

(上接A12版)

二、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17,901.02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,经营业务和业绩未表现异常。

(三) 2020年1—3月业绩预计情况  
公司预计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2.86%,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-5.11%。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
发行股数:	发行人拟公开发售股份不超过9,450万股,且占发行后的股份总数不低于10%,本次发行原股东不公开发售股份
每股发行价格:	0元
发行后每股收益:	0元(根据0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:	0倍(按每股发行价格除以发行后每股收益计算)
发行市净率:	0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:	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)
发行后每股净资产:	0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)
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进行,或中国证监会认可的其他发行方式
发行对象:	符合中国证监会等发行审核机构规定条件的询价对象以及在网中国证券登记结算机构开设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
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、发行人基本资料

中文名称:	上海锦和商业经营股份有限公司
英文名称:	SHANGHAI GOLDEN UNION BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD.
注册资本:	37,800万元
法定代表人:	郁敬曜
公司住所:	上海市徐汇区田林路140号14号楼
主要办公场所:	上海市徐汇区虹漕路68号锦和商业中心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:	021-52398923
传真号码:	021-52385827
互联网网址:	www.jyueqi.com
电子信箱:	dongshan@nhe.sh.cn

### 二、发行人历史沿革及改制重组情况

#### (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,法定代表人为郁敬曜。

#### (二) 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	10.5560%
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	同根文化	116.6760	0.5560%
9	原昌投资	70.0140	0.3334%
10	邦弘投资	69.9930	0.3333%
11	杨晖	69.9930	0.3333%
12	周阿宇	69.9930	0.3333%
13	上海量穗	46.6620	0.2222%
14	上海瑞端	46.6620	0.2222%
15	吕国勤	46.6620	0.2222%
16	陈彤	46.6620	0.2222%
17	朱小红	46.6620	0.2222%
18	富雷	35.0070	0.1667%
19	武尉	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次公司的出资。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

#### (一) 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,拟公开发售股份不超过9,450万股,且占发行后的股份总数不低于10%。

实际控制人郁敬曜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“第六节 重大事项提示”之“一、关于股份锁定及减持的承诺”的相关内容。

#### (二) 持股数量及比例

##### 1. 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“C”发起人及其投入的资产内容。

##### 2. 前十名自然人股东

截至本招股意向书摘要签署日,公司前十名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	姜普元贝	1,640.2248	4.3392%
4	欧晋敏瑞	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	冠新邵华	573.1920	1.5164%
9	邵华均	461.9916	1.2222%
10	通盛时富	442.4513	1.1705%

#### 3. 前十名自然人股东

截至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(万股)	持股比例	在公司任职情况
1	邵华均	461.9916	1.2222%	—
2	周树军	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%	—

#### 4. 国家股、国有法人股股东

截至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。

#### 5. 外资股股东

截至本招股意向书摘要签署日,公司不存在外资股股东。

#### (三) 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%、2.7778%、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、任何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、涉及及公司重大经营决策事项,各方须先行协商一致意见,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,对有关重大事项仍持何种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:0 提名公司董事、非职工监事候选人;0 向公司董事会、董事会提出议案;0 行使公司股东会、董事会表决权。  
2、郁敬曜、吴晓梅和邵志发的关联关系的说明  
邵志系郁敬曜女士的义父,吴晓梅系郁敬曜女士的母亲,郁敬曜女士通过锦和商业间接控制公司72.5000%的股份,吴晓梅持有锦和投资10.0000%的股份,邵志持有锦和投资30.6181%的出资额。  
3、邵华均和邵秀凤的关联关系的说明  
邵华均是邵秀凤的弟弟,邵华均持有公司1.2222%的股份,邵秀凤持有锦友投资6.667%的出资额。

4、欧晋敏瑞和通盛时富的关联关系的说明  
欧晋敏瑞和通盛时富的普通合伙人均均为自然人朱阳,欧晋敏瑞、通盛时富分别持有锦和商业3.5295%、1.1705%的股份。  
四、发行人的主营业务  
(一) 发行人主营业务  
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。公司致力于为中、小型微型文化创意企业提供市场空间和专业服务,实现园区、物业持有人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创新元素;公司注重商业运营模式的创新和跨地域复制,力争成为中国城市更新和文化创意产业发展方面领先的商用物业服务运营商。  
(二) 主要经营模式  
1. 发行人经营模式  
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,经营模式包括承租运营、参投运营以及受托运营。

#### (i) 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外部功能,将其打造成为符合文化创意类企业为主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。

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区的运营公司股权。

#### (o) 参投运营

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 and 专业服务,由合资项目公司收取园区的租金等收入,发行人取得投资收益及物业管理酬金等收入。

