通过股东会决议，同意上述股权转让。

2010年6月1日，上海市工商行政管理局普陀分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海锦羽股东持股情况如下：

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

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	200.00	100.00%
合计		<b>200.00</b>	<b>100.00%</b>

#### ④2011年11月，增资至300万元

2011年10月31日，上海锦羽股东决定，同意上海锦羽增加注册资本100万元，由锦和地产货币出资，增资后注册资本为300万元。

上海知源会计师事务所有限公司出具了沪知会验字（2011）第594号《验资报告》，对上述增资进行了审验。

2011年11月15日，上海市工商行政管理局普陀分局核准了上述变更事项登记备案。

#### ⑤2011年12月，股权转让

2011年12月7日，上海锦羽股东决定，同意锦和地产持有的上海锦羽100%的股权转让给锦和有限。同日，锦和有限与锦和地产签订《股权转让协议》，约定锦和地产向锦和有限转让上海锦羽100%股权，转让价格为186.20万元。2011年12月16日，上海市工商行政管理局普陀分局核准上海锦羽本次股权转让事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海锦羽股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和有限	300.00	100.00%
合计		<b>300.00</b>	<b>100.00%</b>

### （3）业务概况

上海锦羽成立于2009年12月16日，主要负责越界·苏河汇项目的运营管理。

## 2、上海锦翌

### （1）基本情况

公司名称：上海锦翌企业管理有限公司  
 注册资本：300万元  
 实收资本：300万元  
 成立日期：2009年12月28日

住所：上海市徐汇区永嘉路570号2号楼201室

主要生产经营地：上海

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：郁敏珺

股东构成及控制情况：锦和商业 100%

经营范围：企业管理，资产管理，停车收费，商务咨询（除经纪），投资咨询，商务信息咨询，品牌策划，纺织、服装、日用百货的设计、展示、销售，广告的设计、制作，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】

## （2）历史沿革

### ①2009年12月，上海锦翌成立，股东缴纳首期出资

上海锦翌于2009年12月由锦和地产和翌成投资共同出资设立，成立时注册资本为1,000万元，其中锦和地产以货币资金认缴出资600万元，翌成投资以货币资金认缴出资400万元。根据《上海锦翌企业管理有限公司章程》的约定，本次出资采用分期出资方式，第一期缴纳的出资额为200万元，第二期缴纳的出资额为800万元。

上海君禾会计师事务所有限公司出具了君禾会师报字（2009）NY057号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

上海锦翌成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	120.00	60.00%
2	翌成投资	80.00	40.00%
合计		200.00	100.00%

### ②2010年4月，股权转让

2010年3月16日，翌成投资和锦和地产签订《股权转让协议》，约定翌成投资将其持有的30%股权（对应出资额为60万元）转让给锦和地产。同日，上海锦翌通过股东会决议，同意上述股权转让。2010年4月6日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海锦翌股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	180.00	90.00%
2	翌成投资	20.00	10.00%
合计		<b>200.00</b>	<b>100.00%</b>

③2010年5月，股东缴纳第二期出资，股权转让

2010年5月，上海锦翌收到第二期股东出资。上海君禾会计师事务所有限公司出具了君禾会师报字（2010）NY029号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

本次出资完成后，上海锦翌的股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	900.00	90.00%
2	翌成投资	100.00	10.00%
合计		<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2010年5月22日，翌成投资和锦和地产签订《股权转让协议》，约定翌成投资将其所持有的10%股权（对应出资额为100万元）转让给锦和地产。同日，上海锦翌通过股东会决议，同意上述股权转让。2010年6月4日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海锦翌股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	1,000.00	100.00%
合计		<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

④2011年12月，股权转让

2011年12月7日，上海锦翌股东决定，同意锦和地产持有的上海锦翌100%股权转让给锦和有限。同日，锦和有限与锦和地产签订《股权转让协议》，约定锦和地产向锦和有限转让上海锦翌100%股权，转让价格为897万元。2011年12月22日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上海锦翌本次股权转让事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海锦翌股东持股情况如下：

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

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和有限	1,000.00	100.00%
合计		<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### ⑤2015年6月，注册资本变更

2014年12月25日，上海锦翌股东决定，同意将公司注册资本由1,000.00万元减至300.00万元。上海锦翌自本次减资决议作出之日起10日内通知全体债权人，并于2014年12月30日，在城市导报上发布了减资公告。2015年6月19日，上海市徐汇区市场监督管理局核准本次注册资本变更事项登记备案。

本次注册资本变更后，上海锦翌股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	300.00	100.00%
合计		<b>300.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （3）业务概况

上海锦翌成立于2009年12月28日，主要负责越界·永嘉庭项目的运营管理。

### 3、上海锦瑞

#### （1）基本情况

公司名称：上海锦瑞企业管理有限公司

注册资本：200万元

实收资本：200万元

成立日期：2010年12月15日

住所：上海市斜土路1074弄90支弄1号甲101室

主要生产经营地：上海

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：郁敏珺

股东构成及控制情况：锦和商业 100%

经营范围：企业管理、资产管理，停车收费，商务咨询（除经纪），投资咨询，商务信息咨询，品牌策划，纺织品、服装、日用百货的设计、展示、销售，广告的

设计、制作，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】

## （2）历史沿革

### ①2010年12月，上海锦瑞成立

2010年12月，上海锦瑞由锦和地产出资设立，成立时注册资本为200万元，均以货币形式出资。

上海知源会计师事务所有限公司出具了沪知会验字（2010）第698号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

上海锦瑞成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	200.00	100.00%
合计		<b>200.00</b>	<b>100.00%</b>

### ②2011年12月，股权转让

2011年12月7日，上海锦瑞股东决定，同意锦和地产持有的上海锦瑞100%的股权转让给锦和有限。同日，锦和有限与锦和地产签订《股权转让协议》，约定锦和地产向锦和有限转让上海锦瑞100%股权，转让价格为118.72万元。2011年12月22日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上海锦瑞本次股权转让事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海锦瑞股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和有限	200.00	100.00%
合计		<b>200.00</b>	<b>100.00%</b>

## （3）业务概况

上海锦瑞成立于2010年12月15日，主要负责越界·500视觉园项目的运营管理。

## 4、上海锦能

### （1）基本情况

公司名称：上海锦能物业管理有限公司

注册资本：300 万元  
 实收资本：300 万元  
 成立日期：2010 年 5 月 28 日  
 住所：上海市静安区延安中路596弄21号二层201C室  
 主要生产经营地：上海  
 公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
 法定代表人：郁敏珺  
 股东构成及控制情况：锦和商业 100%  
 经营范围：物业管理，停车库管理。【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】

## （2）历史沿革

### ①2010 年 5 月，上海锦能成立

2010 年 5 月，上海锦能由锦和地产出资设立，注册资本为 200 万元，均以货币形式出资。

上海君禾会计师事务所有限公司出具了君禾会师报字（2010）NY023 号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

上海锦能成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	200.00	100.00%
合计		<b>200.00</b>	<b>100.00%</b>

### ②2011 年 12 月，股权转让

2011 年 12 月 7 日，上海锦能股东决定，同意锦和地产持有的上海锦能 100% 的股权转让给锦和有限。同日，锦和有限与锦和地产签订《股权转让协议》，约定锦和地产向锦和有限转让上海锦能 100% 股权，转让价格为 163.98 万元。2011 年 12 月 16 日，上海市工商行政管理局静安分局核准了上海锦能本次股权转让事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海锦能股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和有限	200.00	100.00%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
合计		<b>200.00</b>	<b>100.00%</b>

③2014年12月，增资至300万元

2014年12月4日，上海锦能股东决定，同意上海锦能注册资本由200万元增加至300万元，由锦和商业对上海锦能增资100万元。

2014年12月8日，上海市工商行政管理局静安分局核准了上述变更事项登记备案。

本次增资完成后，上海锦能股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	300.00	100.00%
合计		<b>300.00</b>	<b>100.00%</b>

### （3）业务概况

上海锦能成立于2010年5月28日，作为专门的物业管理公司，主要负责公司园区的物业管理。2011年9月14日，上海市住房保障和房屋管理局向上海锦能颁发了编号为沪（静安）125号《物业服务企业资质证书》，上海锦能获得三级物业管理资质。截至本招股说明书签署日，上海锦能共设有6家分公司，分别为黄浦分公司、徐汇分公司、苏州分公司、杭州分公司、南京分公司和淳安分公司。

## 5、和矩商务

### （1）基本情况

公司名称：上海和矩商务发展有限公司  
 注册资本：300万元  
 实收资本：300万元  
 成立日期：2007年1月8日  
 住所：上海市黄浦区局门路427号1号楼307室  
 主要生产经营地：上海  
 公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
 法定代表人：郁敏珺



股东构成及控制情况： 锦和商业 100%

经营范围： 商务服务，商务信息咨询，办公家具租赁，会展服务，停车场（库）经营管理，物业管理，投资咨询。【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】

## （2）历史沿革

### ①2007年1月，和矩商务成立

2007年1月，和矩商务由上海公房出资设立，成立时注册资本为500万元，均为货币形式出资。

上海华正会计师事务所有限公司出具了华业字(2006)第422号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

和矩商务成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海公房	500.00	100.00%
合计		<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>

### ②2007年4月，股权转让

2007年4月20日，上海公房和史坦舍签订《股权转让合同》，约定上海公房将其持有的和矩商务100%股权（对应出资额为500万元）转让给史坦舍。同日，和矩商务股东决定，同意上述股权转让。2007年4月29日，上海市工商行政管理局卢湾分局核准了上述变更事项登记。

本次股权转让完成后，和矩商务股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	史坦舍	500.00	100.00%
合计		<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>

### ③2007年9月，增资至700万元

2007年8月21日，和矩商务股东决定，同意公司注册资本由500万元增加至700万元，由上海益迪投资管理有限公司对和矩商务增资200万元。

上海华正会计师事务所有限公司出具了华业字(2007)第375号《验资报告》，对上述增资进行了审验。

2007年9月6日，上海市工商行政管理局卢湾分局核准了上述变更事项登记备案。

本次增资完成后，和矩商务股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	史坦舍	500.00	71.43%
2	上海益迪投资管理有限公司	200.00	28.57%
合计		<b>700.00</b>	<b>100.00%</b>

④2009年1月，股权转让

2009年1月2日，上海益迪投资管理有限公司和史坦舍签订《股权转让合同》，约定上海益迪投资管理有限公司将持有的和矩商务28.57%股权（对应出资额为200万元）转让给史坦舍。同日，和矩商务通过股东会决议，同意上述股权转让。2009年1月19日，上海市工商行政管理局卢湾分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，和矩商务股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	史坦舍	700.00	100.00%
合计		<b>700.00</b>	<b>100.00%</b>

⑤2010年2月，股权转让

2010年2月8日，史坦舍将持有的和矩商务100%股权通过上海联合产权交易所公开挂牌（上市挂牌号为G010SH1010823）转让给锦和地产，并与锦和地产签订《上海市产权交易合同》，转让价格为980万元。本次转让价格参考了上海信达资产评估有限公司出具的信达评报字（2010）第A016号《评估报告》，和矩商务股东全部权益评估价值为9,578,337.67元。2010年3月11日，上海市工商行政管理局卢湾分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，和矩商务股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	700.00	100.00%
合计		<b>700.00</b>	<b>100.00%</b>

⑥2011年12月，股权转让

2011年12月7日，和矩商务股东决定，同意锦和地产持有的和矩商务100%

的股权转让给锦和有限。同日，锦和有限与锦和地产签订《股权转让协议》，约定锦和地产向锦和有限转让和矩商务 100% 股权，转让价格为 995.65 万元。2011 年 12 月 27 日，上海市工商行政管理局黄浦分局核准了和矩商务本次股权转让事项登记备案。

本次股权转让完成后，和矩商务股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和有限	700.00	100.00%
合计		<b>700.00</b>	<b>100.00%</b>

⑦2015 年 11 月，注册资本变更

2015 年 8 月 28 日，和矩商务股东决定，同意将公司注册资本由 700.00 万元减至 300.00 万元。和矩商务自本次减资决议作出之日起 10 日内通知全体债权人，并于 2015 年 9 月 1 日，在城市导报上发布了减资公告。2015 年 11 月 27 日，上海市黄浦区市场监督管理局核准了本次注册资本变更事项登记备案。

本次注册资本变更后，和矩商务股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	300.00	100.00%
合计		<b>300.00</b>	<b>100.00%</b>

### （3）业务概况

和矩商务成立于 2007 年 1 月 8 日，主要负责越界·智造局 II 项目的运营管理。

## 6、上海锦灵

### （1）基本情况

公司名称：上海锦灵企业管理有限公司  
 注册资本：500 万元  
 实收资本：500 万元  
 成立日期：2012 年 6 月 13 日  
 住所：灵石路741、745、747号1楼109室  
 主要生产经营地：上海

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
 法定代表人：郁敏珺  
 股东构成及控制情况：锦和商业 100%  
 经营范围：企业管理，物业管理，投资管理，资产管理，停车场管理，投资咨询，商务信息咨询。【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】

## （2）历史沿革

2012年6月，上海锦灵由锦和商业出资设立，注册资本为500万元，均为货币形式出资。

上海申北会计师事务所有限公司出具了申北会所验企字(2012)第051号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

上海锦灵成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	500.00	100.00%
	合计	500.00	100.00%

## （3）业务概况

上海锦灵成立于2012年6月13日，主要负责越界·乐平方项目、大宁财智中心项目的运营管理。

## 7、史坦舍

### （1）基本情况

公司名称：上海史坦舍商务服务有限公司  
 注册资本：300万元  
 实收资本：300万元  
 成立日期：2006年10月9日  
 住所：上海市黄浦区蒙自路169号2号楼208室  
 主要生产经营地：上海  
 公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
 法定代表人：郁敏珺

股东构成及控制情况： 锦和商业 100%

经营范围： 商务信息咨询服务、商务服务、会展服务、电脑图文设计制作，办公家俱租赁、房屋租赁，金属材料、化工原料（国家有专项规定的除外）的销售，物业管理，投资咨询，停车场（库）经营管理。【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】

## （2）历史沿革

### ①2006年10月，史坦舍设立

2006年10月，史坦舍由上海市公房出资设立，设立时注册资本为1,000万元，均为货币形式出资。

上海华正会计师事务所有限公司出具了华业字(2006)第381号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

史坦舍成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海公房	1,000.00	100.00%
	合计	<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### ②2007年4月，增资至5,000万元

2007年3月27日，史坦舍股东决定公司注册资本由1,000万元增加至5,000万元，由上海公房以货币形式对史坦舍增资1,750万元，由上海浦联房地产发展公司以货币形式对史坦舍增资2,250万元。2007年3月23日，上海市闸北区彭浦镇人民政府集体资产管理办公室出具彭资管办[2007]3号文件，同意上海浦联房地产发展公司以增资的方式出资2,250万元持有史坦舍45%股权。

上海华正会计师事务所有限公司出具了华业字(2007)第232号《验资报告》，对上述增资进行了审验。

2007年4月18日，上海市工商行政管理局卢湾分局核准了上述变更事项登记备案。

本次增资完成后，史坦舍股东持股情况如下：

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

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海公房	2,750.00	55.00%
2	上海浦联房地产发展公司	2,250.00	45.00%
合计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### ③2011年8月，股权转让

2011年8月15日，上海浦联房地产发展公司和上海公房签订了《上海市产权交易合同》（上市挂牌号为 Q011SH1011625），约定上海浦联房地产发展公司将其所持有的史坦舍45%股权（对应出资额为2,250万元）转让给上海公房，交易价格为2,858.89万元。本次转让价格参考了上海集联资产评估有限公司出具的沪集联评字（2011）第J1042号《评估报告书》，截至2011年2月28日，史坦舍净资产的评估值为6,413.09万元。2011年8月17日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，史坦舍股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海公房	5,000.00	100.00%
合计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### ④2011年11月，股权转让

2011年10月10日，上海公房和张锐、陆忠慈分别签订《股权转让合同》，约定上海公房将其持有的史坦舍10%股权（对应出资额为500万元）转让给张锐，转让价格为642万元；将其持有的史坦舍10%股权（对应出资额为500万元）转让给陆忠慈，转让价格为642万元。同日，史坦舍召开临时股东会，同意上述股权转让。2011年11月1日，上海市工商行政管理局黄浦分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，史坦舍股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海公房	4,000.00	80.00%
2	张锐	500.00	10.00%
3	陆忠慈	500.00	10.00%
合计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### ⑤2012年10月，股权转让

2012年10月22日，锦和商业分别与上海公房、张锐和陆忠慈签订了《股权转让协议》，受让其分别持有的史坦舍80%（对应出资额为4,000万元）、10%（对应出资额为500万元）、10%（对应出资额为500万元）的股权，转让价格分别为6,832.24万元、854.03万元、854.03万元。同日，史坦舍召开临时股东会，同意上述股权转让。本次交易作价参考了上海银信资产评估有限公司出具的银信评财字（2012）沪第092号《合同权价值咨询报告》。根据该评估报告，史坦舍的租赁经营权（越界·智造局I租赁合同）评估价值为3,107万元。

2012年10月30日，上海市工商行政管理局黄浦分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，史坦舍股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	5,000.00	100.00%
合计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

⑥2015年11月，注册资本变更

2015年8月28日，史坦舍股东决定，同意将公司注册资本由5,000.00万元减至300.00万元。史坦舍自本次减资决议作出之日起10日内通知全体债权人，并于2015年9月1日，在城市导报上发布了减资公告。2015年11月27日，上海市黄浦区市场监督管理局核准了本次注册资本变更事项登记备案。

本次注册资本变更后，史坦舍股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	300.00	100.00%
合计		<b>300.00</b>	<b>100.00%</b>

### （3）业务概况

史坦舍成立于2006年10月9日，主要负责越界·智造局I项目的运营管理。

## 8、上海锦衡

### （1）基本情况

公司名称：上海锦衡企业管理有限公司

注册资本：500万元

实收资本：500 万元

成立日期：2013 年 1 月 06 日

住所：上海市嘉定区沪宜公路1101号1幢315室

主要生产经营地：上海

公司类型：一人有限责任公司(法人独资)

法定代表人：郁敏珺

股东构成及控制情况：锦和商业 100%

经营范围：企业管理，投资管理，投资咨询（除金融、证券），资产管理，商务咨询，物业管理，企业营销策划，停车场管理。【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】

## （2）历史沿革

2013 年 1 月，上海锦衡由锦和商业出资设立，注册资本为 500 万元，均为货币形式出资。

上海佳安会计师事务所有限公司出具了佳安会验[2012]第 6149 号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

上海锦衡成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	500.00	100.00%
合计		<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>

## （3）业务概况

上海锦衡成立于 2013 年 1 月 6 日，主要负责南翔智地园三期项目的运营管理。

## 9、上海数娱

### （1）基本情况

公司名称：上海数娱产业管理有限公司

注册资本：110 万元

实收资本：110 万元



成立日期：2005年5月10日  
 住所：上海市徐汇区茶陵北路20号318室  
 主要生产经营地：上海  
 公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
 法定代表人：郁敏珺  
 股东构成及控制情况：锦和商业 100%  
 经营范围：数字娱乐、信息、计算机、电子、新能源、仪器仪表专业领域内技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、物业管理，停车收费，投资咨询，健身。  
**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**

## （2）历史沿革

### ①2005年5月，上海数娱成立

2005年5月，上海数娱成立，公司注册资本为100万元。力山森堡（上海）投资管理有限公司、上海同创投资管理有限公司、上海徐汇软件发展有限公司及交大慧谷分别以货币资金形式出资60万元、20万元、10万元及10万元。

上海天城会计师事务所有限公司出具了天城会验(2005)128号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

上海数娱成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	力山森堡（上海）投资管理有限公司	60.00	60.00%
2	上海同创投资管理有限公司	20.00	20.00%
3	上海徐汇软件发展有限公司	10.00	10.00%
4	交大慧谷	10.00	10.00%
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00%</b>

### ②2006年9月，股权转让且增资至110万元

2006年6月10日，上海数娱召开股东会，决议公司注册资本由100万元增加至110万元，并吸收上海汇达工贸有限公司为新股东，由上海汇达工贸有限公司增资10万元；决议同意力山森堡（上海）投资管理有限公司将其持有的上海

数娱 10%股权转让给张凤英。同日，力山森堡（上海）投资管理有限公司和张凤英签订《股权转让协议》，约定力山森堡（上海）投资管理有限公司将持有的上海数娱 10%股权（对应出资额为 10 万元）转让给张凤英。

上海兴中会计师事务所有限公司于 2006 年 9 月 15 日出具了兴验内字(2006)-6436 号《验资报告》，对上述增资进行了审验。

2006 年 9 月 22 日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次增资及股权转让完成后，上海数娱股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	力山森堡（上海）投资管理有限公司	50.00	45.46%
2	上海同创投资管理有限公司	20.00	18.18%
3	上海徐汇软件发展有限公司	10.00	9.09%
4	交大慧谷	10.00	9.09%
5	上海汇达工贸有限公司	10.00	9.09%
6	张凤英	10.00	9.09%
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00%</b>

### ③2006 年 12 月，股权转让

2006 年 11 月 8 日，力山森堡（上海）投资管理有限公司和力山（苏州）置业有限公司签订《股权转让合同》，约定力山森堡（上海）投资管理有限公司将其所持有的上海数娱 45.46% 股权（对应出资额为 50 万元）转让给力山（苏州）置业有限公司。同日，上海数娱召开股东会，同意上述股权转让。2006 年 12 月 4 日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海数娱股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	力山（苏州）置业有限公司	50.00	45.46%
2	上海同创投资管理有限公司	20.00	18.18%
3	上海徐汇软件发展有限公司	10.00	9.09%
4	交大慧谷	10.00	9.09%
5	上海汇达工贸有限公司	10.00	9.09%
6	张凤英	10.00	9.09%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	合计	110.00	100.00%

#### ④2008年8月，股权转让

2008年1月4日上海数娱召开股东会决议，同意上海徐汇软件发展有限公司将其持有的上海数娱9.09%的股权通过上海联合产权交易所挂牌转让。2008年7月18日，上海徐汇软件发展有限公司和力山（苏州）置业有限公司签订了《上海市产权交易合同》（上市挂牌号为G308SH1001844），约定上海徐汇软件发展有限公司将其所持有的9.09%的股权（对应出资额为10万元）转让给力山（苏州）置业有限公司。2008年8月27日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海数娱股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	力山（苏州）置业有限公司	60.00	54.55%
2	上海同创投资管理有限公司	20.00	18.18%
3	交大慧谷	10.00	9.09%
4	上海汇达工贸有限公司	10.00	9.09%
5	张凤英	10.00	9.09%
	合计	110.00	100.00%

#### ⑤2010年11月，股权转让

2010年1月4日上海数娱召开股东会决议，同意上海汇达工贸有限公司将其持有的上海数娱9.09%的股权通过上海联合产权交易所挂牌转让。2010年9月10日，上海汇达工贸有限公司和力山（苏州）置业有限公司签订《上海市产权交易合同》（上市挂牌号为Q310SH1014107），约定上海汇达工贸有限公司将持有的9.09%股权（对应出资额为10万元）转让给力山（苏州）置业有限公司。2010年11月4日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海数娱股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	力山（苏州）置业有限公司	70.00	63.64%
2	上海同创投资管理有限公司	20.00	18.18%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
3	交大慧谷	10.00	9.09%
4	张凤英	10.00	9.09%
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00%</b>

⑥2011年5月，股权转让

2011年2月28日，张凤英和上海佳乘实业有限公司签订《股权转让协议》，约定张凤英将持有的上海数娱9.09%股权（对应出资额为10万元）转让给上海佳乘实业有限公司。同日，上海数娱召开股东会，同意上述股权转让。2011年5月6日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海数娱股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	力山（苏州）置业有限公司	70.00	63.64%
2	上海同创投资管理有限公司	20.00	18.18%
3	交大慧谷	10.00	9.09%
4	上海佳乘实业有限公司	10.00	9.09%
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00%</b>

⑦2011年7月，股权转让

2011年6月24日，力山（苏州）置业有限公司和力山（上海）投资管理咨询有限公司签订《股权转让协议》，约定力山（苏州）置业有限公司将其所持有的上海数娱63.64%股权（对应出资额为70万元）转让给力山（上海）投资管理咨询有限公司；上海同创投资管理有限公司和上海本是建设工程服务有限公司签订《股权转让协议》，约定上海同创投资管理有限公司将其所持有的上海数娱18.18%股权（对应出资额为20万元）转让给上海本是建设工程服务有限公司。同日，上海数娱召开股东会，同意上述股权转让。2011年7月27日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海数娱股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	力山（上海）投资管理咨询有限公司	70.00	63.64%
2	上海本是建设工程服务有限公司	20.00	18.18%
3	交大慧谷	10.00	9.09%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
4	上海佳乘实业有限公司	10.00	9.09%
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00%</b>

### ⑧2011年9月，股权转让

2011年8月31日上海数娱召开股东会决议，同意力山（上海）投资管理咨询有限公司、上海本是建筑工程服务有限公司、上海佳乘实业有限公司将其持有的上海数娱全部股权（分别为63.64%、18.18%、9.09%）转让给锦和投资。2011年9月15日，锦和投资分别与力山（上海）投资管理咨询有限公司、上海本是建筑工程服务有限公司、上海佳乘实业有限公司签订了《股权转让协议》，受让其分别持有的上海数娱63.64%（对应出资额为70万元）、18.18%（对应出资额为20万元）、9.09%（对应出资额为10万元）的股权，合计价款4,381万元，本次交易作价参考了上海银信资产评估有限公司于2011年9月10日出具的沪银信评财字（2011）第012号《资产评估报告》。根据该评估报告，上海数娱的租赁经营权（X2创意空间物业租赁合同）评估价值为4,416万元。2011年10月21日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

2011年9月20日，锦和投资和上海锦长签订《股权转让协议》，将其持有的上海数娱90.91%股权作价4,381万元转让给上海锦长。同日，上海数娱召开股东会，同意上述股权转让。2011年11月22日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海数娱股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海锦长	100.00	90.91%
2	交大慧谷	10.00	9.09%
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00%</b>

### ⑨2013年7月，股权转让

2012年8月28日上海数娱召开股东会决议，同意交大慧谷将所持上海数娱9.09%的股权通过上海联合产权交易所挂牌转让。2013年2月6日，教育部科技发展中心出具《关于同意上海交大慧谷科技街有限公司转让上海数娱产业管理有限公司股权的批复》（教技发中心函[2013]20号），同意交大慧谷将所持上海数

娱 9.09%的股权按照法定程序挂牌转让，转让价格不低于转让股权相对应的净资产评估备案值。2013年7月4日，锦和商业和交大慧谷签订《上海市产权交易合同》（上市挂牌号为G313SH1006795），约定交大慧谷将持有的9.09%股权（对应出资额为10万元）转让给锦和商业，交易价格为469万元。本次转让价格参考了上海公信中南资产评估有限公司评估并出具的公信中南评报（2012）79号《评估报告书》（上述评估报告已经国有资产监督管理机构—教育部备案），截至2012年7月31日，上海数娱9.09%股权的价值为468.99万元。2013年7月24日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海数娱股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海锦长	100.00	90.91%
2	锦和商业	10.00	9.09%
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00%</b>

⑩2013年8月，股权转让

2013年8月15日，上海锦长和锦和商业签订《上海数娱产业管理有限公司股权转让协议》，约定上海锦长将持有的90.91%股权（对应出资额为100万元）转让给锦和商业，交易价格为4,381万元。同日，上海数娱召开股东会，同意上述股权转让。2013年8月28日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海数娱股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	110.00	100.00%
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00%</b>

### （3）业务概况

上海数娱成立于2005年5月10日，主要负责越界·X2创意空间项目、越界·X2创意空间二期项目（本次募投项目之一）的运营管理。

## 10、上海锦苑

### （1）基本情况

公司名称：上海锦苑企业管理有限公司  
 注册资本：200 万元  
 实收资本：200 万元  
 成立日期：2012 年 3 月 22 日  
 住所：上海市宝山区呼兰路 799 号 6 号楼 626 单元  
 主要生产经营地：上海  
 公司类型：有限责任公司（国内合资）  
 法定代表人：郁敏珺  
 股东构成及控制情况：锦和商业 84%、昌生美 16%  
 经营范围：企业管理；投资咨询；物业管理；停车场。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

## （2）历史沿革

2012 年 3 月，上海锦苑由锦和有限和昌生美共同出资设立，注册资本为 200 万元，均为货币形式出资。

上海瑞和会计师事务所有限公司出具了瑞和会验字（2012）第 0245 号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

上海锦苑成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	168.00	84.00%
2	昌生美	32.00	16.00%
合计		<b>200.00</b>	<b>100.00%</b>

## （3）业务概况

上海锦苑成立于 2012 年 3 月 22 日，主要负责越界·智汇园项目的运营管理。

## 11、杭州锦悦

### （1）基本情况

公司名称：杭州锦悦企业管理有限公司  
 注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

成立日期：2013 年 4 月 1 日

住所：上城区水门南弄 3 号 10 幢 1011 室

主要生产经营地：杭州

公司类型：一人有限责任公司（私营法人独资）

法定代表人：郁敏珺

股东构成及控制情况：锦和商业 100%

经营范围：企业管理及咨询，投资管理，投资咨询（除证券、期货），商务信息咨询，物业管理，品牌策划。【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】

## （2）历史沿革

2013 年 4 月，杭州锦悦由锦和商业出资设立，注册资本为 100 万元，均为货币形式出资。

杭州新虹泰会计师事务所出具了新虹泰验字[2013]第 51 号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

杭州锦悦成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	100.00	100.00%
合计		100.00	100.00%

## （3）业务概况

杭州锦悦成立于 2013 年 4 月 1 日，主要负责越界·锦绣工坊项目、锦和大厦项目的运营管理。

## 12、苏州创力

### （1）基本情况

公司名称：苏州创力投资管理有限公司

注册资本：150 万元

实收资本：150 万元



成立日期：2007年2月1日  
 住所：苏州高新区滨河路1388号  
 主要生产经营地：苏州  
 公司类型：有限责任公司（法人独资）  
 法定代表人：郁敏珺  
 股东构成及控制情况：锦和商业 100%  
 经营范围：投资管理咨询、商务信息咨询、企业管理咨询、实业投资咨询、物业管理；停车场。

## （2）历史沿革

### ①2007年2月，苏州创力成立

2007年2月，苏州创力成立，公司注册资本为150万元。力山（苏州）置业有限公司、上海润邦投资集团有限公司、鲍胜凯及林纹如分别以货币资金形式出资45万元、30万元、45万元及30万元。

苏州天中会计师事务所有限公司出具了天中验字（2007）第023号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

苏州创力成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	力山（苏州）置业有限公司	45.00	30.00%
2	上海润邦投资集团有限公司	30.00	20.00%
3	鲍胜凯	45.00	30.00%
4	林纹如	30.00	20.00%
合计		150.00	100.00%

### ②2010年1月，股权转让

2009年12月20日，苏州创力投资管理有限公司通过股东会决议，同意股东上海润邦投资集团有限公司、鲍胜凯、林纹如分别将其持有的苏州创力股权转让给力山（苏州）置业有限公司。2009年12月20日，力山（苏州）置业有限公司和上海润邦投资集团有限公司、鲍胜凯、林纹如签订《股权转让协议》，约定上海润邦投资集团有限公司、鲍胜凯、林纹如将分别持有的苏州创力20%股权（对应出资额为30万元）、30%股权（对应出资额为45万元）、20%股权（对

应出资额为 30 万元）转让给力山（苏州）置业有限公司。

2010 年 1 月 14 日，苏州市高新区（虎丘）工商行政管理局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，苏州创力股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	力山（苏州）置业有限公司	150.00	100.00%
合计		<b>150.00</b>	<b>100.00%</b>

### ③2011 年 9 月，股权转让

2011 年 9 月 15 日，苏州创力股东力山（苏州）置业有限公司决定将其持有的苏州创力 100% 股权转让给锦和投资。同日，力山（苏州）置业有限公司和锦和投资签订《股权转让协议》，约定力山（苏州）置业有限公司将持有的苏州创力 100% 股权（对应出资额为 150 万元）转让给锦和投资。

2012 年 2 月 9 日，苏州市高新区（虎丘）工商行政管理局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，苏州创力股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和投资	150.00	100.00%
合计		<b>150.00</b>	<b>100.00%</b>

### ④2012 年 2 月，股权转让

2012 年 2 月 9 日，苏州创力股东锦和投资决定将其持有的苏州创力股权转让给上海筑仁。同日，锦和投资和上海筑仁签订《股权转让协议》，约定锦和投资将持有的苏州创力 100% 股权（对应出资额为 150 万元）转让给上海筑仁。

2012 年 3 月 27 日，苏州市高新区（虎丘）工商行政管理局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，苏州创力股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海筑仁	150.00	100.00%
合计		<b>150.00</b>	<b>100.00%</b>

### ⑤2013 年 12 月，股权转让

2013年11月15日，苏州创力股东决定同意股东上海筑仁将其持有的苏州创力股权转让给锦和商业。2013年11月15日，上海筑仁和锦和商业签订《股权转让协议》，约定上海筑仁将持有的苏州创力100%股权（对应出资额为150万元）转让给锦和商业。

2013年12月4日，苏州市高新区（虎丘）工商行政管理局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，苏州创力股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	150.00	100.00%
	<b>合计</b>	<b>150.00</b>	<b>100.00%</b>

### （3）业务概况

苏州创力成立于2007年2月1日，主要负责越界·X2创意街区的运营管理。

## 13、上海锦珑

### （1）基本情况

公司名称：上海锦珑企业管理有限公司

注册资本：1,000万元

实收资本：1,000万元

成立日期：2014年3月5日

住所：上海市徐汇区石龙路329号2幢228室

主要生产经营地：上海

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：郁敏珺

股东构成及控制情况：锦和商业100%

经营范围：企业管理，投资管理，投资咨询（除经纪），资产管理，商务信息咨询，物业管理，市场营销策划，创意服务，停车收费。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### （2）历史沿革

## ①2014年3月，上海锦珑成立

2014年3月，上海锦珑由锦和商业出资设立，注册资本为100万元，货币形式出资。

上海锦珑成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	100.00	100.00%
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00%</b>

## ②2014年3月，增资至1,000万元

2014年3月，锦和商业决定增加上海锦珑注册资本900万元，增资后注册资本为1,000万元。

2014年3月28日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

本次股权转让完成后，上海锦珑股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	1,000.00	100.00%
合计		<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## (3) 业务概况

上海锦珑成立于2014年3月5日，主要负责越界·智慧谷的运营管理。

## 14、劲佳投资

## (1) 基本情况

公司名称：上海劲佳文化投资管理有限公司  
 注册资本：4,000万元  
 实收资本：4,000万元  
 成立日期：2014年7月9日  
 住所：上海市静安区愚园路315号922室  
 主要生产经营地：上海  
 公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
 法定代表人：郁敏珺

股东构成及控制情况： 锦和商业 100%

经营范围： 文化产业投资，实业投资，创业投资，物业管理，投资管理，会务服务，展览展示服务，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），房地产信息咨询（不得从事经纪），投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，企业营销策划，企业形象策划，舞台设计，文化艺术交流活动策划（除经纪），包装设计，图文设计，创意服务，广告设计、制作、代理、发布，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）。

【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】

## （2）历史沿革

### ①2014年7月，劲佳投资成立

2014年7月，劲佳投资由经佳文化出资设立，注册资本为500万元，均为货币形式出资。经佳文化实缴注册资本100.00万元。

劲佳投资成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	经佳文化	500.00	100.00%
合计		500.00	100.00%

### ②2014年9月，增资至4,000万元

2014年9月12日，劲佳投资召开股东会，决议通过了公司注册资本由500万元增加至4,000万元，其中，经佳文化增资100万元，并吸收锦和商业为新股东，由锦和商业增资3,400万元。2014年9月24日，上海市工商行政管理局静安分局核准了上述变更事项登记备案。

本次增资完成后，劲佳投资的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	3,400.00	85.00%
2	经佳文化	600.00	15.00%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	合计	4,000.00	100.00%

### ③2015年12月，股权转让

2015年12月31日，锦和商业和经佳文化签订《股权转让协议》，约定经佳文化将持有的劲佳投资15%股权作价9,492,571.09元转让给锦和商业。同日，劲佳投资召开股东会，同意上述股权转让。2016年1月11日，上海市静安区工商行政管理局核准了上述变更事项登记备案。关于本次股权转让的具体背景详见本节“三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况”之“（三）发行人设立以来的资产重组情况 2、非同一控制下的资产重组情况（3）收购劲佳投资”部分内容。

本次股权转让完成后，劲佳投资的股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	4,000.00	100.00%
	合计	4,000.00	100.00%

### （3）业务概况

劲佳投资成立于2014年7月9日，主要负责紫安大厦项目的运营管理。

## 15、上海锦朗

### （1）基本情况

公司名称：上海锦朗企业管理有限公司

注册资本：300万元

实收资本：300万元

成立日期：2016年3月25日

住所：上海市黄浦区蒙自路169号1号楼605室

主要生产经营地：上海

公司类型：一人有限责任公司（私营法人独资）

法定代表人：郁敏璐

股东构成及控制情况：锦和商业100%

经营范围：企业管理，商务信息咨询，物业管理，市场营销策

划，创意服务，停车场（库）经营管理。【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】

## （2）历史沿革

2016年3月，上海锦朗由锦和商业出资设立，注册资本为300万元，货币形式出资。

上海锦朗成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	300.00	100.00%
合计		<b>300.00</b>	<b>100.00%</b>

## （3）业务概况

上海锦朗成立于2016年3月25日，主要负责本次募投项目之一越界·世博园项目的运营管理。

## （二）发行人参股公司的情况

上海力衡、南京广电锦和、租房宝为公司的参股公司，目前锦和商业持有上海力衡40%股权、持有南京广电锦和49%股权、持有租房宝10.13%股权。

### 1、上海力衡

#### （1）基本情况

公司名称：上海力衡投资管理有限公司  
注册资本：200万元  
实收资本：200万元  
成立日期：2008年11月13日  
住所：上海市徐汇区田林路201号5幢101室  
主要生产经营地：上海  
公司类型：有限责任公司（国内合资）  
法定代表人：陶瑞英  
经营范围：投资管理咨询，商务信息咨询，计算机、电子产品、

仪器仪表专业领域内技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、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】

## （2）股权结构

截至本招股说明书签署日，上海力衡的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	原昌投资	120.00	60.00%
2	锦和商业	80.00	40.00%
合计		200.00	100.00%

注：原昌投资为锦和商业股东，持股比例为 0.33%。

## （3）业务概况

上海力衡成立于 2008 年 11 月 13 日，主要负责越界·太保中心项目的运营管理。

## 2、南京广电锦和

### （1）基本情况

公司名称：南京广电锦和投资管理有限公司  
 注册资本：4,500 万元  
 实收资本：4,500 万元  
 成立日期：2014 年 3 月 24 日  
 住所：南京市秦淮区莫愁路329号  
 主要生产经营地：南京  
 公司类型：有限责任公司  
 法定代表人：滕学全  
 经营范围：投资管理、企业管理、投资信息咨询（除经纪）、企业资产管理、商务信息咨询、物业管理、品牌策划、停车场（库）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）

### （2）股权结构



截至本招股说明书签署日，南京广电锦和的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	2,205.00	49.00%
2	南京文化地产	1,620.00	36.00%
3	南京文化产业	675.00	15.00%
合计		<b>4,500.00</b>	<b>100.00%</b>

注：南京文化地产与南京文化产业同属南京广播电视集团有限责任公司实际控制。

### （3）业务概况

南京广电锦和成立于 2014 年 3 月 24 日，主要负责越界·梦幻城项目的运营管理。

## 3、租房宝

### （1）基本情况

公司名称：杭州随地付网络技术有限公司

注册资本：141.1764 万元

实收资本：141.1764 万元

成立日期：2014 年 6 月 12 日

住所：杭州市西湖区天目山路274号、万塘路2-18（双）号A座905室

主要生产经营地：杭州

公司类型：私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）

法定代表人：李旭

经营范围：服务：计算机软硬件、网络技术的技术开发、技术服务、成果转让，承接计算机网络工程（涉及资质证凭证经营）。

### （2）股权结构

截至本招股说明书签署日，租房宝的股权结构情况如下：

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

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	李旭	60.6847	42.99%
2	云南国际信托有限公司	15.6863	11.11%
3	无锡华映	21.4447	15.19%
4	锦和商业	14.2965	10.13%
5	上海涌裕二期股权投资合伙企业（有限合伙）	18.4313	13.05%
6	杭州险峰投资合伙企业（有限合伙）	7.0588	5.00%
7	上海亿彤投资有限公司	3.5741	2.53%
合计		141.1764	100.00%

### （三）公司的控股公司、参股公司的主要财务数据

1、2015年，公司的控股子公司、参股公司的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	2015年12月31日/2015年度		
		总资产	净资产	净利润
1	上海锦羽	1,541.08	962.51	404.13
2	上海锦翌	2,461.56	1,258.83	808.83
3	上海锦瑞	999.53	602.77	332.78
4	上海锦能	2,665.71	1,884.16	1,434.16
5	和矩商务	2,371.38	1,587.84	978.97
6	上海锦灵	8,388.54	-42.56	130.10
7	史坦舍	5,130.13	3,180.56	2,363.63
8	上海数娱	2,588.20	1,483.99	1,318.99
9	上海锦苑	6,027.48	-349.04	-54.19
10	上海锦衡	12,100.95	26.38	-196.84
11	杭州锦悦	4,407.21	-1,177.80	-736.30
12	苏州创力	616.29	123.01	177.15
13	上海锦珑	1,644.36	906.28	-92.28
14	劲佳投资	4,762.46	4,166.56	578.57
15	上海力衡	1,727.38	1,199.96	517.00
16	南京广电锦和	11,234.91	2,861.10	-1,491.76

序号	公司名称	2015年12月31日/2015年度		
		总资产	净资产	净利润
17	租房宝	1,259.16	1,200.48	-530.46

注：除南京广电锦和外，上述财务数据已经立信所审计；南京广电锦和的财务数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

2、2016年1-6月，公司的控股子公司、参股公司的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	2016年6月30日/2016年1-6月		
		总资产	净资产	净利润
1	上海锦羽	1,320.11	760.55	195.44
2	上海锦翌	1,940.43	831.43	381.43
3	上海锦瑞	947.99	491.34	191.34
4	上海锦能	2,144.51	1,235.61	785.61
5	和矩商务	1,846.53	1,029.91	421.05
6	上海锦灵	8,119.87	132.99	175.55
7	史坦舍	3,937.96	2,034.63	1,217.69
8	上海数娱	2,396.30	909.09	744.09
9	上海锦苑	6,108.53	-363.06	-14.02
10	上海锦衡	15,356.50	-125.14	-151.53
11	杭州锦悦	4,682.60	-2,349.97	-1,172.17
12	苏州创力	778.49	238.74	115.73
13	上海锦珑	1,557.45	980.26	73.98
14	劲佳投资	4,788.57	4,289.44	222.79
15	上海锦朗	5,875.59	297.74	-2.26
16	上海力衡	1,669.88	1,450.06	250.1
17	南京广电锦和	18,054.55	2,154.83	-706.28
18	租房宝	1,006.31	931.53	-293.95

注：除上海力衡、南京广电锦和、租房宝以外，上述财务数据已经立信所审计；上海力衡、南京广电锦和的财务数据已经立信所审阅；租房宝的财务数据未经审计。

## 七、持有发行人5%以上股份主要股东及实际控制人的基本情况

### （一）控股股东和实际控制人的基本情况

## 1、控股股东基本情况

### （1）控股股东概况

公司名称：上海锦和投资集团有限公司

注册资本：18,000 万元

成立日期：2008 年 5 月 12 日

住所：上海市金山区吕巷镇干巷荣昌路318号2幢117室

办公地址：上海市徐汇区茶陵北路 20 号 6 号楼 3-4 层

公司类型：有限责任公司（国内合资）

法定代表人：郁敏珺

经营范围：房地产开发经营，实业投资，投资管理（除金融、证券等国家专项审批项目、股权投资及股权投资管理外），商业及工业领域投资咨询、商务咨询（除经纪），市场营销策划，企业管理，室内外装潢设计，环境景观设计，建筑劳务，建筑工程，建筑材料及小五金，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）销售，自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和投资的主营业务为投资和下属公司的股权管理。目前，锦和投资股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郁敏珺	16,200.00	90.00%
2	吴晓梅	1,800.00	10.00%
合计		<b>18,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### （2）历史沿革

#### ①2008 年 5 月，公司成立

锦和投资于 2008 年 5 月由郁敏珺和郁敏琦共同出资设立，成立时注册资本为 2,000 万元，其中郁敏珺以货币资金出资 1,800 万元，郁敏琦以货币资金出资 200 万元。

上海东洲政信会计师事务所有限公司出具了沪东洲政信会所验字[2008]第130号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

锦和投资成立时，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郁敏珺	1,800.00	90.00%
2	郁敏琦	200.00	10.00%
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

注：郁敏琦系郁敏珺的妹妹。

②2008年11月，增资至3,000万元

2008年10月28日，锦和投资召开临时股东会，决议注册资本由2,000万元增加至3,000万元，其中郁敏珺新增货币资金出资900万元，郁敏琦新增货币资金出资100万元。

上海东洲政信会计师事务所有限公司出具了沪东洲政信会所验字[2008]第336号《验资报告》，对上述增资进行了审验。

2008年11月21日，上海市工商行政管理局金山分局核准了上述变更事项登记。

本次增资完成后，锦和投资股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郁敏珺	2,700.00	90.00%
2	郁敏琦	300.00	10.00%
合计		<b>3,000.00</b>	<b>100.00%</b>

③2010年2月，增资至18,000万元

2010年2月8日，锦和投资召开股东会，决议注册资本由3,000万元增加至18,000万元，其中郁敏珺新增货币资金出资13,500万元，郁敏琦新增货币资金出资1,500万元。

上海君禾会计师事务所有限公司出具了君禾会报字（2010）NY012《验资报告》，对上述增资进行了审验。

2010年3月2日，上海市工商行政管理局核准了上述变更事项登记。

本次增资完成后，锦和投资股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郁敏珺	16,200.00	90.00%
2	郁敏琦	1,800.00	10.00%
合计		<b>18,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### ④2011年8月股权转让

2011年8月10日，郁敏琦与吴晓梅签订股权转让协议，约定郁敏琦将其所持有的锦和投资10%股权转让给吴晓梅。2011年8月17日，上海市工商行政管理局核准了上述变更事项登记。

本次股权变更后，锦和投资股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郁敏珺	16,200.00	90.00%
2	吴晓梅	1,800.00	10.00%
合计		<b>18,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （3）财务数据

锦和投资最近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

期间	期末总资产	期末净资产	净利润
2015年度	152,374.15	32,864.77	5,414.91
2016年1-6月	145,942.13	39,135.70	6,270.93

注：上述财务数据已经上海君禾会计师事务所有限公司审计。

## 2、实际控制人情况

郁敏珺女士通过锦和投资间接控制公司72.50%的股份，为公司的实际控制人。郁敏珺女士的基本情况详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与核心人员”之“一、董事、监事、高级管理人员简历”的相关内容。

### （二）持有发行人5%以上股份的主要股东基本情况

#### 1、平安创新资本

公司名称： 深圳市平安创新资本投资有限公司

注册资本： 40亿元

成立日期： 1992 年 11 月 24 日

住所： 深圳市福田区八卦岭八卦三路平安大厦三楼

公司类型： 有限责任公司（法人独资）

法定代表人： 谈清

经营范围： 投资兴办各类实业（具体项目另行申报）；企业管理咨询、经济信息咨询（不含法律、行政法规、国务院决定禁止及规定需审批的项目）；黄金等贵金属的投资、国内贸易。

平安信托有限责任公司持有平安创新资本 100% 的股权。

根据在中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn>）的查询，平安创新资本已根据《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定的要求，于 2015 年 10 月 30 日进行了私募投资基金管理人登记（登记编号：P1025700）。

最近一年及一期，平安创新资本的相关财务数据如下：

单位：万元

期间	期末总资产	期末净资产	净利润
2015 年度	3,356,216.21	1,456,649.39	239,719.36
2016 年 1-6 月	3,149,782.88	652,015.91	126,892.13

注：上述 2015 年财务数据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计；2016 年 1-6 月财务数据未经审计。

平安创新资本与为锦和商业本次发行并上市提供服务的中介机构及其签字人员无任何关联关系；平安创新资本与锦和商业之间没有对赌协议等特殊协议或安排。

## 2、锦友投资

企业名称： 上海锦友投资管理事务所（有限合伙）

出资额： 4,500 万元

成立日期： 2011 年 12 月 26 日

合伙期限： 2011 年 12 月 26 日至 2021 年 12 月 25 日

主要经营场所： 上海市宝山区蕴川路 5503 号 719 室

合伙企业类型： 有限合伙企业

执行事务合伙人： 郁志宏

有限合伙人： 其他合伙人

经营范围： 资产管理、投资管理；实业投资；企业管理咨询；市场营销策划；商务信息咨询；企业形象策划；会务服务；设计、制作、代理各类广告；计算机专业领域内的技术开发、技术咨询；文化艺术交流策划(除经纪)、礼仪服务；展览展示服务；图文设计制作。【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】

截至本招股说明书签署日，锦友投资的合伙人情况如下：

序号	合伙人	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	在锦和商业任职情况	在锦和投资任职情况及其下属公司任职情况
1	郁志宏	1,538.750	1,538.750	34.19%	(注)	
2	蒋雷霆	500.000	500.000	11.11%	董事	总经理
3	蒋建军	468.750	468.750	10.42%	董事、常务副总经理	
4	邵秀凤	300.000	300.000	6.67%	监事会主席	副总经理
5	李虹	300.000	300.000	6.67%	董事、副总经理、财务总监	
6	胡蓓	100.000	100.000	2.22%	副总经理	
7	王维龙	100.000	100.000	2.22%	物业总监	
8	刘申虹	100.000	100.000	2.22%		总经理助理
9	曹可达	93.750	93.750	2.08%		项目副总经理
10	周应昕	93.750	93.750	2.08%	董事会秘书	
11	朱林	93.750	93.750	2.08%	工程总监	
12	孙勤	93.750	93.750	2.08%		财务总监
13	张建军	93.750	93.750	2.08%		项目总经理
14	顾建华	93.750	93.750	2.08%	副总经理	



序号	合伙人	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	在锦和商业任职情况	在锦和投资任职情况及其下属公司任职情况
15	潘翠雅	50.000	50.000	1.11%	(注)	
16	江玉萍	50.000	50.000	1.11%		商务部总监
17	李伟	50.000	50.000	1.11%	(注)	
18	杨晓露	50.000	50.000	1.11%	运管部总监	
19	姚遥	46.875	46.875	1.04%	投资法务部总监	
20	杜卫楠	46.875	46.875	1.04%	监事	总经办主任
21	王珏	46.875	46.875	1.04%	会计经理	
22	张凇	46.875	46.875	1.04%	内审部总监	
23	黄卫兴	46.875	46.875	1.04%		人事部副总监
24	陆静维	30.000	30.000	0.67%		财务部经理
25	刘云刚	28.125	28.125	0.63%	商务部总监	
26	孙建峰	18.750	18.750	0.42%		杭州精文常务副总经理
27	石泉	18.750	18.750	0.42%		投资法务部总监
<b>合计</b>		<b>4,500.000</b>	<b>4,500.000</b>	<b>100.00%</b>		

注：郁志宏为本公司实际控制人郁敏璐女士的父亲，在锦和商业、锦和投资及其下属企业不担任任何职务；潘翠雅曾担任锦和商业财务高级经理，目前已退休；李伟曾担任锦和经纪副总经理，目前已因个人原因离职。

最近一年及一期，锦友投资的相关财务数据如下：

单位：万元

期间	期末总资产	期末净资产	净利润
2015年度	4,525.97	4,525.10	404.27
2016年1-6月	4,566.72	4,566.63	346.53

注：上述财务数据未经审计。

锦友投资与为锦和商业本次发行并上市提供服务的中介机构及其签字人员无任何关联关系；锦友投资与锦和商业之间没有对赌协议等特殊协议或安排。

### 3、无锡华映

企业名称：无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）

出资额：21,430 万元

成立日期：2011 年 10 月 19 日

合伙期限：2011 年 10 月 19 日至 2018 年 10 月 18 日

主要经营场所：无锡新区震泽路 18 号无锡国家软件园双子座 B 幢 403 室

合伙企业类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：华映光辉投资管理（无锡）有限公司（委派代表：JI WEI）

经营范围：利用自有资产对外投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本招股说明书签署日，无锡华映的合伙人情况如下：

合伙人名称	认缴资本 (万元)	实缴资本 (万元)	出资比例	合伙人类型
华映光辉投资管理 (无锡)有限公司	189.58	189.58	0.88%	执行事务合伙人
上海盛世鸿明投资 有限公司	8,479.17	8,479.17	39.57%	有限合伙人
上海歌斐惟勤股权 投资中心（有限合 伙）	1,895.83	1,895.83	8.85%	有限合伙人
苏州坤盛投资中心 (有限合伙)	847.92	847.92	3.96%	有限合伙人
其他 21 名自然人合 伙人	10,017.51	10,017.51	46.75%	有限合伙人
<b>合计</b>	<b>21,430.00</b>	<b>21,430.00</b>	<b>100.00%</b>	

上述自然人合伙人包括：吴建东、邹余良、吴腊兴、王震、蔡东明、郭晓秋、夏素培、汤泉济、蔡红锌、邱堂善、万浩兴、蒋红良、孔瑞庆、周勇明、高峰、张丽、应志燕、金月琴、蒋燕红、王如彬和王欣宇。

根据在中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn>）的查询，无锡华映已根据《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定的要求，于 2014 年 4 月 23 日进行了私募投资基金备案（基金编号：SD2210），其基金管理人为华映光辉投资管理（无锡）有限公司（登记编号：P1001274）。

最近一年及一期，无锡华映的相关财务数据如下：

单位：万元

期间	期末总资产	期末净资产	净利润
2015 年度	35,059.31	32,229.66	4,447.09
2016 年 1-6 月	20,745.44	-684.56	-106.08

注：2015 年财务数据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016 年 1-6 月财务数据未经审计。

无锡华映与为锦和商业本次发行并上市提供服务的中介机构及其签字人员无任何关联关系；无锡华映与锦和商业之间没有对赌协议等特殊协议或安排。

#### 4、苏州华映

企业名称：苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）

出资额：20,000 万元

成立日期：2010 年 9 月 20 日

合伙期限：2010 年 9 月 20 日至 2017 年 9 月 19 日

主要经营场所：苏州高新区科技城科灵路 37 号

合伙企业类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：熊向东

经营范围：文化传媒、影视制作和传播、教育、动漫、网游、新媒体、互联网、信息技术等领域的股权投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本招股说明书签署日，苏州华映的合伙人情况如下：

合伙人名称	认缴资本 (万元)	实缴资本 (万元)	出资比例	合伙人类型
熊向东	-	-	-	执行事务合伙人
华映光辉投资管理（苏州）有限公司	408.650	408.650	2.898%	普通合伙人
苏州高新创业投资集团有限公司	2,043.565	2,043.565	14.493%	有限合伙人

合伙人名称	认缴资本 (万元)	实缴资本 (万元)	出资比例	合伙人类型
北青传媒股份有限公司	367.785	367.785	2.608%	有限合伙人
苏州市苏报文化投资有限公司	408.650	408.650	2.898%	有限合伙人
上海歌斐惟勤股权投资中心（有限合伙）	2,452.215	2,452.215	17.392%	有限合伙人
上海周前贸易有限公司	408.650	408.650	2.898%	有限合伙人
其他 13 名自然人合伙人	8,010.485	8,010.485	56.812%	有限合伙人
<b>合计</b>	<b>14,100.000</b>	<b>14,100.000</b>	<b>100.000%</b>	

上述自然人合伙人包括：杨凡、王云、陈甫、苏叶娟、邓骏洪、范淼敏、陶建鲁、杨朝华、唐伟良、柴亮、蒋玮、高琦、蔡虹。

根据在中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn>）的查询，苏州华映已根据《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定的要求，于 2014 年 4 月 22 日进行了私募投资基金备案（基金编号：SD2372），其基金管理人为华映光辉投资管理（苏州）有限公司（登记编号：P1001136）。

最近一年及一期，苏州华映的相关财务数据如下：

单位：万元

期间	期末总资产	期末净资产	净利润
2015 年度	24,596.07	22,566.26	9,576.58
2016 年 1-6 月	13,903.55	-196.96	44.27

注：2015 年财务数据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016 年 1-6 月财务数据未经审计。

苏州华映与为锦和商业本次发行并上市提供服务的中介机构及其签字人员无任何关联关系；苏州华映与锦和商业之间没有对赌协议等特殊协议或安排。

## 5、常熟华映

公司名称：常熟华映东南投资有限公司

注册资本：8,700 万元  
 成立日期：2011 年 9 月 20 日  
 营业期限：2011 年 9 月 20 日至 2018 年 9 月 19 日  
 主要经营场所：无锡新区震泽路 18 号无锡国家软件园双子座 B 幢 403 室  
 公司类型：有限责任公司  
 法定代表人：熊向东  
 经营范围：投资管理，投资咨询，投资策划，投资顾问，股权投资，股权投资管理。（不含金融证券咨询）（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）。

截至本招股说明书签署日，常熟华映的股东持股情况如下：

股东名称	认缴资本 (万元)	实缴资本 (万元)	出资比例
常熟华映光辉投资管理有限公司	89.6882	89.6882	1.0309%
常熟科技发展投资有限公司	896.9070	896.9070	10.3093%
常熟开晟股权投资基金有限公司	896.9070	896.9070	10.3093%
江苏环湖宏顺彩钢泡塑有限公司	941.7518	941.7518	10.8247%
其他 13 名自然人股东	5,874.7460	5,874.7460	67.5258%
<b>合计</b>	<b>8,700.0000</b>	<b>8,700.0000</b>	<b>100.0000%</b>

上述自然人股东包括：沈国英、唐卫江、章昕、孙云元、王振东、钱祥云、沈建中、孙玉芬、张建大、王柏兴、周建国、吴雪良、周冬菊。

根据在中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn>）的查询，常熟华映已根据《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定的要求，于 2014 年 4 月 22 日进行了私募投资基金备案（基金编号：SD2361），其基金管理人为常熟华映光辉投资管理有限公司（登记编号：P1001142）。

最近一年及一期，常熟华映的相关财务数据如下：

单位：万元

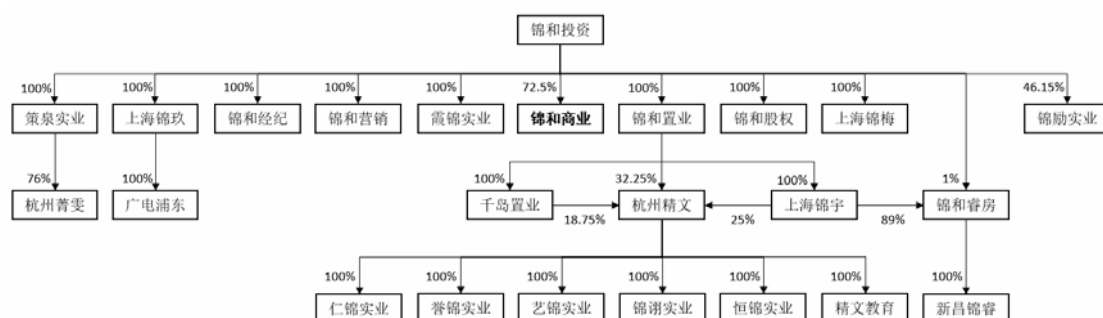
期间	期末总资产	期末净资产	净利润
2015 年度	21,174.91	17,197.81	4,490.59
2016 年 1-6 月	9,013.18	9,013.18	57.82

注：2015 年财务数据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016 年 1-6 月财务数据未经审计。

常熟华映与为锦和商业本次发行并上市提供服务的中介机构及其签字人员无任何关联关系；常熟华映与锦和商业之间没有对赌协议等特殊协议或安排。

### （三）控股股东、实际控制人控制的其他企业

截至本招股说明书签署日，公司控股股东锦和投资控制的企业如下图所示：



#### 1、基本情况

##### （1）锦和经纪

锦和经纪的基本信息如下：

公司名称：上海锦和房地产经纪有限公司  
 注册资本：2,000 万元  
 成立日期：1996 年 5 月 6 日  
 住所：上海市金山区干巷镇干溪街 70 号  
 公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
 法定代表人：郁敏珺  
 经营范围：房地产经纪（含公有住房差价交换），自有房屋出租。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和投资持有锦和经纪 100% 的股权，锦和经纪主要从事房地产一级市场的营销策划、销售代理以及物业投资管理业务。

##### （2）锦和营销

锦和营销的基本信息如下：

公司名称： 上海锦和营销策划有限公司  
注册资本： 1,000 万元  
成立日期： 2006 年 10 月 31 日  
住所： 上海市宝山区绥化路 66 号-1  
公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 吴晓梅  
经营范围： 企业营销咨询、策划；企业形象策划；企业投资信息咨询服务；商务信息咨询服务；企业管理咨询；投资管理咨询。  
**【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】**

锦和投资持有锦和营销 100% 的股权，锦和营销主要从事房地产一级市场的营销策划业务、销售代理以及物业投资管理业务。

### （3）霞锦实业

霞锦实业的基本信息如下：

公司名称： 上海霞锦实业有限公司  
注册资本： 2,400 万元  
成立日期： 2006 年 12 月 13 日  
住所： 上海市宝山区蕴川路 5503 号 428 室  
公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 房地产投资咨询；企业投资咨询；商务信息咨询；市场营销策划服务；房地产营销策划；投资管理（除金融、证券等专项审批项目外）；企业管理；室内装潢设计；环境景观设计；建筑劳务；建筑工程；建筑材料及小五金、化工原料及产品（除危险品及专项规定）销售；自有房屋出租。  
**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**

锦和投资持有霞锦实业 100% 的股权，霞锦实业主要从事物业投资管理业务。

#### （4）锦励实业

锦励实业的基本信息如下：

公司名称： 上海锦励实业有限公司  
注册资本： 65,000 万元  
成立日期： 2009 年 9 月 28 日  
住所： 上海市静安区凤阳路 599 号 1 层 103 室  
公司类型： 有限责任公司（台港澳与境内合资）  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 在上海市静安区凤阳路577号、597号、599号从事物业的租赁，物业管理及提供配套服务，停车场（库）的经营管理；酒店管理；票务代理（航空票务代理除外）；计算机软件开发；建筑装潢材料、五金交电、仪器仪表、办公设备的批发、佣金代理（拍卖除外）、进出口并提供相关配套服务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；国内货运代理；餐饮服务。【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】

锦和投资和君颂国际有限公司分别持有锦励实业 46.15% 和 53.85% 的股权，其中君颂国际有限公司为在香港注册的有限公司。锦励实业主要从事酒店式公寓的投资管理业务。

根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》和《上海锦励实业有限公司章程》的规定，董事会是合资公司的最高权力机构。锦励实业董事会由三名董事组成，锦和投资委派二名，君颂国际有限公司委派一名。章程还规定，董事会会议应有三分之二以上（含三分之二）董事出席方能举行。除（1）合资公司章程的修改；（2）合资公司注册资本的增加、减少或转让；（3）合资公司终止和解散；（4）合资公司的合并、分立需要出席董事会会议的全体董事一致通过外，其他事项，需董事会的半数以上与会董事通过方可生效。因此，锦励实业是锦和投资



控制的企业。

#### （5）策泉实业

策泉实业的基本信息如下：

公司名称： 上海策泉实业有限公司  
注册资本： 1,000 万元  
成立日期： 2005 年 3 月 28 日  
住所： 上海市金山区干巷镇红光路 4200-4201 号 2631 室  
公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 金属材料及制品，建筑装潢材料，水泥制品，塑钢门窗，卫生洁具，厨房用品，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品），橡塑制品，机电设备，电线电缆，电子产品销售，建筑工程，室内外装潢设计。【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】

锦和投资持有策泉实业 100% 的股权，策泉实业主要从事投资管理业务。

#### （6）上海锦梅

上海锦梅的基本信息如下：

公司名称： 上海锦梅实业有限公司  
注册资本： 1,000 万元  
成立日期： 2008 年 2 月 01 日  
住所： 蒙古路 104 弄 12 号第三幢 204 室  
公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 实业投资、投资管理、投资咨询，自有房屋出租，商务信息咨询，市场营销策划，企业管理，向国内企业提供劳务派遣服务，室内装潢设计，绿化工程，建筑材料、五金、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用

爆炸物品、易制毒化学品）的销售，停车场管理。【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】

锦和投资持有上海锦梅 100% 的股权，上海锦梅的主营业务为物业投资管理业务。

#### （7）锦和置业

锦和置业的基本信息如下：

公司名称： 上海锦和置业有限公司  
注册资本： 3,000 万元  
成立日期： 2007 年 5 月 15 日  
住所： 上海市宝山区蕴川路 5503 号 118 室  
公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 房地产开发；房屋建筑工程；实业投资；企业投资管理；建筑劳务（不含中介）；室内外装潢设计；建筑材料销售。  
【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】

锦和投资持有锦和置业 100% 的股权，锦和置业主要从事物业投资管理、通过下属项目公司经营房地产开发业务。

#### （8）上海锦宇

上海锦宇的基本信息如下：

公司名称： 上海锦宇投资有限公司  
注册资本： 100 万元  
成立日期： 2012 年 11 月 9 日  
住所： 上海市宝山区德都路月浦六村 88 号 B341 室  
公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 实业投资（除股权投资和股权投资管理）；投资管理（除股权投资和股权投资管理）；建筑装饰建设工程专项设计；

风景园林建设工程专项设计；房屋建设工程施工；公路建设工程施工；市政公用建设工程施工；建筑材料、五金的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和置业持有上海锦宇 100%的股权，上海锦宇的主营业务为下属公司（杭州精文）的股权管理。

#### （9）广电浦东

广电浦东的基本信息如下：

公司名称： 上海广电股份浦东有限公司  
注册资本： 35,000 万元  
成立日期： 1992 年 10 月 21 日  
住所： 上海市徐汇区田林路 140 号 28 号楼 1 层 16-A 室  
公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 视听类设备、通讯系统装备类产品、办公自动化设备、家用电器产品、汽车配件、机械产品、建筑材料、日用五金、金属材料、百货的销售及技术服务，自有房屋租赁、房地产开发。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海锦玖持有广电浦东 100%的股权，广电浦东主要从事自有房屋租赁业务。

#### （10）上海锦玖

上海锦玖的基本信息如下：

公司名称： 上海锦玖建筑工程有限公司  
注册资本： 480 万元  
成立日期： 2014 年 6 月 5 日  
住所： 上海市宝山区蕴川路 5503 号 A1027 室  
公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 郁敏珺

经营范围：房屋建筑工程；水、电安装工程（除承装、承修、承试电力设施）；园林绿化工程；管道工程（除压力管道）；自动化控制系统设备安装；金属结构工程；钢结构工程；室内装饰、环境艺术设计；幕墙装饰工程；机电工程安装施工；土木建筑工程施工；建筑材料销售；投资管理。【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】

锦和投资持有上海锦玖 100%的股权，上海锦玖主要从事投资管理业务。

#### （11）杭州精文

杭州精文的基本信息如下：

公司名称：杭州精文文广投资有限公司  
注册资本：38,400 万元  
成立日期：2011 年 12 月 7 日  
住所：淳安县姜家镇郁川街  
公司类型：其他有限责任公司  
法定代表人：郁敏珺  
经营范围：许可经营项目：旅游基础设施项目的开发、建设、经营；  
一般经营项目：实业投资；投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；酒店管理；房屋租赁、代理；建筑工程、绿化景观工程施工（凭证经营）；物业管理（凭证经营）、商务咨询（期货、证券除外）、展览、展示、市场营销策划服务；设计、制作各类广告、电脑图文；游艇相关领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，国内贸易（除专项审批外）；批发、零售：建筑材料、五金交电、日用百货，游艇及相关配件、体育用品；含分支机构经营范围\*（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）

锦和置业、上海锦宇、上海彦耀投资有限公司、千岛置业、上海场景投资有限公司分别持有杭州精文 32.25%、25%、22.96%、18.75%和 1.04%的股权，目前杭州精文主要从事房地产开发业务。

#### （12）精文教育

精文教育的基本信息如下：

公司名称： 杭州千岛湖精文教育投资有限公司  
注册资本： 500 万元  
成立日期： 2014 年 4 月 2 日  
住所： 淳安县姜家镇狮城路 900 号  
公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 郁敏璐  
经营范围： 教育投资管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动】

杭州精文持有精文教育 100%的股权，目前精文教育无实际经营业务。

#### （13）杭州菁雯

杭州菁雯的基本信息如下：

公司名称： 杭州菁雯实业有限公司  
注册资本： 1,000 万元  
成立日期： 2015 年 6 月 3 日  
住所： 淳安县姜家镇宏山路 11 号 20 幢 2 层  
公司类型： 私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）  
法定代表人： 邵秀凤  
经营范围： 服务：实业投资，投资管理；零售：金属材料及制品，建筑装潢材料，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品），橡塑制品，机电设备，电线电缆，电子产品（除专控）；服务：室内外建筑装潢设计施工。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动】

策泉实业、上海传博会展服务有限公司分别持有杭州菁雯 76.00% 和 24.00% 的股权，目前杭州菁雯无实际经营业务。

#### （14）千岛置业

千岛置业的基本信息如下：

公司名称： 上海锦和千岛置业有限公司  
注册资本： 1,000 万元  
成立日期： 2014 年 1 月 26 日  
住所： 上海市徐汇区华泾路 509 号 7 幢 339 室  
公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 实业投资，房地产开发，游艇投资管理（除股权投资及股权投资管理），游艇相关领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，游艇及相关配件、体育用品的销售，酒店投资管理（除股权投资及股权投资管理），文化艺术交流策划（除经纪），投资咨询，企业营销策划，商务信息咨询（除经纪），展览展示服务，物业管理。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

锦和置业持有千岛置业 100.00% 的股权，目前千岛置业主要从事投资管理业务。

#### （15）锦和睿房

锦和睿房的基本信息如下：

公司名称： 上海锦和睿房资产管理有限公司  
注册资本： 5,000 万元  
成立日期： 2015 年 10 月 30 日  
住所： 上海市宝山区德都路月浦六村 88 号 B329 室  
公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 实业投资；创业投资（除股权投资、股权投资管理）；证

券咨询（不得从事金融、证券、保险业务）；财务咨询；市场营销策划；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）；从事计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。【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】

