



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 (申报稿)

保荐人 (主承销商)



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

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

## 发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A股）
发行股数	发行人拟公开发行股份不超过 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
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	人民币【】元
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所	上海证券交易所
发行后总股本	不超过 47,250 万股
本次发行前股东所持股份的流通限制及股东对所持股份自愿锁定的承诺	<p>控股股东锦和投资、实际控制人郁敏璐女士承诺：（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。</p> <p>苏州华映、无锡华映、常熟华映承诺：（1）自发行人股票上市之</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
保荐人（主承销商）	中信建投证券股份有限公司
招股说明书签署日期	【】年【】月【】日

## 发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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

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

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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

## 重大事项提示

本公司特别提醒投资者认真阅读本招股说明书全文，并特别注意下列重大事项提示：

### 一、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 个交易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，详见本招股说明书“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 2019 年 6 月末，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，16 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。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，即使出租方届时需将租金中所含土地收益上缴国家，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。

## （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 6 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。此外，越界·康桥坊项目承租合同约定的未取得产权证书的房产面积合计 25,546.00 平方米，出租方康桥绿洲承诺督促业主方在 2019 年 12 月 31 日前办妥上述产权证书。

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

# 目 录

发行概况 .....	1
发行人声明 .....	3
重大事项提示 .....	4
一、关于股份锁定及减持的承诺 .....	4
二、关于公司上市后三年内稳定股价预案 .....	6
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 .....	11
四、关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺 .....	14
五、关于未能履行公开承诺事项的约束措施 .....	16
六、本次发行相关中介机构承诺 .....	16
七、本次发行前滚存利润分配计划 .....	17
八、本次发行后公司股利分配政策、现金分红比例规定 .....	17
九、本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险 .....	19
目 录 .....	23
第一节 释 义 .....	28
第二节 概 览 .....	33
一、发行人简介 .....	33
二、控股股东及实际控制人的简要情况 .....	34
三、最近三年一期的主要财务数据及主要财务指标 .....	35
四、本次发行情况 .....	38
五、募集资金主要用途 .....	38
第三节 本次发行概况 .....	39
一、本次发行的基本情况 .....	39
二、本次发行的有关当事人 .....	40
三、发行人与本次发行有关的当事人之间的关系 .....	42
四、与本次发行上市有关的重要日期 .....	42
第四节 风险因素 .....	43
一、用地政策风险 .....	43
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 .....	45
三、项目收入集中度较高风险 .....	46
四、经营风险 .....	46
五、市场风险 .....	47



六、流动比率及速动比率较低的风险.....	47
七、实际控制人风险.....	48
八、募投项目风险.....	48
九、公司首次公开发行股票摊薄即期回报的风险.....	48
<b>第五节 发行人基本情况 .....</b>	<b>49</b>
一、发行人基本资料.....	49
二、发行人改制设立情况.....	50
三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况.....	52
四、公司设立时发起人出资及设立后历次股本变化的验资情况.....	74
五、发行人的股权结构图和组织结构图.....	75
六、发行人控股、参股公司的情况.....	77
七、持有发行人 5% 以上股份主要股东及实际控制人的基本情况.....	94
八、发行人股本情况.....	130
九、发行人内部职工股的情况.....	136
十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况.....	136
十一、发行人员工及其社会保障情况.....	136
十二、持有 5% 以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况.....	141
<b>第六节 业务和技术 .....</b>	<b>144</b>
一、发行人主营业务、主要服务及设立以来的变化情况.....	144
二、行业基本情况.....	147
三、发行人的竞争优势.....	198
四、发行人的主营业务.....	200
五、与公司主要业务相关的固定资产、无形资产.....	282
六、公司的服务质量控制.....	310
<b>第七节 同业竞争与关联交易 .....</b>	<b>311</b>
一、发行人独立运作情况.....	311
二、同业竞争.....	318
三、关联方及关联关系.....	326
四、关联交易.....	336
<b>第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员 .....</b>	<b>361</b>
一、董事、监事、高级管理人员简历.....	361
二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属近三年持有公司股份的情况.....	365
三、董事、监事、高级管理人员的对外投资情况.....	368

四、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况 .....	369
五、董事、监事、高级管理人员的兼职情况 .....	370
六、董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系 .....	375
七、董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议及上述人员的重要承诺 .....	376
八、董事、监事、高级管理人员的任职资格 .....	376
九、报告期内董事、监事与高级管理人员变动情况及对发行人的影响 .....	376
<b>第九节 公司治理 .....</b>	<b>380</b>
一、股东大会制度的建立、健全及运行情况 .....	380
二、董事会制度的建立、健全及运行情况 .....	383
三、监事会制度的建立、健全及运行情况 .....	387
四、独立董事制度的建立、健全及运行情况 .....	389
五、董事会秘书的制度安排 .....	390
六、发行人近三年违法违规行为情况 .....	391
七、发行人近三年资金占用和对外担保情况 .....	392
八、内部控制制度完整性、合理性和有效性的自我评估意见 .....	392
九、注册会计师对本公司内部控制制度的意见 .....	393
<b>第十节 财务会计信息 .....</b>	<b>394</b>
一、财务报表审计意见 .....	394
二、公司最近三年一期的财务报表 .....	395
三、财务报表编制基础及合并财务报表范围和变化情况 .....	409
四、发行人采用的有重大影响的主要会计政策和会计估计 .....	411
五、公司主要税项及享受的税收优惠政策 .....	442
六、分部信息 .....	444
七、最近一年及一期重大收购兼并情况 .....	445
八、经注册会计师核验的非经常性损益明细表 .....	445
九、最近一期末主要资产 .....	450
十、最近一期末主要债项 .....	453
十一、所有者权益变动情况 .....	455
十二、现金流量情况 .....	457
十三、其他重要事项 .....	457
十四、主要财务指标 .....	460
十五、盈利预测 .....	462
十六、资产评估情况 .....	462
十七、历次验资情况 .....	464

<b>第十一节 管理层讨论与分析</b> .....	<b>465</b>
一、财务状况分析 .....	465
二、公司经营成果与盈利分析 .....	520
三、现金流量分析 .....	599
四、比较财务数据主要变动情况及原因 .....	604
五、资本性支出分析 .....	608
六、重大会计政策、会计估计变更及前期会计差错更正对公司利润产生的影响 .....	609
七、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项 .....	610
八、公司财务状况和盈利能力未来趋势分析 .....	611
九、本次发行对每股收益的影响分析 .....	614
十、即期回报摊薄填补措施与相关承诺 .....	615
<b>第十二节 业务发展目标</b> .....	<b>619</b>
一、公司的发展规划 .....	619
二、假设条件 .....	623
三、实施发展计划面临的困难 .....	623
四、公司业务发展计划与现有业务的关系 .....	624
五、本次发行上市对实现业务目标的作用 .....	624
<b>第十三节 募集资金运用</b> .....	<b>625</b>
一、本次募集资金运用 .....	625
二、募集资金投资项目各项资金的具体测算方式 .....	631
三、募集资金投资项目具体情况 .....	633
四、募集资金投资项目的环保情况 .....	645
五、募集资金运用对经营成果和财务状况的影响 .....	646
<b>第十四节 股利分配政策</b> .....	<b>647</b>
一、公司的股利分配政策 .....	647
二、公司近三年一期实际股利分配情况 .....	647
三、发行后的股利分配政策 .....	648
四、本次发行前滚存利润的分配 .....	652
<b>第十五节 其他重要事项</b> .....	<b>653</b>
一、发行人信息披露和投资者关系负责部门、负责人及联系方式 .....	653
二、重大合同 .....	653
三、对外担保 .....	656
四、重大诉讼或仲裁事项 .....	657

<b>第十六节 董事、监事、高级管理人员 及有关中介机构声明 .....</b>	<b>660</b>
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	660
二、保荐机构（主承销商）声明 .....	662
三、发行人律师声明 .....	664
四、会计师事务所声明 .....	665
五、资产评估复核机构声明 .....	666
六、验资机构声明 .....	667
<b>第十七节 备查文件 .....</b>	<b>668</b>
一、备查文件 .....	668
二、查阅地点 .....	668

## 第一节 释 义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下涵义：

发行人、本公司、公司、股份公司、锦和商业	指	上海锦和商业经营管理股份有限公司
锦和有限	指	上海广电创意企业管理有限公司、上海广电锦和创意企业管理有限公司和上海锦和商业经营管理有限公司，发行人前身
上海锦羽	指	上海锦羽企业管理有限公司，发行人全资子公司
上海锦翌	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
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，郁敏珺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
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1-6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：本招股说明书若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

## 第二节 概 览

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

### 一、发行人简介

#### （一）发行人概况

中文名称：	上海锦和商业经营管理股份有限公司
法定代表人：	郁敏珺
注册资本：	37,800万元
公司住所：	上海市徐汇区田林路140号14号楼
主要办公场所：	上海市徐汇区虹漕路68号锦和中心18-19楼
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）发行人设立情况

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

#### （三）发行人经营情况

公司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。

公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑（群）经营权，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。

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

经过多年的发展，截至 2019 年 6 月末，公司承租运营的项目共 24 个，可供出租运营的物业面积约 53 万平方米，参股运营项目 2 个，受托运营项目 2 个。

## 二、控股股东及实际控制人的简要情况

### （一）控股股东

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

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

## 三、最近三年一期的主要财务数据及主要财务指标

### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019年 6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	29,070.67	26,400.47	14,025.44	11,062.08
非流动资产	103,151.26	101,183.65	101,074.36	94,243.23
资产总额	132,221.93	127,584.12	115,099.80	105,305.31
流动负债	49,450.51	53,821.51	53,956.97	51,996.76
非流动负债	4,597.82	3,436.00	2,932.17	7,018.04
负债总额	54,048.33	57,257.51	56,889.14	59,014.80
归属于母公司所有者权益合计	78,166.02	70,338.48	58,249.60	46,349.94
所有者权益合计	78,173.61	70,326.62	58,210.66	46,290.51

### （二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	40,689.22	79,993.59	64,428.03	53,045.31
营业利润	10,173.35	24,000.04	15,468.28	12,519.39

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
利润总额	10,028.27	24,027.26	15,800.18	13,229.72
净利润	7,840.61	17,721.35	11,839.60	10,021.81
归属于母公司所有者的净利润	7,821.17	17,694.27	11,819.11	10,025.25
扣除非经常损益后归属于母公司股东的净利润	7,397.29	17,234.34	10,458.60	8,009.58

### （三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	12,244.51	27,959.46	23,503.12	12,014.09
投资活动产生的现金流量净额	-6,529.49	-9,180.02	-12,141.14	-15,890.63
筹资活动产生的现金流量净额	-3,675.97	-7,154.32	-8,696.16	7,094.85
现金及现金等价物净增加额	2,039.05	11,625.11	2,665.82	3,218.31

### （四）主要财务指标

财务指标	2019年6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）	0.59	0.49	0.26	0.21
速动比率（倍）	0.49	0.41	0.19	0.15
资产负债率（母公司）（%）	27.08	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（%）	11.22	13.31	17.99	16.38
财务指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次/年）	21.27	45.09	52.60	76.76
息税折旧摊销前利润（万元）	14,744.11	33,217.93	23,945.98	20,083.34
利息保障倍数（倍）	18.16	21.16	11.78	12.79
每股经营活动产生的现金流量（元/股）	0.32	0.74	1.12	0.57

每股净现金流量(元/股)	0.05	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)	10.53	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)	9.96	27.21	20.00	18.45
基本每股收益(元/股)	0.21	0.47	0.31	0.27
基本每股收益(扣除非经常性损益)(元/股)	0.20	0.46	0.28	0.21
稀释每股收益(元/股)	0.21	0.47	0.31	0.27
稀释每股收益(扣除非经常性损益)(元/股)	0.20	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= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

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、本次发行情况

股票种类	人民币普通股（A股）
股票面值	人民币 1.00 元
发行股数	发行人拟公开发行的股份不超过 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
发行价格	【】元
发行方式	本次发行将采用网下向询价对象询价配售和网上资金申购发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他发行方式
发行对象	符合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

#### 五、募集资金主要用途

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	-	67,500.00	67,500.00
合计	-	<b>84,425.64</b>	<b>82,800.00</b>

### 第三节 本次发行概况

#### 一、本次发行的基本情况

股票种类:	人民币普通股（A股）
每股面值:	1.00元
发行股数:	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:	【】元
发行后每股收益:	【】元（根据【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行市盈率:	【】倍（按每股发行价格除以发行后每股收益计算）
发行市净率:	【】倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行前每股净资产:	【】元（按截至【】年【】月未经审计的归属于母公司股东的所有者权益除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产:	【】元（按本次发行后净资产除以发行后总股本计算，其中净资产按本公司截至【】年【】月未经审计的归属于母公司股东的所有者权益和本次募集资金净额之和计算）
发行方式:	本次发行将采用网下向询价对象询价配售和网上资金申购发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他发行方式
发行对象:	符合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:	【】
预计募集资金净额:	【】
发行费用概算，其中:	【】
承销、保荐费	【】
审计、验资费	【】
律师费	【】
上网发行费	【】
信息披露费	【】
拟上市的证券交易所	上海证券交易所



## 二、本次发行的有关当事人

### （一）发行人：上海锦和商业经营管理股份有限公司

法定代表人：郁敏珺

地址：上海市徐汇区虹漕路 68 号 18-19 楼

联系人：刘竹金

电话：021-52399283

传真：021-52385827

### （二）保荐人（主承销商）：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203 室

保荐代表人：赵军、朱明强

项目协办人：刘天宇

项目组成员：谢思遥、杨浩、李海龙

电话：021-68801564

传真：021-68801551

### （三）律师事务所：北京国枫律师事务所

负责人：张利国

地址：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层

经办律师：臧欣、成威

电话：010-88004488

传真：010-66090016

#### **（四）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：杨志国、朱建弟  
地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼  
经办注册会计师：庄继宁、任家虎  
电话：021-63391166  
传真：021-63392558

#### **（五）资产评估复核机构：上海众华资产评估有限公司**

法定代表人：左英浩  
地址：上海市徐汇区宛平南路 381 号 1 号楼 308-309 室  
经办资产评估师：钱进、左英浩  
电话：021-62893366  
传真：021-64391299

#### **（六）拟上市交易所：上海证券交易所**

地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦  
电话：021-68808888  
传真：021-68804868

#### **（七）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号  
电话：021-58708888  
传真：021-58754185

#### **（八）保荐人（主承销商）收款银行：工商银行北京东城支行营业室**

户名：中信建投证券股份有限公司

账号：0200080719027304381

### 三、发行人与本次发行有关的当事人之间的关系

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

### 四、与本次发行上市有关的重要日期

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

## 第四节 风险因素

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

### 一、用地政策风险

#### （一）用地政策变化风险

截至 2019 年 6 月末，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，16 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。

## （二）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。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，即使出租方届时需将租金中所含土地收益上缴国家，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。

## 二、公司承租运营园区中部分房产未取得产权证书的相关风险

### （一）越界·X2 创意空间业主方尚未取得产权证书

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

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

### （二）其他项目中未取得产权证书的房产

由于公司承租运营的园区物业多为老旧物业改造而成，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 6 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。此外，越界·康桥坊项目承租合同约定的未取得产权证书的房产面积合计 25,546.00 平方米，出租方康桥绿洲承诺督促业主方在 2019 年 12 月 31 日前办妥上述产权证书。

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

### 三、项目收入集中度较高风险

报告期内，越界创意园是公司收入贡献最大的单个项目。2016年、2017年、2018年及2019年1-6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8,618.78万元，占公司主营业务收入的比例为31.83%、26.61%、23.01%和21.18%。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。

### 四、经营风险

#### （一）园区定位风险

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

#### （二）城市规划调整风险

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

#### （三）出租方违约风险

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

#### （四）资产抵押风险

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 6 月末，该项抵押借款余额为 7.88 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。

#### （五）项目无法按期交付风险

公司通常以租赁方式取得老旧工业建筑等既有建筑（群）的经营权。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。

### 五、市场风险

创意产业园区的主要收入来源于租赁收入，项目的出租率和租金水平是影响园区收入的重要因素。创意产业园区租金水平及出租率的变动通常和同地区的商用物业和办公物业有紧密的关系，易受到经济周期以及租户经营状况的影响而出现波动。如果我国经济形势、市场需求、行业情况发生较大波动，将直接影响公司下游客户的租金承受能力，进而影响公司项目（包括本次募投项目）的收入和盈利水平。因此，公司面临市场波动风险。

### 六、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 6 月末，公司的流动比率分别为 0.21、0.26、0.49 和 0.59，速动比率分别为 0.15、0.19、0.41 和 0.49。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。

## 七、实际控制人风险

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

## 八、募投项目风险

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

## 九、公司首次公开发行股票摊薄即期回报的风险

本次首次公开发行股票并上市后，公司的股本及净资产均将有所增长。随着本次发行募集资金的陆续投入，将显著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。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人基本资料

中文名称：	上海锦和商业经营管理股份有限公司
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
经营范围：	企业管理，投资管理，投资咨询（除经纪）， 资产管理，商务信息咨询，物业管理，品牌策 划，停车场（库）经营管理，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】

## 二、发行人改制设立情况

### （一）发行人的设立方式

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

### （二）发起人情况

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

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

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
19	武舸	23.3310	0.1111%
合计		<b>21,000.0000</b>	<b>100.0000%</b>

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

### （三）发行人改制设立前后，主要发起人拥有的主要资产和从事的主要业务

发行人改制设立前，主要发起人锦和投资拥有的主要资产为长期股权投资、流动资产等，主营业务为股权管理、实业投资，各项具体业务主要通过下属企业完成，其从事的业务包括产业园区的运营管理、房地产营销策划、房地产开发及物业投资等。

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

### （四）发行人成立时拥有的主要资产和从事的主要业务

公司改制设立时，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，并拥有与主营业务相关的流动资产和非流动资产、建筑（群）的租赁经营权、子公司的股权等。公司改制设立前后拥有的主要资产和从事的主要业务未发生变化。

### （五）发行人成立前后的业务流程情况

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

## （六）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

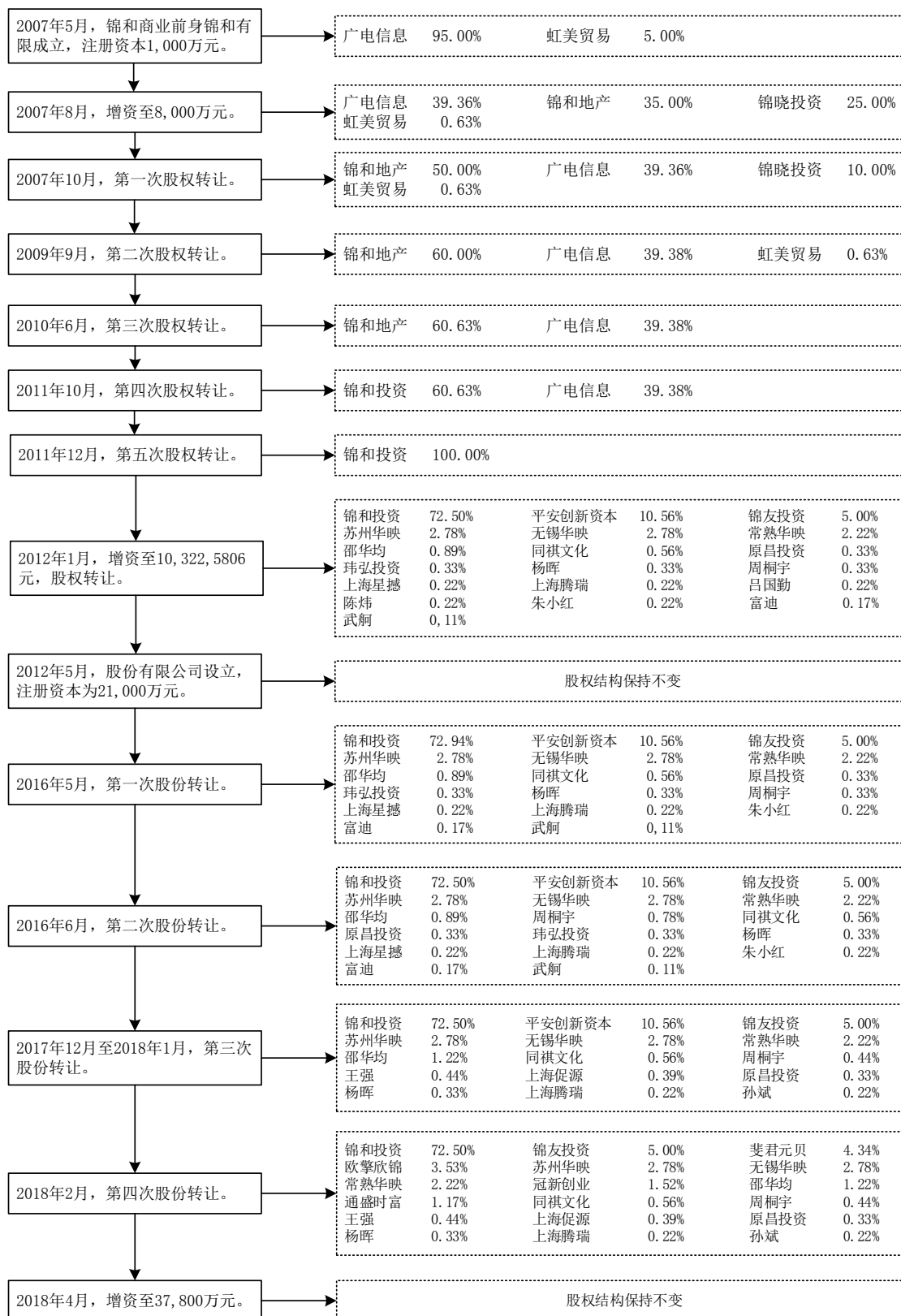
自公司成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系和关联交易主要包括股权收购、担保等方面，股权收购的具体情况详见本节“三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况”之“（三）发行人设立以来的资产重组情况 1、同一控制下的资产重组情况”，其他关联交易的具体情况详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易”。

## （七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

公司由锦和有限整体变更设立，全体发起人以其在锦和有限所拥有的净资产作为其在本公司的出资。股份公司成立后，原锦和有限拥有的业务、资产、机构以及相关债权、债务均由公司整体承继。

## 三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况

## （一）股本形成及变化图



## （二）发行人历史沿革

### 1、2007年5月，公司前身上海广电创意企业管理有限公司设立

锦和有限系根据徐汇区经济委员会于2007年2月13日出具的《关于同意成立“上海广电创意企业管理有限公司”的批复》（徐经（2007）8号），由广电信息与虹美贸易共同出资设立，设立时注册资本为1,000万元。

锦和有限设立时的股东出资来源均为自有资金，资金来源合法。上海兴中会计师事务所有限公司出具了兴验内字（2007）-2002号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

2007年5月9日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述设立登记。

锦和有限成立时，股东持股情况如下：

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

### 2、2007年8月，增资至人民币8,000万元

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

上述增资股东的资金来源均为自有资金，资金来源合法。上海汇洪会计师事务所有限责任公司出具了汇洪验（2007）312号《验资报告》，对上述增资进行了审验。

2007年8月27日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更登记。

本次增资完成后，锦和有限股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广电信息	3,150.00	39.375%
2	锦和地产	2,800.00	35.000%
3	锦晓投资	2,000.00	25.000%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
4	虹美贸易	50.00	0.625%
合计		<b>8,000.00</b>	<b>100.000%</b>

### 3、2007年10月，股权转让

2007年10月10日，锦晓投资与锦和地产签订《股权转让协议》，约定锦晓投资将其所持有的15%股权（对应出资额为1,200万元）作价人民币1,200万元转让给锦和地产。同日，锦和有限召开股东会，同意上述股权转让。2007年10月25日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更登记。锦和地产受让股权的资金来源为自有资金，资金来源合法。本次股权转让系同一控制下内部股权调整，按注册资本平价转让。

本次股权变更后，锦和有限股东持股情况如下：

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

### 4、2009年9月，股权转让

2009年8月27日，锦晓投资与锦和地产签订《股权转让协议》，约定锦晓投资将其持有的10%股权（对应出资额为800万元）作价人民币800万元转让给锦和地产。同日，锦和有限召开股东会，同意上述股权转让。2009年9月25日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更登记。锦和地产受让股权的资金来源为自有资金，资金来源合法。本次股权转让系同一控制下内部股权调整，按注册资本平价转让。

本次股权变更后，锦和有限股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	4,800.00	60.000%
2	广电信息	3,150.00	39.375%



序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
3	虹美贸易	50.00	0.625%
合计		<b>8,000.00</b>	<b>100.000%</b>

### 5、2010年6月，股权转让

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

本次股权转让价格确定为1.00元/份出资额。本次股权转让价格系以上海众华资产评估有限公司于2009年12月5日出具的沪众评报字[2009]第252号《评估报告》为基础确定，2009年12月12日，上海市徐汇区国有资产监督管理委员会已对上述评估事项予以备案。根据沪众评报字[2009]第252号《评估报告》，以2009年10月31日为评估基准日，锦和有限经评估的净资产为人民币6,936万元，即每份出资额对应的净资产的评估值为0.867元。

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

本次股权转让系通过产权交易市场以公开挂牌交易的方式进行，挂牌价格以经国有资产监督管理机构备案的评估值为基础确定，相关程序合法合规，定价具备公允性。本次股权转让系按注册资本平价转让，高于经国有资产监督管理机构备案的评估值，不涉及所得税缴纳等事项。

本次股权变更后，锦和有限股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和地产	4,850.00	60.625%

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

## 6、2011年10月，股权转让

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

本次股权转让系锦和投资全资子公司锦和地产将所持锦和有限股权按注册资本平价转让给锦和投资，属于同一控制下股权转让，定价具有合理性，未涉及所得税缴纳事项。

本次股权变更后，锦和有限股东持股情况如下：

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

## 7、2011年12月，股权转让

2011年10月25日，锦和有限召开股东会，决议同意广电信息将其持有的锦和有限39.375%股权（对应出资额为3,150万元）作价8,024.79万元在上海联合产权交易所公开挂牌转让。2011年4月1日，广电信息召开股东大会，审议通过《关于〈上海广电信息产业股份有限公司重大资产出售、现金及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）〉的议案》及相关议案，将广电信息持有的锦和有限39.375%股权（对应出资额为3,150万元）作价8,024.79万元在上海联合产权交易所公开挂牌转让，并于2011年11月29日取得中国证监会核准。

本次股权转让价格系以上海财瑞资产评估有限公司于2011年3月18日出具的沪财瑞评报（2011）2-009号《评估报告》为基础确定，上述评估结果已经上海市国有资产监督管理委员会备案。根据沪财瑞评报（2011）2-009号《评估报

告》，以 2010 年 11 月 30 日为评估基准日，锦和有限经评估的股东全部权益价值为 20,380.43 万元，对应 39.375% 股权的评估值为 8,024.79 万元。

2011 年 12 月 2 日，广电信息与锦和投资签订《上海市产权交易合同》（上市挂牌号为 G311SH1005792），约定广电信息将其持有的锦和有限 39.375% 股权（对应出资额为 3,150 万元）作价人民币 8,024.79 万元转让给锦和投资。锦和投资受让股权的资金来源为自有资金，资金来源合法。

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

本次股权转让系通过产权交易市场以公开挂牌交易的方式进行，挂牌价格经国有资产监督管理机构备案的评估值为基础确定，相关程序合法合规，定价具备公允性。

本次股权变更后，锦和有限股东持股情况如下：

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

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

2011 年 12 月 31 日，锦和有限股东锦和投资决定以增资形式吸收平安创新资本、苏州华映、无锡华映、常熟华映等 9 家企业及 8 名自然人为新股东，公司注册资本相应由 8,000.00 万元增加至 10,322.5806 万元。本次增资各方以现金方式进行溢价认购，每一元注册资本对应认购价款为 8.72 元。新增股东的出资来源均为自有资金，资金来源合法。立信所出具了信会师报字（2012）150015 号《验资报告》，对上述增资进行了审验。上述增资价格以锦和有限及其子公司的整体价值作为基础，结合预计的增资当年业绩情况及商定的市盈率水平等因素予以确定，具有合理性。

2012 年 1 月 17 日，锦和投资与锦友投资签订《股权转让协议》，将其所持有的公司 5% 股权（对应出资额为 516.13 万元）作价人民币 3,825.00 万元转让给锦友投资。同日，锦和有限召开股东会，同意上述股权转让，其他股东一致同意放弃优先受让权。本次股权转让对应每一元注册资本的转让价格约为 7.41 元。

锦友投资受让股权的资金来源为自有资金，资金来源合法。本次股权转让的受让方锦友投资的合伙人主要系在锦和商业或锦和投资及其下属公司任职的员工，本次股权转让价格系参考锦和有限前次增资价格并考虑对该等员工的激励效果等因素后确定。该等锦和商业员工受让价格低于公允价值的部分已作为股份支付处理。

2012年1月19日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更登记备案。

本次增资及股权转让完成后，锦和有限股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和投资	7,483.8710	72.5000%
2	平安创新资本	1,089.6057	10.5556%
3	锦友投资	516.1290	5.0000%
4	苏州华映	286.7384	2.7778%
5	无锡华映	286.7384	2.7778%
6	常熟华映	229.3907	2.2222%
7	邵华均	91.7589	0.8889%
8	同祺文化	57.3532	0.5556%
9	原昌投资	34.4161	0.3334%
10	玮弘投资	34.4057	0.3333%
11	杨晖	34.4057	0.3333%
12	周桐宇	34.4057	0.3333%
13	上海星撼	22.9371	0.2222%
14	上海腾瑞	22.9371	0.2222%
15	吕国勤	22.9371	0.2222%
16	陈炜	22.9371	0.2222%
17	朱小红	22.9371	0.2222%
18	富迪	17.2080	0.1667%
19	武舸	11.4686	0.1111%
合计		<b>10,322.5806</b>	<b>100.0000%</b>

## 9、2012年5月，整体变更设立股份公司

### ①发行人设立的程序

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

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

2012年4月16日，全体发起人召开了锦和商业创立大会暨第一次股东大会。2012年5月8日，公司在上海市工商行政管理局办理了变更登记，取得了注册号为310104000376794的《企业法人营业执照》。

### ② 发行人设立过程中资产评估及验资情况

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

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

2018年10月24日，众华评估对前述银信资评报（2012）沪第057号评估报告出具沪众评咨字（2018）第0074号《关于〈上海锦和商业经营管理有限公司拟股份制改制股东全部权益价值评估报告〉的复核报告》，认为评估结果基本合理。

### ③ 股权结构

整体变更设立股份有限公司后，锦和商业股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	锦和投资	15,225.0000	72.5000%
2	平安创新资本	2,216.6760	10.5556%

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

### 10、2016年5月，股份转让

2016年5月30日，自然人股东吕国勤、陈炜因个人资金需求，分别与锦和投资签订《股份转让协议》，约定吕国勤、陈炜将各自持有的锦和商业0.2222%股份（合46.6620万股）作价人民币2,763,863.58元转让给锦和投资。本次股权转让定价系交易各方协商确定，锦和投资受让股份的资金来源为自有资金，资金来源合法。

本次股权变更后，锦和商业股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	锦和投资	15,318.3240	72.9444%
2	平安创新资本	2,216.6760	10.5556%
3	锦友投资	1,050.0000	5.0000%
4	苏州华映	583.3380	2.7778%

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
5	无锡华映	583.3380	2.7778%
6	常熟华映	466.6620	2.2222%
7	邵华均	186.6690	0.8889%
8	同祺文化	116.6760	0.5556%
9	原昌投资	70.0140	0.3334%
10	玮弘投资	69.9930	0.3333%
11	杨晖	69.9930	0.3333%
12	周桐宇	69.9930	0.3333%
13	上海星撼	46.6620	0.2222%
14	上海腾瑞	46.6620	0.2222%
15	朱小红	46.6620	0.2222%
16	富迪	35.0070	0.1667%
17	武舸	23.3310	0.1111%
合计		<b>21,000.0000</b>	<b>100.0000%</b>

## 11、2016年6月，股份转让

2016年6月13日，发行人的自然人股东周桐宇基于对发行人前景的持续看好，与锦和投资签订《股份转让协议》，约定锦和投资将持有的锦和商业0.4444%股份（合93.3240万股）作价人民币5,527,727.16元转让给周桐宇。本次股权转让定价系交易各方协商确定，周桐宇受让股份的资金来源为自有资金，资金来源合法。

本次股权变更后，锦和商业股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	锦和投资	15,225.0000	72.5000%
2	平安创新资本	2,216.6760	10.5556%
3	锦友投资	1,050.0000	5.0000%
4	苏州华映	583.3380	2.7778%
5	无锡华映	583.3380	2.7778%
6	常熟华映	466.6620	2.2222%
7	邵华均	186.6690	0.8889%
8	周桐宇	163.3170	0.7777%

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
9	同祺文化	116.6760	0.5556%
10	原昌投资	70.0140	0.3334%
11	玮弘投资	69.9930	0.3333%
12	杨晖	69.9930	0.3333%
13	上海星撼	46.6620	0.2222%
14	上海腾瑞	46.6620	0.2222%
15	朱小红	46.6620	0.2222%
16	富迪	35.0070	0.1667%
17	武舸	23.3310	0.1111%
合计		<b>21,000.0000</b>	<b>100.0000%</b>

## 12、2017年12月至2018年1月，股份转让

2017年12月至2018年1月，周桐宇、武舸分别与王强签订《股份转让协议》，约定周桐宇将持有的锦和商业0.3333%股份（合69.9930万股）作价人民币5,622,238.47元转让给王强，约定武舸将持有的锦和商业0.1111%股份（合23.3310万股）作价人民币1,874,079.49元转让给王强；玮弘投资与邵华均签订《股份转让协议》，约定玮弘投资将持有的锦和商业0.3333%股份（合69.9930万股）作价人民币5,622,238.47元转让给邵华均；上海星撼与孙斌签订《股权转让协议》，约定上海星撼将持有的锦和商业0.2222%股份（合46.6620万股）作价人民币3,748,158.98元转让给孙斌；朱小红、富迪分别与上海促源签订《股权转让协议》，约定朱小红将持有的锦和商业0.2222%股份（合46.6620万股）作价人民币3,748,158.98元转让给上海促源，约定富迪将持有的锦和商业0.1667%股份（合35.0070万股）作价人民币2,811,962.65元转让给上海促源。上述股份转让的原因均系各转让方基于资金需求或投资退出需求。本次股权转让定价系交易各方协商确定，各受让股份的资金来源为自有资金，资金来源合法。

本次股权变更后，锦和商业股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	锦和投资	15,225.0000	72.5000%
2	平安创新资本	2,216.6760	10.5556%



序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
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	256.6620	1.2222%
8	同祺文化	116.6760	0.5556%
9	周桐宇	93.3240	0.4444%
10	王强	93.3240	0.4444%
11	上海促源	81.6690	0.3889%
12	原昌投资	70.0140	0.3334%
13	杨晖	69.9930	0.3333%
14	上海腾瑞	46.6620	0.2222%
15	孙斌	46.6620	0.2222%
合计		<b>21,000.0000</b>	<b>100.0000%</b>

### 13、2018年2月，股份转让

2018年2月，平安创新资本分别与斐君元贝、欧擎欣锦、冠新创业、通盛时富签订《股份转让协议》，约定平安创新资本将持有的锦和商业4.3392%股份（合911.2360万股）作价人民币71,539,055.00元转让给斐君元贝，3.5295%股份（合741.1937万股）作价人民币58,189,420.23元转让给欧擎欣锦，1.5164%股份（合318.4400万股）作价人民币25,000,000.00元转让给冠新创业，1.1705%股份（合245.8063万股）作价人民币19,297,696.10元转让给通盛时富。上述股份转让的原因系平安创新资本的投资退出需求。本次股权转让定价系交易各方协商确定，斐君元贝、欧擎欣锦、冠新创业、通盛时富受让股份的资金来源为自有资金，资金来源合法。

本次股权变更后，锦和商业股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	锦和投资	15,225.0000	72.5000%
2	锦友投资	1,050.0000	5.0000%
3	斐君元贝	911.2360	4.3392%

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
4	欧擎欣锦	741.1937	3.5295%
5	苏州华映	583.3380	2.7778%
6	无锡华映	583.3380	2.7778%
7	常熟华映	466.6620	2.2222%
8	冠新创业	318.4400	1.5164%
9	邵华均	256.6620	1.2222%
10	通盛时富	245.8063	1.1705%
11	同祺文化	116.6760	0.5556%
12	周桐宇	93.3240	0.4444%
13	王强	93.3240	0.4444%
14	上海促源	81.6690	0.3889%
15	原昌投资	70.0140	0.3334%
16	杨晖	69.9930	0.3333%
17	上海腾瑞	46.6620	0.2222%
18	孙斌	46.6620	0.2222%
合计		<b>21,000.0000</b>	<b>100.0000%</b>

#### 14、2018年4月，增资至人民币37,800万元

2018年4月，经公司2017年年度股东大会决议，公司增加注册资本人民币16,800.00万元，由资本公积和未分配利润转增股本，变更后注册资本为人民币37,800.00万元。立信所出具了信会师报字（2018）第ZA12213号《验资报告》，对上述增资进行了审验。

2018年5月11日，公司向上海市徐汇区税务局第九税务所代扣代缴本次资本公积和未分配利润转增股本中自然人股东应缴的个人所得税。

2018年6月14日，上海市工商行政管理局核准了上述变更登记备案。

本次增资后，锦和商业股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	锦和投资	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%

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
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%
11	同祺文化	210.0168	0.5556%
12	周桐宇	167.9832	0.4444%
13	王强	167.9832	0.4444%
14	上海促源	147.0042	0.3889%
15	原昌投资	126.0252	0.3334%
16	杨晖	125.9874	0.3333%
17	上海腾瑞	83.9916	0.2222%
18	孙斌	83.9916	0.2222%
合计		<b>37,800.0000</b>	<b>100.0000%</b>

### （三）发行人设立以来的资产重组情况

#### 1、同一控制下的资产重组情况

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

2011年，公司通过同一控制下的合并获得上海锦羽、上海锦翌、上海锦瑞、上海锦长、上海锦能及和矩商务100%股权。除上海锦长已于2013年11月18日注销外，上述其他公司详细情况详见本节“六、发行人控股、参股公司的情况”。

2011年10月30日，锦和有限与锦和地产签订《股权转让协议》，约定锦和地产向锦和有限转让上海锦羽、上海锦翌、上海锦瑞、上海锦长、上海锦能和和矩商务100%股权，转让价格分别为86.20万元、897.00万元、118.72万元、260.50万元、163.98万元和995.65万元，最终转让价格以上述六家公司2011年10月末净资产为准，本着“多退少补”原则进行结算，最终确定的交易价格为2,622.04万元，转让价款已于2011年11月31日前全部支付。截至2011年12

月 31 日，上述六家公司的股权转让均已完成工商变更登记。

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

## （2）收购苏州创力100%股权

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

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

上述股权交易完成后，苏州创力成为锦和商业的全资子公司。

## 2、非同一控制下的资产重组情况

### （1）收购上海数娱

#### ①上海数娱基本情况

上海数娱成立于 2005 年 5 月 10 日，被收购时主要负责越界·X2 创意空间项目的运营管理，目前主要负责越界·X2 创意空间项目、越界·X2 创意空间二期项目的运营管理及越界·太保中心的物业管理。该公司详细情况详见本节“六、发行人控股、参股公司的情况”之“（一）发行人控股公司的情况 6、上海数娱”。

#### ②收购上海数娱 90.91% 股权所履行的程序及收购价格

2011 年 9 月 15 日，锦和投资分别与力山（上海）投资管理咨询有限公司、上海本是建筑工程服务有限公司、上海佳乘实业有限公司签订了《股权转让协议》，受让其分别持有的上海数娱 63.64%（对应出资额为 70 万元）、18.18%（对应出资额为 20 万元）、9.09%（对应出资额为 10 万元）的股权，合计价款 4,381

万元，本次交易作价参考了银信资产评估有限公司于 2011 年 9 月 10 日出具的沪银信评财字（2011）第 012 号《租赁经营权部分资产评估报告》。根据该评估报告，上海数娱的租赁经营权（即越界·X2 创意空间物业租赁合同）评估价值为 4,416 万元。2011 年 10 月 21 日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

2011 年 9 月 20 日，锦和投资与上海锦长签订《股权转让协议》，将其持有的上海数娱 90.91% 股权（对应出资额为 100 万元）作价 4,381 万元转让给上海锦长。2011 年 11 月 22 日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

2013 年 8 月 15 日，上海锦长与锦和商业签订《股权转让协议》，将其持有的上海数娱 90.91% 股权（对应出资额为 100 万元）作价 4,381 万元转让给锦和商业。2013 年 8 月 28 日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

### ③收购上海数娱 9.09% 股权所履行的程序及收购价格

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

上述收购完成后，锦和商业持有上海数娱 100% 股权，上海数娱为锦和商业的全资子公司。

## （2）收购史坦舍

### ①史坦舍基本情况

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

### ②收购史坦舍 100% 股权所履行的程序及收购价格

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

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

## （3）收购劲佳投资

### ①劲佳投资基本情况

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

### ②收购劲佳投资 15% 股权的背景

2014 年 9 月 12 日，劲佳投资召开股东会，决议公司注册资本由 500 万元增加至 4,000 万元，并吸收锦和商业为新股东，由锦和商业增资 3,400 万元。2014 年 9 月 24 日，上海市工商行政管理局静安分局核准了上述变更事项登记备案。本次增资完成后，锦和商业、经佳文化分别持有劲佳投资 85%、15% 的股权。

劲佳投资主要业务为紫安大厦的运营管理。紫安大厦位于上海市愚园路 315 号，物业出租方为上海邮政实业开发总公司。紫安大厦是位于上海市静安区的商业办公建筑，于上世纪 90 年代投入运营。锦和商业增资劲佳投资主要是基于对

紫安大厦项目发展前景的认可。

根据锦和商业和经佳文化签署的相关协议约定，自交割日（指锦和商业增资劲佳投资后工商行政机关出具的增资材料收据之日）至 2015 年 12 月 31 日为过渡期。过渡期内，公司的治理结构如下：劲佳投资股东会会议作出的决议，必须经全体股东一致同意通过；劲佳投资的董事会由三名董事组成，其中锦和商业委派二名、经佳文化委派一名，董事会对《公司章程》约定的重大事项作出的决定，应由全体董事一致同意方为有效；劲佳投资设总经理一名，由经佳文化委派，主持公司经营管理工作。因此，过渡期内，劲佳投资由锦和商业和经佳文化共同控制。

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

### ③收购劲佳投资 15% 股权所履行的程序及收购价格

2015 年 12 月 31 日，锦和商业和经佳文化签订《股权转让协议》，约定经佳文化将持有的劲佳投资 15% 股权作价 949.26 万元转让给锦和商业。2016 年 1 月 11 日，上海市静安区市场监督管理局核准了上述变更事项登记备案。本次股权转让完成后，劲佳投资成为锦和商业的全资子公司。

根据 2016 年 1 月 15 日立信所出具的信会师报字[2016]第 110230 号《审计报告》，劲佳投资的净利润未达到目标，锦和商业选择继续收购劲佳投资剩余 15% 股权（对应出资额为 600 万元），并与经佳文化签订了《股权转让协议》，收购价格根据经双方认定的劲佳投资 2015 年净利润，通过上述公式计算所得，为 949.26 万元。

本次交易作价参考了万隆（上海）资产评估有限公司出具的万隆评报字（2016）第 1006 号《上海锦和商业经营管理股份有限公司股权收购项目涉及的

上海劲佳文化投资管理有限公司股东全部权益价值评估报告》。根据该评估报告，截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，劲佳投资的股东全部权益评估价值为人民币 6,547.77 万元，相应 15% 股权的评估价值为 982.17 万元，与发行人收购劲佳投资 15% 股权的价款 949.26 万元相差 32.91 万元，差异率为 3.35%。该重组定价与评估价值差异较小，定价公允。

#### ④劲佳投资被重组前后的业务及经营情况

根据重组前一个会计年度的相关财务数据，本次重组对发行人的资产总额、资产净额、营业收入和利润总额的影响如下：

单位：万元

公司名称	2015 年 12 月 31 日/2015 年度			
	资产总额	资产净额	营业收入	利润总额
劲佳投资	4,762.46	4,166.56	2,042.94	771.42
发行人	75,794.07	44,752.60	47,129.11	13,027.63
占发行人的比例	6.28%	9.32%	4.33%	5.92%

劲佳投资被重组前一会计年度末的资产总额、前一会计年度的营业收入和利润总额占重组前发行人相应项目的比例较小，均未超过 10%，且劲佳投资被重组前后主营业务均为负责紫安大厦项目的运营管理，与发行人的主营业务相同，本次重组未导致发行人主营业务发生重大变化，不构成重大资产重组。

#### (4) 收购上海力衡

##### ①上海力衡基本情况

上海力衡成立于 2008 年 11 月 13 日，主要负责越界·太保中心项目的运营管理。该公司详细情况详见本节“六、发行人控股、参股公司的情况”之“（一）发行人控股公司的情况 17、上海力衡”。

##### ②收购上海力衡 40% 股权所履行的程序及收购价格

2011 年 9 月 15 日，力山（上海）投资管理咨询有限公司及谈琍和锦和投资签订《股权转让协议》，约定力山（上海）投资管理咨询有限公司及谈琍分别将其所持有的上海力衡 30.00% 股权（对应出资额为 60 万元）作价人民币 1,200 万元及 10.00% 股权（对应出资额为 20 万元）作价人民币 400 万元转让给锦和投资。2011 年 10 月 21 日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。



2011年9月20日，锦和投资和和矩商务签订《股权转让协议》，约定锦和投资将其所持有的上海力衡40.00%股权（对应出资额为80万元）作价人民币1,600万元转让给和矩商务。2011年11月17日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

2013年8月15日，和矩商务和锦和商业签订《股权转让协议》，约定和矩商务将其所持有的上海力衡40.00%股权（对应出资额为80万元）作价人民币1,491.76万元转让给锦和商业。2013年8月26日，上海市工商行政管理局徐汇分局核准了上述变更事项登记备案。

### ③收购上海力衡60%股权所履行的程序及收购价格

2017年12月23日，原昌投资和锦和商业签订《股权转让协议》，约定原昌投资将持有的上海力衡60.00%股权（对应出资额为120万元）作价人民币2,650.00万元转让给锦和商业。2017年12月29日，上海市徐汇区市场监督管理局核准了上述变更事项登记备案。本次股权转让完成后，上海力衡成为锦和商业的全资子公司。

银信资产评估有限公司出具了银信评报字（2017）沪第1445号《上海锦和商业经营管理股份有限公司拟股权收购涉及的上海力衡投资管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，上海众华资产评估有限公司出具了沪众评报字（2018）第0596号《上海锦和商业经营管理股份有限公司拟股权收购涉及的上海力衡投资管理有限公司股东全部权益价值评估报告》。截至评估基准日2017年11月30日，上海力衡的股东全部权益评估价值为人民币4,718.00万元，相应60%股权的评估价值为2,830.80万元，与发行人收购上海力衡60%股权的价款2,650.00万元相差180.80万元，差异率为6.39%。该重组定价与评估价值差异较小，定价公允。

### ④上海力衡被重组前后的业务及经营情况

根据重组前一个会计年度的相关财务数据，本次重组对发行人的资产总额、资产净额、营业收入和利润总额的影响如下：

单位：万元

公司名称	2016年12月31日/2016年度
------	--------------------

	资产总额	资产净额	营业收入	利润总额
上海力衡	2,192.89	1,700.69	1,858.96	667.64
发行人	105,305.31	46,349.94	53,045.31	13,229.72
占发行人的比例	2.08%	3.67%	3.50%	5.05%

上海力衡被重组前一会计年度末的资产总额、前一会计年度的营业收入和利润总额占重组前发行人相应项目的比例较小，均未超过 10%，且上海力衡被重组前后主营业务均为负责越界·太保中心项目的运营管理，与发行人的主营业务相同，本次重组未导致发行人主营业务发生重大变化，不构成重大资产重组。

