



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)

首次公开发行股票招股说明书摘要

保荐人（主承销商）



(北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

发行人声明

本招股说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股说明书全文的各部分内容。招股说明书全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

投资者若对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。

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，并对招股说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、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。

保荐机构承诺因其为发行人首次公开发行制作、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，其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。

目 录

发行人声明	1
目 录.....	2
释 义.....	4
第一节 重大事项提示	9
一、关于股份锁定及减持的承诺.....	9
二、关于公司上市后三年内稳定股价预案.....	11
三、关于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	16
四、关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺	19
五、关于未能履行公开承诺事项的约束措施	21
六、本次发行相关中介机构承诺.....	21
七、本次发行前滚存利润分配计划	22
八、本次发行后公司股利分配政策、现金分红比例规定	22
九、本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险	24
十、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况	27
第二节 本次发行概况	30
第三节 发行人基本情况	32
一、发行人基本资料.....	32
二、发行人历史沿革及改制重组情况.....	32
三、发行人股本情况.....	33
四、发行人的主营业务.....	36
五、发行人业务及经营有关的资产权属情况.....	42
六、同业竞争与关联交易.....	50
七、董事、监事、高级管理人员.....	60
八、控股股东和实际控制人的简要情况.....	69
九、财务会计信息和管理层讨论与分析.....	70
第四节 募集资金运用	109
一、募集资金投资项目	109
二、项目建设期及募集资金使用计划.....	109
三、实际募集资金量与投资项目需求出现差异时的安排	110
四、公司募集资金投资项目资金使用的合理性和必要性	110

第五节 风险因素和其他重要事项	113
一、风险因素.....	113
二、重大合同.....	117
三、重大诉讼或仲裁事项.....	120
第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排	123
一、本次发行各方当事人.....	123
二、本次发行上市的重要日期.....	123
第七节 备查文件	124
一、备查文件.....	124
二、查阅地点.....	124

释 义

在本招股说明书摘要中，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
上海锦苑	指	上海锦苑企业管理有限公司，发行人控股子公司
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
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
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
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
上海锦朗	指	上海锦朗企业管理有限公司，发行人全资子公司
上海锦珉	指	上海锦珉企业管理有限公司，发行人全资子公司
上海力衡	指	上海力衡投资管理有限公司，发行人全资子公司
上海锦林	指	上海锦林网络信息技术有限公司，发行人全资子公司
锦和创力	指	锦和创力商业运营管理（北京）有限公司，发行人全资子公司
上海锦静	指	上海锦静企业管理有限公司，发行人全资子公司
上海锦颐	指	上海锦颐企业管理有限公司，发行人全资子公司
上海锦穗	指	上海锦穗企业管理有限公司，发行人全资子公司
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
上海腾锦	指	上海腾锦文化发展有限公司，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，于2013年11月18日注销
实际控制人	指	郁敏珺
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
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
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
上海锦梅	指	上海锦梅实业有限公司，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
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
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
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
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
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
岚锦投资	指	宁波梅山保税港区岚锦投资管理合伙企业（有限合伙），锦和投资控制的其他企业
锦钦投资	指	上海锦钦企业管理中心（有限合伙），锦和投资控制的其他企业
路锦投资	指	上海路锦企业管理中心（有限合伙），锦和投资控制的其他企业

梅山锦枫	指	宁波梅山保税港区锦枫投资管理有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海浦彦	指	上海浦彦投资管理中心（有限合伙），锦和投资控制的其他企业
北京华联	指	北京华联商业管理有限公司，锦和投资控制的其他公司
翠泉投资	指	上海翠泉投资管理有限公司，锦和投资控制的其他公司
宁海翠泉	指	宁海翠泉装饰装潢有限公司，锦和投资控制的其他公司
宁海心泉	指	宁海县心泉房地产开发有限公司，锦和投资控制的其他公司
锦和旅游	指	福建省武夷山市锦和旅游开发有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海浙锦	指	上海浙锦企业管理有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海锦雅	指	上海锦雅企业管理有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海锦志	指	上海锦志实业有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海青雅	指	上海青雅实业有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海和晨	指	上海和晨企业管理中心（有限合伙），锦和投资控制的其他企业
上海乾蒙	指	上海乾蒙企业管理咨询有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海辉呈	指	上海辉呈企业管理有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海锦羨	指	上海锦羨实业有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海尤锦	指	上海尤锦实业有限公司，锦和投资控制的其他公司
上海锦箐	指	上海锦箐实业有限公司，锦和投资控制的其他公司
浦迎投资	指	上海浦迎投资管理有限公司，曾是锦和投资控制的其他公司，已对外转让
上海浦岚	指	上海浦岚投资管理有限公司，曾是锦和投资控制的其他公司，已对外转让
上海浦樑	指	上海浦樑投资管理中心（有限合伙），锦和股权的参股公司
上海卫赢	指	上海卫赢投资管理中心（有限合伙），梅山锦枫的参股公司
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，曾是锦和置业的参股公司，已注销
佳筑经纪	指	上海佳筑房地产经纪有限公司，曾是锦和置业的参股公司，已注销
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
恒平置业	指	上海恒平置业发展有限公司，曾是锦和置业的参股公司，已注销
意造智能	指	上海意造智能科技有限公司，郁敏璐的妹妹郁敏琦控股的公司

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
西藏锦和	指	西藏锦和畅赢投资管理有限公司，曾是锦和投资的参股公司，已对外转让
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
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
上海腾瑞	指	上海腾瑞建筑工程有限公司，公司股东
上海促源	指	上海促源投资管理有限公司，公司股东
斐君元贝	指	宁波斐君元贝股权投资合伙企业（有限合伙），公司股东
欧擎欣锦	指	台州欧擎欣锦股权投资合伙企业（有限合伙），公司股东
冠新创业	指	苏州冠新创业投资中心（有限合伙），公司股东
通盛时富	指	广州通盛时富股权投资合伙企业（有限合伙），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
平安创新资本	指	深圳市平安创新资本投资有限公司
玮弘投资	指	上海玮弘投资合伙企业（有限合伙）
上海星撼	指	上海星撼进出口有限公司
交大慧谷	指	上海交大慧谷科技街有限公司
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
康桥绿洲	指	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
翔港科技	指	上海翔港包装科技股份有限公司
圣博华康	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司
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
NC	指	企业管理与电子商务平台
OA	指	Office Automation, 办公自动化系统
CRM	指	Customer Relationship Management, 客户关系管理系统
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
上海市规土局	指	上海市规划和国土资源管理局, 2018年11月机构改革, 组建为上海市规划和自然资源局
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	2016年、2017年、2018年、2019年1-9月
保荐人、主承销商、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
发行人律师、国枫所	指	北京国枫律师事务所
审计机构、发行人会计师、申报会计师、立信所	指	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
银信评估	指	银信资产评估有限公司
评估复核机构、众华评估	指	上海众华资产评估有限公司
元	指	人民币元

注：本招股说明书摘要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。

第一节 重大事项提示

本公司特别提醒投资者认真阅读招股说明书全文,并特别注意下列重大事项提示:

一、关于股份锁定及减持的承诺

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三十六个月内, 本公司/本人不转让或者委托他人管理本次发行前本公司/本人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) 发行人上市后六个月内如发行人股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价, 或者上市后六个月期末收盘价低于发行价, 本公司/本人直接或间接持有发行人股票的锁定期自动延长六个月。(3) 上述股份锁定承诺期限届满后两年内, 本公司/本人每年减持发行人股份数量不超过本公司/本人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本公司/本人直接或间接持有发行人股份总数的 20%。

(4) 本公司/本人直接或间接持有的发行人股票在锁定期满后两年内减持的, 减持价格不低于发行价。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。(5) 除此之外, 本公司/本人还将严格遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、上海证券交易所《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》以及未来不时发布实施的、须适用的关于股份锁定、减持和信息披露的法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定, 若该等规定与上述承诺存在不同之处, 本公司/本人将严格按该等法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定执行。若本公司/本人未履行上述承诺, 本公司/本人将在符合法律、法规及规范性文件规定的情况下十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三个月。如果本公司/本人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, 本公司/

本人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；如果因本公司/本人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，本公司/本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

2、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十二个月内，华映资本不转让或者委托他人管理本次发行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，华映资本累计减持所持股份数量将达到其持有发行人股份总数的100%。（3）华映资本持有发行人股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价的40%。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。（4）除此之外，华映资本还将严格遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、上海证券交易所《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》以及未来不时发布实施的、须适用的关于股份锁定、减持和信息披露的法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定，若该等规定与上述承诺存在不同之处，华映资本将严格按该等法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定执行。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十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三个月。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五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。”

3、锦友投资承诺

“（1）自发行人股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理本次发行前已持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。（2）发行人上市后六个月内如发行人股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本企业持有发行人股票的锁定期限自动延长六个月。（3）本企业持有发行人股票在锁定期满后两年内减持的，减持

价格不低于发行价。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。（4）除此之外，本企业还将严格遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、上海证券交易所《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》以及未来不时发布实施的、须适用的关于股份锁定、减持和信息披露的法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定，若该等规定与上述承诺存在不同之处，本企业将严格按该等法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定执行。若本企业未履行上述承诺，本企业将在符合法律、法规及规范性文件规定的情况下十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三个月。如果本企业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，本企业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；如果因本企业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，本企业将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

4、其他股东承诺

除锦和投资、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十二个月内，本企业不转让或者委托他人管理本次发行前本公司已持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。”

二、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《公司法》、《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。

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，若公司新聘任非独立董事、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。

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，并按照《公司法》、《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》等有关规定实施和披露。

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。

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。

发行人董事会将在公司控股股东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。

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。

（四）约束措施

1、公司违反稳定股价承诺的约束措施

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、公司控股股东违反稳定股价承诺的约束措施

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）、高级管理人员违反稳定股价承诺的约束措施

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。

三、关于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

“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。

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。

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

“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、实际控制人郁敏璐女士承诺

“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。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

“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。”

四、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，公司拟通过严格执行募集资金管理制度，不断完善公司治理，积极提高募集资金使用效率，加快公司主营业务发展以提升盈利能力，进一步完善利润分配政策，强化投资者回报机制等措施，从而提高公司整体市场竞争力和盈利能力，以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《募集资金管理制度》（草案），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与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、关于未能履行公开承诺事项的约束措施

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。”

六、本次发行相关中介机构承诺

就锦和商业本次发行事宜,中信建投、国枫所、立信所、众华评估特向投资者作出如下承诺:

中信建投承诺:“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、误导性陈述或重大遗漏,给投资者造成损失的,将先行赔偿投资者损失。”

国枫所承诺:“本所为本项目制作、出具的申请文件真实、准确、完整、及时,无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;若因本所未能勤勉尽责,为本项目制作、出具的申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,给投资者造成损失的,

本所将依法赔偿投资者损失。”

立信所承诺：“本所为发行人首次公开发行股票事宜制作、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。”

众华评估承诺：“本公司为发行人首次公开发行股票事宜制作、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。”

七、本次发行前滚存利润分配计划

经公司 2018 年第四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。

八、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 10%，每 3 年以现金方式累计分配的利润不少于该 3 年实现的年均可分配利润的 30%。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。

（五）公司应在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况；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。

（六）存在股东违规占用公司资金情况的，公司在进行利润分配时，应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金

（七）公司应当严格执行本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券监督管理委员会和证券交易所的有关规定。有关利润分配政策调整的方案由董事会制订，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审议，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，详见招股说明书“第十四节 股利分配政策”。

九、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

1、用地政策变化风险

截至本招股说明书摘要签署日，发行人已承租运营的 24 个园区项目中，9 个园区承租的建筑物所在土地为物业产权方以划拨方式取得，15 个园区（含部分园区的土地为物业产权方以划拨方式取得）承租的建筑物所在的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，承租建筑物所

在土地为物业产权方以划拨方式取得或实际使用情况与规划用途不一致的已投入运营园区均已被相关主管部门认定为创意产业园区。

《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”、国土资源部等六部门颁布的《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）（以下简称“意见”或“国土资规〔2015〕5号”）指出：“传统工业企业转为先进制造业企业，以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策”。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。

如果未来前述政策发生重大变化，可能影响公司现有项目的正常运营，对公司经营产生重大不利影响。

2、公司运营成本未来可能提高的风险

《中华人民共和国城市房地产管理法》规定：“以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家”；同时，《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）规定：“传统工业企业转为先进制造