上海锦宇、上海睿房信息技术有限公司和锦和投资分别持有锦和睿房 89.00%、10.00% 和 1.00% 的股权，目前锦和睿房主要从事投资管理业务。

#### （16）新昌锦睿

新昌锦睿的基本信息如下：

公司名称：新昌县锦睿旅游开发有限公司  
注册资本：5,000 万元  
成立日期：2015 年 11 月 20 日  
住所：新昌县澄潭镇左于村重阳宫门口  
公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人：郁敏珺  
经营范围：休闲旅游项目的开发、房地产开发；酒店管理；建筑工程、室内外装潢设计、施工；实业投资；销售；建筑材料。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

锦和睿房持有新昌锦睿 100.00% 的股权，目前新昌锦睿主要从事房地产开发业务。

#### （17）锦和股权

锦和股权的基本信息如下：

公司名称：上海锦和股权投资基金管理有限公司  
注册资本：5,000 万元  
成立日期：2016 年 3 月 21 日  
住所：上海市宝山区德都路 30 弄 2 号-8  
公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人：蒋雷霆

经营范围： 股权投资管理，投资管理，资产管理。【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】

锦和投资持有锦和股权 100.00% 的股权，目前锦和股权主要从事股权投资业务。

#### （18）仁锦实业

仁锦实业的基本信息如下：

公司名称： 淳安县仁锦实业投资有限公司  
注册资本： 5,000 万元  
成立日期： 2016 年 6 月 1 日  
住所： 淳安县姜家镇姜公路 27 号 3 幢一层  
公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 服务：实业投资；创业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建筑劳务分包，室内外装潢设计，建筑工程、绿化景观工程施工，自有房屋租赁；商务信息咨询（商品中介除外），展览、展示，市场营销策划服务；国内广告设计、制作（网络广告除外），电脑图文设计；销售：建筑材料（危化品除外）。【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】

杭州精文持有仁锦实业 100.00% 的股权，目前仁锦实业主要事实现业投资业务。

#### （19）恒锦实业

恒锦实业的基本信息如下：

公司名称： 淳安恒锦实业投资有限公司  
注册资本： 5,000 万元  
成立日期： 2016 年 6 月 1 日  
住所： 淳安县姜家镇姜公路 27 号 1 幢一层



公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 服务：实业投资；创业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建筑劳务分包，室内外装潢设计，建筑工程、绿化景观工程施工，自有房屋租赁，商务信息咨询（商品中介除外），展览、展示，市场营销策划服务，国内广告设计、制作（网络广告除外），电脑图文设计；销售：建筑材料（危化品除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动】

杭州精文持有恒锦实业 100.00% 的股权，目前恒锦实业主要从事实业投资业务。

#### （20）誉锦实业

誉锦实业的基本信息如下：

公司名称： 淳安县誉锦实业投资有限公司  
注册资本： 5,000 万元  
成立日期： 2016 年 6 月 1 日  
住所： 淳安县姜家镇姜公路 27 号 2 幢一层  
公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 服务：实业投资；创业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建筑劳务分包，室内外装潢设计，建筑工程、绿化景观工程施工，商务信息咨询（商品中介除外），展览、展示，市场营销策划服务，国内广告设计、制作（网络广告除外），电脑图文设计，自有房屋租赁；销售：建筑材料（危化品除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动】

杭州精文持有誉锦实业 100.00% 的股权，目前誉锦实业主要从事实业投资业务。

#### （21）艺锦实业

艺锦实业的基本信息如下：

公司名称：淳安县艺锦实业投资有限公司  
注册资本：5,000 万元  
成立日期：2016 年 6 月 1 日  
住所：淳安县姜家镇姜公路 27 号 5 幢一层  
公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人：郁敏珺  
经营范围：服务：实业投资、创业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建筑劳务分包，室内外装潢设计，建筑工程、绿化景观工程施工，自有房屋租赁，商务信息咨询（商品中介除外），展览、展示，市场营销策划服务，国内广告设计、制作（网络广告除外），电脑图文设计；销售：建筑材料（危化品除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动】

杭州精文持有艺锦实业 100.00% 的股权，目前艺锦实业主要从事实业投资业务。

#### （22）锦翎实业

锦翎实业的基本信息如下：

公司名称：杭州淳安锦翎实业投资有限公司  
注册资本：5,000 万元  
成立日期：2016 年 6 月 1 日  
住所：淳安县姜家镇姜公路 27 号 4 幢一层  
公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人：郁敏珺

经营范围： 服务：实业投资、创业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建筑劳务分包，室内外装潢设计，建筑工程、绿化景观工程施工，自有房屋租赁，商务信息咨询（商品中介除外），展览、展示，市场营销策划服务；国内广告设计、制作（网络广告除外），电脑图文设计；销售：建筑材料（危化品除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动】

杭州精文持有锦翎实业 100.00% 的股权，目前锦翎实业主要从事实业投资业务。

## 2、财务数据

（1）锦和投资控制的其他公司最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	2015 年 12 月 31 日/2015 年度		
		总资产	净资产	净利润
1	锦和经纪	4,559.54	3,310.77	-376.37
2	锦和营销	2,492.37	2,421.66	-225.18
3	霞锦实业	7,407.15	-162.72	-208.79
4	锦励实业	73,552.25	12,037.68	-4,025.52
5	策泉实业	1,009.49	1,009.49	-0.27
6	上海锦梅	2,882.19	655.51	65.42
7	锦和置业	47,246.31	30,571.17	193.30
8	上海锦宇	17,973.52	95.52	-0.08
9	广电浦东	76,496.31	42,788.75	10,551.88
10	上海锦玖	73,281.09	562.59	-0.32
11	杭州精文	47,492.56	47,448.73	-39.27
12	精文教育	7,536.69	500.00	-
13	杭州菁雯	0.18	0.18	-0.02
14	千岛置业	9,504.42	867.54	0.36
15	锦和睿房	-	-	-

序号	公司名称	2015年12月31日/2015年度		
		总资产	净资产	净利润
16	新昌锦睿	-	-	-

注：锦和经纪、锦和营销、霞锦实业、锦励实业、上海锦梅、锦和置业、广电浦东的财务数据已经上海君禾会计师事务所有限公司审计；杭州精文的财务数据经淳安永盛联合会计师事务所（特殊普通合伙）审计；策泉实业、上海锦宇、上海锦玖、精文教育、杭州菁雯、千岛置业的财务数据未经审计。千岛置业系锦和投资2015年收购的公司，杭州菁雯系2015年6月新设公司，锦和睿房系2015年10月新设公司，新昌锦睿系2015年11月新设公司。

（2）锦和投资控制的其他公司最近一期的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	2016年6月30日/2016年1-6月		
		总资产	净资产	净利润
1	锦和经纪	6,624.27	3,415.68	104.91
2	锦和营销	2,042.97	1,991.65	-430.01
3	霞锦实业	5,183.06	-200.18	-37.47
4	锦励实业	72,138.24	10,740.15	-933.54
5	策泉实业	1,009.32	1,009.40	-0.09
6	上海锦梅	2,872.91	726.66	71.16
7	锦和置业	48,837.18	37,160.98	6,589.81
8	上海锦宇	18,418.42	95.42	-0.10
9	广电浦东	80,358.33	42,055.79	-732.96
10	上海锦玖	82,781.17	562.57	-0.02
11	杭州精文	47,606.01	47,449.17	0.45
12	精文教育	2,129.19	500.00	-
13	杭州菁雯	0.16	0.16	-0.02
14	千岛置业	9,504.49	867.49	-0.05
15	锦和睿房	502.97	502.97	2.97
16	新昌锦睿	499,147.76	500,000.00	-
17	锦和股权	-	-	-
18	仁锦实业	-	-	-
19	恒锦实业	-	-	-
20	誉锦实业	-	-	-
21	艺锦实业	-	-	-
22	锦翎实业	-	-	-

注：上述财务数据未经审计；锦和股权系 2016 年 3 月新设公司；仁锦实业、恒锦实业、誉锦实业、艺锦实业、锦翎实业系 2016 年 6 月新设公司。

#### （四）股份质押和其他有争议情况

截至本招股说明书签署日，公司所有股东持有的发行人股份不存在质押和其他有争议的情况。

## 八、发行人股本情况

### （一）本次发行前后股本的情况

发行人本次发行前总股本 21,000 万股，本次拟发行不超过人民币普通股 7,000 万股，占发行后总股本的 25.00%。发行前后发行人股本结构如下：

股东名称	发行前股本结构		发行后股本结构	
	股数（万股）	比例	股数（万股）	比例
锦和投资	15,225.0000	72.5000%	15,225.0000	54.3750%
平安创新资本	2,216.6760	10.5556%	2,216.6760	7.9167%
锦友投资	1,050.0000	5.0000%	1,050.0000	3.7500%
苏州华映	583.3380	2.7778%	583.3380	2.0834%
无锡华映	583.3380	2.7778%	583.3380	2.0834%
常熟华映	466.6620	2.2222%	466.6620	1.6667%
邵华均	186.6690	0.8889%	186.6690	0.6667%
周桐宇	163.3170	0.7777%	163.3170	0.5833%
同祺文化	116.6760	0.5556%	116.6760	0.4167%
原昌投资	70.0140	0.3334%	70.0140	0.2501%
玮弘投资	69.9930	0.3333%	69.9930	0.2500%
杨晖	69.9930	0.3333%	69.9930	0.2500%
上海星撼	46.6620	0.2222%	46.6620	0.1667%
上海腾瑞	46.6620	0.2222%	46.6620	0.1667%
朱小红	46.6620	0.2222%	46.6620	0.1667%
富迪	35.0070	0.1667%	35.0070	0.1250%
武舸	23.3310	0.1111%	23.3310	0.0833%
本次发行的股份	-	-	7,000.0000	25.0000%

股东名称	发行前股本结构		发行后股本结构	
	股数（万股）	比例	股数（万股）	比例
合计	21,000.0000	100.0000%	28,000.0000	100.0000%

## （二）自然人股东情况

本次发行前，公司自然人股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例	在公司任职情况
1	邵华均	186.6690	0.8889%	-
2	周桐宇	163.3170	0.7777%	-
3	杨晖	69.9930	0.3333%	-
4	朱小红	46.6620	0.2222%	-
5	富迪	35.0070	0.1667%	-
6	武舸	23.3310	0.1111%	-
	合计	524.9790	2.4999%	-

## （三）股东中战略投资者持股情况

发行人股东为社会法人股东及自然人股东，无战略投资者。

## （四）发行前股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

### 1、苏州华映、无锡华映和常熟华映的关联关系的说明

苏州华映、无锡华映、常熟华映同属华映光辉基金管理有限公司或其关联公司管理，专注于文化领域的投资。苏州华映、无锡华映、常熟华映分别持有锦和商业 2.7778%、2.7778%、2.2222% 的股份。

2012 年 1 月 16 日，苏州华映、无锡华映、常熟华映签署《一致行动协议书》，约定关于锦和商业重大事项一致行动：“1、如任一方拟就有关公司经营发展的相关事项提出议案的，须事先与协议各方充分进行沟通协商，在取得一致意见后向公司提出议案；2、凡涉及公司重大经营决策事项，各方须先行协商并统一意见，在形成统一意思表示的基础上，各方方可在公司股东会、董事会会议上发表意见并行使表决权；3、在股东会、董事会就审议事项表决时，各方应根据事先协商确定的一致意见对议案进行一致性的投票，或将所持有的表决权不作投票指

示委托给协议对方进行投票。如果各方进行充分沟通协商后，对有关重大事项行使何种表决权达不成一致意见，各方应就该审议事项放弃表决权；4、各方的一致行动包括但不限于：（1）提名公司董事、非职工监事候选人；（2）向公司股东会、董事会提出议案；（3）行使公司股东会、董事会表决权。”

无锡华映、苏州华映、常熟华映基本情况详见本节“七、持有发行人 5%以上股份主要股东及实际控制人的基本情况”之“（二）持有发行人 5%以上股份的主要股东基本情况”。

## 2、郁敏璐、吴晓梅和郁志宏的关联关系的说明

郁志宏系郁敏璐女士的父亲，吴晓梅系郁敏璐女士的母亲。郁敏璐女士通过锦和投资间接控制公司 72.50%的股份，吴晓梅持有锦和投资 10%的股份，郁志宏持有锦友投资 34.19%的出资额。

## 3、邵华均和邵秀凤的关联关系的说明

邵华均系邵秀凤的弟弟，邵华均持有公司 0.8889%的股份，邵秀凤持有锦友投资 6.67%的出资额。

## 九、发行人内部职工股的情况

发行人未曾发行内部职工股。

## 十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况

公司不存在工会持股、职工持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

## 十一、发行人员工及其社会保障情况

### （一）员工基本情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人员工情况如下：

### 1、专业结构

单位：人

专业分工	人数	占员工总数比例
物业人员	266	69.27%
招商运营人员	30	7.81%
财务人员	24	6.25%
工程人员	16	4.17%
管理人员	48	12.50%
合计	<b>384</b>	<b>100.00%</b>

### 2、教育程度

单位：人

教育程度	人数	占员工总数比例
本科及以上学历	80	20.83%
专科学历	120	31.25%
专科以下学历	184	47.92%
合计	<b>384</b>	<b>100.00%</b>

### 3、年龄分布

单位：人

年龄分布	人数	占员工总数比例
30岁以下	75	19.53%
31-40岁	121	31.51%
40-50岁	100	26.04%
51岁以上	88	22.92%
合计	<b>384</b>	<b>100.00%</b>

#### （二）员工的社会保障情况

公司实行劳动合同制，员工的聘用和解聘依据《中华人民共和国劳动法》和《中华人民共和国劳动合同法》的规定办理。公司按国家法律法规及上海市社会保险和住房公积金的有关政策，为员工办理了养老、工伤、生育、失业和医疗等



社会保险和住房公积金。

报告期各期末，公司社保缴纳情况如下：

单位：人

时点	员工人数	缴纳社保人数	差异	缴纳比例	差异原因分析
2013年12月31日	358	305	53	85.20%	退休和协保人员共 59 人，当月员工净流出导致 6 人差异
2014年12月31日	337	295	42	87.54%	退休和协保人员共 49 人，当月员工净流出导致 7 人差异
2015年12月31日	343	303	40	88.34%	退休和协保人员共 40 人，当月员工净流出为 0 人
2016年6月30日	384	343	41	89.32%	退休和协保人员共 38 人，当月员工净流入导致 3 人差异

注：当月进入公司的员工，下月开始缴纳社保；当月离开公司的员工，当月仍然缴纳社保。

报告期内，公司根据国家和地方的法律、法规、政策和指导意见的要求，为员工缴纳社会保险。部分员工属于退休返聘人员、协保人员，无需缴纳社会保险或社会保险由原单位负责缴纳；同时，各期期末月份员工存在流入、流出的情形。因此在册员工人数与实际缴纳社保人数存在差异。

报告期各期末，公司公积金缴纳情况如下：

单位：人

时点	员工人数	缴纳公积金人数	差异	缴纳比例	原因分析
2013年12月31日	358	239	119	66.76%	退休和协保人员共 59 人，外地农村户籍 66 人，当月员工净流出导致 6 人差异
2014年12月31日	337	238	99	70.62%	退休和协保人员共 49 人，外地农村户籍 57 人，当月员工净流出导致 7 人差异
2015年12月31日	343	244	99	71.14%	退休和协保人员共 40 人，当月员工净流出为 0 人，外地农村户籍 59 人
2016年6月30日	384	282	102	73.44%	退休和协保人员共 38 人，外地农村户籍 61 人，当月

时点	员工人数	缴纳公积金人数	差异	缴纳比例	原因分析
					员工净流入导致3人差异

注：当月进入公司的员工，下月开始缴纳公积金；当月离开公司的员工，当月仍然缴纳公积金。

报告期内，公司根据国家和地方的法律、法规、政策和指导意见的要求，为员工缴纳住房公积金。在册员工人数与缴纳公积金人数存在一定差异，主要原因为：（1）部分员工属于退休返聘人员、协保人员，无需缴纳住房公积金或住房公积金由原单位负责缴纳；（2）部分员工属于外地农村户籍人员，目前尚不属于强制缴纳的范畴；（3）各期期末月份员工发生流入、流出。因此在册员工人数与实际缴纳公积金人数存在差异。

此外，报告期内，公司不存在劳务派遣用工的情形。

## 十二、持有5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况

### （一）股份锁定及减持的承诺

实际控制人郁敏珺女士及公司股东作出的股份锁定及减持的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”之“一、股份自愿锁定的承诺及减持意向”的相关内容。

### （二）关于避免同业竞争的承诺

实际控制人郁敏珺女士、控股股东锦和投资、锦友投资、平安创新资本、华映资本作出的关于避免同业竞争的承诺详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”之“（三）关于避免同业竞争的承诺”的相关内容。

### （三）关于规范关联交易的承诺

实际控制人郁敏珺女士、控股股东锦和投资、公司全体董事及高级管理人员作出的关于规范关联交易的承诺详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交

易”之“四、关联交易”之“（四）公司减少和规范关联交易的其他措施”的相关内容。

#### **（四）关于稳定公司股价的预案**

详见本招股说明书“重大事项提示”之“三、关于公司上市后三年内稳定股价预案”的相关内容。

#### **（五）关于信息披露无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的承诺**

实际控制人郁敏珺女士、公司控股股东锦和投资、公司董事、监事及高级管理人员作出的关于信息披露无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”之“四、招股说明书信息披露无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的承诺”的相关内容。

#### **（六）关于公司填补被摊薄即期回报的承诺**

实际控制人郁敏珺女士、公司控股股东锦和投资、公司董事及高级管理人员作出的关于公司填补被摊薄即期回报的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”之“五、关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺”的相关内容。

#### **（七）承诺履行情况**

自上述实际控制人、股东、董事、监事及高级管理人员作出承诺之日起，未发生违反承诺的事项。

## 第六节 业务和技术

### 一、发行人主营业务、主要服务及设立以来的变化情况

参照中国证监会《上市公司行业分类指引》，公司属于商务服务业（行业代码 L72）。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类代码表（GB/T4754-2011）》，公司所处行业属于“L72，商务服务业”。公司的主营业务是产业园区，尤其是创意产业园区的定位、改造和运营管理。自成立以来，公司的主营业务未发生变化。

目前，公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部装修将其打造成为符合新目标客户群办公和经营需求的园区，从而提升既有建筑（群）使用价值，通过招商和后续运营获得租金收入和物业管理收入等。

同时，为进一步发挥公司在产业园区运营方面的优势，公司通过“受托运营”的经营模式为非自营园区或建筑（群）提供各类运营服务并获得相关业务收入，具体包括招商咨询策划、物业管理等服务。

报告期内，公司承租运营项目和受托运营项目的营业收入情况如下：

单位：万元

项目分类	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
承租运营	25,505.41	45,201.95	37,803.08	32,074.91
受托运营	659.38	1,241.09	1,078.01	1,098.76
其他	381.83	686.07	499.16	525.01
<b>合计</b>	<b>26,546.62</b>	<b>47,129.11</b>	<b>39,380.24</b>	<b>33,698.67</b>

经过多年的发展，目前公司承租运营的项目共 21 个（包括已投入运营的 18 个项目和 3 个新增募投项目），已出租运营的物业面积约 36 万平方米，全部改造完工投入运营后，可供租赁面积预计将超过 51 万平方米。除此之外，发行人还受托管理项目 1 个、参股运营项目 2 个。截至 2016 年 6 月末，公司项目的基

本情况如下：

序号	项目名称	项目定位	租赁期限（月）	剩余租赁期限（月）
<b>承租运营项目</b>				
1	越界创意园	创意产业园	240	134
2	越界·永嘉庭	创意产业园	180	95
3	越界·苏河汇	创意产业园	156	60
4	越界·500视觉园	创意产业园	自全部房屋完成交付之次日起180个月（注①）	自全部房屋完成交付之次日起180个月（注①）
5	越界·智造局II	创意产业园	180	66
6	越界·X2创意空间	创意产业园	192	109
7	越界·智造局I	创意产业园	240	182
8	越界·X2创意街区	创意产业园	180	62
9	越界·乐平方	创意产业园	240	199
10	大宁财智中心	商务办公	183	147
11	航天大厦	创意产业园	180	142
12	南翔智地园三期	创意产业园	240	203
13	越界·智汇园	创意产业园	186	142
14	越界·锦绣工坊	创意产业园	60（注②）	22（注②）
15	越界·智慧谷	创意产业园	174	156
16	越界·菁英汇（注③）	服务公寓（单位租赁房）	167	128
17	锦和大厦	商务办公	240	227
18	紫安大厦	商务办公	157	135
19	越界·X2创意空间二期	创意产业园	240	240
20	越界·世博园	创意产业园	240	240
21	越界·田林坊（注③）	创意产业园	120	120
<b>受托管理项目</b>				
1	明园商务中心	商务办公	-	-
<b>参股运营项目</b>				
1	越界·太保中心	商务办公	240	141
2	越界·梦幻城	创意产业园	240	222

注：①越界·500视觉园的租赁期限为自全部房屋完成交付之次日起15年，截至本招股说明书签署日，房屋尚未全部交付。

②杭州市实业投资集团有限公司已书面同意将在现租赁合同到期后再续签5年租赁合同

同，租赁价格以2018年的市场价格经双方协商后确定。

③公司已经整体承租田林路130号地上物业，越界·菁英汇作为其中一部分，将纳入越界·田林坊统一运营管理。

公司已投入运营的主要产业园区项目的现场照片如下：





## 二、行业基本情况

### （一）创意产业和创意产业园概况

#### 1、创意产业

创意产业是指源自个人创意、技巧及才华，通过开发和应用，形成的具有创造财富和就业潜力的行业。根据创意的类型，创意产业可分为两种：一是科技型创意产业，侧重于对物质世界的升级改造，主要从效率角度出发，旨在使得产品和服务的消耗降低和效率提升；二是文化创意型产业，主要从人的感受和体验出发，为产品和服务注入情感、观念、品味等文化元素。创意产业通常具有高知识性、高增值性和低能耗、低污染等特征。随着城市经济社会的不断发展，城市经济结构在加速转型，以面向满足居民精神文化需求、生活服务需求的创意产业得到蓬勃发展。

创意产业通常属于第三产业，根据上海市经济委员会（现上海市经济和信息化委员会）和上海市统计局于2005年11月发布的《上海创意产业发展重点指南》，创意产业包括研发设计业、建筑设计业、文化传媒业、咨询策划业、时尚消费业等五大重点行业，具体的行业分布情况如下：

①研发设计业

研发设计业	说明
基础软件服务	指为一般计算机用户提供的软件设计、编制、分析及测试等服务。包括系统软件、数据库软件、网络管理软件、安全及防病毒软件、工具软件、数据库管理软件、通用软件（办公、图像处理、视听制作、游戏等）
应用软件服务	指为专业领域使用计算机的用户提供软件服务，以及提供给最终用户的产品中的软件（嵌入式软件）服务。包括行业应用软件、语言处理软件、嵌入式软件
其他软件服务	指为特定客户提供的软件服务
计算机系统服务	指提供办公用、生产及其他专业用、计算机房用及其他计算机系统的设计、集成、安装等方面的服务
互联网信息服务	指网络公司通过互联网为客户提供信息的服务。包括专营各类网站的信息服务（含电子邮件、电子公告、新闻、商业、娱乐、服务、搜索分类等信息）；数据库管理（数据库开发服务）；其他未列明的网络信息服务
雕塑工艺品制造	指以玉石、宝石、象牙、角、骨、贝壳等硬质材料，木、竹、椰壳、树根、软木等天然植物，以及石膏、泥、面、塑料等为原料，经雕刻、琢、磨、捏或塑等艺术加工而制成的各种供欣赏和使用的工艺品的生产活动
金属工艺品制造	指以金、银、铜、铁、锡等各种金属为原料，经过制胎、浇铸、锻打、篆刻、搓丝、焊接、纺织、镶嵌、点蓝、烧制、打磨、电镀等各种工艺加工制成的造型美观、花纹图案精致的工艺艺术品的制作活动
漆器工艺品制造	指将半生漆、腰果漆加工调配成各种鲜艳的漆料，以木、纸、塑料、铜、布等作胎，采用推光、雕填、彩画、镶嵌、刻灰等传统工艺和现代漆器工艺进行的工艺制品的制作活动
花画工艺品制造	指以绢、丝、绒、纸、涤纶、塑料、羽毛、通草以及鲜花草等为原料，经造型设计、模压、剪贴、干燥等工艺精制而成的花、果、叶等人造花类工艺品，以画面出现、可以挂或摆的具有欣赏性、装饰性的画类工艺品的制作活动
天然植物纤维编织工艺品制造	指以竹、藤、棕、草、柳、葵、麻等天然植物纤维为材料，经编制或镶嵌而成具有造型艺术或图案花纹，以欣赏为主的工艺陈列品以及工艺实用品的制作活动



研发设计业	说明
抽纱刺绣工艺品制造	指以棉、麻、丝、毛及人造纤维纺织品等为主要原料，经设计、刺绣、抽、拉、钩等工艺加工各种生活装饰用品，以及以纺织品为主要原料，经特殊手工工艺或民间工艺方法加工成各种具有较强装饰效果的生活用纺织品的生产活动
地毯、挂毯制造	指以羊毛、丝、棉、麻及人造纤维等为原料，经手工编织、机织、栽绒等方法加工而成的各种具有装饰性的地面覆盖物或可用于悬挂、垫坐等用途的生活装饰用品的生产活动
珠宝首饰及有关物品的制造	指以金、银、铂等贵金属及其合金以及钻石、宝石、玉石、翡翠、珍珠等为原料，经金属加工和连结组合、镶嵌等工艺加工制作各种图案的装饰品的制作活动
其他工艺美术品制造	包括仿制的珠宝或贵金属首饰、工艺伞（绢伞、绸伞等）、工艺扇（象牙扇、檀香扇、绢折扇、羽毛扇等）、民间工艺品（皮影、风筝、剪纸、鼻烟壶等）、其他工艺美术品（料器、工艺蜡烛、美术人形等）的制作活动
日用玻璃制品及玻璃包装容器制造	主要指玻璃艺术品（玻璃陈设品、桌上饰品、衣饰配件等装饰玻璃制品）、仿制珠宝用的玻璃工艺品等
日用陶瓷制品制造	指主要供日常生活用的各种瓷器、炻器、陶器等陶瓷制品的制造。包括餐用陶瓷器具、日用陶瓷杂品等
园林、陈设艺术及其他陶瓷制品制造	指以石英、长石、瓷土等为原料，经制胎、施釉、装饰、烧成等工艺制成的，具有艺术造型或花纹、图案等，主要供陈设、观赏或装饰用的纯艺术欣赏陶瓷制品和以欣赏为主的陶瓷陈列品、实用品的制造。包括园林艺术陶瓷、陈设艺术及美术装饰陶瓷及其他未列明的陶瓷制品
研究与试验发展	指为了增加知识（包括有关自然、工程、人类、文化和社会的知识），以及运用这些知识创造新的应用，而进行的系统的、创造性的活动。该活动仅限于对新发现、新理论的研究，新技术、新产品、新工艺的研制。研究与实验发展包括基础研究、应用研究和实验发展
广告业	指在报纸、期刊、路牌、灯箱、橱窗、互联网、通讯设备及广播电影电视等媒介上为客户策划、制作的有偿宣传活动；广告艺术创作
知识产权服务	指对专利、商标、版权、著作权、软件、集成电路设计等的代理、转让、登记、鉴定、评估、认证、咨询、检索等活动。包括专利、商标等各种知识产权事务所（中心）的活动
其他专业技术服务	包括产品设计，模型设计，展厅的布置设计，单纯服装设计，装饰物品及流行物品的款式设计，化妆品设计，包装装潢设计，工艺美术设计，商业用美术设计；电脑动画设计，动漫设计，品牌设计，企业形象设计，及其他未列明的设计和专业技术活动

## ②建筑设计业

建筑设计业	说明
工程管理服务	指与建筑工程有关的工程筹建、计划、造价、资金、预算、场地、招标、咨询、监理等服务活动
工程勘察设计	指建筑施工前的地质勘查和工程设计。包括房屋建设工程的勘察、设计、室内装饰工程设计、住宅小区规划设计、风景园林工程设计，以及道路、隧道、桥梁等工程设计
规划管理	指区域和城市、风景名胜区、城市园林绿化、林业等的规划活动，包括景观造型、景观艺术等的设计活动
城市绿化管理	指城市园林绿化、风景林地、居民小区绿地、城市街心花园等的设计和管理活动
建筑装饰业	指对建筑工程后期及对居室内的装饰设计等活动

## ③文化传媒体业

文化传媒体业	说明
新闻业	包括新华通讯社，各新闻单位派驻的记者站的活动，国外新闻机构驻我国境内办事处、联络处、中心等的活动
出版业	包括图书、报纸、期刊、音像制品、电子出版物的出版活动和其他出版活动，报纸、期刊的摄影记者的活动
广播	指广播节目的制作服务。包括互联网广播节目的制作
电视	指电视节目的制作服务。包括互联网电视节目的制作
电影制作	指电影的制片、制作、监制等活动。包括各类电影制片厂（公司）、电影制作中心、影片发行公司等
音像制作	指从事录音、摄像、录像等制作活动。其制品可以用于出版销售。包括影像、声音节目的制作活动，专门为歌唱演员、器乐演员及其他演员提供录音合成的活动，专门制作 MTV 及卡拉 OK 节目的活动，及其他未列明的音像制作活动
文艺创作与表演	指文学、美术创造和表演艺术（如戏剧、戏曲、歌舞、音乐、舞蹈、曲艺、杂技、马戏、木偶、皮影等）等活动；电视节目、电影、剧本、音响作品的创作活动
博物馆	指收藏、研究、展示文物和标本的博物馆的活动，以及文化、艺术、科学展览和艺术博览会活动
其他文化艺术	包括史料、史志征集活动；艺术品、收藏品鉴定活动；其他未列明的文化活动

## ④咨询策划创意业

咨询策划创意业	说明
市场调查	包括市场信息咨询与市场调研，市场价格、咨询调查，产品的咨询与调查，经济调查，社会调查，统计咨询与调查等活动

咨询策划创意业	说明
社会经济咨询	指为企事业单位、个人提供的与社会经济有关的咨询、策划、设计活动；为企业、个人的信誉资信提供调查、评估、评级活动
其他专业咨询	指社会经济咨询以外的其他专业咨询活动。包括工业生产活动咨询，市政建设及规划咨询，设计咨询，其他未列明的专业咨询
会议及展览服务	指为商品流通、促销、展示、经贸洽谈、民间交流、企业沟通、国际往来而举办的展览和会议等活动。包括工业品展览、专业技术展览、贸易展览、各种技术、商业博览会等
其他未列明的商务服务	指未列明的商务服务和代理活动。包括： （1）个人形象的包装及设计服务；个人的行为、活动的策划、设计、安排 （2）模特公司及服装、摄影、广告、艺术等职业模特的表演活动 （3）与服装模特表演或模特公司一体的设计活动 （4）为运动会、晚会、大型庆典、艺术大赛、文化节、电影节、服装节、啤酒节等进行的筹备、策划、组织活动 （5）为公司开业典礼、重大活动提供的礼仪服务 （6）为公益事业以及演出、展览提供策划、组织等活动 （7）为民间、民族、民俗活动策划、组织等活动； （8）艺术家、作家、演员、运动员、模特、电视节目主持人等的个人经纪代理活动 （9）演员推荐、选派活动 （10）为企业、个人在公共场合（新闻媒体、电视节目等）提供宣传、参与机会的经纪代理 （11）其他未列明的代理及商务服务
证券分析与咨询	指证券咨询、投资分析活动。包括证券投资顾问咨询公司、证券资信评估机构的活动；证券分析活动
保险辅助服务	指其中向企业提供的保险代理、评估、监督、咨询等活动。包括保险代理、经纪人的活动；保险咨询的活动；其他保险辅助活动（精算、理赔、调查、评估服务）
其他计算机服务	主要指与计算机咨询活动
其他软件服务	主要指与软件有关的咨询活动
科技中介服务	指为科技活动提供社会化服务与管理，在政府、各类科技活动主体与市场之间提供居间服务的组织，主要开展科技信息交流、技术资讯、技术孵化、科技评估、科技见证和科技咨询等活动
其他科技服务	主要包括科普活动及科普展览，及其他未列明的科技服务
文化艺术经纪代理	指文艺、影视、音像中介公司的经纪代理活动。本类仅包括文艺作品、节目、影片、剧目以及文艺单位、组织、剧团的创作、演出、展览等的经纪代理活动。

## ⑤时尚消费业

时尚消费创意业	说明
理发及美容保健服务	指专业理发、美容保健服务，个人美容、美发设计，皮肤保健等服务
婚庆服务	指为婚庆提供策划和咨询，以及道具、摄像、照相、宴请、礼品等服务
摄影扩印服务	包括婚礼、专门的婚纱摄影服务，摄影艺术创作，艺术摄影服务，利用计算机进行照片、图片的加工处理服务，一般照相馆的服务，图片社服务等
室内娱乐业	指室内各种娱乐活动和以娱乐为主的活动。包括以休闲、娱乐为主的动手制作活动（陶艺、缝纫、绘画等）
休闲健身娱乐活动	主要指休闲健身和综合体育娱乐活动
旅行服务	仅指为社会各界提供商务、组团和散客旅游咨询、旅游计划和建议等服务
游览景区服务	指为游人提供休闲、观光、游玩、度假的各类自然景观、人文景观和其他景观的服务

## 2、创意产业园

创意产业园是指创意产业在城市地理空间上聚集后形成的特定区域。创意产业园是城市产业不断转型、新经济不断涌现的产物，是对原有工业建筑物的再次有效利用。创意产业园的出现对创意产业的发展提供了硬件基础，对创意产业带来较强的集聚效应，促进了创意产业的快速发展。同时，创意产业的快速发展对园区管理运营、产业定位、物业服务、咨询服务等方面要求更加专业。园区运营主体将结合周边已有的创意资源和产业基础、所在地区的地域特色和优势产业等因素确定产业园区的目标客户群，通过对园区原有建筑物的创意改造装修为创意企业提供一个舒适的办公环境，同时在物业服务、产业集中、创意活动组织、人才吸引、休闲社交等方面提供配套设施和服务。创意产业园的集聚效应主要体现在以下几个方面：

## (1) 竞争效应增强入住企业的竞争优势

产业集聚能够使处于同一地理位置的企业形成相互竞争的良好氛围，同类企业之间的良性竞争为企业带来不断进步、不断创新的压力和动力，实现企业经营成本的降低，产品及服务质量的改进。

## (2) 优化资源配置，实现规模经济效应

创意产业园区通过聚集相同或相似门类和业务互补的不同门类客户，能够实现园区内企业的协同合作，更好地发挥各个企业的比较优势，促进企业的协同发展，从而提高资源的配置效率。地理位置的集中可以促进行业在区域内的分工与合作，主要体现在：

①园区内企业的协同合作能够有效降低上下游交易成本，提高成本控制水平；有助于上下游企业降低产品的成本和交易费用，使产品生产成本显著降低；

②创意产业园区相同或相近门类企业的集中带来了行业内专业人才的集聚，能够有效降低园区企业人力资源的搜寻成本；

③对于中小型创意企业而言，单个企业独立形成一定的品牌效应难度相对较高，且历时亦较长。产业园区通过聚集相同或相似行业门类的企业，使得园区在某一特定领域形成一定的知名度或品牌效应，不仅能够提升下游客户对园区企业的认可度，而且能够通过提高下游客户选择交易对手的效率，增加园区企业的业务机会。

### 3、行业的发展背景

#### （1）既有建筑的积累

随着经济社会的发展，因原建筑物丧失原有的产业功能、不符合城市规划而对其重新规划、调整是经济发展过程中的正常现象。

我国在原有计划经济体制下，工业尤其是重工业得到了快速的发展。工业发展成为城市发展的主要动力，因此不可避免地在城市出现工业用地与住宅、办公、商业用地混杂交错的情形。多年以来，在我国众多城市积累了丰富的工业建筑资源。

改革开放以后，我国经济取得了举世瞩目的成就，在市场经济环境下，人才和劳动力由第一、第二产业大规模转向第三产业，传统工业受到信息化革命的强烈冲击。在此背景下，许多传统工业企业由于无法适应经济转型，退出了市场竞争，一些经营欠佳的工业企业也因为成本因素的考虑，迁出市区。许多城市的工业建筑失去了原有的产业功能，使用效率不佳或者呈闲置状态。这些老旧工业建筑的外观、使用价值渐渐无法跟上城市规划布局的变化，这一矛盾的凸显是上述建筑物重新定位和改造的重要客观原因。

目前，我国相当一部分用于改造的物业为老工业建筑，包括仓库、厂房，主要和我国较长的工业发展历史有关；改革开放后，我国的商用物业、住宅物业也取得了较快速度的发展，随着我国经济的持续发展以及产业结构的持续优化，预计未来的既有建筑资源范围将从工业建筑扩展至商用物业、住宅物业，既有建筑的不断积累为行业提供了广泛的发展前景。

## （2）国外的相关案例

国外发达国家同样面临着既有建筑再利用难题。出于对保护环境、节约资源、保护历史建筑的考虑，国外发达国家也纷纷将再利用定位为建筑开发利用与城市建设的基础方式之一，目前已拥有众多可借鉴案例，包括美国的苏荷工业园区、华盛顿鱼雷工厂、维也纳煤气罐城的改造等。

### ①苏荷工业园区

美国的苏荷工业园区（SOHO）是纽约的老工业园。随着美国产业结构调整，该区产生了许多闲置厂房和仓库。这些空置建筑物内部空间具有多样性，吸引了很多艺术家的进驻，形成了越来越多的画廊和工作室。20世纪70年代，纽约市政府决定将苏荷区列为历史文化保护区。

### ②美国鱼雷工厂艺术中心

美国鱼雷工厂艺术中心曾是制造鱼雷的基地，也曾是存放武器弹药的仓库。战后多年闲置后，经改造后作为艺术中心开放至今，是旧工业建筑改造再利用的优秀案例。

### ③维也纳煤气罐城

煤气罐城位于奥地利首都维也纳市，其主体是四座巨大圆筒形建筑，每座“圆筒”直径60多米、高70多米。它们建成于1898年，曾是欧洲最高也是最古老的煤气塔之一。随着20世纪70年代奥地利改用天然气，这些庞然大物被彻底闲置。通过极富创意的改造，已经成为集办公商业、休闲娱乐于一体的多功能社区。

此外，国际上的成功经验还包括德国鲁尔工业区、旧金山渔人码头和英国的加迪夫湾工业区。

综上所述，建筑物原有功能的丧失、不符合城市的规划是经济发展过程中的正常现象。在我国，存量较大的老旧工业建筑已渐渐无法满足城市规划调整的要

求，同时，国外的成功改造案例也得到了政府、行业主管部门、专业机构和行业企业的广泛关注和借鉴。在国家和地方政策的鼓励下，我国较多的城市地区着手将老旧工业建筑改造成为创意产业园区、现代服务业园区等，并在最近几年取得了较为快速的发展。随着经济的发展以及产业结构的持续优化，预计未来的既有建筑资源范围将从工业建筑扩展至商用物业、住宅物业，既有建筑的不断积累为行业提供了广泛的发展前景。

#### 4、我国创意产业园的产业模式

（1）相当一部分创意产业园是基于既有建筑（群）改造形成

目前，我国相当一部分创意产业园是在既有建筑（群）的基础上进行改造所建成，形成这一产业特征的主要原因如下：

①工业化历史为我国部分地区留下丰富的建筑资源

我国相当一部分城市和地区经历了较长时间的工业化发展，随着经济快速发展，产业结构快速调整，老旧工业建筑大量出现。老旧工业建筑直接可再利用价值较低，降低了土地资源的利用效率，同时也影响了城市的整体外观。然而，拆除重建既破坏了原有城市风貌，又造成资源浪费和环境污染。因此，如何实现老旧工业建筑的再利用价值，是许多城市和地区面临的难题。

②以改造方式对既有建筑资源进行再利用有利于保护原有城市风貌、避免资源浪费

在城市化进程中，对原有城市风貌的保护已得到了社会的广泛共识。对于具有一定标志性、景观性和深刻历史意义的既有建筑采取整体保留、局部改造的方式，已成为发挥既有建筑（群）的利用价值、保护城市历史文脉的重要途径；同时通过对既有建筑进行改造和再利用，能够避免资源浪费，实现城市的可持续发展。

③政策的鼓励

《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发[2014]10号）在“总体要求、重点任务、政策措施、组织实施”四个方面对文化创意和设计服务与相关产业融合发展提出若干意见，其中重点指出“到2020年，文化创意和设计服务的先导产业作用更加强化，与相关产业全方位、

深层次、宽领域的融合发展格局基本建立，相关产业文化含量显著提升，培养一批高素质人才，培育一批具有核心竞争力的企业，形成一批拥有自主知识产权的产品，打造一批具有国际影响力的品牌，建设一批特色鲜明的融合发展城市、集聚区和新型城镇。文化创意和设计服务增加值占文化产业增加值的比重明显提高，相关产业产品和服务的附加值明显提高，为推动文化产业成为国民经济支柱性产业和促进经济持续健康发展发挥重要作用”。

此外，各地方政府也陆续制定了鼓励发展创意产业的相关政策。上海市早在2008年就颁布了《上海市加快创意产业发展的指导意见》（沪经规（2008）452号）。南京、苏州、杭州等地也根据自身城市发展特点、产业背景等制定了各自鼓励发展文化创意产业的政策文件。

综上所述，我国老旧工业建筑资源较为丰富，对老旧建筑的保护已成为社会的广泛共识，国家政策也充分鼓励利用老旧建筑发展创意产业，在上述因素的共同作用下，我国的创意产业园建设取得了快速的发展，并形成了独特的产业特征。

## （2）创意产业园通常由专业的运营商经营管理

老旧工业建筑（群）多为原来工业生产、办公所用，且往往由于年代久远，其在功能设计、内部结构、装修风格、电梯和水电等方面严重落后于现代商务办公的需求，老旧建筑（群）的再利用，需要进行重新定位、设计、改造。大多数老旧建筑（群）的业主本身不具备专业的园区运营管理经验，同时缺乏园区改造装修的资金投入，人才方面也不具备优势，所以通常选择专业的园区运营商一起合作。原业主通过收取固定或浮动租金，与专业的园区运营商签订长期租赁协议，由专业的园区运营商进行产业定位，重新进行设计并加以改造。外观上通常以现代创意时尚风格展现，内部功能上辅以软硬件的完善，包括加装电梯、中央空调、停车库等，同时配套商务休闲、中央展台、娱乐健身等设施，打造全方位的具有吸引力和舒适办公环境的创意产业园。在招商环节，专业的运营商可以通过自身积累的资源，迅速集聚特定产业的优秀企业，形成示范带动效应。同时提供适合某一创意产业需求的公共资源，提供增值服务。例如针对时装产业，可以提供中央时装发布平台，组织时装周等方式为园区内时装设计类企业对接外部资源，实现产业集聚效应。



## 5、创意产业园的特征

### （1）老旧建筑（群）改造而成

目前大多数创意产业园区主要有老旧建筑（群）改造而成，主要原因有两点：一是传统工业转型的必然趋势。随着城市规模的扩张和产业升级的原因，原有的很多传统工业例如纺织、印刷、食品的工厂发生搬迁或关停，产生很多闲置办公和生产厂房，客观上产生产业转型的必要性；二是政策的大力推动。从中央到地方先后出台的一系列支持创意产业的政策文件为创意产业园的发展完善了法律环境，重点支持利用“存量房产”发展现代服务业，尤其是创意产业和设计服务业。

### （2）行业定位特点鲜明

创意产业园区强调文化、服务、设计的创意。根据上海市 2005 年 11 月发布的《上海创意产业发展重点指南》，创意产业包括研发设计业、建筑设计业、文化传媒业、咨询策划业、时尚消费业五大重点行业。创意产业园往往以集聚一种或几种的特色产业为主，行业定位特点鲜明，对同行业公司有很强的吸引力。

### （3）外观风格和建筑格局新颖时尚

创意产业园的外观风格对于吸引创意企业和人才的入住具有至关重要的作用，尤其是一些艺术创作、媒体创作和设计公司等创意企业，通常更加倾向于在一些具有独特艺术风格的场所进行办公，一方面更加有利于其进行创作设计活动，激发创作灵感；另一方面这样的经营场所更有利于吸引顾客，进行业务拓展。在建筑格局方面，创意产业园充分考虑到创意企业对展示空间的需求，在层高、空间划分和公共区域的设计上，赋予了更多的灵活性。

### （4）多功能融合

创意产业园区既是企业的工作场所，又是创意从业人员的生活场所。所以，创意产业园是多功能融合的载体。不仅包括舒适的办公环境，同时要具有产品发布、会议展览、休闲娱乐、餐饮服务等各种功能。

### （5）地理位置特征

对于创意产业园区，城市的历史文化底蕴是形成创意产业园区的重要条件。同时创意产业园区又是一个现代服务消费场所，客观上需要周边地区拥有一定规

模的人口、具有较高的经济发展水平，同时具有便利的基础设施作为配套。因此，在经济发达地区，创意产业园区发展较快。同时，老旧建筑（群）资源丰富、创意从业人员集中的区域创意产业园区发展具有优势，容易形成相对优势。

## 6、我国创意产业园的发展现状

国家十三五规划明确指出“加快发展网络视听、移动多媒体、数字出版、动漫游戏等新兴产业，推动出版发行、影视制作、工艺美术等传统产业转型升级。推进文化业态创新，大力发展创意文化产业，促进文化与科技、信息、旅游、体育、金融等产业融合发展……”，中国文化创意产业将迎来加速发展的黄金时期。

目前，中国文化创意产业园已形成了以环渤海、长三角、珠三角为核心集聚发展的空间格局。此外，滇海文化创意产业集群（昆明、大理和丽江）、川陕文化创意产业集群（西安、成都和重庆）以及中部文化创意产业集群（长沙）也初具规模。安徽、福建、河南等省也在积极发展文化创意产业园。

北京作为我国的文化中心，在文化创意产业发展方面起步早、发展快，目前已形成以北京为核心辐射周边的环渤海创意产业集群。北京的文化创意产业以文艺演出、广播影视、文艺动漫、时装设计等为主。目前北京拥有 30 个文化创意产业园区，创意类企业 2 万多家。此外，北京市政府专门成立了文化创意产业领导小组，并强调以发展文化创意产业为新引擎推动产业升级。

长三角文化创意产业集群以上海为核心，包括南京、杭州、苏州等城市。上海把发展文化创意产业作为推动新一轮经济发展和建设先进文化的重要举措。目前，上海市政府已经正式宣布第三批市级文化创意产业园名单，园区总数达到了 128 个。上海以成为“国际创意产业中心”为目标，推动着一批创意型行业快速发展，建立了一批具有很高知名度的创意产业园区，聚集了一批具有创造力的创意人才。上海文化创意产业已初具规模，形成了一定的创意设计方面的集聚效应。苏州已成为长三角地区的创意产业生产基地，是上海创意产业链的延伸；南京和杭州则聚集了一批以艺术设计、室内装饰设计、广告策划、动漫为主的文化创意产业园区。

珠三角文化创意产业集群以广州、深圳两市为主。广州背靠“亚洲创意中心”的香港，其文化创意产业发育较早，发展较快。深圳市积极创建“创意设计之都”，

在巩固“中国现代平面设计发源地”的基础上，大力发展平面设计、动漫、传媒、文化旅游等文化创意产业。

## （二）产业政策和行业的监管体制

### 1、主要行业政策和指导意见

（1）《国务院关于加快发展服务业的若干意见》（国发[2007]7号）指出：

“……有条件的大中城市形成以服务经济为主的产业结构，服务业增加值增长速度超过国内生产总值和第二产业增长速度。到2020年，基本实现经济结构向以服务经济为主的转变，服务业增加值占国内生产总值的比重超过50%，服务业结构显著优化，就业容量显著增加，公共服务均等化程度显著提高，市场竞争力显著增强，总体发展水平基本与全面建设小康社会的要求相适应。”

“城市要充分发挥人才、物流、信息、资金等相对集中的优势，加快结构调整步伐，提高服务业的质量和水平。直辖市、计划单列市、省会城市和其他有条件的大中城市要加快形成以服务经济为主的产业结构。发达地区特别是珠江三角洲、长江三角洲、环渤海地区要依托工业化进程较快、居民收入和消费水平较高的优势，大力发展现代服务业，促进服务业升级换代，提高服务业质量，推动经济增长主要由服务业增长带动。”

（2）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》强调了加快发展现代文化产业：“推进文化业态创新，大力发展创意文化产业，促进文化与科技、信息、旅游、体育、金融等产业融合发展。”

（3）《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发[2008]11号）指出：“实行有利于服务业发展的土地管理政策。各地区制订城市总体规划要充分考虑服务业发展的需要，中心城市要逐步迁出或关闭市区污染大、占地多等不适应城市功能定位的工业企业，退出的土地优先用于发展服务业。城市建设新居住区内，规划确定的商业、服务设施用地，不得改作他用。国土资源管理部门要加强和改进土地规划计划调控，年度土地供应要适当增加服务业发展用地。加强对服务业用地出让合同或划拨决定书的履约管理，保证政府供应的土地能够及时转化为服务业项目供地。积极支持以划拨方式取得土地的单位

利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业，土地用途和使用权人可暂不变更。”

（4）《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发〔2014〕10号）指出：

“到2020年，文化创意和设计服务的先导产业作用更加强化，与相关产业全方位、深层次、宽领域的融合发展格局基本建立，相关产业文化含量显著提升，培养一批高素质人才，培育一批具有核心竞争力的企业，形成一批拥有自主知识产权的产品，打造一批具有国际影响力的品牌，建设一批特色鲜明的融合发展城市、集聚区和新型城镇。文化创意和设计服务增加值占文化产业增加值的比重明显提高，相关产品和服务的附加值明显提高，为推动文化产业成为国民经济支柱性产业和促进经济持续健康发展发挥重要作用。

……对经认定为高新技术企业的文化创意和设计服务企业，减按15%的税率征收企业所得税。文化创意和设计服务企业发生的职工教育经费支出，不超过工资薪金总额8%的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除。企业发生的符合条件的创意和设计费用，执行税前加计扣除政策。对国家重点鼓励的文化创意和设计服务出口实行营业税免税。落实营业税改增值税试点有关政策，对纳入增值税征收范围的国家重点鼓励的文化创意和设计服务出口实行增值税零税率或免税，对国家重点鼓励的创意和设计产品出口实行增值税零税率。”

（5）上海地方性行业政策和指导意见

①《上海市加快创意产业发展的指导意见》（沪经规〔2008〕452号）指出：

“积极推进创意产业集聚区建设。依托先进制造业、现代服务业的发展基础和城市功能定位的完善，积极支持和推进创意产业集聚区建设。以原创设计为核心，文化内涵为要素、相关产业链为聚合，建成以研发设计创意、建筑设计创意、文化传媒创意、咨询策划创意、时尚消费创意等为发展重点的创意产业集聚区。”

②《上海市人民政府办公厅转发市房地资源局关于促进土地节约集约利用加快经济发展方式转变若干意见的通知》指出：

“对现代服务业集聚区、创意产业园区内的工业项目，鼓励‘腾笼换鸟’；经过产业部门认定后，在不改变使用权人、土地用途条件下，支持原用地者利用

存量国有建设用地兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业。”

③《上海市文化创意产业发展三年行动计划 2016-2018 年》提出的发展目标是“形成结构更优化、特色更鲜明、布局更合理、优势更突出的文化创意产业集群，产业辐射带动效应更加强劲。产业增加值年均增速高于全市国内生产总值平均增速 2-3 个百分点，2018 年末占全市国内生产总值比重超过 12.6%，为‘十三五’末占比超过 13.0%奠定坚实基础，支柱产业地位更加稳固。”

（6）除上海以外，我国其他地区也推出了鼓励创意产业园发展的行业政策和指导意见，以北京、杭州、苏州、南京、广州和深圳为例，具体情况如下：

城市	文件名称	相关内容
北京	《北京市促进文化创意产业发展的若干政策》（京办发[2006]30号）	文化创意产业集聚区环境整治、基础设施和公共服务平台建设等公共设施工程，市政府在文化创意产业集聚区基础设施专项资金中安排资金予以支持。鼓励盘活存量房地资源，用于文化创意产业经营。
杭州	《关于加快文化创意产业园区建设的若干意见》（市委办（2008）21号）	加快推动我市文化创意产业园区建设，整合园区资源，充分发挥文化创意产业园区的集聚效应和规模效应。
苏州	《关于加快苏州市文化产业发展若干政策意见》（苏府（2009）182号）	优化文化产业的外部环境，促进文化产业实现跨越发展。积极支持老城区利用国有工业厂房、仓储用房出租兴办文化创意产业。
南京	《关于加快发展南京文化产业的意见》（宁委发[2006]37号）	结合老城区工业厂房改造、近现代优秀建筑保护、楼宇经济升级和新城区建设，建设文化创意产业园区，为创意设计企业搭建优质服务平台。充分发挥园区对创意设计企业的培育、集聚、示范和推动作用，吸引各地人才到南京来发展文化创意产业，培育具有竞争力的品牌产品、品牌企业和区域性文化创意产业集群，促进各个产业之间的融合，形成集聚发展的规模效益。
广州	《中共广州市委广州市人民政府关于加快发展现代服务业的决定》（穗字[2008]12号）	建立以现代服务业为主导、服务经济为主体的现代产业体系，增强中心城市集聚辐射和综合服务功能。依托老城区实施“中调”和“退二进三”战略，加快推进各类文化创意产业园区（基地）建设，完善文化创意产业综合服务平台。
深圳	《中共深圳市委、深圳市人民政府关于大力发展文化产业的决定》（深发[2005]18号）	加大扶持文化产业发展的力度，加强文化产业基地建设。以产业集聚化、规模化、现代化模式，规划建设一批文化产业基地和产业集聚区。

城市	文件名称	相关内容
	《深圳市鼓励三旧改造建设文化产业园区（基地）若干措施（试行）》（深府[2008]31号）	为推动文化产业集约化、规模化、品牌化发展，结合深圳市“三旧”改造的实际情况，鼓励将“三旧”改造建设成文化产业园区（基地）。

## 2、行业监管

政府相关职能部门具体负责对创意产业园区进行认定和后续管理工作，各地的实际执行部门有所差异。以上海为例，上海市文化创意产业推进领导小组办公室负责文化创意产业园区的认定及其相关管理工作；由上海市经信委、上海市社团局批准设立的上海创意产业中心是从事推动上海创意产业发展的专门机构，旨在充分发挥全社会创意产业资源优势，积极配合市政府制定上海市创意产业发展规划及策略，强化导向、构筑平台、推动集聚、形成体系，发挥中心的综合性平台作用，调动各创意企业和机构与创意人才的积极性，整体推进上海创意产业发展。另外，上海市由各区商务委员会或经济和信息化委员会负责促进产业与城市协调发展，会同有关部门推动重点产业、都市产业、现代服务业和新兴产业的建设和发展，研究制订工业、商贸服务业行业管理规范，推进产业技术创新、新技术的吸收、推广，推进园区建设；为企业提供政策性咨询及其他协调性服务，指导、促进中小企业发展。

此外，上海时尚产业发展中心、上海工业设计协会、上海工艺美术行业协会等创意产业协会为各类创意企业提供政策指导、业务咨询、信息平台服务和人才交流服务。

### （三）行业的竞争状况

#### 1、行业的竞争格局

在我国，通过改造既有建筑、对其进行二次开发利用的商业活动兴起时间不长，特别是专业化、规模化的对既有建筑进行定位、改造、招商及管理的运营活动主要兴起于最近几年。基于行业发展的良好预期，对既有建筑（群）进行二次开发并将其改造为创意产业园的企业近年来也不断增多，但大多为中小规模，行业集中程度较低，尚未出现市场份额较大的企业，行业市场化程度较高。

## 2、主要竞争对手

### （1）上海八号桥投资管理（集团）有限公司

上海八号桥投资管理（集团）有限公司是一家以投资非住宅房地产为主的集团，旗下拥有上海礼物文化传播有限公司、上海华轻投资管理有限公司、上海八号桥文化产业投资有限公司和上海工业房地产信息服务有限公司等多家全资及控股子公司，业务涵盖产业地产、研究咨询、文化艺术等领域。

上海八号桥投资管理（集团）有限公司目前运营的创意产业园包括 8 号桥创意产业集聚区、江南智造-SOHO 丽园、上海市移动互联网产业基地海宝示范园等。（资料来源：官方网站 [www.bridge8group.com](http://www.bridge8group.com)）

### （2）上海弘基企业（集团）股份有限公司

上海弘基企业（集团）股份有限公司成立于 1997 年，是从事商业不动产连锁运营的服务型股份制集团公司，以建筑设计和策划咨询代理为两翼，提供连锁化、品牌化、专业化的全程商业地产运营管理服务，包括商业地产项目的策划、设计、改造、招商、运营、销售和管理等综合服务。

上海弘基企业（集团）股份有限公司目前运营的创意产业园为“创邑”系列综合创意园区项目，具体包括 ART 愚园、创邑 SPACE | 愚园、创邑 SPACE | 老码头 I、创邑 SPACE | 老码头 II、创邑 SPACE | 海上海、创邑 SPACE | 华山、创邑 SPACE | 品尊、创邑 SPACE | 静安中邦、创邑 SPACE | 河、创邑 SPACE | 安西路、创邑 SPACE | 弘基、创邑 SPACE | 中山公园、创邑 SPACE | 浦江、创邑 SPACE | 衡山和创邑·源。（资料来源：官方网站 [www.creator.com.cn](http://www.creator.com.cn)）

### （3）上海圣博华康文化创意投资股份有限公司

圣博华康成立于 2011 年，专注以文化创意园区开发、运营为主的文化创意投资与资产管理，建立了以创意园区为载体的产业集聚区整体解决方案，社区社群化的造商运营体系，植入式企业服务平台和文化内容项目投资的整体战略发展格局。

圣博华康目前投资运营的创意产业园包括上海音乐谷、上海波特营创意园、上海 2577 创意大院、徐州彭城大院文化创意产业园、徐州彭城壹号时尚街区、武汉江城壹号创意园和无锡蓉运壹号创意园。（资料来源：官方网站

www.sunpowergroup.biz)

#### （4）上海德必文化创意产业发展（集团）有限公司

上海德必文化创意产业发展（集团）有限公司成立于 2011 年 4 月，集文化创意产业聚集区的投资、设计、建设、招商、运营、平台式整合等创新服务为一体，主营创意产业园的开发运营。

上海德必文化创意产业发展（集团）有限公司目前运营的创意产业园包括东溪德必易园、甘泉德必易园、七宝德必易园、柏航德必易园、沪西德必易园、龙漕德必易园、漕河泾德必易园、徐汇德必易园、虹桥德必易园、大宁德必易园、昭化德必易园、天杉德必易园、长宁德必易园、德必运动 LOFT 国际体育产业园、德必法华 525 创意树林、德必徐汇创意阁、德必虹桥 525。（资料来源：官方网站 [www.dobechina.com](http://www.dobechina.com)）

#### （5）上海静工（集团）有限公司

上海静工（集团）有限公司成立于 2005 年 12 月，以都市创意产业园为主营方向，同时发展都市工业、民生公益与住宅地产等事业。

上海静工（集团）有限公司目前运营的创意产业园包括 800 秀创意产业园、慎昌洋行、七立方创意产业园、静安现代产业大厦、511 时尚设计中心、张园 99、奉贤庭、H951 创意园、陕西北路 819、盛达商务楼、717 工坊、大昌商务楼等。

（资料来源：官方网站 [www.jinggongsh.com](http://www.jinggongsh.com)）

#### （6）上海纺织时尚产业发展有限公司

上海纺织时尚产业发展有限公司是上海纺织（集团）有限公司设立的国有独资公司，其运营的创意产业园包括 M50 艺术产业园、M50 上海陶瓷文化产业园、M50 西郊文化休闲园、M50 半岛文化创意产业园、M50 桃浦分园、尚街 LOFT 时尚生活园、尚街 LOFT·长宁会馆、尚街 LOFT·浦东创意创业园、尚街 LOFT·上海婚纱艺术产业园、尚街 LOFT·滨江时尚服饰园、尚街 LOFT·西岸创意园、上海国际设计交流中心、1930 国际设计园和上海国际时尚中心园区。（资料来源：官方网站 [www.shangtextfashion.com](http://www.shangtextfashion.com)）

#### （7）北京 798 文化创意产业投资股份有限公司

北京 798 文化创意产业投资股份有限公司成立于 2007 年，其运营的北京 798



艺术区位于北京市朝阳区酒仙桥大山子地区，由 798 厂、706 厂、797 厂、707 厂和 718 厂构成，总建筑面积达 23 万平方米，是具有国际影响力的文化创意产业集聚区。

#### （8）苏州博济堂科技创业孵化管理有限公司

苏州博济堂科技创业孵化管理有限公司成立于 2006 年，其运营的创意产业园包括博济·苏印文化科技园、博济中国智汇港、上海吴淞科技园、博济上海宝山智汇园、南京 J6 软件创意园、博济江南制造文化创意园、博济科技园创新园、博济铭源科技园、博济科技创业园、博济沧浪财智中心、博济寅财兴华科技园、博济生能科技园和博济科技创意园等。（资料来源：官方网站 [www.bojipark.com](http://www.bojipark.com)）

### 3、进入行业的主要障碍

#### （1）资金门槛

为充分发挥创意产业园区企业分工和互补、竞争与协同效应，同时增强园区的社会影响力和品牌辐射效应，通常需要经营者承租具有一定规模的建筑（群），并进行设计改造，先期投入金额较大；同时，对于每一个项目，从项目投入至产出存在着一定的时间间隔。因此客观上存在一定的资金门槛。

#### （2）获取项目资源的门槛较高

产权方或出租方对既有建筑的改造在注重长期、稳定经济效益的同时，也注重城市形象提升、城市内涵保持等社会效益，因此，产权方或出租方一般都寻求与在本行业有丰富运作经验、良好运营能力的企业合作，客观上对潜在进入者构成了一定的障碍。

#### （3）专业团队的打造需要时间和经验的积累

创意产业园区在项目承接、客户群体的定位、设计改造、招商、后续管理等环节均需要各部门各专业人员协同完成，因此客观上需要时间和经验的积累打造相关专业团队，并形成较强的业务统筹整合能力。

#### （4）品牌壁垒

创意文化市场的发展已经朝着品牌化发展，随着越来越多的企业进入到创意文化这个行业，特别是很多国外知名的企业也加入到了中国市场的竞争中，国外提供服务式办公室、公寓服务的企业有着多年的经验积累以及成熟的运行模式，

已经建立了很好的品牌效应，更加能够得到客户的青睐，从而形成一个良性的循环。

#### （5）渠道壁垒

除了项目开发，项目招商也是很重要的环节，如何找到优质的项目，并通过特定的渠道资源将服务式办公室、公寓成功地进行推销对本行业来说至关重要。掌握好优质的渠道资源，并与其达成长期稳定的合同，占据有利位置，这样新进入的企业很难在短时间内形成优势。

### （四）影响行业的有利和不利因素

#### 1、有利因素

##### （1）行业政策对创意产业园发展的支持

国务院和地方政府均颁布了支持盘活存量既有建筑（群）、推进产业聚集区建设的行业政策和指导意见，为行业的发展提供了良好的政策环境，具体政策详见本节“二、行业基本情况”之“（二）产业政策和行业的监管体制”的相关内容。

##### （2）下游行业快速发展

最近几年，上海的创意产业也发展迅速。2013年、2014年和2015年，上海文化创意产业总产出增加值分别为2,555亿元、2,833亿元、3,020亿元，均保持着持续增长的趋势。文化创意产业的增加值占地区生产总值的比重也从2013年的11.8%上升至2015年的12.1%。预计上海文化创意产业增加值占全市生产总值比重将继续保持增长，年平均增长率接近14%<sup>1</sup>。

综上所述，服务业的快速、持续发展以及政府对创意产业的大力支持为创意产业园区的快速发展提供了良好的宏观经济环境和市场环境。

##### （3）丰富的既有建筑资源

目前，我国的创意产业园主要通过对城市老旧工业建筑进行改造形成。既有

---

<sup>1</sup> 数据来源：2013年数据来自于解放日报文章“2013年上海文创业总产出8,386亿元，文化贸易今年有望超百亿”，发布日期：2014年12月16日；2014年数据及2015年数据来自于新华社文章“上海文创产业加速发展‘十三五’再上快车道”，发布日期：2016年6月8日。

建筑资源可视为行业所需“原材料”，其供应者包括失去原有产业功能的产业类旧物业业主、因定位和配套等改变的新物业或次新物业业主等。既有建筑的存量、增长预期及可供改造量对行业的持续性具有决定性影响。

上海是我国近代工业的发源地，自十九世纪开埠以来，上海建立了大批老厂房、仓库，其风格样式、建造特色各有不同，其中不少是见证了我国近现代工业发展史和城市发展史的优秀历史建筑。随着国民经济的快速发展、产业结构的调整优化、城市规划的变化和企业经营状况波动等因素，相当一部分的旧工业建筑失去了原有的功能，形成了丰富的老旧工业建筑闲置资源，随着社会对历史建筑保护意识的增强以及出于对重建成本因素的考虑，通过局部改造实现老旧建筑的再利用价值已成为众多业主的选择，为创意产业园的快速发展提供了“原材料”保证。

目前，上海中心城区仍有大量老旧工业建筑（群）可供改造，加上办公、商场、住宅旧建筑及功能定位错位的新建筑或次新建筑，既有建筑存量就更大。随着城市化进程的不断推进，既有建筑存量正在不断增加。

#### （4）城市化进程将在相当长的时间内为本行业提供土地和房屋资源

我国城市化进程的持续进行为创意产业园区的建设提供了新的建筑资源。城市化进程使得城市的边界延伸，城镇面积不断扩张，原本位于城市边界的旧工业建筑逐步纳入城区，大量旧建筑可能需要改造和重新定位。根据国家统计局数据，我国近几年城市化率每年以 1% 左右的速度增加，截至 2015 年末，我国的城市化率为 56.10%，但远远低于发达国家平均水平。因此，随着国民经济的持续快速发展，我国城市化进程还将持续相当长的时间，也将在相当长的时间内为本行业提供可供改造的既有建筑（群）。

#### （5）将老旧工业建筑（群）改造为创意产业园区具有良好的社会效益

由于经济转型、产业结构调整、市场竞争越发激烈所带来的冲击，市区的老旧工业建筑大量出现成为了我国各大中城市的普遍现状。以“拆旧建新”的方式进行重建，一方面成本上不经济，同时造成大量的资源消耗和环境污染；另一方面也不利于城市历史建筑的保护。将老旧工业建筑改造为创意产业园区则是实现城市可持续发展、有效保护城市原有建筑风貌的创新途径，具有较好的社会效应。

（6）房屋租金价格指数的持续上升为创意产业园区租金水平提供了良好的保证与支持

近二十多年，我国的国民经济保持持续快速的发展，土地作为一种不可或缺的生产要素，同时又是不可再生的稀缺资源，其租赁和转让价值保持了上升趋势；相应的，办公楼、商业营业用房的租赁价格保持上升趋势。2000年至2013年，上海的房屋租赁价格指数变动情况<sup>2</sup>如下：

年份	房屋租赁价格指数	办公楼租赁价格指数	商业营业用房租赁价格指数
2000年	100.0	100.0	100.0
2001年	104.9	98.6	107.2
2002年	103.9	97.9	104.0
2003年	106.0	103.0	102.8
2004年	111.9	110.1	110.4
2005年	115.9	117.2	111.4
2006年	120.6	121.6	118.2
2007年	126.7	127.1	125.1
2008年	132.6	134.2	131.3
2009年	133.4	135.5	132.2
2010年	139.3	137.3	143.9
2011年	148.6	-	-
2012年	157.2	-	-
2013年	165.4	-	-

2000年至2013年，上海的房屋租赁价格整体保持上升趋势，2013年的房屋租赁价格指数较2000年上升65.40%。租赁价格指数的稳步上升为创意产业园的租金水平提供了良好的保证与支持。

## 2、不利因素

（1）创意产业园起步较晚，园区管理和服务水平有待提升

和发达国家相比，我国创意产业园的发展仍处于起步阶段，对园区内企业的服务主要集中于传统的租赁和物业管理服务，业务相对单一，对租金收入依赖较

<sup>2</sup> 数据来源：《上海统计年鉴》，上海市统计局

大。创意产业园对创意企业的孵化效应不明显；园区各项产业单打独斗为主，产业链条的完整性有所欠缺，未能形成充分的集群效应，未能充分发挥创意产业园的功能和作用。

### （2）跨地区经营创意产业园的难度较高

创意产业园的区域性主要源于创意产业的区域性。我国区域经济发展较为不平衡，创意产业作为现代服务业，在发达城市和地区发展速度较快，发展水平较高，形成以龙头城市为先锋、大中城市为主力、中小城市快速跟进的整体格局。因此目前我国创意产业园主要集中在发达城市和地区，具有明显的区域性特征。

创意产业园的定位、改造、招商和后续管理要求运营商对园区所在地区的经济发展水平、居民的消费水平、历史文化特点具有很强的把握能力，一旦盲目进入市场，容易导致园区定位偏差，影响园区的盈利能力。因此地域特征一定程度上将影响业内企业跨地域发展。

### （3）融资渠道受限

对于采用承租改造方式经营的运营商而言，由于其不拥有物业产权，不能将物业产权作为银行贷款的抵押资产，一定程度上制约了企业的融资渠道，影响了创意产业园区运营商的扩张速度。

## （五）行业的区域性、周期性和季节性

### 1、行业的区域性

目前，创意产业园区主要分布在经济较发达的地区，主要包括以北京为核心的环渤海创意产业集群、以上海为核心的长三角创意产业集群和以广州、深圳为主要基地的珠三角创意产业集群。创意产业园区分布在经济发达地区，主要原因如下：

#### （1）经济发达地区对创意产品和服务的消费能力相对更强

创意产业主要涵盖研发设计、建筑设计、文化传媒、咨询策划和时尚消费等领域，通常属于现代服务业，所提供的最终产品和劳务通常不是生活、生产必需品，而旨在提高生产效率、改善生活质量和品质、丰富文化生活等。发达地区通常经济发展程度较高，居民的消费能力更强，因此对创意产业的需求也更为迫切，

在激发创意产业快速发展的同时，也促进了创意产业园的快速扩张。

## （2）经济发达地区的人才资源相对更加丰富

创意产业通常以文化、创新理念为核心，是知识、智慧和灵感在特定行业的物化表现，因此人才是创意的根基。发达地区拥有更好的行业发展机遇、教育医疗资源和公共基础设施，因此具有更强的人才吸引力，为创意产业的发展提供了充分的人才储备，也为创意产业园区的发展提供了必要的基础。

## 2、行业的周期性

本行业的下游行业为各类创意产业，随着宏观经济的周期性变动，创意产业也将随之发生波动，通过影响出租率、租赁服务价格进而影响行业的盈利水平。然而随着国民经济的增长和人民生活水平的提高，第三产业的比重不断增大，在人们生活中的重要性不断增强，部分创意产业呈现出一定的抗经济萧条特性，对行业利润的稳定性具有积极影响。