### 3、资产重组定价依据、评估方法

公司历次资产重组的定价依据、评估方法如下：

重组类型	项目	作价依据	评估方法
同一控制下的资产重组	收购上海锦羽、上海锦翌、上海锦瑞、上海锦长、上海锦能及和矩商务 100% 股权	被收购标的 2011 年 10 月 31 日经审计的净资产	-
	收购苏州创力 100% 股权	参考银信资评报字（2013）沪第 751 号《股东全部权益价值评估报告》对股东权益的评估值	资产基础法 收益法
非同一控制下的资产重组	收购上海数娱 90.91% 股权	参考沪银信评财字（2011）第 012 号《资产评估报告》对租赁经营权的评估值	收益法
	收购史坦舍 100% 股权	参考银信咨评报[2012]沪第 092 号《合同权价值咨询报告》对租赁经营权的评估值	收益法
	收购劲佳投资 15% 股权	经双方事先约定，劲佳投资 2015 年净利润 × 6.5 + 600 万元 - 增资款（3,400 万元）	-
	收购上海力衡 60% 股权	参考银信评报字（2017）沪第 1445 号《股东全部权益价值资产评估报告》对股东权益的评估值，沪众评报字（2018）第 0596 号《股东全部权益价值评估报告》对股东权益的评估值	资产基础法 收益法

## 四、公司设立时发起人出资及设立后历次股本变化的验资情况

### （一）公司的历次验资情况

#### 1、2007年5月公司前身设立

2007年4月23日，上海兴中会计师事务所有限公司出具兴验内字（2007）-2002号《验资报告》，验证截至2007年4月20日，锦和有限已收到全体股东缴纳的注册资本，合计人民币1,000.00万元，出资方式均为货币出资。

#### 2、2007年8月增资至人民币8,000万元

2007年8月23日，上海汇洪会计师事务所有限责任公司出具汇洪验（2007）312号《验资报告》，验证截至2007年8月21日，锦和有限已收到广电信息、锦和地产和锦晓投资缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币7,000.00万元，出资方式均为货币出资。

#### 3、2012年1月增资至人民币10,322.5806万元

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

#### 4、2012年5月整体变更设立股份公司

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

#### 5、2018年4月增资至人民币37,800万元

2018年5月2日，立信所出具信会师报字（2018）第ZA12213号《验资报告》，验证截至2018年4月30日，锦和商业已将资本公积人民币8,400.00万元及未分配利润人民币8,400.00万元，合计人民币16,800.00万元，转增股本。

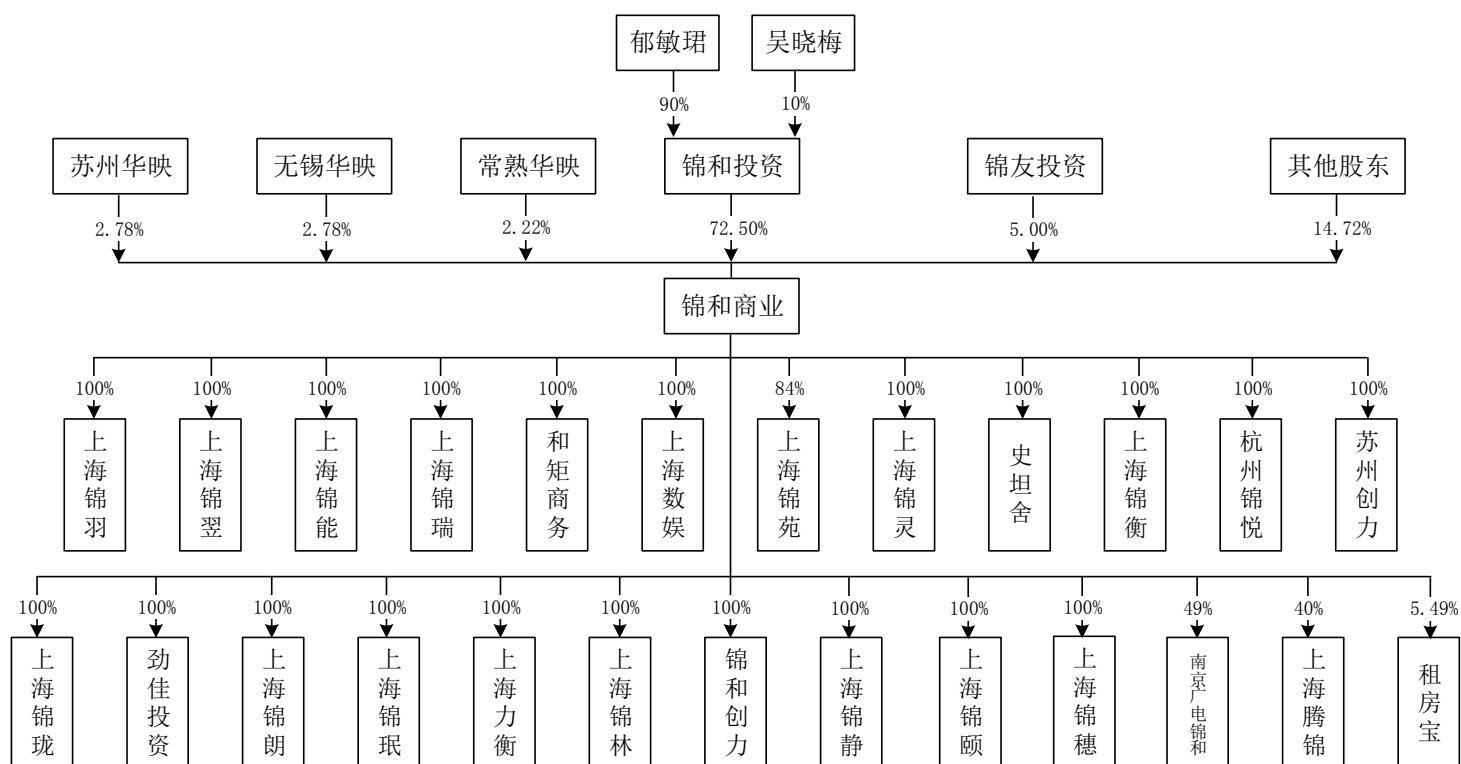
## （二）公司设立时投入资产的计量属性

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

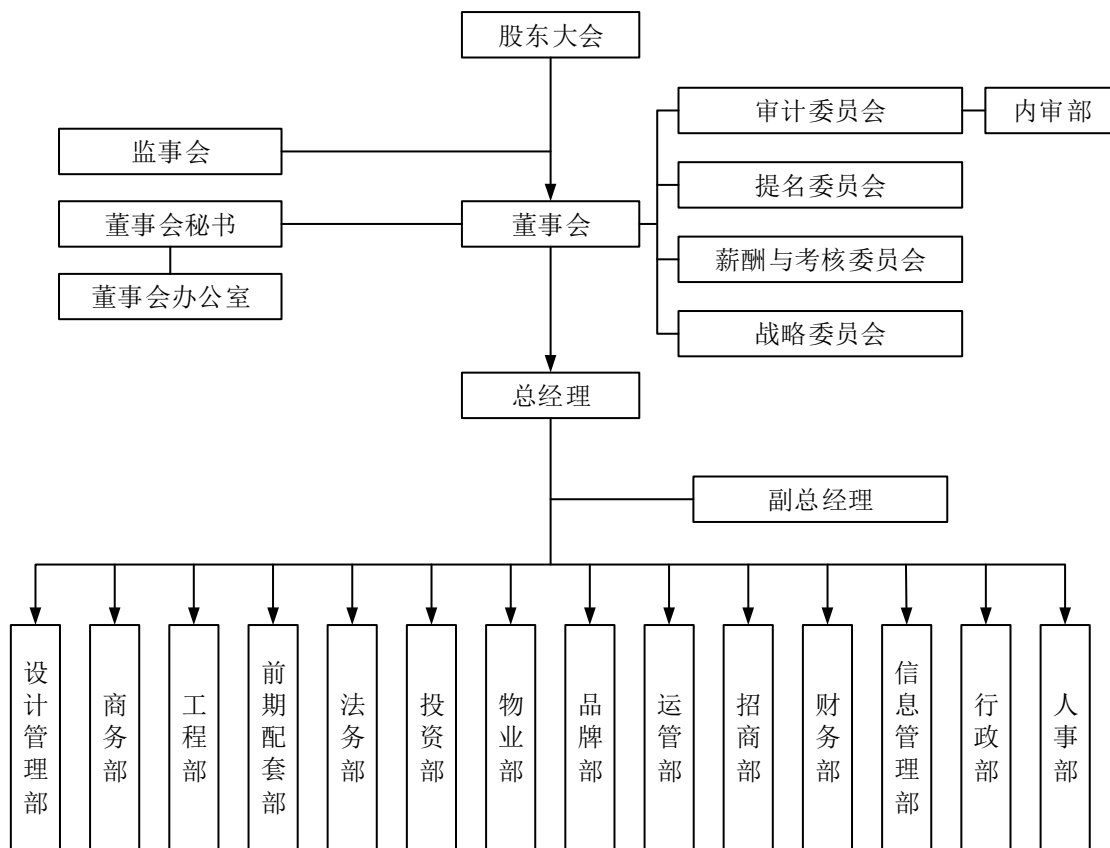
2012年3月31日，锦和有限2012年第一次临时股东会决议，由公司全体股东作为发起人，以变更基准日2012年2月29日公司经审计净资产人民币293,549,250.25元，按照1:0.7154的折股比例，折合为股本21,000万股，将公司整体变更设立股份有限公司。

## 五、发行人的股权结构图和组织结构图

### （一）发行人的股权结构图



## （二）发行人的组织结构图



## （三）发行人主要内部职能部门的工作职责

部门	主要职责
设计管理部	负责项目的整体、各建筑物的设计工作；为项目工程的成本控制、材料选择给予技术支持。
前期配套部	负责项目前期工作及配套业务的进度和成本；组织、协调具体项目前期各项工程报批等手续。
商务部	为项目开发和实施提供商务方面的后台配合和支持。
工程部	完成各类工程项目的实施、验收、交付等工作。
物业部	组织和实施运行项目的物业服务和管理工作；对公司新项目前期物业管理规划。
招商部	负责公司所有项目的招商、续租等工作。
运管部	负责对招商、物业、工程等业务条线履行运行监督职能等工作。
财务部	负责公司财务核算、预算、财务信息披露、纳税管理等工作。
人事部	负责公司各岗位人员的招聘、培训、各岗位考核及薪酬标准的制定实施和修订、员工关系管理等。
行政部	负责日常行政事务工作的组织与管理等。

部门	主要职责
投资部	根据公司发展战略发掘潜在项目机会；完成新项目的商务谈判工作。
法务部	合同的审核、起草、管理，为重大项目规划及谈判提供法律支持，相关法律风险控制等与公司经营相关的法律事务。
品牌部	负责公司品牌推广战略的制定、策划、组织、宣传及实施等；负责公司对外的一切公关事务工作等。
信息管理部	负责信息化建设及信息安全管理等。
内审部	对公司内部控制系统的健全性、合理性、有效性进行监督、检查和评价。

## 六、发行人控股、参股公司的情况

### （一）发行人控股公司的情况

#### 1、上海锦羽

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：郁敏珺  
 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、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：郁敏珺

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：郁敏珺  
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·太保中心项目的物业管理。

#### 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：郁敏珺  
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：郁敏珺  
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：郁敏珺

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：          郁敏珺

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：郁敏珺  
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、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、上海锦珉

公司名称：上海锦珉企业管理有限公司  
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。

## （二）发行人参股公司的情况

南京广电锦和、上海腾锦、租房宝为公司的参股公司，截至本招股说明书签署日，锦和商业持有南京广电锦和 49.00% 股权、持有上海腾锦 40.00% 股权、持有租房宝 5.49% 股权。

### 1、南京广电锦和

公司名称： 南京广电锦和投资管理有限公司  
注册资本： 4,500 万元  
实收资本： 4,500 万元

成立日期：2014年3月24日  
 住所：南京市秦淮区莫愁路329号  
 主要生产经营地：南京  
 公司类型：有限责任公司  
 法定代表人：宋蕾  
 经营范围：投资管理、企业管理、投资信息咨询（除经纪）、企业资产管理、商务信息咨询、物业管理、品牌策划、停车场（库）管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

南京广电锦和主要负责越界·梦幻城项目的运营管理。截至本招股说明书签署日，南京广电锦和的股权结构情况如下：

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

注：南京文化地产与南京文化产业同属南京广播电视集团有限责任公司实际控制。

## 2、上海腾锦

公司名称：上海腾锦文化发展有限公司  
 注册资本：5,000万元  
 实收资本：2,600万元  
 成立日期：2017年8月8日  
 住所：上海市闵行区光华路335号25幢  
 公司类型：有限责任公司  
 法定代表人：郁敏璐  
 经营范围：文化艺术交流策划，企业管理咨询，商务信息咨询，会务服务，展览展示服务，电脑图文设计制作，各类广告的设计、制作、代理、发布，摄影摄像服务，企业形象策划，市场营销策划，礼仪服务，景观设计，

物业服务，停车服务，停车场（库）经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海腾锦主要负责越界·丝腾光华酷项目的运营管理。截至本招股说明书签署日，上海腾锦的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	锦和商业	2,000.00	40.00%
2	上海圣博华康城市规划咨询有限公司	1,750.00	35.00%
3	屹锦（上海）投资合伙企业（有限合伙）	1,250.00	25.00%
合计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 3、租房宝

公司名称：杭州随地付网络技术有限公司

注册资本：166.8387 万元

实收资本：166.8387 万元

成立日期：2014 年 6 月 12 日

住所：杭州市西湖区天目山路274号、万塘路2-18（双）号A座905室

主要生产经营地：杭州

公司类型：有限责任公司

法定代表人：李旭

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

截至本招股说明书签署日，租房宝的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	李旭	60.6847	36.37%
2	上海涌裕二期股权投资合伙企业（有限合伙）	18.4313	11.05%
3	云南国际信托有限公司	15.6863	9.40%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
4	宁波梅山保税港区涌云铎信创业投资合伙企业（有限合伙）	14.1176	8.46%
5	无锡华映	13.7506	8.24%
6	上海隋硕投资合伙企业（有限合伙）	12.8337	7.69%
7	杭州随地付投资合伙企业（有限合伙）	12.8286	7.69%
8	锦和商业	9.1577	5.49%
9	杭州险峰投资合伙企业（有限合伙）	7.0588	4.23%
10	上海亿彤投资有限公司	2.2894	1.37%
合计		<b>166.8387</b>	<b>100.00%</b>

### （三）公司的控股公司、参股公司的主要财务数据

1、公司的控股子公司、参股公司 2018 年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
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	537.11

序号	公司名称	2018年12月31日/2018年度		
		总资产	净资产	净利润
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	-	-	-
22	南京广电锦和	16,675.18	4,030.69	1,494.68
23	上海腾锦	5,573.98	2,252.63	-342.41
24	租房宝	1,777.11	1,504.24	-953.86

注：除南京广电锦和及租房宝外，上述财务数据已经立信所审计；南京广电锦和的财务数据已经江苏苏港会计师事务所有限公司审计；租房宝的财务数据已经浙江南方会计师事务所有限公司审计；截至2018年12月31日，上海锦颐尚未开展实际生产经营活动。

2、公司的控股子公司、参股公司2019年1-6月的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	2019年6月30日/2019年1-6月		
		总资产	净资产	净利润
1	上海锦羽	1,472.19	777.78	292.31
2	上海锦翌	1,668.91	840.07	390.07
3	上海锦能	3,372.90	1,561.68	1,111.68
4	上海锦瑞	1,832.02	324.71	24.71
5	和矩商务	2,127.42	1,180.58	571.72
6	上海数娱	7,955.83	1,069.68	904.68
7	上海锦苑	4,609.05	47.41	121.52
8	上海锦灵	6,847.59	943.10	354.04
9	史坦舍	4,148.11	2,115.57	1,298.63
10	上海锦衡	13,664.70	969.51	458.52
11	杭州锦悦	4,982.83	-3,821.55	464.58
12	苏州创力	655.12	267.68	42.68
13	上海锦珑	1,517.68	1,221.43	169.62
14	劲佳投资	5,178.15	4,445.58	237.71

序号	公司名称	2019年6月30日/2019年1-6月		
		总资产	净资产	净利润
15	上海锦朗	25,561.32	8,406.61	52.36
16	上海锦珉	200.28	200.27	0.21
17	上海力衡	1,136.61	583.26	283.26
18	上海锦林	780.78	749.16	609.80
19	锦和创力	1,611.98	1,073.72	-142.11
20	上海锦静	4,626.65	1,598.63	-0.39
21	上海锦颐	0.96	0.96	-0.04
22	上海锦穗	1,367.15	-370.58	-670.58
23	南京广电锦和	14,694.65	4,979.80	949.78
24	上海腾锦	5,686.11	1,928.82	-323.80
25	租房宝	1,439.76	1,298.27	110.05

注：除南京广电锦和及租房宝外，上述财务数据已经立信所审计；南京广电锦和、租房宝的财务数据未经审计。

## 七、持有发行人 5%以上股份主要股东及实际控制人的基本情况

### （一）控股股东和实际控制人的基本情况

#### 1、控股股东基本情况

##### （1）控股股东概况

公司名称：上海锦和投资集团有限公司  
 注册资本：18,000 万元  
 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】

锦和投资的主营业务为投资和下属公司的股权管理。截至本招股说明书签署日，锦和投资股东持股情况如下：

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

## （2）历史沿革

### ①2008年5月，公司成立

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

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

锦和投资成立时，股东持股情况如下：

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

注：郁敏琦系郁敏珺的妹妹。

### ②2008年11月，增资至3,000万元



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

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

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

本次增资完成后，锦和投资股东持股情况如下：

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

③2010年2月，增资至18,000万元

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

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

2010年3月2日，上海市工商行政管理局核准了上述变更事项登记。

本次增资完成后，锦和投资股东持股情况如下：

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

④2011年8月股权转让

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

本次股权变更后，锦和投资股东持股情况如下：

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

### （3）财务数据

锦和投资 2018 年及 2019 年 1-6 月的主要财务数据如下：

单位：万元

期间	期末总资产	期末净资产	净利润
2018 年度	191,555.88	43,148.96	3,890.68
2019 年 1-6 月	195,962.30	42,455.23	-693.73

注：上述财务数据已经上海君禾会计师事务所有限公司审计。

## 2、实际控制人情况

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

## （二）持有发行人 5% 以上股份的主要股东基本情况

### 1、锦友投资

企业名称：上海锦友投资管理事务所（有限合伙）

认缴出资额：4,500 万元

实缴出资额：4,500 万元

成立日期：2011 年 12 月 26 日

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

主要经营场所：上海市宝山区蕴川路 5503 号 719 室

合伙企业类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：郁志宏

有限合伙人：其他合伙人

经营范围：资产管理、投资管理；实业投资；企业管理咨询；市场营销策划；商务信息咨询；企业形象策划；会务服

务；设计、制作、代理各类广告；计算机专业领域内的技术开发、技术咨询；文化艺术交流策划（除经纪）、礼仪服务；展览展示服务；图文设计制作。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至本招股说明书签署日，锦友投资的合伙人情况如下：

序号	合伙人	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	在锦和商业 任职情况	在锦和投资任职 情况及其下属公 司任职情况
1	郁志宏	1,377.8125	1,377.8125	30.6181%	-	董事
2	蒋雷霆	500.0000	500.0000	11.1111%	董事	总经理
3	邵秀凤	300.0000	300.0000	6.6667%	监事会主席	-
4	李虹	300.0000	300.0000	6.6667%	董事、副总 经理、财务 总监	-
5	刘竹金	281.2500	281.2500	6.2500%	董事会秘书	-
6	胡蓓	193.7500	193.7500	4.3056%	董事、副总 经理	-
7	蒋建军	187.5000	187.5000	4.1667%	董事	-
8	王维龙	100.0000	100.0000	2.2222%	物业品控总 监	-
9	刘申虹	100.0000	100.0000	2.2222%	-	总经理助理
10	江玉萍	96.8750	96.8750	2.1528%	-	商务部总监
11	杨晓露	96.8750	96.8750	2.1528%	运管总监、 职工代表监 事	-
12	曹可达	93.7500	93.7500	2.0833%	-	广电浦东项目常 务副总经理
13	朱林	93.7500	93.7500	2.0833%	项目总经理	-
14	张怡	93.7500	93.7500	2.0833%	-	人事行政总监
15	翁亮	93.7500	93.7500	2.0833%	信息管理总 监	-
16	王珏	65.6250	65.6250	1.4583%	会计经理	-
17	潘翠雅	50.0000	50.0000	1.1111%	曾任财务高 级经理，已 退休	-

序号	合伙人	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	在锦和商业 任职情况	在锦和投资任职 情况及其下属公 司任职情况
18	杜卫楠	46.8750	46.8750	1.0417%	监事	总经办主任
19	张凇	46.8750	46.8750	1.0417%	内审总监	-
20	俞广超	46.8750	46.8750	1.0417%	-	新昌锦睿常务副 总经理
21	米荣	46.8750	46.8750	1.0417%	-	宁海心泉常务副 总经理
22	陈国军	46.8750	46.8750	1.0417%	-	设计总监
23	王晓波	37.5000	37.5000	0.8333%	财务副总监	-
24	周亮	37.5000	37.5000	0.8333%	-	设计经理
25	陆静维	30.0000	30.0000	0.6667%	-	财务副总监
26	刘云刚	28.1250	28.1250	0.6250%	商务总监	-
27	陈松	28.1250	28.1250	0.6250%	物业经理	-
28	王元仲	28.1250	28.1250	0.6250%	-	商务高级经理
29	瞿晨音	28.1250	28.1250	0.6250%	人事行政总 监	-
30	陆晓俊	14.0625	14.0625	0.3125%	物业经理	-
31	余伟	9.3750	9.3750	0.2083%	物业经理	-
合计		<b>4,500.000</b>	<b>4,500.000</b>	<b>100.00%</b>	-	-

锦友投资 2018 年及 2019 年 1-6 月的主要财务数据如下：

单位：万元

期间	期末总资产	期末净资产	净利润
2018 年度	4,557.09	4,543.59	308.13
2019 年 1-6 月	4,546.52	4,546.21	2.62

注：上述财务数据未经审计。

锦友投资与为锦和商业本次发行并上市提供服务的中介机构及其签字人员无任何关联关系。

## 2、无锡华映

企业名称：无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）

认缴出资额：15,896 万元

实缴出资额：15,896 万元

成立日期：2011年10月19日

合伙期限：2011年10月19日至2020年10月18日

主要经营场所：无锡新吴区震泽路18号无锡国家软件园双子座B幢403室

合伙企业类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：华映光辉投资管理（无锡）有限公司（委派代表：JI WEI）

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

截至本招股说明书签署日，无锡华映的合伙人情况如下：

合伙人名称	认缴资本 (万元)	实缴资本 (万元)	出资比例	合伙人类型
华映光辉投资管理 (无锡)有限公司	139.45	139.45	0.88%	普通合伙人
上海盛世鸿明投资集 团有限公司	6,237.23	6,237.23	39.24%	有限合伙人
上海歌斐惟勤股权投 资中心(有限合伙)	1,394.57	1,394.57	8.77%	有限合伙人
苏州坤盛投资中心 (有限合伙)	623.72	623.72	3.92%	有限合伙人
其他 21 名自然人合 伙人	7,501.03	7,501.03	47.19%	有限合伙人
<b>合计</b>	<b>15,896.00</b>	<b>15,896.00</b>	<b>100.00%</b>	

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

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

无锡华映2018年及2019年1-6月的主要财务数据如下：

单位：万元

期间	期末总资产	期末净资产	净利润
2018 年度	31,714.21	28,729.12	-15,572.14
2019 年 1-6 月	15,555.45	15,555.45	-80.67

注：2018 年度财务数据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年 1-6 月财务数据未经审计。

无锡华映与为锦和商业本次发行并上市提供服务的中介机构及其签字人员无任何关联关系。

### 3、苏州华映

- 企业名称：苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）
- 认缴出资额：11,800 万元
- 实缴出资额：11,800 万元
- 成立日期：2010 年 9 月 20 日
- 合伙期限：2010 年 9 月 20 日至 2019 年 9 月 19 日
- 主要经营场所：苏州高新区科技城科灵路 37 号
- 合伙企业类型：有限合伙企业
- 执行事务合伙人：华映光辉投资管理(苏州)有限公司(委派代表: XIONG XIANGDONG（熊向东）)
- 经营范围：文化传媒、影视制作和传播、教育、动漫、网游、新媒体、互联网、信息技术等领域的股权投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本招股说明书签署日，苏州华映的合伙人情况如下：

合伙人名称	认缴资本 (万元)	实缴资本 (万元)	出资比例	合伙人类型
华映光辉投资管理 (苏州)有限公司	341.95	341.95	2.90%	普通合伙人
上海歌斐惟勤股权 投资中心(有限合 伙)	2,052.25	2,052.25	17.39%	有限合伙人
苏州高新创业投资 集团有限公司	1,710.30	1,710.30	14.49%	有限合伙人

合伙人名称	认缴资本 (万元)	实缴资本 (万元)	出资比例	合伙人类型
苏州市苏报文化投资有限公司	341.95	341.95	2.90%	有限合伙人
上海周前贸易有限公司	341.95	341.95	2.90%	有限合伙人
北青传媒股份有限公司	307.76	307.76	2.61%	有限合伙人
其他 13 名自然人 合伙人	6,703.84	6,703.84	56.81%	有限合伙人
<b>合计</b>	<b>11,800.00</b>	<b>11,800.00</b>	<b>100.00%</b>	

上述自然人合伙人包括：杨凡、王云、陈甫、苏叶娟、邓骏洪、范淼敏、陶建鲁、唐举贵、唐海林、柴亮、蒋玮、高琦、蔡虹。

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

苏州华映 2018 年及 2019 年 1-6 月的主要财务数据如下：

单位：万元

期间	期末总资产	期末净资产	净利润
2018 年度	10,635.51	10,620.91	-1,285.23
2019 年 1-6 月	10,447.30	10,447.30	-47.94

注：2018 年度财务数据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年 1-6 月财务数据未经审计。

苏州华映与为锦和商业本次发行并上市提供服务的中介机构及其签字人员无任何关联关系。

#### 4、常熟华映

公司名称：常熟华映东南投资有限公司  
 注册资本：8,095 万元  
 实收资本：8,095 万元  
 成立日期：2011 年 9 月 20 日

住所：江苏省常熟东南经济开发区东南大道 333 号 1201 室

公司类型：有限责任公司

法定代表人：XIONG XIANGDONG（熊向东）

经营范围：投资管理，投资咨询，投资策划，投资顾问，股权投资，股权投资管理。（不含金融证券咨询）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至本招股说明书签署日，常熟华映的股东持股情况如下：

股东名称	认缴资本 (万元)	实缴资本 (万元)	出资比例
常熟华映光辉投资管理有限公司	83.45	83.45	1.03%
江苏环湖宏顺彩钢泡塑有限公司	876.26	876.26	10.82%
常熟科技发展投资有限公司	834.54	834.54	10.31%
常熟开晟股权投资基金有限公司	834.54	834.54	10.31%
其他 13 名自然人股东	5,466.21	5,466.21	67.53%
<b>合计</b>	<b>8,095.00</b>	<b>8,095.00</b>	<b>100.00%</b>

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

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

常熟华映 2018 年及 2019 年 1-6 月的主要财务数据如下：

单位：万元

期间	期末总资产	期末净资产	净利润
2018 年度	26,354.79	19,944.40	-1,051.39
2019 年 1-6 月	6,926.60	6,926.60	-135.39

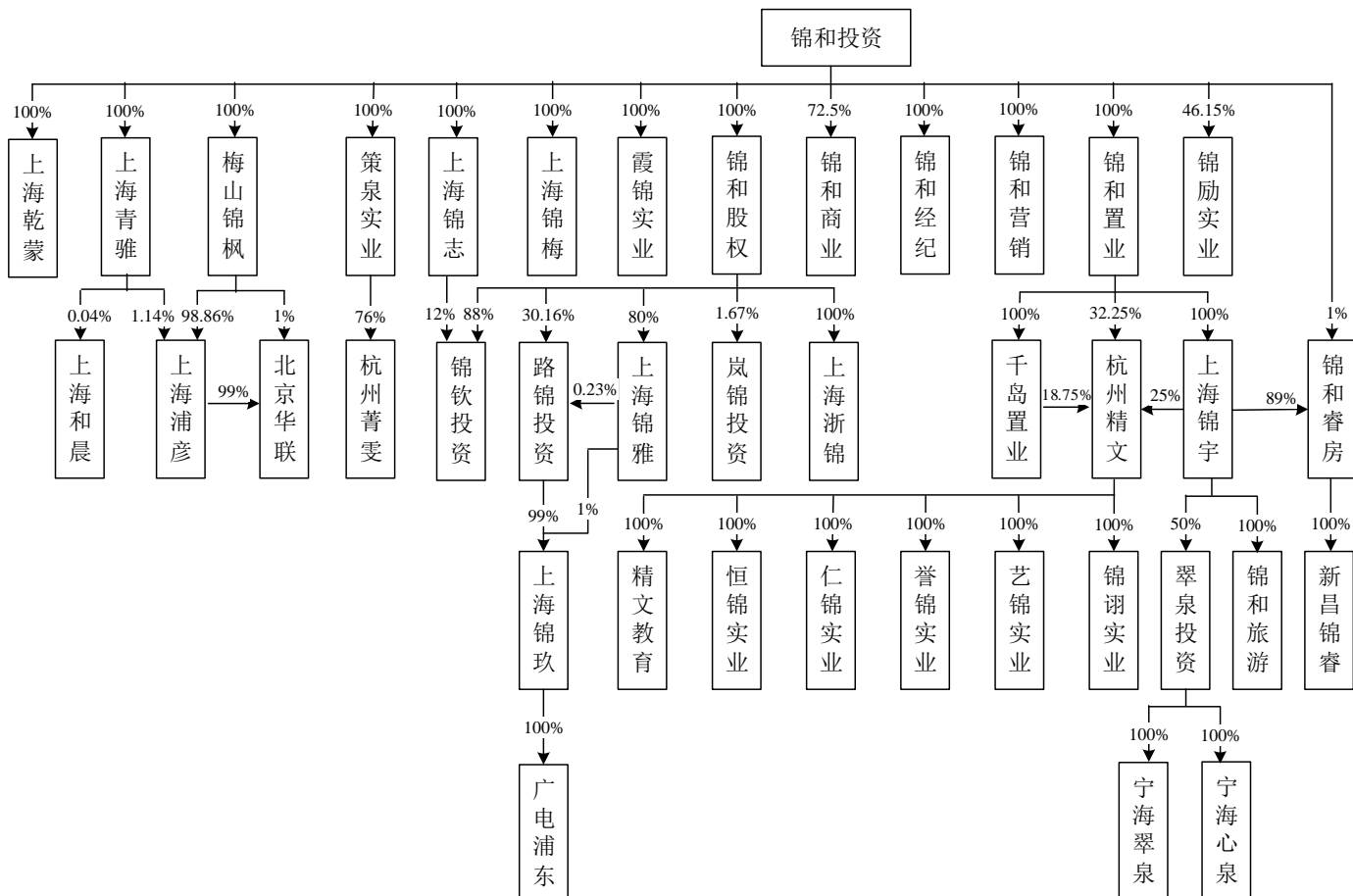
注：2018 年度财务数据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年 1-6 月财务数据未经审计。

常熟华映与为锦和商业本次发行并上市提供服务的中介机构及其签字人员无任何关联关系。



**（三）控股股东、实际控制人控制的其他企业**

截至本招股说明书签署日，公司控股股东锦和投资控制的企业如下图所示：

**1、基本情况****（1）锦和经纪**

公司名称：上海锦和房地产经纪有限公司

注册资本：2,000 万元

实收资本：2,000 万元

成立日期：1996 年 5 月 6 日

住所：上海市金山区干巷镇干溪街 70 号

公司类型：有限责任公司

法定代表人：郁敏珺

经营范围：房地产经纪（含公有住房差价交换），自有房屋出租，酒

店管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和投资持有锦和经纪 100.00% 的股权。锦和经纪主要从事房地产一级市场的营销策划、销售代理以及物业投资业务。

### （2）锦和营销

公司名称： 上海锦和营销策划有限公司  
注册资本： 1,000 万元  
实收资本： 1,000 万元  
成立日期： 2006 年 10 月 31 日  
住所： 上海市宝山区月浦镇西街 198 号 7 幢 A 区 1001 室  
公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 吴晓梅  
经营范围： 企业营销咨询、策划；企业形象策划；企业投资信息咨询  
服务；商务信息咨询服务；企业管理咨询；投资管理咨询。  
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和投资持有锦和营销 100.00% 的股权。锦和营销主要从事房地产一级市场的营销策划业务及销售代理业务。

### （3）霞锦实业

公司名称： 上海霞锦实业有限公司  
注册资本： 2,400 万元  
实收资本： 2,400 万元  
成立日期： 2006 年 12 月 13 日  
住所： 上海市宝山区蕴川路 5503 号 428 室  
公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 房地产投资咨询；企业投资咨询；商务信息咨询；市场营销策划服务；房地产营销策划；投资管理（除金融、证券

等专项审批项目外)；企业管理；室内装潢设计；环境景观设计；建筑劳务；建筑工程；建筑材料及小五金、化工原料及产品(除危险品及专项规定)销售；自有房屋出租。

**【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】**

锦和投资持有霞锦实业 100.00%的股权。霞锦实业主要从事物业投资业务。

#### (4) 锦励实业

公司名称： 上海锦励实业有限公司  
注册资本： 65,000 万元  
实收资本： 36,082 万元  
成立日期： 2009 年 9 月 28 日  
住所： 上海市静安区凤阳路 599 号 1 层 103 室  
公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 在上海市静安区凤阳路577号、597号、599号从事物业的租赁，物业管理及提供配套服务，停车场（库）的经营管理；酒店管理；票务代理（航空票务代理除外）；计算机软件开发；建筑装潢材料、五金交电、仪器仪表、办公设备的批发、佣金代理（拍卖除外）、进出口并提供相关配套服务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；国内货运代理；餐饮服务。**【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】**

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

根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》和《上海锦励实业有限公司章程》的规定，董事会是合资公司的最高权力机构。锦励实业董事会由三名董事组

成，锦和投资委派二名，君颂国际有限公司委派一名。章程还规定，董事会会议应有三分之二以上（含三分之二）董事出席方能举行。除（1）合资公司章程的修改；（2）合资公司注册资本的增加、减少或转让；（3）合资公司终止和解散；（4）合资公司的合并、分立需要出席董事会会议的全体董事一致通过外，其他事项，需董事会的半数以上与会董事通过方可生效。因此，锦励实业是锦和投资控制的企业。

（5）策泉实业

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

锦和投资持有策泉实业 100.00% 的股权。策泉实业主要从事投资管理业务。

（6）上海锦梅

公司名称： 上海锦梅实业有限公司  
注册资本： 1,000 万元  
实收资本： 1,000 万元  
成立日期： 2008 年 2 月 01 日  
住所： 上海市蒙古路 104 弄 12 号第三幢 204 室  
公司类型： 有限责任公司

法定代表人： 郁敏珺

经营范围： 实业投资、投资管理、投资咨询，自有房屋出租，商务信息咨询，市场营销策划，企业管理，室内装潢设计，绿化工程，建筑材料、五金、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和投资持有上海锦梅 100.00% 的股权。上海锦梅主要从事物业投资业务。

#### （7）锦和置业

公司名称： 上海锦和置业有限公司

注册资本： 3,000 万元

实收资本： 3,000 万元

成立日期： 2007 年 5 月 15 日

住所： 上海市宝山区蕴川路 5475 号 4 幢 Y903 室

公司类型： 有限责任公司

法定代表人： 郁敏珺

经营范围： 房地产开发；房屋建筑工程；实业投资；企业投资管理；建筑劳务（不含中介）；室内外装潢设计；建筑材料销售。  
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和投资持有锦和置业 100.00% 的股权。锦和置业主要从事投资管理业务。

#### （8）上海锦宇

公司名称： 上海锦宇投资有限公司

注册资本： 100 万元

实收资本： 100 万元

成立日期： 2012 年 11 月 9 日

住所： 上海市宝山区德都路月浦六村 88 号 B341 室

公司类型： 有限责任公司

法定代表人： 郁敏珺

经营范围： 实业投资（除股权投资和股权投资管理）；投资管理（除股权投资和股权投资管理）；建筑装饰建设工程专项设计；风景园林建设工程专项设计；房屋建设工程施工；公路建设工程施工；市政公用建设工程施工；建筑材料、五金的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和置业持有上海锦宇 100.00%的股权。上海锦宇主要从事投资管理业务。

#### （9）广电浦东

公司名称： 上海广电股份浦东有限公司

注册资本： 35,000 万元

实收资本： 35,000 万元

成立日期： 1992 年 10 月 21 日

住所： 上海市徐汇区虹漕路 68 号 43 幢 14 楼 B 单元（名义楼层 17 楼）

公司类型： 有限责任公司

法定代表人： 郁敏珺

经营范围： 视听类设备、通讯系统装备类产品、办公自动化设备、家用电器产品、汽车配件、机械产品、建筑材料、日用五金、金属材料、百货的销售及技术服务，自有房屋租赁，房地产开发。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海锦玖持有广电浦东 100.00%的股权。广电浦东主要从事自有房屋租赁业务，开发上海市徐汇区田林路 140 号地块上的研发楼并于 2015 年 3 月出售给第三方、开发锦和中心并向公司委托运营。

#### （10）上海锦玖

公司名称： 上海锦玖建筑工程有限公司

注册资本： 480 万元

实收资本： 480 万元  
成立日期： 2014 年 6 月 5 日  
住所： 上海市宝山区蕴川路 5503 号 A1027 室  
公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 房屋建筑工程；水、电安装工程（除承装、承修、承试电力设施）；园林绿化工程；管道工程（除压力管道）；自动化控制系统设备安装；金属结构工程；钢结构工程；室内装饰、环境艺术设计；幕墙装饰工程；机电工程安装施工；土木建筑工程施工；建筑材料销售；投资管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海路锦和上海锦雅分别持有上海锦玖 99.00%和 1.00%的股权。上海锦玖主要从事投资管理业务。

（11）杭州精文

公司名称： 杭州精文文广投资有限公司  
注册资本： 38,400 万元  
实收资本： 38,400 万元  
成立日期： 2011 年 12 月 7 日  
住所： 淳安县姜家镇郁川街  
公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 房地产开发经营、旅游基础设施项目的开发、建设、经营（凭证经营）；实业投资；投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；酒店管理；房屋租赁、代理；建筑工程、绿化景观工程施工（凭证经营）；物业管理（凭证经营）、商务咨询（期货、证券除外）、展览、展示、市场营销策

划服务；设计、制作各类广告、电脑图文；游艇相关领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；国内贸易（除专项审批外）；批发、零售：建筑材料、五金交电、日用百货，游艇及相关配件、体育用品；含分支机构经营范围\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

锦和置业、上海锦宇、上海彦耀投资有限公司、千岛置业和上海场景投资有限公司分别持有杭州精文 32.25%、25.00%、22.96%、18.75%和 1.04%的股权。杭州精文主要从事房地产开发业务。杭州精文设有一家分公司，即杭州精文文广投资有限公司安麓度假酒店。

#### （12）精文教育

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

杭州精文持有精文教育 100.00%的股权。精文教育主要从事千岛湖旅游文化影视教育综合体千岛湖校区项目。

#### （13）杭州菁雯

公司名称：杭州菁雯实业有限公司  
注册资本：1,000 万元  
实收资本：0.20 万元  
成立日期：2015 年 6 月 3 日  
住所：淳安县姜家镇宏山路 11 号 20 幢 2 层



公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 邵秀凤  
经营范围： 服务：实业投资，投资管理；零售：金属材料及制品，建筑装潢材料，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品），橡塑制品，机电设备，电线电缆，电子产品（除专控）；服务：室内外建筑装潢设计施工。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

策泉实业和上海传博会展服务有限公司分别持有杭州菁雯 76.00%和 24.00%的股权。杭州菁雯主要从事房地产开发业务，截至本招股说明书签署日，尚未开展实际生产经营活动。

#### （14）千岛置业

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

锦和置业持有千岛置业 100.00%的股权。千岛置业主要从事投资管理业务。

#### （15）锦和睿房

公司名称： 上海锦和睿房资产管理有限公司  
注册资本： 5,000 万元  
实收资本： 5,000 万元  
成立日期： 2015 年 10 月 30 日  
住所： 上海市宝山区德都路月浦六村 88 号 B329 室  
公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 实业投资；创业投资（除股权投资、股权投资管理）；证券咨询（不得从事金融、证券、保险业务）；财务咨询；市场营销策划；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；从事计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

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

#### （16）新昌锦睿

公司名称： 新昌县锦睿旅游开发有限公司  
注册资本： 14,000 万元  
实收资本： 5,000 万元  
成立日期： 2015 年 11 月 20 日  
住所： 新昌县澄潭镇左于村重阳宫门口  
公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 休闲旅游项目的开发、房地产开发；酒店管理；建筑工程、室内外装潢设计、施工；实业投资；销售；建筑材料。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

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

### （17）锦和股权

公司名称：上海锦和股权投资基金管理有限公司  
注册资本：5,000 万元  
实收资本：5,000 万元  
成立日期：2016 年 3 月 21 日  
住所：上海市徐汇区虹漕路 68 号 17 楼 A 区  
公司类型：有限责任公司  
法定代表人：蒋雷霆  
经营范围：股权投资管理，投资管理，资产管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和投资持有锦和股权 100.00% 的股权。锦和股权主要从事投资管理业务。

### （18）仁锦实业

公司名称：淳安县仁锦实业投资有限公司  
注册资本：5,000 万元  
实收资本：0 万元  
成立日期：2016 年 6 月 1 日  
住所：淳安县姜家镇姜公路 27 号 3 幢一层  
公司类型：有限责任公司  
法定代表人：郁敏珺  
经营范围：服务：实业投资；创业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建筑劳务分包，室内外装潢设计，建筑工程、绿化景观工程施工，自有房屋租赁；商务信息咨询（商品中介除外），展览、展示，市场营销策划服务；国内广告设计、制作（网络广告除外），电脑图文设计；销售：建筑材料（危化品除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

杭州精文持有仁锦实业 100.00% 的股权。仁锦实业主要从事房地产开发业

务，截至本招股说明书签署日，尚未开展实际生产经营活动。

（19）恒锦实业

公司名称： 淳安恒锦实业投资有限公司  
注册资本： 5,000 万元  
实收资本： 0 万元  
成立日期： 2016 年 6 月 1 日  
住所： 淳安县姜家镇姜公路 27 号 1 幢一层  
公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 服务：实业投资；创业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建筑劳务分包，室内外装潢设计，建筑工程、绿化景观工程施工，自有房屋租赁，商务信息咨询（商品中介除外），展览、展示，市场营销策划服务，国内广告设计、制作（网络广告除外），电脑图文设计；销售：建筑材料（危化品除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动】

杭州精文持有恒锦实业 100.00% 的股权。恒锦实业主要从事房地产开发业务，截至本招股说明书签署日，尚未开展实际生产经营活动。

（20）誉锦实业

公司名称： 淳安县誉锦实业投资有限公司  
注册资本： 5,000 万元  
实收资本： 0 万元  
成立日期： 2016 年 6 月 1 日  
住所： 淳安县姜家镇姜公路 27 号 2 幢一层  
公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 服务：实业投资；创业投资（未经金融等监管部门批准，

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

杭州精文持有誉锦实业 100.00%的股权。誉锦实业主要从事房地产开发业务，截至本招股说明书签署日，尚未开展实际生产经营活动。

#### （21）艺锦实业

公司名称：淳安县艺锦实业投资有限公司  
注册资本：5,000 万元  
实收资本：0 万元  
成立日期：2016 年 6 月 1 日  
住所：淳安县姜家镇姜公路 27 号 5 幢一层  
公司类型：有限责任公司  
法定代表人：郁敏璐  
经营范围：服务：实业投资、创业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建筑劳务分包，室内外装潢设计，建筑工程、绿化景观工程施工，自有房屋租赁，商务信息咨询（商品中介除外），展览、展示，市场营销策划服务，国内广告设计、制作（网络广告除外），电脑图文设计；销售：建筑材料（危化品除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动】

杭州精文持有艺锦实业 100.00%的股权。艺锦实业主要从事房地产开发业务，截至本招股说明书签署日，尚未开展实际生产经营活动。

#### （22）锦翎实业

公司名称：杭州淳安锦翎实业投资有限公司  
注册资本：5,000 万元  
实收资本：0 万元  
成立日期：2016 年 6 月 1 日  
住所：淳安县姜家镇姜公路 27 号 4 幢一层  
公司类型：有限责任公司  
法定代表人：郁敏琦  
经营范围：服务：实业投资、创业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建筑劳务分包，室内外装潢设计，建筑工程、绿化景观工程施工，自有房屋租赁，商务信息咨询（商品中介除外），展览、展示，市场营销策划服务；国内广告设计、制作（网络广告除外），电脑图文设计；销售：建筑材料（危化品除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动】

杭州精文持有锦翎实业 100.00% 的股权。锦翎实业主要从事房地产开发业务，截至本招股说明书签署日，尚未开展实际生产经营活动。

### （23）岚锦投资

企业名称：宁波梅山保税港区岚锦投资管理合伙企业（有限合伙）  
认缴出资额：3,000 万元  
实缴出资额：0 万元  
成立日期：2017 年 3 月 30 日  
合伙期限：2017 年 3 月 30 日至 2037 年 3 月 29 日  
主要经营场所：浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 A 区 C0315  
合伙企业类型：有限合伙企业  
执行事务合伙人：上海锦和股权投资基金管理有限公司（委派代表：郁敏琦）

经营范围：投资管理，实业投资。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

锦和股权、翠泉投资、汪勇和吴启明分别持有岚锦投资 1.67%、65.00%、16.67%和 16.67%的出资额，锦和股权为普通合伙人。岚锦投资主要从事投资管理业务，截至本招股说明书签署日，尚未开展实际生产经营活动。

#### （24）锦钦投资

企业名称：上海锦钦企业管理中心（有限合伙）  
认缴出资额：2,500 万元  
实缴出资额：0 万元  
成立日期：2017 年 3 月 24 日  
合伙期限：2017 年 3 月 24 日至 2027 年 3 月 23 日  
主要经营场所：上海市青浦区香花桥街道郏一村 7 号 7 幢 C 区 177 室  
合伙企业类型：有限合伙企业  
执行事务合伙人：上海锦志实业有限公司（委派代表：郁敏琦）  
经营范围：企业管理咨询，商务咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和股权和上海锦志分别持有锦钦投资 88.00%和 12.00%的出资额，上海锦志为普通合伙人。锦钦投资主要从事投资管理业务。

#### （25）路锦投资

企业名称：上海路锦企业管理中心（有限合伙）  
认缴出资额：43,100 万元  
实缴出资额：43,000 万元  
成立日期：2017 年 3 月 30 日  
合伙期限：2017 年 3 月 30 日至 2027 年 3 月 29 日  
主要经营场所：上海市青浦区工业园区郏一工业区 7 号 3 幢 1 层 F 区 157 室  
合伙企业类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：上海锦雅企业管理有限公司（委派代表：黄林燕）

经营范围：企业管理咨询，商务咨询。【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】

光大兴陇信托有限责任公司、锦和股权和上海锦雅分别持有路锦投资69.61%、30.16%和0.23%的出资额，上海锦雅为普通合伙人。路锦投资主要从事投资管理业务。

#### （26）梅山锦枫

公司名称：宁波梅山保税港区锦枫投资管理有限公司

注册资本：100万元

实收资本：100万元

成立日期：2017年12月15日

住所：浙江省宁波市北仑区梅山七星路88号1幢401室A区  
C0690

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，投资咨询。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）。

锦和投资持有梅山锦枫100.00%的股权。梅山锦枫主要从事投资管理业务。

#### （27）上海浦彦

企业名称：上海浦彦投资管理中心（有限合伙）

认缴出资额：8,740万元

实缴出资额：8,640万元

成立日期：2016年3月14日

合伙期限：2016年3月14日至2026年3月13日

主要经营场所：上海市青浦区香花桥街道郏一村7号3幢1层R区173室



合伙企业类型： 有限合伙企业  
执行事务合伙人： 上海青雅实业有限公司（委派代表：郁敏珺）  
经营范围： 投资管理，实业投资，投资咨询，企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

