

■ 2020年3月31日 星期二

(上接A12版)

④财务报告审计截止日后主要经营情况

公司2019年度实现营业收入82,196.08万元,较2018年度增长2.75%;公司2019年度归属于母公司所有者净利润为17,901.02万元,较2018年度增长1.17%;公司2019年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润为16,776.20万元,较2018年度下降2.66%。财务报告审计截止日后,公司的经营模式、经营环境未发生重大不利变化,经营业务和业绩水准表现平稳。

⑤2020年1-3月业绩预计情况

公司2020年1-3月营业收入为18,847.46万元至20,831.40万元,同比变动幅度为-6.94%至-8.6%,归属于母公司股东的净利润为3,411.45万元至3,770.55万元,同比变动幅度为-2.40%至-7.87%,扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为3,101.29万元至3,256.36万元,同比变动幅度为-9.63%至-5.1%。公司提醒投资者注意公司业绩下滑相关风险。

2020年1-3月财务数据为公司初步测算结果,未经审计机构审计或审阅,预计数不代表公司最终可实现收入和净利润,亦不构成公司盈利预测。

第二节 本次发行概况

股票种类:	人民币普通股(A股)
每股面值:	1.00元
发行拟公开发行股份不超过9,450万股,且占发行后的股份总数不低于10%,本次发行前股东不公开发售股份	
每股发行价格:	10元
①根据①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(本次发行后总股本计算)	
②市盈率(以每股发行价格除以发行后每股收益计算)	
③市净率(以每股发行价格除以发行后每股净资产计算)	
④发行前每股净资产:	2.21元(截至2019年9月末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)
⑤发行后每股净资产:	1.02元(按本次发行净资本除以发行后总股本计算,其中净资产按本公司截至2019年9月末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)
⑥发行方式:	本公司将使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
⑦发行对象:	符合中国证监会等法律法规规定的询价对象以及在册的证券登记结算机构开立A股证券账户的自然人、法人及其他机构投资者(国家法律法规禁止购买者除外)或中国证监会认可的其他对象
承销方式:	余额包销
预计募集资金总额:	0
预计募集资金净额:	0
发行费用,其中:各项费用均为不含增值税费用:	6,221.70万元
承销、保荐费:	4,245.28万元
审计、验资费:	702.83万元
律师费:	754.72万元
发行手续费:	141.51万元
用于本次发行的信息披露费用:	377.36万元

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称:	上海锦和商业经营管理股份有限公司
英文名称:	SHANGHAI GOLDEN UNION BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD.
注册资本:	37,800万元
法定代表人:	郁敏珺
公司住所:	上海市徐汇区田林路140号14号楼
主要办公场所:	上海市徐汇区虹桥路68号锦和中心18-19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:	021-52399283
传真号码:	021-52385827
互联网网址:	www.yiujie.com
电子信箱:	dongban@jiuhe.sh.cn

二、发行人历史沿革及改制重组情况

①发行人的设立方式及各发起人的持股情况如下:公司前身系锦和有限,成立于2007年5月9日,整体变更前注册资本为10,322,580万元。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,法定代表人为郁敏珺。

②发起人及其投入的资产内容

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	0.8898%
8	同致优化	116.6760	0.5556%
9	原昌投资	70.0140	0.3334%
10	坤弘投资	69.9930	0.3333%
11	杨晖	69.9930	0.3333%
12	周炯宇	69.9930	0.3333%
13	上海鼎基	46.6620	0.2222%
14	上海投资	46.6620	0.2222%
15	吕国勤	46.6620	0.2222%
16	陈伟	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		21,000.0000	100.0000%

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、发行人股本情况

①总股本、本次发行的股份、股份流通限制和锁定安排

发行人本次发行前总股本37,800万股,拟公开发行股份不超过9,450万股,且占发行后的股份总数不低于10%。

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意向书摘要“第一节 重大事项提示”之“二、关于股份锁定及减持的承诺”的相关内容。

②持股数量及比例

③发起人

公司整体变更设立时共有19名股东,全部作为公司的发起人。各发起人的持股情况详见本节“二、发行人历史沿革及改制重组情况”之“二、发起人及其投入的资产内容”。

④前10名股东

截至在本招股意向书摘要签署日,公司前十大股东持股情况如下:

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例
1	锦和投资	27,405.0000	72.5000%
2	锦友投资	1,890.0000	5.0000%
3	斐君元贝	1,640.2248	4.3392%
4	欧擎欣锦	1,334.1487	3.5295%
5	苏州华映	1,050.0084	2.7778%
6	无锡华映	1,050.0084	2.7778%
7	常熟华映	839.9916	2.2222%
8	冠新创业	573.1920	1.5164%
9	邵华均	461.9916	1.2222%
10	通裕财富	442.4513	1.1705%