业企业，以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策”。

若过渡期满且国家和地方未出台新的用地政策，物业出租的业主方可能需将租金中所含土地收益上缴国家。若各园区物业出租方需因出租划拨土地上的房屋，被要求上缴土地收益或变更用途被要求补交土地出让金（以下简称“上缴费用”），由于发行人通常与出租方签订长期租赁合同，在协议签署时，租赁期限及租赁期内的租金便已明确，即使出租方届时需上缴费用，出租方亦无权要求发行人承担该等支出。虽然上缴租金中所含土地收益系出租方的义务，但出租方可能通过与发行人协商修改合同、提高租金的方式，将该等成本部分转由发行人分担，从而存在相应提高发行人运营成本的风险。

若发行人承租运营的涉及划拨土地的园区出租方被要求上缴租金中所含土地收益，且出租方将全部成本转由发行人承担，发行人年均成本将增加 861.16 万元，该等增加成本部分占发行人 2018 年营业总成本的比例为 1.50%、占发行人 2018 年利润总额的比例为 3.58%；若上述出租方被进一步要求将土地用途由原用途变更为办公用途，且出租方将全部成本转由发行人承担，发行人年均成本将进一步增加 2,282.04 万元，该等增加成本部分占发行人 2018 年营业总成本的比例为 3.97%、占发行人 2018 年利润总额的比例为 9.50%。

（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）总公司及其全资子公司上海共鑫投资管理有限公司。截至本招股说明书摘要签署日，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而成，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 2019 年 9 月末，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 32,856.52 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。

十、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况

（一）财务报告审计截止日后主要财务信息

公司财务报告审计截止日为 2019 年 9 月 30 日。立信所对公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审阅，并出具了“信会师报字[2020]第 ZA10032 号”《审阅报告》，审阅意见如下：“根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使得我们相信财务报表没有按照企业会计准则的规定编制，未能在所有重大方面公允反映贵公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况、2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。”

公司 2019 年度主要财务信息（未经审计，但已经立信所审阅）如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	128,299.02	127,584.12

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
负债合计	40,024.34	57,257.51
所有者权益合计	88,274.69	70,326.62
归属于母公司所有者权益合计	88,245.87	70,338.48

2、合并利润表

单位：万元

项目	2019年度	2019年10-12月	2018年度	2018年10-12月
营业收入	82,196.08	20,227.26	79,993.59	21,712.19
营业利润	23,467.72	5,626.52	24,000.04	6,637.56
利润总额	23,290.52	6,215.30	24,027.26	6,601.36
净利润	17,941.70	4,800.75	17,721.35	4,718.78
归属于母公司所有者的净利润	17,901.02	4,795.14	17,694.27	4,712.41
扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者的净利润	16,776.20	4,103.59	17,234.34	4,659.27

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年度	2019年10-12月	2018年度	2018年10-12月
经营活动产生的现金流量净额	26,540.14	7,621.84	27,959.46	8,712.31
投资活动产生的现金流量净额	-9,971.49	4,694.55	-9,180.02	4,052.37
筹资活动产生的现金流量净额	-18,691.64	-3,502.67	-7,154.32	-1,674.12

4、非经常性损益主要数据

单位：万元

项目	2019年度	2019年10-12月	2018年度	2018年10-12月
非流动资产处置损益	-1.91	-0.51	4.63	6.53
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）	1,427.93	272.29	695.91	53.57
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	232.56	57.04	278.09	46.87

项目	2019年度	2019年10-12月	2018年度	2018年10-12月
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-175.28	589.31	29.21	-36.11
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-394.60	-
所得税影响额	-356.06	-224.58	-153.31	-17.71
少数股东权益影响	-2.42	-1.99	-	-
合计	1,124.82	691.55	459.93	53.14

(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。

(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%, 本次发行原股东不公开发售股份
每股发行价格:	7.91 元
发行后每股收益:	0.36 元 (根据 2018 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) 0.36 元 (根据 2019 年度经审阅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:	21.69 倍 (每股收益按照 2018 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) 22.28 倍 (每股收益按照 2019 年度经审阅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)
发行市净率:	2.46 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 (按截至 2019 年 9 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:	3.22 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:	符合中国证监会等发行审核机构规定条件的询价对象以及在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:	74,749.50 万元
预计募集资金净额:	68,527.80 万元
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、发行人基本资料

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:	上海市徐汇区虹漕路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.iyuejie.com
电子信箱:	dongban@jinhe.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，法定代表人为郁敏珺。

(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	10.5556%
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		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

（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

股说明书摘要“第一节 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“（二）发起人及其投入的资产内容”。

2、前十名股东

截至本招股说明书摘要签署日，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	通盛时富	442.4513	1.1705%

3、前十名自然人股东

截至本招股说明书摘要签署日，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	周桐宇	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%	-

4、国家股、国有法人股股东

截至本招股说明书摘要签署日，公司不存在国家股、国有法人股股东。

5、外资股股东

截至本招股说明书摘要签署日，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、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。”

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 72.5000%的股份，吴晓梅持有锦和投资 10.0000%的股份，郁志宏持有锦友投资 30.6181%的出资额。

3、邵华均和邵秀凤的关联关系的说明

邵华均系邵秀凤的弟弟，邵华均持有公司 1.2222%的股份，邵秀凤持有锦友投资 6.6667%的出资额。

4、欧擎欣锦和通盛时富的关联关系的说明

欧擎欣锦和通盛时富的普通合伙人均为自然人朱阳，欧擎欣锦、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。公司致力于为中小微型文化创意企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、参股运营以及受托运营。

（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外部功能，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。

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。

(2) 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，以及后期物业管理和专业服务，由合资项目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酬金等收入。

(3) 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：

(1) 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）。截至本招股说明书摘要签署日，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·智造局II
航天大厦	越界·X2创意空间
越界·田林坊、越界·菁英汇	越界·智造局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·太保中心
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	-

自行承租改造项目	企业并购项目
大宁财智中心	-
越界•乐平方	-
南翔智地园三期	-
越界•智慧谷	-
越界•世博园	-
越界金都路	-
洪安大厦	-

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。

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、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的数量比例和位置，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。

（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。

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、所租物业位置等具体情况与客户协定租赁价格。

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，公司通常采取维持一定价格水平、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，公司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。

（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：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、办理租户的入驻和退租工作；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，希望从园区的运营商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。

（三）主要营运项目情况

截至本招股说明书摘要签署日，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	锦和商业
2	航天大厦	自行承租	

序号	项目	取得方式	运营公司
3	越界•田林坊、越界•菁英汇	自行承租	杭州锦悦
4	锦和大厦	自行承租	
5	越界•锦绣工坊	自行承租	
6	越界•苏河汇	自行承租	上海锦羽
7	越界•永嘉庭	自行承租	上海锦翌
8	越界•500 视觉园	自行承租	上海锦瑞
9	越界•智造局 II	企业并购	和矩商务
10	越界•X2 创意空间	企业并购	上海数娱
11	越界•X2 创意空间二期	自行承租	
12	越界•X2 创意空间三期	自行承租	
13	越界•智汇园	自行承租	上海锦苑
14	大宁财智中心	自行承租	上海锦灵
15	越界•乐平方	自行承租	
16	越界•智造局 I	企业并购	史坦舍
17	南翔智地园三期	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	上海锦珑
20	紫安大厦	企业并购	劲佳投资
21	越界•世博园	自行承租	上海锦朗
22	越界•太保中心	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，上海锦穗于 2019 年 1 月承租越界•康桥坊项目，出租方为康桥绿洲，业主方为翔港科技。因业主方预计无法按照原约定就未取得产权证书部分房产办理产权证书，上海锦穗与康桥绿洲已于 2019 年 11 月 22 日就终止合作事宜签署协议书。

截至本招股说明书摘要签署日，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•梦幻城	南京广电锦和	49%
2	越界•丝腾光华酷	上海腾锦	40%

截至本招股说明书摘要签署日，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	明园商务中心	上海锦翌
		上海锦能
2	北京越都荟	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。

（五）行业的竞争情况

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。

五、发行人业务及经营有关的资产权属情况

（一）固定资产

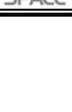
公司主要采用“承租运营”的经营模式即承租具有市场价值提升空间的既有建筑（群），将既有建筑（群）重新定位和设计，并改造成为创意产业园区，公司自身不拥有上述建筑物的所有权，改造工程也由外部具有工程资质的施工单位来实施完成因此公司的固定资产主要包括机器设备（主要系机械车库）、运输设备、办公设备等，固定资产金额相对较小。截至 2019 年 9 月末，公司固定资产原值 1,747.98 万元，累计折旧 779.55 万元，净值 968.44 万元，具体构成如下：

单位：万元

资产类别	账面原值	累计折旧	账面价值
机器设备	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	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

序号	注册号	类别	有效期限	图示	所有权人	取得方式
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	智造局	史坦舍	原始取得
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
20	16911896	41	2016.10.28-2026.10.27		锦和商业	原始取得
21	16911899	35	2016.10.28-2026.10.27		锦和商业	原始取得
22	18653759	37	2017.1.28-2027.1.27		锦和商业	原始取得
23	18653417	42	2017.1.28-2027.1.27		锦和商业	原始取得
24	18653760	36	2017.1.28-2027.1.27		锦和商业	原始取得
25	18653416	41	2017.1.28-2027.1.27		锦和商业	原始取得
26	18653415	39	2017.1.28-2027.1.27		锦和商业	原始取得
27	18655252	44	2017.5.14-2027.5.13		锦和商业	原始取得
28	19580036	36	2017.5.28-2027.5.27		锦和商业	原始取得

（三）无形资产

截至 2019 年 9 月末，公司无形资产原值为 14,715.28 万元，净值为 8,490.09 万元。

（四）软件著作权

截至 2019 年 9 月末，发行人及其控股子公司共拥有 6 项计算机软件著作权，详情如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	权利范围	登记日期	取得方式
1	上海锦林	锦林园区信息发布软件 V1.0	2018SR932884	全部权利	2018.11.22	原始取得
2	上海锦林	锦林园区物业服务软件 V1.0	2018SR933653	全部权利	2018.11.22	原始取得
3	上海锦林	锦林园区会员管理软件 V1.0	2018SR934966	全部权利	2018.11.22	原始取得
4	上海锦林	锦林园区运营分析软件 V1.0	2018SR932881	全部权利	2018.11.22	原始取得
5	上海锦林	锦林园区招商服务软件 V1.0	2018SR933640	全部权利	2018.11.22	原始取得
6	上海锦林	锦林园区增值服务平台软件 V1.0	2018SR933646	全部权利	2018.11.22	原始取得

（五）承租物业

公司承租具有租赁价值提升空间的既有建筑（群）并进行改造、招商和运营管理。截至 2019 年 9 月末，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
1	越界创意园	上海市徐汇区田林路140号	沪（2018）徐字不动产权第017119号	广电浦东	广电浦东	240个月
2	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	上海航天工业（集团）有限公司	180个月
3	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（注①）	上海航天控制技术研究所	120个月
	越界•菁英汇					41.6个月（注②）
4	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
5	越界•锦绣工坊	杭州市上城区水门南弄3号	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	120个月
6	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
7	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	172个月
8	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/上海塑料制品公司塑料三厂	上海塑料制品有限公司	271.5个月
9	越界•智造局II	上海市黄浦区局门路427号	注③	上海市卢湾区土地发展中心	五里桥街道办事处	142个月

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
10	越界•X2创意空间	上海市徐汇区茶陵北路20号	注④	上海电气（集团）总公司	上海电气（集团）总公司/ 上海共鑫投资管理有限公司	166个月
11	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
12	越界•X2创意空间三期	上海市徐汇区茶陵北路3-5号；茶陵北路7弄1-3号底层	沪房地徐字（2008）第016881号； 沪房徐字第11439号	上海南方企业（集团）有限公司；上海市土产物资总公司	上海南方企业（集团）有限公司	183.5个月
13	越界•智汇园	上海市宝山区呼兰路799号（注⑤）	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
14	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	243个月
15	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
16	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	226个月
17	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	245个月
18	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	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	苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司	119个月

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
			房权证新区字第00055628号、苏房权证新区字第00055023号	工艺厂		
19	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	上海申阁资产管理有限公司	174个月
20	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/ 中国邮政集团公司上海市分公司	141个月
21	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（2019）黄字不动产权第002952号（注⑥）	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
22	越界·太保中心	上海市徐汇区田林路201号、田林路195弄16号、20号	沪房地徐字（1997）第000403号； 沪房地徐字（2001）第060325号； 沪房地徐字（2001）第067282号	上海仪电（集团）有限公司	上海仪电（集团）有限公司	123个月
23	越界金都路	上海市闵行区金都路1199号	沪房地闵字（2005）第073652号	上海优生婴儿用品有限公司	上海优生婴儿用品有限公司	230个月
24	越界·康桥坊	上海市浦东新区康桥路666号	沪房地浦字（2016）第255937号	上海翔港包装科技股份有限公司	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	138.3个月