梅山锦枫和上海青雅分别持有上海浦彦 98.86%和 1.14%的出资额，上海青雅为普通合伙人。上海浦彦主要从事投资管理业务。

（28）北京华联

公司名称： 北京华联商业管理有限公司  
注册资本： 32,700 万元  
实收资本： 32,700 万元  
成立日期： 2008 年 3 月 24 日  
住所： 北京市西城区广外大街 180 号 2 层  
公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 商业管理；技术开发、服务、转让及培训；组织文化艺术交流活动（演出除外）；信息咨询（中介除外）；出租商业用房。（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。）

上海浦彦和梅山锦枫分别持有北京华联 99.00%和 1.00%的股权。北京华联主要从事物业投资业务。

（29）翠泉投资

公司名称： 上海翠泉投资管理有限公司  
注册资本： 2,000 万元  
实收资本： 2,000 万元  
成立日期： 2012 年 12 月 4 日

住所：上海市宝山区富联路 669 号 A 区 126

公司类型：有限责任公司

法定代表人：蒋雷霆

经营范围：投资管理；投资咨询；企业形象策划；企业营销策划；市场营销策划；商务信息咨询；企业管理咨询；房地产信息咨询（除经纪）；为国内企业提供劳务派遣。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海锦宇、李忠、周佳、肖斌、张蕾、汪勇、孙乾和姜芳芳分别持有翠泉投资 50.00%、17.50%、7.50%、5.00%、5.00%、5.00%、5.00% 和 5.00% 的股权。翠泉投资主要从事投资管理业务。

### （30）宁海翠泉

公司名称：宁海翠泉装饰装潢有限公司

注册资本：1,000 万元

实收资本：1,000 万元

成立日期：2013 年 6 月 13 日

住所：宁海县深甌镇龙山街 113 号

公司类型：有限责任公司

法定代表人：蒋雷霆

经营范围：室内外装潢、装饰，园林绿化工程，水、电工程安装、施工，市政道路工程施工。

翠泉投资持有宁海翠泉 100.00% 的股权。截至本招股说明书签署日，宁海翠泉尚未开展实际生产经营活动。

### （31）宁海心泉

公司名称：宁海县心泉房地产开发有限公司

注册资本：1,000 万元

实收资本：1,000 万元

成立日期：2013 年 4 月 23 日

住所：浙江省宁波市宁海县深甌镇温泉路 1888 号

公司类型： 有限责任公司

法定代表人： 蒋雷霆

经营范围： 房地产开发建设、经营，酒店管理，旅游项目开发，室内装潢，建材（不含仓储）批发、零售，园林绿化工程设计、施工，房屋建筑工程设计、施工。自有房屋租赁，房产销售代理；物业服务，展览展示服务，市场营销策划，广告设计、制作、代理、发布，图文设计，商务信息咨询（期货、证券除外），国内贸易代理；游艇相关领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，游艇及相关配件零售；住宿服务，餐饮管理服务，餐饮服务，食品经营，歌舞娱乐场所经营，游泳馆服务，儿童游乐服务（不含高危险性体育项目、不含游艺、不含电子游戏），跑马场服务，马术服务，射箭服务（不含弩射），垂钓服务，茶座服务，美容服务，保健按摩服务，健身服务，棋牌服务，洗浴服务，洗衣服务，汽车租赁、代驾服务，会议、会展服务，票务代理，音响设备租赁，婚庆礼仪服务，停车场管理服务（不含收费服务）；烟草制品、五金件、日用百货、体育用品、初级食用农产品、工艺品、服装服饰零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

翠泉投资持有宁海心泉 100.00% 的股权。宁海心泉主要从事房地产开发业务。

### （32）锦和旅游

公司名称： 福建省武夷山市锦和旅游开发有限公司

注册资本： 3,000 万元

实收资本： 0 万元

成立日期： 2018 年 8 月 7 日

住所： 武夷山市百花路百花华庭小区二幢二梯 1003 房

公司类型： 有限责任公司  
法定代表人： 郁敏珺  
经营范围： 休闲旅游项目开发，房地产开发，旅游管理服务，酒店管理，建筑工程施工，室内外装潢设计、施工，建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

上海锦宇持有锦和旅游 100.00% 的股权。锦和旅游主要从事休闲旅游项目开发业务，截至本招股说明书签署日，尚未开展实际生产经营活动。

### （33）上海浙锦

公司名称： 上海浙锦企业管理有限公司  
注册资本： 12,000 万元  
实收资本： 12,000 万元  
成立日期： 2018 年 8 月 30 日  
住所： 上海市宝山区月浦镇西街 198 号 7 幢 A 区 1331 室  
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；企业形象策划；市场营销策划；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；设计、制作、发布各类广告；会务服务；从事网络科技、电子科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）；物业管理；电子产品、建筑材料、机械设备销售；自有房屋出租。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和股权持有上海浙锦 100.00% 的股权。上海浙锦主要从事物业投资业务。

### （34）上海锦雅

公司名称： 上海锦雅企业管理有限公司  
注册资本： 100 万元

实收资本： 0 万元

成立日期： 2018 年 9 月 18 日

住所： 上海市宝山区月浦镇西街 198 号 7 幢 A 区 1619 室

公司类型： 有限责任公司

法定代表人： 黄林燕

经营范围： 企业管理咨询；商务信息咨询；企业形象策划；市场营销策划；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；设计、制作、发布各类广告；会务服务；从事网络科技、电子科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）；电子产品、建筑材料、机械设备销售。

**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**

锦和股权和上海声谦商务咨询有限公司分别持有上海锦雅 80.00% 和 20.00% 的股权。上海锦雅主要从事投资管理业务。

（35）上海锦志

公司名称： 上海锦志实业有限公司

注册资本： 100 万元

实收资本： 0 万元

成立日期： 2018 年 12 月 19 日

住所： 上海市宝山区月浦镇西街 198 号 7 幢 A 区 1548 室

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；企业形象策划；市场营销策划；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；设计、制作发布各类广告；会务服务；从事网络科技、电子科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；电子商务（不得从事增值

电信、金融业务）；电子产品、建筑材料、机械设备销售。

（依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可开展经营活动）

锦和投资持有上海锦志 100.00% 的股权。上海锦志主要从事投资管理业务，截至本招股说明书签署日，尚未开展实际生产经营活动。

#### （36）上海青雅

公司名称：上海青雅实业有限公司

注册资本：100 万元

实收资本：0 万元

成立日期：2018 年 12 月 19 日

住所：上海市宝山区月浦镇西街 198 号 7 幢 A 区 1547 室

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；企业形象策划；市场营销策划；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；设计、制作发布各类广告；会务服务；从事网络科技、电子科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）；电子产品、建筑材料、机械设备销售。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

锦和投资持有上海青雅 100.00% 的股权。上海青雅主要从事投资管理业务，截至本招股说明书签署日，尚未开展实际生产经营活动。

#### （37）上海和晨

企业名称：上海和晨企业管理中心（有限合伙）

认缴出资额：26,010 万元

实缴出资额：0 万元

成立日期：2019 年 3 月 22 日

合伙期限 2019年3月22日至2039年3月21日

主要经营场所： 上海市宝山区月浦镇西街198号7幢A区1806室

合伙企业类型： 有限合伙企业

执行事务合伙人： 上海青雅实业有限公司

经营范围： 企业管理咨询；商务信息咨询；企业营销策划；会务服务；展览展示服务；财务咨询；计算机软件开发与技术咨询。【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】

上海爱建信托有限责任公司和上海青雅分别持有上海和晨 99.96%和 0.04%的出资额，上海青雅为普通合伙人。上海和晨主要从事投资管理业务，截至本招股说明书签署日，尚未开展实际生产经营活动。

#### （38）上海乾蒙

公司名称： 上海乾蒙企业管理咨询有限公司

注册资本： 100万元

实收资本： 0万元

成立日期： 2019年7月12日

住所： 上海市宝山区月浦镇塘南街57号2幢1028室

公司类型： 有限责任公司

法定代表人： 郁敏璐

经营范围： 企业管理咨询；商务信息咨询；企业形象策划；市场营销策划；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；设计、制作、发布各类广告；会务服务；从事网络科技、电子科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）；物业管理；电子产品、建筑材料、机械设备销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

锦和投资持有上海乾蒙 100.00%的股权。上海乾蒙主要从事投资管理业务，

截至本招股说明书签署日，尚未开展实际生产经营活动。

## 2、财务数据

(1) 锦和投资控制的其他公司 2018 年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	锦和经纪	7,045.82	2,402.64	-275.44
2	锦和营销	1,628.48	1,555.01	-199.29
3	霞锦实业	6,798.02	-273.95	37.06
4	锦励实业	86,492.44	6,397.69	-2,130.31
5	策泉实业	1,008.55	1,008.69	-0.32
6	上海锦梅	4,250.95	912.31	39.91
7	锦和置业	60,803.65	43,135.42	-398.78
8	上海锦宇	26,148.84	94.64	-0.15
9	广电浦东	112,570.52	30,615.30	-7,367.01
10	上海锦玖	73,281.79	440.80	-0.85
11	杭州精文	81,141.13	36,976.24	-4,158.28
12	精文教育	494.92	494.92	-0.13
13	杭州菁雯	0.01	0.01	-0.07
14	千岛置业	12,298.12	867.37	-0.08
15	锦和睿房	5,000.51	4,997.51	-0.11
16	新昌锦睿	6,033.99	5,000.00	-
17	锦和股权	15,505.05	4,740.41	0.24
18	仁锦实业	-	-	-
19	恒锦实业	-	-	-
20	誉锦实业	-	-	-
21	艺锦实业	-	-	-
22	锦翎实业	-	-	-
23	岚锦投资	334.71	-15.29	-5.14
24	锦钦投资	0.93	-0.07	-0.03
25	路锦投资	13,000.88	-0.13	-0.13
26	梅山锦枫	36,368.26	99.96	-0.04
27	上海浦彦	53,723.33	6,600.85	-2,038.98



序号	公司名称	2018年12月31日/2018年度		
		总资产	净资产	净利润
28	北京华联	55,592.23	28,849.24	-4,268.06
29	翠泉投资	3,796.43	1,896.43	-0.15
30	宁海翠泉	1,216.51	916.51	-0.05
31	宁海心泉	29,355.97	363.36	-533.57
32	锦和旅游	-	-	-
33	上海浙锦	2,401.00	0.00	0.00
34	上海锦雅	-	-	-
35	上海锦志	-	-	-
36	上海青雅	-	-	-

注：锦和经纪、霞锦实业、锦励实业、上海锦梅、锦和置业、广电浦东、锦和股权的财务数据已经上海君禾会计师事务所有限公司审计；杭州精文的财务数据经淳安永盛联合会计师事务所（普通合伙）审计；新昌锦睿的财务数据经新昌中大联合会计师事务所（普通合伙）审计；北京华联的财务数据经北京英信国和会计师事务所（普通合伙）审计；宁海心泉的财务数据经宁波德遵会计师事务所有限公司审计；锦和营销、策泉实业、上海锦宇、上海锦玖、精文教育、杭州菁雯、千岛置业、锦和睿房、岚锦投资、锦钦投资、路锦投资、梅山锦枫、上海浦彦、翠泉投资、宁海翠泉、上海浙锦的财务数据未经审计；截至2018年末，仁锦实业、恒锦实业、誉锦实业、艺锦实业、锦翎实业、锦和旅游、上海锦雅、上海锦志、上海青雅尚未开展实际生产经营活动。

（2）锦和投资控制的其他公司2019年1-6月的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	2019年6月30日/2019年1-6月		
		总资产	净资产	净利润
1	锦和经纪	5,015.04	2,405.14	2.49
2	锦和营销	1,520.99	1,447.52	-107.49
3	霞锦实业	10,090.69	-244.69	29.27
4	锦励实业	72,795.80	5,280.95	-1,131.79
5	策泉实业	1,008.32	1,008.46	-0.23
6	上海锦梅	7,319.30	907.09	-5.22
7	锦和置业	62,480.23	42,715.02	-449.35
8	上海锦宇	26,695.30	94.60	-0.04
9	广电浦东	110,635.48	28,796.21	-1,819.10
10	上海锦玖	73,281.09	440.58	-0.22
11	杭州精文	79,797.83	35,545.88	-1,431.93

序号	公司名称	2019年6月30日/2019年1-6月		
		总资产	净资产	净利润
12	精文教育	494.92	494.92	-0.00
13	杭州菁雯	0.01	0.01	0.00
14	千岛置业	12,707.98	867.35	-0.02
15	锦和睿房	5,000.50	4,997.50	-0.01
16	新昌锦睿	8,047.23	5,000.00	-
17	锦和股权	25,870.38	4,523.50	-216.91
18	仁锦实业	-	-	-
19	恒锦实业	-	-	-
20	誉锦实业	-	-	-
21	艺锦实业	-	-	-
22	锦翎实业	-	-	-
23	岚锦投资	329.72	-20.28	-4.99
24	锦钦投资	0.00	-0.07	0.00
25	路锦投资	43,012.37	42,240.37	-759.50
26	梅山锦枫	28,922.39	-392.41	-492.37
27	上海浦彦	69,391.35	6,546.12	-54.73
28	北京华联	47,055.10	29,782.77	933.53
29	翠泉投资	3,796.13	1,896.13	-0.30
30	宁海翠泉	1,216.51	916.51	0.00
31	宁海心泉	32,056.68	-530.92	-900.61
32	锦和旅游	-	-	-
33	上海浙锦	26,661.15	11,376.20	-623.80
34	上海锦雅	-	-	-
35	上海锦志	-	-	-
36	上海青雅	-	-	-
37	上海和晨	-	-	-

注：上述财务数据未经审计；截至2019年6月末，仁锦实业、恒锦实业、誉锦实业、艺锦实业、锦翎实业、锦和旅游、上海锦雅、上海锦志、上海青雅、上海和晨尚未开展实际生产经营活动。

#### （四）股份质押和其他有争议情况

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

### 八、发行人股本情况

#### （一）本次发行前后股本的情况

发行人本次发行前总股本 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%。按最大发行规模测算，则发行前后发行人股本结构如下：

股东名称	发行前股本结构		发行后股本结构	
	股数（万股）	比例	股数（万股）	比例
锦和投资	27,405.0000	72.5000%	27,405.0000	58.0000%
锦友投资	1,890.0000	5.0000%	1,890.0000	4.0000%
斐君元贝	1,640.2248	4.3392%	1,640.2248	3.4714%
欧擎欣锦	1,334.1487	3.5295%	1,334.1487	2.8236%
苏州华映	1,050.0084	2.7778%	1,050.0084	2.2222%
无锡华映	1,050.0084	2.7778%	1,050.0084	2.2222%
常熟华映	839.9916	2.2222%	839.9916	1.7778%
冠新创业	573.1920	1.5164%	573.1920	1.2131%
邵华均	461.9916	1.2222%	461.9916	0.9778%
通盛时富	442.4513	1.1705%	442.4513	0.9364%
同祺文化	210.0168	0.5556%	210.0168	0.4445%
周桐宇	167.9832	0.4444%	167.9832	0.3555%
王强	167.9832	0.4444%	167.9832	0.3555%
上海促源	147.0042	0.3889%	147.0042	0.3111%
原昌投资	126.0252	0.3334%	126.0252	0.2667%
杨晖	125.9874	0.3333%	125.9874	0.2666%
上海腾瑞	83.9916	0.2222%	83.9916	0.1778%
孙斌	83.9916	0.2222%	83.9916	0.1778%

股东名称	发行前股本结构		发行后股本结构	
	股数（万股）	比例	股数（万股）	比例
本次发行的股份	-	-	9,450.0000	20.0000%
合计	<b>37,800.0000</b>	<b>100.0000%</b>	<b>47,250.0000</b>	<b>100.0000%</b>

## （二）自然人股东情况

本次发行前，公司自然人股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例	在公司任职情况
1	邵华均	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	<b>1,007.9370</b>	<b>2.6665%</b>	-

## （三）股东中战略投资者持股情况

发行人股东为社会法人股东及自然人股东，无战略投资者。

## （四）发行前股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

### 1、苏州华映、无锡华映和常熟华映的关联关系的说明

苏州华映、无锡华映、常熟华映同属华映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。”

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

### 2、郁敏璐、吴晓梅和郁志宏的关联关系的说明

郁志宏系郁敏璐女士的父亲，吴晓梅系郁敏璐女士的母亲。郁敏璐女士通过锦和投资间接控制公司72.5000%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。

## （五）申报前一年新引入股东情况

### 1、上海促源

公司名称：上海促源投资管理有限公司  
注册资本：200万元  
成立日期：2011年5月24日  
住所：上海市虹口区武昌路559号269室  
公司类型：有限责任公司  
法定代表人：王承训  
经营范围：投资管理，投资咨询，企业管理咨询，商务咨询，市场

营销策划，企业形象策划，会展会务服务，礼仪服务，电脑图文设计、制作。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至本招股说明书签署日，王承训持有上海促源 100.00% 的股权。

## 2、斐君元贝

企业名称： 宁波斐君元贝股权投资合伙企业（有限合伙）  
成立日期： 2017 年 11 月 28 日  
合伙期限： 2017 年 11 月 28 日至 2027 年 11 月 27 日  
主要经营场所： 浙江省宁波市大榭开发区永丰路 128 号 39 幢 101-62 室  
合伙企业类型： 有限合伙企业  
执行事务合伙人： 上海斐君投资管理中心（有限合伙）（委派代表：黄宏彬）  
经营范围： 股权投资及相关信息咨询服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）

截至本招股说明书签署日，斐君元贝的合伙人为上海斐君投资管理中心（有限合伙）、上海斐君钡晟投资管理合伙企业（有限合伙）及张霞、潘家全、谢艺仁、徐杰、蒋程、杨天雁、季智侃、施向东、蒋莉莉、王斌华、胡轶罡、陈向军、鲍海泓、叶勇、顾文博、柯志峰、祁志琴、陈淼淼、黄干军、张韻超、郭廉峰、章洁、罗兴荣、林椿楠、许萍萍、王赛凤、金晶、余豪和王璐蓉 29 名自然人。其中，上海斐君投资管理中心（有限合伙）为普通合伙人。上海斐君投资管理中心（有限合伙）合伙期限为 2015 年 1 月 20 日至 2025 年 1 月 19 日，主要经营场所为上海市青浦区徐泾镇双联路 158 号 2 层 A 区 296 室，经营范围为投资管理，实业投资，商务信息咨询，企业管理咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），合伙人为上海斐昱投资管理有限公司及王勇萍、林纹如、韩从慧 3 名自然人。

根据在中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn>）的查询，斐君元贝已根据《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定的要求，于 2018 年 5 月 21 日进行了私募投资基金备案（基金编号：SCX428），其基金管理人为上海斐君投资管理中心（有限合伙）（登记编号：P1010879）。

### 3、欧擎欣锦

企业名称：台州欧擎欣锦股权投资合伙企业（有限合伙）  
成立日期：2016 年 7 月 18 日  
合伙期限：2016 年 7 月 18 日至 2026 年 7 月 17 日  
主要经营场所：台州市开投商务大厦 1301 室 1-02  
合伙企业类型：有限合伙企业  
执行事务合伙人：朱阳  
经营范围：股权投资及相关咨询服务（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）。

截至本招股说明书签署日，欧擎欣锦的合伙人为贾蓓妮、朱阳、李立钧、徐弋、郑晓东和潘哲君 6 名自然人。其中，朱阳为普通合伙人。朱阳身份证号为 3101081972\*\*\*\*\*，住所为上海市卢湾区蒙自路\*\*\*\*。

根据欧擎欣锦出具的书面说明，欧擎欣锦不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规范的私募投资基金，不需要履行私募投资基金备案程序。

### 4、冠新创业

企业名称：苏州冠新创业投资中心（有限合伙）  
成立日期：2013 年 4 月 15 日  
合伙期限：2013 年 4 月 15 日至 2030 年 4 月 30 日  
主要经营场所：苏州市姑苏区平泖路 1258 号 107 室  
合伙企业类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：苏州冠亚投资管理有限公司（委派代表：黄益民）  
经营范围：创业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本招股说明书签署日，冠新创业的合伙人为苏州冠亚投资管理有限公司及陈彦、陆平平、盛宗泉、干怡、余军、刘惠萍、马建荣、赵志刚、钮林荣、杨维民、王松三、蒋继新、吴圣超、焦伟一、冯义茂、寇凤英、张晓慧、潘俊玲、叶在富、承天洋、高凤民、顾文明、陈湧彬、刘静霞、潘群青和杭建培 26 名自然人。其中，苏州冠亚投资管理有限公司为普通合伙人。苏州冠亚投资管理有限公司注册资本为 500 万元，成立日期为 2011 年 9 月 7 日，住所为苏州市相城区太平街道金澄路，法定代表人为黄益民，经营范围为投资管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），股东为冠亚投资控股有限公司及黄益民、刘静霞 2 名自然人。

根据在中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn>）的查询，冠新创业已根据《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定的要求，于 2015 年 3 月 13 日进行了私募投资基金备案（基金编号：SD5505），其基金管理人为苏州冠亚投资管理有限公司（登记编号：P1009123）。

## 5、通盛时富

企业名称：广州通盛时富股权投资合伙企业（有限合伙）  
成立日期：2017 年 9 月 29 日  
合伙期限：2017 年 9 月 29 日至 2027 年 9 月 19 日  
主要经营场所：广州市越秀区广州大道北路 193 号 25 层 2505 房  
合伙企业类型：有限合伙企业  
执行事务合伙人：上海通盛时富股权投资管理有限公司  
经营范围：股权投资

截至本招股说明书签署日，通盛时富的合伙人为朱阳、胡辉、徐丹、徐郁熙和谢海麟 5 名自然人。其中，朱阳为普通合伙人。朱阳身份证号为



3101081972\*\*\*\*\*, 住所为上海市卢湾区蒙自路\*\*\*\*。

根据通盛时富出具的书面说明，通盛时富不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规范的私募投资基金，不需要履行私募投资基金备案程序。

## 6、新引入自然人股东

序号	股东名称	身份证号	住所	当前持股数量（万股）	当前持股比例	近五年从业经历	与发行人的关联关系
1	王强	3302271971***** **	浙江省宁波市江北区贝家巷****	167.9832	0.4444%	2001年6月至今，担任宁波市敦信塑胶有限公司执行董事；2011年3月至今，西藏朴德正元创业投资有限公司执行董事兼总经理	无
2	孙斌	3101131983***** **	上海市宝山区菊联路****	83.9916	0.2222%	2010年12月至今，担任上海环北房地产有限公司总经理	无

## 九、发行人内部职工股的情况

发行人未曾发行内部职工股。

## 十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况

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

## 十一、发行人员工及其社会保障情况

### （一）员工基本情况

报告期各期末，在册员工人数及结构的变动情况如下：

### 1、专业结构

专业分工	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比	人数	占比
物业人员	295	62.37%	290	61.31%	262	67.88%	276	68.49%
招商运营人员	38	8.03%	34	7.19%	31	8.03%	33	8.19%
财务人员	51	10.78%	47	9.94%	33	8.55%	31	7.69%
工程人员	14	2.96%	7	1.48%	7	1.81%	16	3.97%
管理人员	75	15.86%	95	20.08%	53	13.73%	47	11.66%
<b>合计</b>	<b>473</b>	<b>100.00%</b>	<b>473</b>	<b>100.00%</b>	<b>386</b>	<b>100.00%</b>	<b>403</b>	<b>100.00%</b>

### 2、教育程度

教育程度	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比	人数	占比
本科及以上学历	129	27.27%	120	25.37%	82	21.24%	87	21.59%
专科学历	155	32.77%	152	32.14%	131	33.94%	133	33.00%
专科以下学历	189	39.96%	201	42.49%	173	44.82%	183	45.41%
<b>合计</b>	<b>473</b>	<b>100.00%</b>	<b>473</b>	<b>100.00%</b>	<b>386</b>	<b>100.00%</b>	<b>403</b>	<b>100.00%</b>

### 3、年龄分布

年龄分布	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比	人数	占比
30岁以下	64	13.53%	62	13.11%	53	13.73%	71	17.62%
31-40岁	178	37.63%	175	37.00%	131	33.94%	130	32.26%
41-50岁	134	28.33%	132	27.91%	107	27.72%	111	27.54%
51岁以上	97	20.51%	104	21.99%	95	24.61%	91	22.58%
<b>合计</b>	<b>473</b>	<b>100.00%</b>	<b>473</b>	<b>100.00%</b>	<b>386</b>	<b>100.00%</b>	<b>403</b>	<b>100.00%</b>

## （二）员工的社会保障情况

公司实行劳动合同制，员工的聘用和解聘依据《中华人民共和国劳动法》和《中华人民共和国劳动合同法》的规定办理。公司按国家法律法规及公司所在地社会保险和住房公积金的有关政策，为员工缴纳了有关社会保险和住房公积金。

报告期各期末，公司社保缴纳情况如下：

时点	员工人数	社会保险缴纳人数	差异原因分析
2019年6月30日	473	431	退休返聘和协保人员共36人，被征地人员1人，外籍人员1人，1人由其所属村经济合作社缴纳社保，新入职和离职员工办理社保变更手续时间差异导致3人差异
2018年12月31日	473	432	退休返聘和协保人员共35人，被征地人员1人，外籍人员1人，新入职和离职员工办理社保变更手续时间差异导致4人差异
2017年12月31日	386	354	退休返聘和协保人员共33人，被征地人员1人，新入职和离职员工办理社保变更手续时间差异导致2人差异
2016年12月31日	403	367	退休返聘和协保人员共39人，新入职和离职员工办理社保变更手续时间差异导致3人差异

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

报告期内，公司根据国家和地方的法律、法规、政策和指导意见的要求，为员工缴纳社会保险。在册员工人数与缴纳社会保险人数存在一定差异，主要原因为：部分员工属于退休返聘人员，无需缴纳社会保险；部分员工属于协保人员，根据《上海市劳动和社会保障局关于协议保留社会保险关系若干具体问题实施意见的通知（二）》（沪劳保关发（2001）24号）规定，“单位使用协保人员后，单位和个人可以根据沪府办（2000）32号文规定免缴或补缴社会保险费差额”；部分员工属于被征地人员，根据《上海市被征收农民集体所有土地农业人员就业和社会保障办法》（沪府发（2017）15号）规定，“征地单位为就业阶段人员一次性缴纳12年的职工基本养老、医疗保险费”；一名员工由其所属的村经济合作社为其缴纳社会保险；一名外籍员工于其办理完毕外国人来华工作许可证等手续后由发行人为其缴纳社会保险，目前已离职；此外，新入职和离职员工办理社会保险变更手续时间差异导致个别人数差异。

报告期各期末，公司住房公积金缴纳情况如下：

时点	员工人数	住房公积金缴纳人数	原因分析
2019年6月30日	473	432	退休返聘和协保人员共36人，外籍人员1人，1人由其所属村经济合作社缴纳公积金，新入职和离职员工办理公积金变更手续时间差异导致3人差异

时点	员工人数	住房公积金缴纳人数	原因分析
2018年12月31日	473	433	退休返聘和协保人员共35人，外籍人员1人，新入职和离职员工办理公积金变更手续时间差异导致4人差异
2017年12月31日	386	355	退休返聘和协保人员共33人，新入职和离职员工办理公积金变更手续时间差异导致2人差异
2016年12月31日	403	309	退休返聘和协保人员共39人，自愿放弃缴纳56人，新入职和离职员工办理公积金变更手续时间差异导致1人差异

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

报告期内，公司根据国家和地方的法律、法规、政策和指导意见的要求，为员工缴纳住房公积金。在册员工人数与缴纳住房公积金人数存在一定差异，主要原因：部分员工属于退休返聘人员、协保人员；2017年7月前存在部分员工自愿放弃缴纳住房公积金，主要系农村户籍员工，其就业流动性较大，缴存住房公积金后，异地提取和使用较为困难，其实际享受住房公积金贷款优惠政策的可能性较小；一名员工由其所属的村经济合作社为其缴纳住房公积金；一名外籍员工于其办理完毕外国人来华工作许可证等手续后由发行人为其缴纳住房公积金，目前已离职；此外，新入职和离职员工办理住房公积金变更手续时间差异导致个别人数差异。

报告期内未缴纳的住房公积金金额仅占公司2016年利润总额的0.23%，对发行人经营业绩不构成重大影响。同时，公司控股股东锦和投资已出具承诺：“如发生主管部门认定发行人未按照国家相关规定为全部员工办理住房公积金缴存登记并按规定缴纳相关款项，或者由此发生诉讼、仲裁及有关主管部门的行政处罚，则本公司无条件地全额承担该等应当补缴的费用并承担相应的赔偿责任，保证发行人不会因此遭受任何损失。”

此外，报告期内，公司不存在劳务派遣用工的情形，不存在相关的违法违规行为。

### （三）员工的薪酬情况

#### 1、员工薪酬制度

公司已制定并严格执行《岗位薪酬等级制度》、《绩效考核管理办法》等薪酬制度，根据按劳分配、各尽所能、兼顾公平以及可持续性发展的原则，保持工资增长幅度与公司经营业绩挂钩，按照员工岗位职责、专业技能高低、工作绩效来确定员工的报酬，充分发挥员工的积极性和创造性。公司内部不同部门、职务序列、岗位员工之间的薪酬合理。

发行人已设立薪酬与考核委员会，主要负责制定公司董事、高级管理人员的薪酬计划或方案，以及负责审查公司董事、高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考核。

#### 2、员工收入水平

报告期内，随着发行人业务规模的增长，发行人薪酬总额也呈逐年增长趋势，在册员工人数从2016年末的403人增长至2019年6月末的473人，在册员工人数及薪酬总额的变动情况与发行人业务发展及业绩的变动趋势基本一致，具体如下：

项目	2019年1-6月/ 2019年6月30日	2018年度/ 2018年12月31日		2017年度/ 2017年12月31日		2016年度/ 2016年12月31日
	数据	数据	同比	数据	同比	数据
营业收入 (万元)	40,689.22	79,993.59	24.16%	64,428.03	21.46%	53,045.31
薪酬总额 (万元)	4,127.51	6,546.95	17.67%	5,563.72	10.32%	5,043.04
员工人数	473	473	22.54%	386	-4.22%	403

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司中高层人员主要为管理人员、招商运营人员、工程人员及财务人员，其报告期各期平均薪酬总额高于公司总体水平，基层人员主要为物业人员，收入水平相对较低。公司各级别、各类岗位员工收入水平统计具体情况如下：

单位：万元

岗位	2019年1-6月 平均薪酬总额	2018年度 平均薪酬总额	2017年度 平均薪酬总额	2016年度 平均薪酬总额

岗位	2019年1-6月 平均薪酬总额	2018年度 平均薪酬总额	2017年度 平均薪酬总额	2016年度 平均薪酬总额
物业人员	4.27	8.46	7.41	6.16
招商运营人员	8.87	17.59	15.84	16.70
财务人员	5.15	10.65	9.05	8.69
工程人员	8.91	16.20	17.41	13.18
管理人员	10.61	20.03	19.70	16.81
<b>全员</b>	<b>5.99</b>	<b>11.52</b>	<b>10.82</b>	<b>8.90</b>

发行人员工主要集中在上海，报告期各期平均薪酬总额与上海地区职工各期平均工资总额比较如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
发行人	5.99	11.52	10.82	8.90
上海地区指标	-	9.40	8.56	7.80
差异比例	-	22.53%	26.38%	14.07%

注：上海地区职工平均工资总额 2016-2018 年度数据来源为上海市人力资源和社会保障局，截至本招股说明书签署日尚未公布 2019 年 1-6 月数据。

报告期内，公司平均薪酬总额整体高于当地平均水平，员工待遇良好，薪资待遇具有一定的市场竞争力。

### 3、未来薪酬制度及水平变化趋势

公司将继续执行现行有效的薪酬制度，保持现有制度的稳定性和延续性，同时将参照当地平均工资水平和同行业薪酬水平，并综合考虑物价指数、公司经营情况、员工贡献程度等因素调节员工薪酬标准，促进企业可持续发展。

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

### （一）关于股份锁定及减持的承诺

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

## （二）关于避免同业竞争的承诺

实际控制人郁敏珺女士、控股股东锦和投资、锦友投资、华映资本作出的关于避免同业竞争的承诺详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”之“（四）关于避免同业竞争的承诺”的相关内容。

## （三）关于规范关联交易的承诺

实际控制人郁敏珺女士、控股股东锦和投资、公司全体董事及高级管理人员作出的关于规范关联交易的承诺详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易”之“（四）公司减少和规范关联交易的其他措施”的相关内容。

## （四）关于稳定公司股价的预案

详见本招股说明书“重大事项提示”之“二、关于公司上市后三年内稳定股价预案”的相关内容。

## （五）关于信息披露无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的承诺

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

## （六）关于公司填补被摊薄即期回报的承诺

实际控制人郁敏珺女士、公司控股股东锦和投资、公司董事及高级管理人员作出的关于公司填补被摊薄即期回报的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”之“四、关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺”的相关内容。

## （七）承诺履行情况

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



## 第六节 业务和技术

### 一、发行人主营业务、主要服务及设立以来的变化情况

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。

参照中国证监会《上市公司行业分类指引》，公司属于商务服务业（行业代码 L72）。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类代码表（GB/T4754-2011）》，公司所处行业属于“L72，商务服务业”。自成立以来，公司的主营业务未发生变化。

公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑（群）经营权，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。

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

经过多年的发展，截至 2019 年 6 月末，公司承租运营的项目共 24 个，可供出租运营的物业面积约 53 万平方米，参股运营项目 2 个，受托运营项目 2 个。

公司已投入运营的部分主要产业园区项目的现场照片如下：



越界创意园



航天大厦



越界·田林坊



越界·锦绣工坊



越界·永嘉庭



越界·500视觉园



越界·智造局II



越界·X2创意空间



越界·X2创意空间二期



越界·智汇园



越界·乐平方



越界·智造局I



南翔智地园三期



越界·X2创意街区



越界·智慧谷



越界·世博园

## 二、行业基本情况

### （一）行业监管体制和产业政策

#### 1、行业监管体制

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。参照中国证监会《上市公司行业分类指引》，公司属于商务服务业（行业代码L72）。

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

此外，上海创意产业协会、上海工业设计协会、上海工艺美术行业协会、上海设计之都促进中心、上海时尚之都促进中心等创意产业协会为各类创意企业提供政策指导、业务咨询、信息平台服务和人才交流服务。

#### 2、相关政策和指导意见

##### （1）行业政策和指导意见

目前，我国已颁布的涉及创意产业园的行业政策和指导意见主要如下：

政策名称	颁布时间	发文单位	政策要点
《中华人民共和国国民经济	2006年3月	第十届全国人民代表大	采取积极的财税、土地、价格等政策，支持服务业关键领域、薄弱环节、新兴产业和新

政策名称	颁布时间	发文单位	政策要点
和社会发展第十一个五年规划纲要》（2006-2010年）		会第四次会议	型业态的发展
《国务院关于加快发展服务业的若干意见》（国发[2007]7号）	2007年3月	国务院	<p>有条件的大中城市形成以服务经济为主的产业结构，服务业增加值增长速度超过国内生产总值和第二产业增长速度。到2020年，基本实现经济结构向以服务经济为主的转变，服务业增加值占国内生产总值的比重超过50%，服务业结构显著优化，就业容量显著增加，公共服务均等化程度显著提高，市场竞争力显著增强，总体发展水平基本与全面建设小康社会的要求相适应。</p> <p>城市要充分发挥人才、物流、信息、资金等相对集中的优势，加快结构调整步伐，提高服务业的质量和水平。直辖市、计划单列市、省会城市和其他有条件的大中城市要加快形成以服务经济为主的产业结构。发达地区特别是珠江三角洲、长江三角洲、环渤海地区要依托工业化进程较快、居民收入和消费水平较高的优势，大力发展现代服务业，促进服务业升级换代，提高服务业质量，推动经济增长主要由服务业增长带动。</p>
《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发〔2014〕10号）	2014年2月	国务院	<p>到2020年，文化创意和设计服务的先导产业作用更加强化，与相关产业全方位、深层次、宽领域的融合发展格局基本建立，相关产业文化含量显著提升，培养一批高素质人才，培育一批具有核心竞争力的企业，形成一批拥有自主知识产权的产品，打造一批具有国际影响力的品牌，建设一批特色鲜明的融合发展城市、集聚区和新型城镇。文化创意和设计服务增加值占文化产业增加值的比重明显提高，相关产品和服务的附加值明显提高，为推动文化产业成为国民经济支柱性产业和促进经济持续健康发展发挥重要作用。</p> <p>壮大市场主体。实施中小企业成长工程，支持专业化的创意和设计企业向专、精、特、新方向发展，打造中小企业集群。鼓励挖掘、保护、发展中华老字号等民间特色传统技艺和服务理念，培育具有地方特色的创意和设计企业，支持设计、广告、文化软件工作室等各种形式小微企业发展。</p> <p>引导集约发展。依托现有各类文化、创意和设计园区基地，加强规范引导、政策扶持，加强公共技术、资源信息、投资融资、展览展示、人才培养、交流合作等服务能力建设，完善创新创业服务体系，促进各类园区基地提高效益、发挥产业集聚优势。鼓励各地根</p>

政策名称	颁布时间	发文单位	政策要点
			<p>据资源条件和产业优势，明确发展重点，科学规划建设融合发展集聚区，打造区域性创新中心和成果转化中心。建立区域协调机制与合作平台，加强产业集群内部的有机联系，形成合理分工与协作，构建优势互补、相互促进的区域发展格局。充分发挥各部门职能，组织实施基础性、引导性重大工程和重点项目，提升产业整体素质，增强发展后劲。</p> <p>对经认定为高新技术企业的文化创意和设计服务企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。文化创意和设计服务企业发生的职工教育经费支出，不超过工资薪金总额 8% 的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除。企业发生的符合条件的创意和设计费用，执行税前加计扣除政策。对国家重点鼓励的文化创意和设计服务出口实行营业税免税。落实营业税改增值税试点有关政策，对纳入增值税征收范围的国家重点鼓励的文化创意和设计服务出口实行增值税零税率或免税，对国家重点鼓励的创意和设计产品出口实行增值税零税率。</p>
《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9号）	2014年3月	国务院办公厅	<p>培育发展新产业。以提升城市服务功能为导向，充分利用腾退土地，重点发展现代服务业。依托城区老工业区产业基础，积极发展设计咨询、科技、金融、电子商务、现代物流、节能环保等生产性服务业。鼓励改造利用老厂区老厂房老设施，积极发展文化创意、工业旅游、演艺、会展等产业。大力发展商贸、健康、家庭、养老服务等生活性服务业，满足居民日益提高的生活需求。</p>
《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（2016-2020年）	2016年3月	十二届全国人民代表大会第四次会议	<p>推进文化业态创新，大力发展创意文化产业，促进文化与科技、信息、旅游、体育、金融等产业融合发展。</p>
《“十三五”时期文化发展改革规划》	2017年2月	文化部	<p>“十三五”期间，以文化产业成为国民经济支柱性产业为目标，支持实施一批具有示范带动效应的重点文化产业项目，培育一批集聚功能和辐射作用明显的国家级文化产业园，打造 3 至 5 个市场化、专业化、国际化的重点文化产业展会。</p>
《关于推动数字文化产业创新发展的指导意见》（文产发〔2017〕8号）	2017年4月	文化部	<p>引导数字文化产业集聚发展。充分发挥国家级文化产业示范园区、国家文化产业创新实验区、国家文化与科技融合示范基地等创意创新资源密集区域作用，培育若干各具特色、各有侧重的数字文化产业优势产业集群和产业链。依托创新资源富集、产业基础深厚的城市，建设富有创意内容、创新模式和强大</p>

政策名称	颁布时间	发文单位	政策要点
			文化创意能力的数字文化产业发展策源地。结合“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展等区域发展战略，以要素禀赋、产业配套为基础，加强创新创意资源联动，形成若干数字文化产业发展集聚区。将数字文化产业发展与国家级新区、国家自主创新示范区、自由贸易试验区、经济技术开发区、高新技术产业园区发展相衔接，以市场化方式促进产业集聚
《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》	2017年4月	文化部	推动文化创意和设计服务与装备制造业和消费品工业深度融合，提升产品附加价值。鼓励合理利用工业遗产发展文化产业。鼓励文化与建筑、地产等行业结合，注重文化建设与人居环境相协调，以文化创意为引领，加强文化传承与创新，建设有文化内涵的特色城镇，提升城市公共空间、文化街区、艺术园区等人文空间规划设计品质。
《中华人民共和国中小企业促进法》	2017年9月	第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议（修订）	国家鼓励建设和创办小型微型企业创业基地、孵化基地，为小型微型企业提供生产经营场地和服务。 地方各级人民政府应当根据中小企业发展的需要，在城乡规划中安排必要的用地和设施，为中小企业获得生产经营场所提供便利。
《国务院关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》（国发〔2018〕32号）	2018年9月	国务院	提出打造“双创”升级版的八个方面政策措施，其中：1）大力促进创新创业平台服务升级：提升孵化机构和众创空间服务水平，搭建大中小企业融通发展平台，深入推进工业互联网创新发展，完善“互联网+”创新创业服务体系，打造创新创业重点展示品牌；2）加快构筑创新创业发展高地：打造具有全球影响力的科技创新策源地，培育创新创业集聚区，发挥“双创”示范基地引导示范作用，推进创新创业国际合作。

此外，我国各个地区也推出了鼓励创意产业园发展的行业政策和指导意见，具体如下：

地区	颁布时间	文件名称	相关内容
上海	2008年6月	《上海市加快创意产业发展的指导意见》（沪经规〔2008〕452号）	积极推进创意产业集聚区建设。依托先进制造业、现代服务业的发展基础和城市功能定位的完善，积极支持和推进创意产业集聚区建设。以原创设计为核心，文化内涵为要素、相关产业链为聚合，建成以研发设计创意、建筑设计创意、文化传媒创意、咨询策划创意、时尚消费创意等为发展重点的创意产业集聚区。

地区	颁布时间	文件名称	相关内容
上海	2015年1月	《上海市人民政府关于贯彻<国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见>的实施意见》（沪府发〔2015〕1号）	引导集约发展：加强规划引导，制定和实施《上海市文化创意产业园区认定和管理办法》，支持各类市场主体以项目化方式打造形成一批文化创意产业园区、基地。鼓励各类产业园区、基地集聚文化创意和设计服务企业。进一步推进“区区合作、品牌联动”，鼓励区县结合资源条件和产业特色，打造区域性创新中心和成果转化中心。进一步加强长三角等区域协调机制与合作平台建设，形成合理分工与协作，促进文化创意和设计服务积极参与长三角区域建设。
上海	2016年3月	《上海市文化创意产业发展三年行动计划2016-2018年》	形成结构更优化、特色更鲜明、布局更合理、优势更突出的文化创意产业集群，产业辐射带动效应更加强劲。产业增加值年均增速高于全市国内生产总值平均增速2-3个百分点，2018年末占全市国内生产总值比重超过12.6%，为‘十三五’末占比超过13.0%奠定坚实基础，支柱产业地位更加稳固。
上海	2017年6月	《上海市文化创意产业园区(创意产业集聚区)有关政策情况说明》	以此大力支持业主单位、专业园区运营机构、文化创意企业等社会各方发挥自身优势、综合利用资源，以开展创意产业集聚区（文化创意产业园区）建设的方式兴办文化创意产业，上述主体均为政策鼓励支持范围。实践表明，业主单位与专业的园区运营机构合作，通过将既有建筑（群）整体租赁或委托给园区运营机构管理、与园区运营机构成立合资公司等多种方式兴办文化创意产业园区，盘活了存量土地、房产资源，符合文化创意与相关产业融合发展政策的指导思想和支持内容。
上海	2017年6月	《上海市人民政府办公厅关于同意上海市文化创意产业园区(创意产业集聚区)有关政策情况说明的通知》（沪府办〔2017〕38号）	大力支持业主单位、专业园区运营机构、文化创意企业等社会各方发挥自身优势、综合利用资源，以开展创意产业集聚区（文化创意产业园区）建设的方式兴办文化创意产业，上述主体均为政策鼓励支持范围。 实践表明，业主单位与专业的园区运营机构合作，通过将既有建筑（群）整体租赁或委托给园区运营机构管理、与园区运营机构成立合资公司等多种方式兴办文化创意产业园区，盘活了存量土地、房产资源，符合文化创意与相关产业融合发展政策的指导思想和支持内容。 同意将市经济信息化委《上海市文化创意产业园区（创意产业集聚区）有关政



地区	颁布时间	文件名称	相关内容
			策情况说明》作为本市对文化创意产业园区运营管理相关政策的解读，并支持符合条件的企业发行上市。
上海	2017年12月	《关于加快本市文化创意产业创新发展的若干意见》	形成一批主业突出、具有核心竞争力的骨干文化创意企业，推进一批创新示范、辐射带动能力强的文化创意重大项目，建成一批业态集聚、功能提升的文化创意园区，集聚一批创新引领、创意丰富的文化创意人才，构建要素集聚、竞争有序的现代文化市场体系，夯实国际文化大都市的产业基础，使文化创意产业成为本市构建新型产业体系的新的增长点、提升城市竞争力的重要增长极。未来五年，本市文化创意产业增加值占全市生产总值比重达到15%左右，基本建成现代文化创意产业重镇；到2030年，本市文化创意产业增加值占全市生产总值比重达到18%左右，基本建成具有国际影响力的文化创意产业中心；到2035年，全面建成具有国际影响力的文化创意产业中心。
北京	2006年11月	《北京市促进文化创意产业发展的若干政策》（京办发[2006]30号）	文化创意产业集聚区环境整治、基础设施和公共服务平台建设等公共基础设施工程，市政府在文化创意产业集聚区基础设施专项资金中安排资金予以支持。鼓励盘活存量土地资源，用于文化创意产业经营。
北京	2013年10月	《北京市人民政府办公厅印发关于进一步鼓励和引导民间资本投资文化创意产业若干政策的通知》（京政办发〔2013〕52号）	鼓励民间资本改造存量设施资源。支持民间资本将既有礼堂、剧场、影院、旧厂房、仓库、特色工业遗址、老旧商业设施等存量设施资源，改造为鼓励类文化设施。按照其改造规模和功能，从市政府固定资产投资中安排资金补贴。剧场类改造项目补贴金额为改造总投资的30%，其他类项目补贴金额为改造总投资的20%，但单体改造项目补贴金额最高不超过1,000万元。
北京	2017年12月	《关于保护利用老旧厂房拓展文化空间的指导意见》（京政办发[2017]53号）	着眼解决公共文化服务供需矛盾，挖掘老旧厂房空间资源，承载文化馆、图书馆、博物馆、美术馆、实体书店、艺术影院、非遗展示中心等文化设施功能，提升公共文化服务保障能力；聚焦文化创意产业创新发展，积极推动达到一定规模和符合建筑标准的老旧厂房资源向文化创意产业园区转型，对接导入高端项目资源，实现经济效益和社会效益相统一。
北京	2018年6月	《关于推进文化创意产业创新发展的意见》	加快推进文化创意产业功能区发展，按照主体清晰、管理有序、体系健全的原