#### (b) 受托运营

为进一步发挥公司在产业园区运营方面的优势,公司部分园区采用“受托运营”的经营模式,即公司接受物业持有方的委托对创意产业园区进行运营管理,以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、物业管理等各类运营、管理、咨询服务并获得物业管理及其他业务收入。

#### 2. 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:

##### (i) 承租具有市场价值提升空间的既有建筑(群)

既有建筑(群)资源是创意产业园区项目的起点和基础,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:

自行承租改造项目	企业并购项目
越界·创意园	越界·智道园II
新天大厦	越界·X2创意空间
越界·田林坊、越界·菁英汇	越界·智道园I
锦和大厦	越界·X2创意街区
越界·锦绣工坊	紫安大厦
越界·苏河汇	越界·太原中心
越界·永嘉庭	—
越界·500视觉园	—
越界·X2创意空间二期	—
越界·X2创意空间三期	—
越界·智汇园	—
大宁财富中心	—
越界·乐平方	—
南翔智道园二期	—
越界·智慧谷	—
越界·世博园	—
越界金都路	—
洪安大厦	—

##### (0) 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;由公司投融资部、法务部和招商部等部门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,根据出租方要求采取招投标或者直接协商等方式确定租赁意向后签订长期租赁合同,承租既有建筑(群),租赁期限通常为15—20年。

##### (0) 企业并购方式

除自行承租改造以外,公司还通过企业并购承租运营创意产业园区。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能力。

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。

##### (0) 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文化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,公司投入资金承租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、规划和改造,在打造符合园区建筑定位风格的同时,合理安排公共区域、入驻创意产业企业及配套服务企业数量的比例和位置,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。公司通常承担承租物业的基础改造,由租户根据自身需要实施租入房间内部装修。

此外,公司根据实际情况,与专业的设计机构进行合作,共同确定设计方案。

##### (b) 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,公司会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。园区设计完成后,招商部即开展招商的前期准备工作,包括招商宣传材料、户型卡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始。

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签订了稳定的合作关系;③电话、短信营销;④通过宣传资料发放、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。

公司招商定价采用市场导向定价原则,以项目所在区域的市场情况为主,结合项目特点、自身优势以及项目成本等因素确定价格范围,再根据客户的特点、承租物业位置等具体情况与客户协商租赁价格。

公司对不同项目的定价原则基本一致,针对优势相对薄弱的项目,在初始招商阶段,公司通常采取降低一定价格水平、提高出租率的策略,以实现效益最大化。

公司对不同项目的年度价格调整方式基本一致,以市场导向为原则,开展年度市场调研分析工作,结合项目的具体情况,确定下一年度价格水平的参考依据。对项目现有客户的续租定价,会综合考虑客户的付款情况、品牌形象、目前租金水平、客户所处行业情况等因素,确定是否给予续租定价优惠。

##### (0) 后续运营

公司的物业运营负责园区后续运营中的物业管理服务,具体包括:A、为租户提供日常的物业管理服务;B、收取租金、物业管理费;C、办理租户的人事和退租手续;D、提供园区配套专业服务。

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区的退租和换租情况持续招商,从而将园区的出租率保持在较高水平。

##### (0) 后续运营的公共服务平台建设

目前,公司的主要客户为文化创意企业,大多为中小微企业,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,希望从园区的运营招商获得更多的咨询服务、信息服务和其他公共信息服务。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。

为了更好地发挥园区的集聚效应,帮助园区中小型企业更快地发展,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、视频会议电话会议系统、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。

##### (三) 主要运营项目情况

截至本招股意向书摘要签署日,公司采取承租运营模式经营的项目及其对应运营公司、项目取得方式如下:

序号	项目	取得方式	运营公司
1	越界·创意园	自行承租	—
2	航天大厦	自行承租	锦和商业
3	越界·田林坊、越界·菁英汇	自行承租	—
4	锦和大厦	自行承租	—
5	越界·锦绣工坊	自行承租	杭州锦悦
6	越界·苏河汇	自行承租	上海锦羽
7	越界·永嘉庭	自行承租	上海锦羽
8	越界·500视觉园	自行承租	上海锦端
9	越界·智道园I	企业并购	和矩商务
10	越界·X2创意空间	企业并购	—
11	越界·X2创意空间二期	自行承租	上海数娱
12	越界·X2创意空间三期	自行承租	—
13	越界·智汇园	自行承租	上海锦翼
14	大宁财富中心	企业并购	—
15	越界·智道园I	企业并购	史坦舍
16	越界·太原中心	企业并购	上海锦衡
17	南翔智道园二期	自行承租	上海锦衡
18	越界·X2创意街区	企业并购	苏州创力
19	越界·智慧谷	自行承租	上海锦锐
20	紫安大厦	企业并购	劲迈投资
21	越界·世博园	自行承租	上海锦衡
22	越界·太原中心	企业并购	上海力衡
23	越界金都路	自行承租	上海锦静
24	洪安大厦	自行承租	锦和商业