注：①根据财政部《财政部关于同意中国航天科技集团公司八院所属部分事业单位土地及地上建筑物无偿划转的通知》（财防[2017]106号），上海航天控制技术研究所位于上海市桂林路的土地及地上建筑物（包括“越界·田林坊”项目所在房屋、场地及附属设施）已无偿划转至上海航天科创企业发展有限公司。上海航天科创企业发展有限公司、上海航天控制技术研究所和发行人签订《租金支付协议》、《补充协议》，对合同项下的租金支付进行了补充约定。

②越界·菁英汇项目自2018年8月31日起纳入越界·田林坊作为其配套设施统一运营管理。

③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。

④越界·X2 创意空间尚未取得产权证书，

⑤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。

⑥越界·世博园项目的房地产权证上仅记载了土地情况，未记载房屋情况。越界·世博园项目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 项目和 C2 项目的改扩建工程办理了《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，截至本招股说明书摘要签署日，B3、B4 项目改建工程和 C2 改扩建工程均已完成竣工验收备案。

⑦上海锦穗于 2019 年 1 月承租越界·康桥坊项目，出租方为康桥绿洲，业主方为翔港科技。因业主方预计无法按照原约定就未取得产权证书部分房产办理产权证书，上海锦穗与康桥绿洲已于 2019 年 11 月 22 日就终止合作事宜签署协议书。

⑧公司拟承租运营友谊路项目，截至本招股说明书摘要签署日，尚未达到约定合同生效条件。

⑨公司承租运营洪安大厦项目，于 2019 年 10 月新取得。

六、同业竞争与关联交易

（一）同业竞争

截至本招股说明书摘要签署日，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。锦和投资控制的企业从事的业务主要包括园区运营管理、投资管理、旅游地产开发、房地产营销策划以及物业投资五大板块。其中，发行人控股股东所从事园区经营管理业务由发行人及其下属子公司承担。

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
意造智能	尚未开展实际业务
锦友投资	员工持股平台，无实际经营业务

因此，发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业从事的业务与发行人从事的业务存在本质区别，不存在与发行人构成同业竞争或潜在同业竞争的情形。

（二）关联交易

1、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	项目	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
广电浦东	委托管理	发生额	345.08	639.26	-	-
		期末应收账款	175.40	-	-	-
	赔偿收入	发生额	-	63.42	253.67	229.82
锦和经纪	物业租赁及物业管理服务	发生额	-	146.34	226.21	218.87
		期末预收账款	-	-	21.46	17.55
		期末其他应付款	-	-	41.06	31.21

关联方	关联交易内容	项目	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
		一押金				
	委托租赁	发生额	6.52	13.05	19.99	11.62
		期末应收账款	6.56	-	-	-
南京广电锦和	物业管理等服务	发生额	177.83	237.46	307.19	272.65
		期末应收账款	4.01	-	1.62	4.01
		期末预收账款	-	-	4.22	-
上海腾锦	物业管理等服务	发生额	22.50	12.50	-	-
上海锦梅	委托租赁	发生额	52.99	68.10	57.58	34.31
		期末应收账款	73.95	-	-	-
霞锦实业	委托租赁	发生额	73.43	21.67	45.59	1.24
		期末应收账款	53.36	-	-	-
北京华联	委托管理	发生额	103.96	409.23	-	-
		期末应收账款	28.08	-	-	-

(2) 关联采购

单位：万元

关联方	关联交易内容	项目	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
锦励实业	住宿服务	发生额	2.37	-	0.50	0.73
杭州精文	住宿服务	发生额	-	19.27	22.30	-
宁海心泉	住宿服务	发生额	5.82	-	-	-
广电浦东	园区物业租赁	发生额	3,134.75	3,983.85	3,728.17	3,728.17
		期末其他非流动资产—租赁押金	950.00	950.00	950.00	950.00

(3) 关联担保

①为子公司以外的关联方提供担保

发行人为子公司以外的关联方提供担保系发行人为参股公司南京广电锦和、上海腾锦提供担保。

南京广电锦和成立于2014年3月24日，系发行人的参股公司，发行人持有

其 49%的股权,南京广电集团文化地产投资有限责任公司和南京广电文化产业投资有限责任公司分别持有其 36%和 15%的股权,南京广电锦和的其他股东与发行人不存在关联关系,南京广电锦和亦不属于发行人控股股东和实际控制人控制的企业。

上海腾锦成立于 2017 年 8 月 8 日,系发行人的参股公司,发行人持有其 40%的股权,上海圣博华康城市规划咨询有限公司和屹锦(上海)投资合伙企业(有限合伙)分别持有其 35%和 25%的股权,上海腾锦的其他股东与发行人不存在关联关系,上海腾锦亦不属于发行人控股股东和实际控制人控制的企业。

除上述情况外,发行人不存在为子公司以外的其他关联方担保的情形。

②其他关联担保

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月,除发行人为子公司以外的关联方提供担保外,其他关联担保情况如下:

被担保方	担保方	担保类型	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	截至 2019 年9月 末担 保是 否已 经履 行完 毕
上海锦苑	锦和商业、郁敏珺	银行借款担保	118.00	2016-3-16	2017-3-15	是
上海锦苑	锦和商业、郁敏珺	银行借款担保	122.00	2016-6-15	2017-6-14	是
上海锦苑	锦和商业、郁敏珺	银行借款担保	120.00	2016-9-22	2017-7-3	是
上海锦苑	锦和商业、郁敏珺	银行借款担保	122.00	2016-12-22	2017-7-3	是
上海锦苑	锦和商业、郁敏珺	银行借款担保	120.00	2017-3-21	2018-3-20	是
上海锦翌	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、郁敏珺	银行借款担保	225.00	2015-1-29	2016-1-28	是

被担保方	担保方	担保类型	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	截至 2019 年9月 末担 保是 否已 经履 行完 毕
上海锦翌	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、郁敏珺	银行借款 担保	225.00	2015-4-1	2016-3-31	是
上海锦翌	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	237.00	2016-4-8	2017-4-7	是
上海锦翌	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	237.00	2016-7-8	2017-7-3	是
上海锦翌	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	230.00	2016-10-19	2017-7-3	是
上海锦翌	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	230.00	2017-4-7	2018-4-6	是
上海锦灵	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	250.00	2014-1-16	2017-1-15	是
上海锦灵	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	150.00	2014-3-27	2017-1-15	是
上海锦灵	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	600.00	2014-5-20	2017-1-15	是
上海锦灵	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、郁敏珺	银行借款 担保	408.00	2015-3-11	2016-3-9	是
上海锦灵	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、郁敏珺	银行借款 担保	160.00	2015-11-12	2016-7-25	是
上海锦灵	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	160.00	2016-5-10	2017-5-9	是
上海锦灵	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	440.00	2016-6-15	2017-6-13	是
上海锦灵	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	160.00	2016-8-12	2017-5-26	是

被担保方	担保方	担保类型	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	截至 2019 年9月 末担 保是 否已 经履 行完 毕
上海锦灵	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	440.00	2016-9-27	2017-5-26	是
上海锦灵	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	460.00	2016-12-21	2017-5-26	是
上海锦灵	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	460.00	2017-3-10	2018-3-9	是
上海锦衡	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	571.25	2015-12-29	2017-8-29	是
上海锦衡	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	300.00	2016-1-26	2017-1-25	是
上海锦衡	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	1,125.00	2016-2-15	2017-7-31	是
上海锦衡	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	433.50	2016-3-16	2017-8-29	是
上海锦衡	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	234.00	2016-4-8	2017-4-7	是
上海锦衡	锦和商业、郁敏珺	银行借款 担保	235.00	2016-7-8	2017-7-3	是
锦和商业	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、郁敏珺	银行借款 担保	1,291.00	2015-4-1	2016-3-31	是
锦和商业	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、郁敏珺	银行借款 担保	1,494.00	2015-1-29	2016-1-28	是
锦和商业	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、郁敏珺	银行借款 担保	177.00	2015-3-11	2016-3-10	是
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和 矩商务、上海锦羽、上 海锦瑞、上海锦珑、劲	银行借款 担保	395.00	2017-1-10	2018-6-6	是

被担保方	担保方	担保类型	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	截至 2019 年9月 末担 保是 否已 经履 行完 毕
	佳投资、郁敏珺					
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏珺	银行借款担保	43.50	2017-1-17	2018-6-6	是
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏珺	银行借款担保	225.00	2017-3-3	2018-6-6	是
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏珺	银行借款担保	930.00	2017-4-1	2018-6-6	是
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏珺	银行借款担保	900.00	2017-4-10	2018-6-6	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款担保	350.00	2016-1-8	2017-1-7	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款担保	1,541.00	2016-1-8	2017-1-7	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款担保	1,567.00	2016-4-8	2017-4-7	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款担保	150.00	2016-4-14	2017-4-13	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款担保	84.00	2016-5-10	2017-5-9	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款担保	1,500.00	2016-7-8	2017-6-30	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款担保	1,500.00	2016-10-13	2017-4-11	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款	1,000.00	2017-2-28	2018-3-23	是

被担保方	担保方	担保类型	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	截至 2019 年9月 末担 保是 否已 经履 行完 毕
		担保				
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,600.00	2017-3-30	2017-11-17	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,500.00	2017-4-7	2018-4-5	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,400.00	2017-5-9	2018-5-7	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,000.00	2017-2-28	2018-2-27	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,500.00	2017-4-6	2018-4-5	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,400.00	2017-5-9	2018-5-7	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,500.00	2017-7-10	2018-7-9	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,000.00	2017-8-11	2018-5-23	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,500.00	2017-10-12	2018-8-6	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	2,500.00	2017-12-20	2018-8-23	是
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和 矩商务、上海锦羽、上 海锦瑞、上海锦珑、劲 佳投资、郁敏珺	银行借款 担保	800.00	2017-10-19	2018-6-6	是
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和 矩商务、上海锦羽、上 海锦瑞、上海锦珑、劲 佳投资、郁敏珺	银行借款 担保	2,600.00	2017-11-15	2018-5-18	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,500.00	2018-1-8	2018-8-23	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款	1,200.00	2018-2-11	2018-8-6	是

被担保方	担保方	担保类型	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	截至 2019 年9月 末担 保是 否已 经履 行完 毕
		担保				
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,000.00	2018-5-11	2019-5-10	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,700.00	2018-5-15	2019-5-14	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	2,000.00	2018-5-25	2019-5-24	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	490.00	2018-6-14	2018-6-21	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,800.00	2018-7-4	2019-7-3	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,000.00	2018-8-17	2019-8-16	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	800.00	2018-8-23	2019-8-22	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	700.00	2018-9-10	2019-9-9	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,100.00	2018-9-21	2019-9-20	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,800.00	2018-9-30	2019-9-29	是
锦和商业	锦和投资、郁敏珺	银行借款 担保	1,000.00	2018-3-28	2018-8-20	是
锦和商业	锦和投资、郁敏珺	银行借款 担保	1,500.00	2018-4-10	2019-4-8	是
锦和商业	锦和投资、郁敏珺	银行借款 担保	1,200.00	2018-5-15	2019-5-15	是
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,200.00	2019-2-21	2019-10-11	否
锦和商业	锦和投资、郁敏珺	银行借款 担保	2,000.00	2019-5-23	2019-11-21	否
锦和商业	郁敏珺	银行借款	2,321.25	2016-6-8	2019-6-6	是

被担保方	担保方	担保类型	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	截至 2019 年9月 末担 保是 否已 经履 行完 毕
		担保				
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏珺	银行借款担保	4,375.00	2018-8-1	2019-8-12	是
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏珺	银行借款担保	400.00	2018-9-19	2020-9-18	否
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏珺	银行借款担保	300.00	2018/9/19	2019/9/18	是
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏珺	银行借款担保	625.00	2018/10/17	2020/10/16	否
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏珺	银行借款担保	375.00	2018/10/17	2019/7/16	是
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏珺	银行借款担保	1,125.00	2019/1/2	2021/1/1	否
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏珺	银行借款担保	375.00	2019/1/2	2021/7/10	是
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏珺	银行借款担保	2,537.50	2019/5/13	2021/5/12	否

被担保方	担保方	担保类型	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	截至 2019 年9月 末担 保是 否已 经履 行完 毕
	佳投资、郁敏璐					
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏璐	银行借款担保	362.50	2019/5/13	2019/8/12	是
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏璐	银行借款担保	962.50	2019/5/22	2021/5/12	否
锦和商业	史坦舍、上海数娱、和矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、郁敏璐	银行借款担保	137.50	2019/5/22	2019/8/12	是
锦和商业	上海锦翌、郁敏璐	银行借款担保	150.00	2019/9/12	2022/9/9	否