地区	颁布时间	文件名称	相关内容
		(京发[2018]14号)	<p>则，完善建设运营管理体系，提升主导产业规模，提高专业化服务水平，推动产业资源和配套服务设施向重点区域倾斜，优化布局文化创意产业功能区、文化创意产业示范园区、文化创意产业园区、文创小镇、文创街区、文创空间等，实现集聚发展、错位发展。加强老旧厂房保护利用，按照该保则保、以保定用、以用促保的原则，抓紧开展普查登记、评估认定、规划编制等工作，通过功能性流转、创意化改造，有效盘活老旧厂房资源，建设新型城市文化空间。鼓励支持图书馆、美术馆、博物馆等合理开放空间，开展市场化运作。加大跨区域合作力度，落实京津冀协同发展转移对接企业相关税收政策，以“产业对接、园区共建、平台合用、消费一体”为切入点，优化资源配置，促进要素自由有序流动。</p> <p>加快建设文化创意产业功能区专业化服务平台，面向文化艺术、影视传媒、动漫游戏、数字出版、设计服务等领域，提供创意研发、设备共用、标准研制、检验检测、信息共享、技术示范服务，发挥平台共享要素资源、降低企业成本、提高效率效益等作用。</p>
杭州	2008年1月	《中共杭州市委、杭州市人民政府关于打造全国文化创意产业中心的若干意见》（市委（2008）4号）	<p>到2010年，文化创意产业的整体实力加快提升，产业特色初具轮廓，产业集聚快速推进，创新能力不断增强，创业环境持续优化，人才资源加速集聚，品牌效应开始展现，产权保护有效加强，公共服务得到完善，基本构建引领浙江、辐射全国的文化创意产业信息发布基地、技术研发基地和产品交易基地；到2015年，形成产业规模巨大、产业特色鲜明、创新能力强大、创业环境一流、专业人才集聚、知名品牌众多、产权保护严密、公共服务完善的文化创意产业集群，以文化、创业、环境高度融合为特色，把杭州打造成为国内领先、世界一流的全国文化创意产业中心。</p>
杭州	2008年12月	《关于加快文化创意产业园区建设的若干意见》（市委办（2008）21号）	<p>经市文化创意产业指导委员会认定为杭州市级文化创意产业园区的，由市文化创意产业专项资金一次性给予50万元的资金资助，专项用于园区建设。</p> <p>鼓励开发运营商和企业入园建立各种技术、专业、交流平台。园区公共服务平台建设项目经市文化创意产业指导委员会立项并经市政府批准后，在建设资</p>

地区	颁布时间	文件名称	相关内容
			金到位前提下，可申请项目资助。对于发挥作用较好、成绩显著的园区平台，经认定后，将给予一定的奖励。
苏州	2015年7月	《关于进一步加快文化创意产业发展的若干政策意见》（苏府〔2015〕108号）	着力提升我市文化创意产业发展水平，文化创意产业占GDP比重逐年提升，把我市打造成区域性文化创意产业中心，形成与相关产业全方位、深层次、宽领域的融合发展格局。重点发展创意设计、文化旅游、工艺美术及非遗传承开发、数字内容与新媒体、影视演艺娱乐、文化会展广告等领域。培育一批具有较强市场竞争力的骨干文化创意企业，形成一批具有较强带动效益的主导产业，建立健全现代文化生产、服务和销售网络，文化产业总体实力进入全国第一方阵。
南京	2006年8月	《关于加快发展南京文化产业的意见》（宁委发〔2006〕37号）	结合老城区工业厂房改造、近现代优秀建筑保护、楼宇经济升级和新城区建设，建设文化创意产业园区，为创意设计企业搭建优质服务平台。充分发挥园区对创意设计企业的培育、集聚、示范和推动作用，吸引各地人才到南京来发展文化创意产业，培育具有竞争力的品牌产品、品牌企业和区域性文化创意产业集群，促进各个产业之间的融合，形成集聚发展的规模效益。
南京	2015年11月	《南京市推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动计划（2015—2017年）》（宁政发〔2015〕227号）	推进文创园区建设。依托江北新区、国家级开发区、省市现代服务业集聚区和文化园区（基地），引导资源有效集聚，推动与其他产业跨界融合。
广州	2008年9月	《中共广州市委广州市人民政府关于加快发展现代服务业的决定》（穗字〔2008〕12号）	建立以现代服务业为主导、服务经济为主体的现代产业体系，增强中心城市集聚辐射和综合服务功能。依托老城区实施“中调”和“退二进三”战略，加快推进各类文化创意产业园区（基地）建设，完善文化创意产业综合服务平台。
深圳	2005年12月	《中共深圳市委、深圳市人民政府关于大力发展文化产业的决定》（深发〔2005〕18号）	加大扶持文化产业发展的力度，加强文化产业基地建设。以产业集约化、规模化、现代化模式，规划建设一批文化产业基地和产业集聚区。
深圳	2008年2月	《深圳市鼓励三旧改造建设文化产业园区（基地）若干措施（试行）》（深府〔2008〕31号）	为推动文化产业集约化、规模化、品牌化发展，结合深圳市“三旧”改造的实际情况，鼓励将“三旧”改造建设成文化产业园区（基地）。

上述关于创意产业园区的行业政策和指导意见，体现出各级政府对于发展文化创意产业、提升城市品质的重视程度，为公司利用现有品牌、规模、管理等方面的优势继续增强核心竞争力，保持在创意产业园行业的开发、建设及营运的优势地位提供了政策和制度保障。

## （2）相关用地政策

目前，为鼓励利用存量房产兴办文化创意产业，国家颁布了配套的用地政策，具体如下：

政策名称	颁布时间	发文单位	政策内容
《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》（2006-2010年）	2006年3月	第十届全国人民代表大会第四次会议	采取积极的财税、土地、价格等政策，支持服务业关键领域、薄弱环节、新兴产业和新型业态的发展。
《国务院关于加快发展服务业的若干意见》（国发〔2007〕7号）	2007年3月	国务院	依据国家产业政策完善和细化服务业发展指导目录，从财税、信贷、土地和价格等方面进一步完善促进服务业发展政策体系。
《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发〔2008〕11号）	2008年3月	国务院	实行有利于服务业发展的土地管理政策。各地区制订城市总体规划要充分考虑服务业发展的需要，中心城市要逐步迁出或关闭市区污染大、占地多等不适应城市功能定位的工业企业，退出的土地优先用于发展服务业。城市建设新居住区内，规划确定的商业、服务设施用地，不得改作他用。国土资源管理部门要加强和改进土地规划计划调控，年度土地供应要适当增加服务业发展用地。加强对服务业用地出让合同或划拨决定书的履约管理，保证政府供应的土地能够及时转化为服务业项目供地。积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业，土地用途和使用权人可暂不变更。
《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发〔2014〕10号）	2014年2月	国务院	支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方

政策名称	颁布时间	发文单位	政策内容
			式办理用地手续。
《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9号）	2014年3月	国务院	培育发展新产业。以提升城市服务功能为导向，充分利用腾退土地，重点发展现代服务业。依托城区老工业区产业基础，积极发展设计咨询、科技、金融、电子商务、现代物流、节能环保等生产性服务业。鼓励改造利用老厂区老厂房老设施，积极发展文化创意、工业旅游、演艺、会展等产业。大力发展商贸、健康、家庭、养老服务 etc 生活性服务业，满足居民日益提高的生活需求。
《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）	2015年9月	国土资源部、发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部	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。 现有建设用地过渡期支持政策以5年为限，5年期满及涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。
《国务院关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》（国发〔2015〕66号）	2015年11月	国务院	优化存量建设用地结构，积极盘活低效利用建设用地。推广在建城市公交站场、大型批发市场、会展和文体中心地上地下立体开发及综合利用。鼓励原用地企业利用存量房产和土地发展研发设计、创业孵化、节能环保、文化创意、健康养老等服务业。
国土资源部办公厅《关于印发〈产业用地政策实施工作指引〉的通知》（国土资厅发〔2016〕38号）	2016年10月	国土资源部	对于产业用地政策中明确，利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形，过渡期满需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理。产业用地政策对“暂不变更”的时限没有明确规定的，时限及后续管理可参照执行国土资规〔2015〕5号文件，或由地方国土资源主管部门会同相关部门制定实施细则。
《国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见》（国办发〔2017〕21号）	2017年3月	国务院办公厅	企业将旧厂房、仓库改造成文化创意、健身休闲场所的，可实行在五年内继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。
《文化部“十三五”时期文化产业	2017年4月	文化部	鼓励将城市转型中退出的工业用地根据相关规划优先用于发展文化产业。

政策名称	颁布时间	发文单位	政策内容
发展规划》			鼓励将旧厂房、仓库改造成文化创意场所，推动落实在五年内继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。

上海、北京、杭州、苏州等地区也颁布了鼓励利用存量房产兴办文化创意产业的相关配套用地政策，具体如下：

地区	颁布时间	政策名称	政策内容
上海	2008年6月	《上海市加快创意产业发展的指导意见》（沪经规（2008）452号）	积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办创意产业，土地用途和使用权人可暂不变更。
上海	2008年8月	《关于促进土地节约集约利用加快经济发展方式转变若干意见》（沪府办发[2008]37号）	对现代服务业聚集区、创意产业园区内的工业项目，鼓励“腾笼换鸟”；经过产业部门认定后，在不改变使用权人、土地用途条件下，支持原用地者利用存量国有建设用地兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业。
上海	2008年10月	《关于促进节约集约利用工业用地、加快发展现代服务业的若干意见》的通知（注）	积极支持原以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房等存量房产与土地，依据国家产业结构调整的有关规定，在符合城市规划和产业导向、暂不变更土地用途和使用权人的前提下，兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业。
上海	2009年1月	《上海市人民政府关于进一步做好本市促进创业带动就业工作的若干意见》（沪府发（2009）1号）	对闲置的工业厂房、仓储用房等存量房产，在不改变建筑结构、不影响建筑安全的前提下，支持改建为创业园区或经营场地，土地用途和使用权人可暂不变更。
上海	2015年1月	《上海市人民政府关于贯彻<国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见>的实施意见》（沪府发（2015）1号）	支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划的前提下，土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。
上海	2017年6月	《上海市人民政府办公厅关于同意上海市文化创意产业园区（创意产业集聚区）有关政策情况说明的通知》沪府办（2017）38号	鼓励盘活利用现有用地，对于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（包括开展文化创意产业园区建设运营）等的，可按照《意见》享受继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。
上海	2017年12月	《关于加快本市文化创意产业创新发展的	合理利用存量用地。支持各类市场主体合作利用工业厂房、仓储用房、传统商

地区	颁布时间	政策名称	政策内容
		若干意见》	业街等存量房产、土地兴办文化创意和设计服务，在符合城市规划的前提下，土地用途和使用权人可暂不变更。利用划拨方式取得的存量房产、土地兴办文化创意产业，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按照划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。重点文化创意产业项目，经相关土地出让协调决策机构集体决策，土地价款可按照有关规定分期缴纳，最长时间不超过两年。在符合城市规划和建设规范、不影响相邻关系及严守安全底线的前提下，鼓励存量文化创意产业用地提高土地利用效率。
上海	2018年6月	《促进上海创意与设计产业发展的实施办法》（沪经信都〔2018〕339号）	支持各类市场主体合作利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办创意和设计服务，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更。以划拨方式取得土地的单位，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，符合相应规定要求的可采取协议出让方式办理用地手续。
北京	2006年11月	《北京市促进文化创意产业发展的若干政策》（京办发〔2006〕30号）	鼓励盘活存量土地资源，用于文化创意产业经营。工业厂房、仓储用房、可利用的传统四合院区域、传统商业街和历史文化保护街区等存量土地资源转型兴办文化创意产业，凡符合国家规定、属于本市产业升级和城市功能布局优化的，经认定，原产权单位以划拨方式取得的土地使用权保持不变，政府可暂不对划拨土地的经营行为征收土地收益。
北京	2015年5月	《北京市推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动计划(2015-2020年)》（京政发〔2015〕20号）	落实项目建设保障机制。支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。完善农村土地管理制度，在符合规划和用途的前提下，研究探索农村集体经营性建设用地通过出让、租赁、入股等方式，发展文化创意和设计服务与农业融合项目。鼓励利用老旧厂房、腾退仓库、废弃矿山以及闲置商业设施等资源，发展文化创意和设计服务。

地区	颁布时间	政策名称	政策内容
北京	2017年12月	《关于保护利用老旧厂房拓展文化空间的指导意见》（京政办发〔2017〕53号）	对保护利用老旧厂房发展文化创意产业项目，且不改变原有土地性质、不变更原有产权关系、不涉及重新开发建设的，经评估认定并依规批准后，可实行继续按原用途和原土地权利类型使用土地的5年过渡期政策，过渡期内暂不对划拨土地的经营行为征收土地收益。对执行上述过渡期政策的，市文化创意产业主管部门要向规划国土部门提供相关证明文件，并对项目经营方向进行监管。过渡期满或涉及转让需办理相关用地手续的，经评估认定并依规批准后，可按新用途、新权利类型、市场价，采取协议出让方式或长期租赁、先租后让、租让结合等方式办理相关用地手续。
浙江	2016年2月	《浙江省土地节约集约利用办法》（浙江省人民政府令第343号）	工业企业利用现有厂房和现有工业用地进行技术改造而促进传统产业转型升级，经城乡规划、国土资源行政主管部门依法批准，在不改变土地用途的前提下实施拆后重建、厂房夹层、改造扩建、地下空间开发等途径提高土地投资强度、利用效率和容积率的，不再增收土地价款。 土地使用者在不改变用地主体、不重新开发建设、符合消防安全等前提下，利用工业厂房、仓储用房等存量房产和土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业以及从事旅游、物品储运、农产品销售经营的，应当依照《浙江省城乡规划条例》的相关规定申请办理临时改变房屋用途手续，可以保留其土地用途暂不变更，但应当按照市、县人民政府的规定缴纳土地收益金。
杭州	2008年12月	《关于加快文化创意产业园区建设的若干意见》（市委办〔2008〕21号）	对老城区原有工业功能区改造为文化创意产业园区，不涉及重新开发建设且无需转让房屋产权和土地使用权的，土地用途和土地使用权类型可暂时保持不变。在以保护为主的前提下，允许产权人和使用人适度、合理地利用工业遗存、历史建筑及历史街区内的建筑，发展文化创意产业。
杭州	2009年	《中共杭州市委办公厅、市政府办公厅关于利用工业厂房发展文化创意产业的实施意见》（市委办〔2009〕17号）	对利用空余或闲置工业厂房、仓储用房等存量土地资源兴办文化创意产业，不涉及重新开发建设且无需转让房屋产权和土地使用权的，经市文化创意产业指导委员会确认并报市政府批准，属于符合国家规定、城市功能布局优化及有利于产业升级的，其土地用途和土地使用权类型可暂时保持不变，暂不征收原产



地区	颁布时间	政策名称	政策内容
			权单位土地年租金或土地收益。
杭州	2010年12月	《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市工业遗产建筑规划管理规定（试行）的通知》（杭政办函[2010]356号）	在保持工业遗产建设用地现有土地权属性质和土地用途不变的前提下，如需临时改变工业遗产建筑使用功能的，建设单位应根据《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市加强与完善现有建筑物临时改变使用功能规划管理规定（试行）的通知》（杭政办函〔2008〕425号）规定，办理相关手续。如改为经营性功能的，土地权属人应当向政府缴纳改变建筑物使用功能的土地收益或土地年租金。
江苏	2013年5月	《江苏省人民政府办公厅关于进一步加强文化产业园区（基地）建设的意见》（苏政办发〔2013〕76号）	支持利用工业厂房、仓储用房、传统商业街和历史文化保护街区等存量土地资源转型兴办文化产业园区（基地）。
江苏	2015年4月	《江苏省人民政府关于加快提升文化创意和设计服务产业发展水平的意见》（苏政发〔2015〕39号）	规范用地政策。支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办创意设计产业，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营1年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。对通过收购或改造旧城区、废弃工业厂房、传统商业街、历史文化保护街区等方式建设文化创意和设计服务集聚区的，可优先纳入近期建设规划和年度实施计划。
南京	2015年11月	《南京市推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动计划（2015—2017年）》的通知〔宁政发〔2015〕227号〕	鼓励以划拨方式取得土地的单位利用老旧工业厂房等存量房产改建创意产业园区，符合条件的享受相关优惠政策。
南京	2016年6月	《南京市人民政府关于促进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的实施意见》（宁政发〔2016〕124号）	活化存量载体资源。鼓励各类主体利用自有存量土地以及通过转换老旧厂房、仓库、校区等功能，兴办或改造文化园区载体，各部门在政策允许范围内给予支持。在符合城市规划的前提下，经批准，原土地性质和土地用途可暂不变更，允许适当改建少量功能载体。涉及原划拨土地使用权转让或改变用途为文化设施的，经批准可采取协议出让方式供地，按规定补交出让金。
苏州	2009年	《关于加快苏州市文化产业发展若干政策意见》（苏府〔2009〕	优化文化产业的外部环境，促进文化产业实现跨越发展。积极支持老城区利用国有工业厂房、仓储用房出租兴办文化

地区	颁布时间	政策名称	政策内容
		182号)	创意产业。
苏州	2011年3月	《关于进一步加快发展现代服务业的若干政策意见》（苏府〔2011〕63号）	经市政府批准，在不改变用地主体、不重新开发建设、承诺被拆迁时按原用途补偿的前提下，鼓励利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产兴办信息服务、研发设计、文化旅游等现代服务业，其土地用途可暂不变更。以划拨方式取得土地的企业或单位利用原有工业厂房、仓储用房兴办现代服务业（不含房地产开发）的，按省政府《关于进一步加快发展现代服务业若干政策》文件规定执行。
苏州	2015年7月	《关于进一步加快文化创意产业发展的若干政策意见》（苏府〔2015〕108号）	经依法批准后，鼓励闲置划拨土地上的工业厂房、仓库等用于文化创意产业发展，在一定时间内可继续以划拨方式使用土地，暂不变更土地使用性质。
广东	2015年11月	《广东省推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动计划(2015-2020年)》[粤府函(2015)314号]	支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划前提下，土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。在符合土地利用总体规划、城乡规划等前提下，文化产业建设项目申请使用工业用地，如符合省确定的优先发展产业目录且用地集约的，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行。

注：《关于促进节约集约利用工业用地、加快发展现代服务业的若干意见》已于2015年4月废止。

## （二）创意产业和创意产业园概况

### 1、创意产业

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

济结构在加速转型，以面向满足居民精神文化需求、生活服务需求和提升产业能级的创意产业得到蓬勃发展。

文化创意产业通常属于第三产业，根据上海市文化创意产业推进领导小组办公室和上海市统计局于 2013 年联合印发的《上海市文化创意产业分类目录（2013）》，文化创意产业涉及 11 个行业大类，186 个行业小类，可分为文化创意服务业和文化创意相关产业两大类，其中文化创意服务业包括媒体业、艺术业、工业设计业、建筑设计业、时尚创意业、网络信息业、软件与计算机服务业、咨询服务业、广告及会展服务业以及休闲娱乐服务业。具体的行业分类如下：

### （1）文化创意服务业

类别名称
一、媒体业
1、新闻出版服务
（1）新闻业
（2）书、报、刊出版
（3）音像及电子出版物出版和制作
（4）印刷和记录媒介复制业
（5）书报刊、音像及电子出版物销售
2、广播、电视、电影服务
（1）广播、电视制作与播放
（2）电影制作、发行与放映
二、艺术业
1、文艺创作、表演及演出服务
（1）文艺创作与表演
（2）艺术表演场馆
2、文化保护和文化设施服务
（1）文物及文化保护
（2）图书馆、档案馆、博物馆、纪念馆和烈士陵园
3、群众文化服务
4、文化艺术培训服务
5、文化艺术策划及代理服务
（1）文化艺术经纪代理

类别名称
(2) 文化创意策划与代理
三、工业设计业
1、工业产品设计
2、科学与技术设计
四、建筑设计业
1、规划管理
2、工程勘察设计和管理服务
3、绿化管理
4、建筑装饰业
五、时尚创意业
1、时尚服饰
2、时尚用品
3、时尚美容美发及用品
六、网络信息业
1、互联网信息服务
2、广播、电视、卫星传输
七、软件与计算机服务业
1、软件及计算机辅助设计
2、计算机应用服务
八、咨询服务业
1、商务咨询
2、科技咨询
3、社科咨询
4、其他咨询
九、广告及会展服务业
1、广告服务
2、会展服务
十、休闲娱乐服务业
1、旅游服务
(1) 旅行社及相关服务
(2) 游览景区管理及野生动植物保护
2、文化消费及休闲娱乐服务

类别名称
(1) 休闲健身及娱乐活动
(2) 婚庆服务
(3) 摄影扩印服务
(4) 茶馆、酒吧与咖啡厅

## (2) 文化创意相关产业

类别名称
十一、文化创意相关产业
1、文化创意用品、设备的生产
(1) 文化创意用品生产
(2) 文化创意设备生产
2、文化创意用品、产品、设备的销售
(1) 文化创意用品销售
(2) 文化创意产品销售
(3) 文化创意设备销售

## 2、创意产业园

创意产业园是指创意产业在城市地理空间上聚集后形成的特定区域。创意产业园是城市产业不断转型、新经济不断涌现的产物，伴随着文化创意产业蓬勃发展而形成，是城市更新、产业升级转型优化、产业能级提升、产业新业态培育的物理载体，亦是文化创意产业培育的孵化器和加速器，更是城市文化传承和创新融合发展的载体。

创意产业园的出现对创意产业的发展提供了硬件基础，对创意产业带来较强的集聚效应，促进了文化创意产业的快速发展。同时，创意产业的快速发展对园区管理运营、产业定位、物业服务、咨询服务等方面要求更加专业。园区运营主体将结合周边已有的创意资源和产业基础、所在地区的地域特色和优势产业等因素确定产业园区的目标客户群，通过对园区原有建筑物的创意改造为创意企业提供一个舒适的办公环境，同时在物业服务、产业集中、企业咨询、产业资源对接、信息共享、商业交流、创意活动组织、人才吸引、休闲社交等方面提供配套设施和服务。创意产业园的功能主要体现在以下几个方面：

### （1）创意产业园区是中小微文化创意企业的孵化器和加速器

文化创意产业近年来的蓬勃发展孕育出大量从事各细分文化创意领域的中小微型企业，但是囿于发展阶段和经济实力，大量文化创意企业通常无法承担核心商圈传统意义上的写字楼租赁成本，而创意产业园区可以为客户提供性价比较高的办公物业，从而吸引了众多中小微企业的入驻。同时，中小微企业由于公司规模较小、运营经验不足，因此在办公运营、会议展览、信息系统、业务开拓等专业服务上也存在大量需求。创意产业园区正是定位于通过向文化创意产业企业提供专业化的服务来降低文化创意产业运营成本，提升沟通效率，并助力产业进一步发展。

### （2）优化资源配置，实现规模经济效应

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

①降低交易成本。创意产业园区内企业的信息共享、协同合作，提高沟通效率，能够有效降低信息不对称，提高成本控制水平；有助于上下游企业降低产品的成本和交易费用，使产品生产成本显著降低；

②共用基础设施。创意产业园区内企业，由于生产活动在特定地域内彼此接近，可以集中使用公共基础设施，降低资产的专用性，并提高园区内资产的使用效率；

③人才集聚效应。创意产业园区相同或相似门类企业的集中带来了行业内专业人才的集聚，尤其是具有浓厚创意氛围，积累了一定知名度并集聚了大量创意产业企业的园区能够吸引较多优秀创意人才，能够有效降低园区企业人力资源的搜寻成本；

④品牌集聚效应。对于中小微型创意企业而言，单个企业独立形成一定的品牌效应难度相对较高，且历时亦较长。产业园区通过聚集相同或相似门类的企业，使得园区在某一特定领域形成一定的知名度或品牌效应，不仅能够提升下游客户对园区企业的认可度，而且能够通过提高下游客户选择交易对手的效率，增加园

区企业的业务机会。

### （3）产业集聚的知识溢出效应

创意企业的核心竞争力是创意，产业集群有利于创意的启发和交流、知识和技能的共享，一家企业的知识创新很容易外溢到区内的其它企业，进而缩小产业集群内竞争者之间的实力差距，这种创新的外部效应是创意产业集群内企业获得竞争优势的一个重要原因。

### （4）文化遗产与推动城市更新计划的重要抓手

老旧物业改造的创意产业园区是城市文化遗产的重要展示方式，亦是提升城市形态、推动城市更新计划的重要抓手。政府在推动城市更新计划的过程中，在倡导绿色建筑技术的使用及环境保护、促进现代技术进步的同时，还希望保护现有城市文化遗产。老旧建筑改造而成的创意产业园区既能修复和保护现存建筑，还可以保留其突出的建筑特点，通常可以将老旧的建筑物重新改造成具有现代属性和全新用途的物业。在改造的过程中，改造者不仅要考虑建筑所在区域的特色，还要在建筑翻新与保留城市文化遗产之间达到最佳平衡。上述改造不仅可以满足城市现代工作和生活的需要、提升城市形态及助力城市更新，同时也可以解决建筑结构过时、维护不力、老旧物业闲置的问题，从而为过时的物业建筑注入新的生命力。因此，老旧物业改造的文化创意产业和文化创意产业园区建设是政府强力引导和支持的，是城市更新和产业转型升级优化提升的重要切入点和手段。

## 3、行业的发展背景

### （1）改造及运营创意产业园的起源与发展

创意产业园是城市产业不断转型、新经济不断涌现的产物，伴随文化创意产业蓬勃发展而形成。在改造老旧物业的基础上进行创意园产业园运营，是在对原有工业建筑物更新与物业改造后进行的再次有效利用。创意产业园最早可追溯至19世纪的英国工业革命时期，当时由于环境污染与工业化的快速发展相伴而生，导致城市环境极为恶劣，使得提升城市功能及改善居住环境成为亟待解决的问题，因此早期的城市更新与物业改造以解决城市居住环境为主，基本由政府主导，带有福利主义色彩。

随着城市更新和物业改造的责任和权限逐步下放至地方，民营资本部门在城

市发展与更新中扮演了越来越重要的角色。19 世纪 70 年代，美国内城衰落，中产阶级郊区化日益加剧，城市更新转向以中心区商业复兴为主，通过商业团体的运作振兴衰败的内部城区，并以此与日趋繁荣的郊区相互竞争。这一时期，公私合作伙伴关系作为经济发展的公共政策被正式提出，地方政府通过利用民营资本，提高再开发项目的可行性。地方政府通过提供政策支持、融资借贷、土地整理、物业租赁等服务，对民营资本开发城市更新提供更多的公共资源和支持。此时的城市更新以老旧城区商业化改造为主要方向，由政府及民营资本共同参与。

20 世纪 90 年代以来，城市更新从房地产开发商主导、以振兴经济为目的的商业性开发走向经济、社会、环境等多目标的综合治理。公私合作从政府直接提供资助的“赠予型”发展到合资入股以回收投资的“入股型”，公私关系从投资型合作伙伴关系向社会型合作伙伴关系演进。同时，随着城市产业不断转型升级，国外发达国家同样面临着城市更新中既有建筑再利用难题。出于对推动文化产业发展、保护环境、节约资源、发展经济、保护历史建筑的考虑，国外发达国家也纷纷将再利用定位为建筑开发利用与城市建设的基础方式之一，对老旧工业建筑（群）进行更新和物业改造，重新打造成集商业办公、文化创意、产品发布、资源交流、咨询服务、信息平台、会议展览、休闲娱乐、餐饮服务、线下沙龙等多功能综合性的创意产业园，创意产业园行业的发展得到大力支持。

随着世界范围内城市更新推进和创意产业园发展，目前国际上已拥有众多可借鉴的改造运营文化创意园案例，包括英国伦敦金丝雀码头、美国圣安东尼奥珍珠啤酒厂、奥地利维也纳煤气罐城、美国纽约曼哈顿高线公园、美国苏荷工业园区、英国伦敦卸煤厂等。

#### ①英国伦敦金丝雀码头

金丝雀码头曾经是繁华的伦敦港的一部分，后来随着海运业发展，伦敦港原依赖的泰晤士河渐渐无法承受体积较大的船只，导致贸易量下滑，个别码头甚至被弃置。1980 年这些伦敦码头被关闭后，英国政府成立了伦敦港区开发公司。1982 年，金丝雀码头被重新规划利用，并被定位为大量总部在伦敦的国际企业的办公区域。随着 1986 年金融市场管制放松，银行及金融服务业对具备交易大厅的现代办公空间的需求陡增，改造后的金丝雀码头的大型写字楼，吸引了大量



欧洲金融机构总部及专业服务公司进驻，进而为该地区创造了很多就业机会，促进了周边高档住宅物业市场的繁荣。金丝雀码头的成功关键在于对基础设施进行了精心规划，满足了企业对大规模建筑空间的独特需求。

英国伦敦金丝雀码头改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

### ②美国圣安东尼奥珍珠啤酒厂

2001年，珍珠啤酒厂关闭并挂牌出售。一年之后，当地的投资公司“Silver Ventures”收购珍珠啤酒厂并进行重新改造与开发。珍珠啤酒厂的改造定位是建立一个集生活、工作、娱乐于一体的社区，以满足当地居民的需求。2015年项目改造完成后，约67,000平方英尺的老厂房被改造为办公、零售、餐饮、住宅空间以及豪华精品酒店于一体的综合区域，增添了其对游客及当地居民的吸引力。如今，珍珠啤酒厂已经成为了圣安东尼奥的一个主要社交中心，更被评为全市最受欢迎的景点之一。



改造前



改造后

### ③奥地利维也纳煤气罐城

煤气罐城位于奥地利首都维也纳市，其主体是四座巨大圆筒形建筑，每座“圆筒”直径60多米、高70多米。它们建成于1898年，曾是欧洲最高也是最古老的煤气塔之一。随着20世纪70年代奥地利改用天然气，这些庞然大物被彻底闲

置。然而通过极富创意的改造，维也纳煤气罐城已经成为集购物、展会、办公、住宅、休闲娱乐、旅游于一体的多功能社区，每年吸引大量游客到该地消费与旅游。

维也纳煤气罐城改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

#### ④美国纽约曼哈顿高线公园

高线铁路是曼哈顿下城一条长约 2.3 公里的高架货运列车轨道，逐步废置后，因年久失修影响市容市貌。2004 年，当地市政府将其重新规划为公园项目，投入 5,000 万美元资金，并得到 1 亿美元的本地筹款，2014 年高线公园最终建成。高线公园自竣工后，很快成为了重要的旅游景点，每年吸引游客达 500 万人次。此外，当地政府帮助该项目所在区域吸引了高达 20 亿美元的民营资本，创造了众多就业机会，对拉升周边住宅需求起到了积极作用。自高线公园项目启动以来，该地区物业价值得到巨大的增长，沿线的物业价格对比临近其他区域升值近一倍。

美国纽约曼哈顿高线公园改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

### ⑤美国苏荷工业园区

美国苏荷工业园区（SOHO）是纽约的老工业园。随着美国产业结构调整，该区产生了许多闲置厂房和仓库。这些空置建筑物内部空间具有多样性，吸引了很多艺术家的进驻，形成了越来越多的画廊和工作室。艺术家们通过对苏荷区统楼房进行修缮和改造，不仅改变了苏荷区原本杂乱肮脏的面貌，赋予了它浓郁的艺术气息，还使苏荷区原有的掩藏在斑斑锈迹下的铸铁装饰重新焕发出了艺术的美感。20世纪70年代，纽约市政府决定将苏荷区列为历史文化保护区。

随着苏荷区环境的改善和地位的提升，一度萧索的苏荷区成为人们宜居宜作的理想场所，房地产开发公司、名品店、高档酒店、咖啡馆、连锁商场等纷纷入驻苏荷区。

美国苏荷工业园区改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

### ⑥英国伦敦卸煤厂

英国伦敦卸煤厂位于伦敦市国王十字区中央地带，始建于1850年左右，最初用于存放英国北部运来的煤炭。二战以后，国王十字区从以往繁忙热闹的工业、物流中心沦为废旧工业地，卸煤厂等建筑逐渐被废置。2014年，伦敦卸煤厂开始进行全面的改造。该等改造在保留其英国维多利亚时代工业建筑的特殊质地和历史特征的同时，赋予其符合时代发展需求的功能。改造后，伦敦卸煤厂成为一个包含商铺区以及大量的公共空间的特色创意园区。



改造前



改造后

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

综上所述，建筑物原有功能的丧失、不符合城市的规划是经济发展过程中的正常现象，通过改造老旧物业并重新运营使之成为符合现代城市和产业发展需求是国际通行做法。

## （2）中国创意产业园发展背景

目前，我国大量创意产业园是在既有建筑（群）的基础上进行改造所建成。由于我国存量较大的老旧工业建筑已渐渐无法满足城市更新与升级的要求，同时国外的成功改造案例也得到了政府、行业主管部门、专业机构和行业企业的广泛关注和借鉴。在国家和地方政策的鼓励下，我国较多的城市地区着手将老旧工业建筑改造成创意产业园区、现代服务业园区等，并在最近几年取得了较为快速的发展。该等发展是我国经济社会的必然发展趋势，具体背景如下：

### ①城市更新空间巨大，老旧建筑改造成为重要发展趋势

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

#### A、我国老旧工业物业资源丰富

建国以来，我国开启大规模工业化和现代化进程，工业尤其是重工业得到快速发展并成为城市发展的主要动力，多年以来我国众多城市积累了丰富的工业建筑资源。同时，随着我国工业化和现代化的不断推进，城市化水平不断提高，住宅、办公及商业等需求不断涌现，因此不可避免地在主要城市出现工业用地与住宅、办公、商业用地混杂交错的情形。

#### B、大量老旧工业物业已不符合目前城市规划及经济发展趋势

改革开放以后，我国经济取得了举世瞩目的成就。随着国内工业化基础日益成熟以及信息化与工业化的深度结合，工业的产出、效率以及规模都得到较大幅度的提升。在此背景下，许多传统工业企业通过关停或合并低效厂区、搬迁至具备成本优势地区等方式提升其在竞争日益激烈的工业行业优势，因此在主要城市核心区域产生很多闲置原用于办公、生产、仓储的工业建筑。该等工业建筑失去了原有的产业功能，使用效率不佳或者呈闲置状态，同时其老旧工业建筑的外观、使用价值渐渐无法跟上快速城市化过程中城市规划布局的变化。这些曾带动经济发展的城市闲置老旧工业建筑占据了城市的中心位置，占有稀缺的城市土地资源，阻碍高附加值产业进驻和城市产业升级发展。因此，通过利用老旧工业建筑进行城市更新不仅顺应时代的需要，也将对城市和经济的发展大有裨益。

#### C、老旧工业物业的改造能够保护环境、保存城市文化并提升使用价值

一方面，在老旧厂房原有主体结构安全性得到保障的基础上，如果进行大规模的拆除重建，会产生大量建筑垃圾，同时新建建筑物也会消耗大量能源；另一方面，虽然目前老旧工业建筑工业利用价值较低，但这些老旧建筑在城市化发展过程中贡献重大，带有鲜明的时代烙印，能够反映出城市文化与特色，是我国城市工业文明和工业化进程的重要见证，因此对原有建筑的保护已得到了社会的广泛共识。在上述背景下，对于具有一定标志性、景观性和深刻历史意义的既有建筑进行整体保留、局部改造，有利于保护原有城市历史文脉、避免资源浪费，同时适应现在以及未来的经济社会发展方向，是实现城市存量资源再利用价值、可持续发展的重要途径，老旧工业建筑改造成为城市更新浪潮下重要发展趋势。

#### D、城市更新得到政策大力支持

近年来，国家陆续出台相关政策支持城市更新建设，并要求在改建改造老城区、老厂房的过程中保护历史文化和风貌，有机地提升城市活力。

国务院 2016 年 2 月印发的《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》要求“通过维护加固老建筑、改造利用旧厂房、完善基础设施等措施，恢复老城区功能和活力”；国土资源部 2016 年 11 月印发的《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147 号）表示“布局散乱、设施落后，规划确定改造的老城区、城中村、棚户区、老工业

区等，可列入改造开发范围……利用现有工业用地，兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市县人民政府批准，可继续按原用途使用，过渡期为5年，过渡期满后，依法按新用途办理用地手续”。地方层面也陆续出台了相关城市更新支持性政策，2016年2月，上海市人民政府出台的《上海市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》要求“以‘增功能、增空间、增活力’为导向，有序推进城市更新”，并进一步要求“在城市更新中融入文化元素”并“挖掘城市文化资源，将历史文化保护与城市更新相结合，突出城乡整体风貌和特色要素的保护”。

## ②文化创意产业快速发展

### A、政策鼓励文化创意产业发展

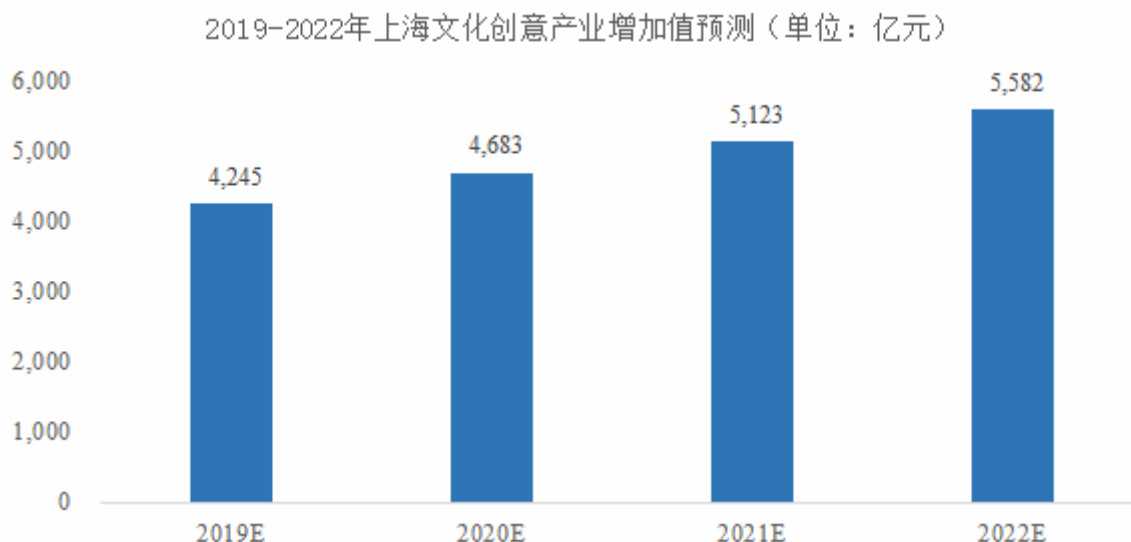
近年来，中央及地方政府均出台政策，鼓励和支持文化创意产业发展。《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发[2014]10号）在“总体要求、重点任务、政策措施、组织实施”四个方面对文化创意和设计服务与相关产业融合发展提出若干意见，其中重点指出“到2020年，文化创意和设计服务的先导产业作用更加强化，与相关产业全方位、深层次、宽领域的融合发展格局基本建立，相关产业文化含量显著提升，培养一批高素质人才，培育一批具有核心竞争力的企业，形成一批拥有自主知识产权的产品，打造一批具有国际影响力的品牌，建设一批特色鲜明的融合发展城市、集聚区和新型城镇。文化创意和设计服务增加值占文化产业增加值的比重明显提高，相关产品和服务的附加值明显提高，为推动文化产业成为国民经济支柱性产业和促进经济持续健康发展发挥重要作用”。

各地方政府也陆续制定了鼓励发展创意产业的相关政策。上海市2017年12月印发《关于加快本市文化创意产业创新发展的若干意见》；北京市2018年6月印发《关于推进文化创意产业创新发展的意见》（京发[2018]14号）；广州、深圳、南京、苏州、杭州等地也根据自身城市发展特点、产业背景等制定了各自鼓励发展文化创意产业的政策文件。

### B、文化创意产业快速发展

在上述产业政策的支持下，文化创意产业发展迅速。以上海为例，2013年、

2014年、2015年、2016年、2017年及2018年，上海文化创意产业总产出增加值分别为2,555亿元、2,833亿元、3,020亿元、3,395亿元、3,718亿元及4,228亿元<sup>1</sup>，保持持续快速增长的趋势。2018年，上海文化创意产业的增加值占地区生产总值的比重达12.9%。预计上海文化创意产业增加值将继续保持较高速度的增长，具体如下：



数据来源：中投顾问产业研究中心《未来5年京沪粤文化产业发展前景预测分析》（2018年4月）

### C、附加专业服务的高性价比办公物业能够助力文化创意产业发展

文化创意产业近年来的蓬勃发展孕育出大量从事各细分文化创意领域的中小微型企业，但由于发展时间较短，单个企业规模有限。与此同时，文化创意产业作为围绕人类创意而产生的行业，对人力资源的要求较高，存在旺盛的办公场所需求。但是囿于发展阶段和经济实力，大量文化创意企业通常无法承担核心商圈传统意义上的写字楼租赁成本。此外，这些中小微企业在办公运营、会议展览、信息系统、业务开拓等企业专业服务上也存在较多需求。因此，向文化创意产业

<sup>1</sup> 数据来源：2013年数据来自于解放日报文章“2013年上海文创业总产出8,386亿元，文化贸易今年有望超百亿”，发布日期：2014年12月16日；2014年数据及2015年数据来自于新华社文章“上海文创产业加速发展‘十三五’再上快车道”，发布日期：2016年6月8日；2016年数据来自上海市市政府《关于加快上海文化创意产业创新发展的若干意见》的新闻发布会，发布日期：2017年12月15日；2017年数据来自于上海市文化创意产业推进领导小组办公室文章“上海展团赴深圳参加文博会，打响上海文化品牌提升文创产业竞争力”，发布日期：2018年5月11日；2018年数据来自于上海市文化创意产业推进领导小组办公室文章“上海，蓬勃兴起的文创园区：点亮城市创意”，发布日期：2019年6月17日。

企业提供性价比较高的办公物业以及专业化服务，能够降低文化创意产业运营成本、提升沟通效率，助力行业进一步发展。

### ③文化创意园快速发展需要多方合作

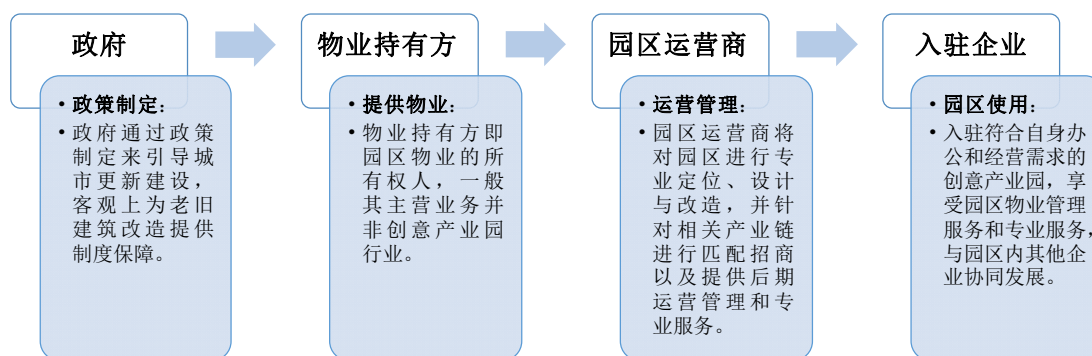
在城市更新浪潮和文化创意产业快速发展背景下，将既有老旧建筑更新与改造为创意产业园，一方面对有利于保护原有城市历史文脉、避免资源浪费，实现城市更新及城市存量资源再利用价值；另一方面支持并服务于文化创意行业，符合国家政策导向以及经济发展规律，是未来经济发展和城市化进程中的大势所趋。

在此背景下，老旧物业的城市更新需求和文化创意产业对办公物业的需求均十分旺盛，基于老旧物业开发的创意产业园能够有效的契合市场需求，助力城市更新进程，实现城市资源充分利用和支持文化创意产业发展的目标。但是创意产业园的行业门槛与进入壁垒较高，园区前期的定位、设计与改造、招商以及后期的运营管理等均需要丰富的园区运营经验、专业人才团队以及较强资金实力支撑，对运营专业能力提出更高的要求，因此专业的园区运营商是行业发展的必然结果。由专业的园区运营商协调多方共同合作，实现既有物业资源的再利用价值，推动创意产业园行业快速发展是必然趋势。

## 4、我国创意产业园的产业模式

### （1）产业链模式分析

创意产业园产业链的主要参与方包括政府、物业持有方、园区运营商和入驻企业。具体如下：



#### ①政府



政府通过政策制定来引导城市更新建设与老旧建筑改造，在土地性质、土地用途等事项上给予政策支持，客观上为老旧建筑（群）改造为创意产业园提供了制度基础和保障。

#### ②物业持有方

物业持有方即园区物业建筑的所有权人，一般其主营业务并非运营创意产业园，不具备园区运营经验。

#### ③园区运营商

园区运营商是专业的园区运营机构，对园区进行专业定位与规划、设计与改造、招商以及后期运营管理。

#### ④入驻企业

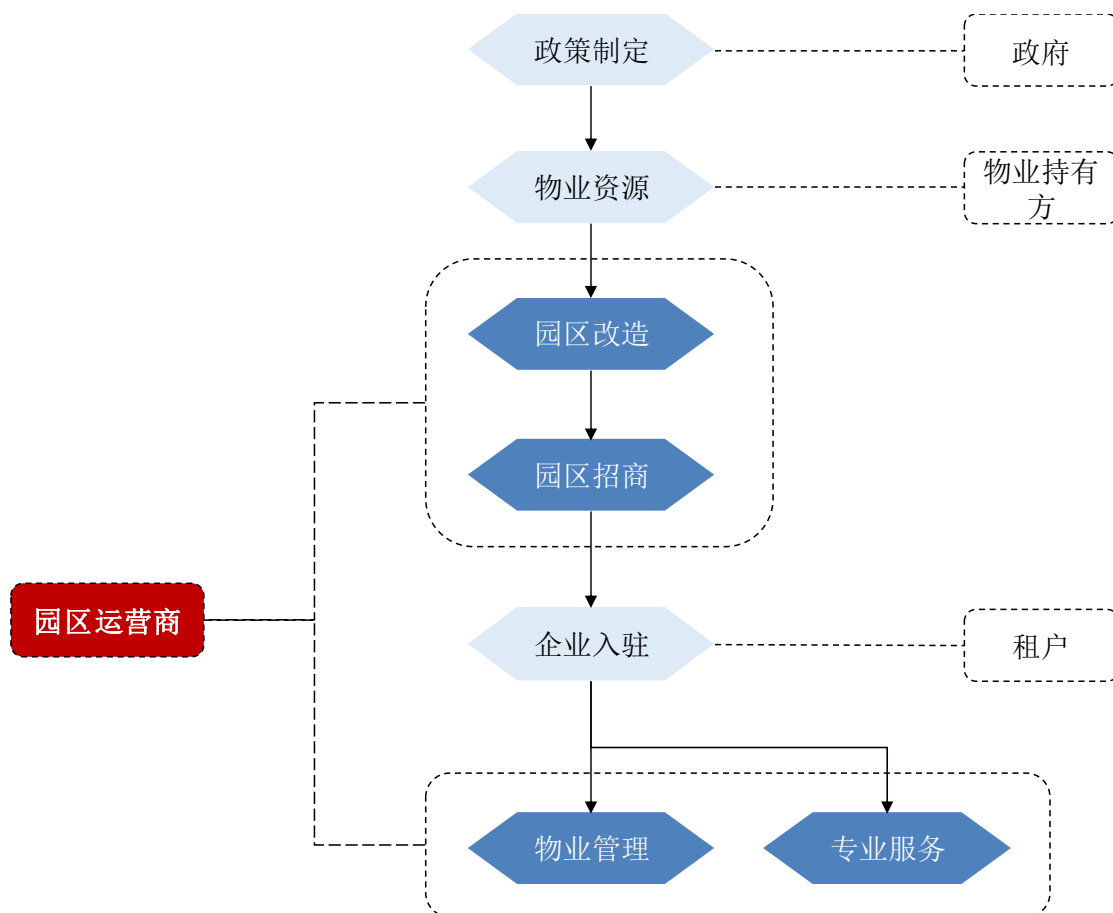
入驻企业是园区终端使用者，他们将入驻符合自身办公和经营需求的创意产业园，享受园区物业管理服务和其他专业服务。