## 3、行业的季节性

创意产业园区最终以收取租金、物业管理费的方式实现收入，通常较为固定，不存在季节波动性。

## （六）行业与上下游之间的关联性

### 1、上游行业与本行业的关联性

创意产业园区的上游为建筑资源的出租方，通常为拥有土地使用权或者经营权的企业单位。创意产业园运营商通过承租或受托管理（管理内容包括代理招商和物业管理等）方式对上述物业进行经营管理。


### 2、下游行业与本行业的关联性

创意产业园区的下游客户为园区物业的使用者，包括创意产业行业中的各类企业以及园区的商业配套企业。基于我国经济持续向好、产业结构升级、国家及地方大力鼓励与支持现代服务业发展等良好预期，下游行业对创意产业园区需求的增长有持续性。

### 三、发行人的竞争优势

#### （一）品牌优势

随着创意产业的不断发展，创意产业客户的集群性亦逐步显现，由于该类客户对于办公环境、配套设施以及园区氛围要求较高，因此园区的品牌对于引入客户的品质、出租率、租金价格以及物业费等均具有较大的影响。公司自 2007 年即开始从事创意产业园区的经营，经过九年多的发展，公司以“越界”品牌为代表的创意产业园区已经逐步得到了创意产业类客户的认可，园区的出租率始终处于较高水平，多个项目被认定为“上海市文化创意产业园区”未来，随着越界·世博园等募投项目的投入运营以及客户对创意产业园区品牌关注度的逐步提升，公司的品牌优势将进一步显现，从而为园区盈利水平的提高奠定坚实的基础。

2013 年 12 月 30 日，“”商标（注册号：7311701）被上海市工商行政管理局认定为上海市著名商标，有效期自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止。

#### （二）规模优势

经过多年的经营及国家鼓励政策的支持，公司积累了大量的创意园区经营成功案例，规模优势明显，在业内具有较强的影响力。经过多年的发展，目前公司承租运营的项目共 21 个（包括已投入运营的 18 个项目和 3 个新增募投项目），已出租运营的物业面积约 36 万平方米。除此之外，发行人还受托管理项目 1 个、参股运营项目 2 个。整体项目数量、面积均处于行业领先地位。全部改造完工投入运营后，可供租赁面积预计将超过 51 万平方米，形成更明显的规模优势。规模优势的显现，有助于公司拓展新的项目，吸引品牌客户入驻，同时提升公司对供应商及客户的议价能力，从而加强公司在行业内的竞争力。综上所述，随着公司运营管理的园区规模进一步扩张，盈利能力进一步增强，市场影响力得到提高，不断发挥规模效应，日益扩大的规模优势将有助于公司经营业绩的增长。

#### （三）成熟的全价值链一站式服务优势

公司经过九年多的发展，在产业园区的定位、改造和运营管理方面积累了丰富的经验，尤其是在对园区价值的发现、挖掘和提炼上，具有独特的优势，具体包括：

### 1、园区定位优势

公司在获得一个园区的经营权后，首先需要根据市场调研情况确定园区的定位，从而确定目标客户的类型和范围并对园区的盈利能力进行评估预测。园区的定位不仅对园区的改造方案设计具有至关重要的作用，更加会影响未来园区的出租率、租金情况、物业费水平等，进而影响园区未来的盈利水平。公司对园区定位工作非常重视，定位阶段工作由高管团队、招商部、投资法务部、运管部、设计管理部、工程部、商务部等集体决策、共同参与完成，从而降低项目投资风险。

目前，公司已积累了丰富的园区定位经验，对租赁市场的把握较为敏锐，从而能够准确地对新项目进行定位。目前，公司已在运营中的园区项目出租率和盈利情况均处于较高水平。

### 2、园区改造能力

经过多个园区项目的承租改造，公司与多家施工单位和设计公司建立了稳定的长期合作关系，积累了相当丰富的园区改造经验，通过对改造装修工程进行有效的监督和指导，使得园区的办公环境、建筑风格、基础设施配套能够充分满足创意产业园区运营的要求；同时公司在控制改造成本和追求改造进度之间有较强的协调能力，在项目的改造成本和改造进度方面具有优势。

### 3、招商优势

公司拥有专业的招商团队，对所有项目的招商工作进行统一协调。招商团队的核心成员均拥有丰富的物业租赁业务工作经验，特别是对创意产业客户的认知程度较高，能够准确把握此类客户的个性化需求。经过近几年园区数量的增加，招商团队已经逐步建立了目标客户数据库，并与诸多中介咨询机构建立了稳定的合作关系，从而能够在项目取得后，根据园区定位，快速寻找潜在客户，完成招商工作；同时通过各个项目客户资源共享，能够向客户提供多重选择的招商服务。



## 四、发行人的主营业务

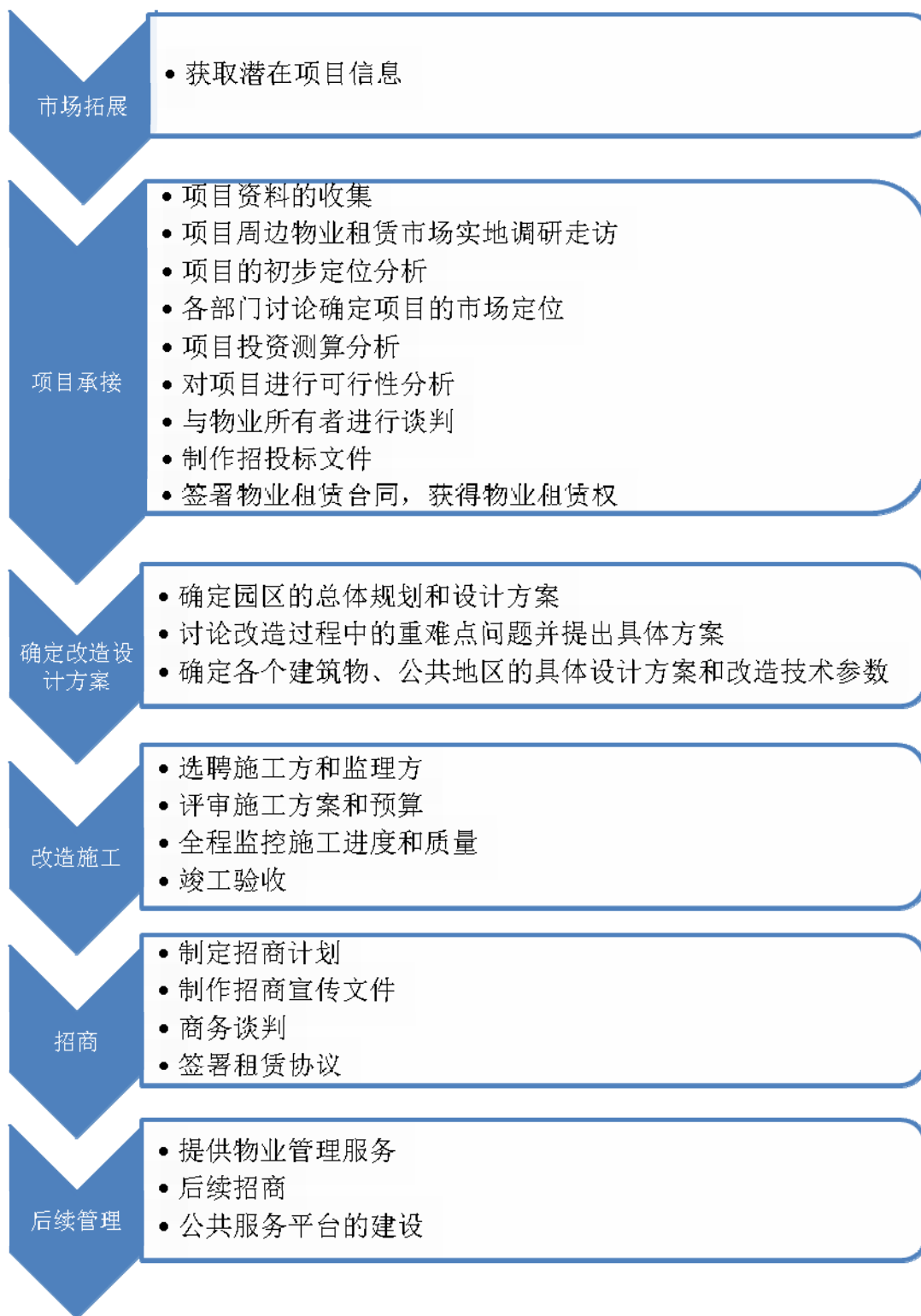
### （一）发行人的主营业务情况

公司的主营业务详见本节“一、发行人主营业务、主要服务及设立以来的变化情况”。

### （二）发行人主要服务的流程图

目前，公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部装修将其打造成为符合新目标客户群办公和经营需求的园区，从而提升既有建筑（群）使用价值，通过招商和后续运营获得租金收入和物业管理收入等。

公司的核心业务环节包括：市场拓展、项目承接、确定改造设计方案、改造施工、招商、后续管理，具体情况如下：



### （三）主要经营模式

公司的主要经营模式可以概括为：以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，通过改

造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部装修将其打造成为符合新目标客户群办公和经营需求的园区，从而提升既有建筑（群）使用价值，通过招商和后续运营获得租金收入和物业管理收入等。这一模式包括以下关键环节：

### 1、获取具有市场价值提升空间的既有建筑（群）经营权

既有建筑（群）资源是创意产业园项目的起点和基础，公司通常以自行承租或企业并购的方式获得既有建筑（群）经营权。公司目前的项目来源情况如下：

自行承租改造项目	企业并购项目
越界创意园	越界·智造局I
越界·永嘉庭	越界·智造局II
越界·苏河汇	越界·X2创意空间
越界·500视觉园	越界·X2创意街区
南翔智地园三期	紫安大厦
越界·智汇园	-
航天大厦	-
大宁财智中心	-
越界·乐平方	-
越界·锦绣工坊	-
越界·智慧谷	-
越界·菁英汇	-
锦和大厦	-
越界·X2创意空间二期	-
越界·世博园	-
越界·田林坊	-

#### （1）自行承租方式

公司以现有的渠道资源、市场公开信息为媒介，获取新的项目信息；由公司的投资法务部和招商部负责对潜在项目进行尽职调查，对项目盈利能力进行评估，包括市场定位、改造成本、招商难度、预期租金等因素；对于满足公司盈利要求的潜在项目，通过与出租方直接协商或者招投标方式，签订长期租赁合同，获取既有建筑（群）的经营权，租赁期限通常为 15-20 年。

#### （2）企业并购方式

除自行承租改造以外，公司还通过企业并购间接获得创意产业园区的经营权。公司以现有的渠道资源、市场公开信息为媒介，寻找具有经营业绩提升潜力或经营情况较好且已投入运营的创意产业园区，并对园区的周边环境、预期改造成本、剩余租赁期限、目前经营状况和存在的问题进行评估；对于满足公司盈利要求的园区，寻求并购机会。并购完成后，公司利用自身竞争优势，保持或提升园区的盈利水平。

随着创意产业园区数量的不断增长，可能会出现一些经营状况欠佳的园区或一些行业的退出者，预计未来企业并购将成为公司获取项目资源的重要渠道之一。

## 2、项目的重新定位、设计和改造

既有建筑（群）租赁价值的提升来源于新的市场定位以及相应新的外观和功能。目前，公司承租运营的既有建筑（群）原有用途主要为工业和仓储，而公司将其重新定位于创意企业的办公和配套商业场所。定位的改变决定了未来将面对完全不同的客户，物业的租赁价值也相应提升。

针对新的定位，公司投入资金对承租运营的既有建筑（群）的外观和功能进行外观和功能的改造，通过对老旧建筑（群）进行重新设计和改造，满足目标客户对环境和基础设施配套的要求，增加园区的外观吸引力和品牌效应。

此外，公司根据实际情况，与专业的设计机构进行合作，共同进行设计方案的确定。

## 3、招商

在园区投入运营以前或者虽已投入运营但尚未达到理想租赁水平时，公司为园区设立专门的招商团队，负责园区的招商。

招商团队在园区投入运营前即开展招商工作，并持续至园区达到满租状态。园区设计方案确定后，招商部着手准备招商的前期准备工作，包括招商宣传材料、幻灯片和房屋平面图的制作等。为尽可能缩短招商周期，招商工作在建筑物的改造过程中便已经开展。

目前公司开展招商的主要渠道为：（1）利用公司的客户资源；（2）委托中

介进行对外宣传和信息发布，目前公司已与诸多中介机构建立了稳定的合作关系；（3）电话、短信营销；（4）通过宣传资料散发、设置广告牌以及设置专门的招商中心形成广告效应；（5）网络招商，利用公司官方网站和房产租赁信息网站进行招租信息的发布。

#### 4、后续运营

##### （1）后续运营的基本职能

公司的物业部负责园区后续运营中的物业管理服务，具体包括：①为租户提供日常的物业管理服务；②收取租金、物业管理费；③办理租户的入住和退租工作；④提供园区配套服务，例如停车位、广告位、活动场地租赁等服务。

同时，公司的招商部负责园区后续运营中的招商工作。后续招商主要针对园区租户的退租和换租情况持续招租，从而将园区的出租率保持在较高水平。

##### （2）后续运营的公共服务平台建设

目前，公司的主要客户为创意企业，大多为中小企业，通常专注于自身的主业经营，因此其自身特点决定了对园区公共服务平台的依赖，希望从园区的运营方获得更多的咨询服务、信息服务和其他公共服务。随着园区企业数量的不断增加，对园区公共服务平台的需求也日益迫切。

为更好地发挥园区的集聚效应，帮助园区中小企业更快更好地发展，有效整合园区内部资源，实现信息共享，公司正逐步加强园区的公共服务平台建设。目前，园区的公共服务平台主要提供政策咨询服务、信息发布、业务中介服务和园区生活服务等服务。

公司根据园区企业的客观需求，将进一步实施其他各类公共服务项目，包括提供公共会议室、视频和电话会议系统和智能监控系统等，从而满足各中小创意企业的日常经营需求，提升园区的吸引力和客户忠诚度。

#### （四）主要营运项目情况

##### 1、越界创意园

##### （1）项目基本情况

项目地址	上海市徐汇区田林路140号
物业出租方	广电浦东
租赁期限	240个月
可供租赁面积	约8.1万平方米
投入运营时间	2008年
项目的获取方式	由锦和商业承租经营

越界创意园为公司最早承租改造并投入运营的项目。园区原为上海金星电视机总厂，地处上海市徐汇区田林地区。锦和商业获得该项目的承租经营权后，将园区分为“两轴三片”进行全方位规划，将老厂区打造成为8.1万平方米的创意产业空间。2008年5月，首批客户入住园区。园区曾经是上海市第六届国际创意产业活动周的主会场。

## （2）项目收入情况

报告期内，越界创意园是收入贡献最大的项目。2013年、2014年、2015年和2016年1-6月，越界创意园项目总收入分别为14,539.67万元、15,317.06万元、16,547.98万元和8,400.92万元，随着单位租金及物业管理费价格的持续上升，园区收入保持持续上升趋势；园区收入占公司主营业务收入的比重分别为43.15%、38.90%、35.11%和31.65%，随着公司其他各项目相继投入运营，越界创意园项目收入占比呈下降趋势。

## 2、越界·永嘉庭

### （1）项目基本情况

项目地址	上海市徐汇区永嘉路570号、572号
物业出租方	上海精密计量测试研究所（原为上海航天局第八〇八研究所）
租赁期限	180个月
可供租赁面积	约0.8万平方米
投入运营时间	2010年
项目的获取方式	由上海锦翌承租经营

越界·永嘉庭园区由5栋围合式建筑构筑，曾是上海航天局第八〇八研究所办公场所。由上海罗昂建筑设计咨询有限公司（logon）参与设计，将其规划成为集创意办公、时尚休闲、文化餐饮于一体的法式风情创意空间。

## （2）项目收入情况

越界·永嘉庭项目于 2010 年 7 月投入运营，2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，越界·永嘉庭项目的总收入分别为 2,264.57 万元、2,335.03 万元、2,458.62 万元和 1,266.87 万元。报告期内，越界·永嘉庭的入住率保持在较高水平，随着租金价格和物业管理费价格的提升，园区收入水平保持上升趋势；园区收入占公司主营业务收入的比重分别为 6.72%、5.93%、5.22% 和 4.77%。

## 3、越界·苏河汇

### （1）项目基本情况

项目地址	上海市普陀区光复西路 1107 号
物业出租方	上海绿欣投资管理有限公司
租赁期限	156 个月
可供租赁面积	约 1.0 万平方米
投入运营时间	2010 年
项目获取方式	由上海锦羽承租经营

越界·苏河汇项目坐落于上海市静安、长宁、普陀三区交汇处，地处曹家渡商圈内，南临苏州河水岸，东靠曹杨路桥绿地，地理位置优越。

### （2）项目收入情况

越界·苏河汇于 2010 年 2 月投入运营，2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，越界·苏河汇项目的总收入分别为 1,445.50 万元、1,419.97 万元、1,527.99 万元和 799.78 万元。报告期内，越界·苏河汇的入住率保持在较高水平，随着租金价格和物业管理费价格的提升，园区收入水平保持上升趋势；2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月园区收入占公司主营业务收入的比重分别为 4.29%、3.61%、3.24% 和 3.01%。

## 4、越界·智造局 II

### （1）项目基本情况

项目地址	上海市黄浦区局门路 427 号
物业出租方	五里桥街道办事处

租赁期限	180个月
可供租赁面积	约1.2万平方米
项目获取方式	企业并购（2011年10月）

越界·智造局 II 园区由和矩商务承租运营。该项目在上海 MWB 互感器有限公司旧址基础上改造，充分利用了厂房中的原有构造，通过走廊、楼梯、架空天桥的连接，形成了一个充满个性、富有感染力的创意空间。

#### （2）项目收入情况

2013年、2014年、2015年和2016年1-6月，越界·智造局 II 项目的总收入分别为 2,124.60 万元、2,303.11 万元、2,463.64 万元和 1,254.54 万元。2013年、2014年、2015年和2016年1-6月园区收入占公司主营业务收入的比重分别为 6.30%、5.85%、5.23%和 4.73%。

### 5、越界·500 视觉园

#### （1）项目基本情况

项目地址	上海市徐汇区茶陵路 225 弄 12 号，斜土路 1074 弄 90 支弄 1 号、3 号
物业出租方	上海塑料制品公司
租赁期限	自全部房屋完成交付之次日起 180 个月
可供租赁面积	约 0.6 万平方米（仅包括已移交部分）
投入运营时间	2011 年
项目获取方式	由上海锦瑞承租运营

越界·500 视觉园位于上海徐汇区内环瑞金路核心商圈，周边生活商业配套完善，产业氛围浓郁。

#### （2）项目收入情况

越界·500 视觉园于 2011 年投入运营，2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，越界·500 视觉园的收入分别为 1,000.48 万元、1,001.02 万元、1,029.01 万元和 544.87 万元，占公司主营业务收入的比重分别为 2.97%、2.54%、2.18%和 2.05%。越界·500 视觉园的可供租赁面积约为 0.6 万平方米，尚有约 60% 的合同面积未移交，暂按已实际移交面积向物业出租方缴纳租金。随着园区房屋的逐步移交，园区的收入水平预计将呈上升趋势。



## 6、越界•X2 创意空间

### （1）项目基本情况

项目地址	上海市徐汇区茶陵北路 20 号
物业出租方	上海电气（集团）总公司
租赁期限	192 个月
可供租赁面积	约1.1万平方米
项目获取方式	企业并购（2011年10月）

越界•X2 创意空间由上海数娱承租运营。该项目是由上海亚华印刷机械有限公司的老厂房改造而成，由日本 HMA 建筑设计事务所设计，园区保留了老厂房特有的空间感，并通过金属穿孔板在建筑外立面的大胆应用，营造出了现代数字创意产业的特有氛围。

### （2）项目收入情况

越界•X2 创意空间 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月的总收入分别为 2,522.01 万元、2,489.52 万元、2,547.83 万元和 1,270.51 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 7.48%、6.32%、5.41%和 4.79%。

## 7、越界•智造局 I

### （1）项目基本情况

项目地址	上海市黄浦区蒙自路 169 号
物业出租方	上海紫光机械有限公司
租赁期限	240 个月
可供租赁面积	约2.2万平方米
项目获取方式	企业并购（2012年10月）

越界•智造局 I 由史坦舍承租运营。该项目于黄浦区中心丽园路以南、蒙自路以东，为上海紫光机械厂旧址；建筑本身保留了老上海风情，采用深色砖面和错落有致的里弄空间，对原厂区内的主要建筑加以改造，将众多厂房重新整合为一个整体。

### （2）项目收入情况

越界•智造局 I 在 2013 年、2014、2015 年和 2016 年 1-6 月实现的收入分别

为 5,195.96 万元、5,131.26 万元、5,492.39 万元和 2,856.19 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 15.42%、13.03%、11.65% 和 10.76%。

## 8、航天大厦

### （1）项目基本情况

项目地址	上海市漕溪路 222 号
物业出租方	上海航天技术研究院
租赁期限	180 个月
可供租赁面积	约 2.9 万平方米
投入运营时间	2012 年
项目获取方式	由锦和商业承租运营

航天大厦项目分为南楼、北楼，距徐家汇中心商圈 2.7 公里，毗邻光大会展中心和旅游集散中心，周边交通配套齐全，目前该项目处于成熟运营阶段。

### （2）项目收入情况

2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月航天大厦项目收入分别为 1,158.00 万元、2,655.74 万元、3,211.16 万元和 1,698.19 万元，占营业收入的比例分别为 3.44%、6.74%、6.81% 和 6.40%。

## 9、越界·X2 创意街区

### （1）项目基本情况

项目地址	苏州市高新区滨河路 1388 号
物业出租方	苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司
租赁期限	180 个月
可供租赁面积	约 2.1 万平方米
项目获取方式	企业并购（2013 年 11 月）

越界·X2 创意街区由苏州创力承租运营。该项目位于苏州市高新区滨河路 1388 号，周边交通便利，高架、地面、地下形成立体交通网络，造就四通八达的商务环境。越界·X2 创意街区是一个为创意产业公司提供办公、休闲场所的创意产业项目，项目由办公、教育、培训、餐饮娱乐等业态组成。

### （2）项目收入情况

2013年、2014年、2015年和2016年1-6月，越界•X2创意街区项目分别实现收入1,254.39万元、1,331.47万元、1,414.12万元和714.41万元，占公司主营业务收入比例分别为3.72%、3.38%、3.00%和2.69%。

## 10、大宁财智中心

### （1）项目基本情况

项目地址	上海市静安区灵石路658号
物业出租方	上海彭浦实业公司
租赁期限	183个月
可供租赁面积	约1.9万平方米
投入运营时间	2013年
项目获取方式	由上海锦灵承租运营

大宁财智中心所属物业为由上海彭浦实业公司建造的办公大楼，该物业位于上海静安区灵石路、万荣路交汇口东侧。大宁财智中心定位于商务办公，以研发设计企业、建筑设计企业、咨询策划创意企业为主。

### （2）项目收入情况

2013年、2014年、2015年和2016年1-6月，大宁财智中心分别实现收入339.70万元、1,120.11万元、2,424.65万元和1,278.71万元，占公司主营业务收入比例为1.01%、2.84%、5.14%和4.82%。

## 11、越界•乐平方

### （1）项目基本情况

项目地址	上海市静安区灵石路721号
物业出租方	上海双乐服装有限公司
租赁期限	240个月
可供租赁面积	约1.6万平方米
投入运营时间	2013年
项目获取方式	由上海锦灵承租运营

越界•乐平方园区位于上海静安区灵石路、万荣路交汇口，邻近大宁商业广场和大宁灵石公园，周边交通便捷、生活工作配套成熟。

园区前身为上海双乐衬衫厂。公司聘请上海罗昂建筑设计咨询有限公司（logon）参与园区的规划设计，打造大宁板块中小园区办公新标杆。园区以文化传媒类企业为主要目标客户群，定位于创意产业园。

## （2）项目收入情况

2013年、2014年、2015年和2016年1-6月越界·乐平方项目分别实现收入214.57万元、1,458.45万元、2,065.66万元和1,097.54万元，占公司主营业务收入比例为0.64%、3.70%、4.38%和4.13%。

## 12、越界·智汇园

### （1）项目基本情况

项目地址	上海市宝山区呼兰路799号
物业出租方	上海梅林正广和（集团）有限公司
租赁期限	186个月
可供租赁面积	约1.5万平方米
投入运营时间	2013年
项目获取方式	由上海锦苑承租运营

越界·智汇园是公司承租运营的园区，为14幢建筑整体改造为创意产业园。园区坐落于上海市宝山区呼兰路799号，园区的物业出租方为上海梅林正广和（集团）有限公司。

### （2）项目收入情况

2013年、2014年、2015年和2016年1-6月，越界·智汇园项目收入分别为15.47万元、634.94万元、1,122.62万元和586.39万元，占公司主营业务收入比例为0.05%、1.61%、2.38%和2.21%。

## 13、越界·锦绣工坊

### （1）项目基本情况

项目地址	杭州市水门南弄3号
物业出租方	杭州市实业投资集团有限公司
租赁期限	60个月
可供租赁面积	约1.0万平方米

投入运营时间	2014年
项目获取方式	由杭州锦悦承租运营

越界·锦绣工坊位于杭州市上城区江城路水门南弄3号，前身为杭州绣品厂。越界·锦绣工坊在保留原有工业建筑独特风貌的基础上融入现代设计元素，在空间划分、公共区域的打造、通道设立、自然采光等一系列因素中，创造出别具一格的办公空间和多元化的房型。

## （2）项目收入情况

2014年、2015年和2016年1-6月，越界·锦绣工坊项目实现收入143.23万元、619.51万元和367.16万元，占公司主营业务收入比例为0.36%、1.31%和1.38%。

## 14、南翔智地园三期

项目地址	上海市嘉定区南翔镇沪宜公路1101号
物业出租方	上海华新电线电缆有限公司
租赁期限	240个月
可供租赁面积	约3.8万平方米（仅包括已移交部分）
投入运营时间	2014年
项目获取方式	由上海锦衡承租运营

南翔智地园三期项目尚未全部完成改造、招商，2014年、2015年和2016年1-6月分别实现收入153.18万元、767.95万元和908.85万元，占公司主营业务收入比例为0.39%、1.63%和3.42%。

## 15、越界·智慧谷

项目地址	上海市徐汇区石龙路329号
物业出租方	上海申地资产管理有限公司
租赁期限	174个月
可供租赁面积	约0.5万平方米
投入运营时间	2015年
项目获取方式	由上海锦珑承租运营

越界·智慧谷位于石龙路329号，坐拥漕河泾产业园和上海南站双商圈区位

优势，周边交通便利，配套齐全，该项目已于 2015 年 4 月投入运营。2015 年和 2016 年 1-6 月分别实现收入 346.65 万元和 380.88 万元，占公司主营业务收入比例分别为 0.74% 和 1.43%。

#### 16、越界·菁英汇

项目地址	上海市徐汇区田林路 130 号
物业出租方	上海航天控制技术研究所
租赁期限	167 个月
可供租赁面积	约 0.5 万平方米
投入运营时间	2014 年
项目获取方式	由锦和商业承租运营

越界·菁英汇项目由锦和商业运营管理，项目于 2014 年度投入运营，项目整体租赁给上海辰禧环保科技有限公司。2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，项目分别实现收入 308.97 万元、650.00 万元和 322.42 万元，占公司主营业务收入比例分别为 0.78%、1.38% 和 1.21%。该项目隶属于田林路 130 号地块，为公司具有战略意义的先期布局，目前公司已整体承租田林路 130 号及其周边物业，并拟整体进行改造运营，项目具体情况详见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”的相关内容。

#### 17、锦和大厦

项目地址	杭州市上城区庆春路 87 号
物业出租方	中国电信股份有限公司杭州分公司
租赁期限	240 个月
可供租赁面积	约 4.3 万平方米
投入运营时间	2015 年
项目获取方式	由锦和商业、杭州锦悦承租运营

锦和大厦位于上城区庆春路 87 号，地处杭州市中心繁华地段，交通便利。目前该项目正处于投入运营初期，2015 年和 2016 年 1-6 月，项目实现收入分别为 512.17 万元和 698.79 万元，占公司主营业务收入比例分别为 1.09% 和 2.63%。

#### 18、紫安大厦

项目地址	上海市静安区愚园路 315 号
物业出租方	上海邮政实业开发总公司
租赁期限	157 个月
可供租赁面积	约1.0万平方米
项目获取方式	企业并购（2016年1月）

紫安大厦项目由劲佳投资运营管理，公司 2016 年 1 月份完成对劲佳投资的收购。紫安大厦位于静安区愚园路 315 号，地处上海市中心繁华地段，交通便利，目前该项目已处于成熟运营期。2016 年 1-6 月，项目实现收入 1,058.39 万元，占公司主营业务收入比例为 3.99%。

### 19、明园商务中心

明园商务中心项目为公司的受托运营项目。该项目位于上海市徐汇区复兴中路，项目可供租赁面积约 2.2 万平方米。项目与高档商业街淮海路毗邻，交通便利。

2011 年起，公司为明园商务中心提供营销策划、招商代理和物业管理服务，项目主要定位于向教育培训业提供经营办公场所。2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，明园商务中心项目分别实现收入 1,098.76 万元、1,078.01 万元、1,241.09 万元和 659.38 万元，占公司主营业务收入比例分别为 3.26%、2.74%、2.63%和 2.48%。

### （五）公司营业收入分析

报告期内，公司抓住政策和市场的机遇，专注于创意产业园区的运营，2013 年至 2016 年 1-6 月，公司的营业收入分别为 33,698.67 万元、39,380.24 万元、47,129.11 万元和 26,546.62 万元。

报告期内，公司的营业收入均为主营业务收入，包括租赁收入、物业管理及其他收入。租赁收入为园区的租金收入，物业管理及其他收入主要包括物业管理费收入、招商咨询服务收入等。

随着投入运营项目数量、可供租赁面积的增加，公司主营业务收入保持持续上升趋势。报告期内，公司的主营业务收入的业务构成及其变动情况如下：

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
期末可供租赁面积	约36万平方米		约33万平方米		约30万平方米		约27万平方米	
收入构成（万元）	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
租赁	19,922.45	75.05%	35,257.81	74.81%	30,036.17	76.27%	25,193.80	74.76%
物业管理及其他	6,624.17	24.95%	11,871.30	25.19%	9,344.07	23.73%	8,504.87	25.24%
合计	<b>26,546.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>47,129.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,380.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>33,698.67</b>	<b>100.00%</b>

## （六）公司的主要客户

### 1、前十大客户收入情况

#### （1）2013年前十大客户收入情况

单位：万元

序号	客户名称	所属项目	收入	占营业收入的比例
1	法派集团有限公司	越界创意园	917.19	2.72%
2	上海医药临床研究中心	越界创意园	544.42	1.62%
3	招商银行股份有限公司上海分行	越界创意园	521.78	1.55%
4	深圳市筑博设计股份有限公司上海分公司	越界•智造局 I	491.38	1.46%
5	上海全土豆网络科技有限公司	越界•X2 创意空间	478.78	1.42%
6	上海南华企业发展有限公司	越界创意园	460.15	1.37%
7	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	物业管理收入	454.40	1.35%
8	上海庆春电影院有限公司	越界创意园	418.85	1.24%
9	北京恒美广告有限公司上海黄浦分公司	越界•智造局 I	363.74	1.08%
10	温州银行股份有限公司上海分行	越界创意园	352.64	1.05%
合计			<b>5,003.33</b>	<b>14.85%</b>

#### （2）2014年前十大客户收入情况

单位：万元



序号	客户名称	所属项目	收入	占营业收入的比例	较2013年变动情况
1	法派集团有限公司	越界创意园	883.67	2.24%	无
2	上海隆宝酒店管理有限公司及关联公司	航天大厦	880.93	2.24%	有，新客户
3	上海医药临床研究中心	越界创意园	579.82	1.47%	无
4	招商银行股份有限公司上海分行	越界创意园	542.45	1.38%	无
5	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	物业管理收入	499.16	1.27%	无
6	上海南华企业发展有限公司	越界创意园	482.87	1.23%	无
7	上海庆春电影院有限公司	越界创意园	421.73	1.07%	无
8	北京恒美广告有限公司上海黄浦分公司	越界·智造局 I	370.35	0.94%	无
9	上海航天汽车机电股份有限公司	航天大厦	362.91	0.92%	有，2013年未进入前十大
10	福州高意通讯有限公司上海分公司及关联公司	越界创意园	359.64	0.91%	有，2013年未进入前十大
合计			<b>5,383.52</b>	<b>13.67%</b>	

## (3) 2015年前十大客户收入情况

单位：万元

序号	客户名称	所属项目	收入	占营业收入的比例	较2014年变动情况
1	上海隆宝酒店管理有限公司及关联公司	航天大厦	1,170.97	2.48%	无
2	法派集团有限公司	越界创意园	958.97	2.03%	无
3	上海航天汽车机电股份有限公司	航天大厦	658.16	1.40%	无
4	上海辰禧环保科技有限公司	越界·菁英汇	650.00	1.38%	有，2014年未进入前十大
5	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	物业管理收入	591.43	1.25%	无
6	招商银行股份有限公司上海分行	越界创意园	573.73	1.22%	无

序号	客户名称	所属项目	收入	占营业收入的比例	较 2014 年变动情况
7	上海南华企业发展有限公司	越界创意园	488.50	1.04%	无
8	上海爱函信息科技有限公司	越界创意园	468.65	0.99%	有，2014 年未进入前十大
9	上海庆春电影院有限公司	越界创意园	441.48	0.94%	无
10	温州银行股份有限公司上海分行	越界创意园	369.32	0.78%	有，2014 年未进入前十大
合计			<b>6,371.21</b>	<b>13.51%</b>	-

## (4) 2016 年 1-6 月前十大客户收入情况

单位：万元

序号	客户名称	所属项目	收入	占营业收入的比例	较 2015 年变动情况
1	上海隆宝酒店管理有限公司及关联公司	航天大厦	586.80	2.21%	无
2	法派集团有限公司	越界创意园	499.56	1.88%	无
3	上海爱函信息科技有限公司	越界创意园	353.35	1.33%	无
4	上海航天汽车机电股份有限公司	航天大厦	349.82	1.32%	无
5	上海辰禧环保科技有限公司	越界·菁英汇	322.42	1.21%	无
6	招商银行股份有限公司上海分行	越界创意园	302.83	1.14%	无
7	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	物业管理收入	283.81	1.07%	无
8	上海南华企业发展有限公司	越界创意园	230.67	0.87%	无
9	上海瑞智置业有限公司	越界创意园	211.48	0.80%	有，2015 年未进入前十大
10	上海庆春电影院有限公司	越界创意园	210.54	0.79%	无
合计			<b>3,351.28</b>	<b>12.62%</b>	-

注：（1）上海全土豆网络科技有限公司的营业收入包括上海全土豆网络科技有限公司以及同一控制下的卧鸿网络科技（上海）有限公司、未序网络科技（上海）有限公司的营业收入。

（2）中国太平洋保险（集团）股份有限公司的营业收入包括中国太平洋保险（集团）

股份有限公司、中国太平洋人寿保险股份有限公司、中国太平洋财产保险股份有限公司及太平洋资产管理有限责任公司等的营业收入。其整体租赁越界·太保中心园区，公司为其提供物业管理服务。

（3）上海医药临床研究中心的营业收入包括上海医药临床研究中心、上海医药临床研究中心有限公司及上海枫林医药医学检验有限公司的营业收入。

（4）上海隆宝酒店管理有限公司营业收入包括上海隆宝酒店管理有限公司及关联公司上海凯度投资管理有限公司营业收入。

（5）上海航天汽车机电股份有限公司营业收入包括上海航天汽车机电股份有限公司及关联公司上海航天工业（集团）有限公司营业收入。

与 2015 年相比，2016 年 1-6 月前十大客户基本维持稳定，仅一家系 2015 年未进入前十大。2013 年至 2016 年 1-6 月，公司前十大客户的收入总额占公司各期主营业务收入的的比例分别为 14.85%、13.67%、13.51%和 12.62%，客户集中度较低。随着园区数量和可供租赁面积的增加，报告期内前十大客户的收入占比预计将呈持续下降趋势，公司不存在对单一客户销售依赖的风险。

报告期内，不存在董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有本公司 5%以上股份的股东在上述客户占有权益的情况。

## 2、客户分布特征

### （1）客户分布

公司经营的创意产业园区主要面向创意产业中的各类企业；与此同时，为满足园区内企业的日常需求，公司同时引入一些商业配套类企业，主要分布在银行、餐饮领域，为园区的企业和员工提供便利。

### （2）部分商业配套客户收入金额较高

报告期内，公司部分商业配套客户收入金额较高，主要原因为：①商业配套客户主要为银行、餐饮企业，与创意企业相比，该类企业对经营场所的地理位置具有更高的要求，因此单位租金价格也通常高于园区的平均租金价格；②部分银行、餐饮企业已具有一定的经营规模，单体承租面积较大，超过了创意企业的平均租赁面积。综上所述，部分商业配套客户收入金额较高，与公司引入商业配套客户有关，并不会影响创意产业园区的服务定位。

### （七）公司的主要供应商

公司主要从事创意产业园的承租运营，是非生产型企业，因此日常采购的金

额较小，主要包括办公用品、办公设备、物业维修零配件等，品种也较为分散；公司的主要成本费用支出为向物业出租方支付的租金、为项目改造所支付的改造成本摊销以及水、电费用。因此，公司没有传统意义上的原材料供应商，公司主要项目（含在建项目）的物业出租方如下：

项目名称	物业出租方
越界创意园	广电浦东
越界·永嘉庭	上海精密计量测试研究所
越界·苏河汇	上海绿欣投资管理有限公司
越界·智造局II	五里桥街道办事处
越界·500视觉园	上海塑料制品公司
越界·X2创意空间	上海电气（集团）总公司
越界·X2创意街区	苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司
南翔智地园三期	上海华新电线电缆有限公司
越界·智汇园	上海梅林正广和（集团）有限公司
航天大厦	上海航天技术研究院
大宁财智中心	上海彭浦实业公司
越界·乐平方	上海双乐服装有限公司
越界·智造局I	上海紫光机械有限公司
越界·锦绣工坊	杭州市实业投资集团有限公司
越界·智慧谷	上海申地资产管理有限公司
越界·菁英汇	上海航天控制技术研究所
锦和大厦	中国电信股份有限公司杭州分公司
紫安大厦	上海邮政实业开发总公司
越界·X2创意空间二期	中国科学院声学研究所东海研究站
越界·世博园	上海世博城市最佳实践区商务有限公司
越界·田林坊	上海航天控制技术研究所

除广电浦东为锦和投资的间接控股子公司以外，其他物业出租方与公司均不存在关联关系。关于该关联交易的具体信息，详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 2、关联采购”。

#### （八）燃料动力采购

公司主要的燃料动力采购为水、电。报告期内各期公司的水、电采购数量及

金额随着公司园区数量的增加而不断上升，具体情况如下：

单位：立方、度、万元

采购项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	采购数量	采购金额	采购数量	采购金额	采购数量	采购金额	采购数量	采购金额
水	436,610.81	141.76	546,507.31	220.22	342,886.00	167.43	316,678.00	125.00
电	20,085,415.80	1,857.53	32,754,834.30	3,263.47	27,229,518.40	2,741.24	26,875,578.00	2,552.90
合计	-	<b>1,999.29</b>	-	<b>3,483.69</b>	-	<b>2,908.67</b>	-	<b>2,677.90</b>

## 五、与公司主要业务相关的固定资产、无形资产

### （一）固定资产

公司主要采用“承租运营”的经营模式即以租赁方式取得具有市场价值提升空间的既有建筑（群）经营权，将既有建筑（群）重新定位和设计，并改造成为创意产业园区，公司自身不拥有上述建筑物的所有权，改造工程也由外部具有工程资质的施工单位来实施完成，因此公司的固定资产主要包括运输设备、办公设备等，固定资产金额相对较小。截至2016年6月30日，公司固定资产原值1,320.31万元，累计折旧408.53万元，净值911.78万元，具体构成如下：

单位：万元

资产类别	账面原值	累计折旧	账面价值
机器设备	673.55	28.29	645.26
运输设备	258.09	167.82	90.27
电子用品	246.48	128.15	118.33
办公设备	142.19	84.27	57.92
合计	<b>1,320.31</b>	<b>408.53</b>	<b>911.78</b>


### （二）商标

截至本招股说明书签署日，公司拥有19个商标，具体情况如下：

序号	注册号	类别	有效期限	图示	所有权人	取得方式
----	-----	----	------	----	------	------

序号	注册号	类别	有效期限	图示	所有权人	取得方式
1	7311701	36	2010.10.14-2020.10.13		锦和商业	原始取得
2	9544150	35	2012.6.28-2022.6.27		锦和商业	原始取得
3	9544185	36	2012.7.14-2022.7.13		锦和商业	原始取得
4	9544223	37	2012.7.14-2022.7.13		锦和商业	原始取得
5	9544256	41	2012.6.28-2022.6.27		锦和商业	原始取得
6	9544282	42	2012.6.28-2022.6.27		锦和商业	原始取得
7	9544353	44	2012.6.28-2022.6.27		锦和商业	原始取得
8	14463547	36	2015.6.14-2025.6.13		锦和商业	原始取得
9	14463466	42	2015.6.14-2025.6.13		锦和商业	原始取得
10	16911893	44	2016.8.14-2026.8.13		锦和商业	原始取得
11	16911895	42	2016.7.14-2026.7.13		锦和商业	原始取得
12	16911897	37	2016.7.14-2026.7.13		锦和商业	原始取得
13	6035242	36	2010.3.7-2020.3.6		史坦舍	原始取得

序号	注册号	类别	有效期限	图示	所有权人	取得方式
14	6327716	36	2010.3.28-2020.3.27	置造局	史坦舍	原始取得
15	6327717	36	2010.3.28-2020.3.27	资造局	史坦舍	原始取得
16	6327718	36	2010.3.28-2020.3.27	智照局	史坦舍	原始取得
17	6327719	36	2010.3.28-2020.3.27	制造局	史坦舍	原始取得
18	6327720	36	2010.3.28-2020.3.27	知造局	史坦舍	原始取得
19	6327721	36	2010.3.28-2020.3.27	咨造局	史坦舍	原始取得

2013年12月30日，“”商标（注册号：7311701）被上海市工商行政管理局认定为上海市著名商标，有效期自2014年1月1日至2016年12月31日止。

### （三）无形资产

截至2016年6月末，公司无形资产原值为10,930.28万元，净值为7,977.87万元，具体情况详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“九、最近一期末主要资产（三）无形资产”的相关内容。

### （四）以租赁方式获得的物业经营权

公司承租运营项目以租赁方式获得物业经营权。主要项目的基本情况如下：

序号	项目名称	房屋坐落位置	产权证号	房屋所有权人	出租方	租赁期限	租赁备案
1	越界创意园	上海市徐汇区田林路140号	沪房地徐字(2013)第022723号	广电浦东	广电浦东	240个月	已办理
2	越界·永嘉庭	上海市永嘉路570、572号	沪房地徐字(2001)第040374号	上海航天局第八〇八研究所	上海精密计量测试研究所	180个月	已办理
3	越界·苏河汇	上海市普陀区光复西路1107号	沪房地普字(2014)第017002号、017032号	上海蔬菜(集团)有限公司	上海绿欣投资管理有限公司	156个月	已办理
4	越界·500视觉园	上海市徐汇区茶陵路225弄12号,斜土路1074弄90支弄1号、3号	沪房字第30714号、沪国用(徐汇)字第003630号、沪房徐字第09490号、沪房地徐字(1998)第009686号	上海塑料制品三厂(茶陵路); 上海塑料制品公司塑料三厂(斜土路)	上海塑料制品公司	自全部房屋完成交付之次日起180个月	未办理
5	越界·智造局II	上海市黄浦区局门路427号	注①	上海市卢湾区土地发展中心	五里桥街道办事处	180个月	已办理
6	越界·X2创意空间	上海市徐汇区茶陵北路20号	注②	上海电气(集团)总公司	上海电气(集团)总公司	192个月	未办理(注②)
7	越界·智造局I	上海市黄浦区蒙自路169号	沪房地市字(2004)第000320号	上海紫光机械有限公司	上海紫光机械有限公司	240个月	已办理



序号	项目名称	房屋坐落位置	产权证号	房屋所有权人	出租方	租赁期限	租赁备案
8	越界•X2创意街区	苏州市高新区滨河路1388号	苏新国用（2006）第014321号、苏新国用（2006）第018012号、苏新国用（2005）第2133号、苏房权证新区字第00060824号、苏房权证新区字第00055628号、苏房权证新区字第00055023号	苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司、苏州金属工艺厂	苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司	180个月	未办理（注②）
9	越界•乐平方	上海市静安区灵石路721号	沪房地闸字（1997）第000576号、沪房地闸字（1998）第000635号、沪房地闸字（2010）第015505号、沪房地闸字（2010）第015506号	上海双乐服装有限公司	上海双乐服装有限公司	240个月	已办理
10	大宁财智中心	上海市静安区灵石路658号	沪房地闸字（2013）第005171号	上海彭浦实业公司	上海彭浦实业公司	183个月	已办理
11	航天大厦	上海市徐汇区漕溪路222号	沪房地徐字（1998）第015020号	上海航天局	上海航天技术研究院	180个月	已办理
12	南翔智地园三期	上海市嘉定区南翔镇沪宜公路1101号	沪房地嘉字（2014）第006343号、沪房地嘉字（2005）第007432号、沪房地嘉字（2006）第014550号	上海华新电线电缆有限公司	上海华新电线电缆有限公司	240个月	未办理
13	越界•智汇园	上海市宝山区呼兰路799号（注③）	沪国用（宝山）字第003683号、沪房（宝）字第09429号	上海古梅食品厂	上海梅林正广和（集团）有限公司	186个月	未办理（注②）

序号	项目名称	房屋坐落位置	产权证号	房屋所有权人	出租方	租赁期限	租赁备案
14	越界•锦绣工坊	杭州市上城区水门南弄3号物业	杭房权证上更字第14643789号-第14643803号	杭州市实业投资集团有限公司	杭州市实业投资集团有限公司	60个月 (注④)	已办理
15	越界•智慧谷	上海市徐汇区石龙路329号	沪房地徐字(2001)第057079号	文汇新民联合报业集团	上海申地资产管理有限公司	174个月	未办理
16	越界•菁英汇	上海市徐汇区田林路130号	沪房地徐字(2013)第026610号	上海航天控制技术研究所	上海航天控制技术研究所	167个月	未办理
17	锦和大厦	杭州市上城区庆春路87号	杭房权证下更字第08059134号、杭上国用(2008)字第000149号	中国电信股份有限公司杭州分公司	中国电信股份有限公司杭州分公司	240个月	未办理
18	紫安大厦	上海市静安区愚园路315号	沪房地静字(2007)第004357号	上海市邮政公司	上海邮政实业开发总公司	157个月	已办理
19	越界•X2创意空间二期	上海市徐汇区小木桥路456号	沪房地徐字(2007)第011456号	中国科学院声学研究所东海研究站	中国科学院声学研究所东海研究站	240个月	未办理
20	越界•世博园	上海市望达路1号、9号、19号,半淞园路376号、388号,花园港路60号、100号	沪房地黄字(2013)第001829号(注⑤)	上海世博发展(集团)有限公司	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	240个月	未办理
21	越界•田林坊	上海市田林路130号	沪房地徐字(2013)第026610号	上海航天控制技术研究所	上海航天控制技术研究所	120个月	未办理

注：①根据《关于批准卢湾区土地发展中心在卢湾区第91街坊局门路427号进行土地储备收回国有土地使用权和该项目用地供地的通知》，局门路427

号国有土地使用权被依法收回。根据上海市卢湾区土地发展中心出具的《授权委托书》，五里桥街道办事处依法获得局门路427号国有土地的管理和使用权，并承担由此发生的经济收益和责任。

②因越界·X2创意空间未办妥产证、越界·X2创意街区已被查封、越界·智汇园产权方上海古梅食品厂营业执照被吊销，导致上述项目无法办理租赁备案。

③由于市政规划调整，越界·智汇园的门牌号已由呼兰路701号变更为呼兰路799号。

④杭州市实业投资集团有限公司已书面同意将在现租赁合同到期后再续签5年租赁合同，租赁价格以2018年的市场价格经双方协商后确定。

⑤越界·世博园项目对应房地产权证书目前仅记载土地情况，未记载房屋情况。越界·世博园所在物业的权利人上海世博发展（集团）有限公司已经就B3、B4项目的改建工程办理了《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，C2项目也已取得上海市发展和改革委员会备案[编号：沪发改城备（2014）43号]，并取得上海市规划和国土资源管理局《关于核发世博城市最佳实践区C2展馆改扩建项目〈建设工程规划设计要求通知单〉的决定》[沪规土资许设（2016）3号]，上海世博发展（集团）有限公司现已就C2展馆改扩建项目向上海市规划和国土资源管理局报送了建设工程规划设计方案。

### 1、越界创意园

锦和商业租赁广电浦东持有的位于徐汇区田林路 140 号物业，租赁期为 240 个月，租赁期内租金总额合计人民币 75,243.31 万元，自 2013 年 1 月 1 日起，保底租金可根据周边同类或同等房屋租金价格进行调整，具体金额由租赁双方按约定办法共同确定。另外，因广电浦东 2016 年在田林路 140 号地块内拆除部分房屋、新建办公楼，双方达成一致协议减免部分租金，具体情况详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 2、关联采购（3）报告期内关联租赁交易的补充说明 ②关于 2016 年度公司与广电浦东关联租赁交易的说明”。

目前，越界创意园所在物业（位于上海市田林路 140 号）已被出租方广电浦东对外抵押为银行借款担保，抵押权人为中国工商银行股份有限公司上海市漕河泾开发区支行。其中，债权数额为 3.5 亿元（登记证明号：徐 201304015864）的抵押合同，截至 2016 年 6 月 30 日，尚余本金 2.45 亿元，抵押期限为 2013 年 11 月 5 日至 2019 年 9 月 27 日；其中，债权数额为 7,000 万元（登记证明号：徐 201604009757）的抵押合同，截至 2016 年 6 月 30 日，尚余本金 7,000 万元，抵押期限为 2016 年 5 月 18 日至 2022 年 3 月 18 日。

### 2、越界·永嘉庭

上海锦翌租赁上海精密计量测试研究所（原为上海航天局第八〇八研究所）持有的位于上海市永嘉路 570、572 号物业，租赁期为 180 个月，租赁期内租金总额为 13,559.24 万元。锦和商业为上述协议的履行提供连带责任保证担保。

### 3、越界·苏河汇

上海锦羽向上海绿欣投资管理有限公司租赁位于上海市光复西路 1107 号物业，租赁期为 156 个月（其中 9 号办公楼 1-2 楼的租赁期为 36 个月），租赁期内租金总额为 5,691.83 万元。锦和商业为 9 号楼之外的上述付款提供连带责任担保。

越界·苏河汇的房地产权利人为上海蔬菜（集团）有限公司。2014 年 9 月 3

日，上海蔬菜（集团）有限公司出具《关于上海市光复西路 1107 号房产委托上海绿欣投资管理有限公司经营管理的通知》（沪蔬集发[2014]74 号），将上述物业委托上海绿欣投资管理有限公司实行统一的经营管理。因此，上海绿欣投资管理有限公司为项目有权出租方。

#### 4、越界•500 视觉园

上海锦瑞租赁上海塑料制品公司持有的位于上海市徐汇区茶陵路 225 弄 12 号，斜土路 1074 弄 90 支弄 1 号、3 号地块上房屋，租赁期为自全部房屋完成交付之次日起 180 个月。目前，出租方已交付部分物业，租赁协议同时约定在全部房屋完成交付后第一个完整的自然年度起满三年，租金递增 5%，以后每满三年调整一次租金。

越界•500 视觉园部分物业登记的产权所有人为上海塑料制品三厂，根据沪产交所（1996 年）B001 号产权转让合同，上述物业全部产权已经由上海塑料制品三厂有偿转让给上海塑料制品公司并交付，虽然上述土地及房产的转让暂未办理产权变更登记手续，但鉴于该产权转让已履行上海产权交易所挂牌程序，上海塑料制品公司基于转让合同对标的物的占有为有权占有，因此上海塑料制品公司为项目有权出租方。

租赁标的中的部分物业，即斜土路 1074 弄 90 支弄 1 号二层、3 号底层已被上海市浦东新区人民法院依据“（2006）浦执字第 6674 号”文书依法采取“轮候查封”的司法限制措施，被查封房产面积合计为 52 平方米，占该项目全部租赁标的的比例为 0.38%。

上述查封事项所依据的“（2006）浦执字第 6674 号”案件已经执行终结，但房地产权利限制状况信息尚未变更。虽然上述查封发生于房屋租赁关系建立之前，但上海锦瑞与出租方上海塑料制品公司已在租赁合同中约定：如房屋上存在的查封影响上海锦瑞的正常运营，由出租方负责积极采取措施消除该等不利影响；如果该项资产被执行司法拍卖，出租方承诺该项资产拍卖收入除向银行偿债外应当最先用于支付上海锦瑞的损失赔偿。上海锦瑞的损失，主要指其改造和装修损失等，其他事宜协商解决。

上述存在司法限制的物业面积较小，且租赁合同中约定了对上海锦瑞的保护性条款，因此上述物业存在司法限制不会对发行人造成重大不利影响。

#### 5、越界·智造局 II

和矩商务向五里桥街道办事处承租位于上海市黄浦区局门路 427 号物业，租赁期为 180 个月，租赁期内租金总额合计 5,763.69 万元。五里桥街道办事处委托由其下属上海卢南投资管理中心收取租金。

根据《关于批准卢湾区土地发展中心在卢湾区第 91 街坊局门路 427 号进行土地储备收回国有土地使用权和该项目用地供地的通知》，局门路 427 号国有土地使用权被依法收回。根据上海市卢湾区土地发展中心出具的《授权委托书》，五里桥街道办事处依法获得局门路 427 号国有土地的管理和使用权，并承担由此发生的经济收益和责任。因此，五里桥街道办事处为越界·智造局 II 项目有权出租方。

#### 6、越界·X2 创意空间

上海数娱向上海电气（集团）总公司租赁位于上海市徐汇区茶陵北路 20 号房屋，租赁期为 192 个月，租赁期内租金总额为人民币 5,569.67 万元。

目前上述物业尚未取得产权证书，根据上海市徐汇区规划和土地管理局出具的《说明》，上海电气（集团）总公司拥有并主张上述物业的完全权利。因此上海电气（集团）总公司为有权出租方。

#### 7、越界·智造局 I

史坦舍租赁上海紫光机械有限公司持有的位于上海市黄浦区蒙自路 169 号房屋，租赁期为 240 个月，租赁期内租金总额合计 23,784.03 万元。锦和商业、锦和投资为史坦舍履行本租赁合同共同提供连带责任保证担保。

#### 8、越界·X2 创意街区

苏州创力租赁苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司及苏州金属工艺厂持有的位于苏州市滨河路 1388 号的部分物业，租赁期为 180 个月，

租赁期内租金总额合计 6,998.51 万元。

越界·X2 创意街区部分物业登记的产权所有人为苏州金属工艺厂，根据其于 2016 年 12 月 6 日出具的《确认书》，苏州市工艺美术实业发展有限公司代理苏州金属工艺厂签订上述租赁合同，系经苏州金属工艺厂同意，租赁合同期间需由产权方处理的一切事宜，均由苏州市工艺美术实业发展有限公司代表苏州金属工艺厂处理。综上，该项目的出租方已经依法获得了授权。

根据上海市公安局经济犯罪侦查总队出具的《关于协助冻结房地产的函》（沪公经函[2008]96 号），越界·X2 创意街区所在物业于 2008 年 3 月 10 日起被上海市公安局因侦查一起经济犯罪案件而查封。该查封状态现仍处于持续中，目前不存在第三人主张权利的情形。

根据《公安机关办理刑事案件适用查封、冻结措施有关规定》，查封土地、房屋等涉案不动产或者车辆、船舶、航空器以及大型机器、设备等特定动产的，可以在保证侦查活动正常进行的同时，允许有关当事人继续合理使用，并采取必要保值保管措施。因此，越界·X2 创意街区所在物业的物业产权方若能够保证相关侦查活动正常进行的同时采取必要的保值保管措施，物业产权方与苏州创力签署的租赁协议仍可继续履行。

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]11 号）第二十条规定：“租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。”鉴于该物业查封事宜是在租赁合同签署后发生，即使未来该物业被强制拍卖，基于“买卖不破租赁”的原则，已签署的租赁合同仍将继续履行。

鉴于该物业的上述事项不会对发行人与产权方签署的租赁协议的合法性、有效性和可持续性造成影响，因此该物业上述事项不会对发行人造成重大不利影响。

## 9、越界·乐平方

上海锦灵租赁上海双乐服装有限公司持有的位于上海市静安区灵石路 721 号物业，租赁期为 240 个月，租赁期内租金总额合计 14,221.01 万元。

## 10、大宁财智中心

上海锦灵租赁上海彭浦实业公司持有的位于上海市静安区灵石路 658 号物业，租赁期为 183 个月，租赁期内租金总额合计 29,785.06 万元。

## 11、航天大厦

锦和商业向上海航天技术研究院租赁位于上海市徐汇区漕溪路 222 号物业，租赁期为 180 个月，租赁期内前 8 年租金总额合计 18,180.48 万元；后 7 年的年租金按照前一年 CPI 涨幅确定（如年涨幅低于 5%，按照 5% 计算）。

上述物业的产权所有人为上海航天局，根据上海航天局出具的同意转租函，“现准许上海航天技术研究院以自己名义，将航天大厦转租给贵公司经营使用。凡与转租业务有关的一切事宜以贵公司和上海航天技术研究院之间达成一致的合同、协议等为准。”因此，上海航天技术研究院为项目有权出租方。

## 12、南翔智地园三期

上海锦衡向上海华新电线电缆有限公司租赁其持有的位于上海市嘉定区南翔镇沪宜公路 1101 号的土地使用权及其上现有全部附属房屋、构筑建筑和附属设备，租赁期为自首批项目交付起 15 年（如自首批项目交付日起 2 年内，物业出租方未完成整体交付，则目标项目整体租赁期变更为最后批次的项目交付完成日起 13 年）；此外，公司在协议履行过程中无违约的情形下，租赁期限可自动延长 5 年。项目租金包括固定租金和提成租金，如果出租方根据合同约定，按期交付项目全部剩余物业，则租赁期内固定租金合计 31,764 万元，提成租金按实际租金收入乘以约定比例计算收取。

## 13、越界·智汇园

上海锦苑向上海梅林正广和（集团）有限公司租赁位于上海市宝山区呼兰路 799 号（原呼兰路 701 号）物业，租赁期为 186 个月，租赁期内租金合计为 8,152.05 万元。

上述物业登记的产权所有人为上海古梅食品厂，依据上海轻工控股（集团）公司“沪轻控企[1996]010 号”请示及上海市经济委员会“沪经企（1996）310



号”批复，上海古梅食品厂是上海梅林正广和（集团）有限公司下属的全资企业。因未办理工商年检，上海古梅食品厂的营业执照于 2007 年 2 月 26 日被吊销，截至目前，上海古梅食品厂未启动办理工商登记注销手续。根据上海古梅食品厂与上海梅林正广和（集团）有限公司于 2012 年 1 月 18 日出具的《关于上海古梅食品厂成立及隶属关系的说明》，上海古梅食品厂的经营管理权于 2006 年 1 月 1 日上移至上海梅林正广和（集团）有限公司。

2015 年 5 月 18 日，上海梅林正广和（集团）有限公司的上级国资单位——光明食品（集团）有限公司出具《确认函》：“由我集团下属企业上海梅林正广和（集团）有限公司租赁给上海锦苑企业管理有限公司位于上海宝山区呼兰路 701 号（上海古梅食品厂）的有效性，经核我集团予以确认。”

2015 年 6 月，上海市宝山区人民政府出具说明，对越界·智汇园项目的相关情况予以说明：“1、支持上海锦苑与上海梅林正广和（集团）有限公司合作在上海市宝山区呼兰路 701 号建设和运营创意产业园区。2、在租赁合同有效期内，作为 2012 年宝山区 78 个集中开工重点推进项目之一，支持项目的建设和经营，创建特色创意产业园区。3、支持越界·智汇园项目的进一步实施，快速推进宝山张庙地区产业结构调整。”

根据发行人已取得的说明文件、上海市宝山区人民政府和光明食品（集团）有限公司出具的确认函，该租赁合同合法有效。此外，宝山区政府作为划拨地的有权收储部门，已对租赁期限内上海锦苑经营该园区予以确认，因此该租赁合同的可持续性亦不存在风险。

#### 14、越界·锦绣工坊

杭州锦悦租赁杭州市实业投资集团有限公司持有的位于杭州市水门南弄 3 号物业，租赁期为 60 个月，租金合计为 1,657.50 万元；同时，杭州宝麓置业有限公司提供座落于杭州市水门南弄 3 号物业的建筑本体共用部位的维修、养护和管理，共用设施设备的管理、运行服务等，期间杭州锦悦需支付物业管理费总额为 552.50 万元；同时，杭州市实业投资集团有限公司已书面同意将在现租赁合同到期后再续签 5 年租赁合同，租赁价格以 2018 年的市场价格经双方协商后确

定。锦和投资为上述协议的履行提供连带责任保证担保。

### 15、越界·智慧谷

上海锦珑向上海申地资产管理有限公司租赁位于上海市石龙路 329 号物业，租赁期为 174 个月，租赁期内租金总额为 4,565.71 万元。锦和商业为上述协议的履行提供连带责任保证担保。

越界·智慧谷项目物业产权方为文汇新民联合报业集团。根据中共上海市委宣传部文件沪委宣[2013]465 号《关于同意整体划转文汇新民联合报业集团资产的批复》，文汇新民联合报业集团资产整体无偿划转至上海报业集团。

上海报业集团由于内部业务调整，将石龙路 329 号物业的经营管理权划归旗下公司上海申地资产管理有限公司，并约定将《房屋租赁合同》中原上海报业集团的权利和义务由上海申地资产管理有限公司承继。

因此，上海申地资产管理有限公司为项目的有权出租方。

### 16、越界·菁英汇

锦和商业租赁上海航天控制技术研究所持有的位于上海市田林路 130 号部分物业，租赁期为 3 年，租金总额合计 771.36 万元，设备租用费 11.20 万元/年。2016 年 8 月，上海航天控制技术研究所与公司签订补充协议，将前述物业按照原租金标准续租至 2016 年 8 月 31 日。截至本招股说明书签署日，公司与上海航天控制技术研究所已就田林路 130 号地块整租事宜达成一致，越界·菁英汇对应的田林路 130 号地块 8#楼项目租赁事宜一同并入越界·田林坊的租赁协议中，租赁期限延长至 2027 年 2 月 28 日。

### 17、锦和大厦

锦和商业租赁中国电信股份有限公司杭州分公司的位于杭州市庆春路 87 号物业，租赁期为 240 个月，租赁期内租金总额为 85,800.24 万元。由于项目涉及分期交付，未交付部分物业所对应的租金将相应扣除。

### 18、紫安大厦

锦和商业向上海邮政实业开发总公司租赁位于上海市静安区愚园路 315 号物业，租赁期为 157 个月，租赁期内租金总额合计 12,255.78 万元。

上述物业的产权所有人为上海市邮政公司，根据上海市邮政公司出具的《房屋租赁授权委托书》，“委托方授权上海邮政实业开发总公司全权行使以下房屋的出租和经营管理权力。”因此，上海邮政实业开发总公司为项目有权出租方。

#### 19、越界·X2 创意空间二期

上海数娱租赁中国科学院声学研究所东海研究站持有的位于上海市小木桥路 456 号物业，项目起租日为 2017 年 7 月 1 日，租赁期为 240 个月，租赁期内租金总额为 7,080.00 万元。

#### 20、越界·世博园

锦和商业向上海世博城市最佳实践区商务有限公司租赁位于上海市望达路 1 号、9 号、19 号，半淞园路 376 号、388 号，花园港路 60 号、100 号物业，项目起租日为 2017 年 4 月 1 日，租赁期为 240 个月，租赁期内租金总额合计 129,354.04 万元，园区管理费 285 万元/年。

上述物业的产权所有人为上海世博发展（集团）有限公司，根据上海世博发展（集团）有限公司出具的《授权委托书》，“委托人在拥有经营管理权的范围内，委托受托人在其存续期间，以受托人自己的名义，行使 UBPA 园区的经营管理权”及“受托人在遵循委托人对子公司的管理规定的前提下，有权以自己的名义，就 UBPA 园区内的场馆进行招商租赁活动，签署有关的合同、协议等法律文件，在受托人不能履行法律文件约定的义务时，由委托人承担保证责任”。因此，上海世博城市最佳实践区商务有限公司为项目有权出租方。

#### 21、越界·田林坊

锦和商业租赁上海航天控制技术研究所持有的位于上海市田林路 130 号物业，项目起租日为 2017 年 3 月 1 日，租赁期为 120 个月，租赁期内租金总额为 51,158.93 万元。锦和投资为上述协议的履行提供连带责任保证担保。

（五）公司部分承租运营的园区土地为划拨取得或实际用途与规划用途不

## 一致的具体情况

### 1、公司承租运营的园区土地情况

公司的主营业务是产业园区，尤其是创意产业园区的定位、改造和运营管理。目前，公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部装修将其打造成为符合新目标客户群办公和经营需求的园区。公司对园区的改造、装修工作均是在存量建筑物的基础上进行，改造、装修后的房屋旨在能够满足创意产业企业办公和经营的需求。

公司及其控股子公司已承租运营的 21 个园区项目中（包括已投入运营的 18 个项目和 3 个新增募投项目），11 个园区的土地为物业产权方以划拨方式取得、14 个园区项目中土地使用权实际使用情况与规划用途不一致。

其中，土地性质为物业出租方划拨取得的园区有越界·永嘉庭、越界·500 视觉园、越界·乐平方、南翔智地园三期、越界·智汇园、越界·智慧谷、越界·菁英汇、越界·田林坊、越界·苏河汇、航天大厦和越界·X2 创意空间二期。

土地使用权实际使用情况与规划用途不一致的园区有越界创意园、越界·永嘉庭、越界·500 视觉园、越界·X2 创意空间、越界·智造局 I、越界·X2 创意街区、越界·乐平方、南翔智地园三期、越界·智汇园、越界·锦绣工坊、越界·智慧谷、越界·菁英汇、越界·田林坊和越界·X2 创意空间二期。

### 2、公司承租运营的园区用地政策

#### （1）相关用地政策

2006 年 3 月，经第十届全国人民代表大会第四次会议批准，全国人民代表大会发布《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》（以下简称“‘十一五’规划”），提出要加快发展服务业。根据全国人民代表大会的指导意见，国务院办公厅于 2008 年 3 月正式出台了《关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发〔2008〕11 号），对使用划拨土地兴办创意产业予以明确。2008 年国务院办公厅文件出台后，上海市作为创意产业的主要集

聚地之一，相关主管部门出台了配套法规，进行了明确的要求。相关政策内容详见下表所示：

全国人民代表大会		
文件名	颁布时间	具体内容
《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》	2006年3月	采取积极的财税、土地、价格等政策，支持服务业关键领域、薄弱环节、新兴产业和新型业态的发展。
国务院		
文件名	颁布时间	具体内容
《国务院关于加快发展服务业的若干意见》（国发〔2007〕7号）	2007年3月	依据国家产业政策完善和细化服务业发展指导目录，从财税、信贷、土地和价格等方面进一步完善促进服务业发展政策体系。
《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发〔2008〕11号）	2008年3月	积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业，土地用途和使用权人可暂不变更。
《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发〔2014〕10号）	2014年2月	支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。
《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9号）	2014年3月	培育发展新产业。以提升城市服务功能为导向，充分利用腾退土地，重点发展现代服务业。依托城区老工业区产业基础，积极发展设计咨询、科技、金融、电子商务、现代物流、节能环保等生产性服务业。鼓励改造利用老厂区老厂房老设施，积极发展文化创意、工业旅游、演艺、会展等产业。大力发展商贸、健康、家庭、养老服务 etc 生活性服务业，满足居民日益提高的生活需求
《国务院关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》（国发〔2015〕66号）	2015年11月	优化存量建设用地结构，积极盘活低效利用建设用地。推广在建城市公交站场、大型批发市场、会展和文体中心地上地下立体开发及综合利用。鼓励原用地企业利用存量房产和土地发展研发设计、创业孵化、节能环保、文化创意、健康养老等服务业。
上海市政府及相关部门		
文件名	颁布时间	具体内容
上海市经济委员会、中共上海市委宣传部《上海市加快	2008年6月	积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办创意产

创意产业发展的指导意见》 （沪经规（2008）452号）		业，土地用途和使用权人可暂不变更。
《上海市人民政府关于进一步做好本市促进创业带动就业工作的若干意见》 （沪府发（2009）1号）	2009年1月	对闲置的工业厂房、仓储用房等存量房产，在不改变建筑结构、不影响建筑安全的前提下，支持改建为创业园区或经营场地，土地用途和使用权人可暂不变更。
《上海市人民政府关于贯彻〈国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见〉的实施意见》	2015年2月	支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划的前提下，土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。
<b>土地规划及相关部门</b>		
<b>文件名</b>	<b>颁布时间</b>	<b>具体内容</b>
上海市房屋土地资源管理局《关于促进土地节约集约利用加快经济发展方式转变的若干意见》	2008年8月	对现代服务业聚集区、创意产业园区内的工业项目，鼓励“腾笼换鸟”，经过产业部门认定后，在不改变使用权人、土地用途条件下，支持原用地者利用存量国有建设用地兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业。
上海市规划和国土资源管理局关于印发《关于促进节约集约利用工业用地、加快发展现代服务业的若干意见》的通知（注）	2008年10月	积极支持原以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房等存量房产与土地，依据国家产业结构调整的有关规定，在符合城市规划和产业导向、暂不变更土地用途和使用权人的前提下，兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业。

注：《关于促进节约集约利用工业用地、加快发展现代服务业的若干意见》已于 2015 年 4 月废止。

除上海以外，我国其他地区也出台了鼓励利用存量房产兴办文化创意产业的相关政策，详见本节“二、（二）产业政策和行业的监管体制 1、主要行业政策和指导意见”

#### （2）承租运营划拨土地的地上建筑物符合相关用地政策的规定

①公司承租运营存量房产创办创意产业园区属于相关政策鼓励的“兴办文化创意产业”

公司承租运营的园区全部为存量既有建筑（群），承租运营的土地为划拨土地或者土地使用权实际使用情况和规划用途不一致的园区均定位于文化创意产业，符合上述一系列政策文件的规定，属于上述政策文件中鼓励的“兴办文化创意产业”。