(4) 关联方为发行人及子公司向出租方提供租赁合同履约担保

①发行人全资子公司史坦舍向上海紫光机械有限公司租入位于上海市黄浦区蒙自路 169 号的“越界·智造局 I”运营物业，租赁期限自 2011 年 9 月起至 2031 年 8 月，由锦和投资、锦和商业为史坦舍向出租方提供租赁合同履约担保。

②发行人全资子公司杭州锦悦向杭州市实业投资集团有限公司租入位于杭州市水门南弄 3 号的“越界·锦绣工坊”运营物业，租赁期限自 2013 年 5 月起至 2023 年 5 月，由锦和投资为杭州锦悦向出租方提供租赁合同履约担保。

③锦和商业向上海航天控制技术研究所租入位于上海市田林路 130 号的“越界·田林坊”运营物业，租赁期限自 2017 年 3 月起至 2027 年 2 月，由锦和投资为锦和商业向出租方提供租赁合同履约担保。

④锦和商业向上海航天工业（集团）有限公司租入位于上海市漕溪路 222 号的“航天大厦”运营物业，租赁期限自 2013 年 5 月起至 2028 年 4 月，由郁敏璐

为锦和商业向出租方提供租赁合同履约担保。

(5) 其他关联交易

报告期内，不存在发行人控股股东或发行人其他关联方要求发行人为其垫支工资、福利、保险、广告等期间费用的情形，不存在发行人与其控股股东、关联方之间互相代为承担成本和其他支出的情形，不存在控股股东占用发行人资金的情形，也不存在发行人将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联方的非经营性资金往来的情形。

2、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。”

七、董事、监事、高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历
郁敏珺	董事长、总经理	女	1968年10月	2018.04.13-2021.04.13	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等职务，公司董事长、总经理。
蒋雷霆	董事	男	1971年5月	2018.04.13-2021.04.13	蒋雷霆先生曾任曾任锦和经纪副总经理、锦和投资副总经理，宁海甬泉企业管理有限公司执行董事。现任公司董事。
蒋建军	董事	男	1969年2月	2018.04.13-2021.04.13	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、公司副总经理及常务副总经理，上海腾锦董事，南京广电锦和副董事长等职务。现任联美集团有限公司地产业务副总裁，公司董事。
李虹	董事、副总经理、财务	女	1972年9月	2018.04.13-2021.04.13	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、

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历
	总监				副总经理，熙可食品（安徽）有限公司监事，锦和投资副总经理，南京广电锦和监事等职务。现任公司董事、副总经理兼财务总监。
胡蓓	董事、副总经理	女	1969年6月	2018.04.13-2021.04.13	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、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，上海腾锦董事等职务。现任南京广电锦和副董事长，公司董事、副总经理。
JI WEI (季薇)	董事	女	1974年8月	2018.04.13-2021.04.13	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及被投资公司董事、总经理等职务，公司董事。
李志强	独立董事	男	1967年11月	2018.04.13-2021.04.13	李志强先生曾任上海市金茂律师事务所主任、高级合伙人，美国格杰律师事务所中国法律顾问，环太平洋律师协会法律执业委员会副主席等职务。现任上海金茂凯德律师事务所创始合伙人，上海市人民政府行政复议委员会委员，环太平洋律师协会副主席，中国保险行业协会首席律师团成员，黄浦区政协常委及港澳台侨民族宗教委员会副主任，中财期货有限公司、上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司董事，上海新世界股份有限公司、上海外高桥集团股份有限公司、上海机电股份有限公司独立董事等职务，公司独立董事。
周钧明	独立董事	男	1962年8月	2018.04.13-2021.04.13	周钧明先生曾任上海交电商业集团公司财务总监，上海新路达商业（集团）有限公司财务总监，汇丰医药药材有限公司监事长，上海食品厂有限公司董事长，第一医药股份有限公司董事，江苏百川高科新材料股份有限公司独立董事等职务。现任中银消费金融有限公司首席财务官、上海沪工焊接集团股份有限公司独立董事，公司独立董事。
吴建伟	独立董事	男	1959年11月	2018.09.28-2021.04.13	吴建伟先生历任南京大学商学院讲师，上海对外贸易学院讲师，同济大学经济与管理学院副教授，同济大学产业经济研究所所长等职务。现任同济大学经济与管理学院教授，上海易城工程顾问股份有限公司董事，上海罗曼照明科技股份有限公司独立董事，公司独立董事。

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历
邵秀凤	监事会主席	女	1947年12月	2018.04.13-2021.04.13	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，飘鹰展翅财务经理，锦和投资财务总监、副总经理，锦和投资总经理顾问等职务。现任宁海甬泉企业管理有限公司执行董事、总经理，上海锦梅监事，杭州菁雯执行董事兼总经理，北京华联监事，公司监事会主席。
杜卫楠	监事	女	1963年11月	2018.04.13-2021.04.13	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。
杨晓露	职工代表监事	女	1969年11月	2018.04.13-2021.04.13	杨晓露女士历任上海嘉瑞房地产代理公司高级经理，上海锦和房地产经纪有限公司高级经理，上海锦宸房地产经纪事务所业务总监等职务。现任上海腾锦董事、公司运管部总监兼职工代表监事。
刘竹金	董事会秘书	男	1975年4月	2018.06.22-2021.04.13	刘竹金先生历任扬州亚星客车股份有限公司董事、董事会秘书，江苏昊泰气体设备科技有限公司董事会秘书。现任公司董事会秘书。
宗良平	常务副总经理	男	1975年3月	2018.01.28-2021.04.13	宗良平先生历任上海市住安建设发展股份有限公司项目经理、造价师，上海绿地商业（集团）有限公司成本经理，上海隼翔房地产开发有限公司副总经理，奥克斯地产集团有限公司运营总监、项目总经理，上海正大帝景投资管理有限公司副总裁、项目总经理等职务。现任上海腾锦董事，公司常务副总经理。

（二）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本招股说明书摘要签署日，公司董事、监事、高级管理人员的在发行人（及发行人子公司）之外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
		锦和经纪	执行董事	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
		锦励实业	董事长	公司控股股东控制的公司
		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
		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
		宁海心泉	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
		宁海翠泉	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
		新昌锦睿	董事长	公司控股股东控制的公司
		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
		北京华联	董事长	公司控股股东控制的公司
		上海锦雅	董事	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
		锦和旅游	执行董事	公司控股股东控制的公司
		上海浙锦	执行董事	公司控股股东控制的公司
		上海青雅	执行董事	公司控股股东控制的公司
		上海锦志	执行董事	公司控股股东控制的公司
		梅山锦枫	执行董事	公司控股股东控制的公司
		上海乾蒙	执行董事	公司控股股东控制的公司
		上海辉呈	执行董事	公司控股股东控制的公司
		上海腾锦	总经理	公司参股公司
		上海锦羨	执行董事	公司控股股东控制的公司
		上海尤锦	执行董事	公司控股股东控制的公司
		上海锦箐	执行董事	公司控股股东控制的公司
蒋雷霆	董事	霞锦实业	总经理	公司控股股东控制的公司
		梅山锦枫	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
		宁海翠泉	总经理	公司控股股东参股公司
		宁海心泉	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、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
		上海锦雅	监事	公司控股股东控制的公司
		上海锦玖	董事、总经理	公司控股股东控制的公司
		上海辉呈	监事	公司控股股东控制的公司
		上海锦羨	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
		上海尤锦	监事	公司控股股东控制的公司
蒋建军	董事	联美集团有限公司	地产业务副总裁	无其他关联关系
胡蓓	董事、副总经理	南京广电锦和	副董事长	公司参股公司
JI WEI (季薇)	董事	华映资本管理有限公司	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
		常熟华映东南投资有限公司	董事、总经理	公司股东
		苏州华映资本管理有限公司	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	董事、总经理	无其他关联关系
		杭州聚彤投资管理有限公司	执行董事、总经理	无其他关联关系
		上海童石网络科技有限公司	董事	无其他关联关系
		江苏一号旅行网络科技有限公司	董事	无其他关联关系
		北京华甫达信息技术有限公司	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
		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
		上海北斗投资管理有限公司	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
		杭州六倍体科技有限公司	董事	无其他关联关系
		汇马医疗科技	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)有限公司		
		深圳市快美妆科技有限公司	董事	无其他关联关系
		北京梵锐多文化传媒有限公司	董事	无其他关联关系
		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	公司股东
		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
		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
		杭州汇想股权投资合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		舟山添慕投资合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		杭州亿旭股权投资合伙企业	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		上海铭映企业管理合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		深兰科技(上海)有限公司	董事	无其他关联关系
		苏州蓝白红影业有限公司	董事	无其他关联关系
		上海骋轩信息科技有限公司(吊销)	董事	无其他关联关系
		舟山华映华美股权投资合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		宁波梅山保税港区华亘投资管理合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		宁波梅山保税港区华怡融投资管理合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系

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
		宁波梅山保税港区华讯投资管理合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		苏州华映六期投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
		常熟华映消费成长基金合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系
李志强	独立董事	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司	董事	无其他关联关系
		上海机电股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		中财期货有限公司	董事	无其他关联关系
		上海新世界股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		上海外高桥集团股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
周钧明	独立董事	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
		中银消费金融有限公司	首席财务官	无其他关联关系
吴建伟	独立董事	上海罗曼照明科技股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		上海易城工程顾问股份有限公司	董事	无其他关联关系
邵秀凤	监事会主席	杭州菁雯	执行董事兼总经理	公司控股股东控制的公司
		上海锦梅	监事	公司控股股东控制的公司
		北京华联	监事	公司控股股东控制的公司
		宁海甬泉企业管理有限公司	经理、执行董事	公司控股股东曾控制的公司
杜卫楠	监事	锦和投资	总经办主任	公司控股股东
杨晓露	职工监事代表	上海腾锦	董事	公司参股公司
宗良平	常务副总经理	上海腾锦	董事	公司参股公司

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。

（三）董事、监事、高级管理人员的薪酬情况

2018 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	2018 年所任职务	2018 年度薪酬（万元）
1	郁敏珺	董事长、总经理	42.29
2	蒋雷霆	董事	-
3	蒋建军	董事	38.80
4	李虹	董事、副总经理、财务总监	40.86
5	JI WEI（季薇）	董事	-
6	邵秀凤	监事会主席	-
7	杜卫楠	监事	-
8	杨晓露	职工代表监事	25.22
9	胡蓓	副总经理	39.30
10	刘竹金（①）	董事会秘书	20.68
11	李志强（②）	独立董事	3.75
12	周均明（②）	独立董事	3.75
13	吴建伟（③）	独立董事	0.99
14	王洪卫（②③）	独立董事	2.98
15	冯加庆（④）	独立董事	1.98
16	潘敏（④）	独立董事	1.98
17	刘胜军（④）	独立董事	1.98

注：①2018 年 6 月起，刘竹金任公司董事会秘书；②2018 年 4 月起，王洪卫、李志强、周均明任公司独立董事；③2018 年 9 月起，王洪卫因个人原因辞任独立董事，吴建伟任独立董事；④冯加庆、潘敏和刘胜军自 2012 年 4 月起任职公司独立董事，至 2018 年 4 月任职期满 6 年，因此 2018 年 4 月上述三位未被提名为独立董事候选人。

（四）董事、监事、高级管理人员近三年持有公司股份的情况

1、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。

2、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 27,405.00 万股，占发行

前公司总股本的 72.50%。

截至本招股说明书摘要签署日，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	500.00	11.11	5%
2	李虹	董事、副总经理、财务总监	300.00	6.67	
3	邵秀凤	监事会主席	300.00	6.67	
4	刘竹金	董事会秘书	281.25	6.25	
5	胡蓓	董事、副总经理	193.75	4.31	
6	蒋建军	董事	187.50	4.17	
7	杨晓露	职工代表监事	96.88	2.15	
8	杜卫楠	监事	46.88	1.04	
合计			1,906.26	42.37	

八、控股股东和实际控制人的简要情况

（一）控股股东基本情况

公司名称：	上海锦和投资集团有限公司
注册资本：	18,000 万元
实收资本：	18,000 万元
成立日期：	2008 年 5 月 12 日
住所：	上海市徐汇区虹漕路 68 号 43 幢 17 楼 C 单元
办公地址：	上海市徐汇区虹漕路 68 号锦和中心 17 层
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，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如下：

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等职务，公司董事长、总经理。

郁敏珺女士目前还担任上海市第十三届政协委员、上海市徐汇区第十六届人大代表、中国民主建国会上海市第十三届创意产业委员会主任、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”。