### （2）业务模式

物业持有方可以选择自主运营创意产业园，即兼具持有物业与园区运营双重功能于一体，但对主营业务为传统工业的老旧工业物业持有方而言难度较高。

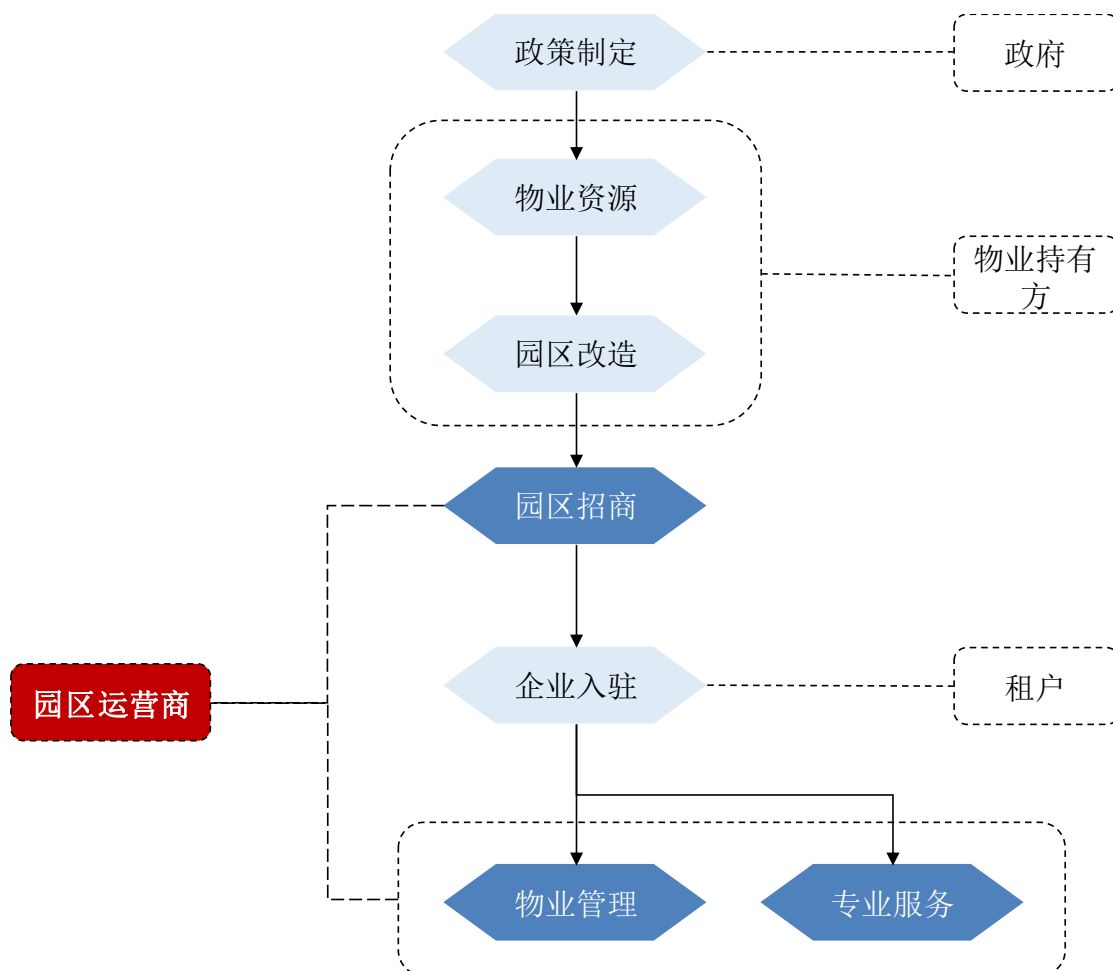
如果物业持有方不具备专业的园区运营管理经验，缺乏园区改造更新的资金投入，人才方面也不具备优势，往往会选择与专业园区运营商合作。根据实际情况，物业持有方与专业园区运营商具体的合作模式可分为承租运营、受托管理运营和合资运营三种模式，具体如下：

#### ①承租运营



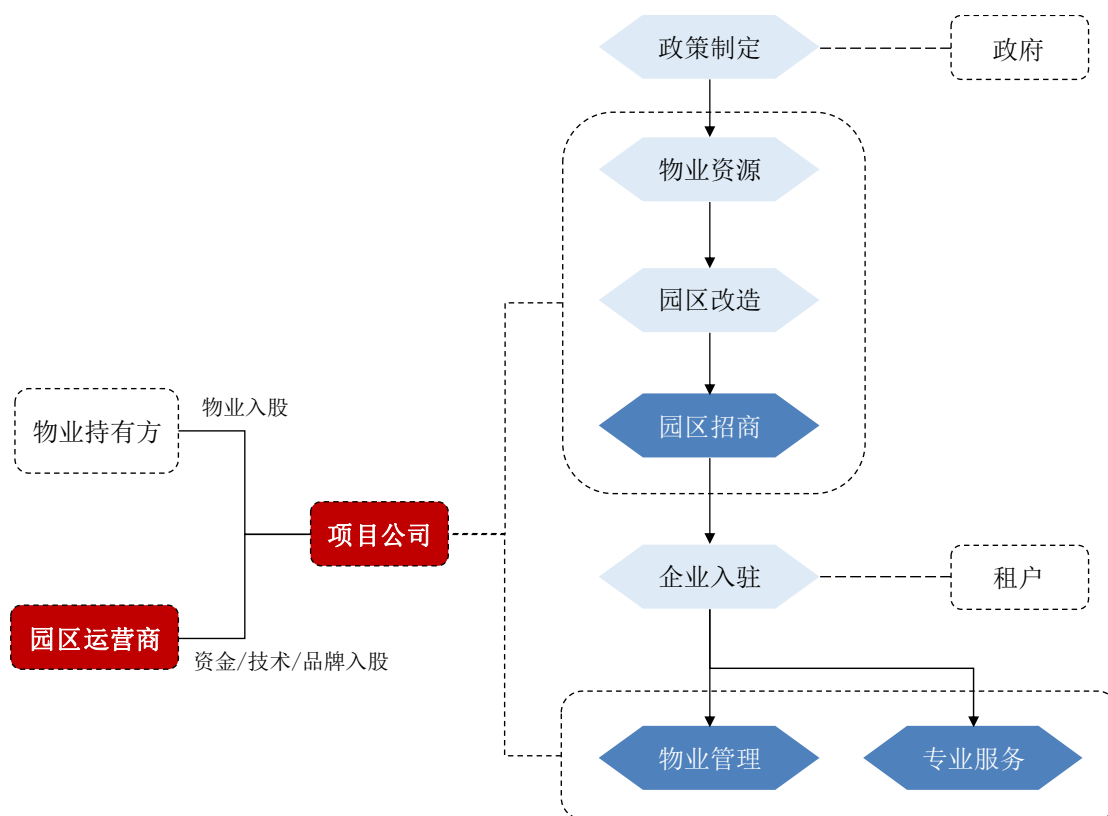
承租运营模式下，物业持有方通过与专业的园区运营商签订长期租赁协议、收取固定或浮动租金合作运营创意产业园，由园区运营商进行重新定位、设计及改造，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能将老旧物业打造成为符合新目标客户群办公和经营需求的创意产业园区。园区运营商利用其渠道和品牌资源进行招商，待企业入驻后进行专业的后续运营并提供专业服务，并获取租金、物业管理及专业服务等收入。

## ②受托管理运营



受托管理运营模式下，物业持有方通过委托园区运营商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。园区运营商为非自营园区或建筑（群）提供各类运营服务并获得相关业务收入，具体包括招商、物业管理、专业服务等，并收取园区租金收入的一定比例作为服务费用。

### ③ 合资运营



合资运营模式下，物业持有方与园区运营商共同成立项目公司，通过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，收取租户的租金和物业管理费等。

#### （3）行业快速发展实现产业链多方共赢

##### ① 政府

政府为促进创意产业的发展同时加快城市更新进程，陆续出台了一系列促进创意产业、创意产业园区发展和引导老旧厂房改造更新的政策。政府作为政策制定者以及产业引导者，其支持城市更新和加快创意产业园发展的驱动因素如下：

##### A、增强城市的竞争力

将老旧工业厂房更新改造成为创意产业园的城市更新建设可以吸引文化创意企业或高端服务业公司入驻，从而促进区域经济增长、增加税收、创造大量就业岗位、吸引高端创意人才集聚；而在创意产业园中，创意企业的集聚又可以进行产业链合作、信息共享，实现产业链升级。创意产业园成为城市更新、产业升级转型优化、产业能级提升的物理载体，亦是文化创意产业培育的孵化器和加速器，因此可以有效提升城市竞争力。

## B、提高城市宜居性

通过城市更新来提升生活质量是中国城市实施改造升级的核心目标，这将会实现多方共赢。将老旧工业厂房更新改造为创意产业园，可以在保留城市历史底蕴的前提下有效改善城市景观、吸引文化创意企业或高端服务业公司入驻，进而增加工作机会、增加城市旅游资源以及提高居民的生活环境和健康水平，从而增加城市宜居性。

## C、确保城市的可持续发展

城市环境问题已经成为近些年政府需要应对的主要问题之一。而老旧厂房的改造是在现有厂房的基础上进行科学设计改造，既可以有效避免建筑资源的浪费、减少拆除、重建的能源消耗，又能降低老旧厂房因落后设计引发意外事故的风险，提升土地利用效率。因此，老旧厂房再利用这种可持续发展的城市建设方式得到政府的支持。

## D、服务中小微企业

政府积极支持中小微企业的发展，近年来从中央到地方推出一系列促进中小微企业发展的政策措施并支持创业创新。创意产业园区是以第三方公共服务平台的形式，通过市场化手段服务中小微企业，能够更加精准地契合中小微企业发展过程中的实际需求、为中小微企业提供符合其发展阶段的服务，属于支持中小微企业发展的市场化实践。

### ②物业持有方

很多老旧厂房的物业持有方通常是传统工业企业，由于城市产业调整升级、经济结构转型以及城市化的大幅度提升，很多工厂园区因此闲置。而这些老旧厂房往往处于城市较为优越地段、土地价值较高，但由于政策及历史原因物业持有方无法对该等物业进行出让、盘活资源，因此在持有物业的同时将厂房进行更新改造加以利用，能够增加租金收入，对物业持有方而言能够改善经营、盘活物业资源。

### ③园区运营商

园区运营商作为园区的更新改造和运营管理者，协助地方政府进行城市更新的推进，帮助物业持有方盘活物业资源，并向入驻企业提供租赁、物业管理、专

业服务等多方位服务，在提供上述服务过程中实现经济收益和自身业务发展。

#### ④入驻企业

创意产业园的入驻客户主要是文化创意产业企业和创业型中小微企业，在选择办公物业的时候考虑的因素包括租赁成本、项目区位、改造效果（包括建筑风格、使用材料、内部条件、采用的技术以及绿色指标等）、业态匹配以及提供的物业、专业服务。老旧建筑改造而成的创意产业园以其高性价比的租赁价格、优越的地理位置、独特的创意建筑风格以及园区运营商的专业服务而对租户形成较大的吸引力，能够为大量处于早期发展阶段、经济实力有限的中小微创业、创新型企业提供重要的发展保障。

### 5、创意产业园的特征

#### （1）多为老旧建筑（群）改造而成

目前国内大多数创意产业园区主要由老旧建筑（群）改造而成，主要原因有两点：一是工业化发展的必然趋势。随着国内工业化基础日益成熟和信息化与工业化的深度结合，工业的产出、效率以及规模都得到较大程度的提升。在此背景下，许多传统工业企业通过关停或合并低效厂区、搬迁至具备成本优势地区等方式提升其在竞争日益激烈的工业行业优势，因此在主要城市核心区域产生很多闲置原用于办公、生产、仓储的工业建筑。该等工业建筑直接可再利用价值较低，降低土地资源的利用效率，同时也影响了城市的整体外观。然而，拆除重建既破坏了原有城市风貌，又会产生大量建筑垃圾，同时新建建筑物也会消耗大量能源；此外，这些老旧建筑在城市化发展过程中贡献重大，带有鲜明的时代烙印，能够反映出城市文化与特色，是我国城市工业文明和工业化进程的重要见证，因此从客观上老旧建筑再利用存在其必要性；二是政策的大力推动和创意产业的快速发展。从中央到地方陆续出台的一系列支持创意产业的政策文件为创意产业园的发展完善了法律环境，重点支持利用“存量房产”发展现代服务业、尤其是创意产业，促进城市更新、产业升级转型优化、产业能级提升，创意产业在政策和市场支持下快速发展，对由老旧建筑（群）改造成的性价比较高的办公物业需求旺盛。

#### （2）创意产业园通常由物业持有方与专业运营商合作改造和经营管理

老旧工业建筑（群）多为原来工业生产、办公所用，且往往由于年代久远，

其功能设计、内部结构、装修风格、电梯和水电等方面严重落后于现代商务办公的需求，老旧建筑（群）的再利用需要进行重新定位、设计、改造及运营等工作。很多老旧建筑（群）的物业持有方，一方面其主营业务往往与创意产业园区运营不相关，本身不具备专业的园区运营管理经验及人才储备，缺少自主改造与更新的能力；另一方面园区更新改造需要耗费大量资金、存在一定的进入门槛及经营风险，在此情况下物业持有方往往会与专业的园区运营商通过承租运营、受托管理运营或合资运营等模式进行园区改造以及后续管理的合作，由专业的园区运营商进行产业定位，重新进行设计并加以改造。

### （3）行业定位特点鲜明

根据上海市文化创意产业推进领导小组办公室和上海市统计局于 2013 年联合印发的《上海市文化创意产业分类目录（2013）》，创意产业涉及 11 个行业大类，186 个行业小类，可分为文化创意服务业和文化创意相关产业两大类。创意产业园多以集聚一种或几种的特色产业为主，行业定位特点鲜明，通过产业链上下游公司的协同合作、信息交流以及园区专业服务形成显著的集聚效应，对同行业公司有很强的吸引力。

### （4）外观风格和建筑格局新颖时尚

创意产业园的外观风格对于吸引创意企业和人才的入驻具有至关重要的作用，尤其是一些艺术创作、媒体创作和设计公司等创意企业，通常更加倾向于在一些具有独特艺术风格的场所进行办公，一方面更加有利于其进行创作设计活动，激发创作灵感；另一方面这样的经营场所更有利于吸引顾客，进行业务拓展。在建筑格局方面，创意产业园充分考虑到创意企业对展示空间的需求，在空间划分和公共区域的设计上，赋予了更多的灵活性。同时，创意产业园独特的建筑风格既保留了城市历史底蕴，又有效改善了周围街区的景观，在提升园区及周边地区人流量、带动区域商业发展也有积极作用。

### （5）多功能融合

创意产业园区是众多创意企业在特定物理空间的集聚，如何使聚集在一起的创意企业相互合作、共同发展是推动创意产业园区实现高质量发展的关键。创意产业园区不仅能够形成协同发展的上下游产业链，亦更注重增加产业链中各个环

节的产业附加值。因此，创意产业园是多功能融合的载体，通过产业集聚效应、园区专业服务和商业配套设施服务来促进园区内企业的发展。因此成熟的创意产业园不仅包括舒适的办公环境，同时要具有产品发布、产业资源对接、咨询服务、信息平台、会议展览、休闲娱乐、餐饮服务、线下沙龙等各种功能，通过这些专业化服务孵化中小微企业，培育新型园区产业生态。

#### （6）地理位置优势

创意产业园区是现代服务消费场所，客观上需要周边地区拥有一定规模的人口和较高的经济发展水平，同时配套便利的基础设施，具备一定地理位置优势。因此，创意产业园区在经济发达地区发展较快，在老旧建筑（群）资源丰富、创意从业人员集中、配套资源完善的区域创意产业园区发展更具有优势。

### 6、我国创意产业园的发展现状

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

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

长三角文化创意产业园的发展以上海为核心。上海作为中国现代工业的发源地，基于老旧厂房改造的文化创意产业园最早在 2000 年“都市型工业”的规划下便开始萌芽，前期是小微型文化创意企业以及艺术家自发聚集而形成的小范围文化创意产业集群，聚集在旧仓库、老厂房等价格低廉、空间灵活的内城工业遗产区域，包括田子坊、八号桥、M50 等。2005-2009 年在政策的扶持下文化创意产业园区呈现高速增长。2010 年，联合国教科文组织批准上海加入联合国教科文组织“创意城市网络”，并颁发“设计之都”称号。上海市已认定 2019-2020 年度上海市级文化创意产业园区 137 家（其中示范园区 20 家）、示范楼宇 10 家、



示范空间 20 家。上海以成为“国际创意产业中心”为目标，推动着一批创意行业快速发展，建立了一批具有很高知名度的创意产业园区，形成了一定的创意设计方面的集聚效应。与其他地区创意产业园发展模式相对比，上海创意产业园的发展更加偏重市场化运作方式，大部分产业园都具有较为鲜明的产业特质，政府在其中起引导与扶持作用。

随着长三角文化创意产业集群的发展，上海周边经济较为发达的城市包括南京、杭州、苏州等地的文化创意产业也纷纷发展起来。苏州已成为长三角地区的创意产业生产基地，是上海创意产业链的延伸；南京和杭州则聚集了一批以艺术设计、室内装饰设计、广告策划、动漫为主的文化创意产业园区。

北京作为我国的文化中心，在文化创意产业发展方面同样发展较快，目前已形成以北京为核心辐射周边的环渤海创意产业集群。北京的文化创意产业以文艺演出、广播影视、文艺动漫、时装设计等为主。据北京市统计局统计数据，北京市文化创意产业实现增加值由 2006 年的 823.2 亿元增长至 2017 年的 3,908.8 亿元，年均增速 15.2%。根据北京市文化创意产业促进中心的调研数据，2018 年 5 月，北京市已腾退老旧厂房 242 个，总占地面积超过 2,500 万平方米，已经转型利用的老旧厂房占地面积 601 万平方米，正在转型改造的占地 138 万平方米。此外，北京市政府专门成立了文化创意产业领导小组，并强调以发展文化创意产业为新引擎推动产业升级。截至 2018 年末，北京市共有 34 家产业园区入选首批北京市文化创意产业园区名单。

珠三角文化创意产业集群以广州、深圳两市为主。广州背靠“亚洲创意中心”的香港，其文化创意产业发育较早，发展较快；深圳市积极创建“创意设计之都”，在巩固“中国现代平面设计发源地”的基础上，大力发展平面设计、动漫、传媒、文化旅游等文化创意产业。

目前国内已经涌现创意产业园区知名案例，除发行人运营的“越界”系列创意产业园区外，还包括如北京 798 艺术区、北京电影产业园、北京新华 1949 园区、上海 M50 创意园、上海八号桥、上海 1933 老街坊和广州 T.I.T 创意园等。

#### ①北京 798 艺术区

798 艺术区位于北京朝阳区酒仙桥街道大山子地区，故又称为大山子艺术区，

是原国营 798 厂等电子工业的老厂区所在地。北京 798 艺术区前身国营电子工业联合厂成立于 20 世纪 50 年代，并经历了 40 余年的发展。90 年代中期，由于产业结构调整等原因，厂区原电子产业整体外迁，大量厂房空置，厂区被关闭，艺术展示和创作空间开始入住，逐步改造为如今的艺术社区。21 世纪初，798 厂区低廉的租金价格及宽敞的建筑空间吸引了众多艺术家及相关机构，其中包括尤伦斯当代艺术中心（租用面积 5,000 平方米），美国南加州建筑学院（租用面积 4,000 平方米）以及北京东京艺术工程（租用面积 400 平方米）。如今 798 艺术区已成为画廊、艺术中心、艺术家工作室、设计公司、餐饮酒吧等各种空间的聚合，北京市政府将 798 艺术区设计为北京重要的文化旅游和消费区，凭借这自由且极具创意的文化精神以及独特的建筑风格享誉世界，每年吸引超过 500 万游客来此参观。2003 年，798 艺术区被美国《时代》周刊评选成为“全世界最具有标志性的 22 个城市文化艺术中心”之一。

北京 798 艺术区改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

## ②北京电影产业园

位于通州的铜牛集团工厂于 1952 年开业，曾经是北京最受欢迎的内衣生产厂家。2013 年，由于地区政府决定减少城市污染行业，并出台清洁空气计划，将不符合首都功能定位（重污染）的企业迁出，铜牛集团与大量重工业厂家一起被迫迁至北京之外，原先占地近 2.5 万平方米的工厂被弃置。2014 年，随着北京对低成本办公空间的需求增加，原厂房的一部分投入改造，最终成为北京电影产业园。超过 40 家国内外电影公司陆续进驻，其中包括 IMAX 中国，东波电影集团及 Made in Wow 等。铜牛影视产业园的成功，一方面系其改造保留了其旧厂房元素，并与最新的流行风格相结合，满足了影视公司对空间的需求；另一方面系

其迎合了高性价比办公空间的市场需求。时至今日，北京电影产业园仍旧扮演着重要的文化角色，还有很多的影视相关企业排队等待入驻。

### ③北京新华 1949 园区

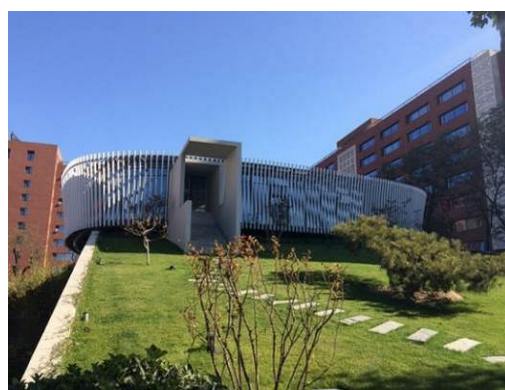
新华 1949 文化金融创新产业集聚区，位于北京市西城区，紧邻西二环官园桥，地理位置优越，交通便利。园区占地面积 4 公顷，建筑面积 4.5 万平方米，其前身为北京新华印刷厂的生产厂房及库房，成立于 1949 年。新华 1949 园区是中国文发集团下属中国印刷总公司完成主辅分离与主业外迁后，基于北京市打造世界性城市、推进文化、金融产业融合发展的理念，经过反复市场调研，精心设计改造而成。

园区外立面保持老厂区的风格，在此基础上增加设计元素和创意灵感，将现代办公与老厂区传统风貌相结合，并以深厚的历史文化底蕴为支撑，紧扣文化主题，搭建满足创意设计需求的系列功能平台，如园区提供“一座式办公全程服务”等，为入驻企业机构提供完善的专业服务。

北京新华 1949 园区改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

### ④上海 M50 创意园

1999 年，上海春明毛纺织厂停产、转制，莫干山 50 号开始将旧厂房改造出租、打造创意产业园区。2000 年 5 月艺术家薛松进驻莫干山 50 号春明工业园，成为入驻莫干山 50 号的第一人，2005 年 4 月春明工业园被上海市经委挂牌为上海创意产业聚集区之一，命名为 M50 创意园。目前 M50 创意园占地 34.45 亩，建筑面积 41,000 平方米，汇集了来自多个国家和地区的画廊、平面设计、建筑师事务所、影视制作、环境艺术设计、艺术品（首饰）设计公司及艺术家工作室。

M50 创意园改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

### ⑤上海八号桥

8号桥位于建国中路8~10号，占地面积7,000多平方米，总建筑面积12,000平方米。这里曾是旧属法租界的一片旧厂房，解放后，这里成为上汽集团所属“上海汽车制动器公司”所在地。2003年下半年，在市经委和卢湾区人民政府的支持下，由上海华轻投资有限公司、香港时尚生活策划咨询（上海）有限公司和上海工业旅游发展有限公司共同对“上海汽车制动器公司”旧厂房实施开发、改造、招商、管理，历时一年，把老厂房变成了吸引创意人才、激发创意灵感、集聚创意产业的园区。

目前，8号桥已有国内外近百家著名设计公司和著名品牌落户，成为顶级品牌展示和信息发布的平台、上海创意产业集聚区的新地标、上海七家“全国工业旅游示范点”之一、上海三家信息化示范园区之一。

上海八号桥改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

### ⑥上海1933老场坊

1933老场坊曾经是上海公共租界工部局运营的宰牲场，在2002年彻底关闭。

2006年，上海创意产业投资有限公司与上海锦江国际工业发展有限公司签订的租赁协议，双方注资共1亿元人民币用于闲置物业修复翻新，并将原先的工业建筑改造为商业用途。如今，1933老场坊是一个面积达32,500平方米的繁华商业综合体，拥有四栋文物保护建筑，汇集了众多创意零售商店、餐厅、画廊、展览馆等。上海1933老场坊的改造保留了已有的历史建筑的结构，成为盘活国有资产最引人注目的案例之一。作为上海新的地标性建筑，1933老场坊实现了历史与现代的完美融合。

上海1933老场坊改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

#### ⑦广州T.I.T创意园

T.I.T创意园位于广州主城区海珠区，前身是建于1952年的广州纺织机械厂，于2004年关停。2007年，广州纺织工贸企业集团与深圳一家公司合资创建广州新仕诚企业发展有限公司，对既有工厂进行改造。在该项目中，产业园内的大多数旧建筑及厂房都维持不变，但是它们的功能从工业生产转换成商务、零售及餐饮。T.I.T创意园项目不断发展，从最初该区域仅作为传统办公用途，到如今已经成为集公寓、公共服务及餐饮为一体的优质联合办公空间。得益于园区写字楼的高使用率，加之政府的高效扶持及园区的优质服务，该园迄今为止已成功吸引众多企业入驻，包括微信总部、Mo&Co、匹克，博涛集团、ifanr.com及易到用车，成为广州最成功的工业园区改造更新项目之一。

广州T.I.T创意园改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

在国家和地方政策的鼓励下，我国较多的城市地区着手将老旧工业建筑改造成创意产业园区、现代服务业园区等，并在最近几年取得了较为快速的发展。随着经济的发展以及产业结构的持续优化，预计未来的既有建筑资源范围将从工业建筑扩展至商用物业、住宅物业，既有建筑的不断积累为行业提供了广泛的发展前景。

### （三）行业的竞争状况

#### 1、行业的竞争格局

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

#### 2、主要竞争对手

##### （1）上海圣博华康文化创意投资股份有限公司

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

上海圣博华康文化创意投资股份有限公司目前投资运营的创意产业园包括上海音乐谷、上海波特营创意园、上海 2577 创意大院、徐州彭城大院文化创意产业园、徐州彭城壹号时尚街区、武汉江城壹号创意园和无锡蓉运壹号创意园。

（资料来源：官方网站 [www.sunpowergroup.biz](http://www.sunpowergroup.biz)）

#### （2）上海八号桥投资管理（集团）有限公司

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

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

#### （3）上海弘基企业（集团）股份有限公司

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

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

#### （4）上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

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

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司目前运营的创意产业园包括东溪德必易园、金汇德必易园、甘泉德必易园、七宝德必易园、柏航德必易园、沪西德必易园、龙漕德必易园、漕河泾德必易园、徐汇德必易园、虹桥德必易园、大宁德必易园、昭化德必易园、天杉德必易园、长宁德必易园、虹口德必运动

LOFT 国际体育产业园、芳华德必运动 LOFT、德必法华 525 创意树林、德必徐汇创意阁、德必虹桥 525。（资料来源：官方网站 [www.dobechina.com](http://www.dobechina.com)）

（5）上海静工（集团）有限公司

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

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

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

（6）上海纺织时尚产业发展有限公司

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

（7）北京 798 文化创意产业投资股份有限公司

北京 798 文化创意产业投资股份有限公司成立于 2007 年，其运营的北京 798 艺术区位于北京市朝阳区酒仙桥大山子地区，由 798 厂、706 厂、797 厂、707 厂和 718 厂构成，总建筑面积达 23 万平方米，是具有国际影响力的文化创意产业集聚区。

（8）苏州博济堂科技创业孵化管理有限公司

苏州博济堂科技创业孵化管理有限公司成立于 2006 年，其运营的创意产业园包括南京聚创科技园、南京俊杰汇谷、南京东山国际研发园、南京 J6 园、苏州博济苏印智造、苏州平江创意园、苏州沧浪财智中心、苏州博济吴中创新园、苏州智汇谷、苏州博济江南智造、苏州兴华科技园、苏州生能科技园、苏州新区创业园、苏州太仓智汇港、南通左岸意库、上海博济·F1088 时尚科技园、上海



星火科创园、上海美兰湖科技园、上海智汇园、无锡博济建苑汇谷、常州新博汇谷、常州五星智造园、杭州滨江智谷和杭州青山湖科技园等。（资料来源：官方网站 [www.bojipark.com](http://www.bojipark.com)）

### 3、进入行业的主要障碍

#### （1）项目运营经验

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

#### （2）资金门槛

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

#### （3）获取项目资源的门槛较高

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

#### （4）品牌壁垒

除了项目开发，项目招商也是很重要的环节。创意文化市场的发展已经朝着品牌化发展，随着越来越多的企业进入到创意文化这个行业，长期耕耘创意文化园的园区运营商凭借多年的经验积累以及成熟的运行模式，已经建立了很好的品牌效应，更加能够得到客户的青睐，从而形成一个良性的循环。

## （四）影响行业的有利和不利因素

### 1、有利因素

#### （1）行业政策对创意产业园发展的支持

中央及地方政府均颁布了支持盘活存量既有建筑（群）、推进产业聚集区建

设的行业政策和指导意见，为行业的发展提供了良好的政策环境，具体政策详见本节“二、行业基本情况”之“（一）行业监管体制和产业政策”的相关内容。上述关于创意产业园区的行业政策和指导意见，体现出各级政府对于发展文化创意产业、提升城市品质的重视程度，为公司利用现有品牌、规模、管理等方面的优势继续增强核心竞争力，保持在创意产业园行业的开发、建设及营运的优势地位提供了政策和制度保障。

## （2）丰富的既有建筑资源为创意产业园提供发展基础

目前，我国的创意产业园主要由城市老旧工业建筑更新改造而成。既有建筑资源可视为行业所需“原材料”，供应者包括失去原有产业功能、因定位和配套等改变的产业类物业持有方等。既有建筑的存量、增长预期及可供改造量对行业的持续性具有决定性影响。

随着城市化进程的不断推进，既有建筑存量正在不断增加。城市化进程使得城市的边界延伸、城镇面积不断扩张，原本位于城市边界的旧工业建筑逐步纳入城区，大量老旧建筑需要改造和重新定位。根据国家统计局数据，我国近几年城市化率每年以1%左右的速度增加，截至2018年末，我国的城市化率为59.58%，但远远低于发达国家平均水平。因此，随着国民经济的持续快速发展，我国城市化进程还将持续相当长的时间，也将在相当长的时间内为本行业提供可供改造的既有建筑（群）。

分别以上海和北京为例。上海是我国近代工业的发源地，自十九世纪开埠以来，上海建立了大批老厂房、仓库，其风格样式、建造特色各有不同，其中不少是见证了我国近现代工业发展史和城市发展史的优秀历史建筑。随着国民经济快速发展、产业结构调整优化、城市规划变化和企业经营状况波动等因素，相当一部分的旧工业建筑失去了原有的功能，形成丰富的老旧工业建筑闲置资源，随着社会对历史建筑保护意识的增强以及出于对重建成本因素的考虑，通过局部改造实现老旧建筑的再利用价值已成为众多物业持有方的选择，为创意产业园的快速发展提供了“原材料”保证。目前，上海中心城区仍有大量老旧工业建筑（群）可供改造，加上办公、商场、住宅旧建筑及功能定位错位的新建筑或次新建筑，既有建筑存量更大。

北京现已成为保有古都风貌的现代化大都市，正在进行从集聚资源求增长到疏解功能谋发展的转型升级。北京市文化创意产业促进中心的调研数据显示：目前北京各区腾退的老旧厂房 242 个，总占地面积超过 2,500 万平方米，已经转型利用的老旧厂房有 601 万平方米，正在转型改造的为 138 万平方米。随着北京疏解整治促提升行动的开展，还有 200 多家一般制造业企业将在 3 年内陆续迁出，未来北京老旧厂房资源的开发空间巨大。

### （3）下游行业蓬勃发展为创意产业园提供广阔的市场空间

基于下游行业的快速发展，创意产业园的入驻需求正在迅速扩大。一方面，文化创意产业发展迅速。以上海为例，2013 年、2014 年、2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年，上海文化创意产业总产出增加值分别为 2,555 亿元、2,833 亿元、3,020 亿元、3,395 亿元、3,718 亿元及 4,228 亿元<sup>2</sup>，均保持着持续增长的趋势。2018 年，上海文化创意产业的增加值占地区生产总值的比重达 12.9%。根据《关于加快上海文化创意产业创新发展的若干意见》的规划，自 2018 年起，未来五年，上海市文化创意产业增加值占全市生产总值比重达到 15% 左右，基本建成现代文化创意产业重镇；到 2030 年，占比达到 18% 左右，基本建成具有国际影响力的文化创意产业中心；到 2035 年，全面建成具有国际影响力的文化创意产业中心。

另一方面，创业热潮增加了对高性价比办公场所的需求。创意产业园以其高性价比的租金和相关的创业孵化服务（如创业培训、公关服务、信息平台、会议展览、政策咨询等）吸引了大批中小微企业入驻。因此，在国家“大众创业、万众创新”政策的大力推动下，国内创新创业保持了较高的活跃度，创业人群基数不断扩大，带动了创意产业园需求的持续增长。

综上所述，文化创意产业的持续发展以及“双创”热潮下创业中小微企业的

---

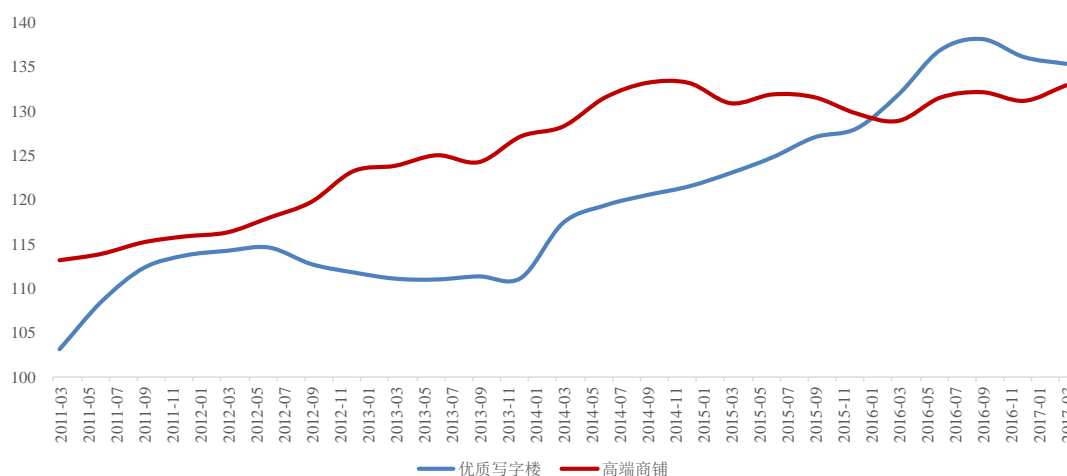
<sup>2</sup> 数据来源：2013 年数据来自于解放日报文章“2013 年上海文创业总产出 8,386 亿元，文化贸易今年有望超百亿”，发布日期：2014 年 12 月 16 日；2014 年数据及 2015 年数据来自于新华社文章“上海文创产业加速发展‘十三五’再上快车道”，发布日期：2016 年 6 月 8 日；2016 年数据来自上海市市政府《关于加快上海文化创意产业创新发展的若干意见》的新闻发布会，发布日期：2017 年 12 月 15 日；2017 年数据来自于上海市文化创意产业推进领导小组办公室文章“上海展团赴深圳参加文博会，打响上海文化品牌提升文创产业竞争力”，发布日期：2018 年 5 月 11 日；2018 年数据来自于上海市文化创意产业推进领导小组办公室文章“上海，蓬勃兴起的文创园区：点亮城市创意”，发布日期：2019 年 6 月 17 日。

快速发展为创业产业园提供了广阔的市场空间。

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

近二十多年，我国的国民经济保持持续快速的发展，物业租赁和转让价值保持上升趋势，办公楼、商业营业用房的租赁价格持续上升。2011年至2017年，上海优质写字楼与高端商铺的房屋租赁价格指数季度变动情况如下：

上海优质写字楼与高端商铺的房屋租赁价格指数季度变动情况



数据来源：wind 资讯

2011年至2017年，上海的房屋租赁价格整体保持上升趋势，2017年3月的上海优质写字楼房屋租赁价格指数较2011年3月上升31.17%；2017年3月的上海高端商铺房屋租赁价格指数较2011年3月上升17.40%。租赁价格指数的稳步上升为创意产业园的租金水平提供了良好的保证与支持。

（5）行业壁垒较高，龙头运营商优势明显

创意产业园行业壁垒较高，龙头运营商经过长时间和经验的积累，具备丰富的园区项目运营经验和业务统筹整合能力，掌握了优质的业务渠道，形成了完整的全价值链服务体系，并凭借着较强的资金实力和品牌效应，能够持续稳定获取优质的园区项目资源，并对园区进行专业的定位、设计与改造、招商以及后续运营管理，而新进入的企业很难在短时间内形成优势。

## 2、不利因素

（1）创意产业园起步较晚，园区管理和服务水平有待提升

和发达国家相比，我国创意产业园的发展仍处于起步阶段，对园区内企业的服务主要集中于传统的租赁和物业管理服务，业务相对单一，对租金收入依赖较大。创意产业园对创意企业的孵化效应有待提高，专业服务的发展相对滞后，未能形成充分的集群效应，未能充分发挥创意产业园的功能和作用。

### （2）跨地区经营创意产业园的难度较高

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

### （3）融资渠道受限

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

## （五）行业的区域性、周期性和季节性

### 1、行业的区域性

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

#### （1）经济发达地区对文化创意产品和服务的消费能力相对更强

文化创意产业主要涵盖研发设计、建筑设计、文化传媒、咨询策划和时尚消费等领域，通常属于现代服务业，所提供的最终产品和劳务旨在提高生产效率、改善生活质量和品质、丰富文化生活等。发达地区通常经济发展程度较高，居民的消费能力更强，因此对创意产业的需求也更为迫切，在激发创意产业快速发展的同时，也促进了创意产业园的快速扩张。

#### （2）经济发达地区的人才资源相对更加丰富

文化创意产业通常以文化、创新理念为核心，是知识、智慧和灵感在特定行

业的物化表现，因此人才是创意的根基。发达地区拥有更好的行业发展机遇、教育医疗资源和公共基础设施，因此具有更强的人才吸引力，为创意产业的发展提供了充分的人才储备，也为创意产业园区的发展提供了必要的基础。

## 2、行业的周期性

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

## 3、行业的季节性

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

# （六）行业与上下游之间的关联性

## 1、上游行业与本行业的关联性

创意产业园区的上游为建筑资源的物业持有方，通常为拥有房屋所有权或者经营权的企业单位。创意产业园运营商通过承租或受托管理（管理内容包括代理招商和物业管理等）方式对上述物业进行经营管理。

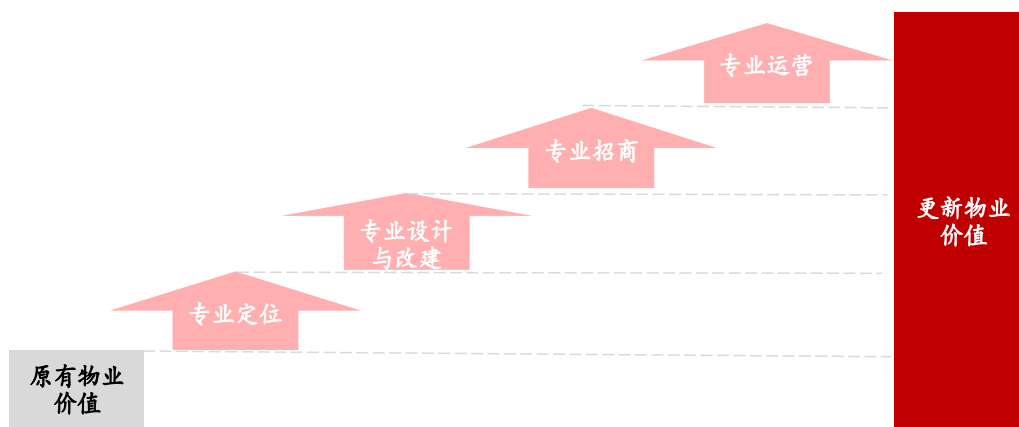
## 2、下游行业与本行业的关联性

创意产业园区的下游客户为园区物业的入驻企业，包括文化创意产业行业中的各类企业以及园区的商业配套企业。基于我国经济稳步发展、产业结构升级、第三产业比重持续增加、国家及地方大力鼓励与支持创意产业发展等良好预期，下游文化创意产业有望快速发展，而基于创意产业园区的集聚效应、园区服务、创意环境等对文化创意产业的促进作用明显，因此创意产业园区的需求有望持续增长。

### 三、发行人的竞争优势

#### （一）成熟的全价值链一站式服务体系

公司经过十余年的发展，在产业园区的定位、设计与改造、招商和运营管理方面积累了丰富的经验，尤其是在对园区物业价值的发现、挖掘和提炼上，具有独特的优势。



##### 1、园区定位优势

公司承接项目时，首先需要根据市场调研情况确定园区的定位，从而确定目标客户的类型和范围并对园区的盈利能力进行评估预测。园区的定位不仅对园区的改造方案设计具有至关重要的作用，更加会影响未来园区的出租率、租金情况、物业费水平等，进而影响园区未来的盈利水平。公司对园区定位工作非常重视，先期调研阶段对物业相关方做系统调研与访谈，听取所在城区的政府相关职能部门、业主、合作开发方（如有）、部分潜在商户、租户以及居民的建议和意见。园区定位阶段工作由高管团队、招商部、投资部、法务部、运管部、设计管理部、工程部、商务部等集体决策、共同参与完成，从而降低项目投资风险。

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

##### 2、园区设计与改造能力

公司经过多个园区项目的设计与改造，已经积累了相当丰富的园区设计与改造经验，形成了一套完备的园区设计与改造的工作流程和体系，在充分了解市场

的基础上，针对不同定位的项目进行差异化、定制化的设计。公司已与多家设计公司和施工单位建立了稳定的合作关系，通过对改造更新工程进行有效的监督和指导，使得园区的办公环境、建筑风格、基础设施配套能够充分满足创意产业园区运营的要求；同时公司在控制改造成本和追求改造进度之间有较强的协调能力，在项目的改造成本和改造进度方面具有优势。

### **3、招商优势**

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


### **4、运营管理优势**

经过十余年的发展，截至 2019 年 6 月末，公司承租运营的项目共 24 个，可供出租运营的物业面积约 53 万平方米，参股运营项目 2 个，受托运营项目 2 个。因此，公司具有丰富的园区运营管理经验。公司不仅为园区提供基本的物业服务，还为园区内的企业提供产业链专业服务，如办公运营、会议展览、信息系统、业务开拓相关服务等。而成熟的运营管理和有价值的专业服务是提升入驻企业粘性的关键因素。

## **（二）品牌优势**

随着文化创意产业的不断发展，文化创意产业客户的集群性亦逐步显现，由于该类客户对于办公环境、配套设施以及园区氛围要求较高，因此园区的品牌对于引入客户的品质、出租率、租金价格以及物业费等均具有较大的影响。公司自 2007 年即开始从事创意产业园区的经营，经过多年发展，公司以“越界”品牌为代表的创意产业园区已经逐步得到了政府、文化创意产业类客户等各方的认可，近年来公司陆续获“上海市产业园区品牌开发建设运营机构”、“上海市文



化企业十强”、“十大城市更新资产运营机构”等奖项和称号，多个项目被认定为“上海市文化创意产业园区”、“国家文化产业示范基地”、“国家级文化产业试验园区”等，越界“”商标（注册号：7311701）连续被上海市工商行政管理局认定为上海市著名商标<sup>3</sup>。未来，随着公司新项目的投入运营以及客户对创意产业园区品牌关注度的逐步提升，公司的品牌优势将进一步显现，从而为园区盈利水平的提高奠定坚实的基础。

### （三）规模优势

经过多年的经营及国家鼓励政策的支持，公司积累了大量的创意园区经营成功案例，规模优势明显，在业内具有较强的影响力。截至 2019 年 6 月末，公司承租运营的项目共 24 个，可供出租运营的物业面积约 53 万平方米，参股运营项目 2 个，受托运营项目 2 个。整体项目数量、面积均处于行业领先地位。在园区运营方面的规模优势，有助于公司拓展新的项目，吸引品牌客户入驻，同时提升公司对供应商及客户的议价能力，加强公司园区公共服务平台的规模效应，从而提高公司在行业内的竞争力。综上所述，随着公司运营管理的园区规模进一步扩张，园区运营服务能力不断提升，盈利能力进一步增强，市场影响力得到提高，不断发挥规模效应，日益扩大的规模优势将有助于公司经营业绩的增长。

## 四、发行人的主营业务

### （一）发行人的主营业务情况

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

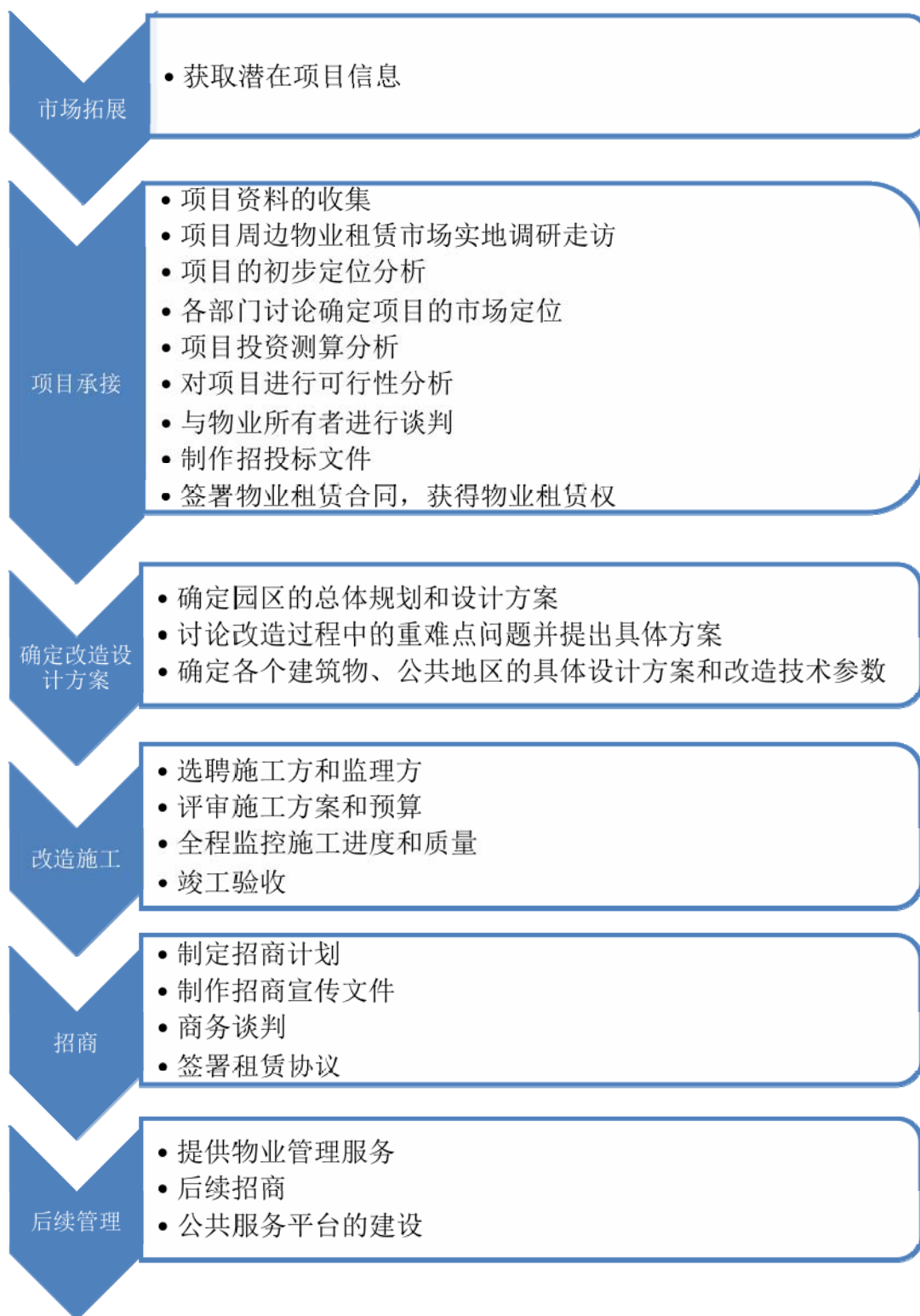
### （二）发行人主要服务的流程图

公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得具有租赁价值提

<sup>3</sup> 有效期自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止

升空间的既有建筑（群）经营权，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。

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



### （三）主要经营模式

#### 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签订协议、以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑（群）经营权，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。

公司获得既有建筑（群）经营权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合同并取得该等经营权，企业并购方式系通过收购已取得创意产业园区经营权的运营公司股权而取得该等经营权。