注:此外,上海锦端于2019年1月承租越界·康桥坊项目,出租方为康桥绿洲,业主主方为翔捷科技,因业主方预计无法按照原约定就未取得产权证部分房产办理产权证书,上海锦端与康桥绿洲已于2019年11月22日就终止合作事宜签署协议书。

截至本招股意向书摘要签署日,公司参股运营项目来源均为公司参股设立运营公司,由运营公司自行承租取得,公司参股运营的项目及其对应运营公司如下:

序号	项目	运营公司	发行人参股比例
1	越界·静安城	南京广电锦和	49%
2	越界·经路光华园	上海锦衡	40%

截至本招股意向书摘要签署日,公司受托运营项目来源均为公司全资设立运营公司,由运营公司接受业主方委托取得,公司采取受托运营模式经营的项目及其对应运营公司如下:

序号	项目	运营公司
1	明阳商务中心	上海锦翼
		上海锦能
2	北京锦都荟	锦和创力

#### (四) 公司的主要采购情况

公司主要从事创意产业园区的承租运营,是非生产型企业,因此,公司没有传统意义上的原材料供应商,主要采购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支出以及水、电费用。

##### (i) 物业的改造支出

在公司,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)施行二

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,行业集中度较低,鲜有出现市场份领域较大的企业,行业市场化程度较高。

五、发行人业务及经营有关的资产权属情况

#### (一) 固定资产

公司主要采用“承租运营”的经营模式即承租具有市场价值提升空间的既有建筑(群),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机器设备(主要系机械车库)、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,具体情况如下:

资产类别	账面原值	累计折旧	账面价值
机器设备	796.85	269.67	527.18
运输设备	279.54	166.12	113.42
电子用品	527.74	231.42	296.32
办公设备	143.85	112.33	31.53
合计	1,747.98	779.55	968.44

#### (二) 商标

截至2019年9月末,公司拥有28个商标,具体情况如下:

序号	注册号	类别	有效期限	图 示	权利人	取得方式
1	7211701	36	2019.6.11-2029.10.13		锦和 商业	原始取得
2	9544750	35	2015.6.28-2025.6.27		锦和 商业	原始取得
3	9511185	35	2015.6.14-2025.7.13		锦和 商业	原始取得
4	9544755	35	2015.6.14-2025.7.13		锦和 商业	原始取得
5	9514236	31	2012.6.28-2022.6.27		锦和 商业	原始取得
6	9514236	36	2012.6.28-2022.6.27		锦和 商业	原始取得
7	9514236	36	2012.6.28-2022.6.27		锦和 商业	原始取得
8	1466547	36	2015.6.14-2025.6.13		锦和 商业	原始取得
9	11761805	12	2015.6.11-2025.6.10		锦和 商业	原始取得
10	6011880	44	2016.4.14-2026.4.13		锦和 商业	原始取得
11	6011895	45	2016.3.16-2026.7.13		锦和 商业	原始取得
12	6011895	37	2016.3.14-2026.7.13		锦和 商业	原始取得
13	6012232	29	2016.3.29-2026.3.28		锦和 商业	原始取得
14	6127516	36	2016.3.28-2026.3.27		锦和 商业	原始取得
15	6127517	36	2016.3.28-2026.3.27		锦和 商业	原始取得
16	6127518	36	2016.3.28-2026.3.27		锦和 商业	原始取得
17	6127519	36	2016.3.28-2026.3.27		锦和 商业	原始取得
18	6127520	36	2016.3.28-2026.3.27		锦和 商业	原始取得
19	6127521	36	2016.3.28-2026.3.27		锦和 商业	原始取得
20	16013999	11	2016.6.28-2026.10.27		锦和 商业	原始取得
21	16013999	32	2016.6.28-2026.10.27		锦和 商业	原始取得
22	18027259	31	2017.1.28-2027.1.27		锦和 商业	原始取得
23	18037417	32	2017.1.28-2027.1.27		锦和 商业	原始取得
24	18037363	36	2017.1.28-2027.1.27		锦和 商业	原始取得
25	18029415	41	2017.1.28-2027.1.27		锦和 商业	原始取得
26	18027415	39	2017.1.28-2027.1.27		锦和 商业	原始取得
27	18027252	31	2017.1.17-2027.5.13		锦和 商业	原始取得
28	19286639	29	2019.6.28-2029.6.27		锦和 商业	原始取得