公司承租运营的园区被认定为创意产业园的具体情况如下：

项目	地址	土地取得方式	规划用途	批复部门	园区性质
越界创意园	上海市徐汇区田林路 140 号	出让	工业	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区
越界•永嘉庭	上海市徐汇区永嘉路 570、572 号	划拨	科研、设计	上海市徐汇区商务委员会	创意产业园（越界创意园的分园）
越界•500 视觉园	上海市徐汇区茶陵路 225 弄 12 号，斜土路 1074 弄 90 支弄 1 号、3 号	注①	工厂	上海市经济和信息化委员会	上海市创意产业集聚区
越界•X2 创意空间	上海市徐汇区茶陵北路 20 号	-	工业	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区
越界•智造局 I	上海市黄浦区蒙自路 169 号	出让	工业	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区
越界•X2 创意街区	苏州市高新区滨河路 1388 号	出让	工业	苏州国家高新技术产业开发区管理委员会	创意产业园
越界•乐平方	上海市静安区灵石路 721 号	划拨/集体土地批准使用	工业	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区
南翔智地园三期	上海市嘉定区南翔镇沪宜公路 1101 号	划拨/集体土地批准使用	工业	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区（注②）
越界•智汇园	上海市宝山区呼兰路 799 号	划拨	工厂	上海市宝山区商务委员会	现代服务业产业园区
越界•锦绣工坊	杭州市水门南弄 3 号	租赁	工业	杭州市文化创意产业指导委员会	杭州市文化创意产业特色楼宇
越界•智慧谷	上海市徐汇区石龙路 329 号	划拨	仓储	上海市徐汇区商务委员会	创意产业园（越界创意园的分园）



项目	地址	土地取得方式	规划用途	批复部门	园区性质
越界·世博园	上海市望达路1号、9号、19号，半淞园路376号、388号，花园港路60号、100号	租赁	商业办公	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区（注③）
越界·智造局 II	上海市黄浦区局门路427号	注④	注④	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区
越界·田林坊	上海市徐汇区田林路130号	划拨	工业	募投项目，建成后向有关部门申请	待申请创意产业园
越界·菁英汇	上海市徐汇区田林路130号8#楼			上海市徐汇区住房保障和房屋管理局	服务公寓（单位租赁房）（注⑤）
越界·X2创意空间二期	上海市小木桥路456号	划拨	科研	募投项目，建成后向有关部门申请	待申请创意产业园
越界·苏河汇	上海市普陀区光复西路1107号	划拨	商业、商住办	注⑥	正在申请上海市文化创意产业园区
航天大厦	上海市漕溪路222号	划拨	办公	注⑦	正在申请作为越界创意园的分园

注：①该项目所在地块的产权证书和取得的不动产登记簿均未记载土地使用权取得方式。

②南翔智地园三期属于上海南翔智地文化产业园覆盖区域内，上海南翔智地文化产业园作为一个整体，由上海南翔智地企业投资管理有限公司作为申请主体于2014年12月取得上海市文化创意产业推进领导小组办公室授予的“上海市文化创意产业园区”称号。

③越界·世博园属于上海世博城市最佳实践区覆盖区域内，上海世博城市最佳实践区作为一个整体，由上海世博城市最佳实践区商务有限公司作为申请主体于2016年3月取得上海市文化创意产业推进领导小组办公室授予的“上海市文化创意产业园区”称号。

④越界·智造局 II 项目用地原为划拨土地，用途为工业。现已被依法收储，并由上海市卢湾区土地发展中心委托五里桥街道办事处进行管理，未规定土地性质和土地用途。

⑤根据《上海市人民政府办公厅转发市住房保障房屋管理局等六部门关于单位租赁房建设和使用管理试行意见的通知》（沪府办发〔2009〕30号）

规定，“经审核批准用于建设租赁房的单位自用土地和建设市场化租赁宿舍的农村集体建设用地，其用地性质不变、土地权属不变。”根据徐汇区住房保障和房屋管理局 2014 年 9 月 18 日对上海航天控制技术研究所以出的《关于同意田林路 130 号 8 号楼项目认定为单位租赁房的批复》（徐房管 [2014] 174 号），越界·菁英汇项目被认定为“单位租赁房（公共租赁房）”，由锦和商业负责运营。

另，发行人已经整体承租田林路 130 号地上物业，越界·菁英汇作为其中一部分，将纳入越界·田林坊统一运营管理，待募投项目建成后申请认定创意产业园。

⑥越界·苏河汇项目拟向上海市文化创意产业推进领导小组办公室申请“上海市文化创意产业园区”授牌，已获得上海市普陀区文化创意产业推进领导小组办公室的同意推荐。

⑦航天大厦项目已向上海市徐汇区商务委员会申请作为越界创意园的分园。

由上表可知，公司承租运营划拨土地上的建筑物改造的园区或者土地使用权实际使用情况和规划用途不一致的园区均定位于创意产业园，除募投项目待建成后申请创意产业园，以及越界·苏河汇、航天大厦正在申请创意产业园外，上述创意产业园区均已通过主管部门认定。其中，越界创意园等 5 个园区还被上海市文化创意产业推进领导小组办公室认定为“上海市文化创意产业园”。

## ②发行人以承租运营方式创办创意产业园区符合相关政策规定

上述相关政策的适用范围并不局限于业主方单独兴办创意产业园区，而应同样适用于园区专业运营机构承租运营的业务模式。

“国办发〔2008〕11号”文、“国发〔2014〕10号”文等文件表述为“支持以划拨方式取得土地的单位利用……兴办现代服务业/文化创意和设计服务”，在实践中，“以划拨方式取得土地的单位”（业主方）主要为从事工业产品研发生产的国有企业或行政机关下属单位、科研院所，该类单位通常不具备运营创意产业园的经验、团队、客户、供应商资源及招商能力，部分单位更是处于主业发展停滞、亏损甚至停业的状态，亦缺乏兴办创意产业园区的资金，均无法独立兴办文化创意产业园区，而需要与专业的园区运营管理机构合作。通常，主要的合作模式包括：通过签署租赁协议将既有建筑（群）直接委托给专业的园区运营机构进行运营；与园区运营机构成立合资公司共同运营；与园区运营机构签署服务协议，由园区运营机构提供招商、物业管理等服务。上述经营模式充分适应市场参与主体的现状和市场需求，极大地盘活存量土地、房产，灵活利用现有资源，为产业转型升级、集约发展带来很好的示范效应，均应属于相关政策所鼓励的“兴办文化创意产业”。“以划拨方式取得土地的单位”（业主方）将地上建筑物出租给专业的园区运营管理机构进行园区建设、运营应属于其利用存量房产兴办创意产业的方式之一，相关政策并未予以禁止。

就上述问题，上海市经济和信息化委员会于 2016 年 9 月 8 日出具了《上海市文化创意产业园区（创意产业集聚区）有关政策情况说明》，明确“大力支持业主单位、专业园区运营机构、文化创意企业等社会各方发挥自身优势、综合利用资源，以开展创意产业集聚区（文化创意产业园区）建设的方式兴办文化创意产业，上述主体均为政策鼓励支持范围”。并指出，“实践表明，业主单位与专

业的园区运营机构合作，通过将既有建筑（群）整体租赁或委托给园区运营机构管理、与园区运营机构成立合资公司等多种方式兴办文化创意产业园区，盘活了存量土地、房产资源，符合文化创意与相关产业融合发展政策的指导思想和支持内容。”

因此，文化创意与相关产业融合发展的上述相关政策的适用不应限于“以划拨方式取得土地的单位”（业主方）独立兴办文化创意产业园区，发行人承租运营创意产业园区的业务模式应适用上述政策。

### 3、相关政策允许发行人承租运营涉及的土地实际用途与规划用途不一致

近年来，国家在多项政策纲领文件中提出节约集约土地利用、控制新增建设用地总量、盘活存量土地房产资源的要求，而在此背景下国务院、国土资源部及各级地方政府对存量土地房屋的用途管制进行了适度的放宽。

《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9号）规定，“培育发展新产业。以提升城市服务功能为导向，充分利用腾退土地，重点发展现代服务业。……鼓励改造利用老厂区老厂房老设施，积极发展文化创意、工业旅游、演艺、会展等产业。大力发展商贸、健康、家庭、养老服务等生活性服务业，满足居民日益提高的生活需求。培育专业化服务机构，提供社会化服务。”

《国务院关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》（国发〔2015〕66号）规定，“完善土地政策。按照优化用地结构、提升利用效率的要求，创新建设用地供给方式，更好满足新消费新投资项目用地需求。……优化存量建设用地结构，积极盘活低效利用建设用地。……鼓励原用地企业利用存量房产和土地发展研发设计、创业孵化、节能环保、文化创意、健康养老等服务业。”

《上海市人民政府关于进一步做好本市促进创业带动就业工作的若干意见》（沪府发〔2009〕1号）规定，“扶持发展各类创业园区。支持发展开业园区、创意园区、小企业孵化园等各类创业园区，或利用原有经批准的经济技术开发区、工业园区、高新技术园区等建设创业孵化基地。……对闲置的工业厂房、仓储用房等存量房产，在不改变建筑结构、不影响建筑安全的前提下，支持改建为创业

园区或经营场地，土地用途和使用权人可暂不变更。”

上海市房屋土地资源管理局于 2008 年颁布的《关于促进土地节约集约利用加快经济发展方式转变的若干意见》规定，“三、充分利用存量房产和土地 对现代服务业聚集区、创意产业园区内的工业项目，鼓励‘腾笼换鸟’，经过产业部门认定后，在不改变使用权人、土地用途条件下，支持原用地者利用存量国有建设用地兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业。”

特别地，对于国有划拨用地，根据前文所述的“国办发〔2008〕11 号”文、“国发〔2014〕10 号”文等规定，“积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业，土地用途和使用权人可暂不变更”、“支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更。”

如前所述，发行人承租运营创意产业园区业务符合加快发展服务业和文化创意产业相关政策的适用条件，因此，依据上述相关政策，对用于经营文化创意园区的土地用途可暂不变更。

#### 4、有关土地主管部门对发行人承租运营创意产业园区用地的合规性出具了书面证明

上海市宝山区规划和土地管理局、上海市普陀区规划和土地管理局、上海市嘉定区规划和土地管理局针对越界·智汇园、越界·苏河汇、南翔智地园三期项目分别出具《证明》，证明上海锦苑、上海锦羽、上海锦衡在原划拨土地上承租运营创意产业园区，符合相关法律法规。

上海市徐汇区规划和土地管理局出具《证明》，越界创意园、越界·永嘉庭、越界·500 视觉园、越界·X2 创意空间、越界·智慧谷项目依照《关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发〔2008〕11 号）等政策规定，已取得产业主管部门批复和认定。

上海市规划和国土资源管理局出具《情况说明》：证明锦和商业、上海锦翌、上海锦瑞、上海数娱、上海锦苑、上海锦灵、上海锦羽在 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期间，上海锦衡在 2013 年 1 月 6 日至 2016 年 6 月 30 日期间，上海

锦珑在 2014 年 3 月 5 日至 2016 年 6 月 30 日期间，劲佳投资在 2014 年 7 月 9 日至 2016 年 6 月 30 日期间，在土地管理方面未受到行政处罚。

上海市黄浦区规划和土地管理局出具说明，确认史坦舍、和矩商务自 2013 年 1 月 1 日至今，上海锦朗自 2016 年 3 月 25 日成立至今，根据国家和地方关于土地管理、土地规划、房产管理等方面的法律法规及其他规范性文件的规定，在上海市黄浦区行政区域内未违反有关土地管理等法律、行政法规，未受到过行政处罚。

苏州市国土资源局高新区（虎丘）分局出具证明，“苏州创力投资管理有限公司自 2013 年 1 月 1 日至今，能够遵守国家 and 地方关于土地管理、土地规划等方面的法律、法规及其他规范性文件的规定，未发现违反有关土地管理等法律、行政法规的情形，未受到过相关行政处罚。”

杭州市国土资源局上城分局出具证明，“上述宗地（即越界·锦绣工坊和锦和大厦的项目用地）未发现有违法用地处罚记录，也未接到违法违规用地举报。”

综上所述，公司承租运营存量房产创办创意产业园区属于相关政策鼓励的“兴办文化创意产业”，发行人以承租运营方式创办创意产业园区适用文化创意与相关产业融合发展的相关政策；发行人承租运营划拨土地的地上建筑物符合相关产业政策的规定，土地用途和使用权人可暂不变更。对于其承租运营涉及土地的用途与规划批准用途不一致的情形，可以依据相关政策暂不变更土地用途。

## （六）发行人承租运营的部分项目存在标的房产未取得产权证书的情形

### 1、越界·X2 创意空间所在物业尚未取得产权证书

上海数娱于 2009 年向上海亚华印刷机械有限公司（以下简称“亚华机械”）租赁位于上海市徐汇区茶陵北路 20 号的房屋。因历史原因该处房屋一直未办妥房产土地证。根据上海市房屋土地资源管理局出具的《上海市外商投资企业土地使用费核定、调整通知单》，亚华机械系上海市徐汇区茶陵北路 20 号地块的土地使用费缴纳单位。

根据上海电气（集团）总公司（以下简称“电气总公司”）与亚华机械签订的《补偿协议书》中的情况说明，该处房产系 1988 年 10 月 24 日由电气总公司将该

处厂房建筑和机器设备作价入股与香港股东合资成立亚华机械。

根据电气总公司调整改革的战略要求，亚华机械拟通过市场化重组实现国资退出，电气总公司作为最终国有方股东受让其茶陵北路20号房产。

2014年10月20日，电气总公司与亚华机械签署《补偿协议书》，约定自交接日起，亚华机械对标的房地产享有的所有相关权益全部转由电气总公司享有。

2014年12月，上海数娱、亚华机械和电气总公司签署《合同主体变更三方协议》，约定原房产租赁合同及补充协议下的由亚华机械承担和享有的权利和义务转由电气总公司承担和享有。

根据相关协议，电气总公司承诺该项目任何部分或全部因其未取得相应产证的原因而导致被采取查封、拍卖或其他形式的强制措施导致上海数娱不能正常运作该项目的，应当赔偿上海数娱实际损失（包括但不限于租金损失及第三方索赔）；若由此造成上海数娱无法继续经营的或造成上海数娱不能使用范围超过占地或建筑面积的10%的，则上海数娱有权解除租赁协议，并要求电气总公司赔偿被查封、拍卖或其他形式的强制措施面积前一个完整年度上海数娱对外转租的年租金收入与协议约定的剩余租赁年限之乘积。

2015年，上海市徐汇区规划和土地管理局出具《说明》，明确茶陵北路20号房产目前由电气总公司拥有并主张上述物业的完全权利，且截至证明出具日止，未有其他第三方对上述物业申请权利主张。2016年10月，经保荐机构对徐汇区规划和土地管理局访谈确认，自出具《说明》日起至访谈发生日，上述事实未发生改变。

综上，越界·X2创意空间所在物业尚未取得产权证书，但上述相关资料能够证明电气总公司对该项物业享有相应权利，租赁合同自签署至今正常履行，发行人承租运营该项目不存在重大法律风险。

## 2、其他项目中未取得产权证书的房产

### （1）发行人其他项目中未取得产权证书房产的基本情况

由于公司承租运营的园区物业多为老旧物业改造，部分园区可供租赁的房产中有部分房产尚未取得房屋权属证书。该部分未取得权属证书的房产多为历史原因形成的临时建筑或辅助设施建筑，而发行人承租既有老旧物业的方式需为一定

地理面积内的所有建筑物整体租赁，以便更好地改造设计、整体运营。

#### ①越界创意园

根据发行人与物业出租方广电浦东签订的租赁协议，越界创意园合同租赁建筑面积 76,078.61 平方米，其中未办理产权证书的房产面积 19,067.61 平方米。未取得产权证书的房产主要为历史原因形成的建筑物，包括新过街楼、综合仓库楼、新建成品仓库等。

在租赁协议签订时，为保障发行人的利益及消除未取得产权证书的房产可能带来的相关风险，发行人（协议乙方）与广电浦东（协议甲方）签订的租赁协议约定：“若因甲方原因，导致租赁标的被采取查封、拍卖或其他形式的强制措施或甲方转让租赁标的全部或部分所有权导致乙方不能正常进行园区化改造与经营的，乙方应积极争取继续经营；若造成乙方损失的，甲方应当赔偿乙方实际损失；若由此造成乙方无法继续经营的，则乙方有权解除本协议，并要求甲方赔偿乙方实施园区化改造实际的投资额及未来可预期利润（即自起租日起至被查封、拍卖或其他形式的强制措施之日期间，被查封、拍卖或其他形式的强制措施面积年平均租金与本协议约定的剩余租赁年限之乘积）。”

同时，发行人控股股东还出具承诺：“1、广电浦东现正在进行越界创意园项目用地的容积率调整和规划审批，本公司将积极协助广电浦东准备相关产权证书申办事宜；2、如锦和商业因上述无证房产（发行人与广电浦东租赁合同中包含的 19,067.61 平方米尚未取得产权证书的建筑物）被拆除或相关租赁关系被认定为无效而受到损失，出租人依照租赁合同进行赔偿仍不能弥补锦和商业全部损失的，本公司将在出租人履行完毕赔偿义务之日起 2 个月内以现金方式予以补足。”

#### ②越界·田林坊

根据发行人与物业出租方上海航天控制技术研究所以（以下简称“航天研究所”）签订的房屋租赁合同，物业出租方将其所拥有的位于上海市徐汇区田林路 130 号所属 27 栋房屋出租给发行人，总建筑面积为 44,222.36 平方米，该部分物业已取得沪房地徐字（2013）第 026610 号产权证书。

另，根据发行人与航天研究所之间的《场地使用补充协议》：“截至目前使



用场地上保留有若干临时建筑……，临时建筑总面积 8,478.23 平方米”，该部分物业未取得相关产权证书。其中的 6,786.7 平方米原由航天研究所出租给上海帛帛投资管理有限公司（以下简称为“帛帛公司”）使用。

上述租赁为“带租约租赁”，项目上既有承租人为帛帛公司，其租赁部分为田林路 130 号 11、12、75、76、77 幢，总产证面积为 5,943.7 平方米，另包括临时建筑面积 6,786.7 平方米。因越界·田林坊项目由发行人承租整体运营，帛帛公司原承租的部分物业由发行人与帛帛公司重新签订租赁合同，租赁期到期日与发行人和航天研究所之间的物业租赁合同租赁期到期日一致。上述未办理相关产权证书的临时建筑物，除由帛帛公司承租的 6,786.7 平方米外，其余的 1,691.53 平方米尚未对外出租，由发行人自行运营管理。

针对租赁上述临时建筑物租赁带来的风险，发行人（协议乙方）与航天研究所签订的《场地使用补充协议》约定：“……若使用场地现有物业全部灭失、毁损、或被动迁的，则本补充协议终止。……乙方同意，因对临时建筑物或构筑物装修、改造、使用及因临时建筑物或构筑物拆除以及相关租赁关系无效等法律后果及可能造成的一切损失双方互不承担违约责任或赔偿责任。”

发行人与帛帛公司（协议乙方）签订的《房屋租赁合同》补充协议——关于使用场地的租赁协议约定：“……乙方确认，使用场地现有物业系历史原因所建造，乙方均在签署本协议前已充分知晓该等使用场地现有物业无产证且在租赁期间随时有可能被拆除的风险，乙方在对使用场地现有物业的装修、改造、利用及管理上应充分考虑该风险。在相关临时建筑装修、改造、使用及因临时建筑物或构筑物拆除或造成相关租赁关系无效等法律后果及可能造成的一切损失由乙方承担，与甲方无涉。”

尚未对外出租的由发行人自行运营管理的 1,691.53 平方米临时建筑，发行人控股股东锦和投资已出具承诺：“如锦和商业因上述 1,691.53 平方米未取得产权证书的房屋建筑物被拆除或相关租赁关系被认定为无效而受到损失，出租人依照租赁合同进行赔偿仍不能弥补锦和商业已有损失的，本公司将在出租人履行完毕赔偿义务之日起 2 个月内以现金方式予以补足。”

### ③越界·X2 创意街区

根据苏州创力与物业出租方苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司签署的相关租赁协议、物业出租方出具的《关于滨河路 1388 号房屋租赁面积的说明》，由苏州创力承租的滨河路 1388 号地块上的有产权证书建筑面积总计 20,357.71 平方米，临时用房 717.15 平方米”。同时租赁协议约定：“……甲方交付房屋不符合约定致使不能实现租赁目的的，乙方有权解除合同，甲方应当向乙方支付相当于月租金贰倍的违约金；如给乙方造成损失，而支付的违约金不足补偿该损失的，还应赔偿损失与违约金的差额部分，直至达到弥补全部损失为止”。

#### ④越界·锦绣工坊

根据杭州锦悦（协议乙方）与杭州市工业资产投资集团有限公司之间（协议甲方）的租赁协议，“甲方同意将坐落在杭州市水门南弄 3 号房屋五年承租权，房屋总建筑面积 9,265.82 m<sup>2</sup>，其中有证房产面积 8,376.89 m<sup>2</sup>，无证房产面积 888.93 m<sup>2</sup>……租赁期内，甲方提前收回房屋或因甲方原因导致乙方无法继续经营而不得不提前退租的，甲方应补偿公司改造装修费用分摊在剩余租赁年限的金额以及实际的经营损失。”

#### ⑤越界·500 视觉园

根据上海锦瑞与上海塑料制品公司签订的《租赁协议》：“目标地块……建筑面积 13,637 平方米（其中：有房地产权证的面积为 11,878 m<sup>2</sup>，无房地产权证的面积为 1,759 m<sup>2</sup>……）。”截至本招股说明书签署日，上述 1,759 m<sup>2</sup>尚未交付，发行人控股股东锦和投资已出具承诺：“在上述 1,759 平方米未取得产权证书的房屋建筑物交付给上海锦瑞后，如上海锦瑞因上述房屋建筑物被拆除或相关租赁关系被认定为无效而受到损失，出租人依照租赁合同进行赔偿仍不能弥补上海锦瑞已有损失的，本公司将在出租人履行完毕赔偿义务之日起 2 个月内以现金方式予以补足。”

（2）发行人上述房产未取得产权证书的相关法律风险以及对发行人持续经营的影响

#### ①租赁合同的有效性

根据最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干

问题的解释》（以下称“《租赁合同解释》”）第二条和第三条之规定，对于未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋、未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，存在被法院认定为租赁合同无效的风险。但鉴于上述未取得产权证书的房屋建筑物仅为各项目租赁标的的一小部分，且根据《中华人民共和国合同法》第五十六条之规定，“合同部分无效，不影响其他部分效力的，其他部分仍然有效”。因此，即使租赁合同中关于租赁上述未取得产权证书房产的部分被认定为无效，不影响合同中作为主体部分的有合法产权证书房产租赁的效力。

另，《租赁合同解释》第五条规定：“房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。”因此，即使租赁合同中关于上述未办理产权证书的房屋租赁部分被认定为无效，租赁双方仍应根据合同实际已履行情况支付相关费用。

综上，上述未取得产权证书的房产未来若被政府主管部门认定为违章建筑，存在可能由于未经批准建设而导致租赁合同部分无效的风险；但即使租赁合同中关于上述未办理产权证书的房屋租赁部分被认定为无效，租赁双方仍应根据合同实际已履行情况支付相关费用。

②上述未取得产权证书的房产未来若被政府主管部门认定为违章建筑，有可能被拆除，但发行人作为承租方不会被行政处罚

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》以及《上海市城乡规划违法建设行政处罚裁量基准实施办法》等法律法规，上述未取得产权证书的房产未来若被政府主管部门认定为违章建筑，存在可能由于未经批准建设被要求拆除的风险。

经对主要项目所在地的城乡规划主管部门上海市规划和国土资源管理局访谈确认，对于违章建筑必须拆除或作出处罚的，政府部门会本着谁建设谁负责的原则，要求业主方或建设主体承担责任，公司不会因承租及转租未办理房产证房产或违章建筑而受到行政处罚。

因此，根据相关法律法规，发行人承租运营的上述未办理产权证书的房产未来若被认定为违章建筑，存在可能被拆除的风险；但发行人作为承租方不会因出

租方未取得房产证或有违章建筑的原因受到行政处罚。

### ③对发行人持续经营的影响

对于已在发行人物业租入合同中约定的未取得产权证书的房产，由于发行人已经在相关物业租入合同中约定了对发行人的损失赔偿保护性条款，以及发行人控股股东关于越界创意园、越界·田林坊（自行运营管理的 1,691.53 平方米部分）、越界·500 视觉园已做出的相关承诺，即使租赁合同中关于未取得产权证书的房产的相关内容被法院认定为无效，或者未取得产权证书的房产被主管部门拆除，上述保护性条款和承诺能够最大限度降低发行人由此产生的经营风险，不会对发行人的持续经营构成重大影响。

## 六、公司持有的资质证书

2012 年 9 月 7 日，上海市住房保障和房屋管理局向上海锦能颁发了编号为沪（静安）130 号的《中华人民共和国物业服务企业资质证书》，资质等级为三级；2012 年 3 月 1 日，上海市住房保障和房屋管理局向上海数娱颁发了编号为沪（徐汇）247 号的《中华人民共和国物业服务企业资质证书》，资质等级为三级。

## 七、公司的服务质量控制

公司已通过 ISO9001:2008 认证，定期进行业务规范检查，把服务质量与员工的绩效考核紧密的结合在一起；同时，公司通过完善的投诉制度、客户满意度调查等措施，与客户建立了良好的沟通渠道，能及时从客户获取、处理服务质量反馈信息，并进一步完善公司的专业服务体系。报告期内，公司未发生因服务质量问题而导致的重大纠纷。

## 第七节 同业竞争与关联交易

### 一、发行人独立运作情况

公司自成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全了法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务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，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

#### （一）资产完整

发行人是由锦和有限整体变更而来，原锦和有限的资产全部进入公司。目前，公司合法拥有日常经营所需的业务体系及固定资产、无形资产等主要资产，包括从事园区运营管理有关的全部物业的经营租赁权。公司资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的依赖情况，不存在资金或其他资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害发行人利益的情况。

#### （二）人员独立

公司根据《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生公司董事、监事，由董事会聘任高级管理人员，公司人事管理与股东单位完全独立，不存在董事、总经理、副总经理、财务负责人及董事会秘书担任公司监事的情形。公司总经理、副总经理、财务负责人及董事会秘书均在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中领薪，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。公司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。

#### （三）财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的财务核算体系，并制定了完善的财务管理制度。公司在银行开设了独立账户。公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务。

#### （四）机构独立

公司根据《公司法》和《公司章程》设置了股东大会、董事会及其专门委员会、监事会及总经理负责的管理层，建立健全了完整、独立的法人治理结构，并规范运作。公司与股东在机构设置、人员及办公场所等方面完全分开，不存在机构混同的情形；公司各职能部门与股东之间不存在上下级关系，不存在股东干预公司组织机构设立与运作的情况。

#### （五）业务独立

公司主营业务突出，拥有独立、完整的业务体系，产业园区的运营管理均独立进行。公司拥有自己独立的品牌和团队，具有独立经营决策的能力，并独立从事经营活动。公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

#### （六）保荐机构的核查意见

经核查，保荐机构认为发行人在资产、人员、财务、机构、业务等方面符合发行监管对公司独立性的基本要求，发行人披露的公司独立性内容真实、准确、完整。

## 二、同业竞争

### （一）公司控股股东及其控制、实施重大影响的其他企业目前从事的主营业务

截至本招股说明书签署日，锦和投资持有锦和商业 72.50% 股份，为公司的

控股股东。锦和投资的主营业务为投资和下属公司的股权管理。

除本公司外，实际控制人郁敏璐女士、控股股东锦和投资投资的其他企业主营业务情况如下：

单位名称	主营业务
锦和经纪	房地产一级市场的营销策划、销售代理以及物业投资管理业务
锦和营销	房地产一级市场的营销策划、销售代理以及物业投资管理业务
霞锦实业	物业投资管理
策泉实业	投资管理业务
锦和置业	物业投资管理、通过下属项目公司经营房地产开发业务
锦励实业	酒店式公寓的投资管理
上海锦梅	物业投资管理
上海锦宇	下属公司的股权管理
上海锦玖	投资管理业务
广电浦东	自有房屋租赁业务
杭州精文	房地产开发业务
精文教育	无实际经营业务
杭州菁雯	无实际经营业务
千岛置业	投资管理业务
锦和睿房	投资管理业务
飘鹰展翅	房地产开发项目公司
佳筑经纪	房地产一级市场的营销策划、销售代理以及物业投资管理业务
恒平置业	房地产开发项目公司
翠泉投资	投资管理业务
翠泉装饰	无实际经营业务
心泉房地产	房地产开发项目公司
锦和股权	股权投资业务
锦翎实业	实业投资业务
艺锦实业	实业投资业务
誉锦实业	实业投资业务
恒锦实业	实业投资业务
仁锦实业	实业投资业务
新昌锦睿	房地产开发项目公司
上海浦岚	投资管理业务

上海浦樑	投资管理业务
------	--------

除公司控股股东锦和投资以外，实际控制人近亲属直接或间接投资的企业如下：

单位名称	主营业务
锦友投资	无实际经营业务

## （二）避免同业竞争采取的措施

报告期内，发行人控股股东锦和投资全资子公司上海锦梅、锦和经纪、霞锦实业分别将拥有的上海宝华现代城、华清名苑和上海文新报业大厦、巴黎时韵部分物业用以对外出租，主要通过物业管理公司和周边房产中介寻找租赁客户，与发行人运营模式存在显著不同。

为避免同业竞争、规范锦和投资下属公司持有物业的出租行为，公司经第二届第九次董事会、2016年第二次临时股东大会审议通过，于2016年4月7日与上海锦梅、锦和经纪及霞锦实业签订《房屋委托租赁合同》，约定自2016年1月1日至2035年12月31日，上述公司将其持有的物业（位于上海宝华现代城、华清名苑、上海文新报业大厦、巴黎时韵小区，可供租赁委托面积合计10,166.90平方米）委托锦和商业对外租赁，按上述公司实际收取的年租金与约定的保底年租金差额按年度结算与支付委托租赁费。

## （三）关于避免同业竞争的承诺

### 1、控股股东、实际控制人避免同业竞争的承诺

#### （1）实际控制人郁敏珺女士出具的《关于避免同业竞争的承诺函》

“1、本人及本人控股或参股的子公司（以下简称“附属公司”）目前并没有直接或间接地从事任何与发行人营业执照上列明或实际从事的业务存在竞争的业务活动。

2、本人在作为发行人实际控制人期间和不担任发行人实际控制人后六个月内，本人将采取有效措施，保证本人及附属公司不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作经营或者承包、租赁经营）直接或者间接



从事与发行人的生产经营活动构成或可能构成竞争的业务或活动。凡本人及附属公司有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与发行人生产经营构成竞争的业务，本人会安排将上述商业机会让予发行人。

3、本人将善意履行作为发行人实际控制人的义务，不利用该地位，就发行人与本人或附属公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使发行人的股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议。如果发行人必须与本人或附属公司发生任何关联交易，则本人承诺将促使上述交易按照公平合理的和正常商业交易条件进行。本人及附属公司将不会要求或接受发行人给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。

4、本人及附属公司将严格和善意地履行与发行人签订的各种关联交易协议（如有）。本人承诺将不会向发行人谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

5、本人保证不利用对发行人的控制关系，从事或参与从事有损发行人及发行人股东利益的行为。本人愿意承担由于违反上述承诺给发行人造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

6、本声明、承诺与保证将持续有效，直至本人不再处于发行人的实际控制人地位后的六个月为止。”

#### （2）控股股东锦和投资出具的《关于避免同业竞争的承诺函》

“1、本公司及本公司控股或参股的子公司（以下简称“附属公司”）目前并没有直接或间接地从事任何与发行人营业执照上列明或实际从事的业务存在竞争的业务活动。

2、本公司在作为发行人控股股东期间和不担任发行人控股股东后六个月内，本公司将采取有效措施，保证本公司及附属公司不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作经营或者承包、租赁经营）直接或者间接从事与发行人的生产经营活动构成或可能构成竞争的业务或活动。凡本公司及附属公司有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与发行人生产经营构成竞争的业务，本公司会安排将上述商业机会让予发行人。

3、本公司将善意履行作为发行人控股股东的义务，不利用该地位，就发行

人与本公司或附属公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使发行人的股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议。如果发行人必须与本公司或附属公司发生任何关联交易，则本公司承诺将促使上述交易按照公平合理的和正常商业交易条件进行。本公司及附属公司将不会要求或接受发行人给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。

4、本公司及附属公司将严格和善意地履行与发行人签订的各种关联交易协议（如有）。本公司承诺将不会向发行人谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

5、本公司保证不利用控股股东的身份，从事或参与从事有损发行人及发行人股东利益的行为。本公司愿意承担由于违反上述承诺给发行人造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

6、本声明、承诺与保证将持续有效，直至本公司不再处于发行人的控股股东地位后的六个月为止。”

## 2、锦友投资出具的《关于避免同业竞争的承诺函》

“1、本企业及本企业控股或参股的企业（以下简称“附属企业”）目前并没有直接或间接地从事任何与发行人营业执照上列明或实际从事的业务存在竞争的业务活动。

2、本企业在作为发行人持股5%以上股东期间和不担任发行人持股5%以上股东后六个月内，本企业将采取有效措施，保证本企业及附属企业不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作经营或者承包、租赁经营）直接或者间接从事与发行人的生产经营活动构成或可能构成竞争的业务或活动。凡本企业及附属企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与发行人生产经营构成竞争的业务，本企业会安排将上述商业机会让予发行人。

3、本企业将善意履行作为发行人持股5%以上股东的义务，不利用该地位，就发行人与本企业或附属企业相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使发行人的股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议。如果发行人必须与本企业或附属企业发生任何关联交易，则本企业承诺将促使上述交易按照公平合理的和正常商业交易条件进行。本企业及附属企业将不会要求或接受发行人给予比

在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。

4、本企业及附属企业将严格和善意地履行与发行人签订的各种关联交易协议（如有）。本企业承诺将不会向发行人谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

5、本企业保证不利用持股 5% 以上股东的身份，从事或参与从事有损发行人及发行人股东利益的行为。本企业愿意承担由于违反上述承诺给发行人造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

6、本声明、承诺与保证将持续有效，直至本企业不再处于发行人的持股 5% 以上股东地位后六个月为止。”

### 3、平安创新资本出具的《关于避免同业竞争的承诺函》

“1、本公司作为专业的股权投资机构，旨在通过对发行人进行股权投资获得增值和分红收益，而非参与发行人日常经营管理或对发行人的经营和财务决策实施控制、共同控制或重大影响。

2、如果发行人股东大会审议事项涉及到与本公司所投资的有控制关系的其他企业发生利益冲突，本公司将依法履行回避表决的义务。

3、本声明、承诺与保证将持续有效，直至本公司不再处于发行人持股 5% 以上股东地位为止。”

### 4、华映资本出具的《关于避免同业竞争的承诺函》

“1、华映（指代“苏州华映、无锡华映、常熟华映”，下同）及华映控股或参股的子公司（以下简称“附属公司”）目前并没有直接或间接地从事任何与发行人营业执照上列明或实际从事的业务存在竞争的业务活动。

2、华映在作为发行人持股 5% 以上股东期间和不担任发行人持股 5% 以上股东后六个月内，华映将采取有效措施，保证华映及附属公司不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作经营或者承包、租赁经营）直接或者间接从事与发行人的生产经营活动构成或可能构成竞争的业务或活动。凡华映及附属公司有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与发行人生产经营构成竞争的业务，华映会安排将上述商业机会让予发行人。

3、华映将善意履行作为发行人持股 5%以上股东的义务，不利用该地位，就发行人与华映或附属公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使发行人的股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议。如果发行人必须与华映或附属公司发生任何关联交易，则华映承诺将促使上述交易按照公平合理的和正常商业交易条件进行。华映及附属公司将不会要求或接受发行人给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。

4、华映及附属公司将严格和善意地履行与发行人签订的各种关联交易协议（如有）。华映承诺将不会向发行人谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

5、华映保证不利用持股 5%以上股东的身份，从事或参与从事有损发行人及发行人股东利益的行为。华映愿意承担由于违反上述承诺给发行人造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

6、本声明、承诺与保证将持续有效，直至华映不再处于发行人持股 5%以上股东地位后六个月为止。”

### 三、关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》和《上市公司信息披露管理办法》等相关规定，公司的主要关联方及关联关系情况如下：

#### （一）控股股东及其董事、监事、高级管理人员

控股股东名称	关联关系的说明
锦和投资	持有锦和商业72.50%股份

锦和投资的基本情况详见“第五节 发行人基本情况”之“七、持有发行人 5%以上股份主要股东及实际控制人的基本情况（一）控股股东和实际控制人的基本情况 1、控股股东基本情况”。

锦和投资及其董事、监事、高级管理人员为公司的关联方。

#### （二）实际控制人及其关系密切的家庭成员

实际控制人姓名	关联关系的说明
郁敏璐	持有控股股东锦和投资90%股权

实际控制人郁敏璐女士的基本情况详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与核心人员”之“一、董事、监事、高级管理人员简历”的相关内容。郁敏璐女士及其关系密切的家庭成员为公司的关联方。

### （三）直接或间接持有公司5%以上股份的其他股东

股东名称	关联关系的说明
平安创新资本	持有锦和商业10.5556%股份
锦友投资	持有锦和商业5%股份，实际控制人近亲属、公司董事、监事、高级管理人员等投资的企业
苏州华映、无锡华映、常熟华映	合计持有锦和商业7.7778%股份

上述股东的基本情况详见“第五节 发行人基本情况”之“七、持有发行人5%以上股份主要股东及实际控制人的基本情况（二）持有发行人5%以上股份的主要股东基本情况”；苏州华映、无锡华映、常熟华映之间的的关联关系详见“第五节 发行人基本情况”之“八、发行人股本情况（四）发行前股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例 1、苏州华映、无锡华映和常熟华映的关联关系的说明”。

### （四）控股、参股公司

公司名称	关联关系的说明
上海锦羽	锦和商业的全资子公司
上海锦瑞	锦和商业的全资子公司
和矩商务	锦和商业的全资子公司
上海锦翌	锦和商业的全资子公司
上海锦能	锦和商业的全资子公司
上海数娱	锦和商业的全资子公司
上海锦灵	锦和商业的全资子公司
史坦舍	锦和商业的全资子公司
上海锦衡	锦和商业的全资子公司
杭州锦悦	锦和商业的全资子公司

公司名称	关联关系的说明
苏州创力	锦和商业的全资子公司
上海锦珑	锦和商业的全资子公司
劲佳投资	锦和商业的全资子公司
上海锦朗	锦和商业的全资子公司
上海锦苑	锦和商业持有84%股权
南京广电锦和	锦和商业持有49%股权
上海力衡	锦和商业持有40%股权
租房宝	锦和商业持有10.13%股权

锦和商业的控股、参股公司的基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人控股、参股公司的情况”。

**（五）公司的董事、监事、高级管理人员及其直接或间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的企业，以及公司的董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员**

关联方	关联关系的说明
郁敏珺	董事长、总经理
蒋雷霆	董事
蒋建军	董事、常务副总经理
李虹	董事、副总经理、财务总监
郑丽	董事
JI WEI (季薇)	董事
刘胜军	独立董事
冯加庆	独立董事
潘敏	独立董事
邵秀凤	监事会主席
杜卫楠	监事
朱晔	职工代表监事
胡蓓	副总经理
顾建华	副总经理
周应昕	董事会秘书

锦和商业的董事、监事、高级管理人员及其直接或间接控制的、或者担任董

事、高级管理人员的企业的基本情况详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与核心人员”相关内容。

锦和商业的董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员为公司的关联方。

#### （六）控股股东、实际控制人控制、共同控制或实施重大影响的其他企业

公司名称	关联关系的说明
锦和经纪	锦和投资的全资子公司
锦和营销	锦和投资的全资子公司
霞锦实业	锦和投资的全资子公司
上海锦梅	锦和投资的全资子公司
策泉实业	锦和投资的全资子公司
锦和置业	锦和投资的全资子公司
锦和股权	锦和投资的全资子公司
锦励实业	锦和投资持有46.15%股权
上海浦岚	锦和投资持有49%股权
上海浦樑	锦和股权和上海浦岚分别持有22.70%和0.31%股权
上海锦宇	锦和置业的全资子公司
上海锦玖	锦和投资的全资子公司
广电浦东	上海锦玖的全资子公司
杭州精文	锦和置业、上海锦宇和千岛置业分别持有32.25%、25%、18.75%股权
精文教育	杭州精文的全资子公司
锦翎实业	杭州精文的全资子公司
艺锦实业	杭州精文的全资子公司
誉锦实业	杭州精文的全资子公司
恒锦实业	杭州精文的全资子公司
仁锦实业	杭州精文的全资子公司
杭州菁雯	策泉实业持有76%股权
千岛置业	锦和置业的全资子公司
锦和睿房	上海锦宇和锦和投资分别持有89.00%和1.00%股权
新昌锦睿	锦和睿房的全资子公司
飘鹰展翅	锦和置业持有49%股权
佳筑经纪	锦和置业持有30%股权

公司名称	关联关系的说明
恒平置业	锦和置业持有7.5%股权，公司董事担任其董事
翠泉投资	上海锦宇持有50%股权
翠泉装饰	翠泉投资的全资子公司
心泉房地产	翠泉投资的全资子公司

锦和经纪、锦和营销、霞锦实业、上海锦梅、策泉实业、锦和置业、锦和股权、锦励实业、上海锦宇、上海锦玖、广电浦东、杭州精文、精文教育、锦诩实业、艺锦实业、誉锦实业、恒锦实业、仁锦实业、杭州菁雯、千岛置业、锦和睿房、新昌锦睿均为控股股东、实际控制人投资的其他企业，其基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、持有发行人5%以上股份主要股东及实际控制人的基本情况（三）控股股东、实际控制人控制的其他企业”。

上海浦岚为锦和投资的参股公司，上海浦樑为锦和股权和上海浦岚的参股公司，飘鹰展翅、佳筑经纪、恒平置业均为锦和置业的参股公司，翠泉投资为上海锦宇的参股公司，翠泉装饰和心泉房地产为翠泉投资的全资子公司，其基本情况如下：

### 1、上海浦岚

公司名称：上海浦岚投资管理有限公司  
 注册资本：1,000 万元  
 成立日期：2016 年 3 月 22 日  
 住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 R 区 177 室  
 公司类型：有限责任公司（国内合资）  
 法定代表人：丁亚明  
 经营范围：投资管理，实业投资，投资咨询，企业管理咨询。【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】

锦和投资持有上海浦岚 49% 的股权。上海浦岚的主营业务为投资管理业务。

### 2、上海浦樑



名称：上海浦樑投资管理中心（有限合伙）

出资额：32,600 万元

成立日期：2016 年 3 月 21 日

主要经营场所：上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 R 区 178 室

类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：丁亚明

经营范围：投资管理，实业投资，投资咨询，企业管理咨询。【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】

锦和股权和上海浦岚分别持有上海浦樑 22.70% 和 0.31% 的股权。上海浦樑的主营业务为投资管理业务。

### 3、飘鹰展翅

公司名称：上海飘鹰展翅置业有限公司

注册资本：4,900 万元

成立日期：2006 年 9 月 19 日

住所：上海市宝山区宝杨路 2017 号 A-333

公司类型：有限责任公司（国内合资）

法定代表人：陈林福

经营范围：房地产开发；房地产信息咨询服务（除房屋中介）。【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】

锦和置业持有飘鹰展翅 49% 的股权。飘鹰展翅的主营业务为房地产项目的开发。

### 4、佳筑经纪

公司名称：上海佳筑房地产经纪有限公司

注册资本：500 万元

成立日期： 2006年5月30日

住所： 上海堡镇经济小区（上海市崇明县堡镇大通路529号—207室）

公司类型： 有限责任公司（国内合资）

法定代表人： 何昕

经营范围： 房地产经纪，房地产咨询，企业管理咨询，企业形象策划，市场营销策划，投资咨询，商务信息咨询，会展会务服务。  
【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】

锦和置业持有佳筑经纪30%的股权。佳筑经纪的主营业务为房地产一级市场的营销策划、销售代理以及物业投资管理业务。

## 5、恒平置业

公司名称： 上海恒平置业发展有限公司

注册资本： 640万美元

成立日期： 1997年12月18日

住所： 上海市东安路251号

公司类型： 有限责任公司（台港澳与境内合资）

法定代表人： 高华

经营范围： 在本地块内从事内销房地产的开发，经营及物业管理，提供相应配套服务设施（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

锦和置业持有恒平置业7.5%的股权，公司实际控制人郁敏珺担任其董事。恒平置业的主营业务为房地产项目的开发。

## 6、翠泉投资

公司名称： 上海翠泉投资管理有限公司

注册资本： 2,000万元

成立日期： 2012年12月4日

住所： 上海市宝山区富联路669号A区126

公司类型： 有限责任公司(国内合资)  
法定代表人： 蒋雷霆  
经营范围： 投资管理；投资咨询；企业形象策划；企业营销策划；市场营销策划；商务信息咨询；企业管理咨询；房地产信息咨询（除经纪）；为国内企业提供劳务派遣。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海锦宇持有翠泉投资 50.00%的股权。翠泉投资的主营业务为投资管理业务。

## 7、翠泉装饰

公司名称： 宁海翠泉装饰装潢有限公司  
注册资本： 1,000 万元  
成立日期： 2013 年 6 月 13 日  
住所： 宁海县深甌镇龙山街 113 号  
公司类型： 一人有限责任公司(私营法人独资)  
法定代表人： 蒋雷霆  
经营范围： 室内外装潢、装饰，园林绿化工程，水、电工程安装、施工，市政道路工程施工。

翠泉投资持有翠泉装饰 100.00%的股权。翠泉装饰目前无实际经营业务。

## 8、心泉房地产

公司名称： 宁海县心泉房地产开发有限公司  
注册资本： 1,000 万元  
成立日期： 2013 年 4 月 23 日  
住所： 宁海县深甌镇龙山街 113 号  
公司类型： 一人有限责任公司(内资法人独资)  
法定代表人： 蒋雷霆  
经营范围： 房地产开发建设、经营；旅游项目开发；室内装潢；建材（不含仓储）批发、零售；园林绿化工程设计施工。

翠泉投资持有心泉房地产 100.00%的股权。心泉房地产的主营业务为房地产项目的开发。

### （七）与公司曾存在关联关系的企业

公司名称	关联关系的说明
上海锦长	曾是锦和商业的全资子公司，于2013年11月18日注销
恒宛置业	曾是锦和置业的参股公司，持股比例7.5%，并委派一名董事，于2013年12月27日注销
中华新苑	曾是锦和置业的参股公司，持股比例为40%，于2014年8月19日注销
杰一艺术品	曾是锦和投资参股公司，持股比例为30.00%，上述股权于2012年8月全部转让给无关联第三方香港盟汇有限公司
锦和地产	曾是锦和投资的全资子公司，于2014年5月19日注销
上海全盛	曾是策泉投资的控股子公司，于2014年5月23日注销
策泉投资	曾是郁敏珺的母亲吴晓梅持有90%股权、郁敏珺的妹妹郁敏琦持有10%股权的公司，于2014年9月5日注销
上海筑仁	曾是锦和投资的全资子公司，于2015年2月11日注销
上海正臣	曾是锦和置业的参股公司，持股比例为45%，上述股权于2016年5月8日全部转让给无关联第三方刘文慧
西藏锦和	曾是锦和投资参股的公司，持股比例为49%，上述股权于2016年11月全部转让给无关联第三方上海优住金融信息服务有限公司

#### 1、上海锦长

公司名称：上海锦长企业管理有限公司  
 注册资本：200 万元  
 成立日期：2011 年 3 月 15 日  
 注销日期：2013 年 11 月 18 日  
 住所：上海市徐汇区漕溪路 222 号南楼 206 室  
 公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
 法定代表人：郁敏珺  
 经营范围：企业管理，资产管理，商务信息咨询，投资咨询，企业形象策划，展览展示服务，日用百货，针纺织品、服装的设

计、销售。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

## 2、恒宛置业

公司名称：上海恒宛置业发展有限公司  
注册资本：1,040.00 万美元  
成立日期：1997 年 12 月 11 日  
注销日期：2013 年 12 月 27 日  
住所：上海市宛平南路 921-923 号  
公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)  
法定代表人：高华  
经营范围：在本地块上从事内销房地产的开发，经营及物业管理，提供相应配套服务设施（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

## 3、中华新苑

公司名称：上海中华新苑置业有限公司  
注册资本：800 万元  
成立日期：2001 年 5 月 10 日  
注销日期：2014 年 8 月 19 日  
住所：上海市静安区延安中路 596 弄 21 号三层 302I 室  
公司类型：有限责任公司(国内合资)  
法定代表人：高华  
经营范围：房地产开发（按资质证书经营）、经营，房屋租赁（受产权人委托）。

## 4、杰一艺术品

公司名称：杰一（上海）艺术品有限公司  
注册资本：1,000 万元  
成立日期：2008 年 12 月 24 日  
转让日期：2012 年 8 月

住所：上海市田林路 140 号 9 号楼  
公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)  
法定代表人：伍镇城  
经营范围：艺术品、工艺品（文物除外）的收购、批发、零售（限分支机构）及展示，提供艺术策划咨询及相关服务。【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】

## 5、锦和地产

公司名称：上海锦和商业地产运营管理有限公司  
注册资本：15,000 万元  
成立日期：2005 年 8 月 31 日  
注销日期：2014 年 5 月 19 日  
住所：上海市金山区吕港镇干巷红光路 4200-4201 号 2703 室  
公司类型：一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人：郁敏珺  
经营范围：实业投资（除金融、证券等国家专项审批外），商业及工业领域投资咨询、商务咨询（除经纪），市场营销策划服务，投资管理（除金融、证券等国家专项审批项目外），企业管理，室内外装潢设计，环境景观设计，建筑劳务，建筑工程，建筑材料及小五金，化工原料及产品销售，自有房屋租赁。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

## 6、上海全盛

公司名称：上海全盛房地产开发有限公司  
注册资本：500 万元  
成立日期：1996 年 11 月 29 日  
注销日期：2014 年 5 月 23 日  
住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 404 室

公司类型： 有限责任公司（国内合资）  
法定代表人： 固剑  
经营范围： 房地产开发经营，商务信息咨询。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

## 7、策泉投资

公司名称： 上海策泉投资有限公司  
注册资本： 5,000 万元  
成立日期： 2003 年 5 月 12 日  
注销日期： 2014 年 9 月 05 日  
住所： 上海市金山区干巷镇金张公路 2550 号 304 室  
公司类型： 有限责任公司(国内合资)  
法定代表人： 吴晓敏  
经营范围： 实业投资（除金融、证券等国家专项审批项目），企业营销策划，投资咨询、商务咨询、房产咨询（除经纪）。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

## 8、上海筑仁

公司名称： 上海筑仁建筑工程有限公司  
注册资本： 600 万元  
成立日期： 2011 年 1 月 19 日  
注销日期： 2015 年 2 月 11 日  
住所： 宝山区蕴川路 5503 号 638 室  
公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 房屋建筑工程；水、电安装工程（除承装、承修、承试电力设施）；园林绿化工程；电缆光缆管道敷设；自动化控制系统设备安装；金属结构工程；钢结构工程；室内装饰、环境艺术设计、幕墙装饰、机电工程安装施工、土木建筑、

物业管理；建筑材料销售；投资管理。【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】

## 9、上海正臣

公司名称：上海正臣防腐科技有限公司  
注册资本：1,500 万元  
成立日期：2000 年 12 月 19 日  
转让日期：2016 年 5 月 8 日  
住所：中国（上海）自由贸易试验区金沪路 58-116 号  
公司类型：有限责任公司（国内合资）  
法定代表人：刘文慧  
经营范围：精细化工、高分子化工、防腐材料、防腐技术、微生物等专业技术的“四技”服务，胶粘剂的研制、开发，化工产品（危险品除外）的销售，防腐保温工程、消防设施工程（以上均凭许可施工），防腐新材料、防火涂料的研发、生产、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】

## 10、西藏锦和

公司名称：西藏锦和畅赢投资管理有限公司  
注册资本：1,000 万元  
成立日期：2015 年 12 月 22 日  
转让日期：2016 年 11 月  
住所：拉萨市金珠西路 158 号阳光新城 B 区 6 栋 1 单元 201 室  
公司类型：其他有限责任公司  
法定代表人：丁亚明  
经营范围：对商业、服务业、制造业、房地产业的投资；资产管理（不含金融资产管理和保险资产管理。不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投



资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）、投资管理、投资咨询（不含金融和经纪业务。不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目】

## 四、关联交易

### （一）关联交易基本情况

#### 1、提供租赁、物业管理服务及其他劳务服务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	数值	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
杰一艺术品	物业租赁及物业管理服务	金额	-	-	-	79.93
广电浦东	物业租赁及物业管理服务	金额	-	83.92	35.51	121.88
		期末预收账款	-	-	1.98	1.70
		期末其他应付款——押金	-	-	5.11	4.43
	赔偿收入	金额	104.61	-	-	60.00
锦和经纪	物业租赁及物业管理服务	金额	104.91	211.54	27.83	-
		期末预收账款	16.77	17.63	17.63	-
		期末其他应付款——押金	31.21	31.21	31.21	-
南京广电锦和	物业管理服务	金额	95.74	87.98	-	-
		期末应收账款	6.00	17.41	-	-
		期末其他应收款——劳务费	9.35	22.58	-	-
霞锦实业	委托租赁	金额	8.88	-	-	-
		期末应付账款	8.88	-	-	-

注：杰一艺术品曾是锦和投资参股公司，持股比例为30.00%，上述股权于2012年8月

全部转让给无关联第三方香港盟汇有限公司，关联关系于 2013 年 7 月终止，上述 2013 年度关联交易金额 79.93 万元为 2013 年 1-7 月的发生额。

2013 年，公司与杰一艺术品发生关联交易的主要原因为：杰一艺术品向锦和商业租赁部分物业作为艺术品展示场地。

2013 年至 2015 年，公司与广电浦东发生物业租赁及物业管理服务的主要原因为：广电浦东在虹梅街道 250 街坊 1/2 丘地块（毗邻越界创意园的西北角）开发建设的研发楼完工后因设备试运行需要，向公司采购水、电。广电浦东已于 2015 年 3 月将上述研发楼出售给第三方。出售后，公司不再向广电浦东提供水、电。

2013 年，公司与广电浦东发生赔偿收入的主要原因为：因广电浦东在虹梅街道 250 街坊 1/2 丘地块开发建设研发楼，上述建筑物的施工地点毗邻越界创意园的西北角；一方面，由于施工建设的客观需要，广电浦东在越界创意园搭建施工房以便进行主体施工建设，占用场地 1,800 平方米（约合 62 个车位），2013 年发生场地租赁费收入 100.50 万元；另一方面，鉴于施工作业带来的影响，施工地点周边某客户要求公司索赔物业费或进行租金减免，经协商，广电浦东同意向公司一次性赔偿 60 万元，该款项已全额支付，该赔偿收入已计入非经常性损益。

2016 年，公司与广电浦东发生赔偿收入的主要原因详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 2、关联采购（3）报告期内关联租赁交易的补充说明 ②关于 2016 年度公司与广电浦东关联租赁交易的说明”。

2014 年起，公司与锦和经纪发生关联交易的主要原因为：锦和经纪向上海数娱租赁部分物业作为其办公场所。

2015 年起，公司与南京广电锦和发生关联交易的主要原因为：公司向南京广电锦和提供物业管理服务及劳务服务。

2016 年，公司与霞锦实业发生关联交易的主要原因为：为避免同业竞争、规范锦和投资下属公司持有物业的出租行为，公司经第二届第九次董事会、2016 年第二次临时股东大会审议通过，于 2016 年 4 月 7 日与上海锦梅、锦和经纪及霞锦实业签订《房屋委托租赁合同》，约定自 2016 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月

31 日，上述公司将其持有的物业（位于上海宝华现代城、华清名苑、上海文新报业大厦、巴黎时韵小区，可供租赁委托面积合计 10,166.90 平方米）委托锦和商业对外租赁，按上述公司实际收取的年租金与约定的保底年租金差额按年度结算与支付委托租赁费。

## 2、关联采购

### 公司与广电浦东的关联租赁

单位：万元

关联方	出租资产	数值	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
广电浦东	园区物业	租赁费金额	1,864.08	3,863.33	3,800.00	3,395.00
		期末预付账款	-	-	-	405.00
		期末其他非流动资产——租赁押金	950.00	950.00	950.00	950.00

#### （1）关于公司与广电浦东发生关联交易背景的说明

越界创意园园区物业的持有方和出租方为广电浦东，广电浦东是实际控制人郁敏璐女士控制的其他公司，因此广电浦东将园区物业出租给公司的行为构成关联交易。报告期内，越界创意园分别实现收入 14,539.67 万元、15,317.06 万元、16,547.98 万元和 8,400.92 万元，占公司营业收入的比例为 43.15%、38.90%、35.11%和 31.65%。

报告期内，该关联租赁收入占广电浦东营业收入的比例如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	2,091.90	82,821.23	3,800.00	3,395.00
关联租赁收入	1,864.08	3,863.33	3,800.00	3,395.00
关联租赁收入占比	<b>89.11%</b>	<b>4.66%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

2013 年至 2016 年 1-6 月，该关联租赁收入占广电浦东营业收入的比重分别为 100%、100%、5%和 89%。报告期内，除上述关联租赁，广电浦东还曾从事房地产开发业务。2015 年，广电浦东将其开发的物业对外销售，导致当期营业收入大幅上升。

#### （2）关联租赁定价的合理性、公允性说明

### ①租赁交易的形成背景

越界创意园坐落于上海市徐汇区田林路 140 号。2007 年以前，园区为上海金星电视机总厂的经营场所。因我国产业结构调整、市场供需情况发生变化，上海金星电视机总厂的经营情况发生波动并出现亏损，经营处于停滞状态。在此背景下，广电浦东及其当时的控股股东广电信息拟将该物业实施园区化改造，重新定位、改造为创意产业园区，从而盘活国有资产、实现国有资产的保值增值。

### ②租赁交易的形成过程

由于广电信息当时的主营业务为电视机制造和进出口业务，并不具备物业管理的相关经验，因此，广电信息经过选择和谈判确定越界创意园项目的合作方，共同开发、建设园区项目。2007 年 7 月 10 日，广电信息的控股子公司上海广电创意企业管理有限公司（锦和有限的前身，以下简称“广电创意”）与广电浦东签署租赁协议，整体租赁田林路 140 号越界创意园并经营管理该园区项目；广电信息、广电浦东、广电创意、锦和地产及锦晓投资于同日签署了《合作框架协议》。2007 年 7 月 31 日，广电信息董事会发布公告，确定锦和投资下属企业锦和地产、锦晓投资作为越界创意园项目的合作方。

### ③上述协议的达成是非关联各方平等协商的结果

上述协议约定锦和投资的两家全资子公司锦和地产、锦晓投资向广电创意增资 4,800 万元，累计持有其 60% 股权；广电创意向广电浦东整体租赁田林路 140 号物业。自此，锦和投资成为广电创意的间接控股股东，广电创意与广电浦东之间的租赁交易形成。上述协议签署时，锦和投资、锦和地产、锦晓投资与广电信息、广电浦东不存在任何形式的关联关系，相关协议是非关联各方在充分协商、平等自愿的基础上签署的，租赁价格由协议各方在平等自愿的基础上协商确定，是市场化行为的结果，租赁协议及租赁价格具有公允性。

④收购广电浦东 100% 股权是锦和投资在广电信息实施重大资产重组情形下的合理选择

2011 年度，广电信息实施重大资产重组，重组交易由股份转让、资产出售、以现金及发行股份购买资产三项交易组成，其中包括向不特定非关联第三方挂牌出售广电浦东 100% 股权和锦和有限 39.375% 股权。

根据广电信息的重大资产重组方案，锦和投资作为持有锦和有限 60.625% 股权的股东，计划收购广电信息持有的锦和有限 39.375% 股权。

根据转让标的“上海广电锦和创意企业管理有限公司 39.375% 股权”在上海联合产权交易所的挂牌信息，意向受让方在受让锦和有限 39.375% 股权时，必须受让在上海联合产权交易所挂牌的广电浦东 100% 股权及 6,458.37 万元债权。最终，锦和投资以摘牌的方式，同时受让了锦和有限 39.375% 股权、广电浦东 100% 股权。锦和投资获得广电浦东 100% 股权后，锦和有限与广电浦东的租赁交易仍然按照之前签订协议所确定的条款继续履行。

综上所述，越界创意园项目的相关协议是在各方充分协商、平等自愿的基础上签署的，是市场化行为的结果；目前锦和商业与广电浦东的关联租赁是历史交易的延续，关联租赁定价具有合理性、公允性。

### （3）报告期内关联租赁交易的补充说明

#### ①关于 2013 年度公司与广电浦东关联租赁交易的说明

根据合同约定，2013 年度的租金成本原为 3,800 万元。因广电浦东在虹梅街道 250 街坊 1/2 丘地块开发建设研发楼，考虑到此次建设给越界创意园经营管理带来诸多不便并需要园区提供各方面的配合，以及两幢研发楼建设过程对园区运营造成的不利影响，经双方友好协商，广电浦东同意减免 2013 年四季度租金 405 万元。

上述租金成本减免已计入公司 2013 年的非经常性损益，并在本招股说明书的相关分析中予以还原，即以调整前的租金成本（3,800 万元）计算分析园区的毛利率水平，详见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“二、公司经营成果与盈利分析（二）毛利率分析”。

#### ②关于 2016 年度公司与广电浦东关联租赁交易的说明

根据合同约定，2016 年 1-6 月租金成本原为 1,995 万元。因广电浦东在田林路 140 号地块内拆除部分房屋、新建办公楼，双方达成一致协议：

A、建设期内，公司就拟拆除房屋部分租金在支付对应周期租金时免于支付，2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日减免 261.83 万元，2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日减免 261.83 万元；

B、公司对拟拆除房屋前期投资改造成成本账面价值余额共计 432.78 万元，广电浦东同意予以补偿；

C、新建房屋竣工后，广电浦东将其中同等建筑面积的物业出租给公司，替代上述拟拆除房屋减少的租赁面积。对于因建设期内施工将对租赁范围内的租户及乙方的经营管理造成影响，广电浦东同意根据经双方确认的租户及乙方实际损失额度予以补偿，并在乙方变更后的应付租金额度内予以减免，由乙方在支付对应周期租金时扣减，2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 30 日减免 262.95 万元，2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日减免 266.35 万元。

上述归属于 2016 年 1-6 月的租金成本减免及赔偿中，拆除房屋部分租金减免 130.92 万元，已在当期成本中直接抵减，抵减后当期成本为 1,864.08 万元；前期投资改造成成本补偿 432.78 万元，已按不含税价抵减长期待摊费用；租户及乙方的实际损失补偿 131.48 万元，扣除补偿相关的进项税转出后确认营业外收入 104.61 万元，并计入当期非经常性损益。

### 3、股权转让

2013 年，锦和商业通过同一控制下的重组获得苏州创力 100% 股权。股权转让基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况（三）发行人设立以来的资产重组情况 1、同一控制下的重大资产重组情况”。

### 4、关联担保

报告期内，公司关联担保情况如下：

担保方	被担保方	担保类型	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、郁敏珺	锦和商业	银行借款担保	25,000,000.00	2015 年 3 月 26 日	2015 年 11 月 30 日	是
史坦舍、上海数娱、郁敏珺	锦和商业	银行借款担保	10,000,000.00	2015 年 1 月 15 日	2015 年 3 月 30 日	是
史坦舍、上海数娱、郁敏珺	锦和商业	银行借款担保	20,000,000.00	2014 年 4 月 8 日	2015 年 3 月 30 日	是
郁敏珺	锦和商业	银行借款担保	9,500,000.00	2014 年 1 月 13 日	2015 年 1 月 9 日	是

担保方	被担保方	担保类型	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	14,940,000.00	2014年5月7日	2015年5月6日	是
郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	5,440,000.00	2014年7月24日	2015年7月6日	是
史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	30,000,000.00	2015年4月1日	2015年11月30日	是
史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	10,000,000.00	2015年4月23日	2015年9月10日	是
史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	2,000,000.00	2015年7月1日	2015年11月30日	是
上海锦灵、上海锦苑、上海锦衡、上海锦翌、上海锦珑、上海锦瑞、上海锦能、郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	12,910,000.00	2015年4月1日	2016年3月31日	是
上海锦灵、上海锦苑、上海锦衡、上海锦翌、上海锦珑、上海锦瑞、上海锦能、郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	14,940,000.00	2015年1月29日	2016年1月28日	是
上海锦灵、上海锦苑、上海锦衡、上海锦翌、上海锦珑、上海锦瑞、上海锦能、郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	1,770,000.00	2015年3月11日	2016年3月10日	是
史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	92,058,281.31	2015年7月23日	2017年7月14日	否
郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	16,900,000.00	2016年6月8日	2019年6月6日	否
郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	3,500,000.00	2016年1月8日	2017年1月7日	否
郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	15,410,000.00	2016年1月8日	2017年1月7日	否
郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	15,670,000.00	2016年4月8日	2017年4月7日	否
郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	1,500,000.00	2016年4月14日	2017年4月13日	否
郁敏璐	锦和商业	银行借款担保	840,000.00	2016年5月10日	2017年5月9日	否
锦和商业、郁敏璐	上海锦苑	银行借款担保	1,180,000.00	2014年3月21日	2015年3月20日	是

担保方	被担保方	担保类型	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
锦和商业、上海锦灵、上海锦衡、上海锦翌、上海锦珑、上海锦瑞、上海锦能、郁敏璐	上海锦苑	银行借款担保	1,180,000.00	2015年3月11日	2015年7月27日	是
锦和商业、郁敏璐	上海锦苑	银行借款担保	19,000,000.00	2014年1月13日	2015年7月27日	是
锦和商业、郁敏璐	上海锦苑	银行借款担保	1,180,000.00	2016年3月16日	2017年3月15日	否
锦和商业、郁敏璐	上海锦苑	银行借款担保	1,220,000.00	2016年6月15日	2017年6月14日	否
锦和商业、郁敏璐	和矩商务	银行借款担保	940,000.00	2014年3月21日	2015年3月19日	是
锦和商业、郁敏璐	上海锦翌	银行借款担保	2,257,500.00	2014年4月22日	2015年4月21日	是
锦和商业、郁敏璐	上海锦翌	银行借款担保	2,250,000.00	2014年7月22日	2015年7月6日	是
锦和商业、上海锦灵、上海锦苑、上海锦衡、上海锦珑、上海锦瑞、上海锦能、郁敏璐	上海锦翌	银行借款担保	2,250,000.00	2015年1月29日	2016年1月28日	是
锦和商业、上海锦灵、上海锦苑、上海锦衡、上海锦珑、上海锦瑞、上海锦能、郁敏璐	上海锦翌	银行借款担保	2,250,000.00	2015年4月1日	2016年3月31日	是
锦和商业、郁敏璐	上海锦翌	银行借款担保	2,370,000.00	2016年4月8日	2017年4月7日	否
锦和商业、郁敏璐	上海锦羽	银行借款担保	1,050,000.00	2014年3月21日	2015年3月19日	是
锦和商业、郁敏璐	上海锦灵	银行借款担保	5,000,000.00	2014年1月16日	2017年1月15日	否
锦和商业、郁敏璐	上海锦灵	银行借款担保	3,000,000.00	2014年3月27日	2017年1月15日	否
锦和商业、郁敏璐	上海锦灵	银行借款担保	12,000,000.00	2014年5月20日	2017年1月15日	否
锦和商业、上海锦苑、上海锦衡、上海锦翌、上海锦珑、上海锦瑞、上海锦能、郁敏璐	上海锦灵	银行借款担保	4,080,000.00	2015年3月11日	2016年3月9日	是
锦和商业、上海锦苑、上海锦衡、上海锦翌、上海锦珑、上海锦瑞、上海锦能、郁敏璐	上海锦灵	银行借款担保	1,600,000.00	2015年11月12日	2016年7月25日	否
锦和商业、郁敏璐	上海锦灵	银行借款担保	1,600,000.00	2016年5月10日	2017年5月9日	否



担保方	被担保方	担保类型	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
锦和商业、郁敏璐	上海锦灵	银行借款担保	4,400,000.00	2016年6月15日	2017年6月14日	否
锦和商业、郁敏璐	上海锦衡	银行借款担保	7,997,500.00	2015年12月29日	2017年12月20日	否
锦和商业、郁敏璐	上海锦衡	银行借款担保	3,000,000.00	2016年1月26日	2017年1月25日	否
锦和商业、郁敏璐	上海锦衡	银行借款担保	15,000,000.00	2016年2月15日	2017年12月20日	否
锦和商业、郁敏璐	上海锦衡	银行借款担保	5,780,000.00	2016年3月16日	2017年12月20日	否
锦和商业、郁敏璐	上海锦衡	银行借款担保	2,340,000.00	2016年4月8日	2017年4月7日	否
锦和商业	南京广电锦和	银行借款担保	9,990,000.00	2015年5月20日	2016年4月1日	是
锦和商业	南京广电锦和	银行借款担保	4,990,000.00	2015年6月17日	2016年4月1日	是
锦和商业	南京广电锦和	银行借款担保	9,990,000.00	2015年9月24日	2016年4月1日	是
锦和商业	南京广电锦和	银行借款担保	5,000,000.00	2015年12月28日	2016年4月1日	是
锦和商业	南京广电锦和	银行借款担保	44,100,000.00	2016年3月17日	2021年3月17日	否
锦和地产	上海锦羽	经营担保	19,900,000.00	2009年12月16日	2013年10月10日	是
锦和商业	上海锦羽	经营担保	36,153,300.00	2013年10月11日	2021年6月30日	否
锦和商业	上海锦翌	经营担保	135,592,383.75	2012年8月31日	2024年5月31日	否
锦和投资、锦和商业	史坦舍	经营担保	237,840,339.00	2012年11月1日	2031年8月31日	否
锦和投资	杭州锦悦	经营担保	22,100,000.00	2013年5月15日	2018年5月14日	否
锦和商业	南京广电锦和	经营担保	租赁期年度租金总额 792,440,000.00元及按合同条款计算的租金溢价分成（共同担保）	2015年1月1日	2034年12月31日	否
锦和商业	上海锦珑	经营担保	45,657,076.00	2015年1月1日	2029年6月30日	否
锦和商业	上海数娱	经营担保	70,800,000.00	2017年7月1日	2037年6月30日	否
锦和商业	上海锦朗	经营担保	1,293,540,423.40	2017年4月1日	2037年3月31日	否
锦和投资	锦和商业	经营担保	511,589,317.00	2017年3月1日	2027年2月28日	否

## （二）关联交易决策制度

《公司章程》（草案）第四十条规定：

“.....