九、财务会计信息和管理层讨论与分析

（一）公司最近三年一期的合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

资产	2019年 9月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动资产：				
货币资金	100,346,150.81	202,916,239.38	86,665,124.46	69,006,888.08
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
交易性金融资产	52,600,000.00	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	22,851,571.00	17,896,340.20	15,639,457.12	7,403,906.73
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	43,894,597.23	33,710,288.44	27,159,587.93	26,962,423.88
其他应收款	10,739,514.42	2,497,932.37	1,052,898.09	396,596.10
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	7,792,883.83	6,983,921.31	9,737,340.08	6,851,009.86
流动资产合计	238,224,717.29	264,004,721.70	140,254,407.68	110,620,824.65
非流动资产：	-	-	-	-
发放贷款和垫款	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	4,030,486.94	6,291,037.40	6,291,037.40
其他债权投资	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	44,730,825.98	38,357,635.24	16,403,351.18	27,495,994.23
其他权益工具	-	-	-	-

资产	2019年 9月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
投资				
其他非流动金融资产	4,143,926.04	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	9,684,387.96	9,905,746.04	9,244,161.64	9,588,129.96
在建工程	70,584,447.58	12,057,788.33	11,070,505.15	169,617,891.54
无形资产	84,900,875.49	93,597,827.43	104,808,954.18	75,908,622.77
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	700,478,857.49	716,405,046.39	730,326,826.15	506,103,096.62
递延所得税资产	20,241,752.96	23,019,432.67	27,150,311.54	20,019,948.75
其他非流动资产	106,879,574.73	114,462,559.61	105,448,422.73	127,407,542.23
非流动资产合计	1,041,644,648.23	1,011,836,522.65	1,010,743,569.97	942,432,263.50
资产总计	1,279,869,365.52	1,275,841,244.35	1,150,997,977.65	1,053,053,088.15

合并资产负债表（续）

单位：元

负债和 所有者权益	2019年 9月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动负债：				
短期借款	32,043,983.32	146,000,000.00	146,100,000.00	103,070,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	79,513,694.23	68,412,119.86	81,269,306.02	95,277,501.05
预收款项	57,831,963.74	62,600,112.48	64,496,586.71	51,334,651.73
应付职工薪酬	4,477,447.86	6,541,957.25	4,908,279.43	4,000,000.00
应交税费	17,493,640.13	21,360,050.81	15,045,025.41	13,074,646.32
其他应付款	185,281,377.32	176,088,335.13	169,165,504.81	123,228,282.34
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	36,590,718.40	57,212,500.00	58,585,000.02	129,982,528.35
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	413,232,825.00	538,215,075.53	539,569,702.40	519,967,609.79
非流动负债：	-			
长期借款	21,500,000.00	26,750,000.00	23,212,500.00	63,492,928.60
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	1,242,000.00	-	-	932,436.20
递延收益	8,930,380.95	7,329,406.37	5,716,358.76	5,250,000.00
递延所得税负债	224,762.49	280,575.39	392,805.63	505,035.87
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	31,897,143.44	34,359,981.76	29,321,664.39	70,180,400.67
负债合计	445,129,968.44	572,575,057.29	568,891,366.79	590,148,010.46

负债和所有者权益	2019年 9月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
所有者权益：				
股本	378,000,000.00	378,000,000.00	210,000,000.00	210,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	6,146,860.97	6,146,860.97	86,200,832.95	85,395,308.80
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	68,928,681.43	68,922,306.80	54,315,047.85	41,674,573.63
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	381,431,758.02	250,315,594.19	231,980,155.58	126,429,560.20
归属于母公司所有者权益合计	834,507,300.42	703,384,761.96	582,496,036.38	463,499,442.63
少数股东权益	232,096.66	-118,574.90	-389,425.52	-594,364.94
所有者权益合计	834,739,397.08	703,266,187.06	582,106,610.86	462,905,077.69
负债和所有者权益总计	1,279,869,365.52	1,275,841,244.35	1,150,997,977.65	1,053,053,088.15

2、合并利润表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	619,688,153.54	799,935,886.31	644,280,316.59	530,453,082.23
其中：营业收入	619,688,153.54	799,935,886.31	644,280,316.59	530,453,082.23
利息收入	-	-	-	-
二、营业总成本	459,965,720.01	575,380,700.71	505,757,854.19	418,368,972.52
其中：营业成本	386,796,671.35	485,815,619.29	419,957,528.21	332,366,688.61
税金及附加	3,327,780.93	5,266,165.70	5,020,989.83	14,970,627.06
销售费用	13,345,184.91	13,221,635.74	20,411,585.35	14,593,032.25
管理费用	47,869,348.25	58,596,812.46	47,241,377.79	46,312,747.40
研发费用	1,002,027.58	677,124.85	-	-
财务费用	7,624,706.99	11,803,342.67	13,126,373.01	10,125,877.20
其中：利息费用	7,837,009.27	11,917,066.20	12,936,147.69	9,985,982.48
利息收入	377,927.00	340,349.98	106,355.21	83,930.32

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
加：其他收益	11,252,229.35	6,658,642.94	7,402,124.11	-
投资收益 (损失以“-”号填列)	8,099,938.82	8,735,231.38	9,237,441.44	13,259,350.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,373,190.74	5,954,284.06	3,213,762.13	-2,525,471.55
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	28,444.00	-	-	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-691,033.74	-	-	-
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-	-14,792.08	-584,862.75	-149,575.18
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-	66,165.66	105,650.80	-
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	178,412,011.96	240,000,433.50	154,682,816.00	125,193,884.92
加：营业外收入	19,993.87	634,673.74	3,709,131.14	9,036,950.41
减：营业外支出	7,679,774.08	362,515.72	390,152.79	1,933,676.48
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	170,752,231.75	240,272,591.52	158,001,794.35	132,297,158.85
减：所得税费用	39,342,768.05	63,059,043.34	39,605,785.33	32,079,011.61
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	131,409,463.70	177,213,548.18	118,396,009.02	100,218,147.24
(一) 按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	131,409,463.70	177,213,548.18	118,396,009.02	100,218,147.24
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类				
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	131,058,792.14	176,942,697.56	118,191,069.60	100,252,514.88
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	350,671.56	270,850.62	204,939.42	-34,367.64
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	131,409,463.70	177,213,548.18	118,396,009.02	100,218,147.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	131,058,792.14	176,942,697.56	118,191,069.60	100,252,514.88
归属于少数股东的综合收益总额	350,671.56	270,850.62	204,939.42	-34,367.64
八、每股收益：	-			
(一) 基本每股收益（元/股）	0.35	0.47	0.31	0.27
(二) 稀释每股收益（元/股）	0.35	0.47	0.31	0.27

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	627,289,989.71	825,815,487.83	680,188,464.38	555,423,567.89
收到的税费返还	1,311,796.16	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	40,337,884.17	41,777,796.91	74,385,814.99	50,252,346.80
经营活动现金流入小计	668,939,670.04	867,593,284.74	754,574,279.37	605,675,914.69
购买商品、接受劳务支付的现金	313,867,607.33	405,977,644.13	362,173,123.65	328,328,737.29
支付给职工以及为职工支付的现金	62,005,806.02	63,827,319.34	53,644,685.72	46,070,686.20
支付的各项税费	70,920,177.85	93,233,145.40	77,650,805.64	73,773,804.82
支付其他与经营活动有关的现金	32,963,032.09	24,960,607.48	26,074,468.87	37,361,810.16
经营活动现金流出小计	479,756,623.29	587,998,716.35	519,543,083.88	485,535,038.47
经营活动产生的现金流量净额	189,183,046.75	279,594,568.39	235,031,195.49	120,140,876.22

项 目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	630,700,000.00	540,661,000.00	391,511,000.00	480,236,000.00
取得投资收益所收到的现金	1,726,748.08	1,219,497.78	6,663,417.82	532,349.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19,088.48	-	133,000.00	4,329,260.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,279,180.47	691,200.00	-	12,165,119.90
投资活动现金流入小计	633,725,017.03	542,571,697.78	398,307,417.82	497,262,729.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	92,085,433.58	79,621,945.22	112,624,782.61	179,569,050.64
投资支付的现金	688,300,000.00	554,750,000.00	393,600,000.00	476,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	13,494,013.88	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	780,385,433.58	634,371,945.22	519,718,796.49	656,169,050.64
投资活动产生的现金流量净额	-146,660,416.55	-91,800,247.44	-121,411,378.67	-158,906,320.81
三、筹资活动产生的现金流量				
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	88,500,000.00	255,900,000.00	146,902,239.04	300,490,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	88,500,000.00	255,900,000.00	146,902,239.04	300,490,000.00
偿还债务支付的现金	228,462,500.00	253,835,000.02	215,550,195.97	131,633,980.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,377,193.84	72,208,206.01	15,063,623.51	96,607,471.57

项 目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
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	3,550,000.00	1,400,000.00	3,250,000.00	1,300,000.00
筹资活动现金流出小计	240,389,693.84	327,443,206.03	233,863,819.48	229,541,452.12
筹资活动产生的现金流量净额	-151,889,693.84	-71,543,206.03	-86,961,580.44	70,948,547.88
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	-109,367,063.64	116,251,114.92	26,658,236.38	32,183,103.29
加：期初现金及现金等价物余额	202,916,239.38	86,665,124.46	60,006,888.08	27,823,784.79
六、期末现金及现金等价物余额	93,549,175.74	202,916,239.38	86,665,124.46	60,006,888.08

（二）最近三年一期非经常性损益的具体内容及金额

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	2019年 1-9月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损益	-1.40	4.63	9.23	-0.24
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）	1,155.64	695.91	784.30	666.31
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	175.52	278.09	106.07	165.94
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-764.58	29.21	333.23	44.26
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-394.60	415.75	1,340.45
所得税影响额	-131.48	-153.31	-288.07	-201.04
少数股东权益影响	-0.43	-	-	-
合计	433.27	459.93	1,360.51	2,015.67
非经常性损益占同期归属于母公司股东净利润比例	3.31%	2.60%	11.51%	20.11%
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	12,672.61	17,234.34	10,458.60	8,009.58

（三）基本财务指标

财务指标	2019年 9月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动比率（倍）	0.58	0.49	0.26	0.21
速动比率（倍）	0.45	0.41	0.19	0.15
资产负债率（母公司）（%）	27.57	36.16	36.48	42.58
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比率（%）	10.17	13.31	17.99	16.38
财务指标	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度

应收账款周转率（次/年）	28.89	45.09	52.60	76.76
息税折旧摊销前利润（万元）	24,085.15	33,217.93	23,945.98	20,083.34
利息保障倍数（倍）	22.79	21.16	11.78	12.79
每股经营活动产生的现金流量(元/股)	0.50	0.74	1.12	0.57
每股净现金流量(元/股)	-0.29	0.31	0.13	0.15
加权平均净资产收益率（归属于普通股股东净利润）	17.04	27.94	22.60	23.09
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）	16.48	27.21	20.00	18.45
基本每股收益（元/股）	0.35	0.47	0.31	0.27
基本每股收益（扣除非经常性损益）（元/股）	0.34	0.46	0.28	0.21
稀释每股收益（元/股）	0.35	0.47	0.31	0.27
稀释每股收益（扣除非经常性损益）（元/股）	0.34	0.46	0.28	0.21

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

速动资产=流动资产-预付款项-其他流动资产

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）账面价值÷期末归属于母公司所有者净资产

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_0 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_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 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_j 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_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 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_k 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。

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_0 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_0 为期初股份总数； S_1 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_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 为报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 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= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 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。

（四）盈利预测

公司未做盈利预测。

（五）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摘要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。

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	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016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	23,822.47	18.61	26,400.47	20.69	14,025.44	12.19	11,062.08	10.50
非流动资产	104,164.46	81.39	101,183.65	79.31	101,074.36	87.81	94,243.23	89.50
资产总计	127,986.94	100.00	127,584.12	100.00	115,099.80	100.00	105,305.31	100.00

2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末，公司的总资产金额分别为105,305.31万元、115,099.80万元、127,584.12万元及127,986.94万元，呈持续上升趋势，主要原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。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年9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89.50%、87.81%、79.31%及81.39%，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、固定资产、

无形资产、长期股权投资和其他非流动资产等；流动资产主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产等。

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，一般采用预收方式，流动资产内应收账款金额较低且没有存货，导致公司的总资产构成以非流动资产为主。

2、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	2019年 9月30日		2018年 12月31日		2017年 12月31日		2016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	41,323.28	92.83	53,821.51	94.00	53,956.97	94.85	51,996.76	88.11
非流动负债	3,189.71	7.17	3,436.00	6.00	2,932.17	5.15	7,018.04	11.89
负债总计	44,513.00	100.00	57,257.51	100.00	56,889.14	100.00	59,014.80	100.00

公司的负债主要为流动负债，2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末流动负债占负债总额的比例分别为88.11%、94.85%、94.00%和92.83%，主要由短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末，非流动负债金额分别为7,018.04万元、2,932.17万元、3,436.00万元和3,189.71万元，主要为长期借款和递延收益。

