

# A16 信息披露 Disclosure

## (上接A15版)

<b>(2) 苏州创力</b>	
公司名称:	苏州创力投资管理有限公司
注册资本:	150万元
实缴资本:	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
主要经营地:	苏州
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	柳敏珊
经营范围:	企业管理咨询、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】

锦和商业持有苏州创力100.00%的股权。苏州创力主要负责越界·X2创意街区项目的运营管理。

<b>(3) 上海锦珑</b>	
公司名称:	上海锦珑企业管理有限公司
注册资本:	1,000万元
实缴资本:	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
主要经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	柳敏珊
经营范围:	企业管理咨询、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、创业服务、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】

锦和商业持有上海锦珑100.00%的股权。上海锦珑主要负责越界·智慧谷项目的运营管理。

<b>(4) 劲佳投资</b>	
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
实缴资本:	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
主要经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	柳敏珊
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)、投资管理、企业管理咨询、商务信息咨询、企业管理咨询、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、创业服务、广告设计、制作、代理、发布、电子商务(不得从事增值电信、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】

锦和商业持有劲佳投资100.00%的股权。劲佳投资主要负责紫安大厦项目的运营管理。

<b>(5) 上海锦朗</b>	
公司名称:	上海锦朗企业管理有限公司
注册资本:	10,000万元
实缴资本:	10,000万元
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
主要经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	柳敏珊
经营范围:	企业管理咨询、商务信息咨询、物业管理、市场营销策划、创业服务、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】

锦和商业持有上海锦朗100.00%的股权。上海锦朗主要负责越界·世博园项目的运营管理。

<b>(6) 上海锦瓿</b>	
公司名称:	上海锦瓿企业管理有限公司
注册资本:	200万元
实缴资本:	200万元
成立日期:	2017年6月27日
住所:	上海市普陀区大渡河路1718号A17-5室
主要经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	柳敏珊
经营范围:	企业管理咨询、商务信息咨询、品牌管理、销售;针纺织品及辅料、日用百货、服装、广告设计制作、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】

锦和商业持有上海锦瓿100.00%的股权。截至本招股意向书摘要签署日,上海锦瓿尚未开展实际生产经营活动。

<b>(7) 上海力衡</b>	
公司名称:	上海力衡投资管理有限公司
注册资本:	200万元
实缴资本:	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
主要经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	柳敏珊
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的技术开发、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】

锦和商业持有上海力衡100.00%的股权。上海力衡主要负责越界·太保中心项目的运营管理。

<b>(8) 上海锦林</b>	
公司名称:	上海锦林网络信息技术有限公司
注册资本:	500万元
实缴资本:	100万元
成立日期:	2010年5月25日
住所:	上海市崇明区城桥镇秀山路8号3幢三层H区313室(上海市崇明工业园区)
主要经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	柳敏珊
经营范围:	信息、网络、生物、计算机、多媒体、通讯科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、展览展示服务、会务服务、礼仪服务、企业管理咨询、商务信息咨询、企业形象策划、公关活动策划、物业管理、软件开发、知识产权代理、设计、制作、代理、发布各类广告。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和商业持有上海锦林100.00%的股权。上海锦林主要负责公司园区信息服务平台的建设管理。

<b>(9) 锦和创力</b>	
公司名称:	锦和创力商业运营管理(北京)有限公司
注册资本:	3,000万元
实缴资本:	1,200万元
成立日期:	2018年9月12日
住所:	北京市西城区广外大街178-180、181号2层F2-02室
主要经营地:	北京
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	柳敏珊
经营范围:	企业管理咨询、物业管理、机动车公共停车场服务;健身服务;经济贸易咨询;设计、制作、发布、代理广告;电脑动画设计;工艺美术设计;航空机票销售服务;汽车销售代理;文艺演出票务代理;销售工艺品、办公用品。【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】

锦和商业持有锦和创力100.00%的股权。锦和创力主要负责北京越都荟项目的运营管理。

<b>(10) 上海锦静</b>	
公司名称:	上海锦静企业管理有限公司
注册资本:	1,600万元
实缴资本:	1,600万元
成立日期:	2018年8月10日
住所:	上海市闵行区金都路1199号4幢
主要经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	吴晓梅
经营范围:	企业管理咨询、自有房屋租赁、停车场管理;物业管理、商务信息咨询、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】