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联人提供的担保议案时，该股东或者受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。”

《公司章程》（草案）第四十二条规定：

“第二条 公司与关联人发生的交易（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务和提供担保除外）金额在人民币 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，应当提交股东大会审议。

公司与关联法人发生的交易金额在人民币 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易（公司提供担保除外），以及公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外）为重大关联交易，应当提交董事会审议。

公司与关联人发生的低于本条第二款规定金额的关联交易，由公司总经理审批。”

《公司章程》（草案）第八十条规定：

“第三条 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；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

与该关联事项有关联关系的股东或其授权代表可以出席股东大会，并可以依照大会程序向参加会议的股东阐明其观点，但在投票表决时，必须回避。”

同时，为进一步规范公司的关联交易，保护公司、股东和债权人的合法权益，保证公司关联交易决策行为的公允性，公司制定了《关联交易决策制度》（草案）。

### （三）独立董事对关联交易的意见

独立董事对公司的关联交易发表如下意见：

“公司的各项关联交易，遵循了公开、公平、公正的原则，关联交易的定价主要以遵循市场的公允价格为原则。公司与关联方之间签署的合同和协议符合《公司法》、《公司章程》等规定，有关关联交易符合公司经营需要和业务发展

目标，不存在损害公司及公司股东利益或影响公司独立性的情形。”

#### （四）公司减少和规范关联交易的其他措施

公司依照《公司法》等法律、法规建立健全了法人治理结构，并规范运行，公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《独立董事制度》等规章制度，对关联交易决策权力和程序、关联董事、关联股东的回避表决制度作出了详细的规定，有利于公司减少和规范关联交易，保证关联交易交割的公允性、批准程序的合法、合规性。

为进一步减少和规范关联交易，公司控股股东锦和投资、实际控制人郁敏珺女士、全体董事及高级管理人员出具了《关于规范关联交易的承诺函》。

公司控股股东锦和投资承诺：

“1. 尽量减少和规范关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺遵循市场化定价原则，并依法签订协议，履行合法程序。

2. 遵守发行人之《公司章程》以及其他关联交易管理制度，并根据有关法律法规和证券交易所规则等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害发行人及股东的合法权益。

3. 必要时聘请中介机构对关联交易进行评估、咨询，提高关联交易公允程度及透明度。

如因本公司违反上述承诺给发行人及股东造成利益损害的，本公司将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开向发行人股东和社会公众投资者道歉，并将承担由此造成的全额赔偿责任。”

实际控制人郁敏珺女士承诺：

“1. 尽量减少和规范关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺遵循市场化定价原则，并依法签订协议，履行合法程序。

2. 遵守发行人之《公司章程》以及其他关联交易管理制度，并根据有关法律法规和证券交易所规则等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害发行人及股东的合法权益。

3. 必要时聘请中介机构对关联交易进行评估、咨询，提高关联交易公允程

度及透明度。

如因本人违反上述承诺给发行人及股东造成利益损害的，本人将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开向发行人股东和社会公众投资者道歉，并将承担由此造成的全额赔偿责任。”

全体董事及高级管理人员承诺：

“1. 本人将履行董事/高级管理人员责任，督促发行人尽量减少和规范与关联方之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺遵循市场化定价原则，并依法签订协议，履行合法程序。

2. 遵守发行人之《公司章程》以及其他关联交易管理制度，并根据有关法律法规和证券交易所规则等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害发行人及股东的合法权益。

3. 必要时提议由公司聘请中介机构对关联交易进行评估、咨询，提高关联交易公允程度及透明度。

如因本人违反上述承诺给发行人及股东造成利益损害的，本人将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开向发行人股东和社会公众投资者道歉，并将各自承担由此造成的相应赔偿责任。”

## 第八节 董事、监事、高级管理人员与核心人员

### 一、董事、监事、高级管理人员简历

#### （一）董事会成员

截至本招股说明书签署日，公司董事会共9人，其中独立董事3人，所有董事均通过股东大会选举产生。公司现任董事的任职情况及其任期如下：

序号	姓名	职务	任职期间
1	郁敏珺	董事长、总经理	2015.04.15-2018.04.15
2	蒋雷霆	董事	2015.04.15-2018.04.15
3	蒋建军	董事、常务副总经理	2015.04.15-2018.04.15
4	李虹	董事、副总经理、财务总监	2015.04.15-2018.04.15
5	郑丽	董事	2015.04.15-2018.04.15
6	JI WEI(季薇)	董事	2015.04.15-2018.04.15
7	刘胜军	独立董事	2015.04.15-2018.04.15
8	冯加庆	独立董事	2015.04.15-2018.04.15
9	潘敏	独立董事	2015.04.15-2018.04.15

公司董事简历如下：

**1、郁敏珺女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1968年10月出生，长江商学院EMBA毕业。郁敏珺女士历任上海嘉瑞房地产代理公司销售部经理，上海宝华企业集团有限公司董事、总经理等职务。现任锦和投资董事长，公司董事长、总经理。

郁敏珺女士目前还担任上海市徐汇区第十六届人大代表、上海现代服务业联合会第三届副会长、上海市女企业家协会第四届副会长兼秘书长、第七届上海市青年企业家协会副会长、上海市宁波商会副会长、民建上海市创意产业委员会主任等社会职务。此外，郁敏珺女士曾被评为“上海市优秀创业女性”（2009年度）、“上海市三八红旗手和上海市百名优秀创业女性”、“2009-2010年度上海市优秀女企业家”、“民建全国社会服务工作先进个人”（2011年度）和“中

国女企业家协会 2014 年杰出创业女性”。

**2、蒋雷霆先生：**中国国籍，无境外永久居留权，1971 年 5 月出生，本科学历。蒋雷霆先生曾任锦和经纪副总经理、锦和投资副总经理。现任锦和投资总经理、锦和经纪总经理及飘鹰展翅总经理等职务，公司董事。

**3、蒋建军先生：**中国国籍，无境外永久居留权，1969 年 2 月出生，长江商学院 EMBA 毕业。蒋建军先生历任上海远景房地产开发有限公司常务副总经理，豫园旅游商城股份有限公司副总经理、副总裁，复地集团副总裁兼上海片区总经理，复地集团高级副总裁等职务。现任公司董事、常务副总经理。

**4、李虹女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1972 年 9 月出生，硕士学位，高级会计师。李虹女士历任熙可国际贸易（上海浦东新区）有限公司财务经理、副总经理，锦和投资副总经理等职务。现任公司董事、副总经理兼财务总监。

**5、郑丽女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1974 年 8 月出生，硕士学位，注册会计师。郑丽女士历任长和投资有限公司财务主管、财务经理，平安信托有限责任公司投资管理高级经理、执行总监等职务。现任平安信托有限责任公司投资执行总经理，公司董事。

**6、JI WEI（季薇）女士：**澳大利亚国籍，1974 年 8 月出生，硕士学位。季薇女士历任上海外高桥保税区联合发展有限公司部门经理，TWP 咨询（上海）有限公司咨询师，上海汇点投资管理有限公司董事，新邦资本执行董事等职务。现任华映资本中国创始管理合伙人，苏州华映、常熟华映和无锡华映董事、总经理等职务，公司董事。

**7、刘胜军先生：**中国国籍，无境外永久居留权，1974 年 10 月出生，博士学位。刘胜军先生 2001 年在深圳证券交易所从事博士后研究，历任中欧国际工商学院案例研究中心研究员、助理主任、副主任，中欧陆家嘴国际金融研究院院长助理等职务。现任中欧陆家嘴国际金融研究院执行副院长，公司独立董事。

**8、冯加庆先生：**中国国籍，无境外永久居留权，1971 年 10 月出生，硕士学位，律师。冯加庆先生历任湖北可达律师事务所、北京国联律师事务所律师等职务。现任上海市海华永泰律师事务所高级合伙人兼副主任，公司独立董事。

**9、潘敏女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1970 年 12 月出生，博士学

位，高级会计师，注册会计师。潘敏女士历任陕西五联有限责任会计师事务所合伙人、国富浩华会计师事务所合伙人、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。现任天健会计师事务所副总经理，公司独立董事。

## （二）监事会成员

截至本招股说明书签署日，公司监事会共 3 人，其中监事会主席 1 人，职工代表监事 1 人。公司现任监事的任职情况及其任期如下：

序号	姓名	职务	任职期间
1	邵秀凤	监事会主席	2015.04.15-2018.04.15
2	杜卫楠	监事	2015.04.15-2018.04.15
3	朱晔	职工代表监事	2015.05.18-2018.04.15

公司监事简历如下：

**1、邵秀凤女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1947 年 12 月出生，中专学历，会计师职称。邵秀凤女士历任上海安信房地产开发有限公司财务经理，上海宝华企业集团有限公司财务经理，上海飘鹰展翅置业有限公司财务经理，锦和投资财务总监等职务。现任锦和投资副总经理，公司监事会主席。

**2、杜卫楠女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1963 年 11 月出生，本科学历，政工师职称。杜卫楠女士历任上海金星电视总厂工会副主席，上海广电信息产业股份有限公司平面显示器分公司人力资源部部长，上海广电数字音像电子有限公司人力资源部部长，锦和有限办公室主任等职务。现任锦和投资总经办主任，公司监事。

**3、朱晔女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1975 年 12 月出生，本科学历，高级人力资源管理师，国家经济师中级职称。朱晔女士曾任香港丽丰控股有限公司（股票代码：01125）上海区人力资源部高级经理，金大元集团（上海）有限公司集团人事部经理。现任公司人事行政经理，职工代表监事。

## （三）高级管理人员

公司高级管理人员简历如下：

**1、郁敏璐女士：**公司董事长、总经理，简历详见本节之“一、董事、监事、

高级管理人员简历之（一）董事会成员”。

**2、蒋建军先生：**公司董事、常务副总经理，简历详见本节之“一、董事、监事、高级管理人员简历之（一）董事会成员”。

**3、李虹女士：**公司董事、副总经理兼财务总监，简历详见本节之“一、董事、监事、高级管理人员简历之（一）董事会成员”。

**4、胡蓓女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1969年6月出生，硕士学位。胡蓓女士历任锦和经纪销售代理中心总经理，锦和有限招商总监、招商客服总监、副总经理、职工代表监事，公司运营总监、总经理助理、职工代表监事等职务。现任公司副总经理。

**5、顾建华先生：**中国国籍，无境外永久居留权，1963年11月出生，博士学位。顾建华先生历任日本建设业协会中央技术研究所研究员，上海电气集团房地产有限公司副总经理，苏宁环球股份有限公司董事、区域公司总经理等职务。现任公司副总经理。

**6、周应昕女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1960年12月出生，大专学历，工程师职称。周应昕女士历任上海普天邮通科技股份有限公司董事会证券事务代表，广电信息董事会证券事务代表等职务。现任公司董事会秘书。

#### （四）公司董事、监事的提名和选聘情况

##### 1、董事的提名和选聘情况

2015年4月15日，公司召开2015年第一次临时股东大会，选举郁敏璐、蒋雷霆、蒋建军、李虹、郑丽、JI WEI（季薇）为公司第二届董事会董事，选举刘胜军先生、冯加庆先生、潘敏女士为公司第二届董事会独立董事。

##### 2、监事的提名及选聘情况

2015年4月15日，公司召开2015年第一次临时股东大会，选举邵秀凤、杜卫楠为公司第二届监事会监事。

2015年5月18日召开的职工代表大会选举朱晔女士担任职工代表监事。

## 二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属近三年持有公司股份的情



## 况

### （一）公司董事、监事、高级管理人员直接持股情况

公司现任董事、监事、高级管理人员本次发行前无直接持有公司股份的情况。

### （二）公司董事、监事、高级管理人员间接持股情况

公司董事长郁敏珺女士通过锦和投资间接持有公司股份。本次发行前，郁敏珺持有锦和投资股份比例 90%，锦和投资持有公司股份 15,225 万股，占发行前公司总股本的 72.50%。

截至本招股说明书签署日，公司其他董事、监事、高级管理人员通过锦友投资间接持有公司股份，情况如下：

序号	股东名称	职务	在锦友投资中出资额（万元）	在锦友投资中出资比例(%)	锦友投资持有发行人比例
1	蒋雷霆	董事	500.000	11.11	5%
2	蒋建军	董事、常务副总经理	468.750	10.42	
3	李虹	董事、副总经理、财务总监	300.000	6.67	
4	胡蓓	副总经理	100.000	2.22	
5	顾建华	副总经理	93.750	2.08	
6	周应昕	董事会秘书	93.750	2.08	
7	邵秀凤	监事会主席	300.000	6.67	
8	杜卫楠	监事	46.875	1.04	
合计			<b>1,903.125</b>	<b>42.29</b>	

### （三）近三年一期持股变动情况

发行人董事、监事、高级管理人员最近三年一期通过锦友投资间接持有公司股份。最近三年末及本招股说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员的间接持股增减变动情况如下：

#### 1、2013 年股份变动情况

2013 年 7 月，姚君伟向郁志宏转让其持有的锦友投资出资额 93.75 万元，其

持有锦友投资出资额比例由 2.08%变为 0。姚君伟自 2012 年 12 月至 2013 年 6 月担任锦和商业副总经理。

## 2、2014 年股份变动情况

(1) 2014 年 3 月、12 月，魏莉分两次向郁志宏转让其持有的锦友投资出资额 93.75 万元，其持有锦友投资出资额比例由 2.08%变为 0。魏莉自 2012 年 12 月至 2015 年 5 月担任锦和商业职工代表监事；

(2) 2014 年 3 月，蒋建军自郁志宏取得锦友投资出资额 281.25 万元，其持有锦友投资出资比例由 0 变为 6.25%。蒋建军于 2013 年 11 月起至今担任锦和商业常务副总经理同时自 2015 年 4 月起至今担任锦和商业董事；

(3) 2014 年 12 月，李虹向郁志宏转让其持有的锦友投资出资额 50 万元，其持有锦友投资出资额比例由 4.44%变为 3.33%。李虹自 2012 年 4 月至今担任锦和商业董事、副总经理、财务总监。

## 3、2015 年股份变动情况

(1) 2015 年 2 月，胡蓓向郁志宏转让其持有的锦友投资出资额 93.75 万元，其持有锦友投资出资额比例由 4.31%变为 2.22%。胡蓓自 2012 年 12 月至今担任锦和商业副总经理；

(2) 2015 年 3 月，汤丹沁向郁志宏转让其持有的锦友投资出资额 500 万元，其持有锦友投资出资额比例由 11.11%变为 0。汤丹沁自 2012 年 4 月至 2015 年 3 月担任锦和商业董事、总经理；

(3) 2015 年 5 月，蒋雷霆自郁志宏取得锦友投资出资额 200 万元，其持有的锦友投资出资额比例由 6.67%变为 11.11%。蒋雷霆自 2012 年 4 月至今担任锦和商业董事；

(4) 2015 年 5 月，蒋建军自郁志宏取得锦友投资出资额 200 万元，其持有的锦友投资出资额比例由 6.25%变为 10.42%。蒋建军自 2013 年 11 月至今担任锦和商业副总经理，同时自 2015 年 4 月至今担任锦和商业董事；

(5) 2015 年 5 月，顾建华自郁志宏取得锦友投资出资额 93.75 万元，其持有的锦友投资出资额比例由 0 变为 2.08%。顾建华自 2015 年 4 月至今担任锦和

商业副总经理。

#### 4、2016 年股份变动情况

（1）2015 年 6 月，邵秀凤自郁志宏取得锦友投资出资额 100 万元，其持有的锦友投资出资额比例由 4.44% 变为 6.67%。邵秀凤自 2012 年 12 月至今担任锦和商业监事；

（2）2016 年 7 月，李虹自郁志宏取得锦友投资出资额 150 万元，其持有的锦友投资出资额比例由 3.33% 变为 6.67%。

公司董事、监事、高级管理人员持有的股份不存在被质押、冻结或其他有争议的情况，不存在大额未偿债务，亦不存在其他可能导致公司股权不稳定的情形。

#### （四）公司董事、监事、高级管理人员的近亲属持股情况

郁志宏系公司董事长兼总经理郁敏珺女士的父亲，吴晓梅系郁敏珺女士的母亲。吴晓梅持有锦和投资 10% 的股份，郁志宏持有锦友投资 34.19% 的出资额。

邵华均系公司监事会主席邵秀凤的弟弟，邵华均持有公司 0.8889% 的股份。

公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有的公司股份，不存在质押或冻结情况，亦不存在其他有争议的情况。

### 三、董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的对外投资情况如下：

序号	姓名	职务	对外投资的企业	是否与公司存在同业竞争或其他利益冲突的情况
1	郁敏珺	董事长、总经理	锦和投资	否
2	蒋雷霆	董事	锦友投资	否
3	蒋建军	董事、常务副总经理	锦友投资	否
4	李虹	董事、副总经理、财务总监	锦友投资	否
5	郑丽	董事	无	否

序号	姓名	职务	对外投资的企业	是否与公司存在同业竞争或其他利益冲突的情况
6	JI WEI (季薇)	董事	Myrialink Limited	否
7	刘胜军	独立董事	无	否
8	冯加庆	独立董事	无	否
9	潘敏	独立董事	无	否
10	邵秀凤	监事会主席	锦友投资	否
11	杜卫楠	监事	锦友投资	否
12	朱晔	职工代表监事	无	否
13	顾建华	副总经理	锦友投资	否
14	胡蓓	副总经理	锦友投资	否
15	周应昕	董事会秘书	锦友投资	否

#### 四、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况

2015年度，公司董事、监事、高级管理人员在锦和商业的薪酬情况如下：

序号	姓名	2015年所任职务	2015年度薪酬（万元）
1	郁敏珺	董事长、总经理	6.07
2	汤丹沁	董事、总经理	35.52
3	蒋雷霆	董事	-
4	蒋建军	董事、常务副总经理	41.35
5	李虹	董事、副总经理、财务总监	29.35
6	郑丽	董事	-
7	陈蓉	董事	-
8	JI WEI(季薇)	董事	-
9	冯加庆	独立董事	6.25
10	潘敏	独立董事	6.25
11	刘胜军	独立董事	6.25
12	邵秀凤	监事会主席	-
13	杜卫楠	监事	-
14	朱晔	职工代表监事	25.46
15	魏莉	职工代表监事	16.55
16	胡蓓	副总经理	45.87

序号	姓名	2015年所任职务	2015年度薪酬（万元）
17	顾建华	副总经理	40.98
18	周应昕	董事会秘书	19.74

注1：汤丹沁于2015年3月辞去公司董事、总经理等职务，自2015年3月29日起经公司董事会批准由公司董事长郁敏珺兼任总经理。

注2：2015年4月15日，公司召开2015年第一次临时股东大会进行董事换届选举，陈蓉不再担任公司董事。

注3：2015年5月18日，公司职工代表大会选举朱晔为职工代表监事，魏莉不再担任公司职工代表监事。

## 五、董事、监事、高级管理人员的兼职情况

公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况具体如下：

姓名	公司职务	兼职单位	兼职单位所任职务	兼职单位与公司的关系
郁敏珺	董事长、总经理	锦和投资	董事长	公司控股股东
		上海锦翌	执行董事、总经理	公司全资子公司
		上海锦羽	执行董事、总经理	公司全资子公司
		上海锦能	执行董事、总经理	公司全资子公司
		上海锦瑞	执行董事、总经理	公司全资子公司
		和矩商务	执行董事、总经理	公司全资子公司
		上海数娱	执行董事、总经理	公司全资子公司
		史坦舍	执行董事、总经理	公司全资子公司
		上海锦衡	执行董事	公司全资子公司
		上海锦珑	执行董事、总经理	公司全资子公司
		杭州锦悦	执行董事、总经理	公司全资子公司
		苏州创力	执行董事	公司全资子公司
		上海锦灵	执行董事、总经理	公司全资子公司
		上海锦苑	董事长、总经理	公司控股子公司
		上海锦朗	执行董事、总经理	公司全资子公司
		劲佳投资	执行董事	公司全资子公司
		上海力衡	总经理	公司参股公司
		锦和经纪	执行董事	公司控股股东控制的公司
		锦励实业	董事长	公司控股股东控制的公司

姓名	公司职务	兼职单位	兼职单位所任职务	兼职单位与公司的关系
		上海锦玖	董事长	公司控股股东控制的公司
		锦和置业	执行董事	公司控股股东控制的公司
		广电浦东	董事长	公司控股股东控制的公司
		飘鹰展翅	副董事长	公司控股股东参股公司
		策泉实业	执行董事	公司控股股东控制的公司
		霞锦实业	执行董事	公司控股股东控制的公司
		上海锦梅	执行董事	公司控股股东控制的公司
		上海锦宇	执行董事	公司控股股东控制的公司
		杭州精文	董事长	公司控股股东控制的公司
		精文教育	执行董事	公司控股股东控制的公司
		千岛置业	执行董事	公司控股股东控制的公司
		翠泉投资	副董事长	公司控股股东参股公司
		锦和睿房	董事长	公司控股股东控制的公司
		恒平置业	董事	公司控股股东参股公司
		心泉房地产	副董事长	公司控股股东参股公司
		恒锦实业	执行董事	公司控股股东控制的公司
		翠泉装饰	副董事长	公司控股股东参股公司
		誉锦实业	执行董事	公司控股股东控制的公司
		上海浦岚	董事长	公司控股股东参股公司
		新昌锦睿	董事长	公司控股股东控

姓名	公司职务	兼职单位	兼职单位所任职务	兼职单位与公司的关系
				制的公司
		佳筑经纪	监事	公司控股股东参股公司
		艺锦实业	执行董事	公司控股股东控制的公司
		锦翎实业	执行董事	公司控股股东控制的公司
		仁锦实业	执行董事	公司控股股东控制的公司
		租房宝	监事	公司参股公司
蒋雷霆	董事	锦和投资	总经理	公司控股股东
		锦和营销	总经理	公司控股股东控制的公司
		锦和经纪	总经理	公司控股股东控制的公司
		锦和置业	总经理	公司控股股东控制的公司
		飘鹰展翅	董事、总经理	公司控股股东参股公司
		上海锦梅	总经理	公司控股股东控制的公司
		霞锦实业	总经理	公司控股股东控制的公司
		上海锦宇	总经理	公司控股股东控制的公司
		千岛置业	总经理	公司控股股东控制的公司
		翠泉投资	总经理	公司控股股东参股公司
		翠泉装饰	总经理	公司控股股东参股公司
		心泉房地产	总经理	公司控股股东参股公司
		锦和睿房	董事、总经理	公司控股股东控制的公司
		杭州精文	董事	公司控股股东控制的公司
		精文教育	监事	公司控股股东控制的公司

姓名	公司职务	兼职单位	兼职单位所任职务	兼职单位与公司的关系
		策泉实业	总经理	公司控股股东控制的公司
		新昌锦睿	董事、总经理	公司控股股东控制的公司
		锦和股权	执行董事	公司控股股东控制的公司
		上海锦翌	监事	公司全资子公司
		上海锦羽	监事	公司全资子公司
		和矩商务	监事	公司全资子公司
		上海锦能	监事	公司全资子公司
		上海锦瑞	监事	公司全资子公司
		上海锦苑	监事	公司控股子公司
		上海锦灵	监事	公司全资子公司
		上海数娱	监事	公司全资子公司
		蒋建军	董事、常务副总经理	南京广电锦和
上海锦朗	监事			公司全资子公司
劲佳投资	总经理			公司全资子公司
上海锦苑	董事			公司控股子公司
李虹	董事、副总经理、财务总监	南京广电锦和	监事	公司参股公司
郑丽	董事	平安信托有限责任公司	投资执行总经理	无其他关联关系
		浙江五环钛业股份有限公司	董事	无其他关联关系
		PA Investment Funds SPC	董事	无其他关联关系
		平安利顺国际货币经纪有限责任公司	董事	无其他关联关系
		开封制药（集团）有限公司	董事	无其他关联关系
		上海家化集团有限公司	董事	无其他关联关系
		上海家化联合股份有限公司	监事	无其他关联关系



姓名	公司职务	兼职单位	兼职单位所任职务	兼职单位与公司的关系
JI WEI (季薇)	董事	江苏华映资本管理有限公司	法定代表人、执行董事、总经理	无其他关联关系
		华映光辉投资管理（苏州）有限公司	董事、总经理	无其他关联关系
		常熟华映光辉投资管理有限公司	总经理	无其他关联关系
		常熟华映东南投资有限公司	董事兼总经理	持有公司2.2222%股份
		无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	持有公司2.7778%股份
		华映光辉投资管理（无锡）有限公司	总经理	无其他关联关系
		苏州工业园区八二五新媒体投资企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		苏州华映资本管理有限公司	法定代表人、执行董事、总经理	无其他关联关系
		上海八二五新媒体投资管理有限公司	法定代表人、董事、总经理	无其他关联关系
		杭州聚彤投资管理有限公司	法定代表人、总经理、执行董事	无其他关联关系
		苏州苏报华晟新媒体投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		苏州工业园区八二五二期新媒体投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		杭州华映鼎聚股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		杭州华映峰极投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		杭州亿旭股权投资	执行事务合伙人委	无其他关联关系

姓名	公司职务	兼职单位	兼职单位所任职务	兼职单位与公司的关系
		资合伙企业（有限合伙）	派代表	
		上海童石网络科技股份有限公司	董事	无其他关联关系
		江苏一号旅行网络科技股份有限公司	董事	无其他关联关系
		租房宝	董事	公司参股公司
		北京华甫达信息技术有限公司	董事	无其他关联关系
		杭州米云科技有限公司	董事	无其他关联关系
		杭州网兰科技有限公司	董事	无其他关联关系
		上海阅客信息科技有限公司	董事	无其他关联关系
		北京微媒互动科技股份有限公司	董事	无其他关联关系
		精灵在线网络技术（北京）有限公司	董事	无其他关联关系
		上海番丽电子商务有限公司	董事	无其他关联关系
		时空电动汽车股份有限公司	董事	无其他关联关系
		苏州恒顿文化传媒股份有限公司	董事	无其他关联关系
		上海采拾信息科技有限公司	董事	无其他关联关系
		杭州六倍体科技有限公司	董事	无其他关联关系
		上海北斗投资管理咨询有限公司	董事	无其他关联关系
冯加庆	独立董事	上海市海华永泰律师事务所	高级合伙人、副主任	无其他关联关系
		天津鑫茂科技股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		浙江升华拜克生物股份有限公司	独立董事	无其他关联关系

姓名	公司职务	兼职单位	兼职单位所任职务	兼职单位与公司的关系
		上海市律师协会 信托专业委员会	副主任	无其他关联关系
		上海市律师协会 事务所规范与发展委员会	副主任	无其他关联关系
		上海市长宁区律 师工作委员会	副主任	无其他关联关系
潘敏	独立董事	天健会计师事务所	副总经理	无其他关联关系
		福建实达电脑设 备有限公司	董事	无其他关联关系
		江苏奥赛康药业 股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		苏州设计研究院 股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		上海沪工焊接集 团股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
刘胜军	独立董事	中欧陆家嘴国际 金融研究院	执行副院长	无其他关联关系
		南京斯迈柯特种 金属装备股份有 限公司	独立董事	无其他关联关系
		虎扑（上海）文 化传播股份有限公 司	独立董事	无其他关联关系
		山东黄金集团有 限公司	董事	无其他关联关系
		确成硅化学股份 有限公司	独立董事	无其他关联关系
邵秀凤	监事会主 席	锦和投资	副总经理	公司控股股东
		广电浦东	监事	公司控股股东控 制的公司
		上海锦玖	监事	公司控股股东控 制的公司
		霞锦实业	监事	公司控股股东控 制的公司
		飘鹰展翅	监事	公司控股股东参 股公司
		恒平置业	监事	公司控股股东参

姓名	公司职务	兼职单位	兼职单位所任职务	兼职单位与公司的关系
				股公司
		上海锦梅	监事	公司控股股东控制的公司
		杭州菁雯	执行董事兼总经理	公司控股股东控制的公司
杜卫楠	监事	锦和投资	总经办主任	公司控股股东
		上海锦衡	监事	公司全资子公司
		史坦舍	监事	公司全资子公司
		上海锦珑	监事	公司全资子公司
		杭州锦悦	监事	公司全资子公司
朱晔	职工代表 监事	-	-	-
顾建华	副总经理	-	-	-
胡蓓	副总经理	劲佳投资	监事	公司全资子公司
		上海锦能南京分公司	负责人	公司全资子公司之分公司
		南京广电锦和	董事兼总经理	公司参股公司
周应昕	董事会秘书	-	-	-

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对外兼职情况。

## 六、董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员相互之间无亲属关系。

## 七、董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议及上述人员的重要承诺

公司高级管理人员均与公司签订了《劳动合同》。公司董事、监事和高级管理人员的相关承诺详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十二、持有5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况”。

## 八、董事、监事、高级管理人员的任职资格

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员的提名和选聘均履行了相关的法律程序，公司董事、监事及高级管理人员的任职资格均符合《公司法》等法律、法规、规章、规范性文件和发行人章程的规定。

## 九、报告期内董事、监事与高级管理人员变动情况及对发行人的影响

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员的变动情况及其对公司的影响如下：

### （一）董事变动情况及其对公司的影响

报告期内，公司董事变动情况如下表：

时间	董事
2013年1月1日—2015年3月17日	郁敏珺、汤丹沁、蒋雷霆、李虹、陈蓉、JI WEI（季薇）、冯加庆（独立董事）、潘敏（独立董事）、刘胜军（独立董事）
2015年3月18日—2015年4月14日	郁敏珺、蒋雷霆、李虹、陈蓉、JI WEI（季薇）、冯加庆（独立董事）、潘敏（独立董事）、刘胜军（独立董事）
2015年4月15日至今	郁敏珺、蒋雷霆、蒋建军、李虹、郑丽、JI WEI（季薇）、冯加庆（独立董事）、潘敏（独立董事）、刘胜军（独立董事）

1、2015年3月17日，汤丹沁辞去公司董事职务，自辞职报告送达董事会之日起生效。

2、2015年4月15日，公司召开2015年第一次临时股东大会，选举郁敏珺、蒋雷霆、蒋建军、李虹、郑丽、JI WEI（季薇）为公司第二届董事会董事，选举冯加庆、潘敏、刘胜军为公司第二届董事会独立董事。

### （二）监事变动情况及其对公司的影响

报告期内，公司监事变动情况如下表：

时间	监事
2013年1月1日—2015年4月14日	邵秀凤、杜卫楠、魏莉

时间	监事
2015年4月15日—2015年5月17日	邵秀凤、杜卫楠、魏莉
2015年5月18日至今	邵秀凤、杜卫楠、朱晔

1、2015年4月15日，公司召开2015年第一次临时股东大会，选举邵秀凤、杜卫楠为公司第二届监事会监事。

2、2015年5月18日，公司职工代表大会选举朱晔为职工代表监事，魏莉不再担任公司职工代表监事。

### （三）高级管理人员变动情况及其对公司的影响

报告期内，公司高级管理人员变动情况如下表：

时间	高级管理人员
2013年1月1日—2013年6月16日	汤丹沁、李虹、姚君伟、胡蓓、周应昕
2013年6月17日—2013年11月12日	汤丹沁、李虹、胡蓓、周应昕
2013年11月13日—2015年3月28日	汤丹沁、李虹、蒋建军、胡蓓、周应昕
2015年3月29日—2015年4月14日	郁敏珺、李虹、蒋建军、胡蓓、周应昕
2015年4月15日至今	郁敏珺、李虹、蒋建军、胡蓓、顾建华、周应昕

1、2013年6月17日，公司召开第一届董事会第九次会议，同意姚君伟不再担任副总经理职务。

2、2013年11月13日，公司第一届董事会第十二次会议决议聘任蒋建军为常务副总经理。

3、2015年3月29日，公司召开第一届董事会第二十一次会议，同意汤丹沁先生不再担任公司总经理，由公司董事长郁敏珺兼任公司总经理职务，任期为自2015年3月29日至2015年4月15日。

4、2015年4月15日，公司召开第二届董事会第一次会议，决议总理由公司董事长郁敏珺兼任，蒋建军为常务副总经理，胡蓓、顾建华为副总经理，李虹为副总经理兼任财务总监，周应昕为董事会秘书。

综上所述，最近36个月内，公司的董事、高级管理人员团队保持了延续、稳定，离职的内部董事、高级管理人员占比较低，且未对公司运营的持续和稳定性构成不利影响，公司的董事、高级管理人员未发生重大变化。

## 第九节 公司治理

为建立健全规范的公司治理结构，按照《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》等法律、法规及规范性文件的规定，公司制订了《公司章程》，建立了由股东大会、董事会、监事会和经理层组成的权责明确、相互制衡的公司治理架构，并制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事制度》、《董事会秘书工作规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《内部控制规定》等配套规章制度，相关制度符合上市公司治理的规范性文件规定，不存在差异。按照上市公司的规范性要求，公司董事会设立了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，并制定了各专门委员会相关的工作规则。

在公司运行期间，股东大会、董事会、监事会、经理层等相关机构和人员，均按照《公司法》、《公司章程》和公司其他规章制度，各尽其责、协调制衡，有效地保证了公司治理的规范运作。公司不存在董事会、经理层等违反《公司法》、《公司章程》及相关制度等要求行使职权的行为。

### 一、股东大会制度的建立、健全及运行情况

公司在《公司章程》中明确规定了股东的权利和义务、股东大会的权利和决策程序，并制定了《股东大会议事规则》。公司自创立大会以来召开的历次股东大会均按照《公司章程》及《股东大会议事规则》规定的程序召开，公司对《公司章程》的修订，董事、监事的任免，利润分配，公司重要规章制度的建立等事项作出了相关决议，切实发挥了股东大会的作用。

#### （一）股东大会的职权

根据《公司章程》规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使以下职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、审议批准董事会的报告；
- 3、审议批准监事会的报告；
- 4、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- 8、对发行公司债券做出决议；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；
- 10、修改公司章程；
- 11、决定公司审计机构的聘任或更换；
- 12、对变更公司形式或者主要业务重大变更作出决议；
- 13、根据公司投资管理制度的规定，对公司及控股子公司或联营企业（包括但不限于合资公司、合伙企业等）投资、并购、资产处置作出决议；
- 14、根据公司对外担保管理制度的规定，批准公司及其控股子公司或联营企业对外（包括对公司股东、实际控制人或其他对外主体）提供担保；
- 15、审议法律、行政法规、部门规定或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## （二）股东大会议事规则

公司根据《公司法》、《证券法》和《上市公司股东大会规则》的规定，结合公司的实际情况，制定了《股东大会议事规则》。《公司章程》、《股东大会议事规则》对股东大会的召开、召集、提案、通知、表决和决议作出详细规定，主要内容如下：

- 1、召开：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一次，并应于上一个会计年度完结之后的六个月内举行。临时股东大会不定期召开，出现《公司法》规定的应当召开临时股东大会的情形时，临时股东大会



应当在两个月内召开。公司召开股东大会，全体董事、监事和董事会秘书应当出席会议，总经理和其他高级管理人员应当列席会议。

2、召集：董事会负责按时召集股东大会。独立董事、监事会、单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向董事会提议召开临时股东大会，并应以书面形式向董事会提出。对其要求召开临时股东大会的提议，董事会应当根据法律、行政法规和公司章程的规定，在收到提议后十日内作出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。

3、提案：股东大会的提案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。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。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，通知临时提案的内容。除前款规定的情形外，召集人在发出股东大会通知后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。

4、通知：召集人应当在年度股东大会召开二十日前或者临时股东大会召开十五日前，向股东发出股东大会通知。公司在召开股东大会的通知和补充通知中应当充分、完整地披露本次股东大会提案的具体内容。发出股东大会通知后，无正当理由，股东大会不应延期或取消，股东大会通知中列明的提案不得取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应当在原定召开日前至少两个工作日说明原因。

5、表决和决议：股东可以亲自出席股东大会并行使表决权，也可以委托他人代为出席和在授权范围内行使表决权，所持每一股份有一表决权。股东大会采取记名方式投票表决。出席股东大会的股东，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。召集人应当保证股东大会连续举行，直至形成最终决议。股东大会通过有关董事、监事选举提案的，新任董事、监事在会议结束之后即行就任。股东大会通过有关派现、送股或资本公积转增股本提案的，公司将在股东大会结束后两个月内实施具体方

案。

### （三）股东大会运行情况

公司自设立以来，股东大会按照《公司法》和《公司章程》的规定规范运作。自公司设立起至本招股说明书签署日，公司共召开了二十一次股东大会，审议通过了公司创立、董事、独立董事及监事的选举、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《股东分红回报规划》等重要制度、公司首次公开发行股票并上市议案、重大对外投资等重要事项。股东代表、董事、监事和高级管理人员出席（或列席）股东大会，历次股东大会会议的召集、召开、议事程序、表决、会议记录和决议签署规范，符合《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等法律法规、相关制度要求。

## 二、董事会制度的建立、健全及运行情况

### （一）董事会的构成

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，董事会由九名董事组成，其中独立董事三名。董事会设董事长一人，董事长由董事会全体董事的过半数选举产生。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。

### （二）董事会的职权

根据《公司章程》规定，董事会对股东大会负责，行使下列职权：

- 1、召集股东大会会议，并向股东大会报告工作；
- 2、执行股东大会的决议；
- 3、制定公司的基本管理制度；
- 4、决定公司的经营计划和投资方案（《公司章程》规定的应该经公司股东大会表决的事项除外）；
- 5、决定公司内部管理机构的设置及重大调整；

6、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项；

7、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

8、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

9、制订公司增加或者减少注册资本的方案；

10、制订发行公司债券的方案；

11、制订公司合并、分立、解散的方案；

12、制订变更公司形式或者主要业务重大变更的方案；

13、在董事会决策权限范围内，决定公司设立子公司或参股其他公司；

14、决定公司主要会计政策和会计估计的变化；

15、根据公司章程及公司投资管理制度，对公司及控股子公司或联营企业投资、并购、资产处置作出决议；

16、根据公司章程及公司对外担保管理制度的规定，批准公司及控股子公司或联营企业对外提供担保；

17、决定除公司章程第十条以外的其他公司重大法律事项的解决方案。

### （三）董事会议事规则

公司根据《公司法》、《公司章程》的规定，结合公司的实际情况，制定了《董事会议事规则》。《公司章程》、《董事会议事规则》对董事会的议事程序和议事规则作出详细规定，主要内容如下：

1、召开：董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年应当至少在上下两个半年度各召开一次定期会议。有下列情形之一的，董事会应当召开临时会议：（1）代表十分之一以上表决权的股东提议时；（2）三分之一以上董事联名提议时；（3）独立董事提议召开时；（4）监事会提议时；（5）公司章程规定的其他情形。董事长应当自接到提议或者证券监管部门的要求后十日内，召集董事会会议并主持会议。

2、审议和表决：会议表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。董事会审议通过会议提案并形成相关决议，必须有超过公司全体董事人数之半数的董

事对该提案投赞成票。法律、行政法规和公司章程规定董事会形成决议应当取得更多董事同意的，从其规定。董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

#### （四）董事会运行情况

公司设立以来，公司董事会对选聘高级管理人员、设置专门委员会、制订公司主要管理制度、公司重大经营决策、关联交易、公司对外投资项目、股东分红回报规划、公司报告期审计报告、公司发展战略规划等事项作出了决议。公司董事（包括独立董事）出席董事会，监事、高级管理人员列席董事会；历次董事会会议的召集、召开、议事程序、表决、会议记录和决议签署规范，符合《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等相关制度要求。

#### （五）董事会专门委员会

2012年4月16日，经公司创立大会暨第一次股东大会审议通过，公司董事会下设审计、提名、薪酬与考核、战略四个专门委员会，并相应制定了《董事会审计委员会工作规则》、《董事会提名委员会工作规则》、《董事会薪酬与考核委员会工作规则》、《董事会战略委员会工作规则》。

##### 1、审计委员会的构成与职责

审计委员会成员由三名董事组成，独立董事占多数，委员中至少有一名独立董事为专业会计人士。审计委员会设召集人一名，负责主持委员会工作；召集人由委员会在担任审计委员会委员的独立董事中选举产生，且召集人应为会计专业人士。审计委员会任期与董事会任期一致，委员任期届满，连选可以连任。

审计委员会的主要职权为：（1）提议聘请或更换外部审计机构；（2）指导和监督公司的内部审计制度的建立和实施；（3）负责内部审计部门与外部审计单位之间的沟通；（4）审核公司的财务信息；（5）审查公司内控制度，对重大

关联交易进行审计；（6）公司董事会授予的其他事宜。

审计委员会对董事会负责，委员会的提案提交董事会审议决定。

## 2、提名委员会的构成与职责

提名委员会成员由三名董事组成，独立董事占多数。提名委员会设主任委员（召集人）一名，负责主持委员会工作；主任委员由委员会在担任提名委员会委员的独立董事中选举产生。提名委员会任期与董事会任期一致，委员任期届满，连选可以连任。

提名委员会的主要职权为：（1）根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议；（2）研究董事、经理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；（3）广泛搜寻合格的董事和经理人员的人选；（4）对董事候选人和经理人选进行审查并提出建议；（5）对须提请董事会聘任的其他高级管理人员进行审查并提出建议；（6）董事会授权的其他事宜。

提名委员会对董事会负责，委员会的提案提交董事会审议决定。

## 3、薪酬与考核委员会的构成与职责

薪酬与考核委员会成员由三名董事组成，独立董事占多数。薪酬与考核委员会设主任委员（召集人）一名，负责主持委员会工作；主任委员由委员会在担任薪酬与考核委员会委员的独立董事中选举产生。薪酬与考核委员会任期与董事会任期一致，委员任期届满，连选可以连任。薪酬与考核委员会下设工作组，专门负责提供公司有关经营方面的资料及被考评人员的有关资料，负责筹备薪酬与考核委员会会议并执行薪酬与考核委员会的有关决议。

薪酬与考核委员会的主要职权为：（1）根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；（2）薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；（3）审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；（4）负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；（5）董事会授权的其他事宜。

薪酬与考核委员会对董事会负责，委员会的提案提交董事会审议决定。

#### 4、战略委员会的构成与职责

战略委员会成员由六名董事组成，其中应包括董事长及至少一名独立董事。战略委员会设主任委员（召集人）1名，由公司董事长担任。战略委员会任期与董事会任期一致，委员任期届满，连选可以连任。战略委员会下设投资评审小组，由公司总经理任投资评审小组组长，另设副组长1-2名。

战略委员会的主要职权为：（1）对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；（2）对《公司章程》规定须经董事会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议；（3）对《公司章程》规定须经董事会批准的重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；（4）对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；（5）对以上事项的实施进行检查；（6）董事会授权的其他事宜。

战略委员会对董事会负责，委员会的提案提交董事会审议决定。

#### 5、专门委员会实际发挥的作用情况

公司董事会专门委员会自设立以来，通过召开专门委员会会议，各委员充分发挥各自的专业特长，勤勉尽责，在制定公司战略发展规划、督促公司完善内部控制制度及执行有效性、制定高管薪酬绩效评价标准等方面为公司出谋划策，发挥了实际作用。

### 三、监事会制度的建立、健全及运行情况

#### （一）监事会的构成

根据《公司章程》的规定，公司设监事会，其成员为三名，其中职工代表监事一名。监事会中的职工代表监事由公司职工通过职工大会或职工代表大会选举产生。监事任期每届三年，任期届满，可以连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席负责召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

#### （二）监事会的职权

根据《公司章程》规定，监事会行使下列职权：

- 1、检查公司财务；
- 2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4、提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- 5、向股东会会议提出提案；
- 6、依法对董事、高级管理人员提起诉讼。

### （三）监事会议事规则

公司根据《公司法》、《公司章程》的规定，结合公司的实际情况，制定了《监事会议事规则》。《公司章程》、《监事会议事规则》对监事会的议事程序和议事规则作出详细规定，主要内容如下：

1、召开：监事会会议分为定期会议和临时会议。监事会定期会议应当每六个月召开一次。出现下列情况之一的，监事会应当在十日内召开临时会议：（1）任何监事提议召开时；（2）股东大会、董事会会议通过了违反法律、法规、规章、监管部门的各种规定和要求、公司章程、公司股东大会决议和其他有关规定的决议时；（3）公司章程规定的其他情形。

2、审议与表决：监事会会议的表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。监事的表决意向分为同意、反对和弃权。监事会形成决议应当经全体监事过半数同意。

### （四）监事会运行情况

公司监事会按照《公司章程》的规定，对公司董事会、高级管理人员的履职行为、财务决算报告、内部控制制度的执行情况等进行了监督、评价。公司监事均出席了历次监事会；历次监事会会议的召集、召开、议事程序、表决、会议记

录和决议签署规范，符合《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等相关法律法规、制度要求。

## 四、独立董事制度的建立、健全及运行情况

### （一）独立董事制度建立及聘任情况

2012年4月16日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了公司《独立董事制度》，并选举何增强、冯加庆、潘敏为公司第一届董事会独立董事。公司设独立董事三名（其中一名为会计专业人士），占董事会全体成员的比例不少于1/3。2012年7月17日，公司召开2012年第一次临时股东大会，选举刘胜军为独立董事，免去何增强独立董事职务。

独立董事每届任期与公司其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但连任时间不得超过六年。独立董事连续三次未亲自出席董事会会议的，由董事会提请股东大会予以撤换。除出现上述情况及《公司法》中规定的不得担任董事的情形外，独立董事任期届满前不得无故被免职。

### （二）独立董事的职权

独立董事除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，还行使以下职权：

- 1、重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；
- 2、向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；
- 3、向董事会提请召开临时股东大会；
- 4、提议召开董事会；
- 5、独立聘请外部审计机构和咨询机构；
- 6、可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权，应当取得全体独立董事的1/2以上同意。如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以记录。公司董事会



权限范围内审议的对外担保应经全体董事 2/3 以上并经全体独立董事 2/3 以上同意。

### （三）独立董事履行职责的情况

公司独立董事分别担任了战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会的委员。自公司设立以来，公司独立董事通过出席董事会、股东大会、参加董事会专门委员会会议等渠道，及时了解公司经营管理、内部控制、重大投融资情况，谨慎、勤勉、尽责、独立地履行职责，在关联交易管理、内部控制有效运行的督促检查、法人治理结构的规范化运作等方面发挥了积极有效的作用。

## 五、董事会秘书的制度安排

2012 年 4 月 16 日，公司第一届董事会第一次会议审议通过了《董事会秘书工作规则》。

### （一）董事会秘书的设置

公司设董事会秘书一名。董事会秘书由董事长提名，由董事会聘任或解聘。董事会秘书为公司的高级管理人员，对董事会负责。

### （二）董事会秘书的任职资格

董事会秘书应当具备履行职责所必需的财务、管理、法律专业知识，具有良好的职业道德和个人品德，并取得证券交易所颁发的董事会秘书资格证书。有下列情形之一的不得担任公司董事会秘书：1、有《公司法》第一百四十七条规定情形之一的；2、自受到中国证监会最近一次行政处罚未满三年的；3、最近三年受到证券交易所公开谴责或者三次以上通报批评的；4、公司现任监事；5、证券交易所认定不适合担任董事会秘书的其他情形。

### （三）董事会秘书的职责

董事会秘书应当遵守《公司章程》，承担与公司高级管理人员相应的法律责

任，对公司负有诚信和勤勉义务，不得利用职权为自己或他人谋取利益。

董事会秘书的主要职责：1、负责公司投资者关系管理和股东资料管理工作，协调公司与证券监管机构、股东及实际控制人、证券服务机构、媒体等之间的信息沟通；2、组织筹备董事会会议和股东大会，参加股东大会、董事会会议、监事会会议及高级管理人员相关会议，负责董事会会议记录工作并签字确认；3、组织董事、监事和高级管理人员进行证券法律法规及证券交易所其他相关规定的培训，协助前述人员了解各自权利和义务；4、督促董事、监事和高级管理人员遵守证券法律法规及证券交易所其他相关规定及公司章程，切实履行其所作出的承诺；5、《公司法》、《证券法》、中国证监会和证券交易所要求履行的其他职责。

## 六、发行人近三年违法违规行为情况

公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书、审计委员会等制度，自设立至今，公司及其董事、监事和高级管理人员按照相关法律法规及《公司章程》的规定开展工作。

2016年5月4日，上海市徐汇区市场监督管理局对上海锦能徐汇分公司出具“徐市监案处字[2016]第04020167001号”《行政处罚决定书》。上海锦能徐汇分公司因使用未经检验的机械式停车设备，被罚款3万元。针对上述行政处罚，2016年12月12日上海市徐汇区市场监督管理局出具了《情况说明》，确认上海锦能徐汇分公司已全部履行相关行政处罚，在案件查处过程中积极配合案件调查，并及时采取有效措施改正违法行为，上海市徐汇区市场监督管理局在处罚裁量时对上海锦能徐汇分公司的一般违法行为予以从轻处罚。

2015年8月27日，杭州市上城区住房和城乡建设局对杭州锦悦出具“杭上住建罚决字[2015]第009号”《行政处罚决定书》。杭州锦悦因未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工被罚款2.2万元，并要求停止施工，补办工程施工许可手续后方可继续施工。针对上述行政处罚，2016年12月16日杭州市上城区住房和城乡建设局出具了《关于杭州锦悦企业管理有限公司受到我单位行政处罚的情况说明》，确认杭州锦悦已执行完毕上述处罚，并确认上述处罚不属

于重大行政处罚。

综上，发行人受到的上述处罚不属于重大行政处罚，发行人及时履行了处罚决定并采取了整改措施，未对发行人正常经营造成不利影响。

## 七、发行人近三年资金占用和对外担保情况

### （一）发行人近三年资金占用情况

发行人执行严格的资金管理制度，截至本招股说明书签署日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

### （二）发行人近三年对外担保情况

发行人的《公司章程》中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

近三年，公司发生的对外担保均为为参股公司南京广电锦和提供融资担保和经营担保。上述对外担保已经 2013 年、2014 年、2015 年年度股东大会审议通过，具体担保信息详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 4、关联担保”。

## 八、内部控制制度完整性、合理性和有效性的自我评估意见

公司已按照中华人民共和国财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》（以下简称“基本规范”）及《企业内部控制评价指引》（以下简称“评价指引”）要求，对公司截至 2016 年 6 月 30 日的内部控制的有效性进行了自我评价。根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，报告期内公司不存在财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，报告期内公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制报告基准日至内部控制报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

## 九、注册会计师对本公司内部控制制度的意见

立信所于 2016 年 8 月 15 日出具了“信会师报字[2016]第 116244 号”《内部控制鉴证报告》，对发行人内部控制制度的有效性进行了审核，结论意见为：“我们认为，贵公司按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2016 年 6 月 30 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。”

## 第十节 财务会计信息

本节披露或引用的财务会计信息，非经特别说明，均引自公司经立信所审计的财务报告。本节的财务会计数据及有关的分析说明反映了本公司 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月经审计的会计报表及附注的主要内容，本公司提醒投资者关注本招股说明书所附财务报告和审计报告全文，以获取更详尽的财务资料。

### 一、财务报表审计意见

公司聘请的立信所以对截至 2016 年 6 月 30 日公司近三年一期的财务报告进行了审计，并出具了“信会师报字[2016]第 116241 号”标准无保留意见的《审计报告》。

### 二、公司最近三年一期的财务报表

#### （一）合并报表

##### 1、合并资产负债表

单位：元

资产	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
<b>流动资产</b>				
货币资金	27,147,786.12	27,823,784.79	23,554,216.40	16,117,479.40
应收账款	10,656,311.14	5,440,360.97	6,715,923.67	2,262,788.42
预付款项	29,794,540.15	35,969,291.43	28,636,563.25	33,506,124.72
其他应收款	3,358,057.19	479,932.35	260,897.73	828,483.64
一年内到期的非流动资产	-	-	275,775.34	-
其他流动资产	1,056,824.14	176,230.71	377,956.52	-
<b>流动资产合计</b>	<b>72,013,518.74</b>	<b>69,889,600.25</b>	<b>59,821,332.91</b>	<b>52,714,876.18</b>

<b>非流动资产</b>				
可供出售金融资产	8,800,000.00	8,800,000.00	8,800,000.00	-
长期股权投资	27,103,882.12	69,687,267.33	70,925,549.33	15,138,260.61
固定资产	9,117,810.11	2,673,681.38	2,254,330.71	1,880,800.43
在建工程	74,049,853.17	56,199,027.29	34,943,961.77	83,864,445.19
无形资产	79,778,689.61	63,370,770.40	69,564,135.01	75,068,558.01
长期待摊费用	489,307,162.44	432,419,927.24	431,822,280.82	307,319,794.69
递延所得税资产	14,526,868.85	10,816,417.31	7,359,439.54	1,836,793.89
其他非流动资产	87,461,484.29	44,083,977.06	36,041,477.06	35,203,568.66
<b>非流动资产合计</b>	<b>790,145,750.59</b>	<b>688,051,068.01</b>	<b>661,711,174.24</b>	<b>520,312,221.48</b>
<b>资产总计</b>	<b>862,159,269.33</b>	<b>757,940,668.26</b>	<b>721,532,507.15</b>	<b>573,027,097.66</b>

## 合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益 (或股东权益)	2016年6月30 日	2015年12月 31日	2014年12月 31日	2013年12月 31日
<b>流动负债</b>				
短期借款	54,630,000.00	39,800,000.00	57,557,500.00	-
应付账款	60,227,426.47	21,399,175.71	36,050,322.28	29,187,437.74
预收款项	44,310,343.02	41,118,145.65	40,415,734.77	30,205,262.87
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	14,876,464.39	12,965,225.73	9,749,153.86	11,235,451.11
应付利息	316,335.99	217,539.61	225,081.76	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	107,160,298.12	98,512,377.99	82,586,100.78	70,166,866.58
一年内到期的非流 动负债	92,137,700.70	50,036,139.97	15,000,000.00	-
<b>流动负债合计</b>	<b>373,658,568.69</b>	<b>264,048,604.66</b>	<b>241,583,893.45</b>	<b>140,795,018.30</b>
<b>非流动负债</b>				
长期借款	65,598,080.61	37,853,297.53	42,000,000.00	-
递延收益	5,250,000.00	5,100,000.00	2,750,000.00	-
递延所得税负债	561,150.99	617,266.11	729,496.35	841,726.59
<b>非流动负债合计</b>	<b>71,409,231.60</b>	<b>43,570,563.64</b>	<b>45,479,496.35</b>	<b>841,726.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>445,067,800.29</b>	<b>307,619,168.30</b>	<b>287,063,389.80</b>	<b>141,636,744.89</b>

所有者权益（或股东权益）				
实收资本（或股本）	210,000,000.00	210,000,000.00	210,000,000.00	210,000,000.00
资本公积	84,674,358.49	84,674,358.49	84,674,358.49	84,674,358.49
盈余公积	30,672,952.63	30,672,952.63	21,262,847.56	12,352,242.42
未分配利润	92,325,048.28	125,532,654.82	119,003,673.43	124,140,693.26
归属于母公司所有者权益合计	417,672,359.40	450,879,965.94	434,940,879.48	431,167,294.17
少数股东权益	-580,890.36	-558,465.98	-471,762.13	223,058.60
所有者权益（或股东权益）合计	<b>417,091,469.04</b>	<b>450,321,499.96</b>	<b>434,469,117.35</b>	<b>431,390,352.77</b>
负债和所有者权益（或股东权益）总计	<b>862,159,269.33</b>	<b>757,940,668.26</b>	<b>721,532,507.15</b>	<b>573,027,097.66</b>

## 2、合并利润表

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业总收入	<b>265,466,178.13</b>	<b>471,291,134.72</b>	<b>393,802,444.93</b>	<b>336,986,729.52</b>
其中：营业收入	265,466,178.13	471,291,134.72	393,802,444.93	336,986,729.52
二、营业总成本	<b>212,714,402.53</b>	<b>346,422,284.36</b>	<b>299,527,765.09</b>	<b>222,259,866.77</b>
其中：营业成本	162,621,788.35	268,216,405.36	233,158,785.87	173,184,724.77
营业税金及附加	11,940,620.47	24,996,566.98	20,778,985.25	17,650,802.15
销售费用	7,694,219.64	10,685,616.97	8,702,539.34	5,052,451.38
管理费用	25,714,362.77	33,416,707.19	30,524,330.78	26,415,950.38
财务费用	4,326,709.43	9,189,042.92	6,179,704.28	-147,754.57
资产减值损失	416,701.87	-82,055.06	183,419.57	103,692.66
加：公允价值变动收益	-	-	-	-46,312.60
投资收益	11,359,053.04	-832,755.92	1,331,014.06	738,531.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,917,583.66	-1,238,282.00	800,455.52	266,829.11
三、营业利润	<b>64,110,828.64</b>	<b>124,036,094.44</b>	<b>95,605,693.90</b>	<b>115,419,082.13</b>
加：营业外收入	2,447,359.47	6,434,620.17	6,767,517.12	6,118,972.27
其中：非流动资产处置利得	-	62,960.93	253,992.29	148.03

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
减：营业外支出	4,901.30	194,380.63	217,156.17	134,437.20
其中：非流动资产 处置损失	1,901.30	5,291.00	1,550.75	57,437.20
<b>四、利润总额</b>	<b>66,553,286.81</b>	<b>130,276,333.98</b>	<b>102,156,054.85</b>	<b>121,403,617.20</b>
减：所得税费用	14,783,317.73	34,423,951.37	27,077,290.27	31,647,018.56
<b>五、净利润</b>	<b>51,769,969.08</b>	<b>95,852,382.61</b>	<b>75,078,764.58</b>	<b>89,756,598.64</b>
其中：被合并方在 合并前实现的净利 润	-	-	-	728,185.54
归属于母公司所有 者的净利润	51,792,393.46	95,939,086.46	75,773,585.31	89,387,063.40
少数股东损益	-22,424.38	-86,703.85	-694,820.73	369,535.24
<b>六、其他综合收益 的税后净额</b>	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>51,769,969.08</b>	<b>95,852,382.61</b>	<b>75,078,764.58</b>	<b>89,756,598.64</b>
归属于母公司所有 者的综合收益总额	51,792,393.46	95,939,086.46	75,773,585.31	89,387,063.40
归属于少数股东的 综合收益总额	-22,424.38	-86,703.85	-694,820.73	369,535.24
八、每股收益：				
（一）基本每股收 益	0.25	0.46	0.36	0.43
（二）稀释每股收 益	0.25	0.46	0.36	0.43

### 3、合并现金流量表

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013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	264,893,631.75	468,052,181.25	396,406,090.89	337,735,128.37
收到其他与经营活 动有关的现金	21,528,248.09	33,142,813.73	31,763,909.18	40,243,663.21
经营活动现金流入 小计	286,421,879.84	501,194,994.98	428,170,000.07	377,978,791.58
购买商品、接受劳务	144,208,191.36	215,674,302.50	173,272,908.45	154,510,595.33



项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
支付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	23,549,563.55	39,909,742.65	36,782,477.41	29,757,770.24
支付的各项税费	35,702,969.21	60,978,416.78	57,099,235.15	49,401,279.24
支付其他与经营活动有关的现金	25,698,299.71	22,698,819.71	20,860,506.34	34,058,417.86
经营活动现金流出小计	229,159,023.83	339,261,281.64	288,015,127.35	267,728,062.67
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>57,262,856.01</b>	<b>161,933,713.34</b>	<b>140,154,872.72</b>	<b>110,250,728.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	186,900,000.00	293,600,000.00	295,700,000.00	25,065,184.23
取得投资收益所收到的现金	151,202.07	405,526.08	1,593,725.34	1,070,389.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,327,789.43	184,922.42	193,087.84	20,552.08
收到其他与投资活动有关的现金	12,315,119.90	2,350,000.00	2,750,000.00	-
投资活动现金流入小计	203,694,111.40	296,540,448.50	300,236,813.18	26,156,126.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78,558,206.28	80,546,987.04	106,838,785.10	123,005,855.77
投资支付的现金	186,900,000.00	293,600,000.00	360,550,000.00	4,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	3,000,000.00	-	8,226,000.00
投资活动现金流出小计	265,458,206.28	377,146,987.04	467,388,785.10	135,831,855.77
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-61,764,094.88</b>	<b>-80,606,538.54</b>	<b>-167,151,971.92</b>	<b>-109,675,729.70</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	-	-	-	-

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	159,210,000.00	186,620,000.00	117,557,500.00	-
筹资活动现金流入小计	159,210,000.00	186,620,000.00	117,557,500.00	-
偿还债务支付的现金	74,533,656.19	173,488,062.50	3,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	89,151,103.61	89,189,320.22	77,823,887.49	38,500,000.00
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	700,000.00	1,000,000.00	2,300,000.00	1,570,000.00
筹资活动现金流出小计	164,384,759.80	263,677,382.72	83,123,887.49	40,070,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-5,174,759.80</b>	<b>-77,057,382.72</b>	<b>34,433,612.51</b>	<b>-40,070,000.00</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	<b>-9,675,998.67</b>	<b>4,269,792.08</b>	<b>7,436,513.31</b>	<b>-39,495,000.79</b>
加：期初现金及现金等价物余额	27,823,784.79	23,553,992.71	16,117,479.40	55,612,480.19
六、期末现金及现金等价物余额	<b>18,147,786.12</b>	<b>27,823,784.79</b>	<b>23,553,992.71</b>	<b>16,117,479.40</b>

## （二）母公司报表

### 1、母公司资产负债表

单位：元

资产	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产				
货币资金	17,555,688.94	19,352,031.77	3,472,164.45	13,248,760.28
以公允价值计量	-	-	-	-

且其变动计入当期损益的金融资产				
应收账款	4,272,282.60	3,818,782.44	5,092,480.79	688,438.53
预付款项	5,280,053.06	11,098,094.26	10,029,597.28	16,631,189.89
其他应收款	233,339,634.23	141,266,538.30	50,613,340.44	162,253,322.14
一年内到期的非流动资产	-	-	17,871.85	-
其他流动资产	110,385.51	-	220,767.23	-
<b>流动资产合计</b>	<b>260,558,044.34</b>	<b>175,535,446.77</b>	<b>69,446,222.04</b>	<b>192,821,710.84</b>
<b>非流动资产</b>				
可供出售金融资产	8,800,000.00	8,800,000.00	8,800,000.00	-
长期股权投资	212,620,592.29	203,045,604.86	262,283,886.86	195,496,598.14
固定资产	8,527,521.52	2,060,346.09	1,492,913.33	1,189,321.07
在建工程	912,809.30	8,084,376.00	2,934,517.00	33,292,932.80
无形资产	4,092,832.22	562,741.72	689,758.33	127,833.33
长期待摊费用	126,433,077.23	139,337,146.18	155,760,455.67	103,388,582.26
递延所得税资产	782,444.06	741,967.94	754,506.32	9,058.40
其他非流动资产	20,229,950.00	25,229,950.00	18,537,858.75	17,470,000.35
<b>非流动资产合计</b>	<b>382,399,226.62</b>	<b>387,862,132.79</b>	<b>451,253,896.26</b>	<b>350,974,326.35</b>
<b>资产总计</b>	<b>642,957,270.96</b>	<b>563,397,579.56</b>	<b>520,700,118.30</b>	<b>543,796,037.19</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)	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动负债</b>				
短期借款	36,920,000.00	29,620,000.00	49,880,000.00	-
应付账款	4,592,582.40	3,111,089.96	8,861,729.26	7,407,991.20
预收款项	16,207,484.05	13,307,435.31	16,407,550.61	11,155,288.40
应付职工薪酬			-	-
应交税费	5,160,404.39	5,131,103.75	3,912,639.11	5,418,251.93
应付利息	209,466.69	135,206.02	89,455.56	-
应付股利			-	-
其他应付款	45,022,517.98	42,190,667.28	36,497,154.69	134,618,968.00

一年内到期的非流动负债	64,657,700.70	29,751,139.97	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>172,770,156.21</b>	<b>123,246,642.29</b>	<b>115,648,529.23</b>	<b>158,600,499.53</b>
<b>非流动负债</b>				
长期借款	44,300,580.61	20,998,297.53	-	-
递延收益	2,900,000.00	2,750,000.00	2,750,000.00	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>47,200,580.61</b>	<b>23,748,297.53</b>	<b>2,750,000.00</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>219,970,736.82</b>	<b>146,994,939.82</b>	<b>118,398,529.23</b>	<b>158,600,499.53</b>
<b>所有者权益（或股东权益）</b>				
实收资本（或股本）	210,000,000.00	210,000,000.00	210,000,000.00	210,000,000.00
资本公积	90,173,113.49	90,173,113.49	90,173,113.49	90,173,113.49
盈余公积	30,672,952.63	30,672,952.63	21,262,847.56	12,352,242.42
未分配利润	92,140,468.02	85,556,573.62	80,865,628.02	72,670,181.75
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>422,986,534.14</b>	<b>416,402,639.74</b>	<b>402,301,589.07</b>	<b>385,195,537.66</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>642,957,270.96</b>	<b>563,397,579.56</b>	<b>520,700,118.30</b>	<b>543,796,037.19</b>

## 2、母公司利润表

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>一、营业收入</b>	<b>93,105,723.04</b>	<b>181,519,500.11</b>	<b>164,853,836.76</b>	<b>140,456,927.64</b>
减：营业成本	46,970,519.57	94,645,344.31	91,715,006.53	68,274,477.95
营业税金及附加	4,227,061.91	9,608,959.80	8,726,582.43	7,313,088.76
销售费用	3,108,397.46	6,171,331.37	3,205,277.62	2,921,268.05
管理费用	20,293,724.15	22,291,384.14	19,778,226.19	17,116,889.80
财务费用	3,160,919.66	5,464,035.72	2,536,051.82	-120,097.34
资产减值损失	11,904.48	-50,153.56	231,791.70	12,580.66
加：公允价值变动收益	-	-	-	-46,312.60
投资收益	79,279,774.52	60,018,228.23	58,555,183.64	43,808,976.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,917,583.66	-1,238,282.00	800,455.52	220,616.78
<b>二、营业利润</b>	<b>94,612,970.33</b>	<b>103,406,826.56</b>	<b>97,216,084.11</b>	<b>88,701,383.48</b>
加：营业外收入	1,132,261.54	2,232,406.93	2,403,407.10	3,913,819.21

其中：非流动资产 处置利得	-	62,906.93	253,992.29	-
减：营业外支出	863.00	29,343.00	121,705.09	54,455.86
其中：非流动资产 处置损失	863.00	860.00	-	4,455.86
<b>三、利润总额</b>	<b>95,744,368.87</b>	<b>105,609,890.49</b>	<b>99,497,786.12</b>	<b>92,560,746.83</b>
减：所得税费用	4,160,474.47	11,508,839.82	10,391,734.71	12,202,246.21
<b>四、净利润</b>	<b>91,583,894.40</b>	<b>94,101,050.67</b>	<b>89,106,051.41</b>	<b>80,358,500.62</b>
五、其他综合收益的税 后净额	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>91,583,894.40</b>	<b>94,101,050.67</b>	<b>89,106,051.41</b>	<b>80,358,500.62</b>
<b>七、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

### 3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013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	98,283,788.38	179,385,263.37	166,017,693.08	140,975,171.80
收到其他与经营活动有关的现金	13,734,582.32	28,846,866.66	128,012,461.04	144,356,511.88
经营活动现金流入小计	112,018,370.70	208,232,130.03	294,030,154.12	285,331,683.68
购买商品、接受劳务支付的现金	38,780,431.59	77,826,592.27	67,310,779.71	62,559,118.38
支付给职工以及为职工支付的现金	11,645,081.40	19,801,105.29	17,211,990.42	15,070,900.65
支付的各项税费	10,812,199.86	20,354,729.22	22,959,223.49	18,676,285.77
支付其他与经营活动有关的现金	113,489,442.47	121,970,353.75	119,359,248.86	135,322,749.22
经营活动现金流出小计	174,727,155.32	239,952,780.53	226,841,242.48	231,629,054.02
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-62,708,784.62</b>	<b>-31,720,650.50</b>	<b>67,188,911.64</b>	<b>53,702,629.66</b>
<b>二、投资活动产生的现</b>				

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>现金流量</b>				
收回投资收到的现金	186,800,000.00	330,037,667.53	295,200,000.00	25,065,184.23
取得投资收益所收到的现金	82,197,358.18	60,918,842.70	58,817,894.92	43,123,175.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,327,789.43	181,596.42	192,937.84	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	2,604,962.16
收到其他与投资活动有关的现金	150,000.00	-	2,750,000.00	-
投资活动现金流入小计	273,475,147.61	391,138,106.65	356,960,832.76	70,793,321.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,110,302.90	12,892,844.30	36,140,642.68	27,363,535.47
投资支付的现金	186,800,000.00	271,700,000.00	360,050,000.00	19,517,643.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	9,492,571.09	3,000,000.00	11,000,000.00	53,036,000.00
投资活动现金流出小计	198,402,873.99	287,592,844.30	407,190,642.68	99,917,179.30
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>75,072,273.62</b>	<b>103,545,262.35</b>	<b>-50,229,809.92</b>	<b>-29,123,857.60</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	122,320,000.00	166,120,000.00	49,880,000.00	-
筹资活动现金流入小计	122,320,000.00	166,120,000.00	49,880,000.00	-
偿还债务支付的现金	56,811,156.19	135,630,562.50	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	87,968,675.64	85,434,182.03	74,315,697.55	38,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	700,000.00	1,000,000.00	2,300,000.00	1,570,000.00
筹资活动现金流出小计	145,479,831.83	222,064,744.53	76,615,697.55	40,070,000.00

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
筹资活动产生的现金流量净额	-23,159,831.83	-55,944,744.53	-26,735,697.55	-40,070,000.00
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	-10,796,342.83	15,879,867.32	-9,776,595.83	-15,491,227.94
加：期初现金及现金等价物余额	19,352,031.77	3,472,164.45	13,248,760.28	28,739,988.22
六、期末现金及现金等价物余额	8,555,688.94	19,352,031.77	3,472,164.45	13,248,760.28

### 三、财务报表编制基础及合并财务报表范围和变化情况

#### （一）财务报表的编制基础

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”），以及中国证监会《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。

#### （二）合并财务报表范围和变化情况

公司名称	是否纳入合并财务报表范围			
	2016年 6月30日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
上海锦羽	是	是	是	是
上海锦翌	是	是	是	是
和矩商务	是	是	是	是
上海锦瑞	是	是	是	是
上海锦能	是	是	是	是
上海锦长	否	否	否	否（注）
上海数娱	是	是	是	是
苏州创力	是	是	是	是
上海锦苑	是	是	是	是

公司名称	是否纳入合并财务报表范围			
	2016年 6月30日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
上海锦灵	是	是	是	是
史坦舍	是	是	是	是
上海锦衡	是	是	是	是
杭州锦悦	是	是	是	是
上海锦珑	是	是	是	否
上海锦朗	是	否	否	否
劲佳投资	是	否	否	否