3、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	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	61,968.82	100.00	79,993.59	100.00	64,428.03	100.00	53,045.31	100.00
营业收入合计	61,968.82	100.00	79,993.59	100.00	64,428.03	100.00	53,045.31	100.00

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，2017 年和 2018 年主营业务收入较上一年同期分别增长 21.46% 和 24.16%，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驻率提升所致。

(2) 主营业务收入的业务构成分析

报告期内，公司主营业务收入分业务的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租金	45,901.72	74.07	60,200.60	75.26	48,658.11	75.52	39,126.98	73.76
物业管理费	7,059.38	11.39	8,271.49	10.34	7,206.75	11.19	6,374.07	12.02
停车费	1,578.12	2.55	2,294.91	2.87	2,085.16	3.24	1,780.18	3.36
能源	5,380.37	8.68	6,144.22	7.68	5,227.81	8.11	4,733.54	8.92
公共服务	775.35	1.25	856.32	1.07	777.13	1.21	592.73	1.12
其他服务	1,273.88	2.06	2,226.05	2.78	473.07	0.73	437.81	0.83
合计	61,968.82	100.00	79,993.59	100.00	64,428.03	100.00	53,045.31	100.00

租赁服务产生的租金收入为公司向租户提供经营场所获得的收入，是公司主营业务收入的主要组成部分。物业管理费收入为公司按月向租户收取的物业管理费形成的收入；能源收入为公司向租户收取的水、电费等形成的收入；停车费收入为公司收取的临时车位停车费、按月向租户收取的固定车位费等形成的收入；公共服务收入主要为公司出租公共区域场地或机房等形成的收入，如智能快递柜、自动贩卖机等设备占用场地的收入；其他服务收入主要为公司向租户提供电灯电线等日常维修服务而收取的修理费、装修建筑垃圾清理费及公司收取的管理酬金等。报告期内，随着公司项目数量和租赁面积的增加，主营业务收入保持持续上升趋势。

2017 年，公司的主营业务收入为 64,428.03 万元，较上一年增长 21.46%，主要原因为：一是本期越界·田林坊、越界·世博园、越界·X2 创意空间二期陆续投入运营，收入有所增加；二是随着南翔智地园三期、锦和大厦招商工作的推进及

出租率上升，收入水平较上一年有所上升。

2018年，公司的主营业务收入为79,993.59万元，较上一年增长24.16%，主要原因系前述项目运营逐步成熟，收入持续增长；同时，自2017年12月开始，越界·太保中心租金收入纳入合并报表范围。

（3）主营业务收入的项目构成分析

报告期内，公司主营业务收入分项目的构成情况如下：

单位：万元

序号	项目名称 (注1)	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1	越界创意园	12,914.75	20.84%	18,408.32	23.01%	17,141.78	26.61%	16,882.51	31.83%
2	航天大厦	2,352.14	3.80%	3,277.90	4.10%	3,296.18	5.12%	3,383.44	6.38%
3 (注2)	越界·田林坊	5,697.32	9.19%	7,168.16	8.96%	4,317.73	6.70%	127.02	0.24%
	越界·菁英汇	554.45	0.89%	706.52	0.88%	680.88	1.06%	615.21	1.16%
4	锦和大厦	3,869.68	6.24%	4,166.34	5.21%	3,025.14	4.70%	1,446.05	2.73%
5	越界·锦绣工坊	574.80	0.93%	744.78	0.93%	662.25	1.03%	722.34	1.36%
6	越界·苏河汇	1,277.78	2.06%	1,723.17	2.15%	1,674.14	2.60%	1,619.93	3.05%
7	越界·永嘉庭	1,957.85	3.16%	2,616.41	3.27%	2,601.77	4.04%	2,479.71	4.67%
8	越界·500视觉园	1,089.07	1.76%	970.11	1.21%	1,015.36	1.58%	1,070.93	2.02%
9	越界·智造局II	1,956.32	3.16%	2,741.19	3.43%	2,621.97	4.07%	2,533.62	4.78%
10	越界·X2创意空间	2,001.16	3.23%	2,662.04	3.33%	2,564.45	3.98%	2,535.28	4.78%
11	越界·X2创意空间二期	1,194.20	1.93%	1,369.09	1.71%	504.07	0.78%	-	-
12	越界·X2创意空间三期	337.68	0.54%	310.44	0.39%	-	-	-	-
13	越界·智汇园	1,211.10	1.95%	1,439.01	1.80%	1,392.05	2.16%	1,174.72	2.21%
14	大宁财智中心	2,098.30	3.39%	2,811.18	3.51%	2,582.03	4.01%	2,496.11	4.71%
15	越界·乐平方	1,755.72	2.83%	2,368.49	2.96%	2,126.64	3.30%	2,161.65	4.08%
16	越界·智造局I	4,314.05	6.96%	5,978.54	7.47%	5,685.00	8.82%	5,513.15	10.39%
17	南翔智地园三期	3,545.63	5.72%	4,296.45	5.37%	3,301.25	5.12%	2,032.96	3.83%

序号	项目名称 (注 1)	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
18	越界·X2 创意街区	703.08	1.13%	1,499.95	1.88%	1,504.26	2.33%	1,448.08	2.73%
19	越界·智慧谷	693.55	1.12%	872.73	1.09%	778.95	1.21%	751.00	1.42%
20	紫安大厦	1,695.40	2.74%	2,210.27	2.76%	2,177.34	3.38%	2,021.65	3.81%
21	越界·世博园	5,979.17	9.65%	6,710.85	8.39%	2,665.10	4.14%	22.99	0.04%
22	越界·太保中心 (注 3)	1,956.91	3.16%	2,521.12	3.15%	616.21	0.96%	566.67	1.07%
23	明园商务中心	1,106.22	1.79%	1,464.31	1.83%	1,069.50	1.66%	1,169.41	2.20%
24	北京越都荟	762.55	1.23%	488.20	0.61%	-	-	-	-
25	其他	369.93	0.60%	468.03	0.58%	423.99	0.66%	270.87	0.50%
合计		61,968.82	100.00%	79,993.59	100.00%	64,428.03	100.00%	53,045.31	100.00%

注 1: 物业管理服务均由上海锦能及其分公司或上海数娱进行提供, 相应收入在对应项目进行核算;

注 2: 鉴于越界·田林坊已于 2017 年 2 月开始逐步投入运营, 越界·菁英汇已纳入越界·田林坊作为其配套设施统一运营管理;

注 3: 越界·太保中心在 2017 年 12 月 29 日前为参股运营项目, 并由公司提供物业管理服务。

4、毛利率分析

(1) 主营业务毛利率分析

公司的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。目前，公司主要采用“承租运营”的经营模式，即承租取得具有租赁价值提升空间的既有建筑（群），通过定位、改造提升既有建筑（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，公司通过“受托运营”的经营模式提供各类运营服务并获得相关业务收入，具体包括招商管理、物业管理等。据此，公司主营业务分为租赁服务、物业管理及其他服务两大类。营业收入、营业成本构成项目及核算内容的具体情况如下：

业务分类	营业收入	营业收入具体确认内容	营业成本	营业成本具体归集内容
租赁	租金	按月确认的向客户收取的租金收入	租赁成本、改造摊销成本	按月确认的向物业出租方支付的租金成本、项目改造支出摊销成本
物业管理及其他	能源收入	向租户收取的水、电费等	能源费用	支付的水、电等能源成本
	物业管理费、停车费、公共服务收入及其他服务	按月向租户收取的物业管理费	其他运营成本	职工薪酬、保安费用、保洁费用、设备设施的维护修理费等
		按月向租户收取的固定车位费、收取的临时车位停车费		
		公共区域专业服务收入		
修理服务费、管理酬金等				

公司按照业务性质划分营业收入，分为租赁收入、物业管理及其他收入两大类；对物业管理及其他收入，根据不同的业务内容，区分能源、物业管理费、停车费等收入。公司按业务归集发生的营业成本，营业成本构成与公司的实际情况相符，据此计算的毛利及毛利率体现公司业务的实际情况。

报告期内，公司主营业务毛利构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年1-9月			2018年度		
	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
租赁	17,590.35	75.53	38.32	24,099.56	76.72	40.03
物业管理及其他	5,698.80	24.47	35.47	7,312.46	23.28	36.94

项目	2019年1-9月			2018年度		
	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
合计	23,289.15	100.00	37.58	31,412.03	100.00	39.27
项目	2017年度			2016年度		
	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
租赁	17,224.30	76.78	35.40	15,273.67	77.11	39.04
物业管理及其他	5,207.98	23.22	33.02	4,534.97	22.89	32.58
合计	22,432.28	100.00	34.82	19,808.64	100.00	37.34

2016年、2017年、2018年及2019年1-9月，公司的主营业务毛利率分别为37.34%、34.82%、39.27%和37.58%。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，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，通常由于入驻率较低，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。项目运营过程中，存在正常换租导致实际出租面积小于可供租赁面积，平均出租率达到95%以上的项目即可认为该项目达到满租水平。

公司2016年的毛利率为37.34%。锦和大厦项目受业主方与原运营方纠纷的影响，自2015年6月投入运营时起出租率一直较低，处于亏损状态，2016年毛利为-2,541.42万元，受此影响公司当期毛利率水平有所下降。

公司2017年的毛利率为34.82%。越界·世博园和越界·田林坊于2017年2月开始逐步投入运营，当年尚未完成全部招商工作，当年越界·世博园毛利及毛利率分别为-1,173.64万元和-44.04%，越界·田林坊毛利及毛利率分别为182.28万元和4.22%，受此影响公司当期毛利率水平有所下降。

公司2018年的毛利率为39.27%，越界·世博园、越界·田林坊、越界·X2创意空间二期等项目随着项目招商推进、租户入驻使得项目收入及毛利得以回升，锦和大厦、越界·太保中心及南翔智地园三期等项目盈利能力大幅改善，当期毛利率水平有所提升。

公司 2019 年 1-9 月的毛利率为 37.58%，较 2018 年有所下降。公司新投入运营项目逐步成熟，但受宏观经济及行业波动影响，其他部分园区原有租户退租或合同到期后未续租，公司继续拓展业务、承租运营新项目，导致公司营业收入增长幅度小于营业成本增长幅度。

公司的主营业务中租赁业务毛利占比较高，对公司整体毛利率的影响较大。2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，租赁业务毛利率分别为 39.04%、35.40%、40.03% 和 38.32%。2017 年，租赁业务毛利率较上年度有所下降，主要系越界·世博园和越界·田林坊于 2017 年 2 月开始逐步投入运营，当年尚未完成招商工作，当年越界·世博园毛利及毛利率分别为-1,173.64 万元和-44.04%，越界·田林坊毛利及毛利率分别为 182.28 万元和 4.22%。2018 年租赁业务毛利率有所回升，主要系上述项目招商推进、出租率及平均出租单价上升，同时锦和大厦及南翔智地园三期等项目盈利能力大幅改善，使得租赁业务收入上升、毛利率回升。2019 年 1-9 月租赁业务毛利率有所下降的原因为部分园区原有租户退租或合同到期后未续租，公司继续拓展业务、承租运营新项目，导致公司租赁业务收入增长幅度小于租赁业务成本增长幅度。

2016 年、2017 年及 2018 年，物业管理及其他服务毛利率分别为 32.58%、33.02% 和 36.94%，呈稳步上升趋势，主要系公司加强物业运营成本管控，提升运营效率。2019 年 1-9 月，物业管理及其他服务毛利率为 35.47%，较 2018 年有所下降的原因系北京越都荟项目于本期正式投入运营，能源费用及其他运营成本增加所致。

(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、%

序号	项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
1	越界创意园	7,146.81	55.34	10,843.82	58.91	10,195.62	59.48	9,953.55	58.96
2	航天大厦	4.18	0.18	107.46	3.28	114.71	3.48	170.10	5.03
3	越界·田林坊	1,719.34	30.18	1,977.04	27.58	182.28	4.22	123.19	96.99
	越界·菁英汇	78.17	14.10	80.34	11.37	4.39	0.64	-269.61	-43.82