截至 2019 年 6 月末，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	
3	越界•田林坊、越界•菁英汇	自行承租	
4	锦和大厦	自行承租	杭州锦悦
5	越界•锦绣工坊	自行承租	上海锦羽
6	越界•苏河汇	自行承租	上海锦翌
7	越界•永嘉庭	自行承租	上海锦瑞
8	越界•500 视觉园	自行承租	和矩商务
9	越界•智造局 II	企业并购	上海数娱
10	越界•X2 创意空间	企业并购	

序号	项目	取得方式	运营公司
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	越界•康桥坊	自行承租	上海锦穗

### （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。

截至 2019 年 6 月末，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%

### （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、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。

截至 2019 年 6 月末，公司受托运营项目来源均为公司全资设立运营公司、由运营公司接受物业持有方委托取得，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

## 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）获取具有市场价值提升空间的既有建筑（群）经营权

既有建筑（群）资源是创意产业园项目的起点和基础，公司通常以自行承租或企业并购的方式获得既有建筑（群）经营权。截至本招股说明书签署日，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	-
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	-

自行承租改造项目	企业并购项目
越界•康桥坊	-

### ①自行承租方式

公司以现有的渠道资源、市场公开信息为媒介，获取新的项目信息；由公司的投资部、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，获取既有建筑（群）的经营权，租赁期限通常为15-20年。

### ②企业并购方式

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

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

## （2）项目的重新定位、设计和改造

既有建筑（群）租赁价值的提升来源于新的市场定位以及相应新的外观和功能。

目前，公司承租运营的既有建筑（群）原有用途主要为工业和仓储，而公司将其重新定位于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。

公司典型园区改造前后对比如下所示：

#### 越界创意园



改造前



改造后

#### 越界·田林坊



改造前



改造后

#### 越界·锦绣工坊



改造前



改造后



### 越界·永嘉庭



改造前



改造后

### 越界·500视觉园



改造前



改造后

### 越界·智造局II



改造前



改造后

### 越界·X2创意空间



改造前



改造后

### 越界·X2创意空间二期



改造前



改造后

### 越界·智汇园



改造前



改造后

### 越界·乐平方



改造前



改造后

越界·智造局I



改造前



改造后

南翔智地园三期



改造前



改造后

越界·X2创意街区



改造前



改造后

## 越界·世博园



### （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、办理租户的入住和退租工作；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。

#### （四）主要营运项目情况

截至 2019 年 6 月末，公司承租运营的项目共 24 个，参股运营项目 2 个，受托运营项目 2 个，具体情况如下：

##### 1、越界创意园

###### （1）项目基本情况

项目基本情况	
项目地址	上海市徐汇区田林路 140 号

物业出租方	广电浦东			
租赁期限	240 个月			
项目获取及运营方式	由锦和商业承租运营			
投入运营时间	2008 年			
开始盈利时间	2009 年			
项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 (万平方米)	8.2	8.2	8.1	8.1
平均出租面积 (万平方米)	7.6	7.5	7.6	7.9
平均出租单价 (元/平方米/天)	4.55	4.92	4.64	4.44
营业收入(万元)	8,618.78	18,408.32	17,141.78	16,882.51
毛利润(万元)	4,780.19	10,843.82	10,195.62	9,953.55

## (2) 目标定位及主要客户群体

越界创意园为公司最早承租改造并投入运营的项目。园区原为上海金星电视机总厂，地处上海市徐汇区田林地区。锦和商业获得该项目的承租经营权后，将园区分为“两轴三片”进行全方位规划，将老厂区打造成为 8.2 万平方米的创意产业空间。2008 年 5 月，首批客户入住园区。园区曾经是上海市第六届国际创意产业活动周的主会场。建于田林路 140 号地块上的锦和中心于 2018 年投入运营。

目前，越界创意园定位于“创意工作+创意生活”的高品位产业集聚区，主要面向研发设计业和咨询策划创意业企业，包括互联网信息服务、服装设计、广告业、营销策划等创意产业类型。

## 2、航天大厦

### (1) 项目基本情况

项目基本情况	
项目地址	上海市徐汇区漕溪路 222 号
物业出租方	上海航天工业（集团）有限公司
租赁期限	180 个月
项目获取及运营方式	由锦和商业承租运营

投入运营时间	2012 年			
开始盈利时间	2015 年			
项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 (万平方米)	2.9	2.9	2.9	2.9
平均出租面积 (万平方米)	2.5	2.6	2.7	2.8
平均出租单价 (元/平方米/天)	2.62	2.67	2.57	2.57
营业收入(万元)	1,555.30	3,277.90	3,296.18	3,383.44
毛利润(万元)	2.20	107.46	114.71	170.10

## (2) 目标定位及主要客户群体

航天大厦分为南楼、北楼，距徐家汇中心商圈 2.7 公里，毗邻光大会展中心和旅游集散中心，周边交通配套齐全。航天大厦以信息技术和咨询服务等创意产业企业为主要目标群体。

## 3、越界•田林坊及越界•菁英汇

### (1) 越界•田林坊

#### ① 项目基本情况

项目基本情况				
项目地址	上海市徐汇区田林路 130 号			
物业出租方	上海航天控制技术研究所			
租赁期限	120 个月			
项目获取及运营方式	由锦和商业承租运营			
投入运营时间	2017 年			
开始盈利时间	2017 年			
项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 (万平方米)	4.9	4.9	4.9	-
平均出租面积 (万平方米)	4.8	4.7	3.4	-
平均出租单价	3.43	3.29	3.12	-

（元/平方米/天）				
营业收入（万元）	3,671.80	7,168.16	4,317.73	127.02
毛利润（万元）	1,045.06	1,977.04	182.28	123.19

注：越界•田林坊于 2017 年开始逐步投入运营，2016 年对应收入为物业管理及其他收入。

## ② 目标定位及主要客户群体

越界•田林坊位于徐汇区田林路、苍梧路交接处，漕河泾开发区的东部，属田林次商圈，紧邻锦和商业所运营的越界创意园。公司通过物业改造将其打造成为田林板块“越界 2.0 升级版”文创园区，定位于创意产业聚集园，为企业提供舒适、便捷的研发及办公环境。

### （2）越界•菁英汇

#### ① 项目基本情况

项目基本情况				
项目地址	上海市徐汇区田林路 130 号			
物业出租方	上海航天控制技术研究所			
租赁期限	167 个月			
项目获取及运营方式	由锦和商业承租运营			
投入运营时间	2014 年			
开始盈利时间	2017 年			
项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 （万平方米）	0.5	0.5	0.5	0.5
平均出租面积 （万平方米）	0.5	0.5	0.5	0.5
平均出租单价 （元/平方米/天）	3.49	3.44	3.36	3.22
营业收入（万元）	363.15	706.52	680.88	615.21
毛利润（万元）	46.21	80.34	4.39	-269.61

## ② 目标定位及主要客户群体

越界•菁英汇目前已纳入越界•田林坊作为其配套设施进行统一管理，整体出租给上海季派酒店管理有限公司。



#### 4、锦和大厦

##### （1）项目基本情况

项目基本情况				
项目地址	杭州市上城区庆春路 87 号			
物业出租方	中国电信股份有限公司杭州分公司			
租赁期限	240 个月			
项目获取及运营方式	由锦和商业、杭州锦悦承租运营			
投入运营时间	2015 年			
开始盈利时间	2019 年 1-6 月			
项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 (万平方米)	4.3	4.3	4.3	4.3
平均出租面积 (万平方米)	3.3	2.5	1.5	0.2
平均出租单价 (元/平方米/天)	3.04	2.91	3.70	4.00
营业收入(万元)	2,502.43	4,166.34	3,025.14	1,446.05
毛利润(万元)	74.19	-696.33	-999.39	-2,541.42

##### （2）目标定位及主要客户群体

锦和大厦地处杭州市中心繁华地段，交通便利。锦和大厦定位于商务办公，其裙楼提供娱乐、购物等配套商业体验，定位于品质休闲化生活中心。

#### 5、越界•锦绣工坊

##### （1）项目基本情况

项目基本情况	
项目地址	杭州市上城区水门南弄 3 号
物业出租方	杭州市实业投资集团有限公司
租赁期限	120 个月
项目获取及运营方式	由杭州锦悦承租运营
投入运营时间	2014 年
开始盈利时间	暂未盈利
项目经营指标	

	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
期末可租面积 (万平方米)	1.0	1.0	1.0	1.0
平均出租面积 (万平方米)	0.9	0.8	0.7	0.8
平均出租单价 (元/平方米/天)	2.02	2.11	2.05	2.02
营业收入(万元)	375.55	744.78	662.25	722.34
毛利润(万元)	-58.94	-96.78	-233.88	-146.45

## (2) 目标定位及主要客户群体

越界•锦绣工坊前身为杭州绣品厂，在保留原有工业建筑独特风貌的基础上融入现代设计元素，在空间划分、公共区域的打造、通道设立、自然采光等一系列因素中，创造出别具一格的办公空间和多元化的房型。越界•锦绣工坊定位于别墅花园式创意办公园区，以时尚消费业、咨询策划创意业和信息科技企业为主要目标群体。

## 6、越界•苏河汇

### (1) 项目基本情况

项目基本情况				
项目地址	上海市普陀区光复西路1107号			
物业出租方	上海绿欣投资管理有限公司			
租赁期限	156个月			
项目获取及运营方式	由上海锦羽承租运营			
投入运营时间	2010年			
开始盈利时间	2011年			
项目经营指标				
	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
期末可租面积 (万平方米)	1.0	1.0	1.0	1.0
平均出租面积 (万平方米)	0.9	0.9	0.9	0.9
平均出租单价 (元/平方米/天)	4.42	4.18	3.90	3.88
营业收入(万元)	854.85	1,723.17	1,674.14	1,619.93

毛利润（万元）	394.81	820.03	808.66	755.18
---------	--------	--------	--------	--------

## （2）目标定位及主要客户群体

越界•苏河汇坐落于上海市静安、长宁、普陀三区交汇处，地处曹家渡商圈内，南临苏州河水岸，东靠曹杨路桥绿地，地理位置优越。越界•苏河汇以园林设计、健康生活为核心，定位于集办公、商业、科技文化为一体的创意产业园，目标群体主要为设计服务、互联网信息服务、广告及会展服务类企业。

## 7、越界•永嘉庭

### （1）项目基本情况

项目基本情况	
项目地址	上海市徐汇区永嘉路 570 号、572 号
物业出租方	上海精密计量测试研究所（原上海航天局第八〇八研究所）
租赁期限	172 个月
项目获取及运营方式	由上海锦翌承租运营
投入运营时间	2010 年
开始盈利时间	2011 年

项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 （万平方米）	0.8	0.8	0.8	0.8
平均出租面积 （万平方米）	0.7	0.7	0.8	0.8
平均出租单价 （元/平方米/天）	8.33	8.20	7.89	7.44
营业收入（万元）	1,264.39	2,616.41	2,601.77	2,479.71
毛利润（万元）	525.79	1,151.89	1,175.37	1,057.73

### （2）目标定位及主要客户群体

越界•永嘉庭园区由 5 栋围合式建筑构筑，曾是上海航天局第八〇八研究所办公场所。由上海罗昂建筑设计咨询有限公司（logon）参与设计，将其规划成为集创意办公、时尚休闲、文化餐饮于一体的法式风情创意空间。越界•永嘉庭定位于高端创意设计产业，入住企业包括建筑设计、造型设计、商务服务等创意产业企业。

## 8、越界•500 视觉园

### （1）项目基本情况

项目基本情况				
项目地址	上海市徐汇区茶陵路 225 弄 12 号，斜土路 1074 弄 90 支弄 1 号、3 号			
物业出租方	上海塑料制品有限公司			
租赁期限	271.5 个月			
项目获取及运营方式	由上海锦瑞承租运营			
投入运营时间	2011 年			
开始盈利时间	2012 年			
项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 (万平方米)	1.4	0.6	0.6	0.6
平均出租面积 (万平方米)	0.7	0.5	0.5	0.6
平均出租单价 (元/平方米/天)	4.55	4.40	4.39	4.35
营业收入(万元)	717.77	970.11	1,015.36	1,070.93
毛利润(万元)	93.19	495.51	534.86	584.32

### （2）目标定位及主要客户群体

越界•500 视觉园位于上海徐汇区内环瑞金路核心商圈，周边生活商业配套完善，产业氛围浓郁。越界•500 视觉园定位于以文化传媒、信息科技为主导的创意产业园。

## 9、越界•智造局 II

### （1）项目基本情况

项目基本情况	
项目地址	上海市黄浦区局门路 427 号
物业出租方	五里桥街道办事处
租赁期限	142 个月
项目获取及运营方式	2011 年 10 月并购，由和矩商务承租运营
开始盈利时间	并购取得时已实现盈利

项目经营指标				
	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
期末可租面积 (万平方米)	1.2	1.2	1.2	1.2
平均出租面积 (万平方米)	1.0	1.1	1.1	1.1
平均出租单价 (元/平方米/天)	5.81	5.54	4.97	4.88
营业收入(万元)	1,253.68	2,741.19	2,621.97	2,533.62
毛利润(万元)	821.92	1,868.80	1,749.19	1,607.81

## (2) 目标定位及主要客户群体

越界·智造局 II 在上海 MWB 互感器有限公司旧址基础上改造，充分利用了厂房中的原有构造，通过走廊、楼梯、架空天桥的连接，形成了一个充满个性、富有感染力的创意空间。越界·智造局 II 定位于以国际服务外包产业为主导的创意产业园，以信息技术、广告业、文化传媒、咨询服务、建筑及工业设计企业为主要目标群体。

## 10、越界·X2 创意空间

### (1) 项目基本情况

项目基本情况	
项目地址	上海市徐汇区茶陵北路 20 号
物业出租方	上海电气（集团）总公司/ 上海共鑫投资管理有限公司
租赁期限	166 个月
项目获取及运营方式	2011 年 10 月并购，由上海数娱承租运营
开始盈利时间	并购取得时已实现盈利

项目经营指标				
	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
期末可租面积 (万平方米)	1.2	1.2	1.2	1.2
平均出租面积 (万平方米)	0.9	1.0	1.1	1.1
平均出租单价 (元/平方米/天)	6.38	6.23	5.74	5.52
营业收入(万元)	1,280.37	2,662.04	2,564.45	2,535.28

毛利润（万元）	861.99	1,898.63	1,786.97	1,799.40
---------	--------	----------	----------	----------

## （2）目标定位及主要客户群体

越界•X2 创意空间由上海亚华印刷机械有限公司的老厂房改造而成，由日本 HMA 建筑设计事务所设计，园区保留了老厂房特有的空间感，并通过金属穿孔板在建筑外立面的大胆应用，营造出了现代数字创意产业的特有氛围。越界•X2 创意空间定位于国际化、信息化、集约化、人文化的数字和娱乐式社区，以信息技术与文化传媒企业为主要目标群体的创意产业园区。

## 11、越界•X2 创意空间二期

### （1）项目基本情况

项目基本情况				
项目地址	上海市徐汇区小木桥路 456 号			
物业出租方	中国科学院声学研究所东海研究站			
租赁期限	240 个月			
项目获取及运营方式	由上海数娱承租运营			
投入运营时间	2017 年			
开始盈利时间	2017 年			
项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 （万平方米）	0.8	0.8	0.8	-
平均出租面积 （万平方米）	0.7	0.6	0.3	-
平均出租单价 （元/平方米/天）	4.82	4.96	4.79	-
营业收入（万元）	765.14	1,369.09	504.07	-
毛利润（万元）	461.89	746.15	184.50	-0.31

## （2）目标定位及主要客户群体

越界•X2 创意空间二期地处内环线以内，西临枫林路，南近中山南二路，东临小木桥路，隶属枫林街道，地理位置良好。越界•X2 创意空间二期园区定位于城市中心区域服务于创意、文化、传媒产业的精品商务创意办公项目。

## 12、越界•X2 创意空间三期

### （1）项目基本情况

项目基本情况		
项目地址	上海市徐汇区茶陵北路 3-5 号；茶陵北路 7 弄 1-3 号底层	
物业出租方	上海南方企业（集团）有限公司	
租赁期限	183.5 个月	
项目获取及运营方式	由上海数娱承租运营	
投入运营时间	2018 年	
开始盈利时间	2018 年	
项目经营指标		
	2019 年 1-6 月	2018 年度
期末可租面积 （万平方米）	0.3	0.3
平均出租面积 （万平方米）	0.3	0.3
平均出租单价 （元/平方米/天）	3.55	3.16
营业收入（万元）	217.94	310.44
毛利润（万元）	43.99	58.76

### （2）目标定位及主要客户群体

越界•X2 创意空间三期位于上海市徐汇区斜土街道，地理位置优越。越界•X2 创意空间三期定位为周边产业园区配套的长租公寓。

## 13、越界•智汇园

### （1）项目基本情况

项目基本情况	
项目地址	上海市宝山区呼兰路 799 号
物业出租方	上海梅林正广和（集团）有限公司
租赁期限	186 个月
项目获取及运营方式	由上海锦苑承租运营
投入运营时间	2013 年
开始盈利时间	2015 年

项目经营指标				
	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
期末可租面积 (万平方米)	1.6	1.6	1.6	1.5
平均出租面积 (万平方米)	1.5	1.5	1.5	1.4
平均出租单价 (元/平方米/天)	1.99	1.91	1.82	1.63
营业收入(万元)	762.68	1,439.01	1,392.05	1,174.72
毛利润(万元)	136.55	175.13	156.96	7.72

## (2) 目标定位及主要客户群体

越界•智汇园以14幢建筑整体改造为创意产业园。越界•智汇园以信息技术、研发设计、建筑设计等创意产业企业为主要目标群体。

## 14、大宁财智中心

### (1) 项目基本情况

项目基本情况	
项目地址	上海市静安区灵石路658号
物业出租方	上海彭浦实业公司
租赁期限	243个月
项目获取及运营方式	由上海锦灵承租运营
投入运营时间	2013年
开始盈利时间	2015年

项目经营指标				
	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
期末可租面积 (万平方米)	1.9	1.9	1.9	1.9
平均出租面积 (万平方米)	1.7	1.8	1.6	1.6
平均出租单价 (元/平方米/天)	3.35	3.22	3.15	3.19
营业收入(万元)	1,398.94	2,811.18	2,582.03	2,496.11
毛利润(万元)	186.57	321.68	95.67	91.94

## (2) 目标定位及主要客户群体



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

## 15、越界•乐平方

### （1）项目基本情况

项目基本情况				
项目地址	上海市静安区灵石路 721 号			
物业出租方	上海双乐服装有限公司			
租赁期限	240 个月			
项目获取及运营方式	由上海锦灵承租运营			
投入运营时间	2013 年			
开始盈利时间	2014 年			
项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 (万平方米)	1.6	1.6	1.6	1.5
平均出租面积 (万平方米)	1.4	1.5	1.4	1.5
平均出租单价 (元/平方米/天)	3.73	3.51	3.26	2.98
营业收入(万元)	1,182.47	2,368.49	2,126.64	2,161.65
毛利润(万元)	536.70	1,076.12	865.22	907.76

### （2）目标定位及主要客户群体

越界•乐平方位于上海静安区灵石路、万荣路交汇口，邻近大宁商业广场和大宁灵石公园，周边交通便捷、生活工作配套成熟。园区前身为上海双乐衬衫厂。公司聘请上海罗昂建筑设计咨询有限公司（logon）参与园区的规划设计，打造大宁板块中小园区办公新标杆。园区以文化传媒、信息技术、设计服务类企业为主要目标客户群，定位于创意产业园。

## 16、越界•智造局 I

### （1）项目基本情况

项目基本情况				
--------	--	--	--	--

项目地址	上海市黄浦区蒙自路 169 号			
物业出租方	上海紫光机械有限公司			
租赁期限	226 个月			
项目获取及运营方式	2012 年 10 月并购，由史坦舍承租运营			
开始盈利时间	并购取得时已实现盈利			
<b>项目经营指标</b>				
	<b>2019 年 1-6 月</b>	<b>2018 年度</b>	<b>2017 年度</b>	<b>2016 年度</b>
期末可租面积 (万平方米)	2.2	2.2	2.2	2.2
平均出租面积 (万平方米)	1.9	2.1	2.2	2.2
平均出租单价 (元/平方米/天)	6.96	6.53	5.81	5.60
营业收入(万元)	2,902.17	5,978.54	5,685.00	5,513.15
毛利润(万元)	2,054.72	4,296.16	3,987.82	3,817.96

## (2) 目标定位及主要客户群体

越界•智造局 I 位于黄浦区中心丽园路以南、蒙自路以东，为上海紫光机械厂旧址；建筑本身保留了老上海风情，采用深色砖面和错落有致的里弄空间，对原厂区内的主要建筑加以改造，将众多厂房重新整合为一个整体。越界•智造局 I 定位于以国际服务外包产业为主导的创意产业园，以信息技术、广告业、文化传媒、咨询服务、建筑及工业设计企业为主要目标群体。

## 17、南翔智地园三期

### (1) 项目基本情况

<b>项目基本情况</b>				
项目地址	上海市嘉定区南翔镇沪宜公路 1101 号			
物业出租方	上海华新电线电缆有限公司			
租赁期限	245 个月			
项目获取及运营方式	由上海锦衡承租运营			
投入运营时间	2014 年			
开始盈利时间	2017 年			
<b>项目经营指标</b>				
	<b>2019 年 1-6 月</b>	<b>2018 年度</b>	<b>2017 年度</b>	<b>2016 年度</b>

期末可租面积 (万平方米)	6.6	6.6	6.5	6.5
平均出租面积 (万平方米)	6.2	6.0	4.9	3.1
平均出租单价 (元/平方米/天)	1.64	1.51	1.40	1.46
营业收入(万元)	2,392.01	4,296.45	3,301.25	2,032.96
毛利润(万元)	716.44	1,241.71	612.55	-206.49

## (2) 目标定位及主要客户群体

南翔智地园三期地处嘉定新城南翔板块，紧靠南翔中心城区。南翔智地园三期定位于文化创意和科技企业园，依托南翔智地园企业总部功能、微电影拍摄基地的导入，以信息科技、文化传媒、创意设计、广告业等创意产业企业为目标群体。

## 18、越界•X2 创意街区

### (1) 项目基本情况

项目基本情况				
项目地址	苏州市高新区滨河路 1388 号			
物业出租方	苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司			
租赁期限	119 个月			
项目获取及运营方式	2013 年 11 月并购，由苏州创力承租运营			
开始盈利时间	并购取得时已实现盈利			
项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 (万平方米)	2.1	2.1	2.1	2.1
平均出租面积 (万平方米)	1.1	2.0	2.1	2.0
平均出租单价 (元/平方米/天)	1.71	1.59	1.48	1.48
营业收入(万元)	446.32	1,499.95	1,504.26	1,448.08
毛利润(万元)	68.13	645.38	666.24	539.66

## (2) 目标定位及主要客户群体

越界•X2 创意街区位于苏州市高新区，周边交通便利，高架、地面、地下形成立体交通网络，造就四通八达的商务环境。越界•X2 创意街区是一个为创意产业公司提供办公、休闲场所的创意产业项目。

## 19、越界•智慧谷

### （1）项目基本情况

项目基本情况				
项目地址	上海市徐汇区石龙路 329 号			
物业出租方	上海申阁资产管理有限公司			
租赁期限	174 个月			
项目获取及运营方式	由上海锦珑承租运营			
投入运营时间	2015 年			
开始盈利时间	2016 年			
项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 (万平方米)	0.5	0.5	0.5	0.5
平均出租面积 (万平方米)	0.5	0.5	0.5	0.5
平均出租单价 (元/平方米/天)	4.54	4.06	3.72	3.55
营业收入(万元)	464.78	872.73	778.95	751.00
毛利润(万元)	203.50	355.52	282.12	265.07

### （2）目标定位及主要客户群体

越界•智慧谷坐拥漕河泾产业园和上海南站双商圈区位优势，周边交通便利，配套齐全。越界•智慧谷定位于智慧型创意产业园，以文化传媒、建筑设计等创意产业企业为目标群体。

## 20、紫安大厦

### （1）项目基本情况

项目基本情况	
项目地址	上海市静安区愚园路 315 号
物业出租方	上海邮政实业开发总公司/

	中国邮政集团公司上海市分公司
租赁期限	141 个月
项目获取及运营方式	2016 年 1 月并购，由劲佳投资承租运营
开始盈利时间	并购取得时已实现盈利

#### 项目经营指标

	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 (万平方米)	1.0	1.0	1.0	1.0
平均出租面积 (万平方米)	0.9	0.9	0.9	0.9
平均出租单价 (元/平方米/天)	5.70	5.97	5.60	5.43
营业收入(万元)	1,113.65	2,210.27	2,177.34	2,021.65
毛利润(万元)	378.45	757.48	753.00	630.34

#### (2) 目标定位及主要客户群体

紫安大厦地处上海市中心繁华地段，交通便利。紫安大厦定位于商务办公，入住企业包括广告设计、教育培训类企业。

## 21、越界·世博园

#### (1) 项目基本情况

项目基本情况	
项目地址	上海市望达路 1 号、9 号、19 号，半淞园路 376 号、388 号，花园港路 60 号、100 号
物业出租方	上海世博城市最佳实践区商务有限公司
租赁期限	240 个月
项目获取及运营方式	由上海锦朗承租运营
投入运营时间	2017 年
开始盈利时间	2018 年

#### 项目经营指标

	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积 (万平方米)	5.1	5.1	4.4	-
平均出租面积 (万平方米)	2.8	2.3	1.2	-
平均出租单价	5.85	5.61	5.57	-

(元/平方米/天)				
营业收入（万元）	3,786.78	6,710.85	2,665.10	22.99
毛利润（万元）	777.62	1,121.09	-1,173.64	-2.51

## （2）目标定位及主要客户群体

越界•世博园地处上海 2010 世博会浦西区域原址，位于 2010 年上海世博会浦西片区城市最佳实践区板块，紧邻黄浦江畔，与浦东板块隔江而望。坐享地理与景观优势，蕴含地标潜力。越界•世博园定位于文化创意产业园区，系“上海世博城市最佳实践区”之组成部分。“上海世博城市最佳实践区”是上海市文化创意产业推进领导小组办公室认定的“上海市文化创意产业园区”。

## 22、越界•太保中心

### （1）项目基本情况

项目基本情况				
项目地址	上海市徐汇区田林路 201 号、田林路 195 弄 16 号、20 号			
物业出租方	上海仪电（集团）有限公司（注 1）			
租赁期限	123 个月			
项目获取及运营方式	2017 年 12 月并购，由上海力衡承租运营（注 2）			
开始盈利时间	并购取得时已实现盈利			
项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积（万平方米）	1.9	1.9	-	-
平均出租面积（万平方米）	1.9	1.9	-	-
平均出租单价（元/平方米/天）	2.86	2.84	-	-
营业收入（万元）	1,322.79	2,521.12	616.21	566.67
毛利润（万元）	474.30	775.12	81.82	87.49

注 1：上海仪电（集团）有限公司曾用名上海仪电控股（集团）公司；

注 2：越界•太保中心由上海力衡承租运营。越界•太保中心曾为公司参股运营项目，2017 年 12 月公司收购上海力衡 60% 股权，越界•太保中心项目成为公司承租运营的项目。

### （2）目标定位及主要客户群体

越界•太保中心整体出租给中国太平洋保险（集团）股份有限公司及其下属公司。

### 23、明园商务中心

#### （1）项目基本情况

项目基本情况				
项目地址	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			
合作方或委托方	上海西南明园实业发展有限公司			
委托期限	180 个月			
项目获取及运营方式	由上海锦翌、上海锦能受托管理			
开始盈利时间	2011 年开始进行受托管理，2011 年已盈利			
项目经营指标				
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末可租面积（万平方米）	2.0	2.0	2.0	2.2
营业收入（万元）	776.47	1,464.31	1,069.50	1,169.41
毛利润（万元）	467.35	826.54	373.42	463.27

#### （2）目标定位及主要客户群体

明园商务中心为公司的受托运营项目。明园商务中心与高档商业街淮海路毗邻，交通便利，主要定位于向教育培训业提供经营办公场所。

### 24、北京越都荟

#### （1）项目基本情况

项目基本情况	
项目地址	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
合作方或委托方	北京华联商业管理有限公司
委托期限	60 个月，期满无异议自动续期 5 年
项目获取及运营方式	由锦和创力受托管理
开始盈利时间	2018 年开始进行受托管理，2018 年已盈利
项目经营指标	

	2019年1-6月	2018年度
期末可租面积 (万平方米)	1.5	1.5
营业收入(万元)	476.59	488.20
毛利润(万元)	13.54	296.12

## (2) 目标定位及主要客户群体

北京越都荟为公司的受托运营项目。北京越都荟地处北京西城区核心商圈，定位于集商业与教育于一身的体验式生活社区。

此外，公司的参股公司南京广电锦和承租运营的越界·梦幻城项目位于南京市秦淮区莫愁路329号，于2016年投入运营；公司的参股公司上海腾锦承租运营的越界·丝腾光华酷项目位于上海市闵行区光华路335号，于2018年投入运营。

截至本招股说明书签署日，除上述已投入运营项目外，公司部分项目因取得时间较短尚未投入正式运营。公司全资子公司上海锦静承租运营的越界金都路项目拟作为本次募集资金投资项目，于2018年10月取得，详见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”之“三、募集资金投资项目具体情况（一）越界金都路项目”；公司全资子公司上海锦穗承租运营的越界·康桥坊项目，于2019年1月取得；此外，公司拟承租运营友谊路项目，截至本招股说明书签署日，尚未达到约定合同生效条件。上述项目于报告期内尚未产生收入。

## (五) 公司营业收入分析

报告期内，公司抓住政策和市场的机遇，专注于创意产业园区的运营，2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司的营业收入分别为53,045.31万元、64,428.03万元、79,993.59万元和40,689.22万元。

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



单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年年度		2017年度		2016年度	
期末可供租赁面积	约53万平方米		约52万平方米		约47万平方米		约39万平方米	
项目	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租金收入	30,509.95	74.98%	60,200.60	75.26%	48,658.11	75.52%	39,126.98	73.76%
物业管理费收入	4,607.07	11.32%	8,081.66	10.10%	7,206.75	11.19%	6,374.07	12.02%
能源收入	3,097.83	7.61%	6,144.22	7.68%	5,227.81	8.11%	4,733.54	8.92%
停车费收入	1,035.15	2.54%	2,294.91	2.87%	2,085.16	3.24%	1,780.18	3.36%
公共服务收入	442.74	1.09%	856.32	1.07%	777.13	1.21%	592.73	1.12%
其他收入	996.47	2.45%	2,415.88	3.02%	473.07	0.73%	437.81	0.83%
<b>主营业务收入合计</b>	<b>40,689.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>79,993.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>64,428.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>53,045.31</b>	<b>100.00%</b>

公司主营业务收入包括租金收入、物业管理费收入、能源收入、停车费收入、公共服务收入及其他收入。其中，租金收入为公司向租户提供经营场所获得的收入；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；停车费收入为公司按月向租户收取的固定车位费、收取的临时车位停车费等形成的收入；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；其他收入包含管理酬金、招商服务佣金和修理费等，其中管理酬金即公司提供物业招商管理服务而产生的超额租金收入分成形成的收入。

## （六）公司的主要客户

### 1、报告期各期主要客户收入情况

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司租金收入、物业管理费收

入及能源收入之和占公司营业收入的比例分别为 94.70%、94.82%、93.04% 和 93.91%。2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月，公司各期前十大客户共 17 名，相对保持稳定。本节列示各客户收入系租金收入、物业管理费收入及能源收入之和。

### 2016 年前十大客户收入情况：

单位：万元

序号	客户名称	所属项目	收入	占营业收入的比例
1	上海隆宝酒店管理有限公司	航天大厦	1,150.81	2.17%
2	法派集团有限公司	越界创意园	1,007.22	1.90%
3	上海爱函信息科技有限公司	越界创意园	704.35	1.33%
4	上海航天汽车机电股份有限公司	航天大厦	700.42	1.32%
5	上海辰禧环保科技有限公司	越界·菁英汇	615.21	1.16%
6	招商银行股份有限公司上海分行	越界创意园	592.17	1.12%
7	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	越界·太保中心	566.67	1.07%
8	上海南华企业发展有限公司	越界创意园	476.94	0.90%
9	上海瑞智置业有限公司	越界创意园	472.27	0.89%
10	上海庆春电影院有限公司	越界创意园	435.54	0.82%
合计			<b>6,721.60</b>	<b>12.67%</b>

注：（1）上海航天汽车机电股份有限公司营业收入包括上海航天汽车机电股份有限公司及其关联公司上海航天工业（集团）有限公司的营业收入。

（2）中国太平洋保险（集团）股份有限公司的营业收入包括中国太平洋保险（集团）股份有限公司及其关联公司中国太平洋人寿保险股份有限公司、中国太平洋财产保险股份有限公司、太平洋资产管理有限责任公司、太保安联健康保险股份有限公司、太平洋保险养老产业投资管理有限责任公司的营业收入。

### 2017 年前十大客户收入情况：

单位：万元

序号	客户名称	所属项目	收入	占营业收入的比例	较 2016 年变动情况
1	上海航天汽车机电股份有限公司	航天大厦/ 越界·田林坊	1,280.25	1.99%	无
2	上海隆宝酒店管理有限公司	航天大厦	1,118.35	1.74%	无
3	法派集团有限公司	越界创意园	1,087.14	1.69%	无
4	上海帛帛投资管理有限公司	越界·田林坊	823.20	1.28%	有，2016 年未

序号	客户名称	所属项目	收入	占营业收入的比例	较 2016 年变动情况
					进入前十大
5	上海哈咖信息技术有限公司	越界•田林坊/ 紫安大厦	702.67	1.09%	有, 2016 年未 进入前十大
6	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	越界•太保中心	616.21	0.96%	无
7	上海中樱桃文化传媒有限公司	越界创意园	553.15	0.86%	有, 2016 年未 进入前十大
8	雅高美华酒店管理有限公司	锦和大厦	542.67	0.84%	有, 2016 年未 进入前十大
9	上海昕凯影院管理有限公司	越界•世博园	540.34	0.84%	有, 2016 年未 进入前十大
10	上海瑞智置业有限公司	越界创意园	517.03	0.80%	无
合计			<b>7,781.00</b>	<b>12.08%</b>	-

注：（1）上海航天汽车机电股份有限公司营业收入包括上海航天汽车机电股份有限公司及其关联公司上海航天工业（集团）有限公司、上海新跃联汇电子科技有限公司的营业收入。

（2）上海哈咖信息技术有限公司营业收入包括上海哈咖信息技术有限公司及关联公司上海一约即成信息技术有限公司的营业收入。

（3）中国太平洋保险（集团）股份有限公司的营业收入包括中国太平洋保险（集团）股份有限公司及其关联公司中国太平洋人寿保险股份有限公司、中国太平洋财产保险股份有限公司、太平洋资产管理有限责任公司、太保安联健康保险股份有限公司、太平洋保险养老产业投资管理有限责任公司的营业收入。

（4）上海中樱桃文化传媒有限公司曾用名为上海艾企锐文化传播有限公司，其营业收入包括上海中樱桃文化传媒有限公司及其关联方张大洋的营业收入。

### 2018 年前十大客户收入情况：

单位：万元

序号	客户名称	所属项目	收入	占营业收入的比例	较 2017 年变动情况
1	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	越界• 太保中心	2,521.12	3.15%	无
2	上海航天汽车机电股份有限公司	航天大厦/ 越界•田林坊	1,345.39	1.68%	无
3	法派集团有限公司	越界创意园	1,221.97	1.53%	无
4	上海隆宝酒店管理有限公司	航天大厦	1,131.58	1.41%	无
5	上海美兆喆源门诊部有限公司	越界•世博园	1,083.11	1.35%	有, 2017 年未 进入前十大
6	雅高美华酒店管理有限公司	锦和大厦	1,032.32	1.29%	无
7	上海昕红影院管理有限公司	越界•世博园	996.75	1.25%	无
8	上海帛帛投资管理有限公司	越界•田林坊	964.49	1.21%	无

序号	客户名称	所属项目	收入	占营业收入的比例	较2017年变动情况
9	丞家（上海）公寓管理有限公司	越界·X2 创意空间二期/越界·菁英汇	956.04	1.20%	有，2017年未进入前十大
10	上海哈咖信息技术有限公司	越界·田林坊/紫安大厦	924.97	1.16%	无
合计			<b>12,177.74</b>	<b>15.22%</b>	-

注：（1）中国太平洋保险（集团）股份有限公司的营业收入包括中国太平洋保险（集团）股份有限公司及其关联公司中国太平洋人寿保险股份有限公司、中国太平洋财产保险股份有限公司、太平洋资产管理有限责任公司、太保安联健康保险股份有限公司、太平洋保险养老产业投资管理有限责任公司的营业收入。

（2）上海航天汽车机电股份有限公司营业收入包括上海航天汽车机电股份有限公司及其关联公司上海航天工业（集团）有限公司、上海新跃联汇电子科技有限公司的营业收入。

（3）上海昕红影院管理有限公司系上海昕凯影院管理有限公司的关联公司。

（4）丞家（上海）公寓管理有限公司营业收入包括其关联公司上海木丞酒店管理有限公司、上海季派酒店管理有限公司的营业收入。

（5）上海哈咖信息技术有限公司营业收入包括上海哈咖信息技术有限公司及关联公司上海一约即成信息技术有限公司营业收入。

### 2019年1-6月前十大客户收入情况：

单位：万元

序号	客户名称	所属项目	收入	占营业收入的比例	较2018年变动情况
1	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	越界·太保中心	1,322.79	3.25%	无
2	法派集团有限公司	越界创意园	619.31	1.52%	无
3	上海美兆喆源门诊部有限公司	越界·世博园	617.54	1.52%	无
4	上海航天汽车机电股份有限公司	航天大厦/越界·田林坊	601.17	1.48%	无
5	上海隆宝酒店管理有限公司	航天大厦	548.36	1.35%	无
6	上海帛帛投资管理有限公司	越界·田林坊	501.79	1.23%	无
7	雅高美华酒店管理有限公司	锦和大厦	496.28	1.22%	无
8	上海季派酒店管理有限公司	越界·X2 创意空间二期/越界·菁英汇	495.50	1.22%	无
9	上海昕红影院管理有限公司	越界·世博园	479.71	1.18%	无
10	上海哈咖信息技术有限公司	越界·田林坊	402.12	0.99%	无
合计			<b>6,084.57</b>	<b>14.95%</b>	-

注：（1）中国太平洋保险（集团）股份有限公司的营业收入包括中国太平洋保险（集团）股份有限公司及其关联公司中国太平洋人寿保险股份有限公司、中国太平洋财产保险股份有限公司、太平洋资产管理有限责任公司、太保安联健康保险股份有限公司、太平洋保险养老产业投资管理有限责任公司的营业收入。

（2）上海航天汽车机电股份有限公司营业收入包括上海航天汽车机电股份有限公司及其关联公司上海航天工业（集团）有限公司、上海新跃联汇电子科技有限公司的营业收入。

（3）丞家（上海）公寓管理有限公司已与上海季派酒店管理有限公司签订转让协议，约定丞家（上海）公寓管理有限公司与公司签订的租赁合同由上海季派酒店管理有限公司承继。上海季派酒店管理有限公司营业收入包括上海季派酒店管理有限公司及其关联公司上海木丞酒店管理有限公司的营业收入。

（4）上海昕红影院管理有限公司系上海昕凯影院管理有限公司的关联公司。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司前十大客户的收入总额占公司各期主营业务收入的比例分别为12.67%、12.08%、15.22%和14.95%，客户集中度较低。随着园区数量和可供租赁面积的增加，预计前十大客户的收入占比将呈下降趋势，公司不存在对单一客户销售依赖的风险。

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

2018年度，公司向同受公司实际控制人控制的广电浦东、北京华联、锦和经纪、上海锦梅、霞锦实业等关联方提供委托租赁、委托管理等服务，合计取得收入1,297.64万元，占当年营业收入比例为1.62%，占比较低，详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 1、提供租赁、物业管理服务及其他劳务服务情况”相关内容。

## 2、报告期各期分园区主要客户收入情况

报告期内公司各个项目的主要客户相对保持稳定，租赁期限相对较长，公司与承租方通常在租赁合同中约定在租赁期届满前6个月前由公司向承租方发出续租商谈通知并协商签署续租合同。

公司各项目在报告期各期主要客户出现增减变动主要系新签订租赁合同或者合同到期退租；同一客户收入金额上升或下降的原因主要系因经营安排调整而租赁面积变化或单位租金根据租赁合同发生调整。

同一项目对不同客户收取的单位租金存在一定差异主要系园区内物业非标准化单元，租金价格受物业所处位置、楼层、室内原始装修、格局、层高、朝向以及客户经营业态、起租时间、租赁期限等综合影响。

报告期内公司各承租运营项目前五大客户的主要情况及相关变动原因具体如下：

### （1）越界创意园

#### 2016年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
法派集团有限公司	1,007.22	5.97%
上海爱函信息科技有限公司	704.35	4.17%
招商银行股份有限公司上海分行	592.17	3.51%
上海南华企业发展有限公司	476.94	2.83%
上海瑞智置业有限公司	472.27	2.80%
<b>合计</b>	<b>3,252.95</b>	<b>19.27%</b>

#### 2017年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
法派集团有限公司	1,087.14	6.34%	单位租金上升，本期收入增加
上海中樱桃文化传媒有限公司	553.15	3.23%	租赁面积增加，本期收入增加，2016年未进入前五大
上海瑞智置业有限公司	517.03	3.02%	能源收入上升，本期收入增加
招商银行股份有限公司上海分行	515.99	3.01%	单位租金下降，本期收入减少
上海南华企业发展有限公司	480.36	2.80%	单位租金上升，本期收入增加
<b>合计</b>	<b>3,153.67</b>	<b>18.40%</b>	

注：上海爱函信息科技有限公司由于租赁面积减少，收入下降，不再成为本期前五大客户。

#### 2018年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
法派集团有限公司	1,221.97	6.64%	单位租金上升，本期收入增加
上海庆春电影院有限公司	603.62	3.28%	单位租金上升，本期收入增加，2017年未进入前五大
招商银行股份有限公司上海分行	515.39	2.80%	能源收入下降，本期收入减少
上海南华企业发展有限公司	503.32	2.73%	单位租金上升，本期收入增加
上海瑞智置业有限公司	503.30	2.73%	能源收入下降，本期收入减少
<b>合计</b>	<b>3,347.60</b>	<b>18.19%</b>	

注：上海中樱桃文化传媒有限公司由于租赁面积减少，收入下降，不再成为本期前五大

客户。

### 2019年1-6月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
法派集团有限公司	619.31	7.19%	单位租金上升
上海庆春电影院有限公司	320.48	3.72%	单位租金下降
招商银行股份有限公司上海分行	256.70	2.98%	-
上海南华企业发展有限公司	254.59	2.95%	单位租金上升
上海瑞智置业有限公司	214.37	2.49%	能源收入下降
<b>合计</b>	<b>1,665.45</b>	<b>19.32%</b>	

### （2）航天大厦

### 2016年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例
上海隆宝酒店管理有限公司	1,150.81	34.01%
上海航天汽车机电股份有限公司	700.42	20.70%
上海一格投资管理有限公司	219.83	6.50%
上海儒可艺术品投资有限公司	132.04	3.90%
上海路鹏资产管理有限公司	62.64	1.85%
<b>合计</b>	<b>2,265.74</b>	<b>66.97%</b>

注：上海航天汽车机电股份有限公司营业收入包括上海航天汽车机电股份有限公司及其关联公司上海航天工业（集团）有限公司的营业收入。

### 2017年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海隆宝酒店管理有限公司	1,118.35	33.93%	受“营改增”影响，本期租金收入下降，收入减少
上海航天汽车机电股份有限公司	725.51	22.01%	单位租金及租赁面积上升，本期收入增加
上海一格投资管理有限公司	211.04	6.40%	受“营改增”影响，本期租金下降，且能源收入降低，本期收入减少
上海儒可艺术品投资有限公司	144.85	4.39%	单位租金及租赁面积上升，本期收入增加
上海跨风汽车租赁服务有限公司	101.70	3.09%	上年度租期不满一年，本期收入增加，2016年未进入前五大
<b>合计</b>	<b>2,301.46</b>	<b>69.82%</b>	

注 1：上海航天汽车机电股份有限公司营业收入包括上海航天汽车机电股份有限公司及其关联公司上海航天工业（集团）有限公司的营业收入。

注 2：因客户经营安排调整，上海路鹏资产管理有限公司于本期退租，收入下降，不再成为本期前五大客户。

### 2018 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海隆宝酒店管理有限公司	1,131.58	34.52%	单位租金上升，本期收入增加
上海航天汽车机电股份有限公司	653.91	19.95%	租赁面积下降，本期收入减少
上海一格投资管理有限公司	200.57	6.12%	能源收入下降，本期收入减少
上海海同优才教育培训有限责任公司	82.39	2.51%	本期新增租户，2017 年度未进入前五大
上海航物新能源科技有限公司	77.00	2.35%	本期新增租户，2017 年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>2,145.46</b>	<b>65.45%</b>	

注 1：上海航天汽车机电股份有限公司营业收入包括上海航天汽车机电股份有限公司及其关联公司上海航天工业（集团）有限公司的营业收入。

注 2：因客户经营安排调整，上海儒可艺术品投资有限公司、上海跨风汽车租赁服务有限公司于本期退租，收入下降，不再成为本期前五大客户。

### 2019 年 1-6 月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海隆宝酒店管理有限公司	548.36	35.26%	-
上海航天汽车机电股份有限公司	258.44	16.62%	租赁面积减少
韧启企业管理咨询（上海）有限公司	54.43	3.50%	上年度租期不满一年，2018 年度未进入前五大
甘肃上航电力运维有限公司	53.31	3.43%	本期新增租户，2018 年度未进入前五大
上海海同优才教育培训有限责任公司	48.30	3.11%	-
<b>合计</b>	<b>962.84</b>	<b>61.91%</b>	

注 1：上海航天汽车机电股份有限公司营业收入包括上海航天汽车机电股份有限公司及其关联公司上海航天工业（集团）有限公司的营业收入。

注 2：上海一格投资管理有限公司、上海航物新能源科技有限公司合同到期未续租，不再成为本期前五大客户。

### （3）越界•田林坊及越界•菁英汇



## ① 越界•田林坊

## 2017 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例
上海帛帛投资管理有限公司	823.20	19.07%
上海新跃联汇电子科技有限公司	554.73	12.85%
上海哈咖信息技术有限公司	506.73	11.74%
上海欧帛服饰有限公司	356.80	8.26%
曦城（上海）信息科技有限公司	183.47	4.25%
<b>合计</b>	<b>2,424.93</b>	<b>56.16%</b>

## 2018 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海帛帛投资管理有限公司	964.49	13.46%	上年度租期不满一年，本期收入增加
上海哈咖信息技术有限公司	770.02	10.74%	上年度租期不满一年，本期收入增加
上海新跃联汇电子科技有限公司	691.48	9.65%	上年度租期不满一年，本期收入增加
上海欧帛服饰有限公司	548.75	7.66%	上年度租期不满一年，本期收入增加
梁志天室内设计（北京）有限公司上海分公司	402.27	5.61%	上年度租期不满一年，且租赁面积上升，本期收入增加，2017 年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>3,377.01</b>	<b>47.11%</b>	

注：由于新增客户收入较高，曦城（上海）信息科技有限公司不再成为本期前五大客户。

## 2019 年 1-6 月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海帛帛投资管理有限公司	501.79	13.67%	-
上海哈咖信息技术有限公司	402.12	10.95%	单位租金上升
上海新跃联汇电子科技有限公司	342.73	9.33%	-
上海欧帛服饰有限公司	275.79	7.51%	单位租金上升
梁志天室内设计（北京）有限公司上海分公司	212.88	5.80%	单位租金上升
<b>合计</b>	<b>1,735.31</b>	<b>47.26%</b>	