注：上海锦长于 2013 年 11 月 18 日办妥工商注销登记手续。

#### 1、2013 年合并财务报表范围变动情况

新增合并单位上海锦衡、杭州锦悦，为本期新设的子公司；子公司上海锦长于 2013 年 11 月 18 日办妥工商注销登记手续。

#### 2、2014 年合并财务报表范围变动情况

新增合并单位上海锦珑，为本期新设的子公司。

#### 3、2015 年合并财务报表范围变动情况

2015 年合并财务报表范围未发生变化。

#### 4、2016 年 1-6 月合并财务报表范围变动情况

新增合并单位上海锦朗为本期新设的子公司；新增合并单位劲佳投资，为锦和商业通过非同一控制下企业合并取得的全资子公司，购买日为 2016 年 1 月 6 日。

### 四、发行人采用的有重大影响的主要会计政策和会计估计

#### （一）收入确认和计量的具体方法

##### 1、物业出租业务

收入确认的一般原则：



(1) 公司已与客户签订租赁协议，并已按租赁协议约定履行义务，出租物业使用权上的主要风险和报酬已转移给承租方；

(2) 收入的金额能够可靠地计量；

(3) 相关的经济利益很可能流入本公司；

(4) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

本公司的主营业务为产业园区（主要为创意产业园区）的定位、改造和运营管理服务。公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，改造配套硬件设施，完善内外部装修，将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的园区，通过招商出租提供物业使用权以获得租金收入。

公司与租户签订租赁合同，约定租赁期限与租金价格，业务部门按约定交付出租物业，财务人员根据租赁合同定期与客户结算，开具发票，收取租金款项，并按期确认营业收入。

## 2、物业管理及其他服务业务

收入确认的一般原则：

(1) 公司已与客户在协议中就物业管理、咨询等服务内容与收费进行约定，公司已按协议约定履行义务；

(2) 收入的金额能够可靠地计量；

(3) 相关的经济利益很可能流入本公司；

(4) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

本公司将“承租运营”的产业园区，通过招商出租获得租金收入的同时，向客户提供持续物业运营管理等服务，获得物业管理服务收入。同时，为进一步发挥公司在园区运营管理方面的经验，公司通过向非“承租运营”园区等客户提供各类服务，获得招商咨询策划、物业管理等服务收入。

依据本公司与客户签订的物业管理、咨询等服务协议，财务部门按期或完成约定服务内容后与客户结算，开具发票，收取款项，并确认营业收入。

## （二）应收款项坏账准备

### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：金额超过 500 万元（不含 500 万元）以上的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

### 2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1（账龄组合）	账龄分析法
组合 2（租赁合同约定的租赁保证金、押金）	其他方法
组合 3（应收控制关系关联方款项）	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	30	30
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
组合 2（租赁合同约定的租赁保证金、押金）	个别认定法
组合 3（应收控制关系关联方款项）	个别认定法

### 3、单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额虽不重大，但有证据表明存在减值，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

## （三）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

## 1、金融工具的分类

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### （2）应收款项

公司对外出租物业、销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向承租方、购货方或接受劳务方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （3）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，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，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

#### （4）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一

部分；本公司若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

## 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。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。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

## 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上

升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

#### （四）长期股权投资的初始计量、后续计量及收益确认方法

##### 1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

##### 2、初始投资成本的确定

###### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

## （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 3、后续计量及损益确认方法

### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

### （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认

净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本节“（十四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“（十五）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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



合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## （五）固定资产的核算方法

### 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，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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

内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	5	5	19.00
电子用品	5	5	19.00
办公设备	5	5	19.00

## （六）在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## （七）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

1、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

2、借款费用已经发生；

3、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## 2、借款费用资本化期间

资本化期间，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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

## 4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## （八）无形资产的计价方法和摊销方法

### 1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
越界•智造局 II 物业租赁合同	142 个月	预计受益期
越界•X2 创意空间物业租赁合同	166 个月	预计受益期
越界•X2 创意街区物业租赁合同	119 个月	预计受益期
越界•智造局 I 物业租赁合同	226 个月	预计受益期
紫安大厦物业租赁合同	141 个月	预计受益期
办公软件	60 个月	预计受益期
跨银行现金管理（CBS）软件	60 个月	预计受益期

项目	预计使用寿命	依据
园区综合信息服务平台一期	120 个月	预计受益期
园区综合信息服务平台二期	120 个月	预计受益期
EHR 系统	60 个月	预计受益期
财务软件	60 个月	预计受益期

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

### （九）长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，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。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## （十）经营租赁

1、公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用，其他方法更为系统合理的，则采用其他方法。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2、公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入，其他方法更为系统合理的，则采用其他方法。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

## （十一）股份支付及权益工具

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对

可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

## 2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始采用模型按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## （十二）政府补助

### 1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司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为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

## 2、确认时点

企业实际取得政府补助款项作为确认时点。

## 3、会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

报告期内，公司收到的与资产相关的政府补助和收益相关的政府补助情况如下：

单位：万元

补助类型	2016年1-6月	2015年度	2014年	2013年
资产相关	15.00	235.00	275.00	-
收益相关	129.30	629.00	647.40	497.42
<b>合计</b>	<b>144.30</b>	<b>864.00</b>	<b>922.40</b>	<b>497.42</b>

2013年度，公司收到的政府补助均为与收益相关的政府补助，包括各级政



府的扶持资金、职业培训财政补贴、地方教育附加补贴资金等，用于补偿公司已发生的成本费用，因此计入营业外收入。

2014 年度，公司收到的与资产相关的政府补助为 275.00 万元，上述补助均为对构建资产行为的补助，因此计入递延收益；公司收到的与收益相关的政府补助为 647.40 万元，主要包括各级政府的扶持资金、职工培训补贴、地方教育附加补贴资金等，用于补偿公司已发生的成本费用，因此计入营业外收入。

2015 年度，公司收到与资产相关的政府补助为 235.00 万元，上述补助为对构建资产行为的补助，因此计入递延收益；公司收到与收益相关的政府补助为 629.00 万元，主要包括各级政府扶持资金、街道扶持资金等，用于补偿公司已发生的成本费用，因此计入营业外收入。

2016 年 1-6 月，公司收到与资产相关的政府补助为 15.00 万元，上述补助为对构建资产行为的补助，因此计入递延收益；公司收到与收益相关的政府补助为 129.30 万元，主要包括各级政府扶持资金、就业补贴等，用于补偿公司已发生的成本费用，因此计入营业外收入。

### （十三）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括经营租入物业或房屋初始改造成本、装修费，以及项目运营过程中的专项、局部改造成本等。

#### 1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### 2、摊销年限

经营租入物业或房屋初始改造成本、装修费，以及项目运营过程中的专项、局部改造成本等在不超过租赁期的预计受益年限内平均摊销。

### （十四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司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，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

## （十五）合并财务报表的编制方法

### 1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

### 2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制

下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益

变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## （2）处置子公司或业务

### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C、一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### （3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （十六）主要会计政策、会计估计的变更

报告期内，公司主要会计政策、主要会计估计未发生变更。

## 五、公司主要税项及享受的税收优惠政策

### （一）报告期内公司缴纳的主要税种及其税率

税种	计税依据	税率			
		2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%、13%、11%、6%、5%、3%	17%、13%、3%	17%、13%、3%	17%、13%
营业税	按应税营业收入计征	5%、不再申报缴纳	5%	5%	5%

税种	计税依据	税率			
		2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计征	7%、5%	7%、5%、1%	7%、1%	7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%	25%	25%	25%

注：1、根据财政部、国家税务总局“财税[2016]36号”《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》等相关规定，本公司及子公司租金收入与物业管理等服务收入自2016年5月起，由缴纳营业税改为缴纳增值税。依据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》上海锦朗、上海数娱越界·X2创意空间二期项目、本公司越界·菁英汇项目租金收入采用一般计税方法，适用税率为11%；上海锦珑2016年5月至2016年6月为小规模纳税人，租金收入适用税率为5%，2016年7月变更为一般纳税人，租金收入按简易计税方法，适用税率为5%；除前述公司或项目外的租金收入适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。上海锦能南京分公司自2016年5月起为小规模纳税人，其物业管理及其他服务收入适用税率为3%；本公司及其余子公司或分公司物业管理及其他服务收入适用税率为6%。

2、锦和商业水、电费收入缴纳增值税，其中水费收入税率为13%，电费收入税率为17%。自2016年5月起子公司水、电费收入统一缴纳增值税，水费收入适用税率为13%、电费收入适用税率为17%（其中上海锦珑2016年5月至2016年6月为小规模纳税人，期间水、电费收入适用税率为3%并不得抵扣进项税）。

3、子公司上海锦苑自2014年度至2016年4月水、电费收入缴纳增值税，适用税率为3%并不得抵扣进项税。

4、子公司上海锦珑自2015年6月至2016年6月水、电费收入缴纳增值税，适用税率为3%并不得抵扣进项税。

5、子公司上海锦衡2014年度至2015年3月城市维护建设税适用税率为1%，2015年4月开始为5%。

## （二）税收优惠政策

报告期内公司未享受税收优惠政策。

## 六、分部信息

### （一）营业收入构成

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	26,546.62	100.00%	47,129.11	100.00%	39,380.24	100.00%	33,698.67	100.00%

入								
营业收入合计	26,546.62	100.00%	47,129.11	100.00%	39,380.24	100.00%	33,698.67	100.00%
营业成本	16,262.18	-	26,821.64	-	23,315.88	-	17,318.47	-

## （二）主营业务收入—分行业

单位：万元

行业名称	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
服务业	26,546.62	47,129.11	39,380.24	33,698.67
合计	26,546.62	47,129.11	39,380.24	33,698.67

## （三）主营业务收入—分种类

单位：万元

种类	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
租赁	19,922.45	35,257.81	30,036.17	25,193.80
物业服务及其他	6,624.17	11,871.30	9,344.07	8,504.87
合计	26,546.62	47,129.11	39,380.24	33,698.67

## （四）主营业务收入—分地区

单位：万元

地区名称	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
上海	24,689.12	44,495.33	37,905.54	32,444.28
苏州	714.41	1,414.12	1,331.47	1,254.39
杭州	1,065.95	1,131.69	143.23	-
南京	77.14	87.98	-	-
合计	26,546.62	47,129.11	39,380.24	33,698.67

## 七、最近一年一期重大收购兼并情况

2016年1月，锦和商业收购劲佳投资15%股权，劲佳投资成为公司全资子公司。收购的具体情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况（三）发行人设立以来的资产重组

情况”。

## 八、经注册会计师核验的非经常性损益明细表

依据经注册会计师核验的非经常性损益明细表，公司报告期内各年度非经常性损益的具体内容如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益	-0.19	5.77	25.24	-5.73
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	129.30	629.00	647.40	497.42
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	-	-	-	72.82
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	15.12	40.55	53.06	42.54
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	115.14	-10.74	-17.61	106.76
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,412.54	-	-	405.00
所得税影响额	-64.84	-166.14	-177.02	-261.50
少数股东权益影响额（税后）	-	-	-0.01	-0.41
<b>合计</b>	<b>1,607.07</b>	<b>498.43</b>	<b>531.06</b>	<b>856.90</b>
非经常性损益占同期归属于母公司股东净利润比例	<b>31.03%</b>	<b>5.20%</b>	<b>7.01%</b>	<b>9.59%</b>
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	<b>3,572.17</b>	<b>9,095.48</b>	<b>7,046.30</b>	<b>8,081.80</b>

2016年1-6月“其他符合非经常性损益定义的损益项目”金额 14,125,434.63



元，系本公司受让原合营企业劲佳投资另一方股东所持有股权，实现对劲佳投资的非同一控制下企业合并，在合并日对合并前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。由于该事项具有偶发性，根据证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》的规定，认定为非经常性损益。

2013年度“其他符合非经常性损益定义的损益项目”金额4,050,000.00元，为越界创意园业主方广电浦东在越界创意园区新建办公楼，给公司园区管理等带来诸多不利影响，由此而给予公司的租金减免。该租金减免具有偶发性，根据证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》的规定，认定为非经常性损益。

报告期内，公司获取的所有政府补助情况如下：

①2016年1-6月政府补助具体情况

2016年1-6月，公司获得的政府补助包括与收益相关的政府补助129.30万元和与资产相关的政府补助15.00万元，分别计入当期的营业外收入和递延收益。

2016年1-6月与收益相关的政府补助如下：

序号	付款单位	内容或用途	取得时间	金额（万元）
1	上海市失保基金代理专户	就困岗补	2016年2月	2.40
2	上海市嘉定区国库收付中心	财政扶持资金	2016年3月	4.90
3	上海市徐汇区财政局	企业发展专项扶持金	2016年6月	39.00
4	上海市徐汇区财政局	企业发展专项扶持金	2016年6月	66.00
5	上海市徐汇区财政局	企业发展专项扶持金	2016年6月	17.00
合计				<b>129.30</b>

2016年1-6月与资产相关的政府补助如下：

序号	付款单位	内容或用途	取得时间	金额（万元）
----	------	-------	------	--------

序号	付款单位	内容或用途	取得时间	金额（万元）
1	上海市国库收付中心零余额专户	越界文化创意与信息科技产业融合服务平台的建设和应用推广	2015年12月	15.00
合计				<b>15.00</b>

### ②2015年政府补助具体情况

2015年，公司获得的政府补助包括与收益相关的政府补助629.00万元和与资产相关的政府补助235.00万元，分别计入当期的营业外收入和递延收益。

2015年与收益相关的政府补助如下：

序号	付款单位	内容或用途	取得时间	金额（万元）
1	上海市黄浦区财政局资金管理所	文创资金	2015年1月	20.00
2	上海市黄浦区财政局资金管理所	街道扶持资金	2015年6月	140.00
3	上海市黄浦区财政局资金管理所	街道扶持资金	2015年7月	24.00
4	其他代理业务资金-代理财政业务资金	促进经济发展专项资金	2015年9月	90.00
5	上海市徐汇区财政局	企业发展扶持金	2015年9月	59.00
6	上海市徐汇区财政局	企业发展扶持金	2015年9月	35.00
7	上海市徐汇区财政局	企业发展扶持金	2015年11月	216.00
8	上海市徐汇区财政局	企业发展扶持金	2015年11月	14.00
9	上海市黄浦区财政局资金管理所	园区考核奖励	2015年12月	31.00
合计				<b>629.00</b>

2015年与资产相关的政府补助如下：

序号	付款单位	内容或用途	取得时间	金额（万元）
1	上海市国库收付中心零余额专户	生产性服务业功能区智慧服务平台	2015年7月	105.00

2	上海市国库收付中心零余额专户	“创越新空间”——面向文化创意产业的众创空间项目	2015年11月	130.00
合计				235.00

### ③2014年政府补助具体情况

2014年，公司获得的政府补助包括与收益相关的政府补助647.40万元和与资产相关的政府补助275.00万元，分别计入当年的营业外收入和递延收益。

2014年与收益相关的政府补助如下：

序号	付款单位	内容或用途	取得时间	金额（万元）
1	上海市徐汇区财政局	现代服务业扶持金	2014年3月	6.00
2	上海市普陀区财政局	产业发展专项扶持资金	2014年7月	25.00
3	上海市黄浦区财政局资金管理所	财政扶持金	2014年8月	22.00
4	上海市徐汇区财政局	现代服务业扶持金	2014年8月	10.00
5	上海市徐汇区财政局	企业发展扶持金	2014年8月	31.00
6	上海市黄浦区财政局资金管理所	街道扶持资金	2014年8月	140.00
7	上海市普陀区财政局	职工职业培训补贴	2014年9月	1.81
8	其他代理业务资金-代理财政业务资金	扶持金	2014年9月	80.00
9	上海市徐汇区财政局	企业发展扶持金	2014年9月	1.00
10	上海市徐汇区财政局	企业发展扶持金	2014年10月	24.00
11	上海市徐汇区财政局	企业发展扶持金	2014年10月	61.00
12	代理财政业务资金	地方教育费附加补贴资金	2014年11月	2.95
13	徐汇区级财政直接支付内部户	企业发展扶持金	2014年11月	192.00

序号	付款单位	内容或用途	取得时间	金额（万元）
14	徐汇区级财政直接支付内部户	地方教育费附加补贴资金	2014年12月	9.86
15	上海市徐汇区财政局	地方教育费附加补贴资金	2014年12月	0.63
16	上海市徐汇区财政局	地方教育费附加补贴资金	2014年12月	1.65
17	徐汇区级财政直接支付内部户	地方教育费附加补贴资金	2014年12月	2.14
18	上海市黄浦区财政局教育经费附加专户	地方教育费附加补贴	2014年12月	6.36
19	杭州市上城区财政局	文创产业扶持资金	2014年12月	15.00
20	杭州市上城区财政局	区级配套扶持资金	2014年12月	15.00
<b>合计</b>				<b>647.40</b>

2014年与资产相关的政府补助如下：

序号	付款单位	内容或用途	取得时间	金额（万元）
1	上海市国库收付中心零余额专户	2014年第一批信息化发展专项资金	2014年7月	140.00
2	上海市徐汇区财政局	越界文化创意与信息科技产业融合服务平台	2014年12月	45.00
3	上海市国库收付中心零余额专户	越界文化创意与信息科技产业融合服务平台	2014年12月	90.00
<b>合计</b>				<b>275.00</b>

#### ④2013年政府补助具体情况

2013年公司获得的政府补助均为与收益相关的政府补助，全部计入当年的营业外收入，合计金额497.42万元。上述政府补助的基本情况如下：

序号	付款单位	内容或用途	取得时间	金额（万元）
1	上海市徐汇区财政局	政府扶持资金	2013年5月	6.00
2	上海市国库收付中心零余额账户	中小企业发展专项资金	2013年6月	25.00
3	上海市卢湾区财政局	地方教育费附加补贴	2013年6月	1.10
4	上海市卢湾区财政局	职业培训财政补贴	2013年6月	2.50
5	上海市黄浦区财政局资金管理所	街道扶持资金	2013年8月	27.00
6	上海市徐汇区财政局	政府扶持资金	2013年8月	11.00
7	上海市黄浦区财政局资金管理所	街道扶持资金	2013年8月	62.00
8	上海市徐汇区财政局	政府扶持资金	2013年8月	60.00
9	上海市普陀区财政	职工职业培训补贴	2013年9月	0.73
10	上海市徐汇区财政局	政府扶持资金	2013年9月	27.00
11	上海市徐汇区财政局	政府扶持资金	2013年9月	1.00
12	其他代理业务资金-代理财政业务资金	地方教育附加补贴资金	2013年10月	1.97
13	上海市普陀区财政局产业发展资金专户	产业扶持资金	2013年11月	14.00
14	上海市徐汇区财政局	地方教育附加补贴资金	2013年12月	9.96
15	上海市徐汇区财政局	地方教育附加补贴资金	2013年12月	0.07
16	上海市徐汇区财政局	企业发展扶持资金	2013年12月	244.00
17	上海市徐汇区财政局	地方教育附加补贴资金	2013年12月	0.49
18	上海市徐汇区财政局	地方教育附加补贴资金	2013年12月	1.59
19	上海市徐汇区财政局	地方教育附加补贴资金	2013年12月	2.01
合计				<b>497.42</b>

## 九、最近一期末主要资产

### （一）固定资产

截至 2016 年 6 月末，本公司固定资产账面价值为 911.78 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	673.55	28.29	-	645.26
运输设备	258.09	167.82	-	90.27
电子用品	246.48	128.15	-	118.33
办公设备	142.19	84.27	-	57.92
<b>合计</b>	<b>1,320.31</b>	<b>408.53</b>	<b>-</b>	<b>911.78</b>

### （二）长期股权投资

截至 2016 年 6 月末，公司长期股权投资情况如下：

单位：万元

投资类型	公司名称	初始投资额	账面价值	期末股权比例	核算方法
联营企业投资	上海力衡	1,541.50	1,654.52	40.00%	权益法
联营企业投资	南京广电锦和	2,205.00	1,055.87	49.00%	权益法

### （三）无形资产

截至 2016 年 6 月末，公司无形资产原值为 10,930.28 万元，净值为 7,977.87 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	2016 年 6 月 30 日原值	摊销期（月）
1	越界·智造局 II 物业租赁合同	871.76	142
2	越界·X2 创意空间物业租赁合同	4,382.92	166
3	越界·X2 创意街区物业租赁合同	578.71	119
4	越界·智造局 I 物业租赁合同	2,971.34	226
5	紫安大厦物业租赁合同	1,661.82	141
6	办公软件	15.06	60

序号	项目	2016年6月30日原值	摊销期（月）
7	跨银行现金管理（CBS）软件	30.00	60
8	园区综合信息服务平台一期	16.50	120
9	园区综合信息服务平台二期	361.58	120
10	EHR 系统	36.20	60
11	财务软件	4.40	60
合计		<b>10,930.28</b>	

其中，越界·智造局 II、越界·X2 创意空间、越界·X2 创意街区、越界·智造局 I、紫安大厦物业租赁合同的具体形成过程详见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“一、财务状况分析”之“（一）资产状况分析”之“3、非流动资产构成及其变化分析”之“（5）无形资产”。

#### （四）在建工程

截至 2016 年 6 月末，公司的在建工程账面价值为 7,404.99 万元，具体情况如下：

单位：万元

工程项目名称	金额	其中利息资本化累计金额
越界·世博园初始改造工程	2,776.74	5.61
南翔智地园三期（5 号楼、5A 号楼、7 号楼）初始改造工程	4,501.16	-
越界·X2 创意空间二期	35.80	-
越界·田林坊初始改造工程	91.28	-
合计	<b>7,404.99</b>	<b>5.61</b>

公司的在建工程主要为项目改造支出，当项目达到预定可使用状态后，相关支出转入长期待摊费用进行核算。

#### （五）长期待摊费用

截至 2016 年 6 月末，公司的长期待摊费用原值为 69,416.60 万元，净值为 48,930.72 万元，主要为经营租入物业初始改造成本以及项目运营过程中的专项、局部改造成本，在不超过租赁期的预计受益年限内平均摊销。公司长期待摊费用具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	内容	2016年6月30日 原值	摊销期（月）
1	越界创意园1期工程	初始改造	7,492.11	234
2	越界创意园2期工程	初始改造	3,565.29	221
3	越界创意园3期工程	运营改造	1,822.94	183
4	越界创意园专项改造	运营改造	250.00	185
5	越界创意园专项改造2	运营改造	212.17	164
6	越界创意园专项改造3	运营改造	548.80	157
7	越界创意园局部改造	运营改造	109.34	36
8	航天大厦改造（北楼内部工程）	初始改造	1,141.89	144
9	航天大厦改造（南楼内部工程）	初始改造	1,009.79	172
10	航天大厦改造（南北楼外帷装饰）	初始改造	1,321.80	169
11	航天大厦专项改造	运营改造	48.05	163
12	越界·菁英汇改造工程	初始改造	1,809.63	44
13	越界·菁英汇家具	初始改造	362.82	35
14	越界·苏河汇改造补偿	初始改造	400.00	139
15	越界·苏河汇改造工程	初始改造	1,292.14	139
16	越界·苏河汇局部改造	运营改造	23.91	36
17	越界·智造局II改造工程	初始改造	1,808.97	177
18	越界·智造局II专项改造	运营改造	1,049.47	110
19	越界·智造局II局部改造	运营改造	115.55	36
20	越界·永嘉庭改造工程	初始改造	2,531.58	170
21	越界·500视觉园改造工程	初始改造	1,192.90	174
22	越界·X2创意空间专项改造	运营改造	205.80	193
23	越界·X2创意空间局部改造	运营改造	46.57	36
24	越界·智造局I改造工程	初始改造	4,189.50	272
25	越界·智造局I专项改造	运营改造	535.61	227
26	越界·智造局I局部改造	运营改造	14.69	36
27	越界·X2创意街区初始改造	初始改造	1,618.75	167
28	越界·X2创意街区局部改造	运营改造	295.24	36
29	越界·乐平方初始改造工程	初始改造	5,703.96	235
30	大宁财智中心装修工程	初始改造	2,565.84	183



序号	项目	内容	2016年6月30日 原值	摊销期（月）
31	越界·智汇园初始改造工程(一期)	初始改造	5,418.66	186
32	南翔智地园三期11号楼改造工程	初始改造	4,816.70	230
33	南翔智地园三期2A号楼改造工程	初始改造	862.69	120
34	南翔智地园三期1号楼改造工程	初始改造	1,669.87	222
35	越界·锦绣工坊项目改造工程	初始改造	1,781.46	108
36	锦和大厦租赁补偿款	租赁补偿	963.38	240
37	越界·智慧谷初始改造工程	初始改造	1,465.89	171
38	越界·智汇园初始改造工程(二期)	初始改造	889.15	157
39	南翔智地园三期2C号楼初始改造	初始改造	914.02	221
40	南翔智地园三期4号楼初始改造	初始改造	176.71	219
41	南翔智地园三期2号楼初始改造	初始改造	1,056.77	224
42	南翔智地园三期3、13、14号楼初始改造	初始改造	361.73	216
43	南翔智地园三期2号楼专项改造	运营改造	548.26	60
44	锦和大厦项目初始改造工程	初始改造	1,458.60	233
45	紫安大厦初始改造工程	初始改造	3,397.30	157
46	原总部办公楼装修（文新报业大厦30楼）（注）	办公楼装修	140.09	36
47	总部办公楼改造（X2创意空间）	办公楼装修	210.24	60
<b>合计</b>			<b>69,416.60</b>	

注：原总部办公楼装修（文新报业大厦30楼）对应原值为140.09万元，摊销期为36个月，该长期待摊费用已于该合同租赁到期时摊销完毕。

## （六）其他非流动资产

截至2016年6月末，公司其他非流动资产分别为8,746.15万元，具体情况如下：

单位：万元

类别及内容	2016年6月30日
世博园项目补偿款	2,904.76
预付租金款	1,947.00
租赁保证金、押金	3,894.39
合 计	8,746.15

关于公司其他非流动资产的分析详见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“一、财务状况分析”之“（一）资产状况分析”之“3、非流动资产构成及其变化分析”之“（8）其他非流动资产”。

## 十、最近一期末主要债项

### （一）银行借款

#### 1、短期借款

截至2016年6月末，公司的短期借款具体情况如下：

单位：万元

借款类别	2016年6月30日
保证及质押借款	760.00
保证借款	4,703.00
合 计	5,463.00

#### 2、一年内到期的非流动负债

截至2016年6月末，公司的一年内到期的非流动负债具体情况如下：

单位：万元

借款类别	2016年6月30日
一年内到期的长期借款	9,213.77
合 计	9,213.77

#### 3、长期借款

截至2016年6月末，公司的长期借款具体情况如下：

单位：万元

借款类别	2016年6月30日
保证及质押借款	2,993.56
保证借款	3,566.25
合计	<b>6,559.81</b>

## （二）对内部人员和关联方的负债

### 1、对内部人员的负债

截至2016年6月末，公司没有对内部人员的负债。

### 2、对关联方的负债

截至2016年6月末，公司对关联方的负债如下：

单位：万元

科目名称	关联方	2016年6月30日
预收账款	上海锦和房地产经纪有限公司	16.77
其他应付款	上海锦和房地产经纪有限公司	31.21
应付账款	上海霞锦实业有限公司	8.88

## （三）其他债项

### 1、应付账款

截至2016年6月末，应付账款账面价值为6,022.74万元，主要为应付上海利恩建设集团有限公司暂估工程款1,632.17万元、上海世博城市最佳实践区商务有限公司暂估补偿款1,428.57万元。

### 2、预收款项

截至2016年6月末，公司的预收款项账面价值为4,431.03万元，主要为预收的租金和物业费。随着公司经营规模的扩大，预收款项的规模也呈上升趋势。

### 3、应交税费

截至2016年6月末，公司的应交税费为1,487.65万元，主要为应交所得税、

应交增值税等。

#### 4、其他应付款

截至 2016 年 6 月末，公司的其他应付款账面价值为 10,716.03 万元，主要由租户的租赁押金和装修押金组成。随着公司已投入运营的项目数量和出租面积的增加，押金金额也呈上升趋势。

### 十一、所有者权益变动情况

#### （一）报告期末所有者权益情况

单位：万元

项目	2016年6月 30日	2015年12月 31日	2014年12月 31日	2013年12月 31日
实收资本（或股本）	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
资本公积	8,467.44	8,467.44	8,467.44	8,467.44
盈余公积	3,067.30	3,067.30	2,126.28	1,235.22
未分配利润	9,232.50	12,553.27	11,900.37	12,414.07
归属于母公司所有者 权益合计	41,767.24	45,088.00	43,494.09	43,116.73
少数股东权益	-58.09	-55.85	-47.18	22.31
<b>合计</b>	<b>41,709.15</b>	<b>45,032.15</b>	<b>43,446.91</b>	<b>43,139.04</b>

#### （二）股本变动情况

2013 年末至 2016 年 6 月末，公司股本均为 21,000 万元，其变动情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况”。

#### （三）资本公积变动情况

单位：万元

项目	2016年6月30 日	2015年12月 31日	2014年12月 31日	2013年12月 31日

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资本溢价：				
投资者投入的资本	8,429.66	8,429.66	8,429.66	8,429.66
同一控制下企业合并的影响	37.77	37.77	37.77	37.77
合计	<b>8,467.44</b>	<b>8,467.44</b>	<b>8,467.44</b>	<b>8,467.44</b>

#### （四）盈余公积变动情况

单位：万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
法定盈余公积	3,067.30	3,067.30	2,126.28	1,235.22
合计	<b>3,067.30</b>	<b>3,067.30</b>	<b>2,126.28</b>	<b>1,235.22</b>

#### （五）未分配利润变动情况

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	提取比例	金额	提取比例	金额	提取比例	金额	提取比例
年初未分配利润	12,553.27	-	11,900.37	-	12,414.07	-	8,128.95	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,179.24	-	9,593.91	-	7,577.36	-	8,938.71	-
减：提取法定盈余公积	-	10%	941.01	10%	891.06	10%	803.59	10%
应付普通股股利	8,500.00	-	8,000.00	-	7,200.00	-	3,850.00	-
期末未分配利润	9,232.50	-	12,553.27	-	11,900.37	-	12,414.07	-

## 十二、现金流量情况

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	5,726.29	16,193.37	14,015.49	11,025.07

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
投资活动产生的现金流量净额	-6,176.41	-8,060.65	-16,715.20	-10,967.57
筹资活动产生的现金流量净额	-517.48	-7,705.74	3,443.36	-4,007.00
现金及现金等价物净增加额	-967.60	426.98	743.65	-3,949.50
加：期初现金及现金等价物余额	2,782.38	2,355.40	1,611.75	5,561.25
期末现金及现金等价物余额	1,814.78	2,782.38	2,355.40	1,611.75

### 十三、其他重要事项

#### （一）期后事项

##### 1、资产负债表日后银行借款：

借款人	借款银行	借款期限	借款金额 (万元)	担保人
上海锦翌	招商银行上海田林支行	2016年7月8日至 2017年7月3日	237.00	锦和商业、郁敏珺
锦和商业	招商银行上海田林支行	2016年7月8日至 2017年7月3日	1,500.00	郁敏珺
上海锦衡	招商银行上海田林支行	2016年7月8日至 2017年7月3日	235.00	锦和商业、郁敏珺
合计			1,972.00	

##### 2、资产负债表日后归还银行借款：

借款人	借款银行	借款期限	借款金额 (万元)	担保人
上海锦灵	招商银行上海田林支行	2014年1月16日至 2016年7月15日	250.00	锦和商业、郁敏珺
上海锦灵	招商银行上海田林支行	2015年11月12日至 2016年7月25日	160.00	锦和商业、郁敏珺、 锦和商业及上海锦灵等7个子公司租金收入、园区物业管理收入质押
合计			410.00	

#### （二）或有事项

截至2016年6月30日止，公司无需要披露的重要或有事项。

### （三）其他重要事项

其他重要事项详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“五、与公司主要业务相关的固定资产、无形资产”之“（四）以租赁方式获得的物业经营权”及“（六）发行人承租运营的部分项目存在标的房产未取得产权证书的情形”的相关内容。

## 十四、主要财务指标

### （一）基本财务指标

财务指标	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动比率（倍）	0.19	0.26	0.25	0.37
速动比率（倍）	0.11	0.13	0.13	0.14
资产负债率（母公司）（%）	34.21	26.09	22.74	29.17
无形资产（土地使用权除外）占净资产的比率（%）	19.10	14.05	15.99	17.41
财务指标	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
应收账款周转率（次/年）	62.67	73.51	83.07	183.74
息税折旧摊销前利润（万元）	9,948.62	18,899.87	15,066.17	14,782.98
利息保障倍数（倍）	16.87	15.19	17.89	-
每股经营活动产生的现金流量（元/股）	0.27	0.77	0.67	0.53
每股净现金流量（元/股）	-0.05	0.02	0.04	-0.19

注：上述财务指标计算公式如下：

流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=速动资产÷流动负债

资产负债率=负债总额÷资产总额

应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额

息税折旧摊销前利润=利润总额+费用化的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

利息保障倍数=(利润总额+费用化的利息支出)÷利息支出

每股经营活动的现金流量净额=经营活动现金流量净额÷期末股本

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末股本

无形资产(扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后)占净资产的比例=无形资产(扣

除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后) 余额÷期末归属于母公司所有者净资产

## （二）净资产收益率和每股收益

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求，本公司最近三年一期净资产收益率和每股收益如下表所示：

项目	加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
		基本	稀释
<b>2016年1-6月</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	11.93%	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.23%	0.17	0.17
<b>2015年度</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	23.05%	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.85%	0.43	0.43
<b>2014年度</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	18.00%	0.36	0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.73%	0.34	0.34
<b>2013年度</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	22.05%	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.11%	0.38	0.38

注：上述财务指标计算公式如下：

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

其中：P<sub>0</sub> 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> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

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

其中：P<sub>0</sub> 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> 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。



稀释每股收益= $P1/(S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk+认权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。

## 十五、盈利预测

公司未做盈利预测。

## 十六、资产评估情况

锦和有限在整体变更为股份公司时，委托银信资产评估有限公司进行了资产评估。2012年4月16日，银信资产评估有限公司出具了银信资评报（2012）沪第057号《上海锦和商业经营管理有限公司拟股份制改制股东全部权益价值评估报告》，以2012年2月29日为基准日对锦和有限的全部资产和负债进行评估。

本次评估采用资产基础法，所选用的价值类型为市场价值。评估情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	21,959.32	21,969.43	10.11	0.05
长期股权投资净额	2,622.04	7,998.06	5,376.02	205.03
固定资产	118.51	187.04	68.53	57.83
其中：设备	118.51	187.04	68.53	57.83
无形资产净额	-	18,358.00	18,358.00	-
长期待摊费用	9,674.76	9,674.76	-	-
递延所得税资产	2.53	0.00	-2.53	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>34,377.16</b>	<b>58,187.29</b>	<b>23,810.13</b>	<b>69.26</b>
流动负债	5,022.23	5,022.23	-	-
非流动负债	-	4,606.63	4,606.63	-
其中：递延所得税负债	-	4,606.63	4,606.63	-
<b>负债合计</b>	<b>5,022.23</b>	<b>9,628.86</b>	<b>4,606.63</b>	<b>91.72</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>29,354.93</b>	<b>48,558.43</b>	<b>19,203.50</b>	<b>65.42</b>

其中，长期股权投资净额评估增值 5,376.02 万元，主要由于公司下属子公司

盈利情况良好，使得评估值与按成本法核算的账面价值相比存在较大金额的增值。无形资产净额评估增值 18,358.00 万元，主要为公司同广电浦东签订的越界创意园租赁经营权。

上述资产评估报告仅为公司整体变更设立股份公司时办理工商登记提供价值参考。公司并没有根据上述资产评估结果调整相关的账面余额。

## 十七、历次验资情况

发行人历次验资情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、公司设立时发起人出资及设立后历次股本变化的验资情况”。

## 第十一节 管理层讨论与分析

公司提请投资者注意，以下的讨论分析应结合公司经审计的财务报表及附注和本招股说明书披露的其他财务会计信息一并阅读。本节的讨论分析中涉及的数据如未经特别说明的均以合并财务报表为依据。

### 一、财务状况分析

#### （一）资产状况分析

##### 1、资产的构成及变动分析

报告期内各期末，公司的资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	7,201.35	8.35%	6,988.96	9.22%	5,982.13	8.29%	5,271.49	9.20%
非流动资产	79,014.58	91.65%	68,805.11	90.78%	66,171.12	91.71%	52,031.22	90.80%
<b>资产总额</b>	<b>86,215.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>75,794.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>72,153.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>57,302.71</b>	<b>100.00%</b>

2013年末至2016年6月末，公司的总资产金额分别为57,302.71万元、72,153.25万元、75,794.07万元和86,215.93万元，基本呈持续上升趋势，主要因为公司正处于扩张期，项目数量不断增加，经营规模持续扩大。

2013年末至2016年6月末，公司的资产主要为非流动资产，非流动资产占总资产的比例分别为90.80%、91.71%、90.78%和91.65%，非流动资产主要为与经营活动密切相关的长期待摊费用、在建工程、无形资产、长期股权投资和其他非流动资产；流动资产主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款等。

公司非流动资产占比较高的原因与公司的主营业务经营模式相关。公司采取“承租运营”方式，且改造装修支出较大，导致长期待摊费用、在建工程等非流动资产金额较高，而收入主要以租金、物业费构成，一般采取预收方式，应收账

款、预付账款等流动资产金额较低，导致公司的总资产构成以非流动资产为主。

## 2、流动资产构成及其变化分析

报告期内各期末，公司流动资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	2,714.78	37.70%	2,782.38	39.81%	2,355.42	39.37%	1,611.75	30.57%
应收账款	1,065.63	14.80%	544.04	7.78%	671.59	11.23%	226.28	4.29%
预付款项	2,979.45	41.37%	3,596.93	51.47%	2,863.66	47.87%	3,350.61	63.56%
其他应收款	335.81	4.66%	47.99	0.69%	26.09	0.44%	82.85	1.57%
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	27.58	0.46%	-	-
其他流动资产	105.68	1.47%	17.62	0.25%	37.80	0.63%	-	-
<b>合计</b>	<b>7,201.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,988.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,982.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,271.49</b>	<b>100.00%</b>

### （1）货币资金

2013年末至2016年6月末，公司的货币资金分别为1,611.75万元、2,355.42万元、2,782.38万元和2,714.78万元。货币资金余额基本呈逐年上升趋势，主要原因为公司项目数量不断增加，经营规模持续扩大，需常备更多货币资金。

2014年末，货币资金中银行存款为2,347.56万元，其中受限制的货币资金为223.69元，系和矩商务因与上海大唐天易通信导航技术有限公司的房屋租赁合同纠纷诉讼被法院冻结的银行存款，目前该诉讼案件已执行完毕，上述冻结款项已解冻。

2016年6月末，货币资金中的其他货币资金900.00万元为受限制的货币资金，系银行保函保证金，该银行保函用作向上海世博城市最佳实践区商务有限公司提供世博项目投资建设保证金。

### （2）应收账款

2013年末至2016年6月末，公司的应收账款账面价值分别为226.28万元、671.59万元、544.04万元和1,065.63万元，占流动资产的比例分别为4.29%、11.23%、7.78%和14.80%。报告期内各期末90%以上的应收账款账龄在1年以内。

报告期内各期末，应收账款的账龄及坏账准备计提比例如下：

单位：万元

账龄	2016年6月30日			2015年12月31日		
	金额	坏账准备	计提比例	金额	坏账准备	计提比例
1年以内	1,121.72	56.09	5%	572.67	28.63	5%
1-2年	-	-	-	-	-	-
合计	<b>1,121.72</b>	<b>56.09</b>	<b>5%</b>	<b>572.67</b>	<b>28.63</b>	<b>5%</b>
账龄	2014年12月31日			2013年12月31日		
	金额	坏账准备	计提比例	金额	坏账准备	计提比例
1年以内	659.62	32.98	5.00%	230.89	11.54	5.00%
1-2年	49.95	5.00	10.00%	7.70	0.77	10.00%
合计	<b>709.57</b>	<b>37.98</b>	<b>5.35%</b>	<b>238.59</b>	<b>12.31</b>	<b>5.16%</b>

公司应收账款金额较小、账龄较短，与公司收入的结算方式密切相关，通常情况下，公司的租金收入、物业管理收入采用预收的方式进行结算。

2016年6月末，公司应收账款较之前年份有较大上升，主要系应收上海隆宝酒店管理有限公司及关联公司、上海西南明园实业发展有限公司、上海信电通信建设服务有限公司的款项。上海隆宝酒店管理有限公司及关联公司承租航天大厦部分物业，用于酒店经营，作为核心客户，公司给予一定的账期；上海西南明园实业发展有限公司系公司受托运营项目明园商务中心的委托方，对其应收账款主要为尚未结算的2015年7月至2016年6月管理报酬；上海信电通信建设服务有限公司承租南翔智地园三期项目2号楼1至2楼用作办公场所，作为核心客户，公司给予一定的账期。截至2016年6月末，公司对上述三家公司的应收账款分别为428.33万元、258.50万元、169.53万元。

### （3）预付款项

2013年末至2016年6月末，公司的预付款项分别为3,350.61万元、2,863.66万元、3,596.93万元和2,979.45万元。公司的预付款项主要为预付给园区出租方的租金、预付公共事业单位的水费、电费等。

截至2016年6月末，公司预付款项前五名单位的情况如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	性质
上海信电通信建设服务有限公司	非关联方	500.00	1-2年	预付补偿款

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	性质
上海彭浦实业公司	非关联方	440.87	1年以内	预付租金
上海市电力公司	非关联方	269.33	1年以内	预付电费
上海紫光机械有限公司	非关联方	235.31	1年以内	预付租金
上海邮政实业开发总公司	非关联方	223.75	1年以内	预付租金
<b>合计</b>		<b>1,669.26</b>		

上海华新电线电缆有限公司（以下简称“华新电线”）为南翔智地园三期项目的物业出租方。上海信电通通信建设服务有限公司（以下简称“信电通”）与华新电线同为中国电信集团公司下属公司。根据发行人与华新电线、信电通于2013年5月签订的《项目合作协议》，华新电线全权委托信电通处理与发行人合作的南翔智地园三期项目。2014年7月，三方协商同意并签订《三方协议》，华新电线终止委托信电通对南翔智地园三期项目的管理运作，由华新电线与发行人直接开展项目运作。同时鉴于，信电通前期工作所付出的成本，三方同意由发行人对信电通予以补偿，同时减免发行人应付华新电线的物业租金。在发行人向信电通预付了500万元补偿款后，又由于各方实际经营需要，三方于2016年12月签订了《有关三方协议终止执行的备忘录》，终止执行上述《三方协议》，信电通退回发行人预付的补偿款，同时不再减免发行人应付华新电线的物业租金。截至本招股说明书签署日，发行人向信电通预付的500万元补偿款已退回。

上海彭浦实业公司、上海紫光机械有限公司、上海邮政实业开发总公司分别为大宁财智中心、越界·智造局I、紫安大厦项目物业的出租方，对其预付款为预付租金。

#### （4）其他应收款

2013年末至2016年6月末，公司的其他应收款分别为82.85万元、26.09万元、47.99万元和335.81万元。截至2016年6月末，公司其他应收款前五名单位如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	性质或内容
上海市电力公司	非关联方	310.75	1年以内	应退工程款
中国电信股份有限公司 杭州分公司	非关联方	31.31	1年以内	代付诉讼费

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	性质或内容
南京广电锦和	关联方	9.84	1 年以内	代付待结算劳务费
中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司	非关联方	0.54	1-2 年	待收保险赔偿款
杭州永佳办公设备有限公司	非关联方	0.50	3 年以上	办公设备租赁押金
<b>合计</b>		<b>352.94</b>		

其中应收上海市电力公司 310.75 万元系 2013 年 10 月预付的越界·智汇园电力扩容项目工程款，由于该工程未实际实施，上海市电力公司于 2016 年 1 月 1 日寄送《客户告知书》，通知公司该电力扩容工程已进行注销，预付工程款将原数退回。2016 年 10 月，公司已收到上述退款。

#### （5）其他流动资产

2014 年末至 2016 年 6 月末，公司的其他流动资产分别为 37.80 万元、17.62 万元和 105.68 万元，均为预缴税费。

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预缴税费	105.68	17.62	37.80	-
<b>合计</b>	<b>105.68</b>	<b>17.62</b>	<b>37.80</b>	-

### 3、非流动资产构成及其变化分析

报告期内各期末，公司非流动资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	880.00	1.11%	880.00	1.28%	880.00	1.33%	-	0.00%
长期股权投资	2,710.39	3.43%	6,968.73	10.13%	7,092.55	10.72%	1,513.83	2.91%
固定资产	911.78	1.15%	267.37	0.39%	225.43	0.34%	188.08	0.36%
在建工程	7,404.99	9.37%	5,619.90	8.17%	3,494.40	5.28%	8,386.44	16.12%
无形资产	7,977.87	10.10%	6,337.08	9.21%	6,956.41	10.51%	7,506.86	14.43%
长期待摊费用	48,930.72	61.93%	43,241.99	62.85%	43,182.23	65.26%	30,731.98	59.06%

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
递延所得税资产	1,452.69	1.84%	1,081.64	1.57%	735.94	1.11%	183.68	0.35%
其他非流动资产	8,746.15	11.07%	4,408.40	6.41%	3,604.15	5.45%	3,520.36	6.77%
合计	79,014.58	100.00%	68,805.11	100.00%	66,171.12	100.00%	52,031.22	100.00%

#### （1）可供出售金融资产

截至2016年6月末，公司的可供出售金融资产的账面价值为880.00万元，系对租房宝的权益性投资，持股比例为17%，截至本招股说明书签署日，持股比例变更为10.13%。

2014年12月，公司与上海顶贸投资管理中心（有限合伙）签署《股权转让协议》，约定公司以880万元的价格受让上海顶贸投资管理中心（有限合伙）持有的租房宝20%的股权。2015年7月，租房宝新增两名股东并增资后注册资本变更为117.647万元，锦和商业所持股权比例变更为17%。2016年10月，租房宝新增一个股东并增资后注册资本变更为141.1764万元，锦和商业所持股权比例变更为14.17%。同月，锦和商业已与租房宝另一股东李旭签署《股权转让协议》，锦和商业将持有的租房宝4.04%的股权（对应出资额为5.7035万元）以价款363.60万元转让给李旭，锦和商业持股比例变更为10.13%，截至本招股说明书签署日，股权交割及工商登记尚未完成。公司对租房宝不具有控制、共同控制或重大影响，因此按《企业会计准则第22号——金融工具的确认和计量》确认为可供出售金融资产。

#### （2）长期股权投资

截至2016年6月末，公司的长期股权投资账面价值为2,710.39万元，系对联营企业上海力衡和南京广电锦和的股权投资，持股比例分别为40%、49%，均采用权益法核算。

公司对上海力衡的投资的初始投资成本为1,541.50万元，2013年、2014年、2015年和2016年1-6月分别实现投资收益26.68万元、77.34万元、115.35万元和54.32万元；公司对南京广电锦和的投资的初始投资成本为2,205.00万元，2014年、2015年和2016年1-6月分别实现投资收益-72.10万元、-730.96万元和-346.08



万元。

### （3）固定资产

报告期内各期末，公司固定资产的账面原值和净值情况如下：

单位：万元

类别	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	673.55	645.26	19.07	1.26	19.07	4.85	19.07	8.47
运输设备	258.09	90.27	254.71	99.72	254.34	86.59	272.01	87.87
电子用品	246.48	118.33	213.78	101.77	205.21	125.05	136.06	81.29
办公设备	142.19	57.92	143.13	64.62	89.72	8.94	88.91	10.45
<b>合计</b>	<b>1,320.31</b>	<b>911.78</b>	<b>630.68</b>	<b>267.37</b>	<b>568.34</b>	<b>225.43</b>	<b>516.05</b>	<b>188.08</b>

公司主要采用承租改造方式经营园区，不拥有物业产权，固定资产主要为自用车辆、电子设备、办公设备等，占总资产比例较小。2016年6月末固定资产账面原值较以前年度大幅上升，主要系越界创意园的机械车库从在建工程完工结转。

### （4）在建工程

#### ①在建工程基本情况

公司的在建工程主要为项目改造支出，当项目达到预定可使用状态后，相关支出转入长期待摊费用进行核算。报告期内，公司在建工程发生及转入长期待摊费用情况如下：

单位：万元

项目	2012年12月31日	本期增加	转入无形资产	转入长期待摊费用	2013年12月31日
越界创意园28号楼改造工程	-	196.34	-	-	196.34
越界•X2 创意空间局部改造	-	46.57	-	46.57	-
越界•智汇园初始改造工程（一期）	2,845.05	1,993.75	-	4,838.81	-
越界•智汇园初始改造工程（二期）	-	409.73	-	-	409.73
越界•乐平方初始改造工程	2,833.57	1,923.21	-	4,756.78	-

项目	2012年12月31日	本期增加	转入无形资产	转入长期待摊费用	2013年12月31日
大宁财智中心装修工程	27.20	2,118.62	-	2,145.82	-
航天大厦初始改造	30.66	2,575.85	-	-	2,606.50
越界•X2 创意街区局部改造工程	130.21	74.27	-	204.48	-
南翔智地园三期项目初始改造工程	-	3,564.30	-	-	3,564.30
越界•锦绣工坊项目初始改造工程	-	1,083.11	-	-	1,083.11
越界•智慧谷初始改造工程	-	16.81	-	-	16.81
越界•菁英汇改建工程	-	342.06	-	-	342.06
综合信息服务平台建设项目	7.40	144.57	-	-	151.97
EHR 系统	-	15.60	-	-	15.60
办公软件	-	13.00	13.00	-	-
<b>合计</b>	<b>5,874.10</b>	<b>14,517.80</b>	<b>13.00</b>	<b>11,992.45</b>	<b>8,386.44</b>

单位：万元

项目	2013年12月31日	本期增加	转入无形资产	转入长期待摊费用	2014年12月31日
越界创意园 28 号楼改造工程	196.34	15.83	-	212.17	-
越界•智汇园初始改造工程（二期）	409.73	43.50	-	-	453.23
航天大厦初始改造	2,606.50	822.89	-	3,429.40	-
航天大厦专项改造	-	48.05	-	48.05	-
南翔智地园三期项目初始改造工程	3,564.30	3,993.96	-	5,610.82	1,947.45
越界•锦绣工坊项目初始改造工程	1,083.11	649.78	-	1,732.89	-
越界•智慧谷初始改造工程	16.81	783.45	-	-	800.26
越界•菁英汇改建工程	342.06	1,835.24	-	2,177.30	-
综合信息服务平台建设项目	151.97	157.98	16.50	-	293.45
EHR 系统	15.60	1.70	17.30	-	-
跨银行现金管理（CBS）软件	-	30.00	30.00	-	-

项目	2013年12月31日	本期增加	转入无形资产	转入长期待摊费用	2014年12月31日
总部办公楼装修（X2 创意空间）	-	216.39	-	216.39	-
越界创意园电力扩容	-	548.80	-	548.80	-
越界·智造局II局部改造	-	65.75	-	65.75	-
越界·智造局I局部改造	-	14.69	-	14.69	-
<b>合计</b>	<b>8,386.44</b>	<b>9,228.01</b>	<b>63.80</b>	<b>14,056.26</b>	<b>3,494.40</b>

单位：万元

项目	2014年12月31日	本期增加	转入长期待摊费用	2015年12月31日
越界·智慧谷初始改造工程	800.26	665.62	1,465.89	-
园区综合信息服务平台建设项目	293.45	64.77	-	358.22
南翔智地园三期初始改造工程	1,947.45	2,802.61	1,669.87	3,080.18
越界·智汇园初始改造工程（二期）	453.23	460.23	-	913.47
锦和大厦项目初始改造工程	-	817.82	-	817.82
越界·智造局II专项改造（弱电）	-	28.49	28.49	-
越界创意园局部改造（钢结构改造）	-	45.00	45.00	-
越界创意园机械车库工程一期	-	450.22	-	450.22
<b>合计</b>	<b>3,494.40</b>	<b>5,334.75</b>	<b>3,209.25</b>	<b>5,619.90</b>

单位：万元

项目	2015年12月31日	本期增加	转入长期待摊费用	转入无形资产	转入固定资产	2016年6月30日
园区综合信息服务平台建设项目	358.22	3.36	-	361.58	-	-
南翔智地园三期初始改造工程	3,080.18	4,478.47	3,057.49	-	-	4,501.16
越界·智汇园初始改造工程（二期）	913.47	-24.32	889.15	-	-	-

项目	2015年12月31日	本期增加	转入长期待摊费用	转入无形资产	转入固定资产	2016年6月30日
锦和大厦项目初始改造工程	817.82	640.79	1,458.60	-	-	-
越界创意园机械车库工程一期	450.22	204.26	-	-	654.48	-
越界·世博园初始改造工程	-	2,776.74	-	-	-	2,776.74
越界·X2 创意空间二期初始改造工程	-	35.80	-	-	-	35.80
越界·田林坊初始改造工程	-	91.28	-	-	-	91.28
<b>合计</b>	<b>5,619.90</b>	<b>8,206.38</b>	<b>5,405.24</b>	<b>361.58</b>	<b>654.48</b>	<b>7,404.99</b>

截至 2016 年 6 月末，公司的在建工程账面价值为 7,404.99 万元，主要为越界·世博园、南翔智地园三期的初始改造相关投入。

## ②在建工程施工情况

### A、工程支出概况

公司的在建工程主要为对承租运营物业的初始改造、运营改造（包括运营过程中的专项改造、局部改造以及自用办公场所装修等）。具体类别及改造支出构成如下：

类别	发生时间	改造支出构成
初始改造	投入租赁运营前	获得新项目物业租赁经营权后，对物业重新进行市场定位和设计，通过改造硬件设施、完善内外部装修，将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的物业。初始改造主要包括：建筑安装工程、电力扩容、外立面工程等。
运营改造-专项改造	租赁运营期间	为满足运营过程中新的市场需求或提升园区的市场竞争力而对物业进行的专项改造，包括改造硬件设施、完善内外部装修等从而实现建筑物功能提升。专项改造在工程内容上系对初始改造的补充。
运营改造-局部改造	租赁运营期间	为加强、完善局部设施或功能而对项目进行的局部改造，主要包括监控系统、消防设施、停车系统升级改造等。
自用办公场所装修	办公入驻前	办公场所的装修、装饰

报告期内，随着公司不断承租新的项目，初始改造占工程支出的比例较大。

报告期内完工结转入长期待摊费用的各类项目支出情况如下：

工程类别	转入长期待摊费用原值（万元）	占比（%）
初始改造	34,787.97	94.08%
运营改造	1,924.84	5.21%
装修	263.49	0.71%
<b>合计</b>	<b>36,976.29</b>	<b>100.00%</b>

截至 2016 年 6 月末，公司未完工的在建工程账面价值 7,404.99 万元，均为初始改造。

#### B、报告期内完工项目改造成本分析

序号	工程名称	改造完成日期	园区可供出租面积（平方米）	初始改造成本（万元）	单位改造成本（元/平方米）
1	大宁财智中心	2013 年 7 月	18,745.43	2,565.84	1,368.78
2	越界·乐平方	2013 年 7 月	15,613.98	5,703.96	3,653.11
3	越界·智汇园（一期）	2013 年 12 月	13,360.88	5,418.66	4,055.61
4	航天大厦	2014 年 1-4 月	29,086.01	3,473.49	1,194.21
5	南翔智地园三期（1 号楼、2A 号楼、11 号楼）	2014 年 5 月	25,343.99	7,349.26	2,899.80
6	越界·锦绣工坊	2014 年 5 月	9,514.79	1,781.46	1,872.30
7	越界·菁英汇	2014 年 7 月	5,233.00	2,172.44	4,151.43
8	越界·智慧谷	2015 年 4 月	4,970.47	1,465.89	2,949.19
9	锦和大厦项目初始改造工程	2016 年 3 月	42,982.74	1,458.60	339.35
10	越界·智汇园（二期）	2016 年 5 月	2,080.27	889.15	4,274.20
11	南翔智地园三期（2 号楼、2C 号楼、3 号楼、4 号楼、13 号楼、14 号楼）	2016 年 1-6 月	12,711.98	2,509.23	1,973.91
<b>合计</b>			<b>179,643.54</b>	<b>34,787.97</b>	<b>1,936.50</b>

报告期内，锦和商业完工项目的单位初始改造成本为 1,936.50 元/平方米。由于整体承租标的园区的建筑物构成较为复杂，建筑结构具有多样性，均是非标准化的物业，因此不同项目的单位面积改造成本差异较大。

大宁财智中心、航天大厦、锦和大厦的单位面积改造成本相对较低，主要原因为上述物业均是商业办公楼，建筑结构、装修条件已较为完善，公司的改造装修成本相对较低。

越界·乐平方、越界·智汇园（一期）、越界·智汇园（二期）、越界·智慧谷、南翔智地园三期部分物业每平方米改造成本高于平均水平，主要原因为上述物业原来均是老旧工业厂房，其建筑结构、原始装修较创意产业企业办公需求差距较大，需要对原始物业进行全方位的改造、装修和建筑加固等。

越界·菁英汇项目定位于周边产业园区配套的人才公寓，改造前该物业为上海航天局的仓库，其建筑结构、原始装修较人才公寓的使用需求差距较大，改造内容繁杂，因此，每平方米改造成本较高。公司决定承租运营该项目，是鉴于当时上海航天局拟将下属企业所拥有的徐汇区田林路 130 号及其周边物业整体改造成为创意产业园区，可供租赁面积约 5.4 万平方米，越界·菁英汇作为锦和商业在该地块的先期项目，有利于公司未来整体承租运营上海航天局下属企业在该区域拥有的全部物业。截至本招股说明书签署日，公司与上海航天局已就田林路 130 号及其周边物业整体改造达成合作共识并签署合作协议，项目定名越界·田林坊，为本次募集资金主要投资建设项目之一。该园区建成后，越界·菁英汇将作为配套设施之一纳入园区的运营管理。

#### （5）无形资产

2013 年末至 2016 年 6 月末，公司无形资产账面价值分别为 7,506.86 万元、6,956.41 万元、6,337.08 万元和 7,977.87 万元。截至 2016 年 6 月 30 日，公司无形资产账面价值占归属于母公司所有者权益比例为 19.10%。公司的无形资产主要为因收购形成的与园区相关的租赁经营权。报告期内各期末无形资产账面价值分项目明细情况如下：

单位：万元

序号	项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
1	越界·智造局II 物业租赁合同	405.18	442.02	515.69	589.36
2	越界·X2 创意空间 物业租赁合同	2,877.94	3,036.36	3,353.20	3,670.03

序号	项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
3	越界·X2 创意街区物业租赁合同	301.51	330.69	389.05	447.41
4	越界·智造局 I 物业租赁合同	2,392.85	2,471.73	2,629.50	2,787.27
5	紫安大厦物业租赁合同	1,591.10	-	-	-
6	办公软件	7.97	9.47	10.18	12.78
7	跨银行现金管理（CBS）软件	15.00	18.00	24.00	-
8	园区综合信息服务平台一期	12.79	13.61	15.26	-
9	园区综合信息服务平台二期	343.50	-	-	-
10	EHR 系统	27.39	12.11	15.57	-
11	财务软件	2.64	3.08	3.96	-
	<b>合计</b>	<b>7,977.87</b>	<b>6,337.08</b>	<b>6,956.41</b>	<b>7,506.86</b>

报告期内公司无形资产主要为越界·智造局 II、越界·X2 创意空间、越界·X2 创意街区、越界·智造局 I 及紫安大厦物业租赁合同的账面价值。形成过程如下：

①越界·智造局 II 物业租赁合同账面价值其形成过程如下：和矩商务收购日（2010 年 2 月 28 日）账面净资产为 108.24 万元，与收购价 980.00 万元的差额人民币 871.76 万元，为可辨认的源自“越界·智造局 II”物业租赁合同的租赁经营权利，在合并财务报表中确认为无形资产——越界·智造局 II 物业租赁合同进行持续核算，并在剩余租赁期限内摊销。

②越界·X2 创意空间物业租赁合同账面价值其形成过程如下：上海锦长收购上海数娱 90.91% 的股权的价格为 4,381 万元，以此计算上海数娱 100% 股权的公允价值为 4,819.05 万元（4,381 万元 ÷ 90.91%）；上海数娱 2011 年 9 月 30 日的账面净资产为人民币 436.13 万元；两者差额人民币 4,382.92 万元，为源自“越界·X2 创意空间”物业租赁合同的可辨认租赁经营权利，在合并财务报表中确认为无形资产——越界·X2 创意空间物业租赁合同进行持续核算，在剩余租赁期限内摊销。

③越界·X2 创意街区物业租赁合同账面价值其形成过程如下：苏州创力收购

日（2011年9月30日）的账面净资产为-317.92万元，与收购价260.79万元的差额578.71万元为可辨认的源自“越界·X2创意街区”物业租赁合同的租赁经营权利，在合并财务报表中确认为无形资产——越界·X2创意街区物业租赁合同进行持续核算，在剩余租赁期限内摊销。

④越界·智造局 I 物业租赁合同账面价值其形成过程如下：锦和商业收购史坦舍 100% 股权的交易价格为 8,540.30 万元，史坦舍 2012 年 10 月 31 日的账面净资产为 5,568.96 万元；两者差额 2,971.34 万元为可辨认的源自“越界·智造局 I”物业租赁合同的租赁经营权利，在合并财务报表中确认为无形资产——越界·智造局 I 物业租赁合同进行持续核算，并在剩余租赁期限内摊销。

⑤紫安大厦物业租赁合同账面价值其形成过程如下：锦和商业收购劲佳投资 15.00% 股权的价格为人民币 949.26 万元，以此计算劲佳投资 100% 股东权益公允价值为 6,328.38 万元（ $949.26 \div 15\%$ ），劲佳投资 2016 年 1 月 6 日的账面净资产为人民币 4,666.56 万元，两者差额人民币 1,661.82 万元，为可辨认的源自“紫安大厦”物业租赁合同的租赁经营权利，在合并财务报表中确认为无形资产——紫安大厦物业租赁合同进行持续核算，在剩余租赁期限内摊销。

根据《企业会计准则解释第 6 号》，由于锦和商业收购的和矩商务、苏州创力是锦和商业实际控制人控制的其他企业在以前年度从第三方收购，在编制锦和商业合并财务报表时，应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时起，一直是一体化存续下来的，应以被合并方的资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。因此，在锦和商业的合并财务报表中，确认了和矩商务、苏州创力在被最终控制方收购时的可辨认资产的公允价值，包括两个项目的租赁经营权的公允价值。

#### （6）长期待摊费用

2013 年末至 2016 年 6 月末，长期待摊费用账面价值分别为 30,731.98 万元、43,182.23 万元、43,241.99 万元和 48,930.72 万元，随着公司园区经营规模的不断上升，园区改造支出不断增加，长期待摊费用也保持逐年上升趋势。报告期内各期末长期待摊费用分项目明细情况如下：

单位：万元



项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
越界创意园	8,634.79	9,460.58	10,236.20	10,282.11
越界·苏河汇	736.76	810.44	957.79	1,116.16
越界·永嘉庭	1,445.14	1,536.41	1,718.95	1,901.49
越界·智造局II	1,407.89	1,564.74	1,836.92	2,058.31
越界·500视觉园	807.73	761.47	837.61	913.76
越界·X2创意空间	74.08	78.92	88.60	126.22
越界·X2创意街区	373.06	446.45	593.69	747.99
越界·智造局I	1,727.09	1,786.30	1,904.72	2,005.59
越界·乐平方	4,857.81	5,004.28	5,159.14	4,635.33
大宁财智中心	2,072.22	2,156.80	2,330.96	2,075.47
越界·智汇园（一期）	4,509.40	4,683.96	5,183.76	4,812.79
越界·智汇园（二期）	877.82	-	-	-
航天大厦	2,908.43	3,040.03	3,259.14	-
南翔智地园三期	9,452.08	6,699.78	5,389.51	-
越界·锦绣工坊	1,355.54	1,454.72	1,604.53	-
越界·菁英汇	937.12	1,245.69	1,867.67	-
越界·智慧谷	1,337.30	1,388.74	-	-
锦和大厦	2,332.24	935.28	-	-
紫安大厦	2,921.25	-	-	-
总部办公楼	-	-	-	56.74
总部办公楼（越界·X2创意空间）	162.98	187.42	213.03	-
<b>合计</b>	<b>48,930.72</b>	<b>43,241.99</b>	<b>43,182.22</b>	<b>30,731.98</b>

## (7) 递延所得税资产

报告期内各期末，公司递延所得税资产的组成情况如下：

单位：万元

类别	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	5,211.99	1,303.00	3,785.44	946.36	2,629.44	657.36	713.72	178.43

类别	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	73.76	18.44	31.13	7.78	39.34	9.83	21.00	5.25
递延收益	525.00	131.25	510.00	127.50	275.00	68.75	-	-
合计	<b>5,810.75</b>	<b>1,452.69</b>	<b>4,326.57</b>	<b>1,081.64</b>	<b>2,943.78</b>	<b>735.94</b>	<b>734.72</b>	<b>183.68</b>

可抵扣暂时性差异中，可抵扣亏损主要来自处于项目投入初期或项目成熟运营时间不长的子公司的累积可抵扣亏损，2016年6月末累积可抵扣亏损主要来自杭州锦悦（主要运营锦和大厦、越界·锦绣工坊）、上海锦衡（主要运营南翔智地园三期）、上海锦苑（主要运营越界·智汇园）；递延收益均为与资产相关的政府补助。

#### （8）其他非流动资产

2013年末至2016年6月末，公司的其他非流动资产分别为3,520.36万元、3,604.15万元、4,408.40万元和8,746.15万元，具体情况如下：

单位：万元

类别及内容	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
预付股权收购款	-	300.00	-	-
预付装修补偿款	-	88.77	88.77	88.77
越界·世博园项目补偿款	2,904.76	-	-	-
预付租金款	1,947.00	-	-	-
租赁保证金、押金	3,894.39	4,019.63	3,515.38	3,431.59
合计	<b>8,746.15</b>	<b>4,408.40</b>	<b>3,604.15</b>	<b>3,520.36</b>

2015年末预付股权收购款300.00万元为本公司于2015年12月预付上海经佳文化产业投资股份有限公司收购劲佳投资15%股权收购款，2016年1月6日股权收购完成，已付股权收购款转入长期股权投资。

2013年末、2014年末、2015年末预付装修补偿款88.77万元为子公司上海锦瑞预付上海塑料制品公司越界·500视觉园尚未交付物业应分摊的装修补偿款。

2016年6月末越界·世博园项目补偿款2,904.76万元为子公司上海锦朗预付及应付未付物业出租方上海世博城市最佳实践区商务有限公司补偿款。

2016年6月末预付租金款1,947.00万元为子公司上海数娱预付越界·X2创意空间二期物业出租方中国科学院声学研究所东海研究站首期租金款。

各期末租赁保证金、押金为本公司及子公司支付给各园区物业出租方的租赁押金。

#### 4、主要资产减值准备提取情况

公司资产减值准备为应收款项的坏账准备。报告期内各期末的坏账准备金额如下：

单位：万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
应收账款坏账准备	56.09	28.63	37.98	12.31
其他应收款坏账准备	17.67	2.50	1.36	8.68
<b>合计</b>	<b>73.76</b>	<b>31.13</b>	<b>39.34</b>	<b>21.00</b>

## （二）负债状况分析

### 1、负债的结构及变动分析

报告期内，公司负债构成如下：

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	37,365.86	83.96%	26,404.86	85.84%	24,158.39	84.16%	14,079.50	99.41%
非流动负债	7,140.92	16.04%	4,357.06	14.16%	4,547.95	15.84%	84.17	0.59%
<b>负债总计</b>	<b>44,506.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>30,761.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,706.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,163.67</b>	<b>100.00%</b>

公司的负债主要为流动负债，2013年末至2016年6月末流动负债占负债总额的比例分别为99.41%、84.16%、85.84%和83.96%，主要由短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。

2013年末非流动负债金额较小，为递延所得税负债；2014年末、2015年末及2016年6月末，非流动负债金额分别为4,547.95万元、4,357.06万元和7,140.92万元，主要为长期借款和递延收益。

## 2、流动负债的结构及其变化分析

报告期内，公司流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	5,463.00	14.62%	3,980.00	15.07%	5,755.75	23.83%	-	-
应付账款	6,022.74	16.12%	2,139.92	8.10%	3,605.03	14.92%	2,918.74	20.73%
预收款项	4,431.03	11.86%	4,111.81	15.57%	4,041.57	16.73%	3,020.53	21.45%
应交税费	1,487.65	3.98%	1,296.52	4.91%	974.92	4.04%	1,123.55	7.98%
应付利息	31.63	0.08%	21.75	0.08%	22.51	0.09%	-	-
其他应付款	10,716.03	28.68%	9,851.24	37.31%	8,258.61	34.19%	7,016.69	49.84%
一年内到期的非流动负债	9,213.77	24.66%	5,003.61	18.95%	1,500.00	6.21%	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>37,365.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>26,404.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,158.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,079.50</b>	<b>100.00%</b>

报告期内各期末，公司的流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

### （1）短期借款

2013年末至2016年6月末，公司的短期借款账面价值分别为0.00万元、5,755.75万元、3,980.00万元和5,463.00万元。2014年末、2015年末、2016年1-6月末公司短期借款增加，主要系随着公司经营规模的扩大，流动资金的需求也相应大幅增加，公司通过银行借款的方式补充流动资金。

### （2）应付账款

2013年末至2016年6月末，应付账款账面价值分别为2,918.74万元、3,605.03万元、2,139.92万元和6,022.74万元，公司的应付账款主要系尚未支付的装修改造工程款。2016年6月末应付账款账面价值较大，主要系公司多个承租运营项目均处于改造装修阶段，相关支出增加较快，导致应付账款余额较高。

### （3）预收款项

2013年末至2016年6月末，公司的预收款项账面价值分别为3,020.53万元、4,041.57万元、4,111.81万元和4,431.03万元，主要为预收客户的租金和物业费。

随着公司经营规模的扩大，预收款项的规模也呈上升趋势。

#### （4）其他应付款

2013年末至2016年6月末，公司的其他应付款账面价值分别为7,016.69万元、8,258.61万元、9,851.24万元和10,716.03万元，主要由租户的租赁押金和装修押金组成，且公司租户数量众多，相对分散，单个租户的押金金额较低。随着公司的项目数量和面积的增加，押金总额也呈上升趋势。截至2016年6月末，公司前五大的其他应付款情况如下：

单位名称	账面余额（万元）	性质或内容
上海隆宝酒店管理有限公司	179.45	客户押金
上海辰禧环保科技有限公司	162.50	客户押金
上海航天汽车机电股份有限公司	133.79	客户押金
招商银行股份有限公司上海分行	102.22	客户押金
上海嘉高宾尼文化传播有限公司	80.29	客户押金
<b>合计</b>	<b>658.25</b>	

#### （5）一年内到期的非流动负债

2013年末至2016年6月末，公司的一年内到期的非流动负债账面价值分别为0.00万元、1,500.00万元、5,003.61万元和9,213.77万元，均为一年内到期的长期借款。