序号	项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
		毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
4	锦和大厦	203.80	5.27	-696.33	-16.71	-999.39	-33.04	-2,541.42	-175.75
5	越界·锦绣工坊	-75.33	-13.11	-96.78	-12.99	-233.88	-35.32	-146.45	-20.27
6	越界·苏河汇	590.67	46.23	820.03	47.59	808.66	48.30	755.18	46.62
7	越界·永嘉庭	821.95	41.98	1,151.89	44.03	1,175.37	45.18	1,057.73	42.66
8	越界·500视觉园	104.10	9.56	495.51	51.08	534.86	52.68	584.32	54.56
9	越界·智造局II	1,302.68	66.59	1,868.80	68.17	1,749.19	66.71	1,607.81	63.46
10	越界·X2创意空间	1,378.06	68.86	1,898.63	71.32	1,786.97	69.68	1,799.40	70.97
11	越界·X2创意空间二期	752.86	63.04	746.15	54.50	184.50	36.60	-0.31	-
12	越界·X2创意空间三期	64.63	19.14	58.76	18.93	-	-	-	-
13	越界·智汇园	251.53	20.77	175.13	12.17	156.96	11.28	7.72	0.66
14	大宁财智中心	215.75	10.28	321.68	11.44	95.67	3.71	91.94	3.68
15	越界·乐平方	801.58	45.66	1,076.12	45.43	865.22	40.68	907.76	41.99
16	越界·智造局I	3,059.20	70.91	4,296.16	71.86	3,987.82	70.15	3,817.96	69.25
17	南翔智地园三期	1,056.56	29.80	1,241.71	28.90	612.55	18.56	-206.49	-10.16
18	越界·X2创意街区	175.73	24.99	645.38	43.03	666.24	44.29	539.66	37.27
19	越界·智慧谷	297.41	42.88	355.52	40.74	282.12	36.22	265.07	35.30
20	紫安大厦	593.33	35.00	757.48	34.27	753.00	34.58	630.34	31.18
21	越界·世博园	1,421.85	23.78	1,121.09	16.71	-1,173.64	-44.04	-2.51	-10.93
22	越界·太保中心	686.50	35.08	775.12	30.75	81.82	13.28	87.49	15.44
23	明园商务中心	621.63	56.19	826.54	56.45	373.42	34.92	463.27	39.62
24	北京越都荟	31.41	4.12	296.12	60.66	-	-	-	-
25	其他	-15.27	-4.13	268.64	57.40	227.84	53.74	112.94	41.70
	合计	23,289.15	37.58	31,412.03	39.27	22,432.28	34.82	19,808.64	37.34

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。报告期内,除报告期内投入运营的项目外,南翔智地园三期、越界·智汇园、越界·菁英汇、锦和大厦和越界·智慧谷等项目毛利率逐年上升,越界·500视觉园、航天大厦等项目毛利率逐年下降。公司主要项目报告期内的收入、成本、毛利及毛利率的波动分析如下所示:

公司各项目的毛利率存在一定差异,主要原因包括:(1)各项目所处的运营阶段存在差异;(2)受区域位置、房型布局、周边物业等因素的影响,各项目的平均租金价格有所不同;(3)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。

公司的主营业务收入分为租金收入和物业管理及其他收入,项目毛利分为租金毛利和物业管理及其他毛利。物业管理及其他收入中包含水、电等服务收入,水、电等服务毛利率相对较低。

(六) 股利分配政策

1、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。

2、公司近三年及一期实际股利分配情况

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，公司已向上海市徐汇区税务局第九税务所代扣代缴自然人股东应缴的个人所得税；：

2017年，公司未进行利润分配；

2018年，公司实施2017年度利润分配方案，向股东分配现金股利6,000万元，公司已向上海市徐汇区税务局第九税务所代扣代缴自然人股东应缴的个人所得税；

2019年，公司未进行利润分配。

上述利润分配均已实施完毕。

3、本次发行前滚存利润的分配

经公司2018年第四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。

4、发行后的股利分配政策

(1) 《公司章程》（草案）的相关规定

《公司章程》（草案）第一百六十三条规定：

“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10%，每3年以现金方式累计分配的利润不少于该3年实现的年均可分配

利润的 30%。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。

（五）公司应在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况；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。

(六) 存在股东违规占用公司资金情况的，公司在进行利润分配时，应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金

(七) 公司应当严格执行本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券监督管理委员会和证券交易所的有关规定。有关利润分配政策调整的方案由董事会制订，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审议，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。”

(2) 《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，且以现金方式累计分配的利润不低于当期实现的可分配利润的 10%。每 3 年以现金方式累计分配的利润不少于该 3 年实现的年均可分配利润的 30%。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。”

（七）发行人控股子公司

1、控股子公司的基本情况

（1）上海锦羽

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:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏璐
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】

锦和商业持有上海锦羽 100.00%的股权。上海锦羽主要负责越界·苏河汇项目的运营管理。

（2）上海锦翌

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:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏璐
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】

锦和商业持有上海锦翌 100.00%的股权。上海锦翌主要负责越界·永嘉庭项目、明园商务中心项目的运营管理。

(3) 上海锦能

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:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏珺
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】

锦和商业持有上海锦能 100.00%的股权。上海锦能主要负责公司园区的物业管理。截至本招股说明书摘要签署日, 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、南京分公司和宁海分公司。

(4) 上海锦瑞

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:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏珺
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】

锦和商业持有上海锦瑞 100.00%的股权。上海锦瑞主要负责越界·500 视觉园项目的运营管理。

(5) 和矩商务

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:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏璐
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, 健身服务。【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】

锦和商业持有和矩商务 100.00%的股权。和矩商务主要负责越界·智造局 II 项目的运营管理。

(6) 上海数娱

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:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏璐
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】

锦和商业持有上海数娱100.00%的股权。上海数娱主要负责越界·X2创意空间、越界·X2创意空间二期、越界·X2创意空间三期等项目的运营管理及越界·太保中心的物业管理。

(7) 上海锦苑

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
法定代表人:	郁敏璐
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】

锦和商业和上海昌生美贸易有限公司分别持有上海锦苑 84.00% 和 16.00% 的股权。上海锦苑主要负责越界·智汇园项目的运营管理。

(8) 上海锦灵

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:	上海市灵石路741、745、747号1楼109室
主要生产经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏璐
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】

锦和商业持有上海锦灵 100.00% 的股权。上海锦灵主要负责越界·乐平方项目、大宁财智中心项目的运营管理。

(9) 史坦舍

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:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏璐
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】

锦和商业持有史坦舍 100.00%的股权。史坦舍主要负责越界·智造局 I 项目的运营管理。

(10) 上海锦衡

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:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏珺
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】

锦和商业持有上海锦衡 100.00%的股权。上海锦衡主要负责南翔智地园三期项目的运营管理。

(11) 杭州锦悦

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:	杭州市上城区水门南弄 3 号 10 幢 1011 室
主要生产经营地:	杭州
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏珺
经营范围:	服务: 企业管理及咨询, 投资管理、投资咨询(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), 商务信息咨询, 物业管理, 品牌策划, 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)

锦和商业持有杭州锦悦 100.00%的股权。杭州锦悦主要负责越界·锦绣工坊项目、锦和大厦项目的运营管理。

(12) 苏州创力

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
法定代表人:	郁敏璐
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。（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。

(13) 上海锦珑

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:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏璐
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】

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。

(14) 劲佳投资

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:	有限责任公司

法定代表人:	郁敏珺
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】

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。

(15) 上海锦朗

公司名称:	上海锦朗企业管理有限公司
注册资本:	10,000 万元
实收资本:	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
主要生产经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏珺
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】

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。

(16) 上海锦珺

公司名称:	上海锦珺企业管理有限公司
注册资本:	200 万元
实收资本:	200 万元
成立日期:	2017 年 6 月 27 日
住所:	上海市普陀区大渡河路 1718 号 A 区 617-5 室
主要生产经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏珺
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珉 100.00%的股权。截至本招股说明书摘要签署日，上海锦珉尚未开展实际生产经营活动。

(17) 上海力衡

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
法定代表人:	郁敏珺
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】

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。

(18) 上海锦林

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
实收资本:	100 万元
成立日期:	2018 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)
主要生产经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏珺
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。

(19) 锦和创力

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
实收资本:	1,200 万元
成立日期:	2018 年 6 月 12 日
住所:	北京市西城区广安门外大街 178、180、甲 180 号 2 层 F2-02 室
主要生产经营地:	北京
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏珺
经营范围:	企业管理；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；航空机票销售代理；火车票销售代理；文艺演出票务代理；销售工艺品、办公用品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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。

(20) 上海锦静

公司名称:	上海锦静企业管理有限公司
注册资本:	1,600 万元
实收资本:	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
主要生产经营地:	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，物业管理，自有房屋租赁，停车场（库）经营管理，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】

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。

(21) 上海锦颐

公司名称:	上海锦颐企业管理有限公司
注册资本:	100 万元

实收资本:	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 幢四层 J 区 444 室 (上海市崇明工业园区)
主要生产经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏珺
经营范围:	企业管理咨询, 自有房屋租赁, 停车场 (库) 经营管理, 商务信息咨询, 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颐 100.00% 的股权。截至本招股说明书摘要签署日, 上海锦颐尚未开展实际生产经营活动。

(22) 上海锦穗

公司名称:	上海锦穗企业管理有限公司
注册资本:	300 万元
实收资本:	300 万元
成立日期:	2019 年 2 月 19 日
住所:	上海市浦东新区秀浦路 2555 号 1 幢 105 室
主要生产经营地:	上海
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏珺
经营范围:	企业管理咨询, 自有房屋租赁, 停车场(库)经营管理, 商务信息咨询, 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穗 100.00% 的股权。上海锦穗主要负责越界·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:

单位: 万元

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	上海锦翌	2,043.48	1,289.67	839.67
3	上海锦能	4,670.34	2,911.65	2,461.65

序号	公司名称	2018年12月31日/2018年度		
		总资产	净资产	净利润
4	上海锦瑞	996.26	620.89	320.89
5	和矩商务	2,817.63	1,944.54	1,335.68
6	上海数娱	8,446.32	2,179.65	2,014.65
7	上海锦苑	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	上海锦衡	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	上海锦珑	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	上海锦珉	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	上海锦静	1,747.43	99.02	-0.98
21	上海锦颐	-	-	-

注：上述财务数据已经立信所审计；截至2018年12月31日，上海锦颐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：

单位：万元

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	上海锦翌	1,812.07	1,053.31	603.31
3	上海锦能	4,112.89	2,250.77	1,800.77
4	上海锦瑞	3,127.14	315.84	15.84
5	和矩商务	2,538.78	1,543.00	934.13
6	上海数娱	7,518.76	1,675.32	1,510.32
7	上海锦苑	4,306.76	145.06	219.17

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
8	上海锦灵	6,611.45	1,112.24	523.17
9	史坦舍	4,975.32	2,856.84	2,039.90
10	上海锦衡	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	73.85
13	上海锦珑	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	上海锦珉	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	上海锦静	7,319.93	1,461.63	-137.39
21	上海锦颐	0.91	0.91	-0.09
22	上海锦穗	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：

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
越界金都路项目	上海锦静	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	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

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
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 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。

四、公司募集资金投资项目资金使用的合理性和必要性

（一）募集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（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。

4、打造智能化园区，提升园区软实力的需要

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、服务质量、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，完善园区资源整合，提高各园区资源利用率；也将降低园区企业的信息化应用成本，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，促进园区企业集群效应的发挥，实现更多经济价值和社会效益。

5、公司融资渠道受限条件下的必要选择

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，因此需利用募集资金进行项目建设。

6、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，截至本招股说明书摘要签署日，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，需要大量稳定持续的流动资金进行补充。

综上，公司募集资金投资项目资金使用具有必要性。

（二）募集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，截至本招股说明书摘

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 53 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

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，有利于确保本次募集资金投资的园区运营项目的顺利实施。

综上，公司募集资金投资项目资金使用具有合理性，项目实施可行。

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说明书摘要“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区支行，抵押债权金额人民币 8 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方可能面临员工安置、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、紫安大厦系并购获得的项目，转让方未提供装修时的施工许可证。上述项目装修完工时间较早，运营以来从未被要求整改，也未因此受到过处罚。上海市住房和城乡建设管理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，该处罚非因发行人主观故意造成。另根据杭州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理由，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、品牌以及租户资源等优势，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，实际控制人郁敏珺女士出具了《关于越界创意园园区物业租赁协议到期后安排的承诺》。但如果期限届满后，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。

（四）流动比率及速动比率较低的风险

报告期内，公司流动比率、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。

（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。

二、重大合同

（一）物业租入合同

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 3,000 万元的物业租入合同详见本招股说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“五、发行人业务及经营有关的资产权属情况（五）承租物业”的相关内容。