## ② 越界·菁英汇

## 2016 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例
上海辰禧环保科技有限公司	615.21	100.00%
合计	615.21	100.00%

## 2017 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海辰禧环保科技有限公司	359.51	52.80%	本年度租期不满一年，本期收入减少
丞家（上海）公寓管理有限公司	315.69	46.36%	本期新增租户，2016 年度未进入前五大
合计	675.20	99.17%	

## 2018 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
丞家（上海）公寓管理有限公司	701.22	99.25%	上年度租期不满一年，且租赁面积上升，本期收入增加
合计	701.22	99.25%	

注 1：丞家（上海）公寓管理有限公司营业收入包括其关联公司上海季派酒店管理有限公司的营业收入。

注 2：上海辰禧环保科技有限公司合同到期未续租，不再成为本期前五大客户。

## 2019 年 1-6 月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海季派酒店管理有限公司	363.15	100.00%	-
合计	363.15	100.00%	

注：丞家（上海）公寓管理有限公司已与其关联公司上海季派酒店管理有限公司签订转让协议，约定丞家（上海）公寓管理有限公司与公司签订的租赁合同由上海季派酒店管理有限公司承继。

## (4) 锦和大厦

## 2016 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例
华夏银行股份有限公司杭州分行	140.88	9.74%
中国电信股份有限公司杭州分公司	114.45	7.91%
杭州捞派餐饮有限公司	87.30	6.04%

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例
杭州德克士食品有限公司	86.74	6.00%
杭州国步酒店管理有限公司	67.26	4.65%
<b>合计</b>	<b>496.63</b>	<b>34.34%</b>

**2017 年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
雅高美华酒店管理有限公司	542.67	17.94%	本期新增租户，2016 年度未进入前五大
杭州经济技术开发区爱巢酒店	483.46	15.98%	本期新增租户，2016 年度未进入前五大
宁波马威服饰有限公司	181.01	5.98%	本期新增租户，2016 年度未进入前五大
顾时通	162.73	5.38%	本期新增租户，2016 年度未进入前五大
一兆韦德健身管理有限公司	131.12	4.33%	本期新增租户，2016 年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>1,500.97</b>	<b>49.62%</b>	

注：由于 2017 年新增客户租赁面积较大，租金收入较高，华夏银行股份有限公司杭州分行、中国电信股份有限公司杭州分公司、杭州捞派餐饮有限公司庆春路分公司、杭州德克士食品有限公司、杭州国步酒店管理有限公司不再成为本期前五大客户。

**2018 年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额(万元)	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
雅高美华酒店管理有限公司	1032.32	24.78%	上年度租期不满一年，本期收入增加
杭州锦发酒店有限公司	273.08	6.55%	租赁面积上升，本期收入增加，2017 年度未进入前五大
一兆韦德健身管理有限公司	184.20	4.42%	上年租期不满一年，本期收入增加
杭州尚晨影城有限公司	174.16	4.18%	上年租期不满一年，本期收入增加，2017 年度未进入前五大
杭州经济技术开发区爱巢酒店	145.43	3.49%	本年度租期不满一年，本期收入减少
<b>合计</b>	<b>1,809.19</b>	<b>43.42%</b>	

注 1：顾时通为杭州锦发酒店有限公司实际控制人，2018 年杭州锦发酒店有限公司包含杭州锦发酒店有限公司及顾时通收入。

注 2：因客户经营安排调整，宁波马威服饰有限公司于本期退租，收入减少，不再成为本期前五大客户。

**2019 年 1-6 月项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
雅高美华酒店管理有限公司	496.28	19.83%	-
杭州锦发酒店有限公司	256.44	10.25%	单位租金上升
麻献朵	205.05	8.19%	上年度租期不满一年，2018年度未进入前五大
城家酒店管理有限公司	201.42	8.05%	上年度租期不满一年，且租赁面积增加，2018年度未进入前五大
一兆韦德健身管理有限公司	87.57	3.50%	单位租金上升
<b>合计</b>	<b>1,246.76</b>	<b>49.82%</b>	

注：由于其他租户收入较高，杭州尚晨影城有限公司不再成为本期前五大客户。杭州经济技术开发区爱巢酒店合同到期未续租，不再成为本期前五大客户。

### （5）越界·锦绣工坊

#### 2016年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例
杭州钦哲文化艺术有限公司	55.53	7.69%
杭州萨迦文化创意有限公司	49.49	6.85%
上海福地在线旅游发展有限公司	34.00	4.71%
杭州朴贤教育咨询有限公司	31.73	4.39%
张宁	23.67	3.28%
<b>合计</b>	<b>194.43</b>	<b>26.92%</b>

#### 2017年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
杭州钦哲文化艺术有限公司	54.11	8.17%	能源收入下降，本期收入减少
杭州朴贤教育咨询有限公司	36.84	5.56%	上年度租期不满一年，本期收入增加
杭州萨迦文化创意有限公司	27.05	4.08%	本年度租期不满一年，且租赁面积下降，收入减少
丁传超	24.16	3.65%	单位租金上升，本期收入增加，2016年未进入前五大
张宁	24.13	3.64%	上年度租期不满一年，本期收入增加
<b>合计</b>	<b>166.29</b>	<b>25.11%</b>	

注：因经营安排调整，上海福地在线旅游发展有限公司于本期退租，收入下降，不再成

为本期前五大客户。

### 2018年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
杭州钦哲文化艺术有限公司	56.32	7.56%	单位租金上升，本期收入增加
杭州朴贤教育咨询有限公司	33.78	4.54%	租赁面积下降，本期租金减少
丁传超	26.20	3.52%	单位租金上升，本期收入增加
上海燕妒服装贸易有限公司	25.84	3.47%	上年度租期不满一年，本期收入增加，2017年度未进入前五大
杭州浅谷教育咨询有限公司	23.94	3.21%	上年度租期不满一年，本期收入增加，2017年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>166.08</b>	<b>22.30%</b>	

注：杭州萨迦文化创意有限公司合同到期未续租，不再成为本期前五大客户；由于新增客户收入较高，张宁不再成为本期前五大客户。

### 2019年1-6月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
杭州钦哲文化艺术有限公司	28.35	7.55%	单位租金上升
杭州朴贤文化发展有限公司	16.71	4.45%	-
丁传超	13.37	3.56%	单位租金上升
严昌健	12.57	3.35%	上年度租期不满一年，2018年度未进入前五大
杭州诵塾培训学校有限公司	12.22	3.26%	本期相较其他客户收入较高，2018年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>83.23</b>	<b>22.16%</b>	

注1：杭州朴贤教育咨询有限公司自2018年10月起更名为杭州朴贤文化发展有限公司。

注2：由于其他客户收入较高，上海燕妒服装贸易有限公司、杭州浅谷教育咨询有限公司不再成为本期前五大客户。

## （6）越界·苏河汇

### 2016年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
上海传诚时装股份有限公司	205.65	12.70%
爱得乐芳帅空压机设备（上海）有限公司	94.56	5.84%
上海亚合德创建筑设计事务所有限公司	83.61	5.16%

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
上海味滋国际贸易有限公司	81.89	5.06%
上海唐硕企业管理咨询咨询有限公司	71.02	4.38%
合计	536.74	33.13%

**2017年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额(万元)	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海传诚时装股份有限公司	202.72	12.11%	能源收入有所减少，本期收入降低
上海百姓喜事信息技术有限公司	119.57	7.14%	上年度租期不满一年，且本年度租赁面积增加，本期收入增加，2016年度未进入前五大
爱得乐芳帅空压机设备（上海）有限公司	98.39	5.88%	单位租金上升，本期收入增加
上海凌梦科技有限公司	75.51	4.51%	单位租金上升，本期收入增加，2016年度未进入前五大
上海墨谷装饰设计工程有限公司	68.83	4.11%	本期新增租户，2016年度未进入前五大
合计	565.02	33.75%	

注：上海亚合德创建筑设计事务所有限公司合同到期未续租，不再成为本期前五大客户；上海味滋国际贸易有限公司由于租赁面积减少，收入下降，不再成为本期前五大客户；因经营安排调整，上海唐硕企业管理咨询咨询有限公司于本年退租，不再成为本期前五大客户。

**2018年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额(万元)	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海百姓喜事信息技术有限公司	125.77	7.30%	上年度新租面积租期不满一年，本期收入增加
爱得乐芳帅空压机设备（上海）有限公司	104.76	6.08%	单位租金上升，本期收入增加
上海传诚时装股份有限公司	100.92	5.86%	本期租期不满一年，收入下降
上海市长宁第二房屋征收服务事务有限公司	96.45	5.60%	上期租期不满一年，2017年度未进入前五大
上海味滋国际贸易有限公司	82.52	4.79%	单位租金上升，且租赁面积增加，收入上升，2017年度未进入前五大
合计	510.42	29.62%	

注：上海凌梦科技有限公司合同到期未续租，不再成为本期前五大客户；由于其他租户收入较高，上海墨谷装饰设计工程有限公司不再成为本期前五大客户。

**2019年1-6月项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海睿风建筑设计咨询有限公司	62.39	7.30%	上期租期不满一年，2018年度未进入前五大
爱得乐芳帅空压机设备（上海）有限公司	52.75	6.17%	租赁面积下降
上海市长宁第二房屋征收服务事务所有限公司	50.95	5.96%	单位租金上升
上海锐客广告有限公司	47.96	5.61%	上期租期不满一年，2018年度未进入前五大
上海墨谷装饰设计工程有限公司	46.49	5.44%	单位租金上升，2018年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>260.54</b>	<b>30.48%</b>	

注：上海百姓喜事信息技术有限公司、上海传诚时装股份有限公司合同到期未续租，不再成为本期前五大客户。由于其他租户收入较高，上海味滋国际贸易有限公司不再成为本期前五大客户。

**（7）越界·永嘉庭****2016年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
翌成创意资产运营管理（上海）股份有限公司	309.67	12.49%
圆井餐饮管理（上海）有限公司	218.60	8.82%
铿典商务咨询（上海）有限公司	166.17	6.70%
马上诺餐饮（上海）有限公司	143.57	5.79%
媒特仕广告（上海）有限公司	118.63	4.79%
<b>合计</b>	<b>956.65</b>	<b>38.58%</b>

**2017年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
翌成创意资产运营管理（上海）股份有限公司	406.05	15.61%	受租金价格上升及能源收入综合影响，本期收入增加
圆井餐饮管理（上海）有限公司	226.94	8.72%	单位租金上升，本期收入增加
铿典商务咨询（上海）有限公司	176.40	6.78%	单位租金上升，本期收入增加
马上诺餐饮（上海）有限公司	145.93	5.61%	单位租金上升，本期收入增加

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
丽玺儿（上海）造型设计有限公司	115.77	4.45%	其他租户收入下降，2016年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>1,071.08</b>	<b>41.17%</b>	

注：媒特仕广告（上海）有限公司由于合同到期未续租，不再成为本期前五大客户。

#### 2018年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
翌成创意资产运营管理（上海）股份有限公司	399.35	15.26%	受租金收入及能源收入综合影响，本期收入减少
圆井餐饮管理（上海）有限公司	233.88	8.94%	单位租金上升，本期收入增加
铿典商务咨询（上海）有限公司	176.42	6.74%	租金、物业服务、能源收入变化稳定，本期收入变动较小
马上诺餐饮（上海）有限公司	151.73	5.80%	单位租金上升，本期收入增加
众智传讯公关顾问（上海）有限公司	114.34	4.37%	其他客户收入下降，2017年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>1,075.72</b>	<b>41.11%</b>	

注：丽玺儿（上海）造型设计有限公司由于合同到期退租，不再成为本期前五大客户。

#### 2019年1-6月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
翌成创意资产运营管理（上海）股份有限公司	201.99	15.98%	单位租金上升
圆井餐饮管理（上海）有限公司	119.60	9.46%	单位租金上升
铿典商务咨询（上海）有限公司	92.98	7.35%	单位租金上升
马上诺餐饮（上海）有限公司	75.71	5.99%	单位租金上升
众智传讯公关顾问（上海）有限公司	57.39	4.54%	单位租金上升
<b>合计</b>	<b>547.67</b>	<b>43.32%</b>	

#### （8）越界•500视觉园

#### 2016年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
飞拓无限信息技术（北京）股份有限公司上海分公司	105.97	9.90%
上海寰融信息技术有限公司	92.09	8.60%



客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
上海开喜影视传播有限公司	58.38	5.45%
可恩蒂（上海）商务咨询有限公司	58.22	5.44%
上海可沁文化传播有限公司	56.59	5.28%
合计	371.25	34.67%

**2017年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
飞拓无限信息技术（北京）股份有限公司上海分公司	109.46	10.78%	单位租金上升，本期收入增加
上海壹齐文化传播有限公司	63.91	6.29%	本期新增租户，2016年度未进入前五大
可恩蒂（上海）商务咨询有限公司	62.98	6.20%	单位租金上升，本期收入增加
上海步锐文化传播有限公司	57.89	5.70%	上年度租期不满一年，2016年度未进入前五大
上海畅达商务有限公司	54.57	5.37%	本期新增租户，2016年度未进入前五大
合计	348.81	34.35%	

注：上海寰融信息技术有限公司、上海可沁文化传播有限公司由于合同到期未续租，收入下降，不再成为本期前五大客户。由于经营安排调整，上海开喜影视传播有限公司于2016年末退租，收入下降，不再成为本期前五大客户。

**2018年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
飞拓无限信息技术（北京）股份有限公司上海分公司	113.21	11.67%	单位租金上升，本期收入增加
泰州爱乐福商业设备有限公司	74.03	7.63%	上期租期不满一年，2017年未进入前五大
上海壹齐文化传播有限公司	64.78	6.68%	能源收入增加，本期收入增加
上海畅达商务有限公司	64.25	6.62%	单位租金上升，本期收入增加
上海步锐文化传播有限公司	58.06	5.98%	单位租金上升，本期收入增加
合计	374.32	38.59%	

注：可恩蒂（上海）商务咨询有限公司由于合同到期未续租，收入下降，不再成为本期前五大客户。

**2019年1-6月项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
飞拓无限信息技术（北京）股份	56.38	7.86%	-

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
有限公司上海分公司			
上海成执建筑设计有限公司	41.91	5.84%	本期新增租户，2018年度未进入前五大
泰州爱乐福商业设备有限公司	38.23	5.33%	单位租金上升
上海典臣工程设计有限公司	32.87	4.58%	上年度租期不满一年，2018年度未进入前五大
上海淘乐营销策划有限公司	30.69	4.28%	上年度租期不满一年，2018年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>200.08</b>	<b>27.88%</b>	

注：由于经营安排调整，上海壹齐文化传播有限公司于本期退租，不再成为本期前五大客户。由于其他客户收入上升，上海畅达商务有限公司、上海步锐文化传播有限公司不再成为本期前五大客户。

### （9）越界·智造局 II

#### 2016年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
上海艺巢信息技术有限公司	228.09	9.00%
维迹森室内建筑设计（上海）有限公司	177.98	7.02%
上海交通大学医学院附属第九人民医院	164.40	6.49%
上海弘亚文化传媒有限公司	131.06	5.17%
上海邻家超市有限公司	103.60	4.09%
<b>合计</b>	<b>805.13</b>	<b>31.78%</b>

#### 2017年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海弘亚文化传媒有限公司	363.95	13.88%	租赁面积上升，本期收入增加
上海艺巢信息技术有限公司	235.52	8.98%	单位租金上升，本期收入增加
维迹森室内建筑设计（上海）有限公司	175.89	6.71%	受“营改增”政策影响，本期收入减少
上海交通大学医学院附属第九人民医院	165.79	6.32%	部分合同单位租金上升，本期收入增加
上海邻家超市有限公司	101.85	3.88%	受“营改增”政策影响，本期收入下降
<b>合计</b>	<b>1,043.01</b>	<b>39.78%</b>	

#### 2018年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海艺巢信息技术有限公司	236.60	8.63%	单位租金上升，本期收入增加
维迹森室内建筑设计（上海）有限公司	197.58	7.21%	单位租金上升，本期收入增加
上海交通大学医学院附属第九人民医院	177.50	6.48%	部分合同单位租金上升，本期收入增加
棠和他的朋友们文化传播（上海）有限公司	167.03	6.09%	本期新增租户，2017年度未进入前五大
上海邻家超市有限公司	106.45	3.88%	单位租金上升，本期收入增加
<b>合计</b>	<b>885.16</b>	<b>32.29%</b>	

注：上海弘亚文化传媒有限公司由于租赁面积减少，收入下降，不再成为本期前五大客户。

#### 2019年1-6月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海艺巢信息技术有限公司	121.29	9.67%	单位租金上升
维迹森室内建筑设计（上海）有限公司	104.24	8.31%	单位租金上升
上海交通大学医学院附属第九人民医院	92.48	7.38%	单位租金上升
浙江九州云信息科技有限公司	72.76	5.80%	上年度租期不满一年，且本期租赁面积增加，2018年度未进入前五大
上海邻家超市有限公司	55.28	4.41%	单位租金上升
<b>合计</b>	<b>446.05</b>	<b>35.58%</b>	

注：棠和他的朋友们文化传播（上海）有限公司合同到期未续租，不再成为本期前五大客户。

#### （10）越界•X2 创意空间

##### 2016年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
云络网络科技（上海）有限公司	238.59	9.41%
上海锦和房地产经纪有限公司	218.87	8.63%
上海邻家超市有限公司	170.87	6.74%
安桥（上海）商贸有限公司	144.40	5.70%
上海文昌餐饮管理有限公司	85.57	3.38%
<b>合计</b>	<b>858.30</b>	<b>33.85%</b>

**2017年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海锦和房地产经纪有限公司	226.21	8.82%	单位租金上升，本期收入增加
上海邻家超市有限公司	178.39	6.96%	单位租金上升，本期收入增加
云络网络科技（上海）有限公司	140.44	5.48%	租赁面积下降，本期收入减少
上海懿食餐饮管理有限公司	118.67	4.63%	上期租期不满一年，2016年度未进入前五大
互诚信息技术（上海）有限公司	111.91	4.36%	上期租期不满一年，2016年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>775.62</b>	<b>30.24%</b>	

注：由于其他租户收入上升，上海文昌餐饮管理有限公司未成为本期前五大客户；安桥（上海）商贸有限公司由于租赁面积减少，收入下降，不再成为本期前五大客户。

**2018年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海锦和房地产经纪有限公司	146.34	5.50%	本期租期不满一年，收入减少
上海邻家超市有限公司	135.64	5.10%	本期租期不满一年，收入减少
上海懿食餐饮管理有限公司	115.07	4.32%	能源收入下降，本期收入减少
安桥（上海）商贸有限公司	110.41	4.15%	单位租金上升，本期收入增加，2017年度未进入前五大
云络网络科技（上海）有限公司	104.17	3.91%	本期租期不满一年，收入减少
<b>合计</b>	<b>611.63</b>	<b>22.98%</b>	

注：互诚信息技术（上海）有限公司由于合同到期未续租，收入下降，不再成为本期前五大客户。

**2019年1-6月项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
天津大通盈泰资产管理有限公司	261.58	20.43%	上年度租期不满一年，2018年度未进入前五大
中国农业银行股份有限公司上海徐汇支行	93.76	7.32%	本期新增租户，2018年度未进入前五大
安桥（上海）商贸有限公司	57.80	4.51%	单位租金上升
上海懿食餐饮管理有限公司	56.08	4.38%	单位租金上升
上海文昌餐饮管理有限公司	48.48	3.79%	由于其他租户收入更高，2018年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>517.70</b>	<b>40.43%</b>	

注：上海锦和房地产经纪有限公司合同到期未续租，不再成为本期前五大客户。由于经

营安排调整，上海邻家超市有限公司、云络网络科技（上海）有限公司于上年退租，不再成为为本期前五大客户。

### （11）越界•X2 创意空间二期

#### 2017 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
上海木丞酒店管理有限公司	130.36	25.86%
上海早悦餐饮管理有限公司	46.70	9.26%
上海藩蓝健身咨询有限公司	42.72	8.47%
上海声蓝医疗科技有限公司	29.31	5.82%
上海旭和餐厅	26.46	5.25%
<b>合计</b>	<b>275.55</b>	<b>54.66%</b>

#### 2018 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海木丞酒店管理有限公司	254.82	18.61%	上年度租期不满一年，本期收入增加
上海四季教育培训有限公司	130.26	9.51%	上年度租期不满一年，本期收入增加，2017 年度未进入前五大
上海金山铁路有限责任公司	124.58	9.10%	本期新增租户，2017 年度未进入前五大
上海早悦餐饮管理有限公司	91.24	6.66%	上年度租期不满一年，本期收入增加
上海藩蓝健身咨询有限公司	80.16	5.85%	上年度租期不满一年，本期收入增加
<b>合计</b>	<b>681.05</b>	<b>49.74%</b>	

注：由于其他租户收入上升，上海声蓝医疗科技有限公司、上海旭和餐厅不再成为本期前五大客户。

#### 2019 年 1-6 月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海木丞酒店管理有限公司	132.35	17.30%	-
上海金山铁路有限责任公司	71.22	9.31%	单位租金上升
上海四季教育培训有限公司	68.29	8.93%	单位租金上升
宁杭铁路责任有限公司	50.89	6.65%	本期新增租户，2018 年度未进入前五大
上海早悦餐饮管理有限公司	48.87	6.39%	单位租金上升

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
合计	371.62	48.57%	

注：由于其他租户收入上升，上海藩蓝健身咨询有限公司不再成为本期前五大客户。

### （12）越界•X2 创意空间三期

#### 2018 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
上海海寓公寓管理有限公司	304.37	98.05%
上海天杰实业有限公司	6.06	1.95%
合计	310.44	100.00%

#### 2019 年 1-6 月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海海寓公寓管理有限公司	212.72	97.61%	上年租期不满一年，本期收入同比增长
李炳	5.06	2.32%	本期新增租户，2018 年度未进入前五大
合计	217.78	99.93%	

注：上海天杰实业有限公司合同到期后未续租，不再成为本期前五大客户。

### （13）越界•智汇园

#### 2016 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
上海长博物业管理有限公司	331.11	28.19%
中铁上海工程局集团建筑工程有限公司	102.37	8.71%
上海名锐电子商务有限公司	40.70	3.46%
上海睿齐实业有限公司	33.91	2.89%
乐陵市芳纶化工有限公司	33.88	2.88%
合计	541.97	46.13%

#### 2017 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海长博物业管理有限公司	343.93	24.71%	单位租金上升，本期收入增加
上海名锐电子商务有限公司	154.48	11.10%	租赁面积增加，本期收入增加
中铁上海工程局集团建筑工程有限公司	108.16	7.77%	单位租金上升，本期收入增加

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海北裕分析仪器股份有限公司	66.95	4.81%	租赁面积增加，本期收入增加，2016年度未进入前五大
上海睿齐实业有限公司	37.51	2.69%	单位租金上升，本期收入增加
<b>合计</b>	<b>711.03</b>	<b>51.08%</b>	

注：由于其他客户收入增加，乐陵市芳纶化工有限公司未成为本期前五大客户。

#### 2018年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海长博物业管理有限公司	359.13	24.96%	能源收入上升，本期收入增加
上海名锐电子商务有限公司	148.78	10.34%	能源收入下降，本期收入减少
中铁上海工程局集团建筑工程有限公司	129.95	9.03%	单位租金上升，本期收入增加
上海北裕分析仪器股份有限公司	92.20	6.41%	单位租金上升，本期收入增加
上海睿齐实业有限公司	52.60	3.66%	单位租金上升，本期收入增加
<b>合计</b>	<b>782.66</b>	<b>54.40%</b>	

#### 2019年1-6月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海长博物业管理有限公司	179.48	23.53%	-
上海名锐电子商务有限公司	73.23	9.60%	单位租金上升
中铁上海工程局集团建筑工程有限公司	70.50	9.24%	单位租金上升
上海北裕分析仪器股份有限公司	48.63	6.38%	单位租金上升
上海睿齐实业有限公司	28.19	3.70%	单位租金上升
<b>合计</b>	<b>400.03</b>	<b>52.45%</b>	

#### (14) 大宁财智中心

#### 2016年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
上海小荧星教育培训有限公司	167.52	6.71%
上海网映文化传播股份有限公司	159.27	6.38%
北京恒昌好车电子商务股份有限公司上海分公司	142.86	5.72%
南京猫酷科技股份有限公司上海分公司	123.85	4.96%
上海中羿实业有限公司	98.41	3.94%

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
合计	691.91	27.72%

**2017年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海网映文化传播股份有限公司	192.64	7.46%	单位租金上升，本期收入增加
上海小荧星教育培训有限公司	171.14	6.63%	单位租金上升，本期收入增加
南京猫酷科技股份有限公司上海分公司	118.63	4.59%	能源收入下降，本期收入减少
北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所	82.18	3.18%	由于其他租户收入更高，2016年度未进入前五大
述源文化传媒（上海）有限公司	68.96	2.67%	本期新增租户，2016年度未进入前五大
合计	633.55	24.53%	

注：因客户经营安排调整，北京恒昌好车电子商务股份有限公司上海分公司本期退租，收入下降，不再成为本期前五大客户；上海中羿实业有限公司到期未续租，本期收入减少，不再成为本期前五大客户。

**2018年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海网映文化传播股份有限公司	227.18	8.08%	租赁面积增加，本期收入增加
上海小荧星教育培训有限公司	183.45	6.53%	单位租金上升，本期收入增加
北京婴嘉摄影有限责任公司	151.69	5.40%	上年度租期不满一年，本期收入增加，2017年度未进入前五大
上海大朴室内设计有限公司	136.60	4.86%	上年度租期不满一年，本期收入增加，2017年度未进入前五大
南京猫酷科技股份有限公司上海分公司	123.92	4.41%	单位租金上升，本期收入增加
合计	822.84	29.28%	

注：由于其他客户收入增加较多，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所、述源文化传媒（上海）有限公司未成为本期前五大客户。

**2019年1-6月项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海网映文化传播股份有限公司	125.31	8.96%	单位租金上升



客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海小荧星教育培训有限公司	93.46	6.68%	单位租金上升
上海大朴室内设计有限公司	80.68	5.77%	单位租金上升
北京婴嘉摄影有限责任公司	72.84	5.21%	单位租金上升
南京猫酷科技股份有限公司上海分公司	62.93	4.50%	单位租金上升
<b>合计</b>	<b>435.22</b>	<b>31.11%</b>	

### （15）越界·乐平方

#### 2016年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
上海振广宏生物科技发展有限公司	124.07	5.74%
上海鹿游网络科技有限公司	117.25	5.42%
上海洋码头网络技术有限公司	115.88	5.36%
晶婵文化传播（上海）有限公司	110.25	5.10%
德尔肯微涂层（上海）有限公司	93.18	4.31%
<b>合计</b>	<b>560.62</b>	<b>25.93%</b>

#### 2017年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海振广宏生物科技发展有限公司	134.99	6.35%	单位租金上升，本期收入增加
上海鹿游网络科技有限公司	127.33	5.99%	单位租金上升，本期收入增加
德尔肯微涂层（上海）有限公司	93.24	4.38%	单位租金上升，本期收入增加
董永霞	85.31	4.01%	由于其他租户收入更高，2016年度未进入前五大
上海欢鱼信息科技有限公司	69.99	3.29%	由于其他租户收入更高，2016年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>510.86</b>	<b>24.02%</b>	

注：因经营安排调整，上海洋码头网络技术有限公司于本期退租，不再成为本期前五大客户；晶婵文化传播（上海）有限公司合同到期未续租，不再成为本期前五大客户。

#### 2018年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海振广宏生物科技发展有限公司	140.11	5.92%	单位租金上升，本期收入增加

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海鹿游网络科技有限公司	134.09	5.66%	单位租金上升，本期收入增加
德尔肯微涂层防腐蚀系统（上海）有限公司	99.98	4.22%	单位租金上升，本期收入增加
董永霞	95.75	4.04%	单位租金上升，本期收入增加
瑞影图文设计（上海）有限公司	70.67	2.98%	由于其他租户收入更高，2017年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>540.60</b>	<b>22.82%</b>	

注 1：上海欢鱼信息科技有限公司到期未续租，不再成为本期前五大客户。

注 2：德尔肯微涂层（上海）有限公司的关联公司德尔肯微涂层防腐蚀（上海）有限公司与公司签订续租协议。

### 2019 年 1-6 月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海振广宏生物科技发展有限公司	62.05	5.25%	单位租金上升
董永霞	57.97	4.90%	单位租金上升
上海栖地景观规划设计有限公司	56.22	4.75%	上年度租期不满一年，2018 年度未进入前五大
德尔肯微涂层防腐蚀系统（上海）有限公司	53.25	4.50%	单位租金上升
瑞影图文设计（上海）有限公司	35.89	3.04%	单位租金上升
<b>合计</b>	<b>265.38</b>	<b>22.44%</b>	

注：上海鹿游网络科技有限公司到期未续租，不再成为本期前五大客户。

### （16）越界·智造局 I

#### 2016 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
北京恒美广告有限公司上海黄浦分公司	358.57	6.50%
上海集博投资管理咨询有限公司	286.65	5.20%
上海金贸餐饮管理有限公司	196.45	3.56%
珠海励致洋行办公家私有限公司上海分公司	188.38	3.42%
上海旅族广告有限公司	183.30	3.32%
<b>合计</b>	<b>1,213.35</b>	<b>22.01%</b>

#### 2017 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
------	----------	----------	----------

客户名称	收入金额(万元)	占项目收入的比例	收入变动主要原因
北京恒美广告有限公司上海黄浦分公司	372.00	6.54%	单位租金上升，本期收入增加
上海集博投资管理咨询有限公司	269.99	4.75%	受“营改增”政策影响，本期收入下降
上海秉坤数码科技有限公司	220.00	3.87%	上期租期不满一年，2016年度未进入前五大
上海金贸餐饮管理有限公司	196.36	3.45%	能源收入下降，本期收入减少
上海阿牛信息科技有限公司	188.45	3.31%	上期租期不满一年，2016年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>1,246.79</b>	<b>21.93%</b>	

注：上海旅族广告有限公司由于租赁面积减少，收入下降，不再成为本期前五大客户；珠海励致洋行办公家私有限公司上海分公司由于能源收入下降，收入减少，不再成为本期前五大客户。

#### 2018年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额(万元)	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海阿牛信息科技有限公司	337.86	5.65%	租赁面积增加，本期收入增加
环时互动（北京）科技有限公司上海分公司	243.59	4.07%	上期租期不满一年，2017年度未进入前五大
上海秉坤数码科技有限公司	234.10	3.92%	单位租金上升，本期收入增加
上海金贸餐饮管理有限公司	197.17	3.30%	物业服务收入增长，本期收入增加
戴柏形象设计（上海）有限公司	188.66	3.16%	上期租期不满一年，2017年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>1,201.38</b>	<b>20.09%</b>	

注：因经营安排调整，北京恒美广告有限公司上海黄浦分公司于本期退租，收入下降，不再成为本期前五大客户；上海集博投资管理咨询有限公司由于租赁面积减少，收入下降，不再成为本期前五大客户。

#### 2019年1-6月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额(万元)	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海阿牛信息科技有限公司	261.41	9.01%	租赁面积增加
上海秉坤数码科技有限公司	135.20	4.66%	租赁面积增加
环时互动（北京）科技有限公司上海分公司	123.90	4.27%	单位租金上升
上海金贸餐饮管理有限公司	103.73	3.57%	单位租金上升

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
戴柏形象设计（上海）有限公司	96.24	3.32%	单位租金上升
<b>合计</b>	<b>720.49</b>	<b>24.83%</b>	

### （17）南翔智地园三期

#### 2016年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例
上海信电通通信建设服务有限公司	412.97	20.31%
上海青年梦想电影城有限公司	199.17	9.80%
上海铁歌科技有限公司	188.38	9.27%
上海缔村电子商务服务有限公司	162.74	8.00%
上海昱酷信息科技有限公司	66.38	3.27%
<b>合计</b>	<b>1,029.64</b>	<b>50.65%</b>

注：上海信电通通信建设服务有限公司营业收入包括上海信电通通信建设服务有限公司其关联公司上海华新电线电缆有限公司的营业收入。

#### 2017年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海信电通通信建设服务有限公司	423.30	12.82%	单位租金上升，本期收入增加
上海青年梦想电影城有限公司	257.30	7.79%	单位租金上升，本期收入增加
上海铁歌科技有限公司	205.96	6.24%	能源收入上涨，本期收入增加
上海营星物业管理有限公司	169.11	5.12%	上期租期不满一年，2016年度未进入前五大
上海缔村电子商务服务有限公司	54.22	1.64%	本期租期不满一年，收入下降
<b>合计</b>	<b>1,109.89</b>	<b>33.62%</b>	

注1：上海信电通通信建设服务有限公司营业收入包括上海信电通通信建设服务有限公司其关联公司上海华新电线电缆有限公司的营业收入。

注2：因经营安排调整，上海昱酷信息科技有限公司于本期退租，收入下降，不再成为本期前五大客户。

#### 2018年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海信电通通信建设服务有限公司	569.41	13.25%	租赁面积增加、单位租金上升，本期收入增加
上海青年梦想电影城有限公司	259.67	6.04%	单位租金上升，本期收入增加

客户名称	收入金额（万元）	占项目收入的比例	收入变动主要原因
上海铁歌科技有限公司	239.80	5.58%	能源收入上涨，本期收入增加
上海营星物业管理有限公司	183.72	4.28%	单位租金上升，本期收入增加
上海伯丽照明科技有限公司	36.95	0.86%	由于其他租户收入更高，2017年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>1,289.55</b>	<b>30.01%</b>	

注 1：上海信电通通信建设服务有限公司营业收入包括上海信电通通信建设服务有限公司其关联公司上海华新电线电缆有限公司的营业收入。

注 2：因经营安排调整，上海缔村电子商务服务有限公司于上期退租，收入下降，不再成为本期前五大客户。

### 2019 年 1-6 月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海信电通通信建设服务有限公司	337.83	14.12%	单位租金上升
上海铁歌科技有限公司	138.87	5.81%	单位租金上升
上海青年梦想电影城有限公司	125.84	5.26%	单位租金上升
上海营星物业管理有限公司	88.79	3.71%	单位租金上升
上海恒迹企业管理咨询有限公司	52.57	2.20%	由于其他租户收入更高，2018 年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>743.90</b>	<b>31.10%</b>	

注 1：上海信电通通信建设服务有限公司营业收入包括上海信电通通信建设服务有限公司其关联公司上海华新电线电缆有限公司的营业收入。

注 2：上海伯丽照明科技有限公司合同到期未续租，不再成为本期前五大客户。

### （18）越界•X2 创意街区

#### 2016 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例
北京京翰太禾教育科技有限公司苏州分公司	78.79	5.44%
苏州泰阿尔网络科技有限公司	65.22	4.50%
江苏东壹元集团有限公司	61.28	4.23%
苏州学成信息技术有限公司新区分公司	53.95	3.73%
苏州鑫旭和瑞教育科技有限公司	51.97	3.59%
<b>合计</b>	<b>311.21</b>	<b>21.49%</b>

#### 2017 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
------	----------	-----------	----------

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
北京京翰太禾教育科技有限公司苏州分公司	74.33	4.94%	租赁面积减少，本期收入下降
苏州泰阿尔网络科技有限公司	73.42	4.88%	单位租金上升，本期收入增加
江苏东壹元集团有限公司	57.54	3.83%	能源收入下降，本期收入减少
苏州学成信息技术有限公司新区分公司	53.96	3.59%	受租金、物业服务及能源收入综合影响，本期收入变化稳定
苏州鑫旭和瑞教育科技有限公司	53.12	3.53%	单位租金上升，本期收入增加
<b>合计</b>	<b>312.36</b>	<b>20.77%</b>	

**2018年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
江苏金创意教育科技有限公司	100.75	6.72%	租赁面积上升，且单位租金上升，本期收入增加，2017年度未进入前五大
北京京翰太禾教育科技有限公司苏州分公司	68.03	4.54%	租赁面积下降，本期收入减少
苏州泰阿尔网络科技有限公司	65.89	4.39%	因项目产业定位调整升级，客户于当年退租，收入下降
江苏东壹元集团有限公司	57.14	3.81%	能源收入下降，本期收入减少
苏州学成信息技术有限公司新区分公司	50.72	3.38%	因项目产业定位调整升级，客户于当年退租，收入下降
<b>合计</b>	<b>342.52</b>	<b>22.84%</b>	

注：苏州鑫旭和瑞教育科技有限公司由于到期未续租，且原有客户本期收入上升，不再成为本期前五大客户。

**2019年1-6月项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
江苏金创意教育科技有限公司	27.33	6.12%	租赁面积下降
苏州悦迪教育科技有限公司	19.99	4.48%	由于其他租户收入更高，2018年度未进入前五大
苏州爱佑脑文化传媒有限公司	15.39	3.45%	上年度租期不满一年，2018年度未进入前五大
苏州上元经纬教育科技有限公司	13.38	3.00%	租赁面积增加，由于其他租户收入更高，2018年度未进入前五大

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
连明明	12.45	2.79%	由于其他租户收入更高，2018年度未进入前五大
合计	88.54	19.84%	

注：因经营安排调整，北京京翰太禾教育科技有限公司、苏州学成信息技术有限公司新区分公司苏州分公司于上年退租，不再成为本期前五大客户。苏州泰阿尔网络科技有限公司、江苏东壹元集团有限公司合同到期未续租，不再成为本期前五大客户。

### （19）越界·智慧谷

#### 2016年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例
上海小腰信息科技有限公司	156.31	20.81%
上海印华国际货运代理有限公司	78.18	10.41%
上海聚客房地产经纪有限公司	56.58	7.53%
上海兰君文化传播有限公司	41.90	5.58%
上海觅何文化传播有限公司	37.60	5.01%
合计	370.57	49.34%

#### 2017年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海小腰信息科技有限公司	133.11	17.09%	租赁面积下降，本期收入减少
上海印华国际货运代理有限公司	87.80	11.27%	单位租金上升，本期收入增加
上海啡咖文化传播有限公司	66.25	8.50%	上年度租期不满一年，2016年未进入前五大
上海大慈文化传播有限公司	43.94	5.64%	上年度租期不满一年，2016年未进入前五大
米种文化传播（上海）有限公司	42.38	5.44%	本期新增租户，2016年度未进入前五大
合计	373.48	47.95%	

注：因客户经营安排调整，上海聚客房地产经纪有限公司、上海觅何文化传播有限公司于本期退租，收入下降，不再成为本期前五大客户；由于新增租户收入较高，上海兰君文化传播有限公司不再成为本期前五大客户。

#### 2018年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海小腰信息科技有限公司	146.95	16.84%	单位租金上升，本期收入增加

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海味咖文化传播有限公司	101.84	11.67%	单位租金上升，且租赁面积增加，本期收入增加
上海印华国际货运代理有限公司	94.33	10.81%	单位租金上升，本期收入增加
米种文化传播（上海）有限公司	47.69	5.46%	上年度租期不满一年，本期收入增加
资腾（上海）网络科技有限公司	40.46	4.64%	上年度租赁不满一年。2017年未进入前五大
<b>合计</b>	<b>431.26</b>	<b>49.42%</b>	

注：因客户经营安排调整，上海大慈文化传播有限公司于本期退租，收入下降，不再成为本期前五大客户。

#### 2019年1-6月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海味咖文化传播有限公司	56.94	12.25%	单位租金上升
上海印华国际货运代理有限公司	50.00	10.75%	单位租金上升
上海小腰信息科技有限公司	42.51	9.15%	租赁面积下降
德珂（上海）母婴用品有限公司	29.38	6.32%	上年度租期不满一年，2018年度未进入前五大
米种文化传播（上海）有限公司	24.88	5.35%	单位租金上升
<b>合计</b>	<b>203.71</b>	<b>43.83%</b>	

注：因经营安排调整，资腾（上海）网络科技有限公司于上年退租，不再成为本期前五大客户。

#### （20）紫安大厦

#### 2016年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例
上海夸客优富企业管理顾问有限公司	190.08	9.40%
上海玖悦文化传播有限公司	158.72	7.85%
上海四季教育培训有限公司	141.00	6.97%
上海宏明门诊部有限公司	134.78	6.67%
上海圆晟实业投资集团有限公司	103.89	5.14%
<b>合计</b>	<b>728.47</b>	<b>36.03%</b>

#### 2017年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
------	----------	-----------	----------



上海夸客优富企业管理顾问有限公司	199.07	9.14%	单位租金上升，本期收入增加
上海一约即成信息技术有限公司	195.94	9.00%	本期新增租户，2016年度未进入前五大
上海玖悦文化传播股份有限公司	166.07	7.63%	单位租金上升，本期收入增加
上海宏明门诊部有限公司	138.87	6.38%	单位租金上升，本期收入增加
上海猩美健身管理有限公司	135.67	6.23%	上年度租期不满一年，本期收入增加，2016年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>835.60</b>	<b>38.38%</b>	

注：因客户经营安排调整，上海四季教育培训有限公司、上海圆晟实业投资集团有限公司于本期退租，收入下降，不再成为本期前五大客户。

### 2018年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海玖悦文化传播有限公司	169.91	7.69%	单位租金上升，本期收入增加
上海宏明门诊部有限公司	159.54	7.22%	租赁面积增加，本期收入增加
上海一约即成信息技术有限公司	154.95	7.01%	本期租期不满一年，收入下降
上海猩美健身管理有限公司	143.25	6.48%	单位租金上升，本期收入增加
上海夸客优富企业管理顾问有限公司	137.53	6.22%	本年度租期不满一年，本期收入减少
<b>合计</b>	<b>765.18</b>	<b>34.62%</b>	

注：因经营安排调整，上海一约即成信息技术有限公司于本期退租；上海夸客优富企业管理顾问有限公司合同到期未续租，本期收入下降。

### 2019年1-6月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海联荷商务服务有限公司	116.09	10.42%	上年度租期不满一年，2018年度未进入前五大
上海宏明门诊部有限公司	113.96	10.23%	租赁面积增加
上海玖悦文化传播股份有限公司	85.28	7.66%	单位租金上升
黄峥琦	84.97	7.63%	上年度租期不满一年，2018年度未进入前五大
上海猩美健身管理有限公司	72.75	6.53%	单位租金上升
<b>合计</b>	<b>473.05</b>	<b>42.48%</b>	

注：上海一约即成信息技术有限公司、上海夸客优富企业管理顾问有限公司合同到期未续租，不再成为本期前五大客户。

## （21）越界·世博园

**2017年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例
上海昕凯影院管理有限公司	540.34	20.27%
念相品牌设计咨询（上海）有限公司	332.22	12.47%
上海科普实业有限公司	325.28	12.21%
上海美兆健康管理有限公司	220.51	8.27%
上海晨希文化传播有限公司	181.07	6.79%
<b>合计</b>	<b>1,599.42</b>	<b>60.01%</b>

**2018年项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海美兆喆源门诊部有限公司	1,083.11	16.14%	租赁面积上升，本期收入增加
上海昕红影院管理有限公司	996.75	14.85%	上年度租期不满一年，本期收入增加
上海易成实业投资集团有限公司	404.88	6.03%	本期新增租户，2017年度未进入前五大
上海科普实业有限公司	377.00	5.62%	单位租金上升，本期收入增加
上海有在互联网科技有限公司	359.32	5.35%	上年度租期不满一年，本期收入增加，2017年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>3,221.05</b>	<b>48.00%</b>	

注 1：上海昕红影院管理有限公司系上海昕凯影院管理有限公司的关联公司；上海美兆喆源门诊部有限公司系上海美兆健康管理有限公司的关联公司。

注 2：由于新增及原有客户收入增长，上海晨希文化传播有限公司不再成为本期前五大客户；因客户经营安排调整，念相品牌设计咨询（上海）有限公司于本期退租，收入下降，收入减少，不再成为本期前五大客户。

**2019年1-6月项目主要客户情况：**

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
上海美兆喆源门诊部有限公司	617.54	16.31%	单位租金上升
上海昕红影院管理有限公司	479.71	12.67%	-
上海易成实业投资集团有限公司	257.93	6.81%	上年租期不满一年，本期收入同比增加
上海有在互联网科技有限公司	235.79	6.23%	单位租金上升，能源收入增加
杭州诺迪福家居用品有限公司上海分公司	198.35	5.24%	上年度租期不满一年，2018年度未进入前五大
<b>合计</b>	<b>1,789.32</b>	<b>47.25%</b>	

注：由于其他租户收入较高，上海科誉实业有限公司不再成为本期前五大客户。

## （22）越界•太保中心

### 2016 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例
中国太平洋保险（集团）股份有限公司	566.67	100%
合计	566.67	100%

### 2017 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
中国太平洋保险（集团）股份有限公司	616.21	100%	物业服务收入上升
合计	616.21	100%	

### 2018 年项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
中国太平洋保险（集团）股份有限公司	2,521.12	100%	2018 年起，该园区由公司下属子公司承租运营，开始确认租金收入，同时物业服务收入上升
合计	2,521.12	100%	

注：越界•太保中心由上海力衡承租运营。2017 年 12 月前，公司持有上海力衡 40% 股权，越界•太保中心系公司参股运营项目，项目收入仅包括由上海数娱为该项目提供物业服务而收取的物业服务费用。2017 年 12 月，公司收购上海力衡 60% 股权后持有其 100% 股权，越界•太保中心成为公司承租运营项目，营业收入包含物业服务收入及租金收入。

### 2019 年 1-6 月项目主要客户情况：

客户名称	收入金额（万元）	占该项目收入的比例	收入变动主要原因
中国太平洋保险（集团）股份有限公司	1,322.79	100%	物业管理服务收入上升
合计	1,322.79	100%	

## （七）公司的主要供应商

### 1、对主要物业出租方采购情况

公司主要从事创意产业园的承租运营，是非生产型企业，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。因此，

公司没有传统意义上的原材料供应商，公司承租运营项目的主要物业出租方及发行人在报告期内对其的采购额及占比情况如下：

序号	物业出租方	项目名称	合同有效期 (月)	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
				金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
1	上海精密计量测试研究所	越界·永嘉庭	172	493.83	1.87	966.15	1.99	954.15	2.27	944.39	2.84
	上海航天工业（集团）有限公司	航天大厦	180	1,150.90	4.36	2,301.80	4.74	2,300.99	5.48	2,265.13	6.82
	上海航天控制技术研究所	越界·田林坊、 越界·菁英汇	120	2,259.51	8.56	4,552.15	9.37	3,900.60	9.29	401.84	1.21
	小计（注（1））			3,904.24	14.79	7,820.10	16.10	7,155.74	17.04	3,611.36	10.87
2	上海华新电线电缆有限公司	南翔智地园三期	245	726.20	2.75	1,340.07	2.76	1,183.60	2.82	1,126.96	3.39
	中国电信股份有限公司杭州分公司	锦和大厦	240	1,808.34	6.85	3,530.05	7.27	3,136.00	7.47	3,062.39	9.21
	小计（注（2））			2,534.54	9.60	4,870.12	10.03	4,319.60	10.29	4,189.35	12.60
3	广电浦东	越界创意园	240	2,094.75	7.93	3,991.04	8.22	3,728.17	8.88	3,728.17	11.22
4	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	越界·世博园	240	1,928.96	7.31	3,629.22	7.47	2,755.13	6.56	-	-
5	上海彭浦实业公司	大宁财智中心	243	919.82	3.48	1,869.31	3.85	1,869.31	4.45	1,789.95	5.39
6	上海紫光机械有限公司	越界·智造局 I	226	499.37	1.89	984.09	2.03	962.43	2.29	941.25	2.83
	上海电气（集团）总公司	越界·X2创意空间	166	179.78	0.68	359.57	0.74	359.57	0.86	353.75	1.06
	小计（注（3））			679.15	2.57	1,340.95	2.76	1,322.00	3.15	1,295.00	3.90
7	上海绿欣投资管理有限公司	越界·苏河汇	156	278.97	1.06	557.93	1.15	536.03	1.28	520.03	1.56
	上海梅林正广和（集团）有限公司	越界·智汇园	186	246.42	0.93	488.36	1.01	488.36	1.16	482.43	1.45