### 3、非流动负债的结构和变化

报告期内，公司非流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	6,559.81	91.86%	3,785.33	86.88%	4,200.00	92.35%	-	-
递延收益	525.00	7.35%	510.00	11.71%	275.00	6.05%	-	-
递延所得税负债	56.12	0.79%	61.73	1.42%	72.95	1.60%	84.17	100.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,140.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,357.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,547.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>84.17</b>	<b>100.00%</b>

2013年末至2016年6月末，非流动负债金额分别为84.17万元、4,547.95

万元、4,357.06 万元和 7,140.92 万元，主要由长期借款、递延收益和递延所得税负债构成。

2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，长期借款较 2013 年末大幅增加，主要系公司多个承租运营项目均处于改造装修阶段，相关支出大幅增加，公司通过银行借款的方式满足相应的资金需求；2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，公司递延收益分别为 275.00 万元、510.00 万元和 525.00 万元，系获得的与资产相关的政府补助。

### （三）资产周转能力分析

报告期内，公司资产周转率有关指标如下：

周转率指标	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次）	62.67	73.51	83.07	183.74
总资产周转率（次）	0.66	0.64	0.61	0.63

#### 1、应收账款周转率分析

2013 年至 2016 年 1-6 月，公司的应收账款周转率分别为 183.74 次、83.07 次、73.51 次和 62.67 次，保持在较高水平，主要由于公司的租金收入、物业管理费收入通常以预收的方式进行结算，应收账款绝对金额相对较小，周转率较高。

#### 2、总资产周转率分析

2013 年至 2016 年 1-6 月，公司的总资产周转率分别为 0.63 次、0.61 次、0.64 次和 0.66 次，公司总资产周转率保持稳定水平。

### （四）偿债能力指标分析

财务指标	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	0.19	0.26	0.25	0.37
速动比率	0.11	0.13	0.13	0.14
资产负债率（%）（合并）	51.62	40.59	39.79	24.72
资产负债率（%）（母公司）	34.21	26.09	22.74	29.17
财务指标	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度

息税折旧摊销前利润(万元)	9,948.62	18,899.87	15,066.17	14,782.98
利息保障倍数（倍）	16.87	15.19	17.89	-

### 1、短期偿债能力分析

报告期内，公司流动比率较低，且呈逐步下降趋势。2013年末至2016年6月末，公司的流动比率分别为0.37、0.25、0.26和0.19。公司流动比率较低的主要原因为公司资产构成以非流动资产为主，负债构成以流动负债为主。2013年末至报告期期末，流动资产占资产总额比例分别为9.20%、8.29%、9.22%和8.35%，非流动资产占比则较高。而流动负债报告期内占负债总额比例分别为99.41%、84.16%、85.84%和83.96%。公司上述财务结构特点与经营模式相关。报告期内，公司业务处于扩张期，园区建设投入较大，公司通过自有盈余资金和银行借款对新园区进行改造支出，形成较大的在建工程和长期待摊费用。另一方面，公司预收租金、物业管理费的经营模式导致应收账款等流动资产金额较低，且没有存货，流动资产总额较低。根据同行业公司圣博华康公开转让说明书和2014年、2015年年度报告，圣博华康2013年末、2014年末、2015年末流动比率分别为0.59、0.24、0.29，同锦和商业较为接近，体现出行业共性。

2016年6月末，流动负债中的预收款项和其他应付款合计约占41%，主要为租户预付租金和物业费、租户押金，这部分流动负债根据公司的行业特性，对公司的偿债能力不构成实质的不利影响；应付账款、短期借款、一年内到期的长期借款约占55%，公司已通过获取新银行授信等措施进行缓解。

### 2、长期偿债能力分析

2013年末至2016年6月末，母公司的资产负债率分别为29.17%、22.74%、26.09%和34.21%；2014年、2015年、2016年1-6月，利息保障倍数分别为17.89倍、15.19倍和16.87倍，体现出较好的还本付息能力。

### 3、其他影响公司偿债能力的因素

截至本招股说明书签署日，除向控股子公司、参股公司提供担保外，公司还对南京广电锦和的借款担保提供反担保。

公司的联营企业南京广电锦和与中国建设银行股份有限公司南京中山支行

签署固定资产贷款合同，贷款期限自 2016 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 17 日止，南京文化地产及南京文化产业为前述贷款合同提供保证担保，本公司为南京文化地产及南京文化产业承担担保责任而实际支付的全部款项的 49% 的部分提供反担保。截至 2016 年 6 月 30 日，南京广电锦和向中国建设银行股份有限公司南京中山支行借款总计金额为人民币 9,000.00 万元，最后还款日为 2021 年 3 月 17 日。

公司不存在未决诉讼或仲裁形成的重大或有负债。

## 二、公司经营成果与盈利分析

### （一）营业收入构成及变动情况

#### 1、公司营业收入构成分析

报告期内，公司营业收入变动及构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	26,546.62	100.00%	47,129.11	100.00%	39,380.24	100.00%	33,698.67	100.00%
营业收入合计	<b>26,546.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>47,129.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,380.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>33,698.67</b>	<b>100.00%</b>

公司主营业务突出，各期主营业务收入占营业收入的比例均为 100.00%。报告期内，公司主营业务收入增长迅速且稳定，2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月主营业务收入较上一年同期分别增长 29.54%、16.86%、19.68% 和 18.72%，主要由公司项目数量的增加、单位面积租金上涨以及园区入住率提升所致。

#### 2、主营业务收入的业务构成分析

报告期内，公司的主营业务收入结构及变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
----	--------------	---------	---------	---------



	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁	19,922.45	75.05%	35,257.81	74.81%	30,036.17	76.27%	25,193.80	74.76%
物业服务及其他	6,624.17	24.95%	11,871.30	25.19%	9,344.07	23.73%	8,504.87	25.24%
<b>主营业务收入合计</b>	<b>26,546.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>47,129.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,380.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>33,698.67</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司主营业务分为租赁收入、物业服务及其他两大类，其中租赁收入为向租户提供经营场所获得的收入（包括明园商务中心超额租金收入分成形成的管理报酬），物业服务及其他收入主要为物业管理费收入、水电费收入等。2013年至2016年1-6月，租赁业务收入占主营业务收入比重分别为74.76%、76.27%、74.81%和75.05%，保持稳定水平。

报告期内，随着公司项目数量和租赁面积的增加，租赁业务收入、物业服务及其他收入均保持持续上升趋势。

### 3、主营业务收入的项目构成分析

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
越界创意园	8,400.92	31.65%	16,547.98	35.11%	15,317.06	38.90%	14,539.67	43.15%
越界·永嘉庭	1,266.87	4.77%	2,458.62	5.22%	2,335.03	5.93%	2,264.57	6.72%
越界·苏河汇	799.78	3.01%	1,527.99	3.24%	1,419.97	3.61%	1,445.50	4.29%
越界·智造局II	1,254.54	4.73%	2,463.64	5.23%	2,303.11	5.85%	2,124.60	6.30%
越界·500视觉园	544.87	2.05%	1,029.01	2.18%	1,001.02	2.54%	1,000.48	2.97%
越界·X2创意空间	1,270.51	4.79%	2,547.83	5.41%	2,489.52	6.32%	2,522.01	7.48%
越界·智造局I	2,856.19	10.76%	5,492.39	11.65%	5,131.26	13.03%	5,195.96	15.42%
航天大厦	1,698.19	6.40%	3,211.16	6.81%	2,655.74	6.74%	1,158.00	3.44%
越界·X2创意街区	714.41	2.69%	1,414.12	3.00%	1,331.47	3.38%	1,254.39	3.72%
大宁财智中心	1,278.71	4.82%	2,424.65	5.14%	1,120.11	2.84%	339.70	1.01%
越界·乐平方	1,097.54	4.13%	2,065.66	4.38%	1,458.45	3.70%	214.57	0.64%
越界·智汇园	586.39	2.21%	1,122.62	2.38%	634.94	1.61%	15.47	0.05%
越界·菁英汇	322.42	1.21%	650.00	1.38%	308.97	0.78%	-	-

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
南翔智地园三期	908.85	3.42%	767.95	1.63%	153.18	0.39%	-	-
越界·锦绣工坊	367.16	1.38%	619.51	1.31%	143.23	0.36%	-	-
越界·智慧谷	380.88	1.43%	346.65	0.74%	-	-	-	-
明园商务中心	659.38	2.48%	1,241.09	2.63%	1,078.01	2.74%	1,098.76	3.26%
锦和大厦	698.79	2.63%	512.17	1.09%	-	-	-	-
紫安大厦	1,058.39	3.99%	-	-	-	-	-	-
其他	381.83	1.44%	686.07	1.46%	499.16	1.27%	525.01	1.56%
合计	<b>26,546.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>47,129.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,380.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>33,698.67</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司项目数量和面积快速增长。

2014年和2015年，公司的主营业务收入分别为39,380.24万元和47,129.11万元，较上一年分别增长16.86%和19.68%。其中，航天大厦、大宁财智中心、越界·乐平方、越界·智汇园是收入增长的主要来源；同时，随着越界·菁英汇、南翔智地园三期、越界·锦绣工坊、锦和大厦等新项目陆续建成并投入招商，收入水平也稳步上升；其他成熟运营项目受租赁价格水平上升因素的影响，收入也较上年同期有一定上升。

2016年1-6月，公司的主营业务收入为26,546.62万元，较上一年同期上升18.72%，继续保持快速增长，主要原因是随着越界·智汇谷、南翔智地园三期等项目招商工作的推进，各项目的出租率持续上升，收入水平也稳步增加；同时，本期劲佳投资成为公司全资子公司，其承租运营的紫安大厦项目相关收入纳入合并报表范围。

#### 4、主营业务收入的地域构成分析

单位：万元

地区名称	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
上海	24,689.12	93.00%	44,495.33	94.41%	37,905.54	96.26%	32,444.28	96.28%
苏州	714.41	2.69%	1,414.12	3.00%	1,331.47	3.38%	1,254.39	3.72%
杭州	1,065.95	4.02%	1,131.69	2.40%	143.23	0.36%	-	-

地区名称	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
南京	77.14	0.29%	87.98	0.19%	-	-	-	-
合计	<b>26,546.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>47,129.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,380.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>33,698.67</b>	<b>100.00%</b>

自成立以来，公司大力拓展上海市的创意产业园区项目，主要基于以下考虑：上海市是我国经济最发达的城市之一，对创意产品和服务的消费能力较强；上海的人才资源较为丰富，为创意产业的发展提供了人才基础；上海的老旧工业建筑、商业建筑较为丰富，市场潜力巨大。

报告期内，公司在审慎调研的基础上，逐步开拓其他地区的园区项目。目前已成熟运营的园区项目为位于苏州市的越界·X2 创意街区项目，2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，该园区分别实现收入 1,254.39 万元、1,331.47、1,414.12 万元和 714.41 万元；同时 2013 年，经过前期周密的考察与评估，公司承租杭州市水门南弄 3 号物业（越界·锦绣工坊），公司按照创意产业园的运营模式进行招商、运营及物业管理，2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月分别实现收入 143.23 万元、619.51 万元和 367.16 万元。此外，2015 年 6 月，公司承租杭州市上城区庆春路 87 号物业（锦和大厦），目前该项目处于招商运营阶段，2015 年和 2016 年 1-6 月分别实现收入 512.17 万元和 698.79 万元。

另外，公司的参股公司南京广电锦和（参股比例为 49%），承租运营越界·梦幻城园区项目，位于南京市秦淮区莫愁路 329 号，目前该项目部分物业已改造完成，处于开业招商阶段。公司为其提供物业管理服务及劳务服务。

## （二）毛利率分析

### 1、主营业务毛利率分析

2013 年至 2016 年 1-6 月，公司的主营业务毛利率（本节在计算分析毛利、毛利率时已将 2013 年度计入非经常性损益的成本减免 405 万元予以还原）分别为 47.41%、40.79%、43.09% 和 38.74%。公司的主营业务毛利率变动和公司的成本特性、园区的招商进程情况密切相关。具体分析如下：

公司的营业成本中，租金支出、改造支出的摊销金额占比较大，虽然租金价

格会定期进行向上调整、新的改造项目也会不定期发生，然而租金支出、改造支出的摊销费用整体上保持稳定，营业成本中的固定成本占比较大。因此，园区在刚投入运营时，通常由于入住率较低，在固定成本的影响下，毛利率水平相应较低；如果招商工作顺利推进，园区的出租率不断提高，毛利率水平也将保持上升趋势并最终保持稳定；通常情况下，在园区达到满租水平的过程中，园区收入的增幅一般将大于园区成本的增幅。

2013年，在越界创意园、越界·永嘉庭、越界·苏河汇、越界·智造局II、越界·X2创意空间、越界·智造局I等园区项目毛利率水平的综合影响下，主营业务毛利率为47.41%。

2014年，公司成熟运营园区的毛利率继续保持稳定，大宁财智中心、越界·智汇园、南翔智地园三期、越界·锦绣工坊、越界·菁英汇等项目处于投入运营的初期，平均入住率水平较低，受此影响当期毛利率水平略有下降，公司2014年的毛利率为40.79%。

2015年，公司成熟运营园区的毛利率继续保持稳定，大宁财智中心、越界·智汇园、南翔智地园三期等项目盈利能力持续好转，公司的毛利率较上一年度有所上升，为43.09%。

2016年1-6月，公司成熟运营园区的毛利率继续保持稳定。锦和大厦项目受租户搬迁影响，自2015年9月投入运营时起出租率一直较低，处于亏损状态，2015年度运营4个月毛利为-578.12万元，2016年1-6月毛利为-1,263.73万元，受此影响公司当期毛利率水平略有下降，公司2016年1-6月的毛利率为38.74%。

## 2、主要项目毛利及毛利率变动分析

公司各项目的毛利及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
越界创意园	5,072.59	60.38%	9,883.01	59.72%	8,489.05	55.42%	7,923.41	54.50%
越界·永嘉庭	562.51	44.40%	1,092.55	44.44%	942.14	40.35%	930.74	41.10%
越界·苏河汇	381.90	47.75%	690.80	45.21%	609.95	42.96%	665.82	46.06%

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
越界·智造局II	773.03	61.62%	1,512.02	61.37%	1,349.87	58.61%	1,221.71	57.50%
越界·500视觉园	303.71	55.74%	549.30	53.38%	489.51	48.90%	486.40	48.62%
越界·X2创意空间	879.57	69.23%	1,694.25	66.50%	1,547.65	62.17%	1,621.27	64.28%
越界·智造局I	2,026.00	70.93%	3,857.40	70.23%	3,446.60	67.17%	3,526.43	67.87%
航天大厦	128.12	7.54%	115.68	3.60%	-277.20	-10.44%	-620.54	-53.59%
越界·X2创意街区	254.02	35.56%	403.85	28.56%	296.17	22.24%	291.84	23.27%
大宁财智中心	97.05	7.59%	192.54	7.94%	-142.28	-12.70%	126.76	37.32%
越界·乐平方	469.60	42.79%	842.38	40.78%	316.80	21.72%	-481.14	-224.24%
越界·智汇园	25.92	4.42%	55.10	4.91%	-383.14	-60.34%	-54.87	-354.76%
越界·菁英汇	-160.41	-49.75%	-329.93	-50.76%	-326.78	-105.76%	-74.23	-
南翔智地园三期	-87.39	-9.62%	-170.14	-22.15%	-304.58	-198.84%	-	-
越界·锦绣工坊	-62.72	-17.08%	-208.91	-33.72%	-525.67	-367.01%	-207.49	-
越界·智慧谷	127.74	33.54%	-72.38	-20.88%	-	-	-	-
明园商务中心	319.53	48.46%	585.40	47.17%	444.06	41.19%	490.28	44.62%
锦和大厦	-1,263.73	-180.85%	-578.12	-112.88%	-	-	-	-
紫安大厦	372.73	35.22%	-	-	-	-	-	-
其他	64.69	16.94%	192.68	28.09%	92.23	18.48%	128.81	24.53%
<b>合计</b>	<b>10,284.44</b>	<b>38.74%</b>	<b>20,307.47</b>	<b>43.09%</b>	<b>16,064.37</b>	<b>40.79%</b>	<b>15,975.20</b>	<b>47.41%</b>

公司所承租运营的项目投入运营后，将经历招商阶段至成熟运营阶段。在初始招商阶段，项目的出租率和收入持续提升，在项目成本保持相对稳定的情况下，毛利率也将呈上升趋势；进入成熟运营阶段后，项目出租率水平较高，项目收入将进入平稳增长阶段，收入的增长主要来源于合同约定的租金价格调整以及因换租而导致租金价格的上升，与项目成本的变动整体上保持一致，毛利率水平也趋于稳定。

公司各成熟运营项目的毛利率存在一定差异，主要是由于：一方面，受区域位置、房型结构、周边物业等因素的影响，各项目的平均租金价格有所不同；另一方面，受既有建筑（群）供需关系、老旧程度以及项目定位等因素的影响，各项目的租入成本和改造投入也存在一定区别。

目前公司毛利的主要来源为已达到成熟运营状态的承租运营项目，包括越界

创意园、越界·永嘉庭、越界·苏河汇、越界·智造局 II、越界·500 视觉园、越界·X2 创意空间、越界·智造局 I、越界·X2 创意街区、越界·乐平方、越界·智慧谷和紫安大厦，上述项目在 2015 年和 2016 年 1-6 月分别实现毛利 20,453.17 万元和 11,223.39 万元，分别为公司综合毛利的 100.72%、109.13%。报告期内各期末，上述项目所处阶段情况如下：

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
越界创意园	成熟运营	成熟运营	成熟运营	成熟运营
越界·永嘉庭	成熟运营	成熟运营	成熟运营	成熟运营
越界·苏河汇	成熟运营	成熟运营	成熟运营	成熟运营
越界·智造局 II	成熟运营	成熟运营	成熟运营	成熟运营
越界·500 视觉园	成熟运营	成熟运营	成熟运营	成熟运营
越界·X2 创意空间	成熟运营	成熟运营	成熟运营	成熟运营
越界·智造局 I	成熟运营	成熟运营	成熟运营	成熟运营
越界·X2 创意街区	成熟运营	成熟运营	成熟运营	成熟运营
越界·乐平方	成熟运营	成熟运营	成熟运营	开业招商
越界·智慧谷	成熟运营	开业招商	-	-
紫安大厦	成熟运营	-	-	-

目前，公司其他承租运营项目主要处于规划、改造或投入运营初期，在报告期内大多未处于盈利状态，毛利及毛利率较低或为负，包括航天大厦、大宁财智中心、南翔智地园三期、越界·智汇园、越界·菁英汇、越界·锦绣工坊和锦和大厦项目；此外，公司向明园商务中心等客户提供物业管理、招商咨询等服务，该类业务收入占比相对较低。

公司各项目报告期内的收入、成本、毛利及毛利率的变动情况如下所示：

(1) 越界创意园

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
项目收入	<b>8,400.92</b>	<b>16,547.98</b>	<b>15,317.06</b>	<b>14,539.67</b>
其中：租金	6,466.50	12,777.26	12,132.26	11,368.51
物业管理及其他	1,934.42	3,770.72	3,184.80	3,171.16
项目成本	<b>3,328.34</b>	<b>6,664.97</b>	<b>6,828.01</b>	<b>6,616.26</b>

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
其中：租金	1,864.08	3,863.33	3,800.00	3,800.00
改造摊销	444.74	822.41	805.10	770.50
能源费用	638.94	1,155.40	1,050.27	1,048.35
其他运营费用	380.57	823.83	1,172.64	997.41
<b>项目毛利</b>	<b>5,072.59</b>	<b>9,883.01</b>	<b>8,489.05</b>	<b>7,923.41</b>
<b>项目毛利率</b>	<b>60.38%</b>	<b>59.72%</b>	<b>55.42%</b>	<b>54.50%</b>
期末出租率	99.00%	100.00%	98.09%	95.05%
平均出租率	99.63%	97.78%	95.39%	97.41%

注（下同）：平均出租率系各月末出租率的平均数，月末出租率=当月月末实际出租面积/可供租赁面积；

### ①收入变化分析

报告期内，越界创意园的收入保持上升趋势，项目收入水平主要由出租率、单位租金和物业管理费价格决定。具体分析如下：

#### A、出租率

越界创意园项目由锦和商业运营管理，于2008年投入运营。经过多年的发展，越界创意园已经进入成熟运营阶段。截至2016年6月末，越界创意园可供租赁面积为80,516.78平方米。2013年至2016年1-6月，项目的平均出租率分别为97.41%、95.39%、97.78%和99.63%，项目的出租率始终保持在较高水平。

#### B、租金价格

报告期内，受市场租金价格上升以及因续租、换租导致价格调整等因素的影响，越界创意园的平均租赁单价保持上升趋势。

#### C、物业管理费价格

报告期内，越界创意园的物业管理费单价持续上升。各期期末平均物业管理费单价分别为11.37元/平方米·月、12.35元/平方米·月、14.74元/平方米·月和14.74元/平方米·月。

由于报告期内出租率保持在较高水平，且租金价格、物业管理费价格逐步上升，项目收入水平稳步增长。

### ②成本变化分析

报告期内，越界创意园的项目成本也保持着增加的趋势，具体原因如下：

### A、租金

2013 年到 2015 年，越界创意园的租金成本有所上升，主要原因为：根据锦和商业与广电浦东的《租赁协议》约定的租金调整机制，2012 年 9 月起越界创意园的年租金成本上升至 3,800 万元，此后每 3 年按 5% 递增；2016 年 1-6 月租金成本略有下降，系广电浦东在田林路 140 号地块内拆除部分房屋、新建办公楼，相应租金予以减免。

### B、改造摊销

报告期内，越界创意园的改造摊销成本保持上升趋势，主要原因系因日常运营管理需要，公司对越界创意园陆续进行了多项运营改造。随着上述改造项目陆续达到预定可使用状态，改造成本开始摊销，项目的改造摊销成本持续增加。

### C、能源费用

能源费用主要为园区客户、公共区域的水、电成本，与项目的整体规模及出租率之间存在直接关系。报告期内，越界创意园的出租率始终保持在较高水平，因此报告期内能源费用也基本保持稳定。

### D、其他运营费用

报告期间，公司员工薪酬水平持续提升，人事支出增长较快；2015 年起，为进一步优化成本控制，公司削减了外包服务人员（保安、保洁等）数量，其他运营费用整体上呈下降状态。

综上所述，报告期内，越界创意园的收入增长快于成本增长趋势，毛利率小幅上升。

## （2）越界·永嘉庭

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
项目收入	<b>1,266.87</b>	<b>2,458.62</b>	<b>2,335.03</b>	<b>2,264.57</b>
其中：租金	1,060.52	2,035.46	1,911.81	1,827.43
物业管理及其他	206.35	423.16	423.22	437.14
项目成本	<b>704.36</b>	<b>1,366.07</b>	<b>1,392.90</b>	<b>1,333.83</b>
其中：租金	470.31	903.00	903.00	899.75
改造摊销	91.27	182.54	182.54	182.54



项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
能源费用	62.86	127.73	122.02	125.98
其他运营费用	79.91	152.80	185.34	125.56
<b>项目毛利</b>	<b>562.51</b>	<b>1,092.55</b>	<b>942.14</b>	<b>930.74</b>
<b>项目毛利率</b>	<b>44.40%</b>	<b>44.44%</b>	<b>40.35%</b>	<b>41.10%</b>
期末出租率	100.00%	95.68%	100.00%	98.51%
平均出租率	99.28%	96.63%	97.52%	97.46%

### ①收入变化分析

越界·永嘉庭项目由上海锦翌运营管理，于2010年投入运营。截至2016年6月末，越界·永嘉庭可供租赁面积为7,855.66平方米。2013年至2016年1-6月，项目平均出租率分别为97.46%、97.52%、96.63%和99.28%，园区整体处于满租状态，平均出租率保持稳定。

受市场租金价格上升以及因续租、换租导致价格调整等因素的影响，报告期内越界·永嘉庭租金平均单价保持上升趋势。

由于报告期内越界·永嘉庭出租率保持在较高水平，且园区单位租金价格逐步上升，项目收入水平稳步增长。

### ②成本变化分析

报告期内，越界·永嘉庭的项目成本基本保持稳定。2013年和2014年，为优化园区环境，园区维修保养等其他运营费用有所上升。

综上所述，越界·永嘉庭收入、成本整体上保持稳定，均呈现小幅上升趋势，毛利率基本保持稳定。受单位租金价格上升的影响，2016年1-6月，越界·永嘉庭项目毛利率为44.40%。

### （3）越界·苏河汇

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>项目收入</b>	<b>799.78</b>	<b>1,527.99</b>	<b>1,419.97</b>	<b>1,445.50</b>
其中：租金	635.99	1,194.93	1,113.90	1,115.99
物业管理及其他	163.80	333.06	306.08	329.51
<b>项目成本</b>	<b>417.89</b>	<b>837.19</b>	<b>810.02</b>	<b>779.68</b>
其中：租金	242.75	482.00	453.64	438.00

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
改造摊销	73.68	150.40	155.32	155.32
能源费用	36.69	77.99	76.02	82.36
其他运营费用	64.77	126.81	125.03	104.00
<b>项目毛利</b>	<b>381.90</b>	<b>690.80</b>	<b>609.95</b>	<b>665.82</b>
<b>项目毛利率</b>	<b>47.75%</b>	<b>45.21%</b>	<b>42.96%</b>	<b>46.06%</b>
期末出租率	91.10%	85.19%	98.53%	90.25%
平均出租率	91.80%	91.71%	92.06%	92.59%

#### ①收入变化分析

越界·苏河汇项目由上海锦羽运营管理，于2010年投入运营。截至2016年6月末，越界·苏河汇可供租赁面积为9,880.00平方米。2013年至2016年1-6月项目全年平均出租率基本保持稳定，分别为92.59%、92.06%、91.71%、91.80%。受市场租金价格上升以及因续租、换租导致价格调整等因素的影响，园区收入稳定增长。

#### ②成本变化分析

报告期内，越界·苏河汇的项目成本基本保持稳定。为进一步优化园区环境和服务质量，园区维修保养、人事支出等其他运营费用略有上升。此外，根据上海锦羽与业主方签署的租赁协议，2014年、2015年、2016年1-6月项目租金成本略有增长。

综上，2014年因平均出租率下降及项目成本略有上升，园区毛利率较上年小幅下降；2016年1-6月，平均出租率略有提升，受租金单价上升的影响，园区当期毛利率上升至47.75%。

#### （4）越界·500视觉园

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>项目收入</b>	<b>544.87</b>	<b>1,029.01</b>	<b>1,001.02</b>	<b>1,000.48</b>
其中：租金	460.79	865.52	840.58	832.55
物业管理及其他	84.08	163.49	160.45	167.92
<b>项目成本</b>	<b>241.16</b>	<b>479.70</b>	<b>511.52</b>	<b>514.07</b>
其中：租金	146.35	292.69	292.69	292.69

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
改造摊销	42.51	76.15	76.15	76.15
能源费用	22.02	49.16	57.99	62.38
其他运营费用	30.28	61.70	84.69	82.85
<b>项目毛利</b>	<b>303.71</b>	<b>549.30</b>	<b>489.51</b>	<b>486.40</b>
<b>项目毛利率</b>	<b>55.74%</b>	<b>53.38%</b>	<b>48.90%</b>	<b>48.62%</b>
期末出租率	100.00%	98.44%	93.88%	97.47%
平均出租率	97.74%	95.76%	96.07%	96.98%

#### ①收入变化分析

越界•500 视觉园项目由上海锦瑞运营管理，于 2011 年投入运营。截至 2016 年 6 月末，越界•500 视觉园可供租赁面积为 5,846.00 平方米。随着招商工作的推进，2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，项目基本处于满租状态，平均出租率分别为 96.98%、96.07%、95.76%、97.74%。

2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，越界•500 视觉园客户基本保持稳定，因此租金单价未出现较大波动，园区收入小幅上涨。

#### ②成本变化分析

2015 年、2016 年 1-6 月，园区经营状况较好，运营效率持续提高，能源费用、其他运营费用有所下降。

综上所述，报告期内越界•500 视觉园项目平均出租率保持稳定，且项目成本控制进一步加强，2013 年、2014 年、2015 年、2016 年 1-6 月，项目毛利率逐步提升，分别为 48.62%、48.90%、53.38%和 55.74%。

#### （5）越界•智造局 II

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>项目收入</b>	<b>1,254.54</b>	<b>2,463.64</b>	<b>2,303.11</b>	<b>2,124.60</b>
其中：租金	1,000.83	1,974.53	1,840.00	1,688.48
物业管理及其他	253.72	489.11	463.11	436.12
<b>项目成本</b>	<b>481.51</b>	<b>951.62</b>	<b>953.24</b>	<b>902.89</b>
其中：租金	178.43	385.86	378.29	370.87
改造摊销	156.85	285.73	277.75	263.50

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
能源费用	62.77	115.12	115.61	109.96
其他运营费用	83.46	164.91	181.58	158.55
<b>项目毛利</b>	<b>773.03</b>	<b>1,512.02</b>	<b>1,349.87</b>	<b>1,221.71</b>
<b>项目毛利率</b>	<b>61.62%</b>	<b>61.37%</b>	<b>58.61%</b>	<b>57.50%</b>
期末出租率	96.68%	97.79%	91.84%	77.01%
平均出租率	94.79%	89.72%	89.10%	80.79%

### ①收入变化分析

越界·智造局 II 项目由和矩商务运营管理，于 2007 年度投入运营。截至 2016 年 6 月末，越界·智造局 II 可供租赁面积为 12,111.18 平方米。2013 年，受到个别客户退租影响，项目期末的出租率、平均出租率较上一年末有所下降；2014 年到 2016 年 1-6 月园区平均出租率为 89.10%、89.72% 和 94.79%，大致保持上升趋势。同时由于园区地理位置优越，且市场租金价格呈上升态势，越界·智造局 II 项目陆续进行租赁单价的调整，项目收入呈稳步上升趋势。

### ②成本变化分析

报告期内，越界·智造局 II 的租金及能源费用基本保持稳定。因园区运营需要，2014 年、2015 年越界·智造局 II 分别进行了局部改造和专项工程（弱电）改造，并于当年开始摊销，故 2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月的改造摊销成本均较上一年度有所增加。此外，2014 年，由于薪酬水平的增加及园区环境优化的需求，园区维修保养、人事支出等运营费用有所上升，其他运营费用较其他年份更高。

综合上述原因，2013 年至 2016 年 1-6 月，越界·智造局 II 项目的毛利率分别为 57.50%、58.61%、61.37% 和 61.62%，基本保持稳定的小幅上升态势，主要系租金单价的增加所致。

### （6）越界·X2 创意空间

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>项目收入</b>	<b>1,270.51</b>	<b>2,547.83</b>	<b>2,489.52</b>	<b>2,522.01</b>
其中：租金	1,038.48	2,054.28	1,950.79	1,978.79
物业管理及其他	232.03	493.55	538.73	543.22

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
项目成本	<b>390.94</b>	<b>853.58</b>	<b>941.87</b>	<b>900.75</b>
其中：租金	185.40	380.67	380.67	374.73
改造摊销	4.84	23.65	23.65	22.62
能源费用	94.81	216.79	228.62	252.13
其他运营费用	105.89	232.47	308.92	251.27
项目毛利	<b>879.57</b>	<b>1,694.25</b>	<b>1,547.65</b>	<b>1,621.27</b>
项目毛利率	<b>69.23%</b>	<b>66.50%</b>	<b>62.17%</b>	<b>64.28%</b>
期末出租率	100.00%	100.00%	92.93%	91.01%
平均出租率	99.50%	95.04%	90.01%	93.24%

### ①收入变化分析

越界•X2 创意空间由上海数娱运营管理，于 2005 年度投入运营。截至 2016 年 6 月末，越界•X2 创意空间可供租赁面积为 10,651.33 平方米。

2014 年 8 月起，由于公司将越界•X2 创意空间的部分物业作为自身的办公场所，项目的可供租赁面积相应减少；同时，原有租户的搬迁造成当年平均出租率下降。以上原因导致 2014 年营业收入略低于 2013 年。

2015 年、2016 年 1-6 月，受平均出租率上升影响，营业收入逐步回升。

### ②成本变化分析

2014 年，受平均出租率下降和可供租赁面积减少的影响，越界•X2 创意空间的能源费用较 2013 年略有下降。另外，2013 年至 2014 年，公司员工薪酬水平持续提升，人事支出增长较快；为进一步优化园区环境，园区维修保养等运营费用有所上升；2016 年 1 月开始，项目的部分局部改造摊销完毕，故改造摊销费用有所降低；2015 年、2016 年 1-6 月，由于公司加强成本控制，提高运营效率，能源费用、其他运营费用整体上呈下降状态。

综上所述，2014 年，受可供租赁面积下降及其他运营费用增加的共同影响，越界•X2 创意空间的毛利率略有下降；2015 年、2016 年 1-6 月，受平均出租率上升和能源费用、其他运营费用下降的影响，毛利率增长至 69.23%。

### （7）越界•智造局 I

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>项目收入</b>	<b>2,856.19</b>	<b>5,492.39</b>	<b>5,131.26</b>	<b>5,195.96</b>
其中：租金	2,309.19	4,392.91	4,066.39	4,145.43
物业管理及其他	547.00	1,099.47	1,064.87	1,050.53
<b>项目成本</b>	<b>830.19</b>	<b>1,634.99</b>	<b>1,684.66</b>	<b>1,669.53</b>
其中：租金	467.12	920.54	900.28	880.47
改造摊销	59.21	118.42	115.56	113.52
能源费用	178.20	337.27	353.32	382.57
其他运营费用	125.65	258.76	315.50	292.96
<b>项目毛利</b>	<b>2,026.00</b>	<b>3,857.40</b>	<b>3,446.60</b>	<b>3,526.43</b>
<b>项目毛利率</b>	<b>70.93%</b>	<b>70.23%</b>	<b>67.17%</b>	<b>67.87%</b>
期末出租率	98.33%	96.97%	92.01%	96.53%
平均出租率	98.68%	97.27%	91.55%	94.76%

#### ①收入变化分析

越界·智造局 I 由史坦舍运营管理，并于 2007 年投入运营。截至 2016 年 6 月末，越界·智造局 I 可供租赁面积为 22,299.24 平方米。公司于 2012 年 10 月收购史坦舍 100% 股权，自 2012 年 11 月起，越界·智造局 I 成为公司承租运营的园区。全面接手越界·智造局 I 后，公司对其加强了园区管理和市场宣传，2013 年至 2016 年 1-6 月，园区租金单价相对稳定，平均出租率分别达到 94.76%、91.55%、97.27% 和 98.68%。其中 2014 年受部分租户搬迁影响，平均出租率略有下降，导致营业收入略低于 2013 年。

#### ②成本变化分析

根据与业主方的《租赁合同》，2013 年至 2016 年 1-6 月，越界·智造局 I 的租金成本逐年上升；同时，随着运营效率的提升，能源费用与其他运营费用呈下降趋势。受上述因素的共同影响，越界·智造局 I 的项目成本基本保持稳定。

综上所述，2013 和 2014 年，项目毛利率基本保持稳定；受平均出租率提升的影响，2015 年、2016 年 1-6 月，项目毛利率有所提升。

#### (8) 越界·X2 创意街区

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
项目收入	<b>714.41</b>	<b>1,414.12</b>	<b>1,331.47</b>	<b>1,254.39</b>
其中：租金	530.38	1,034.04	973.90	895.76
物业管理及其他	184.02	380.08	357.58	358.63
项目成本	<b>460.39</b>	<b>1,010.27</b>	<b>1,035.30</b>	<b>962.55</b>
其中：租金	245.86	482.18	477.41	477.41
改造摊销	73.38	156.01	168.34	115.31
能源费用	49.98	108.33	116.91	134.47
其他运营费用	91.16	263.75	272.65	235.37
项目毛利	<b>254.02</b>	<b>403.85</b>	<b>296.17</b>	<b>291.84</b>
项目毛利率	<b>35.56%</b>	<b>28.56%</b>	<b>22.24%</b>	<b>23.27%</b>
期末出租率	95.90%	92.65%	93.85%	96.63%
平均出租率	92.66%	89.41%	89.40%	90.19%

#### ①收入变化分析

越界•X2 创意街区由苏州创力运营管理，于 2005 年度投入运营。截至 2016 年 6 月末，越界•X2 创意街区可供租赁面积为 21,074.86 平方米；2013 年至 2016 年 1-6 月，越界•X2 创意街区平均出租率分别为 90.19%、89.40%、89.41%、92.66%，基本保持稳定。此外受租金单价上升的影响，越界•X2 创意街区的营业收入呈逐年增加趋势。

#### ②成本变化分析

因运营需要，越界•X2 创意街区于 2013 年陆续进行道路、防水等局部改造工程，故改造摊销成本和园区维修保养等运营费用在 2014 年有较大增长；此外，园区维修保养等运营费用也有所上升。因此，2014 年、2015 年项目成本较 2013 年呈上升趋势。

2016 年 1-6 月，随着部分局部改造项目摊销完毕，改造摊销成本较去年同期有所下降；随着运营效率提升，能源费用、其他运营费用较去年同期也有所下降。

综上所述，受项目成本上升影响，2014 年项目毛利下降至 22.24%；受租金单价上升的影响，2015 年项目毛利上升至 28.56%；2016 年 1-6 月，受租金单价上升和成本下降的共同影响毛利率增加至 35.56%。

#### (9) 越界•乐平方

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
项目收入	<b>1,097.54</b>	<b>2,065.66</b>	<b>1,458.45</b>	<b>214.57</b>
其中：租金	840.98	1,517.52	1,099.10	112.82
物业管理及其他	256.56	548.15	359.35	101.74
项目成本	<b>627.94</b>	<b>1,223.29</b>	<b>1,141.65</b>	<b>695.71</b>
其中：租金	322.82	645.65	637.96	499.61
改造摊销	146.47	292.93	285.30	121.45
能源费用	69.60	119.82	86.06	16.63
其他运营费用	89.04	164.88	132.34	58.02
项目毛利	<b>469.60</b>	<b>842.38</b>	<b>316.80</b>	<b>-481.14</b>
项目毛利率	<b>42.79%</b>	<b>40.78%</b>	<b>21.72%</b>	<b>-224.24%</b>
期末出租率	96.95%	98.11%	88.87%	20.66%
平均出租率	98.45%	90.58%	64.73%	12.29%

## ①收入变化分析

越界·乐平方由上海锦灵运营管理，2013年8月投入运营。截至2016年6月末，越界·乐平方可供租赁面积为15,613.98平方米。

报告期内，随着招商工作的推进，项目平均出租率持续增加，2013年、2014年、2015年和2016年1-6月平均出租率分别为12.29%、64.73%、90.58%和98.45%，项目营业收入随之大幅上升。

## ②成本变化分析

越界·乐平方项目于2013年2月开始承租，随着项目改造装修工作陆续完成以及招商工作的逐步推进，项目对应的改造摊销、能源费用和其他运营费用等成本也逐渐上升。

综上所述，由于2013年度越界·乐平方仍处于投入运营的初期，受平均入住率水平较低影响，毛利率为负；2014年项目平均出租率持续上升，项目盈利情况较上一年有较大好转，毛利率为21.72%；2015年、2016年1-6月，随着项目平均出租率分别上升至90.58%、98.45%，毛利率分别增加至40.78%、42.79%。

## (10) 大宁财智中心

单位：万元



项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>项目收入</b>	<b>1,278.71</b>	<b>2,424.65</b>	<b>1,120.11</b>	<b>339.70</b>
其中：租金	968.51	1,818.17	785.80	241.24
物业管理及其他	310.19	606.49	334.31	98.46
<b>项目成本</b>	<b>1,181.66</b>	<b>2,232.11</b>	<b>1,262.39</b>	<b>212.94</b>
其中：租金	881.75	1,633.50	763.50	39.00
改造摊销	84.58	169.16	169.52	70.35
能源费用	108.40	228.00	170.21	49.34
其他运营费用	106.93	201.45	159.16	54.25
<b>项目毛利</b>	<b>97.05</b>	<b>192.54</b>	<b>-142.28</b>	<b>126.76</b>
<b>项目毛利率</b>	<b>7.59%</b>	<b>7.94%</b>	<b>-12.70%</b>	<b>37.32%</b>
期末出租率	85.90%	93.85%	66.34%	8.82%
平均出租率	87.02%	82.84%	29.82%	7.67%

#### ①收入变化分析

大宁财智中心由上海锦灵运营管理，并于2013年7月开始投入运营。截至2016年6月末，大宁财智中心可供租赁面积为18,745.43平方米。

报告期内，随着招商工作的推进，项目平均出租率持续增加，2013年、2014年、2015年和2016年1-6月，平均出租率分别为7.67%、29.82%、82.84%和87.02%，项目营业收入大幅上升。

#### ②成本变化分析

由于业主方在移交该物业时尚未办理完毕房屋产权手续，物业的消防系统、内部结构等无法满足上海锦灵的招商要求，因此经双方协商，2013年度和2014年度该物业的租金分别为39.00万元和763.50万元。报告期内，随着项目移交起租、改造装修和招商工作的逐步开展，日常运营进入常态化阶段，改造摊销费用、能源费用和其他运营费用项目成本也逐渐上升。

综上所述，2013年度，该项目毛利率较高系由于租金成本较低所致。2014年、2015年和2016年1-6月，项目毛利率分别为-12.70%、7.94%和7.59%。预计随着项目出租率的进一步提升以及项目租赁价值的逐步培育，项目经营情况将逐步改善，盈利将逐步达到正常水平。

#### （11）航天大厦

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>项目收入</b>	<b>1,698.19</b>	<b>3,211.16</b>	<b>2,655.74</b>	<b>1,158.00</b>
其中：租金	1,307.67	2,490.36	2,117.17	754.03
物业管理及其他	390.52	720.79	538.57	403.97
<b>项目成本</b>	<b>1,570.08</b>	<b>3,095.47</b>	<b>2,932.94</b>	<b>1,778.53</b>
其中：租金	1,114.63	2,184.50	2,201.50	1,306.92
改造摊销	131.60	263.21	218.30	-
能源费用	171.81	333.79	234.98	226.76
其他运营费用	152.03	313.98	278.16	244.86
<b>项目毛利</b>	<b>128.12</b>	<b>115.68</b>	<b>-277.20</b>	<b>-620.54</b>
<b>项目毛利率</b>	<b>7.54%</b>	<b>3.60%</b>	<b>-10.44%</b>	<b>-53.59%</b>
期末出租率	95.32%	95.91%	84.86%	37.91%
平均出租率	93.52%	86.77%	73.66%	24.76%

#### ①收入变化分析

航天大厦项目由公司于2012年10月开始承租运营。截至2016年6月末，航天大厦可供租赁面积为29,086.01平方米。

公司在承租运营该项目后，于2012年10月至2013年12月进行项目改造，同时开始部分楼层的招商工作。2013年度平均出租率仍处于较低水平，租金收入亦较小。2014年度，随着项目改造工作的完成和招商工作的逐步推进，项目租金收入大幅上升；2015年、2016年1-6月，随着租金单价的上升及项目平均出租率的增加，项目收入持续增加。

#### ②成本变化分析

由于公司在2012年10月开始承租运营时，项目遗留部分原租户，承租前该物业由于整体定位不明确，硬件设施较差，因此原租户的租金处于较低水平。考虑到公司承租该物业后，仍需履行原租户的租赁协议，且原租户的存在对于改造的进度、项目的整体定位等均会产生一定影响，因此经与业主方协商，2013年度，该项目的租金成本为1,306.92万元。虽然2013年度项目处于改造阶段，整体出租率不高，但由于项目使用能耗较高的中央空调，且项目一旦开始出租后，物业管理如保安、保洁等主要成本均已发生，因此，2014年度的其他运营费用

和能源费用与 2013 年度差异较小。

综上所述，自 2013 年起，随着项目改造工作和招商工作的逐步完成，项目出租率逐步提高，毛利率亦逐步提高。2016 年 1-6 月，航天大厦项目的平均出租率为 93.52%，毛利率为 7.54%。由于本项目在承租运营时存在部分遗留租户，原租户的租金水平较低，且会对项目的整体定位产生一定的影响，因此该项目现阶段盈利仍处于较低水平。随着原租户的租约逐步到期，公司将按照项目整体定位，通过换租的方式，引入新租户，提升项目定位和租金单价，从而逐步提升该项目的盈利水平。

#### （12）越界·智汇园

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>项目收入</b>	<b>586.39</b>	<b>1,122.62</b>	<b>634.94</b>	<b>15.47</b>
其中：租金	387.09	740.43	472.09	0.81
物业管理及其他	199.30	382.19	162.84	14.66
<b>项目成本</b>	<b>560.47</b>	<b>1,067.52</b>	<b>1,018.08</b>	<b>70.34</b>
其中：租金	238.25	474.13	474.13	39.51
改造摊销	185.88	349.12	359.57	26.02
能源费用	68.58	110.06	76.85	-
其他运营费用	67.75	134.22	107.53	4.81
<b>项目毛利</b>	<b>25.92</b>	<b>55.10</b>	<b>-383.14</b>	<b>-54.87</b>
<b>项目毛利率</b>	<b>4.42%</b>	<b>4.91%</b>	<b>-60.34%</b>	<b>-354.76%</b>
期末出租率	86.53%	100.00%	87.37%	-
平均出租率	92.41%	95.58%	58.10%	-

##### ①收入变化分析

越界·智汇园由上海锦苑运营管理，其中越界·智汇园（一期）于 2013 年 12 月开始投入运营，越界·智汇园（二期）于 2016 年 4 月开始投入运营。截至 2016 年 6 月末，越界·智汇园可供租赁面积为 15,441.15 平方米。

报告期内，随着招商工作的推进，项目平均出租率持续增加，2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，项目平均出租率分别为 58.10%、95.58% 和 92.41%，项目营业收入随之逐步上升。

## ②成本变化分析

报告期内，随着越界·智汇园改造装修工作的完成以及出租率的逐步提升，改造摊销费用、能源费用和其他运营费用逐步提升。

由于越界·智汇园整体规划租赁面积超过 4 万平方米，而一期、二期合计可供租赁面积仅为 15,441.15 平方米，规模化效应尚未体现，因此目前项目的毛利率仍处于较低水平。

综上所述，随着后续项目的继续开展，项目的经营情况也不断好转，形成规模效应，毛利率将持续提升。

### （13）越界·锦绣工坊

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
项目收入	367.16	619.51	143.23	-
其中：租金	310.38	525.32	115.63	-
物业管理及其他	56.78	94.19	27.60	-
项目成本	429.88	828.42	668.90	207.49
其中：租金	240.00	450.00	400.00	200.00
改造摊销	99.19	198.37	128.36	-
能源费用	17.04	30.11	10.07	-
其他运营费用	73.66	149.94	130.46	7.49
项目毛利	-62.72	-208.91	-525.67	-207.49
项目毛利率	-17.08%	-33.72%	-367.01%	-
期末出租率	89.90%	77.55%	33.38%	-
平均出租率	86.23%	64.19%	16.10%	-

## ①收入变化分析

越界·锦绣工坊由杭州锦悦运营管理，并于 2013 年 5 月开始承租运营。截至 2016 年 6 月末，越界·锦绣工坊可供租赁面积为 9,514.79 平方米。

由于在杭州锦悦 2013 年 5 月开始承租时，项目尚不满足招商条件，因此 2013 年度该项目无收入产生。2014 年，随着项目改造装修工作的完成以及招商工作的推进，2014 年、2015 年、2016 年 1-6 月平均出租率逐步上升，营业收入也保持上升态势。

## ②成本变化分析

2013 年度，由于项目尚处于改造装修阶段，因此当年主要成本为租金成本。2014 年、2015 年、2016 年 1-6 月，随着项目改造装修工作陆续完成以及园区出租率的提升，项目成本也逐渐上升。

综上所述，项目受平均出租率较低、租户租金水平较低及本次签约期限较短的影响，毛利率为负，但随着招商策略的调整，租户结构的优化及租金水平的提高，经营状况将不断改善。

### （14）南翔智地园三期

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
<b>项目收入</b>	<b>908.85</b>	<b>767.95</b>	<b>153.18</b>
其中：租金	767.87	585.13	116.96
物业管理及其他	140.98	182.82	36.21
<b>项目成本</b>	<b>996.24</b>	<b>938.09</b>	<b>457.76</b>
其中：租金	556.30	309.39	147.23
改造摊销	305.18	428.17	221.31
能源费用	39.33	62.88	17.03
其他运营费用	95.43	137.64	72.18
<b>项目毛利</b>	<b>-87.39</b>	<b>-170.14</b>	<b>-304.58</b>
<b>项目毛利率</b>	<b>-9.62%</b>	<b>-22.15%</b>	<b>-198.84%</b>
期末出租率	71.82%	81.69%	28.55%
平均出租率	66.32%	56.44%	22.99%

## ①收入变化分析

南翔智地园三期由上海锦衡运营管理，该项目自 2014 年 1 月起，采取分批移交的方式开始承租运营。截至 2016 年 6 月末，项目已移交运营物业的可供租赁面积为 38,055.97 平方米。2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月，随着项目改造和招商工作的逐步进行，项目的收入逐步上升。

## ②成本变化分析

2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月，随着项目分批改造、移交的进行以及平均出租率的不断提升，项目的成本亦逐步上升。

综上所述，由于南翔智地园三期仍处于投入运营的初期，受平均出租率水平较低影响，毛利率为负。且该项目截至报告期末仍有 25,000 平方米左右的物业面积处于改造过程中，尚未投入使用，但随着改造完工面积的逐步增加以及招商工作的逐步推进，项目的经营状况将逐步改善，盈利也将逐步达到正常水平。

#### （15）越界·菁英汇

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
项目收入	322.42	650.00	308.97	-
其中：租金	322.42	650.00	308.97	-
项目成本	482.83	979.93	635.76	74.23
其中：租金	170.38	343.77	323.52	70.81
改造摊销	308.57	617.13	309.63	-
能源费用	-	-	-	0.74
其他运营费用	3.89	19.03	2.61	2.68
项目毛利	-160.41	-329.93	-326.78	-74.23
项目毛利率	-49.75%	-50.76%	-105.76%	-
期末出租率	100.00%	100.00%	100.00%	-
平均出租率	100.00%	100.00%	100.00%	-

##### ①收入变化分析

越界·菁英汇项目由锦和商业运营管理，该项目于 2013 年 3 月开始承租运营。截至 2016 年 6 月末，越界·菁英汇可供租赁面积为 5,233.00 平方米。越界·菁英汇项目改造前为上海航天控制技术研究所的仓库，其建筑结构复杂，在改造装修完成前不具备招商条件，因此 2013 年度该项目未产生收入。2014 年 7 月，随着项目改造装修的逐步完成，项目整体租赁给上海辰禧环保科技有限公司。

##### ②成本变化分析

越界·菁英汇项目租赁的物业为田林路 130 号部分物业，产权归上海航天控制技术研究所所有。签订租赁合同时，鉴于上海航天控制技术研究所拟将其所拥有的徐汇区田林路 130 号及其周边物业整体改造成为创意产业园区，可供租赁面积约 5.4 万平方米，因此越界·菁英汇作为锦和商业在该地块的先期项目，对于公司未来整体承租运营上海航天局在该区域拥有的全部物业具有战略意义，因此租

金成本均较高；同时，由于该项目定位于周边产业园区配套的人才公寓，改造前该物业为仓库，其建筑结构、原始装修较人才公寓的使用需求差距较大，改造内容繁杂，因此改造成本较高。

综上所述，该项目目前处于亏损状态。截至本招股说明书签署日，公司与上海航天控制技术研究所已就田林路 130 号及其周边物业整体改造达成合作共识并签署合作协议，项目定名越界·田林坊，为本次募集资金主要投资建设项目之一。该园区建成后，越界·菁英汇将作为配套设施之一纳入越界·田林坊统一运营管理。未来，随着公司整体承租运营该区域的所有物业后，规模优势将逐步显现，公司布局越界·菁英汇的战略意义将得到体现。

#### （16）越界·智慧谷

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度
项目收入	<b>380.88</b>	<b>346.65</b>
其中：租金	310.88	289.05
物业管理及其他	70.00	57.60
项目成本	<b>253.13</b>	<b>419.03</b>
其中：租金	135.04	270.08
改造摊销	51.43	77.15
能源费用	21.23	19.58
其他运营费用	45.43	52.22
项目毛利	<b>127.74</b>	<b>-72.38</b>
项目毛利率	<b>33.54%</b>	<b>-20.88%</b>
期末出租率	100.00%	99.96%
平均出租率	98.96%	57.92%

越界·智慧谷项目由上海锦珑运营管理，该项目于 2015 年 4 月投入运营，目前仍处于投入运营的初期。截至 2016 年 6 月末，越界·智慧谷可供租赁面积为 4,970.47 平方米。随着招商工作的开展，项目出租率逐步上升，截至 2016 年 6 月末出租率已经达到 100.00%，出租率提高使得项目扭亏为盈，2016 年 1-6 月项目毛利率提高到 33.54%。

#### （17）锦和大厦

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度
项目收入	<b>698.79</b>	<b>512.17</b>
其中：租金	137.82	90.14
物业管理及其他	560.97	422.04
项目成本	<b>1,962.52</b>	<b>1,090.29</b>
其中：租金	1,530.82	722.18
改造摊销	61.65	28.10
能源费用	200.12	173.23
其他运营费用	169.94	166.79
项目毛利	<b>-1,263.73</b>	<b>-578.12</b>
项目毛利率	<b>-180.85%</b>	<b>-112.88%</b>
期末出租率	4.46%	9.53%
平均出租率	7.15%	6.07%

锦和大厦项目由锦和商业、杭州锦悦承租运营，目前该项目处于投入运营的初期，原有租户交接正在进行中。截至2016年6月末，锦和大厦可供租赁面积为42,982.74平方米。

2015年度和2016年1-6月，锦和大厦项目主要收入为停车费收入；由于目前租户尚在交接过程中，因此租金收入较低。预计随着原有租户交接等工作的陆续完成，该项目的盈利水平将逐步达到正常水平。

#### （18）紫安大厦

单位：万元

项目	2016年1-6月
项目收入	<b>1,058.39</b>
其中：租金	931.38
物业管理及其他	127.02
项目成本	<b>685.67</b>
其中：租金	447.50
改造摊销	129.83
能源费用	50.26
其他运营费用	58.07



项目	2016年1-6月
项目毛利	372.73
项目毛利率	35.22%
期末出租率	84.02%
平均出租率	93.49%

紫安大厦项目由劲佳投资承租运营，公司于2016年1月通过股权并购获得劲佳投资100%股权。截至2016年6月末，紫安大厦可供租赁面积为9,653.02平方米。目前该项目处于成熟运营期，2016年1-6月平均出租率为94.80%，毛利率为35.22%。

#### （19）明园商务中心

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
项目收入	659.38	1,241.09	1,078.01	1,098.76
其中：管理报酬	134.79	222.76	190.81	231.96
物业管理及其他	524.60	1,018.34	887.19	866.80
项目成本	339.85	655.70	633.95	608.48
其中：能源费用	161.16	340.05	315.64	344.51
其他运营费用	178.69	315.65	318.31	263.96
项目毛利	319.53	585.40	444.06	490.28
项目毛利率	48.46%	47.17%	41.19%	44.62%

明园商务中心系公司的受托运营管理项目，根据公司与上海西南明园实业发展有限公司签订的《委托管理协议》，公司为上海西南明园实业发展有限公司提供物业运营管理服务，并获得管理报酬收入和物业管理收入。其中，管理报酬收入系公司根据委托方获得的超额租金收入获得分成收益，超额租金收入为实际租金收入超过各方约定的基准租金部分。

收入方面，报告期内，明园商务中心项目运营情况不断改善，2013年、2014年项目收入保持稳定，2015年收入较2014年有所上升，2016年1-6月收入较上年同期有所上升；成本方面，报告期内，项目的成本整体上呈逐年上升势态，主要系人工成本上升导致的其他运营费用增加。

综上所述，2014年度，受其他运营费用增长较快的影响，毛利率较2013年

有所下降；2015年、2016年1-6月，项目的运营情况保持良好，公司获得的管理报酬收入和物业管理收入也相应增长，毛利率提高。

### （三）期间费用变动分析

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
销售费用	769.42	1,068.56	870.25	505.25
占营业收入的比例	2.90%	2.27%	2.21%	1.50%
管理费用	2,571.44	3,341.67	3,052.43	2,641.60
占营业收入的比例	9.69%	7.09%	7.75%	7.84%
财务费用	432.67	918.90	617.97	-14.78
占营业收入的比例	1.63%	1.95%	1.57%	-0.04%
<b>期间费用合计</b>	<b>3,773.53</b>	<b>5,329.14</b>	<b>4,540.66</b>	<b>3,132.06</b>
<b>占营业收入的比例</b>	<b>14.21%</b>	<b>11.31%</b>	<b>11.53%</b>	<b>9.29%</b>

#### 1、销售费用

2013年至2016年1-6月，公司的销售费用分别为505.25万元、870.25万元、1,068.56万元和769.42万元，占营业收入的比例分别为1.50%、2.21%、2.27%和2.90%；公司的销售费用主要为中介咨询费和销售人员工资薪酬，报告期内合计占销售费用的比例分别为91.94%、90.59%、97.87%和94.12%。

报告期内，公司的销售费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
中介咨询费	495.73	615.89	594.76	358.05
职工薪酬	228.45	429.86	193.62	106.45
广告及业务宣传费	37.84	9.23	74.21	24.95
差旅费	5.26	11.35	3.86	11.04
其他	2.15	2.23	3.80	4.75
<b>合计</b>	<b>769.42</b>	<b>1,068.56</b>	<b>870.25</b>	<b>505.25</b>

2013年，中介咨询费、销售人员工资薪酬主要系航天大厦、越界·乐平方、大宁财智中心、越界·智汇园等项目进入招商阶段后发生的支出；2014年，随着

南翔智地园三期项目和越界·锦绣工坊也进入招商阶段，公司中介咨询费、销售人员工资薪酬继续上升；2015年，因公司部门职能调整，增加招商部门人员，职工薪酬进一步上升。

## 2、管理费用

2013年至2016年1-6月，公司的管理费用分别为2,641.60万元、3,052.43万元、3,341.67万元和2,571.44万元，占营业收入的比例分别为7.84%、7.75%、7.09%和9.69%，随着园区数量的增加，公司的管理费用保持上升趋势；公司的管理费用主要为职工薪酬、无形资产摊销，报告期内合计占管理费用的比例分别为74.22%、70.51%、72.63%和58.05%。

报告期内，公司的管理费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
职工薪酬	1,091.24	1,805.60	1,533.52	1,353.74
无形资产摊销	401.50	621.40	618.64	606.85
咨询费	745.98	472.75	232.69	127.18
租赁费	6.44	11.70	152.95	153.94
长期待摊费用摊销	26.47	25.35	60.63	54.88
差旅费	59.70	113.30	89.83	51.22
业务招待费	17.09	27.15	27.76	41.09
折旧	28.95	48.04	38.77	31.92
办公费、邮电通讯费及印刷费	45.60	61.96	42.69	72.27
其他	148.45	154.41	254.95	148.50
<b>合计</b>	<b>2,571.44</b>	<b>3,341.67</b>	<b>3,052.43</b>	<b>2,641.60</b>

### （1）职工薪酬

随着经营规模的扩大和园区数量的上升，公司管理部门员工人数不断增加，加之随着工资水平的逐年提高，职工薪酬支出显著上升。

### （2）无形资产摊销

公司的无形资产主要为因收购形成的与园区相关的租赁经营权。

公司于 2016 年 1 月收购劲佳投资，在合并报表中确认新增无形资产—紫安大厦物业租赁合同原值为 1,661.82 万元，并在 2016 年确认了 6 个月的无形资产摊销费用，故 2016 年 1-6 月无形资产摊销费用相比上年同期有所增加。

### （3）咨询费

2014 年，公司为了进一步提升管理水平，聘请了财务顾问提供财税咨询服务以及工程造价咨询企业提供造价咨询服务，咨询费较上一年上升了 105.51 万元。

2015 年，公司为了提高人力资源管理水平，人力管理咨询费有较大幅度的上升。

2016 年 1-6 月，公司确认了已支付的上市相关的费用共计 620 万元，故咨询费用大幅上升。

### （4）租赁费及长期待摊费用摊销

租赁费主要系公司办公场所的租赁费用，2014 年 12 月之前，公司租赁文新报业大厦 30 楼作为办公场所，该租赁到期之后，公司将越界·X2 创意空间的部分物业作为自身的办公场所，由此 2015 年、2016 年 1-6 月，管理费用中租赁费大幅下降。

长期待摊费用摊销主要系公司总部办公楼装修的摊销，原总部办公楼装修（文新报业大厦 30 楼）对应原值为 140.09 万元，摊销期为 36 个月，该长期待摊费用已于该合同租赁到期时摊销完毕，因此 2013 年、2014 年度，管理费用中的长期待摊费用摊销金额较大。

### （5）差旅费

随着公司经营规模的扩大、园区数量的上升以及异地项目的运营，报告期内，公司差旅费呈上升趋势。

## 3、财务费用

报告期内，公司的财务费用主要由利息支出、利息收入和其他手续费支出构成，具体明细如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
利息支出	419.38	918.18	604.90	-
减：利息收入	4.45	6.58	7.98	21.89
其他	17.74	7.30	21.05	7.11
<b>合计</b>	<b>432.67</b>	<b>918.90</b>	<b>617.97</b>	<b>-14.78</b>

2014年、2015年和2016年1-6月，公司的利息支出分别为604.90万元、918.18万元和419.38万元，较以往年度有大幅上升，主要系为满足随着经营规模日益扩大而不断增加的资金需求，公司增加了银行借款。截至2016年6月末，公司短期借款为5,463.00万元，一年内到期的长期借款为9,213.77万元，长期借款为6,559.81万元。

#### （四）投资收益变动分析

报告期内，公司的投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益和银行理财产品收益，具体明细如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-	-	46.52
权益法核算的长期股权投资收益	-291.76	-123.83	80.05	26.68
银行理财产品收益	15.12	40.55	53.06	0.65
非同一控制下企业合并购买日之前持有股权重新计量形成的投资收益	1,412.54	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,135.91</b>	<b>-83.28</b>	<b>133.10</b>	<b>73.85</b>

（1）处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益

公司投资的公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为国泰君安君得丰一号债券分级集合资产管理计划（属于限定性集合资产管理计划）中的优先级部分，于2013年6月到期处置，处置取得的投资收益为46.52万元，已计入

非经常性损益。

### （2）权益法核算的长期股权投资收益

公司的长期股权投资收益为投资上海力衡 40%股权、南京广电锦和 49%股权、劲佳投资 85%股权获得的收益。2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月上海力衡股权投资实现投资收益 26.68 万元、77.34 万元、115.35 万元和 54.32 万元；2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月南京广电锦和的股权投资分别实现投资收益-72.10 万元、-730.96 万元和-346.08 万元；2014 年和 2015 年劲佳投资的股权投资分别实现投资收益 74.80 万元和 491.78 万元。

### （3）银行理财产品收益

公司为使货币资金能够得到保值，在不影响正常经营的情况下，2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，利用部分自有资金进行银行理财产品投资。2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月银行理财产品收益分别为 0.65 万元、53.06 万元、40.55 万元和 15.12 万元，计入各期非经常性损益。

### （4）非同一控制下企业合并购买日之前持有股权重新计量形成的投资收益

2016 年 1 月公司收购劲佳投资 15%股权，收购价款为 949.26 万元，从而实现对劲佳投资的非同一控制下企业合并。在合并日对合并前持有的劲佳投资 85%股权按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，其公允价值为 5,379.12 万元（949.26 万元 ÷ 15% × 85%），公允价值与其账面价值（3,966.58 万元）的差额 1,412.54 万元确认当期投资收益。该投资收益已计入当期非经常性损益。

## （五）营业外收支变动分析

### 1、营业外收入

报告期内，公司的营业外收入主要为政府补助及赔偿金收入，具体明细如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置利得合计	-	6.30	25.40	0.01
其中：处置固定资产利得	-	6.30	25.40	0.01
政府补助	129.30	629.00	647.40	497.42

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
赔偿金收入	104.61	-	-	77.72
无法支付的应付账款	-	-	-	33.42
其他	10.83	8.17	3.95	3.32
<b>合计</b>	<b>244.74</b>	<b>643.46</b>	<b>676.75</b>	<b>611.90</b>

报告期内，公司获得的政府补助详细情况见本招股说明书“第十节 财务会计分析”之“八、经注册会计师核验的非经常性损益明细表”部分内容。

## 2、营业外支出

报告期内，公司的营业外支出包括固定资产处置损失、非常损失、对外捐赠等。具体明细如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
非流动资产处置损失合计	0.19	0.53	0.16	5.74
其中：固定资产处置损失	0.19	0.53	0.16	5.74
非常损失	-	14.93	9.39	-
对外捐赠	0.30	0.50	-	7.70
其他	-	3.48	12.17	-
<b>合计</b>	<b>0.49</b>	<b>19.44</b>	<b>21.72</b>	<b>13.44</b>

## （六）所得税费用变动分析

报告期内，公司的所得税费用主要受到利润总额变动的的影响，两者关系保持稳定，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
利润总额	6,655.33	13,027.63	10,215.61	12,140.36
所得税费用	1,478.33	3,442.40	2,707.73	3,164.70
<b>所得税费用/利润总额</b>	<b>22.21%</b>	<b>26.42%</b>	<b>26.51%</b>	<b>26.07%</b>

2016年1-6月所得税费用与利润总额比率较低，主要由于非同一控制下合并劲佳投资按公允价值核算合并前持股溢价造成的非应税收入影响。

## （七）同行业公司比较分析

### 1、毛利率比较分析

根据圣博华康公开转让说明书和 2014 年、2015 年年度报告，锦和商业与圣博华康承租运营类项目的毛利率比较情况如下：

公司名称	2015 年度	2014 年度	2013 年度
圣博华康	41.59%	46.07%	53.54%
锦和商业	43.20%	41.08%	47.88%
<b>差异</b>	<b>-1.62%</b>	<b>4.99%</b>	<b>5.66%</b>

2013 年至 2015 年，圣博华康与锦和商业承租运营类项目的毛利率差异分别为 5.66%、4.99%和-1.62%，毛利率水平不存在重大差异。

### 2、期间费用率比较分析

根据圣博华康公开转让说明书和 2014 年、2015 年年度报告，锦和商业与圣博华康的期间费用率比较情况如下：

公司名称	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>圣博华康：</b>			
管理费用率	18.24%	24.12%	26.57%
销售费用率	5.13%	7.63%	3.80%
财务费用率	9.98%	2.22%	-0.39%
<b>期间费用率</b>	<b>33.35%</b>	<b>33.97%</b>	<b>29.98%</b>
<b>锦和商业：</b>			
管理费用率	7.09%	7.75%	7.84%
销售费用率	2.27%	2.21%	1.50%
财务费用率	1.95%	1.57%	-0.04%
<b>期间费用率</b>	<b>11.31%</b>	<b>11.53%</b>	<b>9.29%</b>

#### ①管理费用比较分析

圣博华康的管理费用与锦和商业在构成上基本一致，主要为职工薪酬、办公费用等，但由于锦和商业承租运营的物业规模较大，管理费用支出存在一定的规模效应，因此公司的管理费用率显著低于圣博华康。

#### ②销售费用比较分析



圣博华康和锦和商业的销售费用主要包括职工薪酬、差旅费、广告及业务宣传费等，2013年至2015年圣博华康销售费用率高于锦和商业，主要原因为：一方面，由于锦和商业承租运营的物业规模较大，销售费用支出存在一定的规模效应；另一方面，由于圣博华康于2012年大量招聘销售人员扩展业务，于2014年增加市场开发力度并进行新业务推广，导致销售费用处于较高水平。

综上，2013年至2015年，锦和商业期间费用率显著低于圣博华康的期间费用率，主要系公司承租运营的物业规模较大，具有规模效应，因此期间费用率处于较低的水平。

### （八）非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
非经常性损益	1,607.07	498.43	531.06	856.90
归属于母公司所有者的净利润	5,179.24	9,593.91	7,577.36	8,938.71
占归属于母公司所有者的净利润的比例	31.03%	5.20%	7.01%	9.59%

2013年至2016年1-6月，公司非经常性损益占同期归属于母公司所有者的净利润的比例分别为9.59%、7.01%、5.20%、31.03%。各期非经常性损益均含有计入当期损益的政府补助。此外，2013年的非经常性损益还主要包括越界创意园业主方广电浦东在越界创意园区新建办公楼而给予公司的租金减免405万元；2016年1-6月的非经常性损益还主要包括对劲佳投资实现非同一控制下企业合并时对合并前持有的股权按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量后高于账面价值形成的投资收益1,412.54万元。故2013年和2016年1-6月非经常性损益相对较高。

非经常性损益具体构成情况详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“八、经注册会计师核验的非经常性损益明细表”。

## 三、现金流量分析

## （一）公司报告期内现金流量情况

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	5,726.29	16,193.37	14,015.49	11,025.07
投资活动产生的现金流量净额	-6,176.41	-8,060.65	-16,715.20	-10,967.57
筹资活动产生的现金流量净额	-517.48	-7,705.74	3,443.36	-4,007.00
现金及现金等价物净增加额	-967.60	426.98	743.65	-3,949.50
期初现金及现金等价物余额	2,782.38	2,355.40	1,611.75	5,561.25
期末现金及现金等价物余额	1,814.78	2,782.38	2,355.40	1,611.75

## （二）经营活动现金流分析

单位：万元

科目名称	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
销售商品、提供劳务收到的现金	26,489.36	46,805.22	39,640.61	33,773.51
收到其他与经营活动有关的现金	2,152.82	3,314.28	3,176.39	4,024.37
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>28,642.19</b>	<b>50,119.50</b>	<b>42,817.00</b>	<b>37,797.88</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	14,420.82	21,567.43	17,327.29	15,451.06
支付给职工以及为职工支付的现金	2,354.96	3,990.97	3,678.25	2,975.78
支付的各项税费	3,570.30	6,097.84	5,709.92	4,940.13
支付其他与经营活动有关的现金	2,569.83	2,269.88	2,086.05	3,405.84
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>22,915.90</b>	<b>33,926.13</b>	<b>28,801.51</b>	<b>26,772.81</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,726.29</b>	<b>16,193.37</b>	<b>14,015.49</b>	<b>11,025.07</b>

### 1、经营性现金流量变动分析

#### （1）销售商品、提供劳务收到的现金

报告期内，随着公司营业收入的增长，公司销售商品、提供劳务收到的现金保持持续增长态势。2013年、2014年、2015年和2016年1-6月销售商品、提供劳务收到的现金分别为33,773.51万元、39,640.61万元、46,805.22万元和26,489.36万元，占当期营业收入的比例分别为100.22%、100.66%、99.31%和

99.78%，反映出良好的销售回款状况。

(2) 购买商品、接受劳务和支付给职工以及为职工支付的现金

随着园区承租运营规模的上升，租金支出、人员数量、维修支出、物业运营支出和水、电支出也保持上升趋势，购买商品、接受劳务和支付给职工以及为职工支付的现金也保持了持续上升态势。