（二）受托管理合同

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 3,000 万元的受托管理合同情况如下：

序号	对应项目	合作方或委托方	合同期限	合同主要内容	合同标的
1	明园商务中心	上海西南明园实业发展有限公司	180 个月	采取风险管理的方式收取管理报酬。	上海市徐汇区复兴中路 1199 号明园世纪城一、二期裙房、商务楼及地下两层车库和明园菜场三、四、五层商务楼
2	越界创意园新建办公楼	广电浦东	113.5 个月（委托招商）；113 个月（委托物业管理）	广电浦东委托锦和商业及其子公司上海锦能对该项目进行招商、出租、管理并承担物业服务的相应职责。管理报酬按实际租金超出约定最低租金部分为基础确定。	田林路 140 号地块新建办公楼扣除补偿部分的其余房屋
3	北京越都荟	北京华联	60 个月，期满无异议自动续期 5 年	北京华联委托北京锦和创力负责对该项目进行招商、出租、管理并承担物业服务的相应职责。管理报酬按实际租金超出约定最低租金部分为基础确定。	北京市西城区广安门外大街 178、180、甲 180 号的北京华联广安门项目商业物业

（三）出租及物业管理合同

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

3,000 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	租金及物业管理费 (万元)
1	中国太平洋保险（集团）股份有限公司（注①）	237 个月	39,137.52；最近一期物业管理费 714.00 万元（注②）
2	上海隆宝酒店管理有限公司（注③）	144 个月	13,997.55
3	上海昕红影院管理有限公司（注④）	120 个月	13,439.46
4	雅高美华酒店管理有限公司	120 个月	11,059.27
5	上海帛帛投资管理有限公司	121 个月	10,445.61
6	上海哈咖信息技术有限公司（注⑤）	118 个月	8,740.27
7	上海美兆喆源门诊部有限公司（注⑥）	60 个月	5,960.84
8	上海有在互联网科技有限公司	120 个月	4,851.27
9	天津大通赢泰资产管理有限公司	80.7 个月	4,642.87
10	城家酒店管理有限公司	144 个月	4,369.04
11	杭州锦发酒店有限公司（注⑦）	120 个月	3,808.64
12	杭州市上城区久玖印象酒店（注⑧）	120 个月	3,782.81
13	上海易成实业投资集团有限公司	72 个月	3,681.82
14	法派集团有限公司	48 个月	3,681.12
15	上海新跃联汇电子科技有限公司	60 个月	3,533.79
16	上海长博物业管理有限公司（注⑨）	120 个月	3,091.78
17	上海煌佳私宴企业管理有限公司	96 个月	3,572.42

注：①2009 年 7 月 28 日，上海力衡与力山（苏州）置业有限公司、中国太平洋保险（集团）股份有限公司共同签署《房屋租赁补充协议》，约定将力山（苏州）置业有限公司与中国太平洋保险（集团）股份有限公司签订的《租赁合同》中的出租方由力山（苏州）置业有限公司变为上海力衡。

②目前正在履行的《物业服务续展合同》约定的管理期限为 2019 年 4 月 20 日至 2020 年 4 月 19 日。

③2015 年 2 月 22 日，锦和商业与上海凯度投资管理有限公司、上海隆宝酒店管理有限公司签订《租赁合同转让协议》，约定自 2018 年 3 月 1 日起，锦和商业与上海凯度投资管理有限公司签订的《租赁合同》中上海凯度投资管理有限公司的权利义务转移给上海隆宝酒店管理有限公司继承。

④根据上海锦朗与上海华昕影院投资管理股份有限公司签订的《房屋预租合同》，及上海锦朗与上海华昕影院投资管理股份有限公司及其关联方上海昕凯影院管理有限公司、上海昕红影院管理有限公司及自然人许海鸿签订的一系列补充协议及转让协议，承租方为上海昕红影院管理有限公司。

⑤根据公司与氩空间（北京）信息技术有限公司签订的《租赁合同》，及公司与氩空间（北

京)信息技术有限公司及其子公司上海哈咖信息技术有限公司签订的《租赁合同转让协议》，氩空间(北京)信息技术有限公司在租赁合同项下的相关权利义务转由其子公司上海哈咖信息技术有限公司承继。

⑥根据上海锦朗与上海美兆健康管理有限公司、上海美兆喆源门诊部有限公司及俞熔、舒文签订的《租赁合同转让协议》，自2018年4月1日起，上海锦朗与上海美兆健康管理有限公司签订的租赁合同中，属于上海美兆健康管理有限公司的权利义务由上海美兆喆源门诊部有限公司承继；

⑦根据杭州锦悦与顾时通原签订的租赁合同，因杭州锦发酒店有限公司尚未设立完成，由顾时通先行以自己名义向杭州锦悦承租，现杭州锦发酒店有限公司已注册成立，各方协商一致，由杭州锦发酒店有限公司重新与杭州锦悦签署《房屋租赁合同》，相关条款与原合同一致，原租赁合同不再执行。

⑧根据杭州锦悦与麻献朵签订的《房屋租赁合同》，以及麻献朵和杭州市上城区久玖映象酒店向杭州锦悦出具的《承诺函》，自2018年10月10日起，麻献朵在《房屋租赁合同》项下的权利义务转让给杭州市上城区久玖映象酒店。

⑨2015年2月1日，上海锦苑与上海长博实业有限公司、上海长博物业管理有限公司、孙祥顺、孙加林签订《租赁合同转让协议》，约定将上海锦苑与孙加林签订的《房屋租赁合同》中原承租方享有的权利义务转由上海长博物业管理有限公司继承。

(四) 工程、设计合同

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3,000万元的工程、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
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： 13,308.70万元； 设计部分：162.80 万元
2	上海新龙成集团有限公司	越界金都路	金都路1199号项目施工总承包工作	4,100.86万元
3	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	3,511.71万元

(五) 银行借款合同

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3,000万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/公司
锦和商业	浦发银行上海静安支行	2018年8月1日至2020年7月31	5,000.00	基准利率上浮15%	上海锦瑞、上海数娱等(注)
锦和商业	浦发银行上	2019年5月13日至	4,000.00	基准利率上	上海锦瑞、上海

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/公司
	海静安支行	2021年5月12日		浮15%	数娱等(注)

注：郁敏璐、上海锦瑞、上海数娱、史坦舍、劲佳投资、上海锦羽、上海锦珑、和矩商务为上述债权提供保证担保；和矩商务、上海锦珑、上海锦羽、上海锦瑞、劲佳投资、史坦舍、上海数娱为上述债权提供应收账款质押担保，并办理了应收账款质押登记。

三、重大诉讼或仲裁事项

(一) 公司的诉讼和仲裁事项

截至2020年1月31日，公司及其子公司正在进行的诉讼、仲裁情况如下：

序号	案件名称	进展	具体案情	标的金额 (万元)
1	锦和大厦部分租户与杭州锦悦租赁合同纠纷	/	2018年10月，发行人及其子公司杭州锦悦以锦和大厦部分租户未按合同缴纳水电费、物业费及租金为由，向杭州市上城区人民法院提起诉讼，要求解除租赁合同，并支付租金、水电费、物业费、违约金、滞纳金和房屋占有使用费等。截至2020年1月31日，与租户孙义雨、蒋定明、陈建斌、童建新的案件法院已经作出生效判决，目前正在执行阶段；与倪晓明等5名租户的案件，一审法院已经做出判决，杭州锦悦已提出上诉，尚待二审法院开庭审理；与徐飞燕的案件一审法院已作出判决，对方已提出上诉；与黄振兴等2名租户的案件已开庭审理，尚待一审法院判决。	/
2	杭州市上城区茗鸿商务酒店诉上海锦能及其杭州分公司财产损害赔偿纠纷	审理阶段	2019年10月18日，锦和大厦原租户杭州市上城区茗鸿商务酒店（以下简称“茗鸿酒店”）向杭州市上城区人民法院起诉，以上海锦能及其杭州分公司擅自变卖、毁损其财产为由，要求赔偿其财产损失49万元。杭州市上城区人民法院已于2019年11月20日开庭审理本案。2019年12月31日，杭州市上城区人民法院作出判决，上海锦能杭州分公司赔偿茗鸿酒店财产损失15万元，驳回茗鸿酒店其他诉讼请求。截至2020年1月31日，上海锦能杭州分公司已提出上诉。	49.00
3	发行人与袁倪斌的机动车交通事故责任责	审理阶段	发行人因与袁倪斌的机动车交通事故责任纠纷，向上海市浦东新区人民法院提起诉讼要求被告袁倪斌承担赔偿责任，合计4.05万元，同时要求被告太平洋财产保险有限公司上海分公司在保险责任内先行	4.05

序号	案件名称	进展	具体案情	标的金额 (万元)
	任纠纷		赔付。2019年5月13日，上海市浦东新区人民法院开庭审理本案。2019年11月，上海市浦东新区人民法院作出判决，太平洋财产保险有限公司上海分公司赔偿发行人1.544万元，袁倪斌赔偿发行人0.486万元。截至2020年1月31日，本案尚待执行。	
4	上海锦能与上海酌轩餐饮管理有限公司、上海理业金服供应链股份有限公司房屋租赁合同纠纷	审理阶段	2019年6月，上海锦能向上海市徐汇区人民法院提起诉讼，要求上海酌轩餐饮管理有限公司支付拖欠的物业费及滞纳金、水电费及滞纳金，并要求上海理业金服供应链股份有限公司承担连带责任。截至2020年1月31日，该案已开庭审理，尚待判决。	5.20
5	苏州学成信息技术有限公司新区分公司与苏州创力房屋租赁合同纠纷	审理阶段	2019年11月，“越界·X2创意街区”租户苏州学成信息技术有限公司新区分公司（以下简称“学成信息”）以出现不可抗力因素导致其不能继续经营为由，要求解除合同，并要求退还房屋押金和能源押金，共计：120,556.3元。2019年12月，苏州创力提起反诉，要求学成信息支付违约金、房屋占用费、物业管理费等合计29,157.46元。截至2020年1月31日，该案已开庭审理，尚待判决。	12.06
6	杭州锦悦与高伟等自然人租赁合同纠纷	审理阶段	2017年9月，“越界·锦绣工坊”的租户杭州子贤餐饮管理有限公司（以下简称“子贤餐饮”）向杭州锦悦承租其房屋用于餐饮经营及仓库使用。后因子贤餐饮未按合同约定交纳租金及物业费，同时，子贤餐饮已注销，杭州锦悦向杭州市上城区人民法院提起对原子贤餐饮的股东高伟等人的诉讼，要求解除租赁合同，返还房屋、支付租金、物业管理费、水电费、及相关滞纳金、以及免租期租金和违约金，总计810,930.98元。截至2020年1月31日，该案尚未开庭审理。	81.09

公司上述诉讼事项均系正常经营活动中发生的纠纷，涉案金额较小，对公司持续经营不存在重大不利影响。

（二）主要关联人的重大诉讼和仲裁事项

截至本招股说明书摘要签署日，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

截至本招股说明书摘要签署日，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排

一、本次发行各方当事人

当事人	名称	住所	联系电话	传真	联系人
发行人	上海锦和商业经营管理股份有限公司	上海市徐汇区虹漕路68号18-19楼	021-52399283	021-52385827	刘竹金
保荐机构 (主承销商)	中信建投证券股份有限公司	上海市浦东新区浦东南路528号上海证券大厦北塔2203室	021-68801564	021-68801551	赵军
					朱明强
律师事务所	北京国枫律师事务所	北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦7层	010-88004488	010-66090016	臧欣
					成威
会计师事务所	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市黄浦区南京东路61号四楼	021-63391166	021-63392558	庄继宁
					任家虎
资产评估 复核机构	上海众华资产评估有限公司	上海市徐汇区宛平南路381号1号楼308-309室	021-62893366	021-64391299	钱进
					左英浩
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	上海市浦东新区陆家嘴东路166号	021-58708888	021-58754185	—
保荐人收款银行	工商银行北京东城支行营业室	—	—	—	—
拟上市的 证券交易所	上海证券交易所	上海市浦东南路528号证券大厦	021-68808888	021-68804868	—

二、本次发行上市的重要日期

初步询价日期	2020年4月2日-2020年4月3日
发行公告刊登日期	2020年4月8日
申购日期	2020年4月9日
缴款日期	2020年4月13日
预计股票上市日期	本次发行结束后将尽快申请在上海证券交易所挂牌交易

第七节 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）招股说明书
- （二）发行保荐书；
- （三）财务报表及审计报告；
- （四）内部控制鉴证报告；
- （五）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （六）法律意见书及律师工作报告；
- （七）公司章程（草案）；
- （八）中国证监会核准本次发行的文件；
- （九）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：上海市徐汇区虹漕路 68 号 18-19 楼

联系人：刘竹金

电话：021-52399283

2、中信建投证券股份有限公司

地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203 室

联系人：朱明强、赵军、谢思遥、杨浩、李海龙

电话：021-6880156

（此页无正文，为《上海锦和商业经营管理股份有限公司首次公开发行股票招股说明书摘要》之签章页）

上海锦和商业经营管理股份有限公司



2020年4月8日