锦和商业持有上海锦静100.00%的股权。上海锦静主要负责本次募投项目之一越界金都路项目的运营管理。

<b>(11) 上海锦瓿</b>	
公司名称:	上海锦瓿企业管理有限公司
注册资本:	100万元
实缴资本:	1万元
成立日期:	2018年11月30日
住所:	上海市崇明区城桥镇秀山路8号3幢4层444室(上海市崇明工业园区)
主要经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	柳敏珊
经营范围:	企业管理咨询、自有房屋租赁、停车场管理;物业管理、商务信息咨询、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】

锦和商业持有上海锦瓿100.00%的股权。上海锦瓿主要负责越界·康桥坊项目的运营管理。

<b>(12) 上海锦瓿</b>	
公司名称:	上海锦瓿企业管理有限公司
注册资本:	300万元
实缴资本:	300万元
成立日期:	2019年2月19日
住所:	上海市浦东新区秀浦路2555号1幢105室
主要经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	柳敏珊
经营范围:	企业管理咨询、自有房屋租赁、停车场管理;物业管理、商务信息咨询、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】

锦和商业持有上海锦瓿100.00%的股权。上海锦瓿主要负责越界·康桥坊项目的运营管理。

## 2、公司控股子公司的主要财务数据

2018年,公司的控股子公司的主要财务数据如下:

序号	公司名称	2018年12月31日/2018年度		
		总资产	净资产	净利润
1	上海锦羽	1,840.75	1,094.14	579.15
2	上海锦翔	2,043.48	1,289.67	839.67
3	上海锦瑞	4,670.34	2,911.65	2,461.65
4	上海锦瑞	996.26	620.89	320.89
5	和冠商务	2,817.63	1,944.54	1,335.68
6	上海数媒	8,446.32	2,179.65	2,014.65
7	上海锦美	4,669.36	-74.11	169.28
8	上海锦灵	6,369.65	1,261.89	747.58
9	史坦舍	5,822.54	3,757.33	2,940.39
10	上海锦瑞	13,656.67	609.87	747.40
11	杭州锦悦	4,728.66	-4,286.13	378.00
12	苏州创力	1,006.85	590.18	377.56
13	上海锦瓿	1,597.44	1,279.53	253.03
14	劲佳投资	5,421.49	4,691.27	-
15	上海锦朗	25,830.46	8,354.25	-174.03
16	上海锦瓿	200.07	200.06	0.21
17	上海力衡	1,370.56	853.40	553.40
18	上海锦林	612.03	493.54	393.54
19	锦和创力	627.57	358.32	158.32
20	上海锦瓿	1,747.43	99.02	-0.98
21	上海锦瓿	-	-	-

注:上述财务数据已经立信所审计;截至2018年12月31日,上海锦瓿尚未开展实际生产经营活动。

2019年1-9月,公司的控股子公司的主要财务数据如下:

序号	公司名称	2019年9月30日/2019年1-9月		
		总资产	净资产	净利润
1	上海锦羽	1,546.65	899.21	413.74
2	上海锦翔	1,812.07	1,053.31	603.31
3	上海锦瑞	4,112.89	2,250.77	1,800.77
4	上海锦瑞	3,127.14	315.84	15.84
5	和冠商务	2,538.78	1,543.00	934.13
6	上海数媒	7,518.76	1,675.32	1,510.32
7	上海锦美	4,306.76	145.06	219.17
8	上海锦灵	6,011.45	1,112.24	523.17
9	史坦舍	4,975.32	2,856.84	2,039.90
10	上海锦瑞	13,347.08	1,122.37	611.39
11	杭州锦悦	4,753.42	-3,533.11	753.02
12	苏州创力	650.35	298.85	73.82
13	上海锦瓿	1,587.80	1,295.98	244.18
14	劲佳投资	5,281.37	4,576.91	369.05
15	上海锦朗	24,400.14	8,656.74	302.49
16	上海锦瓿	200.36	200.36	0.30
17	上海力衡	1,228.73	706.64	406.64
18	上海锦林	1,353.76	1,302.46	1,163.10
19	锦和创力	1,684.96	987.23	-228.60
20	上海锦瓿	7,319.93	1,461.63	-137.39
21	上海锦瓿	0.91	0.91	-0.09
22	上海锦瓿	1,137.21	-362.48	-662.48