(3) 收到的其他与经营活动有关的现金

2013 年至 2016 年 1-6 月，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 4,024.37 万元、3,176.39 万元、3,314.28 万元和 2,152.82 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
客户押金或保证金	749.70	2,589.58	1,820.61	1,637.07
业主押金或项目保证金、工程招标保证金	1,057.04	11.60	504.00	1,564.47
财务费用—利息收入	4.45	6.58	7.98	21.89
政府补助	129.30	629.00	647.40	497.42
法院诉讼保证金	-	26.70	19.16	-
营业外收入	115.44	8.17	3.95	63.32
代收代付及垫款等	96.90	42.64	173.29	240.19
冻结资金解冻	-	0.02	-	-
<b>合计</b>	<b>2,152.82</b>	<b>3,314.28</b>	<b>3,176.39</b>	<b>4,024.37</b>

客户押金为园区租户向公司缴纳一定款项作为租赁合同的履约保证。2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，公司收到的租户押金或保证金分别为 1,637.07 万元、1,820.61 万元、2,589.58 万元和 749.70 万元。

业主押金或项目保证金、工程招标保证金包括：收到园区物业出租方退回的租赁押金或项目保证金；收到工程方竞标时缴纳的投标保证金。2013 年，收到的相关金额主要为收到越界创意园、越界·乐平方、大宁财智中心物业出租方退还的项目保证金 1,549.47 万元；2014 年，因南翔智地园三期项目出租方变化，收到的相关金额主要为南翔智地园三期项目原出租方退还的租赁押金 500 万元；2016 年 1-6 月，收到越界·世博园、越界·X2 创意空间二期物业出租方退还的项目保证金 800 万元，收到工程方投标保证金 257.04 万元。

## (4) 支付的其他与经营活动有关的现金

2013 年至 2016 年 1-6 月，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
业主押金或项目保证金、工程招标保证金	704.39	754.91	615.60	1,196.78
企业间往来	-	-	-	968.65
费用支出	910.33	1,398.33	1,362.86	956.26
法院诉讼保证金	-	-	26.70	-
营业外支出	0.30	3.98	12.17	7.70
代收代付及垫款等	54.80	112.66	68.70	276.46
法院诉讼冻结资金	-	-	0.02	-
保函保证金	900.00	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,569.83</b>	<b>2,269.88</b>	<b>2,086.05</b>	<b>3,405.84</b>

## ①业主押金或项目保证金、工程招标保证金

2013 年度，公司支付的业主押金或项目保证金、工程招标保证金为 1,196.78 万元，主要包括向南翔智地园三期、越界·乐平方、越界·智慧谷、越界·锦绣工坊等项目出租方支付租赁押金 1,160.56 万元。

2014 年，公司支付的业主押金或项目保证金、工程招标保证金为 615.60 万元，主要系因南翔智地园三期项目出租方发生变化，向现出租方上海华新电线电缆有限公司支付租赁押金 500 万元；及向越界·X2 创意空间二期的出租方支付项目定金 100 万元。

2015 年，公司支付的业主押金或项目保证金、工程招标保证金为 754.91 万元，主要系向锦和大厦、越界·X2 创意空间二期、越界·智慧谷物业出租方支付押金 500 万元、100 万元、135 万元。

2016 年 1-6 月，公司支付的业主押金或项目保证金、工程招标保证金为 704.39 万元，主要系向越界·世博园物业出租方支付项目签约保证金 600 万元；向上海招投标有限公司等单位返还工程招标保证金 103.50 万元。

## ②企业间往来

报告期内，公司的企业间往来主要系关联方资金往来。2013 年，公司间往

来为 968.65 万元，为苏州创力归还原股东上海筑仁其他应付款 768.65 万元以及向上海力衡支付其他应付款 200 万元。

### ③保函保证金

2016 年 1-6 月，公司支付保函保证金 900 万元用作向上海世博城市最佳实践区商务有限公司提供世博项目投资建设开具银行保函。

## 2、净利润与经营活动现金流量净额的关系

报告期内，净利润与经营活动现金流量净额之间的关系如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
净利润	5,177.00	9,585.24	7,507.88	8,975.66
经营活动产生的现金流量净额	5,726.29	16,193.37	14,015.49	11,025.07
<b>差异</b>	<b>549.29</b>	<b>6,608.13</b>	<b>6,507.61</b>	<b>2,049.41</b>
<b>差异因素分析：</b>				
摊销、折旧、资产减值准备	2,915.58	4,945.85	4,264.01	2,652.98
应收、预收项目的影	-2,243.11	-986.74	174.93	-1,060.41
应付、预付项目的影	969.57	1,995.32	2,176.22	698.30
递延所得税资产、负债的影响	-376.42	-356.92	-563.49	-177.97
投资收益的影响	-1,135.91	83.28	-133.10	-73.85
财务费用的影响	419.38	918.18	604.90	-
其他因素的影响	0.19	9.16	-15.85	10.36

### （三）投资活动现金流分析

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
收回投资收到的现金	18,690.00	29,360.00	29,570.00	2,506.52
取得投资收益所收到的现金	15.12	40.55	159.37	107.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回	432.78	18.49	19.31	2.06

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
收到其他与投资活动有关的现金	1,231.51	235.00	275.00	0.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>20,369.41</b>	<b>29,654.04</b>	<b>30,023.68</b>	<b>2,615.61</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,855.82	8,054.70	10,683.88	12,300.59
投资支付的现金	18,690.00	29,360.00	36,055.00	460.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	300.00	0.00	822.60
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>26,545.82</b>	<b>37,714.70</b>	<b>46,738.88</b>	<b>13,583.19</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,176.41</b>	<b>-8,060.65</b>	<b>-16,715.20</b>	<b>-10,967.57</b>

2013年至2016年1-6月，投资活动产生的现金流量净额分别为-10,967.57万元、-16,715.20万元、-8,060.65万元和-6,176.41万元。其中，收回投资收到的现金和投资支付的现金主要为因购买银行理财产品而发生的现金流入流出、参股上海力衡、南京广电锦和、劲佳投资、租房宝发生的现金支出、购买公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产发生的现金支出；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为：对经营性租入物业进行初始改造或在项目运营过程中实施专项或局部改造而发生的支出；2013年、2015年取得子公司及其他营业单位支付的现金净额分别为822.60万元、300.00万元，主要为收购子公司发生的资金净流出。

#### （四）筹资活动现金流分析

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
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	15,921.00	18,662.00	11,755.75	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>15,921.00</b>	<b>18,662.00</b>	<b>11,755.75</b>	<b>-</b>

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
偿还债务支付的现金	7,453.37	17,348.81	300.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,915.11	8,918.93	7,782.39	3,850.00
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	70.00	100.00	230.00	157.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>16,438.48</b>	<b>26,367.74</b>	<b>8,312.39</b>	<b>4,007.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-517.48</b>	<b>-7,705.74</b>	<b>3,443.36</b>	<b>-4,007.00</b>

报告期内，公司筹资活动现金流入主要包括取得借款收到的现金；筹资活动现金流出主要包括偿还银行借款、分配股利、偿付利息所支付的现金以及因企业筹备上市而支付的中介机构服务费。

## 四、资本性支出分析

### （一）报告期内的重大资本性支出

报告期内，公司的重大资本性支出包括园区改造、收购苏州创力、劲佳投资和参股南京广电锦和、租房宝所发生的支出。

#### 1、园区改造

公司的园区改造是实现园区重新市场定位、提升使用价值的重要步骤。2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-6月，公司长期待摊费用账面价值分别增加10,123.39万元、12,450.25万元、59.76万元和5,688.72万元，截至2016年6月末，与园区改造相关的在建工程余额为7,404.99万元。

#### 2、重大资产重组

公司2013年收购苏州创力、2016年收购劲佳投资。上述重组的具体情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况（三）发行人设立以来的资产重组情况”。

### （二）未来可预见的重大资本性支出

未来公司可预见的重大资本性支出主要为本次发行股票募集资金拟投资项目，项目的具体情况详见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”的相关内容；同时，公司将积极寻求与其他业主方合作，不断开发新的园区项目，增强公司的核心竞争力。

## 五、重大会计政策、会计估计变更对公司利润产生的影响

2014年1月至6月，财政部发布了《企业会计准则第39号-公允价值计量》、《企业会计准则第40号-合营安排》和《企业会计准则第41号-在其他主体中权益的披露》，修订了《企业会计准则第2号-长期股权投资》、《企业会计准则第9号-职工薪酬》、《企业会计准则第30号-财务报表列报》、《企业会计准则第33号-合并财务报表》和《企业会计准则第37号-金融工具列报》，除《企业会计准则第37号-金融工具列报》于2014年年度及以后期间的财务报告中施行外，上述其他准则于2014年7月1日（首次执行日）起施行。

上述会计政策变更，对本公司报告期内的总资产、负债总额、净资产及净利润未产生影响。

报告期内公司主要会计估计未发生变更。

## 六、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项

报告期内，公司重大担保事项详见本招股说明书“第十五节 其他重要事项”之“三、对外担保”相关内容。

报告期内，公司重大诉讼详见本招股说明书“第十五节 其他重要事项”之“四、重大诉讼和仲裁”相关内容。

截至本招股说明书签署日，公司不存在对财务状况、盈利能力及持续经营产生重大影响的其他或有事项或重大期后事项。

## 七、公司财务状况和盈利能力未来趋势分析

### （一）公司在行业、业务经营方面存在的主要优势及困难



## 1、主要优势

### （1）产业政策的支持

关于行业产业政策详见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、行业基本情况（二）行业政策和行业的监管体制 1、主要行业政策和指导意见”部分内容。国家产业政策对现代服务业、创意产业园的支持和鼓励，将有利于公司的项目拓展和经营规模的扩大。

### （2）丰富的老旧建筑（群）资源

上海是我国近代工业的发源地，自十九世纪开埠以来，上海建设了大批厂房、仓库，其风格样式、建造特色各有不同。新中国建国后和改革开放以来，上海更是成为我国工业中心，其中不少是见证了我国近现代工业发展史和城市发展史的优秀历史建筑。随着国民经济的快速发展、产业结构的调整优化、城市规划的变化和企业经营状况波动等因素，相当部分的旧工业建筑失去了原有的功能，形成了丰富的老旧工业建筑闲置资源，随着社会对历史建筑保护意识的增强以及出于对重建成本因素的考虑，通过局部改造实现老旧建筑的再利用价值已成为众多业主的选择。

目前，上海中心城区仍有大量老旧工业建筑需要改造，加上办公、商场、住宅旧建筑及功能定位错位的新建筑或次新建筑，既有建筑存量就更大。丰富的老旧建筑（群）资源为公司的业务拓展提供了“原材料”保证。

### （3）行业的快速发展

最近几年，上海的创意产业也发展迅速。2013年、2014年和2015年，上海文化创意产业总产出增加值分别为2,555亿元、2,833亿元、3,020亿元，均保持着持续增长的趋势。文化创意产业的增加值占地区生产总值的比重也从2013年的11.8%上升至2015年的12.1%。

综上所述，服务业的快速、持续发展以及政府对创意产业的大力支持为创意产业园区的快速发展提供了良好的宏观经济环境和市场环境。

### （4）本次发行上市及募集资金项目是公司持续成长的重要步骤与保障

公司本次募集资金主要用于越界·世博园项目、越界·X2创意空间二期项目、越界·田林坊项目以及偿还银行贷款及补充流动资金。本次募集资金项目已经过

了管理层论证，围绕公司的主营业务，是实现公司持续、快速发展的必要保证。本次募投项目顺利实施之后，公司运营管理的园区规模进一步扩大，盈利能力进一步增强，同时市场影响力得到提高，为公司业务进一步扩张奠定基础。

## 2、面临的困难

### （1）跨地区经营创意产业园的难度较高

我国区域经济发展较为不平衡，主要集中在发达城市和地区，具有明显的区域性特征。目前公司除上海地区园区项目外，还逐步开拓了杭州、苏州、南京的园区项目，而创意产业园的定位、改造、招商和后续管理要求运营商对园区所在地区的经济发展水平、居民的消费水平、历史文化特点具有很强的把握能力，一旦盲目进入市场，容易导致园区定位偏差，影响园区的盈利能力。

### （2）融资渠道受限

公司主要采用承租改造方式经营园区，由于不拥有物业产权，不能将物业产权作为银行贷款的抵押资产，一定程度上制约了公司的融资渠道，影响了经营规模的扩张速度。

## （二）财务状况和盈利能力未来趋势分析

### 1、财务状况的未来趋势

公司的主营业务是产业园区，尤其是创意产业园区的定位、改造和运营管理，业务模式与行业特性决定了公司的资产构成以非流动资产为主，负债构成以流动负债为主。目前，公司业务处于扩张期，园区建设投入较大，公司通过自有盈余资金和银行借款对新园区进行改造支出，形成较大的在建工程和长期待摊费用。另一方面，公司预收租金、物业管理费的经营模式导致应收账款等流动资产金额较低，且没有存货，故流动资产总额较低。本次募集资金到位后，公司的资产规模、资本实力将大幅度提升，短期偿债能力将得到改善，抗风险能力进一步增强；随着募集资金投资项目的逐步实施，公司管理运营的园区数量、可供租赁面积、运营能力均能够有明显的改善。

### 2、盈利能力的未来趋势

报告期内，随着公司运营项目的不断增加，公司营业收入迅速增长。2013年至2016年1-6月，营业收入同比增长率分别为29.54%、16.86%、19.68%、18.72%。本次募投项目顺利实施之后，公司运营管理的园区规模进一步扩大，为公司业务进一步扩张奠定基础，公司市场影响力将得到提高；同时，受益于房屋租金价格指数的持续上升和创意产业的蓬勃发展，公司盈利能力将进一步增强。

## 八、本次发行对每股收益的影响分析

### （一）每股收益变动趋势测算的假设前提

在计算本次募集资金到位当年公司每股收益相对上年度的变动趋势时，做出如下假设：

- 1、本次募集资金于2017年6月底到位；
- 2、本次发行股份数量为7,000万股，本招股说明书签署之日起至本次募集资金到位之日止，公司股本总额保持不变；
- 3、宏观经济环境、政策、行业发展状况、市场状况等方面没有发生重大变化，公司预计业务经营稳定，不会发生重大变化，2016年度归属于母公司所有者净利润及扣非后净利润将较2015年持平，2017年度归属于母公司所有者净利润及扣非后净利润将较2016年增长10%。
- 4、公司对前述数据的假设测算并非公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策。公司盈利情况以经审计后金额为准。

### （二）每股收益变动趋势测算结果

项目	2016年度 (募集资金到位上一年度)	2017年度 (募集资金到位当年)
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	9,593.91	10,553.30
归属于母公司所有者扣除非经常性损益后的净利润(万元)	9,095.48	10,005.02
基本每股收益(元/股)	0.46	0.43
基本每股收益(扣除非经常性损益)(元/股)	0.43	0.41
稀释每股收益(元/股)	0.46	0.43

项目	2016 年度 (募集资金到位上一年度)	2017 年度 (募集资金到位当年)
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	9,593.91	10,553.30
稀释每股收益 (扣除非经常性损益) (元/股)	0.43	0.41

本次募集资金到位后，公司的股本会相应增加。但募集资金使用产生效益需要一定周期，在公司股本增加的情况下，如果公司未来业务规模和净利润未能产生相应幅度的增长，本次募集资金到位当年每股收益较上一年度可能出现一定幅度的下降。

## 九、即期回报摊薄填补措施与相关承诺

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）及《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证监会公告[2015]31号）的要求，为保障中小投资者利益，公司就本次发行完成后摊薄即期收益的情况进行了分析并制定了填补回报的措施，同时公司董事及高级管理人员、控股股东、实际控制人出具了专门承诺。

### （一）董事会选择本次融资的必要性和合理性

详见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”之“二、募集资金投资项目的必要性”。

### （二）本次募集资金投资项目与发行人现有业务的关系，发行人从事募集资金项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

详见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”之“三、募集资金投资项目具体情况”。

### （三）公司应对首次公开发行摊薄即期收益采取的措施

本次发行的募集资金将用于推动公司主营业务的快速发展，募集资金使用计

划已经管理层、董事会和股东大会的详细论证，符合行业发展趋势和公司发展规划。本次募集资金投资项目越界·世博园、越界·田林坊、越界·X2 创意空间二期以及智地园建设完成后，将使公司运营管理的可供租赁面积显著增加，有利于公司盈利能力持续提升，是公司持续稳定发展的需要。

但由于募集资金投资项目存在一定的建设期，建设期内股东回报仍通过现有业务实现。在公司股本及所有者权益增加的情况下，如本次公司发行所属会计年度净利润未实现相应幅度的增长，每股收益及净资产收益率等股东即期回报将出现一定幅度下降。

本次股票发行后，公司的总股本和归属于公司所有者权益将有较大幅度增加，公司每股收益和加权平均净资产收益率等股东即期回报可能被摊薄，公司承诺将通过以下措施以填补回报。

### **1、提高募集资金使用效率，加强募集资金管理**

公司制定了《募集资金管理办法》，实行募集资金专项存储制度，募集资金将存放于董事会决定的专项账户。公司使用上述募集资金时，将严格按照募集资金管理制度履行必要的审批程序，保证募集资金的安全性及专用性，做到专款专用。同时，公司已对本次发行募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，募投项目符合产业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力。公司将加快推进募集资金投资项目建设，争取募投项目早日实现预期效益，提高募集资金使用效率，增强股东回报。

### **2、加大市场开拓力度**

创意产业具有良好的市场前景，公司未来将借助品牌、人员、技术、园区定位及改造、招商等优势，继续加强公司主营业务，提升公司内部管理的信息化水平，从而增强公司核心竞争力，并进一步巩固和加强公司的行业地位和可持续发展能力，为公司向长三角地区及全国拓展创造良好的条件。

### **3、进一步完善利润分配政策，强化投资者回报机制**

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关文件规定，公司在《公司

章程》（草案）对发行后的股利分配计划进行了详细约定；同时公司结合实际情况制定了未来三年股利分配计划。这些举措将充分维护上市后公司全体股东依法享有的现金分红等资产收益权利，提升公司未来回报能力。

#### 4、不断完善公司治理，加强内部控制

公司将严格遵循相关法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理等内部控制，确保公司股东能够充分行使权利；确保董事会认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益；确保监事会能够独立有效地行使监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

#### 5、关于后续事项的承诺

公司承诺将根据中国证监会、上海证券交易所后续出台的实施细则，持续完善填补被摊薄即期回报的各项措施。

公司提醒投资者，制定填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。

#### （四）董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报措施的承诺

根据中国证监会相关规定，公司董事、高级管理人员对公司填补被摊薄即期回报的措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“（一）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害发行人利益。

（二）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

（三）本人承诺不动用发行人资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。

（四）本人承诺由董事会或薪酬考核委员会制定的薪酬制度与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩。

（五）本人承诺拟公布的发行人股权激励的行权条件与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩。

本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开作出解释并道歉，并同意中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取

相关监管措施。如本人违反上述承诺给发行人或者发行人股东造成损失，本人将依法承担补偿责任。”

#### （五）控股股东、实际控制人关于填补被摊薄即期回报措施的承诺

公司控股股东、实际控制人承诺不越权干预发行人经营管理活动，不侵占发行人利益。

若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，公司控股股东、实际控制人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开作出解释并道歉，并同意中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对其作出相关处罚或采取相关监管措施。如公司控股股东、实际控制人违反上述承诺给发行人或者发行人股东造成损失，将依法承担补偿责任。

#### （六）保荐机构的核查意见

保荐机构认为：本次募集资金到位当年，公司每股收益指标相对上年度每股收益指标将会出现一定程度的下降；本次募集资金投资项目围绕公司现有业务展开，关联度较高，公司在人员、技术、市场等方面储备充足，本次融资具有必要性和合理性；公司已制定切实可行的填补即期回报、增强持续回报能力的措施，公司董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人已对公司填补回报措施的切实履行做出承诺，该等措施有助于减少首次发行股票摊薄即期回报的不利影响、有利于公司的健康可持续发展。

## 第十二节 业务发展目标

本业务发展规划是公司在当前经济形势和市场环境下，对可预见的未来做出的计划和安排。投资者不应排除公司根据经济形势变化和经营实际状况对本业务发展规划进行修正、调整和完善的可能性。

### 一、公司的发展规划

#### （一）公司的发展战略

锦和商业致力于城市老旧建筑（群）的改造、运营管理服务，通过对城市既有商用物业提供全价值链一站式服务，延续城市文脉，挖掘并提升城市商用物业价值，使城市资源得到稳定持续的增值，力争成为中国领先的商用物业全产业链服务集成商。

#### （二）公司未来三年发展目标

##### 1、业务目标

发行人业务从上海市场全面扩张到长三角中心城市，同时向北京、深圳、广州、武汉等中心城市进行拓展；通过整体承租、投资入股、品牌输出、管理输出等方式，快速实现规模的扩大以及客户资源的积累；构建完善的既有物业产品线，在以园区运营为主的基础上，适度拓展写字楼项目；利用互联网工具改进业务流程，丰富服务内容，继续提高增值服务在公司营收中的比重。

##### 2、资本运作

关注宏观经济政治环境及产业政策变化及金融领域的创新，适时采取灵活多样融资形式和工具，开拓和搭建公司多层次融资渠道和平台；建立“共赢”机制，引入项目合作资金，通过参股等形式扩大规模的同时，分散和降低资本与经营风险；积极探索细分领域产业基金的机会，最大限度实现企业及公司品牌的价值增



值。

### 3、团队建设

外部多纬度招聘渠道的拓展，保障公司高速发展阶段的人员“速配”；业务部门专业知识公司内部的即时培训、反复培训与外部培训相结合，中高层管理者业务领域的眼界拓宽，真正做到培训体系层次分明；有效利用人员测评工具，对员工进行科学并客观地发展判断，规避主观评价的风险；扩大公司内部人才培养的选择面，加快培养步伐，通过人才测评体系的反馈，选择教育背景及原工作经历较优秀的员工提前纳入人才规划。

### 4、品牌建设

合理规划布局各条产品线，进一步开拓全国市场。着力打造锦和商业作为商用物业服务集成商的专业形象，形成项目承租、定位、设计改造、招商、运营及搭建公共服务平台的全流程支持，以及管理团队和技术团队的输出。

### 5、智慧园区

做好智慧园区试点工作，探索并积累智慧园区建设经验。结合物业行业发展的趋势以及政府各项规定，分批做好成熟园区的“升级换代”工作，并在此过程中进行适当的智能化工程改造。

## （三）公司实现上述发展目标的计划和措施

为贯彻发展战略，实现发展目标，公司结合自身具体情况，拟定了一系列旨在增强成长性、提升核心竞争优势的具体计划和措施。

### 1、经营运作方面

因公司商业模式特殊，业务发展存在一定的地域限制和时间限制，在业务发展上，在加快外延式扩张的同时，挖掘和培育公司内涵式的增长途径是必经之路。

#### （1）外延式扩张

公司计划以上海为主，逐步向行业发展环境良好的重点城市扩张，长三角地区优先。

## （2）内涵式扩张

内涵式策略的实施将为公司成长提供更为可观和稳定的贡献率。具体策略如下：

①以客户价值实现为导向，营造“拟生态环境”，以此实现公司价值提升。以园区综合信息服务平台为主要手段，向商业客户提供公共服务，提升客户之间的联络频率和相互依存度，以及客户与社会的关联度，与客户“互生共生，共生共荣”。

②发现和遴选核心客户，利用核心客户的号召力集结关联企业群，有计划有步骤地推动入住企业调整，逐步实现园区的特色化、主题化。

③收集行业资料，建立行业数据库，并做好数据库的维护与应用；加强行业研究，定期进行相关数据、研究成果的公开发布，以确立和提升公司在行业内的影响力和话语权；建立拟进入城市的投资指标评价体系，为公司的区域和全国扩张提供科学判断依据。

④园区公共服务的体系建设：在大力拓展基础性公共服务的同时，推进直接面向园区企业的公共服务和借助第三方为园区企业提供的公共服务的建设；对信息平台的功能进行深入挖掘，使信息平台的公共服务能力实现最大化。

⑤与各类优质服务商建立长期合作关系：为实现公司“成为中国领先的商用物业全价值链服务集成商”的愿景，从设计、工程、招商到运营、物业服务，遴选适合长期合作的配套服务商，建立长期、稳定的合作关系，以降低营运成本，保证服务质量，实现公司业务模式的快速复制，保持在行业内的竞争优势。

⑥建立统一的招商服务平台：推出统一的“越界”品牌对外招商，整合园区资源，强化公司品牌形象，提升品牌知名度；加快招商速度，科学合理的制定招商绩效考核体系。

## 2、人力资源管理方面

一方面，公司将规范和完善人才引进及招聘机制，拓展招聘渠道，做好社会招聘，并与高校建立长期合作关系。另一方面，公司还将建立有竞争力和激励作用的薪酬机制，完善绩效管理体系，提高员工的积极性和创造性。此外，公司将利用内部及外部资源做好员工培训规划，使培训工作制度化、系统化，并在培训

中宣传企业文化理念，强化员工服务意识。

### 3、资本运营方面

公司将一方面对内部资产和资本进行有效调度和合理配置，提高内部资产和资本的利用效率；另一方面充分利用资本市场融资，在有效利用银行贷款等传统融资途径的同时，大力推进融资途径的拓展，如充分利用证券市场的融资功能，实现公司持续、高速发展。同时公司还将抓住行业整合机会，通过并购整合，实现公司规模、地域等的快速扩张，巩固和提升公司的行业地位。此外公司还将健全资本运营的决策和风控机制，加强资本运营的风险管理，以避免重大损失。

### 4、品牌建设方面

#### （1）明确品牌建设和推广主体

由锦和商业负责“锦和商业”、“越界”以及其他相关品牌的建设和推广，并由公共关系部牵头公司相关部门对锦和商业品牌推广的规划进行研讨并落实具体实施。

#### （2）明确“越界”品牌的定位

通过对各园区项目的深入了解和分析，首先就“越界”品牌的定位达成一致，提炼品牌的核心价值，明确后期传播推广方向。邀请专业品牌策划公司根据既定的核心价值和推广方向，形成“越界”品牌的整体定位方案及应用体系。同时，为“越界”品牌构思新的宣传语，以更全面、精练的诠释“越界”品牌，使之深入目标客户的心中。

#### （3）加强品牌的宣传和推广

通过多种途径，加强品牌的宣传和推广，包括论坛、广告、会展及商业活动等传统形式，以及微博、微信、移动客户端等新兴渠道。与服务业联合会、创意产业协会、政府主管部门、国有企业及小业主等建立良好的公共关系，建设日常沟通和交流机制，掌握行业内的话语权，加强品牌推广力度。

### 5、组织管理方面

首先，公司健全内控体系，并稳步推进实施，及时梳理各部门工作流程及标准文件、文本，进行合规审查，努力提高公司经营管理水平和风险防范能力，促

进公司规范运作和健康发展；其次，公司的各职能板块（部门）推进标准化体系的建设与实施，并逐步实现各职能板块（部门）标准化体系的协调运作，为促进公司持续扩张、业务模式的快速复制打下坚实基础。

## 二、假设条件

公司拟定上述业务发展计划，主要基于以下估计和假设：

1、国家的宏观经济、法律和社会环境处于正常发展状态，未发生对公司产生重大影响的不可抗力事件；

2、公司所处行业处于正常发展状态，没有出现重大的市场突发情形，国家对创意产业的鼓励政策没有重大转变，并被较好地执行；

3、公司的经营管理水平能够适应公司规模及业务量的增长，形成一支管理成熟、技术娴熟的人才队伍；

4、公司此次股票发行能够顺利完成，募集资金及时到位，募集资金投资项目能够顺利实施；

5、公司募集资金的项目建设与运作达到预期收益；

6、没有其他对公司生产经营产生重大影响的不可抗力事件发生。

## 三、实施发展计划面临的困难

公司实施上述发展目标面临两个方面的困难，即资金和人才管理。

公司实施上述发展目标需要拓展业务区域，将公司业务延伸到长三角地区。而目前公司业务处于快速增长阶段，各项资源都处于充分利用状态，资金紧张已成为突出的问题。

此外，公司未来发展面临理念创新及服务的提升，对管理规范等各方面要求较高。虽然公司已经培养和储备了一批人才，但是随着公司的发展和市场需求日新月异的变化，人才队伍的建设和管理仍然是一个重要课题。

## 四、公司业务发展规划与现有业务的关系

上述业务发展计划的制订充分考虑了国内创意产业的现状和发展趋势。公司未来发展的业务与现有业务基本一致，目标是在现有业务的基础上巩固、提高、创新与拓展。业务发展计划符合公司的总体发展目标。

公司的品牌知名度、市场经验、管理制度等是在现有业务的拓展过程中逐渐积累起来的，这是公司最重要的无形资产，为实现公司业务发展规划打下了坚实的基础。公司发展规划是在公司现有主营业务的基础上，按照公司战略定位和目标制定的，如果业务发展目标能顺利实现，将拓展公司现有的业务区域，提高业务水平，提升核心竞争力及增强综合经济实力，确保公司的行业领先地位。

## 五、本次发行上市对实现业务目标的作用

本次发行上市对于公司实现上述业务发展目标具有重要的作用，主要体现在：

（一）本次发行将为公司业务区域扩张提供资金保障，并开辟公司在资本市场的融资渠道，为公司的持续发展提供更广泛的资金来源，同时公司可通过本领域的并购重组，实现规模效益和战略发展目标。

（二）本次发行将进一步完善公司法人治理结构，规范公司的运作，强化公司决策的科学性和透明度，实现公司管理升级和体制创新，促进公司的快速发展，实现业务发展目标。

（三）本次发行将极大提高公司知名度和影响力，增强公司对优秀人才的吸引力，提高公司的人才竞争优势，进而对实现上述业务发展目标起到强有力的推动作用。

## 第十三节 募集资金运用

### 一、本次募集资金运用

#### （一）募集资金投资项目

根据公司现有的经营规模、业务经验、财务状况、管理能力、人力资源配置及发展规划情况，经公司 2016 年第三次临时股东大会批准，公司拟向社会公开发行人民币普通股（A 股）不超过 7,000 万股。本次募集资金投资项目均围绕公司主营业务进行，以进一步增强公司的整体竞争优势，提高公司的盈利能力，提升公司在行业中的地位，确保公司的持续高速发展。

经公司 2016 年第三次临时股东大会及 2016 年第四次临时股东大会审议，公司拟将本次发行募集资金按轻重缓急顺序投入以下项目：

单位：万元

项目名称	实施主体	项目投资总额	运用募集资金投资总额
越界·世博园项目	上海锦朗	37,858.43	35,890.00
越界·田林坊项目	锦和商业	13,432.76	13,120.00
越界·X2 创意空间二期项目	上海数娱	8,994.34	8,990.00
偿还银行贷款及补充流动资金		43,000.00	43,000.00
<b>合计</b>		<b>103,285.53</b>	<b>101,000.00</b>

募集资金到位前，公司将根据自身实际情况对部分投资项目以自筹资金先行建设，并在募集资金到位后予以置换。截至本招股说明书签署日，本次募投项目已投入资金 16,284.94 万元。

#### （二）项目建设期及募集资金使用计划

根据项目投资计划，募投项目建设安排如下表：

项目名称	项目建设期	募集资金投入计划（万元）		
		第一年	第二年	合计
越界·世博园项目	10 个月	32,861.54	3,028.46	35,890.00
越界·田林坊项目	6 个月	10,673.78	2,446.22	13,120.00

越界·X2 创意空间二期项目	9 个月	8,823.85	166.15	8,990.00
偿还银行贷款及补充流动资金		43,000.00	-	43,000.00
<b>合计</b>		<b>95,359.17</b>	<b>5,640.83</b>	<b>101,000.00</b>

### （三）项目备案情况

本次募集资金投资项目均已在相关部门备案，具体备案情况如下：

项目名称	备案机关	备案时间	备案号	环评批文
越界·世博园项目	上海市黄浦区发展和改革委员会	2016 年 11 月 28 日	黄发改产业[2016]32 号	不适用
越界·田林坊项目	上海市徐汇区发展和改革委员会	2016 年 12 月 6 日	徐发改产备[2016]107 号	不适用
越界·X2 创意空间二期项目	上海市徐汇区发展和改革委员会	2016 年 11 月 11 日	徐发改产备[2016]104 号	不适用
补充流动资金	不适用	不适用	不适用	不适用

1、上海市黄浦区环境保护局出具的《情况说明》（即越界·世博园项目的环评申请）的相关回复如下：“以上房屋作为创意产业园，现申报房屋装修改建不涉及《建设项目环境影响评价分类管理名录》需申报环评的项目”；

2、上海市徐汇区环境保护局出具的《情况说明》（即越界·田林坊项目及越界·X2 创意空间二期项目的环评申请）的相关回复如下：“该项目未纳入《建设项目环境影响评价分类管理名录》范围，故不需备案”。

### （四）实际募集资金量与投资项目需求出现差异时的安排

本次募集资金投资项目预计投资总额为 103,285.53 万元，拟运用募集资金投入金额为 101,000.00 万元。募集资金到位前，公司将根据自身实际情况对部分投资项目以自筹资金先行建设，并在募集资金到位后予以置换。截至本招股说明书签署日，本次募投项目已投入资金 16,284.93 万元。

如果募集资金不能满足项目资金需求，公司将通过其他融资渠道或自有资金等方式来解决资金缺口问题，以保证项目的顺利实施。

### （五）募集资金专户存储安排和使用制度

公司 2016 年 9 月 1 日召开的 2016 年第三次临时股东大会通过了《上海锦和

商业经营管理股份有限公司募集资金管理办法》（草案），根据该募集资金管理办法，募集资金到位后，公司董事会将在银行开设专门的募集资金管理账户，专户存储和管理募集资金，并在募集资金到位后规定时间内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，按照证监会和交易所的相关规定进行资金使用和管理。

#### **（六）募集资金投资项目对发行人独立性的影响**

本次募集资金投资项目实施后，不会产生同业竞争，也不会对公司的独立性产生不利影响。

#### **（七）董事会对募集资金投资项目可行性的分析意见**

公司于 2016 年 11 月 16 日召开了第二届董事会第十二次会议，审议通过了《关于调整公司首次公开发行股票募集资金投资项目及其可行性研究报告的议案》，董事会对募集资金投资项目的可行性进行了充分的研究，认为本次募集资金投资项目可行。

##### **1、与公司经营规模和财务状况相适应**

截至 2016 年 6 月 30 日，公司的总资产超过 8 亿元，净资产超过 4 亿元，2015 年营业收入超过 4.5 亿元。目前公司运营的产业园区经营状况良好，园区整体出租率较高，未来租金收入增长空间有限。公司需要投资建设新项目以增加新的利润点，确保公司盈利能力的持续提升。

##### **2、与技术水平和管理能力相适应**

公司自 2007 年起开始从事创意产业园区的经营，是国内较早从事创意产业园区经营的企业之一，已建立起了较为突出的品牌优势、园区定位优势及招商优势，并在项目的改造成本和改造进度方面具有优势。

公司董事会经分析后认为，公司本次募集资金投资数额与投资项目与公司现有的生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，公司能够有效使用募集资金，提高生产经营效益。



## （八）保荐机构及发行人律师关于发行人募集资金投资项目核查的结论性意见

保荐机构及发行人律师经核查后认为，发行人本次募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

## 二、募集资金投资项目的必要性分析

### 1、公司开拓市场、扩大经营规模的需要

公司自 2007 年起开始从事创意产业园区的经营，是国内较早从事创意产业园区经营的企业之一。为了维持市场地位、进一步扩大经营规模，公司急需要发挥自身优势，积极拓展新的市场。本次募集资金投资项目建成后，将使公司运营管理的可供租赁面积显著增加，有利于公司盈利能力持续提升，是公司持续稳定发展的需要。

### 2、提升公司整体盈利能力的需要

目前公司运营的产业园区经营状况良好，园区整体出租率较高，未来靠租金收入增长提高公司整体盈利水平空间有限。公司需要投资建设新项目以增加新的利润增长点，确保公司盈利能力的持续提升。

### 3、优化资源配置，实现城市可持续发展的需要

随着经济的转型及产业结构的调整，各城市老旧建筑（群）数量大幅增加。如果将这些建筑全部拆除重建，将造成巨大的资源浪费和环境污染，同时成本也较大。公司通过对老旧建筑（群）进行二次开发，改造为创意产业园区，是保护城市旧建筑、延续城市文化、实现城市可持续发展的需要。

## 三、募集资金投资项目具体情况

### （一）越界·世博园项目

#### 1、项目定位

本项目定位于文化创意产业园区，系“上海世博城市最佳实践区”之组成部分。“上海世博城市最佳实践区”是上海市文化创意产业推进领导小组办公室认定的“上海市文化创意产业园区”。

## 2、项目现状

上海 2010 世博会原址位于黄浦江两岸，总面积达 5.28 平方公里，其中浦西区域约占四分之一。项目所处上海世博会浦西 E 片区，E 片区位于浦西世博园区的东部，东临南浦大桥，北临内环，南临黄浦江。周边均为世博会同期建筑。项目所属实践区因汇聚了全球 50 个优秀城市案例而有世博会“展中展”之称，其在世博会历史上首次给予城市以案例形式独立参展世博会的机会，并于会后保留了参展建筑。

2010 年世博会后政府便开始着重考虑世博场馆的后续改造再利用。周边道路通达性良好，景观优势、地标资源优势明显，为世博会后期开发提供了先天的有利条件。项目位于 2010 年上海世博会浦西片区城市最佳实践区板块，紧邻黄浦江畔，与浦东板块隔江而望。坐享地理与景观优势，蕴含地标潜力。项目位置如图：



项目分为三大组团，即 B3、B4、C2（以下简称“本项目”）分别为位于上海市望达路 1 号、9 号、19 号，以及坐落于上海市半淞园路 376 号（B4-1）、388 号（B4-2）、花园港路 60 号（B4-3）、花园港路 100 号（C-2）。组团式布局如

下：



### 3、项目改造内容

本项目的建设主要为南区三组建筑物改造。包括 B4 组团、B3 组团和 C2 建筑物。

世博会期间，南区包括主题馆和主题广场。原南市发电厂的主厂房和烟囱将被分别改造成为主题馆和观光塔。主题馆名为“城市未来馆”，并设置案例报告展示厅；新改造的主题广场则取名为“城市创意广场”；中区将利用改造后的老厂房，形成城市最佳实践区的 3 组展馆，展示领域包括宜居家园、可持续的城市化、历史遗产保护与利用；北区将建成一个模拟生活街区，采取实物展示方式，展示城市建设方面的创新成果。

此次改造将立足于后世博现存建筑和空间关系之上，以保留记忆，恢复功能原则进行改造调整。

#### （1）B4 组团改造

B4 包括三栋建筑物，其中 B4-1、B4-2 建筑原为“世博城市最佳实践区 B4 展馆”，此建筑在上世纪 70 年代曾是一个工业厂房，设计师将其改造为展示中心。

公司主要从功能性角度出发，将对其进行外部装饰、内部空间及公共环境等进行工程改造，使之符合商务园区的租赁需求。

在建筑物外立面改造上，遵循保留原汁原味的世博记忆，尽量采用接近于原材料的红砖进行保护性修缮，结合灯光为建筑物提供简洁、现代化的外观。改造完成后的效果图如下：



## （2）B3 组团改造

2010 年上海世博会城市最佳实践区 B3 展馆的前身是上海电机辅机厂厂房。虽然外表极其普通，但内部却拥有工业建筑特有的粗犷美感。方形立柱、吊车梁架和混凝土桁架组成的整体结构骨架，都成为此建筑的特征。两侧箱体与老建筑原骨架成嵌合状，创造出两道向心布置的露天视觉通廊，并且最大化地扩大了内部庭院的深度，增强了整个建筑群对广场的导向性。

在建筑物改造上，考虑南区建筑风格的整体性，尽量保证原建筑的设计风格，恢复建筑空间的使用功能。改造完成后的效果图如下：



### （3）C2 组团改造

2010 年上海世博会城市最佳实践区 C2 展馆在世博会期间为“创意大厨房”，展现各国特色餐饮，解决园区配套需求。

本次改造将保留原有的展示功能，更加突出空间的实用价值，将开发式构架形成封闭空间，提高利用效率。改造完成后的效果图如下：



### （4）园区景观

景观及开放空间的主体概念是让建筑间的空间得以升级同时具有邀请行人的功能。项目将保留南区主题广场，保留原主题小品，重新铺设耐寒草种，使项目重新成为市民休闲漫步及休憩的场所。

#### 4、市场前景

片区经过上海世博会的大规模的调整，上海世博城市最佳实践区已自成一体，周边除与本项目同时期的世博园建筑外，项目北侧多为居民区、办公功能也较少。总体来看，项目所在区域主要以居民区为主，办公市场供应量较小，随着未来周边配套改善，后世博建筑的再开发，包括新规划的实施以及区政府的政策扶持，该区域将会吸引更多的知名企业进驻，本项目建成后，提供的商业配套将很快被市场吸收，前景良好。

#### 5、效益测算

##### （1）项目总成本

本项目成本分为租入成本、园区改造投入及运营成本。

##### ①租入成本

根据租赁合同，项目地块租赁期限为 20 年，在租赁期内，公司固定租金总额为 129,354.04 万元；提成租金按从园区累计净利润超过项目投资总额次年起的年净利润的 10% 计算；园区管理费 285 万元/年；另外，项目补偿款为 3,000 万元。

##### ②运营成本

运营成本主要包含经营成本及管销成本。经营成本主要为人员的薪酬、园区能耗等，公司租赁期（20 年）经营成本总额为 10,553.89 万元。管销成本主要为营销人员的薪酬、推广费用等，公司租赁期（20 年）管销成本总额为 6,449.40 万元。

##### （2）项目投资总额

项目投资总额为项目建设期及运营期第一年的项目支出合计，包括租入成本、园区改造投入及运营成本。

序号	项目	金额（万元）
一	园区改造投入	
1	前期支出	
1.1	设计费	736.00
1.2	测试等其他费用	331.09

序号	项目	金额（万元）
前期支出小计		<b>1,067.09</b>
<b>2</b>	<b>建安工程支出</b>	
2.1	改造土建、装修、安装	16,467.85
2.2	门窗、外立面	3,560.00
2.3	钢结构	300.00
2.4	电梯	650.00
2.5	空调	1,281.35
2.6	公共部分	1,530.00
2.7	监理等其他费用	1,430.00
建安工程支出小计		<b>25,219.20</b>
<b>3</b>	<b>市政基础设施费及配套设施支出</b>	
3.1	能源	120.00
3.2	消防	1,310.00
3.3	道路及景观工程	1,373.24
3.4	其他设施	534.87
市政基础设施费及配套设施支出小计		<b>3,338.11</b>
<b>4</b>	<b>审计费用及其他</b>	<b>155.50</b>
一	园区改造投入合计	<b>29,779.90</b>
二	租入成本	<b>6,978.88</b>
三	运营成本	<b>1,099.65</b>
合计		<b>37,858.43</b>

## （2）预计收益及财务分析

项目主要收入为租金收入及物业管理收入。收益计算的指标如下：

### ①可供租赁面积

改造完成后，项目的可供租赁面积预计将超过 5 万平方米。

### ②出租率预估

预计运营期第一年出租率为 70%，第二年出租率为 90%，从第三年开始，园区出租率可稳定达到 95%。

### ③财务分析

编号	项目	金额（万元）
<b>1</b>	项目收入	

编号	项目	金额（万元）
1.1	租金收入合计	277,021.32
1.2	物业管理及其他收入合计	21,231.66
<b>收入合计</b>		<b>298,252.98</b>
<b>2</b>	<b>项目支出</b>	
2.1	租入成本合计	136,280.28
2.2	改造费用摊销合计	27,328.75
2.3	运营成本合计	16,503.29
2.4	营业税及附加合计	2,878.20
<b>支出合计</b>		<b>182,990.52</b>
<b>项目收益合计</b>		<b>115,262.46</b>
<b>净利润合计</b>		<b>86,429.88</b>
<b>内部收益率</b>		<b>18.45%</b>
<b>投资回收期</b>		<b>5.15 年</b>

## （二）越界·田林坊项目

### 1、项目定位

本项目拟将位于上海市徐汇区田林路 130 号的地块整体改造为创意产业园，园区命名为越界·田林坊。公司已于 2014 年开始运营的该地块上越界·菁英汇项目相关事宜一同并入越界·田林坊的租赁协议中。

经过公司的整体改造，园区将成为一个创意产业聚集园，为企业提供舒适、便捷的研发及办公环境。

### 2、项目现状

项目位于徐汇区田林路、苍梧路交接处，漕河泾开发区的东部，属田林次商圈，紧邻锦和商业所运营的越界创意园。目前该地块功能主要为航天八一二研究所以及苍梧路、田林路部分沿街商业，锦和商业计划进行整体租赁，并通过物业改造将其打造成为田林板块“越界 2.0 升级版”文创园区。项目位置示意图如下：





越界·田林坊项目与越界创意园的位置关系如下：



### 3、项目改造内容

工作内容包括园区内建筑外立面施工、室内装修、室外总体施工。改造完成后的效果图如下：



#### 4、项目前景

项目位于漕河泾开发区内，开发区以“创新立区、产业融合、集群发展”为理念，深入推进开发区产业发展转型升级，形成体现国家发展战略、上海发展优势和较强国际竞争力的高新技术产业基地与现代服务业集聚区，建设国际一流水准的多功能综合性高科技生态园区。重点推进软件信息、金融、航空航天、文化创意等现代服务业发展。

根据漕河泾开发区的规划，开发区东区将改造升级，拓展产业发展空间，改善开发区生态环境。完善人才公寓等相关配套服务功能。深化创新创业服务体系建设，以科技企业孵化器、企业加速器推动科技项目产业化，扶持中小科技企业加快发展。本项目位于东区的中心位置，坐拥成熟地段，已渐形成良好的商务氛围，未来本区域发展潜力较大。

#### 5、效益测算

##### （1）项目总成本

本项目成本分为租入成本、园区改造投入及运营成本。

##### ①租入成本

项目地块租赁期限为 10 年，租赁期内，公司的租金成本总额为 42,317 万元。

##### ②运营成本

运营成本主要包含经营成本及管销成本。经营成本主要为人员的薪酬、园区能耗等，公司租赁期（10年）经营成本总额为4,549.89万元。管销成本主要为营销人员的薪酬、推广费用等，公司租赁期（10年）管销成本总额为1,493.25万元。

## （2）项目投资总额

项目投资总额为项目建设期及运营期第一年的项目支出合计，包括租入成本、园区改造投入及运营成本。

序号	项目	金额（万元）
一	园区改造投入	
1	前期支出	
1.1	设计费	436.96
1.2	测试等其他费用	41.66
前期支出小计		<b>478.62</b>
2	建安工程支出	
2.1	改造土建、装修、安装	4,505.47
2.2	门窗、外立面	785.22
2.3	电梯	18.00
2.4	监理等其他费用	187.32
建安工程支出小计		<b>5,496.01</b>
3	市政基础设施费及配套设施支出	
3.1	能源	1,168.20
3.2	消防	149.85
3.3	道路及景观工程	1,068.48
3.4	公共设施及费用	93.66
3.5	其他设施	164.09
市政基础设施费及配套设施支出小计		<b>2,644.28</b>
4	审计费用及其他	<b>13.43</b>
一	园区改造投入合计	<b>8,632.34</b>
二	租金成本	<b>3,939.18</b>
三	运营成本	<b>861.24</b>
合计		<b>13,432.76</b>

## （2）预计收益及财务分析

项目主要收入为租金收入及物业管理收入。收益计算的指标如下：

①可供租赁面积

改造完成后，项目的可供租赁面积预计约为 4.2 万平方米（不包含帛帛公司承租的物业部分）。

②出租率预估

由于项目地理位置优越，预计执行第一年出租率为 90%，从第二年开始，园区出租率可稳定达到 95%。

③财务分析

编号	项目	金额（万元）
<b>1</b>	<b>项目收入</b>	
1.1	租金收入合计	62,610.03
1.2	物业管理及其他收入合计	6,783.67
	<b>收入合计</b>	<b>69,393.70</b>
<b>2</b>	<b>项目支出</b>	
2.1	租入成本合计	40,301.70
2.2	改造费用摊销合计	8,051.88
2.3	运营成本合计	5,768.14
2.4	营业税及附加合计	575.07
	<b>支出合计</b>	<b>54,696.79</b>
	<b>项目收益合计</b>	<b>14,696.91</b>
	<b>净利润合计</b>	<b>11,022.69</b>
	<b>内部收益率</b>	<b>16.84%</b>
	<b>投资回收期</b>	<b>4.87 年</b>

### （三）越界·X2 创意空间二期项目

#### 1、项目定位

本项目拟将位于上海市徐汇区小木桥路 456 号的地块整体改造为创意产业园，园区命名为越界·X2 创意空间二期。

经过公司的整体改造，园区将成为一个城市中心区域服务于创意、文化、传媒产业的精品商务创意办公项目。

## 2、项目现状

项目坐落于上海市徐汇区小木桥路 456 号，地处内环线以内，西临枫林路，南近中山南二路，东临小木桥路，隶属枫林街道，地理位置良好。项目位置示意图如下：



## 3、项目改造内容

项目原为合围式建筑形态，由四栋主要建筑物构成，建筑结构方正，中庭景观优势明显，易打造成为休闲式办公的庭院式文创环境。通过对立面的改造，在最大程度上保留物业原有的结构不变。项目具体的建设内容分为以下几部分：

### （1）广场空间

本项目将在园区以轻钢构架、钢结构等建材创造出不同主题的广场空间，满足节庆活动的多种需求并将通过环保及仿石材、真石漆等建材塑造系列庭院空间，引入立体式绿化，充分调节室内气候，优化园区环境。

### （2）街道空间

本项目拟用不同材质的道路铺装，创造不同氛围的街道空间。通过钢结构及玻璃材质的空中连廊，串联各主要建筑间人行交通。

### （3）功能空间

本项目还将创造各种具体功能的创意空间，例如建设一些用于交际、休闲、商谈、健身的公共空间便于员工娱乐、信息交流等。

改造完成后的效果图如下：



#### 4、市场前景

本项目位于上海市徐汇区枫林街道，地理位置优越，周边创意园等办公项目提升了本地区的商务办公氛围。徐汇区积极推进以高科技为特色的文化产业园区建设，大量的办公和商务需求增量使得项目市场前景广阔。

#### 5、效益测算

##### （1）项目总成本

本项目总成本分为租入成本、园区改造投入及运营成本。

##### ①租入成本

根据租赁合同，项目地块租赁期限为 20 年，在租赁期内，公司租入成本总额为 7,080.00 万元。

##### ②运营成本

运营成本主要包含经营成本及管销成本。经营成本主要为人员的薪酬、园区能耗等，公司租赁期（20 年）经营成本总额为 2,391.98 万元。管销成本主要为营销人员的薪酬、推广费用等，公司租赁期（20 年）管销成本总额为 649.96 万元。

##### （2）项目投资总额

项目投资总额为项目建设期及运营期第一年的项目支出合计，包括租入成本、园区改造投入及运营成本。

序号	项目	金额（万元）
一	园区改造投入	
1	前期支出	
1.1	设计费	94.32
1.2	测试等其他费用	2.00
	前期支出小计	96.32

序号	项目	金额（万元）
一	园区改造投入	
2	建安工程支出	
2.1	改造土建、装修、安装	805.43
2.2	门窗、外立面	245.24
2.3	电梯	25.00
2.4	监理等其他费用	80.00
建安工程支出小计		<b>1,155.67</b>
3	市政基础设施费及配套设施支出	
3.1	能源	165.40
3.2	消防	33.42
3.3	道路及景观工程	182.50
3.4	公共设施及费用	20.89
3.5	其他设施	24.86
市政基础设施费及配套设施支出小计		<b>427.07</b>
4	审计费用及其他	<b>2.03</b>
一	园区改造投入合计	<b>1,681.09</b>
二	租金成本	<b>7,080.00</b>
三	运营成本	<b>233.25</b>
合计		<b>8,994.34</b>

## （2）预计收益及财务分析

项目主要收入为租金收入及物业管理收入。收益计算的指标如下：

### ①可租赁面积

改造完成后，项目的可供租赁面积预计约为 0.84 万平方米。

### ②出租率预估

预计执行第一年出租率为 90%，第二年出租率为 93%，从第三年开始，园区出租率可稳定达到 95%。

### ③财务分析

编号	项目	金额（万元）
1	项目收入	
1.1	租金收入合计	27,879.00
1.2	物业管理及其他收入合计	3,349.92

编号	项目	金额（万元）
收入合计		<b>31,228.92</b>
<b>2</b>	项目支出	
2.1	租入成本合计	6,844.00
2.2	改造费用摊销合计	1,604.49
2.3	运营成本合计	2,951.94
2.4	营业税及附加合计	372.46
支出合计		<b>11,772.89</b>
项目收益合计		<b>19,456.03</b>
净利润合计		<b>14,592.03</b>
内部收益率		<b>10.81%</b>
投资回收期		<b>8.51 年</b>

#### （四）偿还银行贷款及补充流动资金

##### 1、必要性分析

###### （1）公司业务发展需要大量的流动资金

报告期内，公司业务发展速度较快。目前已投入运营 18 个园区项目，募集资金投资新增园区项目 3 个。未来公司还将进一步拓展运营园区数量，扩大业务规模。公司的承租运营项目在达到成熟运营阶段前，通常需要经历改造、招商、初始运营阶段。在此期间，承租运营项目可能无法产生足够的现金流弥补成本费用支出，需要公司对该项目进行持续性的流动资金投入，包括租赁保证金、租金支出、营运成本支出等。

因此，随着公司业务规模的扩大，如果没有大量稳定持续的流动资金进行补充，将对公司的后续发展造成不利影响。

###### （2）融资渠道受限

公司采用承租改造方式运营园区项目，由于公司不拥有物业产权，不能将其作为银行贷款的抵押资产，一定程度上制约了公司的融资渠道，银行贷款无法满足公司扩张所需要的全部资金需求。

综上所述，公司以本次募集资金偿还银行贷款及补充流动资金是必要的、合



理的。对于该部分流动资金，公司将严格按照中国证监会、上海证券交易所有关规定及其自身募集资金管理制度进行管理，根据其业务发展需要合理运用。公司已建立募集资金专项存储制度，上述流动资金将存放于董事会决定的专项账户。公司使用上述流动资金时，将严格按照募集资金管理制度履行必要的审批程序。

## 2、偿还银行贷款及补充流动资金金额测算

公司拟投入 43,000 万元用于补充公司日常流动资金，以保证公司未来经营规模扩大后的营运所需资金，进一步确保公司财务稳定，提高竞争能力。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司银行借款余额为人民币 21,237 万元，流动负债为人民币 37,366 万元，营运资金（营运资金=流动资产-流动负债）为人民币 -30,165 万元。报告期内，公司流动比率呈下降趋势，未来随着公司经营规模进一步扩大，公司对营运资金的需求将大幅增长，对银行借款的还款压力将进一步增加。公司在结合目前负债情况及对未来资金需求情况进行慎重分析的基础上，决定将募集资金中的 43,000 万元用于偿还银行贷款及补充流动资金。

## 3、补充流动资金的管理运营安排

公司 2016 年 9 月 1 日召开的 2016 年第三次临时股东大会通过了《上海锦和商业经营管理股份有限公司募集资金管理办法》（草案），根据该募集资金管理办法，募集资金到位后，公司董事会将在银行开设专门的募集资金管理账户，专户存储和管理募集资金，并在募集资金到位后规定时间内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，按照证监会和交易所的相关规定进行资金使用和管理。

## 四、募集资金投资项目的环保情况

本次募集资金投资项目均为采用“承租运营”模式对创意产业园区进行定位改造和运营管理，项目运营过程中不会涉及对环境的负面影响。在项目的改造过程中，公司将严格按照环境保护相关法规、质量标准及排放标准的要求，采取相应的污染防治措施控制和处理噪声、污水和固体废物等污染物。

## 五、募集资金运用对经营成果和财务状况的影响

### （一）改善公司的财务状况，增强公司未来的盈利能力

本次募集资金到位后，公司净资产规模将大幅增加，有利于进一步优化公司资产负债结构，资本结构将更为稳健，有利于提高公司的间接融资能力，降低财务风险，从而保障公司业务的发展。本次募集资金到位后，公司的经营规模和实力将大幅增加，增强公司持续融资能力和抗风险能力。

### （二）增强公司核心竞争力，巩固和加强公司的行业领先地位

本次募集资金投资项目为公司现有核心业务，其成功实施将扩大公司主营业务规模，从而进一步巩固公司的行业领先地位和加强公司的市场影响力，提高公司的市场占有率，为公司长期持续发展营造有利环境，并为公司向长三角地区及全国拓展创造良好的条件。

## 第十四节 股利分配政策

### 一、公司的股利分配政策

《公司章程》第三十七条规定：公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

《公司章程》第三十八条规定：公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

《公司章程》第三十九条规定：公司按照股东持有的股份比例分配利润。

### 二、公司近三年一期实际股利分配情况

2013年，公司实施2012年度利润分配方案，向股东分配现金股利3,850万元；

2014年，公司实施2013年度利润分配方案，向股东分配现金股利7,200万元；

2015年，公司实施2014年度利润分配方案，向股东分配现金股利8,000万元；

2016年，公司实施2015年度利润分配方案，向股东分配现金股利8,500万元。

### 三、发行后的股利分配政策

#### （一）《公司章程》（草案）的相关规定

《公司章程》（草案）第一百六十五条规定：

“公司实施持续稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，保持政策的连续性、合理性和稳定性。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策、论证和调整过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和股东特别是中小股东的意见。

（一）利润分配的形式：公司可以采取现金或股票等方式分配利润，利润分配不得超过累计可分配利润的范围，若存在未弥补亏损则不得分配，不得损害公司持续经营能力。

（二）公司原则上应当采用现金分红进行利润分配，且现金分红方式优于股票股利利润分配方式。公司在实施现金分配股利的同时，可以派发红股，公司董事会可提出发放股票股利的利润分配方案并提交股东大会审议。

（三）现金分红的条件、比例和期间间隔

1、公司原则上每年进行一次利润分配。满足如下条件时，公司当年应当采取现金方式分配股利，且每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 20%，具体分红比例依据公司现金流、财务状况、未来发展规划和投资项目等确定。

①公司当年盈利、累计未分配利润为正值；②审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；③公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金投资项目除外）。

2、公司董事会应当综合考虑行业特点、公司发展阶段、公司经营模式及变化、盈利水平以及其他必要因素，区分不同情形，提出差异化的现金分红政策：

①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

3、公司董事会可以根据公司的实际经营状况提议公司进行中期现金分配。

（四）利润分配的决策机制与程序：进行利润分配时，公司董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议，在审议公司利润分配预案的董事会会议上，需分别经公司二分之一以上独立董事同意方能提交公司股东大会审议。股东大会

对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过电话、电子邮件等方式与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

公司股东大会按照既定利润分配政策对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或红股）的派发事项。

公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

- 1、是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；
- 2、分红标准和比例是否明确和清晰；
- 3、相关的决策程序和机制是否完备；
- 4、独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；
- 5、中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

公司董事会未提出现金利润分配预案的，应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，独立董事应对此发表独立意见。”

《公司章程》（草案）第一百六十六条规定：

“公司将保持股利分配政策的一致性、合理性和稳定性，保证现金分红信息披露的真实性。公司应当严格执行《公司章程》确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关利润分配政策调整的议案由董事会制定，独立董事及监事会应当对利润分配政策调整发表独立意见，独立董事可以征集中小股东的意见；调整利润分配政策的议案经董事会审议后提交股东大会并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过，公司应当提供网络投票方式为社会公众股东参加股东大会提供便利。”

**（二）《上海锦和商业经营管理股份有限公司股东分红回报规划》的相关**

## 规定

为了进一步细化公司股利分配原则，增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和分配进行监督，公司制定了《上海锦和商业经营管理股份有限公司上市后未来分红回报规划》，具体如下：

“为了明确本公司发行上市后对新老股东分红回报规划，增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和分配进行监督，特制定本规划。

第一条 公司着眼于公司的长远和可持续发展，在综合分析企业经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、融资计划、银行信贷及债权融资环境等情况，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对股利分配作出制度性安排，以保证股利分配政策的连续性和稳定性。

第二条 公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策、论证和调整过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和股东特别是中小股东的意见。

第三条 公司可以采取现金或股票等方式分配利润，利润分配不得超过累计可分配利润的范围，若存在未弥补亏损则不得分配，不得损害公司持续经营能力。

第四条 公司原则上应当采用现金分红进行利润分配，且现金分红方式优于股票股利利润分配方式。公司在实施现金分配股利的同时，可以派发红股，公司董事会可提出发放股票股利的利润分配方案并提交股东大会审议。

第五条 公司原则上每年进行一次利润分配。满足如下条件时，公司当年应当采取现金方式分配股利，且每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 20%，具体分红比例依据公司现金流、财务状况、未来发展规划和投资项目等确定。

①公司当年盈利、累计未分配利润为正值；②审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；③公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金投资项目除外）。

第六条 公司董事会应当综合考虑行业特点、公司发展阶段、公司经营模式

及变化、盈利水平以及其他必要因素，区分不同情形，提出差异化的现金分红政策：①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；④公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

第七条 公司董事会可以根据公司的实际经营状况提议公司进行中期现金分配。

第八条 进行利润分配时，公司董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议，在审议公司利润分配预案的董事会会议上，需分别经公司二分之一以上独立董事同意方能提交公司股东大会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过电话、电子邮件等方式与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

公司股东大会按照既定利润分配政策对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后二个月内完成股利（或红股）的派发事项。

公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

- 1、是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；
- 2、分红标准和比例是否明确和清晰；
- 3、相关的决策程序和机制是否完备；
- 4、独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；
- 5、中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

公司董事会未提出现金利润分配预案的，应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，独立董事应对此发表独立意见。

第九条 公司将保持股利分配政策的一致性、合理性和稳定性，保证现金分红信息披露的真实性。公司应当严格执行《公司章程》确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关利润分配政策调整的议案由董事会制定，独立董事及监事会应当对利润分配政策调整发表独立意见，独立董事可以征集中小股东的意见；调整利润分配政策的议案经董事会审议后提交股东大会并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过，公司应当提供网络投票方式为社会公众股东参加股东大会提供便利。

第十条 公司利润分配后所剩余的未分配利润，应当主要用于公司业务经营。

第十一条 公司至少每三年审阅一次《股东分红回报规划》。在综合分析公司经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，公司可对股东分红回报规划做出适当且必要的调整。”

#### 四、本次发行前滚存利润的分配

经公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过：公司在本次发行上市前实现的滚存未分配利润由本次发行上市完成后的新老股东共享。



## 第十五节 其他重要事项

### 一、发行人信息披露和投资者关系负责部门、负责人及联系方式

为保障信息披露真实、准确、完整、及时，保护公司、股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益，规范公司信息披露行为，公司制订了《信息披露管理制度》（草案），由公司董事会秘书负责公司信息披露管理工作，并设立董事会办公室作为信息披露和投资者关系管理的部门，董事会秘书为周应昕女士，办公电话：021-52049552，传真：021-52385827。

### 二、重大合同

#### （一）出租及物业管理合同

截至本招股说明书签署日，公司主要的尚未履行完毕或即将履行的合同金额大于 2,000 万元的出租及物业管理合同情况如下：

序号	承租方	租赁期限（月）	租金及物业管理费（万元）
1	上海隆宝酒店管理有限公司及关联公司	144	13,997.55
2	上海帛帛投资管理有限公司	121	10,445.61
3	法派集团有限公司	48	3,681.12
4	上海长博物业管理有限公司	120	3,091.78
5	上海庆春电影院有限公司	120	2,992.68
6	上海市无线电监测站	120	2,135.69

#### （二）物业租入合同

详见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“五、与公司主要业务相关的固定资产、无形资产（四）以租赁方式获得的物业经营权”的相关内容。

#### （三）银行借款合同

截至报告期末，公司主要的尚未履行完毕或即将履行的合同金额大于 2,000 万元的重大借款合同如下：

借款人	借款银行	合同约定借款期限	合同金额 (万元)	利率	担保人
锦和商业	招商银行上海田林支行	2016年6月7日至 2019年6月6日	8,000.00	基准利率上 浮 15%	郁敏璐
锦和商业	上海银行漕河泾支行	2015年7月15日 至 2017年7月14 日	13,000.00	基准利率上 浮 10%	和矩商务等4个 子公司应收账款 质押担保、郁敏璐
上海锦衡	招商银行上海田林支行	2015年12月19日 至 2017年12月20 日	3,000.00	基准利率上 浮 15%	锦和商业、郁敏璐
上海锦灵	招商银行上海田林支行	2014年1月16日 至 2017年1月15 日	4,000.00	基准利率上 浮 10%	锦和商业、郁敏璐

#### （四）工程、设计合同

截至本招股说明书签署日，公司主要的尚未履行完毕或即将履行的合同金额大于 2,000 万元的工程、设计合同情况如下：

序号	工程、设计方	对应项目	合同内容	合同金额（万元）
1	舜杰建设（集团）有限公司、中船第九设计研究院工程有限公司	越界·世博园	城市最佳实践区 B3、B4 展馆改建工程设计施工总承包	施工部分：13,308.70； 设计部分：162.80
2	上海利恩建设集团有限公司	南翔智地园三期	南翔智地园三期西区项目施工总承包	3,511.71

### 三、对外担保

截至本招股说明书签署日，除向控股子公司、参股公司提供担保外，公司还对南京广电锦和的借款担保提供反担保。

联营企业南京广电锦和与中国建设银行股份有限公司南京中山支行签署固定资产贷款合同，贷款期限自 2016 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 17 日止，南京文化地产及南京文化产业为前述贷款合同提供保证担保，本公司为南京文化地产及

南京文化产业承担担保责任而实际支付的全部款项的 49% 的部分提供反担保。截至 2016 年 6 月 30 日止，南京广电锦和向中国建设银行股份有限公司南京中山支行借款总计金额为人民币 9,000.00 万元，最后还款日为 2021 年 3 月 17 日。

报告期内向控股子公司、参股公司提供担保详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 4、关联担保”。

## 四、重大诉讼或仲裁事项

### （一）公司的重大诉讼和仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的重大诉讼或仲裁事项。

### （二）主要关联人的重大诉讼和仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司主要股东、控股子公司、董事、监事、高级管理人员均不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

### （三）董事、监事、高级管理人员刑事诉讼情况

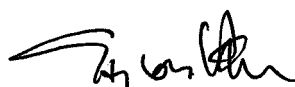

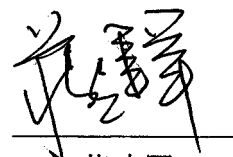
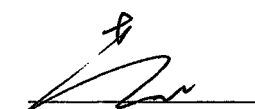
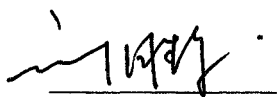

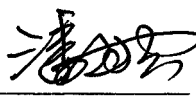
截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

## 第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

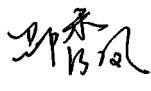
### 一、本公司全体董事、监事及高级管理人员声明

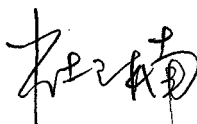
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

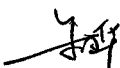
公司全体董事：（签字）

  
郁敏珺  
蒋雷霆  
蒋建军  
李虹  
郑丽  
JI WEI（季薇）  
刘胜军  
冯加庆  
潘敏

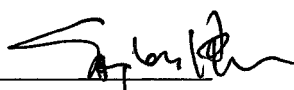
公司全体监事：（签字）

  
邵秀凤


  
杜卫楠

  
朱 晔

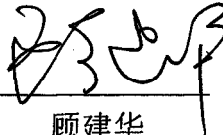
公司全体高级管理人员：（签字）

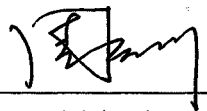
  
郁敏珺

  
蒋建军

  
李 虹

  
胡 蓓

  
顾建华

  
周应昕

上海锦和商业经营管理股份有限公司



2016年12月19日

## 二、保荐机构（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，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。

项目协办人： 胡古月  
胡古月

保荐代表人： 刘静芳  
刘静芳

艾可仁  
艾可仁

法定代表人： 杨炯洋  
杨炯洋



### 三、发行人律师声明

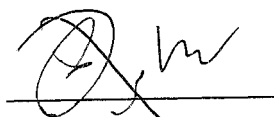
本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

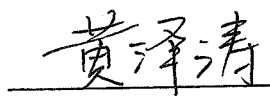


张利国

经办律师：



臧欣



黄泽涛



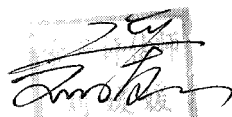


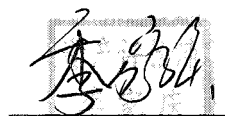


## 五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

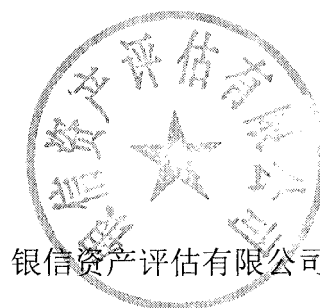
经办注册资产评估师：

  
刘媛媛

  
季家庆

资产评估机构负责人：

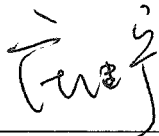
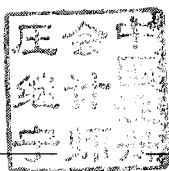
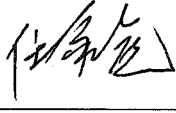
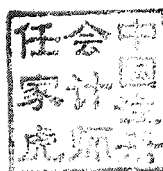
  
梅惠民

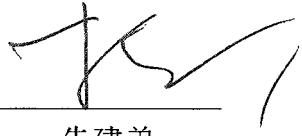



2016年12月19日

## 六、验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：  
  
庄继宁  
  
  
任家虎  


验资机构负责人：  
  
朱建弟  


立信会计师事务所（特殊普通合伙）



## 第十七节 备查文件

### 一、备查文件

投资者可以查阅与本次公开发行有关的所有正式法律文书，该等文书在中国证监会指定网站上披露，具体如下：

- （一）发行保荐书；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）内部控制鉴证报告；
- （四）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （五）法律意见书及律师工作报告；
- （六）公司章程（草案）；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件；
- （八）其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、查阅地点

#### （一）查阅时间

工作日上午 9:30~11:30，下午 2:00~4:00。

#### （二）查阅地点

##### 1、上海锦和商业经营管理股份有限公司

地址：上海市徐汇区茶陵北路 20 号 6 号楼 1-2 层

联系人：周应昕

电话：021-52049552

##### 2、华西证券股份有限公司

地址：上海市浦东新区丰和路 1 号港务大厦 9 楼

联系人：刘静芳、艾可仁

电话：021-20227900