⑤前十名自然人股东

截至在本招股意向书摘要签署日,公司自然人股东持股情况如下:

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例	在公司任职情况
1	邵华均	461.9916	1.2222%	-
2	周炯宇	167.9832	0.4444%	-
3	王强	167.9832	0.4444%	-
4	杨晖	125.9874	0.3333%	-
5	孙斌	83.9916	0.2222%	-
合计		1,007.9370	2.6665%	-

⑥国家股、国有法人股股东

截至在本招股意向书摘要签署日,公司不存在国家股、国有法人股股东。

⑦外资股股东

截至在本招股意向书摘要签署日,公司不存在外资股股东。

⑧发行前股东间的关联关系及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、常熟华映同属华映资本管理有限公司管理,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%、2.2222%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》,约定于锦和商业重大事项一致行动;Y,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,在形成统一意见表示的基础上,各方可在公司股东会、董事会会议上发表意见并行使表决权;3,在股东会就董事监事选举表决权;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、董事会就董事监事选举表决权;5,行使公司股东会、董事会就董事监事选举表决权。

⑨控股股东、实际控制人及其一致行动人

⑩欧擎欣锦和通裕财富的普通合伙人为自然人朱阳,欧擎欣锦、通裕财富分别持有锦和商业3.5295%、1.1705%的股份。

⑪发行人的主营业务

⑫发行入经营情况

⑬邵华均和邵秀凤的关联关系的说明

邵华均系邵秀凤的父亲,吴晓梅系邵秀凤的母亲。邵华均持有锦和投资10.0000%的股份,邵华均持有锦和投资50.0000%的出资额。

⑭欧擎欣锦和通裕财富的普通合伙人为自然人朱阳,欧擎欣锦、通裕财富分别持有锦和商业3.5295%、1.1705%的股份。

⑮公司作为文化创意产业园区运营商,主营业务是产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理,主要为中小微型企业和文化创意产业提供物理空间和专业服务,实现园区、物业持有方和入驻企业的共同发展,公司旨在助力城市更新、整合城市老旧物业资源,通过更新、改造提升其商业价值,在文化传承的同时注入新元素;公司注重产业发展模式的创新和跨地域复制,力争成为中国文化创意产业园区运营商。

⑯主要经营模式

公司作为文化创意产业园区运营商,主营业务是产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理,经营模式包括参股运营、参股运营以及委托运营。

①承租运营
公司主要采用“承租运营”的经营模式,即通过与物业持有方签订长期租赁协议承租具有价值提升空间的既有建筑(群),对该建筑(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部功能,将其打造成为符合以文化创意类企业为重要目标客户群的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。

②公司承租既有建筑(群)的方式主要包括自行承租或企业并购,自行承租方式系根据要求采取招投标或者直接协商等方式与物业持有方签订长期租赁协议承租该物业并进行改造、招商和运营管理,企业并购方式系通过收购已承租运营创意产业园的运营公司股权。

③参股运营

公司亦参股运营部分园区项目,即采用合资模式与合作方合资设立项目公司运营具体园区,进行前期的重新定位、设计与改造、招商,以及后期物业管理等专业服务,由合资公司收取租户的租金等收入,发行人取得投资收益及物业管理收入等。

④委托运营

公司主要采用“委托运营”的经营模式即承租具有市场价值提升空间的既有建筑(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机器设备(主要系机械车床)、运输设备、办公设备等,固定资产金额相对较小。截至2019年9月末,公司固定资产原值1,747.98万元,累计折旧779.55万元,净值968.44万元,具体构成如下:

⑤承租运营

公司亦参股运营部分园区项目,即采用合资模式与合作方合资设立项目公司运营具体园区,进行前期的重新定位、设计与改造、招商,以及后期物业管理等专业服务,实现或提升原有老旧物业的租金收入。公司通过提供包括招商咨询策划、物业管理等类运营管理、管理咨询服务并获得物业管理及其他业务收入。

⑥承租运营模式的关键环节

公司主要采用的承租运营经营模式包括以下关键环节:

⑦承租既有建筑(群)

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承租既有建筑(群),截至在本招股意向书摘要签署日,公司承租运营的项目来源情况如下:

序号	项目名称	企业名称	承租方式

<tbl_r cells="4" ix="4" maxcspan="