注:上述财务数据已经立信所审计。

### 第四节 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2018年第四次临时股东大会批准,公司拟向社会公开发行人人民币普通股(A股)不超过9,450万股,且占发行后的股份总数不低于10%。本次募集资金投资项目均围绕公司主营业务方向,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增长。

经公司第三届董事会第五次会议、2018年第四次临时股东大会、第三届董事会第十二次会议审议,公司拟将本次实际募集资金扣除发行费用后的净额将全部投资于以下项目:

项目名称	实施主体	项目投资总额		运用募集资金投资总额
		人民币	美元	
越界金都路项目	上海锦瑞	11,007.84	9,400.00	
智慧园区信息服务平台建设项目	锦和商业	5,917.80	5,900.00	
偿还银行贷款及补充流动资金	-	55,590.30	55,590.30	
合计	-	72,515.94	70,890.30	

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。

二、项目投资及募集资金使用计划  
根据项目建设投资计划,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	第三年	合计
越界金都路项目	8个月	8,300.00	1,100.00	-	9,400.00
智慧园区信息服务平台建设项目	36个月	2,652.35	1,842.37	1,405.28	5,900.00
偿还银行贷款及补充流动资金	-	55,590.30	-	-	55,590.30
合计	-	66,542.65	2,942.37	1,405.28	70,890.30

三、实际募集资金量与投资项目的差异  
本次募集资金投资项目预计投资总额为72,515.94万元,拟运用募集资金投入金额为70,890.30万元。  
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筹资金等方式来解决资金缺口问题,以保证项目的顺利实施。

四、公司募集资金投资项目资金使用的合理性和必要性

(一)募投资金投资项目的必要性  
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继续增加,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,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,是保护城市肌理、延续城市文化、实现城市可持续发展的需要。

4. 打造智慧园区,提升园区软实力  
公司承租运营多个园区,随着公司业务的高速增长,传统的管理手段和服务方式已无法满足园区管理及园区内企业发展的需要。同时,管理手段和服务方式的局限性也在一定程度上影响了公司的服务能力、服务品质、服务效率。公司拟投入资金建设智慧园区信息服务平台,实现公司与园区企业的共赢。项目建成后,将进一步加强公司对园区招商、运营及物业的有效管理,完善园区资源聚合,提高各园区资源利用率;也将降低园区企业的信息应用成本,促进园区企业之间的信息交流和共享,促进园区企业的发展。园区智能化程度、服务能力、产业集聚度的提高,将吸引更多优质企业入驻园区,促进园区产业集群效应的发挥,实现更多经济价值和经济效益。

5. 公司融资渠道受限条件下的必要选择  
公司采用传统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的全部资金需求,因此需利用募集资金进行项目建设。

6. 公司业务发展的需要  
报告期内,公司业务快速发展较快,截至本招股意向书摘要签署日,已承租运营24个园区项目。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已达到成熟运营阶段前,通常需经历改造、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、运营成本支出等。因此,随着公司业务规模的扩大,需要大量稳定的流动资金进行补充。

综上所述,公司募集资金投资项目资金使用具有必要性。

(二)募投资金投资项目的合理性  
1. 与公司经营规模和财务状况相适应  
截至2019年9月末,公司的总资产近13亿元,净资产超过8亿元。2018年营业收入近8亿元,2019年1-9月营业收入超过6亿元,截至本招股意向书摘要签署日,承租运营的项目共24个,可供出租运营的物业面积约55万平方米。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  
报告期内,越界创意园是公司收入贡献最大的单个项目。2016年、2017年、2018年及2019年1-9月,越界创意园分别实现收入16,882.51万元、17,141.78万元、18,408.32万元和12,914.75万元,占公司主营业务收入的比例为31.83%、26.61%、23.01%和20.84%。尽管越界创意园的收入占比逐年下降,但目前越界创意园收入占比仍处于较高水平,公司面临项目收入集中度较高的风险。

(三)经营风险  
1. 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。作为实现投资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

### 第五节 风险因素和其他重要事项

一、风险因素  
发行人面临的主要风险因素除本招股意向书摘要 第一节 重大事项提示之“九、本公司特别提醒投资者注意 风险因素”中的下列风险”已披露的部分外,还包括下述风险:

(一)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。2016年、2017年、2018年及2019年1-9月,越界创意园分别实现收入16,882.51万元、17,141.78万元、18,408.32万元和12,914.75万元,占公司主营业务收入的比例为31.83%、26.61%、23.01%和20.84%。尽管越界创意园的收入占比逐年下降,但目前越界创意园收入占比仍处于较高水平,公司面临项目收入集中度较高的风险。

(二)经营风险  
1. 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。作为实现投资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,进而影响园区的入驻率、租金收入水平等。

2. 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。

3. 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,因此承租建筑(群)并进行改造、招商和运营管理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。

4. 资产抵押风险  
发行人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作为银行借款担保,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支行,抵押债权金额人民币84亿元,抵押期限为2018年12月12日至2032年12月12日。截至2019年9月末,该项抵押借款余额为7.82亿元。

如果上述物业所有权人无法按时还本付息,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等园区的正常运营造成不利影响。

5. 项目无法按期交付风险  
公司承租老旧工业建筑等既有建筑(群)并进行改造、招商和运营管理,在项目交付过程中,这些老旧工业建筑的业主可能面临员工安置、生产经营场所搬迁等问题。如果员工安置、生产经营场所搬迁等问题不能够如期解决,将可能导致公司面临项目无法按期交付的风险。

6. 施工整改风险  
发行人承租运营的园区中,存在个别园区未取得施工许可证的情形,存在被相关主管部门要求整改的风险。其中,越界创意园因历史原因未取得施工许可证但取得了《建设工程规划许可证(零星)》,越界·X2创意空间、越界·X2创意街区、紫安大厦及和冠商务委员会亦已向发行人开具了合规证明。锦和大厦由于前任承租方被申请破产清算而导致项目无法正常交接,在发行人承接项目后,即因锦和大厦未办理施工许可证于2015年受到行政处罚,该处罚并非因发行人主观故意造成。另根据杭州市市上城区住房和城乡建设局出具的证明,锦和大厦处罚已执行完毕且不属于重大行政处罚。鉴于该等瑕疵具有合理性,且在发行人多年运营过程中,主管部门进行日常监管时均未提出异议,因施工许可及消防审批相关瑕疵被要求整改的风险较小。

7. 出租方不续租的风险  
发行人与物业出租方签订租赁合同约定的租赁期限最长为20年。截至2019年9月末,发行人承租运营项目中越界·苏河汇、越界·X2创意街区以及越界·智造局II将于未来3年内租赁期满。2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-9月,上述项目营业收入合计占发行人营业收入的比例分别为10.56%、9.00%、7.46%及6.35%,毛利合计占发行人毛利总额的比例分别为14.65%、14.37%、10.61%及8.88%,占发行人营业收入以及毛利总额的比例整体较小且呈现逐年下降的趋势。公司将充分利用与物业出租方长期合作形成的伙伴关系,公司自身园区运营管理、品牌以及客户资源等优势,积极与物业出租方友好沟通协商,行使相应的优先续租权,努力争取在租赁期限届满后继续承租经济效益良好的租赁标的。此外,为保证越界创意园园区物业租赁协议到期后安排的可行性,实际控制人郁敏珊女士出具了《关于越界创意园园区物业租赁协议到期后安排的承诺》,但如果租赁期满后,物业出租方不再续约,公司将丧失相应租赁标的的收益来源,对公司经营造成不利影响。

(三)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公司经营状况的影响而出现波动。如果我国经济形势、市场受到经济周期以及公司经营波动,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。

(四)流动性比率及速动比率较低的风险  
报告期内,公司流动性比率、速动比率较低。2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末,公司的流动性比率分别为0.21、0.26、0.49和0.58,速动比率分别为0.15、0.19、0.41和0.45。公司流动性比率及速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,该财务结构特点与公司的经营模式相关,一般采取预收方式,并且收取一定金额的押金,造成流动负债中的其他应付账款金额较高所致。

如因经济形势、市场需求等不利变化导致发行人客户大规模集中到期退租且公司未能合理安排资金周转,将对公司的短期偿债能力造成不利影响。

(五)实际控制人风险  
本次发行前,公司实际控制人郁敏珊女士通过控股股和投资间接控制公司72.50%的股份。郁敏珊可能利用其对公司的控制权,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。

(六)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。

(七)公司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,将显著增加公司的营运资金,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。如果公司经营受经济周期、政策变化、募投资金投资项目等各项因素影响,净利润不能保持稳定的增长,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。

二、重大合同  
(一)物业租赁合同  
截至2019年9月末,公司主要的尚未履行完毕或即将履行的合同金额大于3,00