序号	物业出租方	项目名称	合同有效期 (月)	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
				金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
小计（注（4））				525.39	1.99	1,046.29	2.16	1,024.39	2.44	967.93	2.91
8	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	紫安大厦	141	465.50	1.76	931.00	1.92	904.00	2.15	895.00	2.69
9	上海双乐服装有限公司	越界•乐平方	240	332.51	1.26	665.02	1.37	661.79	1.58	645.65	1.94
10	杭州市实业投资集团有限公司等	越界•锦绣工坊	120	261.08	0.99	479.62	0.99	518.00	1.23	480.00	1.44
11	苏州市工艺美术实业发展有限公司、 苏州刺绣厂有限公司	越界•X2创意街区	119	192.21	0.73	496.64	1.02	491.73	1.17	491.73	1.48
12	五里桥街道办事处	越界•智造局 II	142	172.12	0.65	336.04	0.69	328.01	0.78	338.50	1.02
13	上海塑料制品有限公司	越界•500视觉园	271.5	490.69	1.86	292.69	0.60	292.69	0.70	292.69	0.88
14	上海申阁资产管理有限公司	越界•智慧谷	174	143.26	0.54	278.18	0.57	270.08	0.64	270.08	0.81
15	中国科学院声学研究所东海研究站	越界•X2创意空间二期	240	171.10	0.65	342.20	0.70	171.10	0.41	-	-
16	上海仪电（集团）有限公司	越界•太保中心	123	582.90	2.21	1,165.80	2.40	-	-	-	-
17	上海南方企业（集团）有限公司	越界•X2创意空间三期	183.5	158.08	0.60	237.12	0.49	-	-	-	-

注：（1）上海精密计量测试研究所、上海航天工业（集团）有限公司及上海航天控制技术研究所均为中国航天科技集团公司的成员单位或下属公司；

（2）上海华新电线电缆有限公司及中国电信股份有限公司杭州分公司均由中国电信集团公司最终控制；

（3）上海紫光机械有限公司由上海电气（集团）总公司控制；

（4）上海绿欣投资管理有限公司及上海梅林正广和（集团）有限公司均由光明食品（集团）有限公司最终控制。

报告期内，向各物业出租方支付的租金金额波动主要系交付面积变化、租金依据合同约定上调、计租时间差异等原因造成的，其中越界•田林坊、越界•菁英汇、锦和大厦、越界•X2创意空间二期、南翔智地园三期及越界•世博园等项目波动较大。

报告期内公司向业主方承租物业面积具体如下：

序号	项目	物业出租方	期末计租面积 (万平方米)			
			2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
1	越界创意园	广电浦东	8.2	8.2	7.6	7.6
2	航天大厦	上海航天工业(集团)有限公司	3.0	3.0	3.0	3.0
3	越界•田林坊	上海航天控制技术研究 所	5.3	5.3	5.3	-
	越界•菁英汇					0.5
4	锦和大厦	中国电信股份有限公司杭州分公司	4.7	4.7	4.4	3.0
5	越界•锦绣工坊	杭州市实业投资集团有限公司	0.9	0.9	0.9	0.9
6	越界•苏河汇	上海绿欣投资管理有限公司	0.9	0.9	0.9	0.9
7	越界•永嘉庭	上海精密计量测试研究所	0.8	0.8	0.8	0.8
8	越界•500视觉园	上海塑料制品有限公司	1.3	0.4	0.4	0.4
9	越界•智造局II	五里桥街道办事处	0.8	0.8	0.8	0.8
10	越界•X2创意空间	上海电气(集团)总公司	1.0	1.0	1.0	1.0
11	越界•X2创意空间二期	中国科学院声学研究所东海研究站	0.8	0.8	0.8	-
12	越界•X2创意空间三期	上海南方企业(集团)有限公司	0.3	0.3	-	-
13	越界•智汇园	上海梅林正广和(集团)有限公司	1.6	1.6	1.6	1.6
14	大宁财智中心	上海彭浦实业公司	1.9	1.9	1.9	1.9
15	越界•乐平	上海双乐服装有限公	1.3	1.3	1.3	1.3



序号	项目	物业出租方	期末计租面积 (万平方米)			
			2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
	方	司				
16	越界·智造局 I	上海紫光机械有限公司	1.5	1.5	1.5	1.5
17	南翔智地园三期	上海华新电线电缆有限公司	6.4	6.4	6.4	6.1
18	越界·X2 创意街区	苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司	2.0	2.0	2.0	2.0
19	越界·智慧谷	上海申阁资产管理有限公司	0.5	0.5	0.5	0.5
20	紫安大厦	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	1.0	1.0	1.0	1.0
21	越界·世博园	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	4.0	3.9	3.6	-
22	越界·太保中心	上海仪电（集团）有限公司	1.9	1.9	-	-

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，越界·田林坊、越界·菁英汇租金金额合计分别为401.84万元、3,900.60万元、4,552.15万元及2,259.51万元，变化幅度较大，主要系越界·田林坊于2017年度投入运营，且越界·菁英汇在原租赁协议到期后已纳入田林路130号（越界·田林坊）租赁范围，面积大幅增加，租金成本有所提高。

锦和大厦2018年度租金金额为3,530.05万元，较2017年度租金金额3,136.00万元有所增加，主要系当年因原有租户租期届满移交计租面积增加所致。

越界·锦绣工坊 2018 年度租金金额为 479.62 万元，较 2017 年度租金金额 518.00 万元有所下降，系 2018 年发行人就项目与业主方续约，根据合同约定调低续租首年租入单价。

越界·500 视觉园 2019 年 1-6 月租金金额同比有所增加，系业主方交付全部租赁建

筑面积，并根据合同约定调高租入单价。

越界•X2创意空间二期2018年度租金金额为342.20万元，较2017年度租金金额171.10万元有所增加，主要系该项目交付后于2017年7月开始计租，因此2017年度计租月份较少所致。

越界•X2创意空间三期2019年1-6月租金金额同比有所增加，主要系该项目交付后于2018年3月开始计租，因此2018年1-6月计租月份较少所致。

南翔智地园三期2018年度租金金额为1,340.07万元，较2017年度租金金额1,183.60万元有所增加，主要系当年租入成本包含固定租金成本以及以园区收入为计算基础的提成租金，由于随园区出租率、出租单价等提升使得提成租金增加所致。

越界•X2创意街区2019年1-6月租金金额同比有所下降，系2019年发行人就项目与业主方签订补充协议，调低2019年租入单价以支持项目进行产业定位的调整升级。

越界•世博园2018年度租金金额为3,629.22万元，较2017年度租金金额2,755.13万元有所增加，主要系该项目交付后于2017年4月开始计租、2017年度计租月份较少以及交付面积增加等原因所致。

## 2、主要物业出租方基本情况

主要物业出租方的基本情况具体如下：

序号	物业出租方	项目名称	成立日期	注册资本	经营范围	股权结构/主管部门
1	上海精密计量测试研究所	越界·永嘉庭	-	-	-	中国航天科技集团公司的成员单位。中国航天科技集团公司是经国务院批准，于1999年7月1日在原中国航天工业总公司所属部分企事业单位基础上组建的国有特大型高科技企业。
	上海航天工业（集团）有限公司	航天大厦	1993年06月01日	125,479.03万元	航天产品（专项规定除外）、通用设备、汽车配件、硅材料、复合材料、太阳能电池销售，航天产品（专项规定除外）、通用设备、汽车配件、硅材料、复合材料、太阳能电池领域的技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询，实业投资，投资管理，资产管理，物业管理，从事货物进出口及技术进出口业务。【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】	中国航天科技集团有限公司、上海航天技术研究院分别持有55.79%、44.21%股权。
	上海航天控制技术研究所	越界·田林坊、越界·菁英汇	-	-	-	中国航天科技集团公司的成员单位。中国航天科技集团公司是经国务院批准，于1999年7月1日在原中国航天工业总公司所属部分企事业单位基础上组建的国有特大型高科技企业。
2	上海华新电线电缆有限公司	南翔智地园三期	1992年12月28日	18,704.45万元	生产通信用全塑市话通信电缆、光纤电缆、程控配线电缆、复合铝带、电缆附件、其它电线、电	上海电信实业（集团）有限公司持有100%股权

序号	物业出租方	项目名称	成立日期	注册资本	经营范围	股权结构/主管部门
					缆及其配套材料、金属制品、通信设备及相关产品的销售，自有房屋租赁，贸易经纪与代理（除拍卖）。【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】	
	中国电信股份有限公司杭州分公司	锦和大厦	2003年02月10日	-	在总公司的经营范围内开展业务（涉及许可经营的凭有效许可证经营）	中国电信股份有限公司的分公司。
3	上海广电股份浦东有限公司	越界创意园	1992年10月21日	35,000万元	视听类设备、通讯系统装备类产品、办公自动化设备、家用电器产品、汽车配件、机械产品、建筑材料、日用五金、金属材料、百货的销售及技术服务，自有房屋租赁，房地产开发。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	上海锦玖建筑工程有限公司持有100%股权。
4	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	越界·世博园	2012年02月01日	5,000万元	自有房屋租赁，演艺活动策划、组织和管理（除经纪），展览展示服务，商务咨询，广告设计、制作和发布，酒店管理，餐饮管理（不含食品生产和经营），物业管理，纪念品的销售，停车场（库）经营、管理。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】	上海世博发展（集团）有限公司持有100%股权。
5	上海彭浦实业公司	大宁财智中心	1993年08月25日	1,500万元	自行车零部件，高低压开关柜，五金抛光，仓储，环氧喷粉制造加工，附设六个附属生产经营单位，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】	上海市闸北区彭浦镇彭浦村民委员会持有100%股权。

序号	物业出租方	项目名称	成立日期	注册资本	经营范围	股权结构/主管部门
6	上海紫光机械有限公司	越界•智造局 I	1992 年 12 月 02 日	4,750.6818 万元	销售装订机械、包装机械、印刷机械及其它相关机械和有关备品备件，并实行售后服务，从事货物及技术的进出口业务。【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】	上海电气集团印刷包装机械有限公司持有 100% 股权。
	上海电气（集团）总公司	越界•X2 创意空间	1985 年 01 月 14 日	908,036.60 万元	电力工程项目总承包、设备总成套或分交，对外承包劳务，实业投资，机电产品及相关行业的设备制造销售，为国内和出口项目提供有关技术咨询及培训，市国资委授权范围内的国有资产经营与管理，国内贸易（除专项规定）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	上海市国资委持有 100% 股权。
7	上海绿欣投资管理有限公司	越界•苏河汇	2004 年 07 月 14 日	600 万元	投资管理（除股权投资及股权投资管理）、投资咨询（除金融、证券、保险业务，除经纪）、企业管理咨询（除经纪），为本市场食用农产品、建材、装潢材料经营者提供市场管理服务（限分支机构经营）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	上海蔬菜（集团）有限公司持有 100% 股权。
	上海梅林正广和（集团）有限公司	越界•智汇园	1991 年 01 月 31 日	56,700 万元	马口铁，印铁和涂料，食品机械及零件、瓶盖、包装容器，百货，五金交电，自营进出口业务，食品“四技”业务，化工原料（除危险品）及国内贸易（除专项规定），转口贸易，“三来一补”，珍珠工艺品出口、经营和代理，商品寄售，经贸咨询，自有房屋租赁，	上海益民食品一厂（集团）有限公司持有 100% 股权。

序号	物业出租方	项目名称	成立日期	注册资本	经营范围	股权结构/主管部门
					仓储服务（除危险品）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	
8	上海邮政实业开发总公司	紫安大厦	1993年03月29日	640万元	销售五金交电，机械设备，通信设备及相关产品，劳防用品，日用百货，建筑材料，文教用品，电子产品，办公设备，电梯，电机，计算机及配套设备，钙塑箱，纺织原料，化纤原料，金属材料，包装材料，家具，汽摩配件，摩托车，计量衡器，仪器仪表，服装鞋帽，厨房设备，家用电器，自行车（电动自行车按本市产品目录经营），机电设备，汽车销售，食品销售；广告设计、制作、代理、发布，招标代理服务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），物业管理，机电设备安装及维修，从事计算机、机电设备、智能科技、网络信息技术专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，企业管理咨询，自有设备租赁，电脑图文设计制作，安全防范工程；附设分支机构。【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】	北京中邮资产管理有限公司持有100%股权。
	中国邮政集团公司上海市分公司		2015年04月03日	-	国内和国际邮件寄递业务,国内报刊发行,图书报刊批发、零售,道路货物运输,货物仓储(除危险化学品),邮政储蓄业务、邮政汇兑业务,设计、制作各类广告,利用自	中国邮政集团公司的分公司。

序号	物业出租方	项目名称	成立日期	注册资本	经营范围	股权结构/主管部门
					有媒体发布广告,机要通信业务和义务兵通信业务,邮政代理业务,第二类增值电信业务中的呼叫中心业务、因特网接入服务业务和信息服务业务,邮政设备的设计、施工安装服务,票务代理,展览展示服务,文化艺术交流活动策划,创意服务,旅行社业务;销售邮票,集邮票品,邮政器材,邮政包装用品,金银饰品,农业生产资料(除专营、许可经营项目),日用百货,通信设备及相关产品;食品销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	
9	上海双乐服装有限公司	越界•乐平方	1993年10月22日	1,400万元	服装、针纺织品、鞋帽、日用百货的销售,从事货物及技术的进出口业务,仓储,物业管理,实业投资,投资管理,企业管理咨询,机械设备维修(除特种设备)。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	上海彭浦农工商实业总公司、上海沃迪斯衬衫厂分别持有71.43%、28.57%股权。
10	杭州市实业投资集团有限公司等	越界•锦绣工坊	2001年11月13日	600,000万元	实业投资;以授权经营的国有资产通过控股、参股、投资、购并、转让、租赁形式从事资本经营业务;服务:房屋租赁,物业管理;批发、零售:百货,普通机械,建筑材料,五金交电,家用电器,化工原料及产品(除化学危险品及易制毒化学品),金属材料;货物进出口(法律、行政法规禁止的项目除外,法律、行政法规	杭州市人民政府持有100%股权。

序号	物业出租方	项目名称	成立日期	注册资本	经营范围	股权结构/主管部门
					限制的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目（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）。（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）	
11	苏州市工艺美术实业发展有限公司	越界•X2 创意街区	1994 年 04 月 08 日	1,000 万元	制造、加工、销售：工艺美术品、刺绣品、装饰包装用品、水暖五金维修；物业管理服务、场地清洗；与工艺美术品相关及配套的物资及材料；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）	周小弟、钱莹分别持有 90%、10% 股权。
	苏州刺绣厂有限公司		1980 年 12 月 11 日	51 万元	生产、销售：刺绣工艺品、刺绣日用品、刺绣服装、和服腰带及技术的出口业务、经营本厂生产所需原辅材料、机械设备及技术的进口业务、销售：工艺美术品、文化用品；来料加工、来样加工及补偿贸易业务；自有房屋租赁业务。（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）	周小弟、钱莹分别持有 90%、10% 股权。
12	五里桥街道办事处	越界•智造局 II	-	-	-	上海市黄浦区人民政府五里桥街道办事处，为上海市黄浦区人民政府的派出机关。
13	上海塑料制品有限公司	越界•500 视觉园	1996 年 05 月 15 日	5,635.90 万元	生产销售塑料制品（生产仅限分支机构），塑料制品领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，销售：塑料原辅料、	上海市普陀区国有资产监督管理委员会持有 100% 股权。



序号	物业出租方	项目名称	成立日期	注册资本	经营范围	股权结构/主管部门
					化工原料（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、烟花爆竹、易制毒化学品）、建筑装潢材料、金属材料、机电产品、汽车配件、五金交电、百货、包装材料、日用杂货。【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】	
14	上海申阁资产管理有限公司	越界•智慧谷	2015年12月02日	100万元	资产管理、商务咨询、企业管理咨询、投资咨询、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）（咨询类项目除经纪），停车服务、物业服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	上海上报资产管理有限公司持有100%股权。
15	中国科学院声学研究所东海研究站	越界•X2 创意空间二期	-	-	-	隶属于中国科学院声学研究所。中国科学院声学研究所是从事声学和信息处理技术研究的综合性研究所，总部位于北京市海淀区中关村。
16	上海仪电（集团）有限公司	越界•太保中心	1994年5月23日	350,000万元	计算机系统集成、计算机网络通讯产品、设备及相关的工程设计、安装、调试和维护，计算机领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，销售计算机硬件、软件及外围设施，机电设备安装工程，建筑智能化工程，工程管理服务，合同能源管理，办公自动化设备、公共安全设备及器材、照明器具、电子产品、汽车零部件及配件(除蓄电池)、仪器仪表、	国资办持有100%股权。

序号	物业出租方	项目名称	成立日期	注册资本	经营范围	股权结构/主管部门
					电子元器件、通信设备、船用配套设备、家用电器的研发、设计、销售及技术咨询，从事货物及技术进出口业务，产权经纪，以及上海市国资委授权范围内的国有资产经营与管理业务。【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】	
17	上海南方企业（集团）有限公司	越界•X2 创意空间三期	1994 年 6 月 21 日	5,000 万元	日用杂货，百货，建筑装潢材料，文化用品，家用电器。【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】	赵志刚持有 74% 股权，张文延、姜言明、叶剑峰、刘英杰各持有 3% 股权，刘连生、张志辉、刘建、吴雅君各持有 2% 股权，钟梅琍、赵琼、刘伟奇、马彩娣、吴明耀、黄巍各持有 1% 股权。

除广电浦东为锦和投资的间接控股子公司以外，其他物业出租方与公司均不存在关联关系。关于该关联交易的具体信息，详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 2、关联采购”。

## （八）燃料动力采购

公司主要的燃料动力采购为水、电。报告期内总体上公司的水、电采购金额随着公司园区数量的增加而不断上升，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
电	2,317.13	4,771.30	4,336.55	3,970.06
水	181.27	334.95	283.19	298.91
合计	<b>2,498.40</b>	<b>5,106.25</b>	<b>4,619.73</b>	<b>4,268.98</b>

## 五、与公司主要业务相关的固定资产、无形资产

### （一）固定资产

公司主要采用“承租运营”的经营模式即以租赁方式取得具有市场价值提升空间的既有建筑（群）经营权，将既有建筑（群）重新定位和设计，并改造成为创意产业园区，公司自身不拥有上述建筑物的所有权，改造工程也由外部具有工程资质的施工单位来实施完成因此公司的固定资产主要包括机器设备（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6月末，公司固定资产原值1,724.39万元，累计折旧734.14万元，净值990.25万元，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	248.93	547.92
运输设备	279.54	157.39	122.15
电子用品	503.64	219.30	284.34
办公设备	144.36	108.53	35.83


资产类别	账面原值	累计折旧	账面价值
合计	1,724.39	734.14	990.25

## （二）商标

截至 2019 年 6 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
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

序号	注册号	类别	有效期限	图示	所有权人	取得方式
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

2017年1月，“”商标（注册号：7311701）连续被上海市工商行政管理局认定为上海市著名商标，有效期自2017年1月1日至2019年12月31日止。

### （三）无形资产

截至 2019 年 6 月末，公司无形资产原值为 14,701.03 万元，净值为 8,770.24 万元，具体情况详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“九、最近一期末主要资产（三）无形资产”的相关内容。

### （四）软件著作权

截至 2019 年 6 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）以租赁方式获得的物业经营权

公司承租运营项目以租赁方式获得物业经营权。截至 2019 年 6 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
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	166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
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、苏房权证新区字第00055628号、苏房权证新区字第00055023号	苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司、苏州金属工艺厂	苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司	119个月
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



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
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，详见本节“五、与公司主要业务相关的固定资产、无形资产（七）发行人承租运营的部分项目存在标的房产未取得产权证书的情形 1、越界·X2创意空间所在物业尚未取得产权证书”。

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

## 1、越界创意园

锦和商业租赁广电浦东持有的位于徐汇区田林路 140 号物业，租赁期为 240 个月，租赁期内租金总额合计人民币 74,947.87 万元，自 2013 年 1 月 1 日起，保底租金可根据周边同类或同等房屋租金价格进行调整，具体金额由租赁双方按约定办法共同确定。另外，因广电浦东 2016 年在田林路 140 号地块内拆除部分房屋、新建办公楼，双方达成一致协议减免部分租金，具体情况详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 2、关联采购（3）公司与广电浦东的关联租赁③报告期内关联租赁交易的补充说明”。建于田林路 140 号地块上的锦和中心已于 2018 年投入运营。

目前，越界创意园项目所在物业（位于上海市田林路 140 号），已被业主上海广电股份浦东有限公司向中国工商银行股份有限公司上海市漕河泾开发区支行提供抵押，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 6 月末，该项抵押借款余额为 7.88 亿元。

## 2、航天大厦

锦和商业向上海航天工业（集团）有限公司租赁位于上海市徐汇区漕溪路 222 号物业，租赁期为 180 个月，租赁期内前 8 年租金总额合计 18,180.48 万元；后 7 年的年租金按照前一年 CPI 涨幅确定（如年涨幅低于 5%，按照 5% 计算）。

上述物业的产权所有人为上海航天局，根据上海航天局出具的同意转租函，“现准许上海航天技术研究院以自己名义，将航天大厦转租给贵公司经营使用。凡与转租业务有关的一切事宜以贵公司和上海航天技术研究院之间达成一致的合同、协议等为准。”后根据航天产业结构调整要求，经财政部批准（财防〔2016〕413 号），上述物业无偿划转至上海航天工业（集团）有限公司，故上海航天技术研究院将原租赁合同下的权利、义务一并转移给上海航天工业（集团）有限公司承继，因此，上海航天工业（集团）有限公司为项目有权出租方。

## 3、越界·田林坊及越界·菁英汇

锦和商业租赁上海航天控制技术研究所持有的位于上海市田林路 130 号部分物业运营越界·菁英汇项目，租赁期为 3 年，租金总额合计 771.36 万元。2016 年 8 月，上海航天控制技术研究所与公司签订补充协议，将前述物业按照原租金

标准续租至 2016 年 8 月 31 日。截至本招股说明书签署日，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。

锦和商业租赁上海航天控制技术研究所持有的位于上海市田林路 130 号物业运营越界·田林坊项目，租赁期为 120 个月，租赁期内租金总额为 51,158.93 万元。

#### **4、锦和大厦**

锦和商业租赁中国电信股份有限公司杭州分公司的位于杭州市庆春路 87 号物业，租赁期为 240 个月，租赁期内租金总额为 85,800.24 万元。由于项目涉及分期交付，未交付部分物业所对应的租金将相应扣除。

#### **5、越界·锦绣工坊**

杭州锦悦租赁杭州市实业投资集团有限公司持有的位于杭州市水门南弄 3 号物业，租赁期为 120 个月，租金合计为 3,970.63 万元；同时，杭实资产经营（杭州）有限公司（曾用名：杭州宝麓置业有限公司）提供座落于杭州市水门南弄 3 号物业的建筑本体共用部位的维修、养护和管理，共用设施设备的管理、运行服务等，期间杭州锦悦需支付物业管理费总额为 1,060.26 万元。

#### **6、越界·苏河汇**

上海锦羽向上海绿欣投资管理有限公司租赁位于上海市光复西路 1107 号物业，租赁期为 156 个月（其中 9 号办公楼 1-2 楼的租赁期为 60 个月），租赁期内租金总额为 5,764.63 万元。

越界·苏河汇的房地产权利人为上海蔬菜（集团）有限公司。2014 年 9 月 3 日，上海蔬菜（集团）有限公司出具《关于上海市光复西路 1107 号房产委托上海绿欣投资管理有限公司经营管理的通知》（沪蔬集发[2014]74 号），将上述物业委托上海绿欣投资管理有限公司实行统一的经营管理。因此，上海绿欣投资管理有限公司为项目有权出租方。

#### **7、越界·永嘉庭**

上海锦翌租赁上海精密计量测试研究所（原为上海航天局第八〇八研究所）持有的位于上海市永嘉路 570、572 号物业，租赁期为 172 个月，租赁期内租金总额为 13,559.24 万元。

## 8、越界·500 视觉园

上海锦瑞租赁上海塑料制品有限公司持有的位于上海市徐汇区茶陵路 225 弄 12 号，斜土路 1074 弄 90 支弄 1 号、3 号地块上房屋，租赁期为自全部房屋完成交付之次日起 180 个月，2019 年 3 月全部房屋完成交付，租赁期即 271.5 个月。租赁协议同时约定在全部房屋完成交付后第一个完整的自然年度起满三年，租金递增 5%，以后每满三年调整一次租金，租赁期内租金总额合计 22,894.64 万元。

越界·500 视觉园部分物业登记的产权所有人为上海塑料制品三厂，根据沪产交所（1996 年）B001 号产权转让合同，上述物业全部产权已经由上海塑料制品三厂有偿转让给上海塑料制品有限公司并交付，虽然上述土地及房产的转让暂未办理产权变更登记手续，但鉴于该产权转让已履行上海产权交易所挂牌程序，上海塑料制品有限公司基于转让合同对标的物的占有为有权占有，因此上海塑料制品有限公司为项目有权出租方。

## 9、越界·智造局 II

和矩商务向五里桥街道办事处承租位于上海市黄浦区局门路 427 号物业，租赁期为 142 个月，租赁期内租金总额合计 4,341.14 万元。五里桥街道办事处委托由其下属单位上海卢南投资管理中心收取租金。

根据《关于批准卢湾区土地发展中心在卢湾区第 91 街坊局门路 427 号进行土地储备收回国有土地使用权和该项目用地供地的通知》，局门路 427 号国有土地使用权被依法收回。根据上海市卢湾区土地发展中心出具的《授权委托书》，五里桥街道办事处依法获得局门路 427 号国有土地的管理和使用权，并承担由此发生的经济收益和责任。因此，五里桥街道办事处为越界·智造局 II 项目有权出租方。

## 10、越界·X2 创意空间

上海数娱向上海电气（集团）总公司租赁位于上海市徐汇区茶陵北路 20 号房屋，租赁期为 166 个月，租赁期内租金总额为人民币 4,865.14 万元。2019 年 7 月，上海电气（集团）总公司、上海数娱、上海共鑫投资管理有限公司签订《房屋租赁合同出租方主体变更协议》，出租方变更为上海电气（集团）总公司的全

资子公司上海共鑫投资管理有限公司。

目前上述物业尚未取得产权证书，根据上海市徐汇区规划和土地管理局出具的《说明》，上海电气（集团）总公司拥有并主张上述物业的完全权利。因此上海电气（集团）总公司为有权出租方。根据上述《房屋租赁合同出租方主体变更协议》，自 2019 年 7 月 1 日起，租赁合同中约定由上海电气（集团）总公司承担的所有权利义务转移至上海共鑫投资管理有限公司享有和承担。

### **11、越界·X2 创意空间二期**

上海数娱租赁中国科学院声学研究所东海研究站持有的位于上海市小木桥路 456 号物业，租赁期为 240 个月，租赁期内租金总额为 7,080.00 万元。

### **12、越界·X2 创意空间三期**

上海数娱向上海南方企业（集团）有限公司租赁位于上海市徐汇区茶陵北路 3-5 号、茶陵北路 7 弄 1-3 号底层的物业，租赁期为 183.5 个月，前 123.5 个月的租金总额为 3,759.64 万元，最后五年租金双方另行协商确定。

越界·X2 创意空间三期之一部分上海市徐汇区茶陵北路 7 弄 1-3 号底层的房屋出租方为上海南方企业（集团）有限公司，所有权人为上海市土产物资总公司。根据上海市土产物资总公司出具的证明，上海市土产物资总公司授权上海南希物业管理有限公司管理茶陵北路 7 弄 1-3 号底层房屋。2018 年 1 月，上海南希物业管理有限公司出具《同意转租证明》，同意上海南方企业集团有限公司于 2018 年 3 月 1 日至 2033 年 7 月 15 日将上述房屋转租给上海数娱使用，并允许上海数娱根据经营需要再次转租。因此，上海南方企业（集团）有限公司为项目有权出租方。

### **13、越界·智汇园**

上海锦苑向上海梅林正广和（集团）有限公司租赁位于上海市宝山区呼兰路 799 号（原呼兰路 701 号）物业，租赁期为 186 个月，租赁期内租金合计为 8,152.05 万元。

上述物业登记的产权所有人为上海古梅食品厂，依据上海轻工控股（集团）公司“沪轻控企[1996]010 号”请示及上海市经济委员会“沪经企（1996）310 号”批复，上海古梅食品厂是上海梅林正广和（集团）有限公司下属的全资企业。

因未办理工商年检，上海古梅食品厂的营业执照于 2007 年 6 月 27 日被吊销，截至目前，上海古梅食品厂未启动办理工商登记注销手续。根据上海古梅食品厂与上海梅林正广和（集团）有限公司于 2012 年 1 月 18 日出具的《关于上海古梅食品厂成立及隶属关系的说明》，上海古梅食品厂的经营管理权于 2006 年 1 月 1 日上移至上海梅林正广和（集团）有限公司。

2015 年 5 月 18 日，上海梅林正广和（集团）有限公司的上级国资单位——光明食品（集团）有限公司出具《确认函》：“由我集团下属企业上海梅林正广和（集团）有限公司租赁给上海锦苑企业管理有限公司位于上海宝山区呼兰路 701 号（上海古梅食品厂）的有效性，经核我集团予以确认。”

2015 年 6 月，上海市宝山区人民政府出具说明，对越界·智汇园项目的相关情况予以说明：“1、支持上海锦苑与上海梅林正广和（集团）有限公司合作在上海市宝山区呼兰路 701 号建设和运营创意产业园区。2、在租赁合同有效期内，作为 2012 年宝山区 78 个集中开工重点推进项目之一，支持项目的建设和经营，创建特色创意产业园区。3、支持越界·智汇园项目的进一步实施，快速推进宝山张庙地区产业结构调整。”

根据发行人已取得的说明文件、上海市宝山区人民政府和光明食品（集团）有限公司出具的确认函，该租赁合同合法有效。此外，宝山区政府作为划拨地的有权收储部门，已对租赁期限内上海锦苑经营该园区予以确认，因此该租赁合同的可持续性亦不存在风险。

#### **14、大宁财智中心**

上海锦灵租赁上海彭浦实业公司持有的位于上海市静安区灵石路 658 号物业，租赁期为 243 个月，租赁期内租金总额合计 44,016.74 万元。

#### **15、越界·乐平方**

上海锦灵租赁上海双乐服装有限公司持有的位于上海市静安区灵石路 721 号物业，租赁期为 240 个月，租赁期内租金总额合计 14,221.01 万元。

#### **16、越界·智造局 I**

史坦舍租赁上海紫光机械有限公司持有的位于上海市黄浦区蒙自路 169 号房屋，租赁期为 226 个月，租赁期内租金总额合计 22,783.69 万元。

### 17、南翔智地园三期

上海锦衡向上海华新电线电缆有限公司租赁其持有的位于上海市嘉定区南翔镇沪宜公路 1101 号的土地使用权及其上现有全部附属房屋、构筑建筑和附属设备，租赁期为自首批项目交付起 15 年（如自首批项目交付日起 2 年内，物业出租方未完成整体交付，则目标项目整体租赁期变更为最后批次的项目交付完成日起 13 年）；此外，公司在协议履行过程中无违约的情形下，租赁期限可自动延长 5 年。项目租金包括固定租金和提成租金，已移交部分物业在租赁期内固定租金合计 25,943.04 万元，提成租金按实际租金收入乘以约定比例计算收取；未移交部分物业的租金将根据实际移交情况及合同约定的价格进行确定。

### 18、越界·X2 创意街区

苏州创力租赁苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司及苏州金属工艺厂持有的位于苏州市滨河路 1388 号的部分物业，租赁期为 119 个月，租赁期内租金总额合计 4,775.48 万元。

越界·X2 创意街区部分物业登记的产权所有人为苏州金属工艺厂，根据其于 2016 年 12 月 6 日出具的《确认书》，苏州市工艺美术实业发展有限公司代理苏州金属工艺厂签订上述租赁合同，系经苏州金属工艺厂同意，租赁合同期间需由产权方处理的一切事宜，均由苏州市工艺美术实业发展有限公司代表苏州金属工艺厂处理。综上，该项目的出租方已经依法获得了授权。

根据上海市公安局经济犯罪侦查总队出具的《关于协助冻结房地产的函》（沪公经函[2008]96 号），越界·X2 创意街区所在物业于 2008 年 3 月 10 日起被上海市公安局因侦查一起经济犯罪案件而查封。该查封状态现仍处于持续中，目前不存在第三人主张权利的情形。

根据《公安机关办理刑事案件适用查封、冻结措施有关规定》，查封土地、房屋等涉案不动产或者车辆、船舶、航空器以及大型机器、设备等特定动产的，可以在保证侦查活动正常进行的同时，允许有关当事人继续合理使用，并采取必要保值保管措施。因此，越界·X2 创意街区所在物业的物业产权方若能够保证相关侦查活动正常进行的同时采取必要的保值保管措施，物业产权方与苏州创力签署的租赁协议仍可继续履行。



根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]11号）第二十条规定：“租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。”鉴于该物业查封事宜是在租赁合同签署后发生，即使未来该物业被强制拍卖，基于“买卖不破租赁”的原则，已签署的租赁合同仍将继续履行。

鉴于该物业的上述事项不会对发行人与产权方签署的租赁协议的合法性、有效性和可持续性造成影响，因此该物业上述事项不会对发行人造成重大不利影响。

### **19、越界·智慧谷**

上海锦珑向上海申阁资产管理有限公司租赁位于上海市石龙路 329 号物业，租赁期为 174 个月，租赁期内租金总额为 4,565.71 万元。

越界·智慧谷项目物业产权方为文汇新民联合报业集团。根据中共上海市委宣传部文件沪委宣[2013]465 号《关于同意整体划转文汇新民联合报业集团资产的批复》，文汇新民联合报业集团资产整体无偿划转至上海报业集团。

2015 年 3 月，上海报业集团由于内部业务调整，将石龙路 329 号物业的经营管理权划归旗下公司上海申地资产管理有限公司，并约定将《房屋租赁合同》中原上海报业集团的权利和义务由上海申地资产管理有限公司承继。2016 年 12 月，上海报业集团、上海申地资产管理有限公司、上海锦珑和上海申阁资产管理有限公司再次签订《房屋租赁合同转让协议（三）》，约定将原合同及其补充协议中出租人的权利和义务转由上海申阁资产管理有限公司一并承继。

因此，上海申阁资产管理有限公司为项目的有权出租方。

### **20、紫安大厦**

劲佳投资向上海邮政实业开发总公司租赁位于上海市静安区愚园路 315 号物业，租赁期为 141 个月，租赁期内租金总额合计 11,062.45 万元。2019 年 3 月，上海邮政实业开发总公司、劲佳投资和中国邮政集团公司上海市分公司等签订《紫安大厦租赁合同主体变更协议》，出租方由上海邮政实业开发总公司变更为中国邮政集团公司上海市分公司。

上述物业的产权所有人为上海市邮政公司，2014 年 8 月，上海市邮政公司

出具《房屋租赁授权委托书》，“委托方授权上海邮政实业开发总公司全权行使以下房屋的出租和经营管理权力”；2019年3月，上海市邮政公司出具《确认书》，“上海市邮政公司明确由中国邮政集团公司上海市分公司全权行使紫安大厦物业的出租和经营管理权，原上海邮政实业开发总公司租赁授权自2019年3月31日终止”。因此，2019年3月31日之前，上海邮政实业开发总公司为项目有权出租方；2019年3月31日之后，中国邮政集团公司上海分公司为项目有权出租方。

## 21、越界·世博园

上海锦朗向上海世博城市最佳实践区商务有限公司租赁位于上海市望达路1号、9号、19号，半淞园路376号、388号，花园港路60号、100号物业，租赁期为240个月，租赁期内固定租金总额合计128,877.99万元，另外，园区管理费为285万/年，提成租金按从园区累计净利润超过项目投资总额次年起的年净利润的10%计算。

上述物业的产权所有人为上海世博发展（集团）有限公司，根据上海世博发展（集团）有限公司出具的《授权委托书》，“委托人在拥有经营管理权的范围内，委托受托人在其存续期间，以受托人自己的名义，行使UBPA园区的经营管理权”及“受托人在遵循委托人对子公司的管理规定的前提下，有权以自己的名义，就UBPA园区内的场馆进行招商租赁活动，签署有关的合同、协议等法律文件，在受托人不能履行法律文件约定的义务时，由委托人承担保证责任”。因此，上海世博城市最佳实践区商务有限公司为项目有权出租方。

## 22、越界·太保中心

上海力衡向上海仪电（集团）有限公司租赁位于上海市徐汇区田林路201号、田林路195弄16号、20号物业，租赁期为123个月，租赁期内租金总额为12,850.28万元。

## 23、越界金都路项目

上海锦静向上海优生婴儿用品有限公司租赁位于上海市闵行区金都路1199号的房屋及场地，租赁期为230个月，租赁期内租金总额为30,449.48万元。

越界金都路项目所在物业（上海市闵行区金都路1199号1幢楼）被产权方

上海优生婴儿用品有限公司对外抵押作为银行借款担保。抵押权人为中国银行股份有限公司上海市闵行支行，抵押类型为最高额债权抵押（登记证明号：闵20112036952），该抵押对应的最高债权限额为1,000万元，债权发生时间为2011年11月29日至2014年12月29日。2019年3月21日，抵押权人出具《情况说明》，确认上述抵押项下的业务已结清。

#### **24、越界·康桥坊**

上海锦穗向上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司租赁位于上海市浦东新区康桥路666号的房屋及产地，产权方为上海翔港包装科技股份有限公司，租赁期限为138.3个月，租赁期内租金总额为38,157.98万元。

#### **25、关于发行人园区项目物业被收回的风险说明**

发行人自2007年即开始从事创意产业园区的经营，自各项目协议签订以来，公司与物业出租方均按照合同条款履行相应权利义务，双方均没有过违约行为，因各方实际需要而拟对原协议进行修改和补充的，协议各方基于市场条件及实际情况谈判达成一致并签订相应补充协议。

发行人一般与出租方签订长期租赁合同，获取既有建筑（群）的经营权，租赁期限通常超过10年，大多在15年至20年之间，且相关协议中均设置了有关违约情况的保障措施，出租方擅自收回部分物业属于违约行为，将承担相应的赔偿责任。

综上，考虑到发行人的历史经营情况及相应协议已约定的违约责任，发行人各园区项目物业被收回的风险较低，不会对发行人持续经营造成重大不利影响。但是考虑到物业经营权的取得是发行人获得收入的前提，发行人已在本招股说明书“第四节 风险因素”之“四、经营风险”之“（三）出租方违约风险”中进行了相应风险提示。

## （六）公司部分承租运营的园区土地为划拨取得或实际用途与规划用途不一致的具体情况

### 1、公司承租运营的园区土地情况

公司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。公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑（群）经营权，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。

截至 2019 年 6 月末，公司及其控股子公司已承租运营的 24 个园区项目中，9 个园区的土地为物业产权方以划拨方式取得、16 个园区项目中土地使用权实际使用情况与规划用途不一致。

其中，土地性质为物业出租方划拨取得的园区有越界·永嘉庭、越界·乐平方、南翔智地园三期、越界·智汇园、越界·智慧谷、越界·菁英汇及越界·田林坊、越界·苏河汇、航天大厦和越界·X2 创意空间二期。

土地使用权实际使用情况与规划用途不一致的园区有越界创意园、越界·永嘉庭、越界·500 视觉园、越界·X2 创意空间、越界·智造局 I、越界·X2 创意街区、越界·乐平方、南翔智地园三期、越界·智汇园、越界·锦绣工坊、越界·智慧谷、越界·菁英汇及越界·田林坊、越界·X2 创意空间二期、越界·金都路、越界·太保中心和越界·康桥坊项目。

### 2、公司承租运营的园区用地政策

#### （1）相关用地政策

目前，为鼓励利用存量房产兴办文化创意产业，国家颁布了配套的用地政策，具体详见本节“二、行业基本情况”之“（一）行业监管体制和产业政策 2、相关政策和指导意见（2）相关用地政策”。

#### （2）承租运营划拨土地的地上建筑物符合相关用地政策的规定

①业主方将划拨土地上建筑（群）租赁给发行人符合相关法规政策的要求

尽管 1990 年的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，划拨土地使用权出租的，使用权人需签订土地使用权出让合同，补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金，但《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的出台有其特定的历史背景。且 1994 年颁布并经多次修改的《城市房地产管理法》也已经明确，允许“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”，除“应当将租金中所含土地收益上缴国家”外，未规定其他批准程序。无论从法律效力级别还是我国土地管理制度的历史沿革来看，《城市房地产管理法》均应优先于《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》适用。发行人租用划拨用地的地上建筑物符合《城市房地产管理法》的规定。

随着国民经济的飞速发展，为适应产业转型升级、盘活存量资源的需要，近年来国家及地方各级政府均已通过颁布实施规范性文件的灵活处理方式，给予国家重点支持领域诸多土地优惠政策。而国家颁布的有关规范性文件在实践中同样具有普遍适用的效力，发挥着指导地方各级政府、各市场参与主体行为的作用，相关行业亦在国家政策的支持下蓬勃发展。

上述政策允许有关主体利用存量房产、原有土地兴办文化创意产业，并针对前述关于“签订土地使用权出让合同”、“补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金”等原有土地用途管制制度，特别指出“土地用途和使用权人可暂不变更”。由于允许“土地用途和使用权人可暂不变更”，即允许业主方（土地使用权人）在保持土地登记现状的情况下开展国家鼓励的经营，则其出租划拨土地上建筑（群）不涉及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院第 55 号令，1990 年实施，行政法规）第四十五条和《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令〔1992〕第 1 号，部门规章）第六条第四款所述办理土地使用权出让手续、补交或抵交土地出让金的程序。可以直接适用《房地产管理法》（1995 年实施，法律）第五十六条允许“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”的规定。

业主方以划拨方式取得土地使用权，符合“国发〔2014〕10号”文等产业政策要求的“以划拨方式取得土地的单位”的主体资格；业主方与发行人合作兴办文化创意产业园符合相关产业政策要求的“兴办文化创意和设计服务”的行为要件。业主方向发行人出租划拨土地上建筑（群）符合文化创意和设计服务与相关产业融合发展的相关政策规定，其划拨土地的“土地用途和使用权人可暂不变更”，因此无需“签订土地使用权出让合同”、“补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金”。因此，业主方将划拨土地上建筑（群）租赁给发行人符合相关法规政策的要求。

②公司承租运营存量房产创办创意产业园区属于相关政策鼓励的“兴办文化创意产业”

公司承租运营的园区全部为存量既有建筑（群），承租运营的土地为划拨土地或者土地使用权实际使用情况和规划用途不一致的已运营园区均定位于文化创意产业，符合上述一系列政策文件的规定，属于上述政策文件中鼓励的“兴办文化创意产业”。

公司承租运营的部分园区被认定为创意产业园的具体情况如下：

项目	地址	土地取得方式	规划用途	批复部门	园区性质
越界创意园	上海市徐汇区田林路 140 号	出让	工业	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区
航天大厦	上海市漕溪路 222 号	划拨	办公	上海市徐汇区商务委员会	创意产业园分园
越界•田林坊	上海市徐汇区田林路 130 号	划拨	工业	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业示范园区
越界•菁英汇	上海市徐汇区田林路 130 号 8#楼				
越界•锦绣工坊	杭州市水门南弄 3 号	租赁	工业	杭州市文化创意产业指导委员会	杭州市文化创意产业特色楼宇
越界•苏河汇	上海市普陀区光复西路 1107 号	划拨	商业、商住办	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	符合上海市文化创意产业示范楼宇申报认定条件（注①）
越界•永嘉庭	上海市徐汇区永嘉路 570、572 号	划拨	科研、设计	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业示范空间
越界•500 视觉园	上海市徐汇区茶陵路 225 弄 12 号，斜土路 1074 弄 90 支弄 1 号、3 号	注②	工厂	上海市经信委	上海市创意产业集聚区
越界•智造局 II	上海市黄浦区局门路 427 号	注③	注③	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区
越界•X2 创意空间	上海市徐汇区茶陵北路 20 号	-	工业	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区
越界•X2 创意空间二期	上海市小木桥路 456 号	划拨	科研	上海市徐汇区商务委员会	越界•X2 创意园区（分园）
越界•智汇园	上海市宝山区呼兰路 799 号	划拨	工厂	上海市宝山区商务委员会	现代服务业产业园区
越界•乐平方	上海市静安区灵石路 721 号	划拨/集体土地批准使用	工业	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区
越界•智造局 I	上海市黄浦区蒙自路 169 号	出让	工业	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区
南翔智地园三期	上海市嘉定区南翔镇沪宜公路 1101 号	划拨/集体土地批准使用	工业	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业示范园区（注④）

项目	地址	土地取得方式	规划用途	批复部门	园区性质
越界•X2 创意街区	苏州市高新区滨河路 1388 号	出让	工业	苏州国家高新技术产业开发区管理委员会	创意产业园
越界•智慧谷	上海市徐汇区石龙路 329 号	划拨	仓储	上海市徐汇区商务委员会	创意产业园（越界创意园的分园）
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	出让	商业办公	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	上海市文化创意产业园区（注⑤）
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	出让	工业	上海市发展和改革委员会	科研服务中心

注：①根据上海市文创办 2018 年 11 月 12 日出具的《关于“越界•苏河汇”项目的情况答复》，越界•苏河汇项目符合《上海市文化创意产业示范楼宇和空间管理办法（试行）》的规定的有关申报认定条件。

②越界•500 视觉园项目所在地块的产权证书、取得的不动产登记簿均未记载土地使用权取得方式。

③越界•智造局 II 项目用地原为划拨土地，用途为工业。现已被依法收储，并由上海市卢湾区土地发展中心委托五里桥街道办事处进行管理，未按规定土地性质和土地用途。

④南翔智地园三期属于上海南翔智地文化产业园覆盖区域内，上海南翔智地文化产业园作为一个整体，由上海南翔智地企业投资管理有限公司作为申请主体于 2014 年 12 月取得上海市文化创意产业推进领导小组办公室授予的“上海市文化创意产业园区”称号，并于 2019 年 3 月取得上海市文化创意产业推进领导小组办公室授予的“上海市文化创意产业示范园区”称号。

⑤越界•世博园属于上海世博城市最佳实践区覆盖区域内，上海世博城市最佳实践区作为一个整体，由上海世博城市最佳实践区商务有限公司作为申请主体于 2016 年 3 月取得上海市文化创意产业推进领导小组办公室授予的“上海市文化创意产业园区”称号。



由上表可知，公司承租运营划拨土地上的建筑物改造的园区或者土地使用权实际使用情况和规划用途不一致的已运营园区均定位于创意产业，上述创意产业园区均已通过主管部门认定。

③发行人以承租运营方式创办创意产业园区符合相关政策规定

上述相关政策的适用范围并不局限于业主方单独兴办创意产业园区，而应同样适用于业主方将园区物业租赁给园区专业运营机构、由园区专业运营机构承租运营的业务模式。

“国办发〔2008〕11号”文、“国发〔2014〕10号”文等文件表述为“支持以划拨方式取得土地的单位利用……兴办现代服务业/文化创意和设计服务”，在实践中，“以划拨方式取得土地的单位”（业主方）主要为从事工业产品研发生产的国有企业或行政机关下属单位、科研院所，该类单位通常不具备运营创意产业园的经验、团队、客户、供应商资源及招商能力，部分单位更是处于主业发展停滞、亏损甚至停业的状态，亦缺乏兴办创意产业园区的资金，均无法独立兴办文化创意产业园区，而需要与专业的园区运营管理机构合作。通常，主要的合作模式包括：通过签署租赁协议将既有建筑（群）直接委托给专业的园区运营机构进行运营；与园区运营机构成立合资公司共同运营；与园区运营机构签署服务协议，由园区运营机构提供招商、物业管理等服务。上述经营模式充分适应市场参与主体的现状和市场需求，极大地盘活存量土地、房产，灵活利用现有资源，为产业转型升级、集约发展带来很好的示范效应，均应属于相关政策所鼓励的“兴办文化创意产业”。“以划拨方式取得土地的单位”（业主方）将地上建筑物出租给专业的园区运营管理机构进行园区建设、运营应属于其利用存量房产兴办创意产业的方式之一，相关政策并未予以禁止。

就上述政策的适用，2017年6月，上海市人民政府办公厅出具了《上海市人民政府办公厅关于同意上海市文化创意产业园区（创意产业集聚区）有关情况说明的通知》（沪府办〔2017〕38号）（以下简称“‘沪府办〔2017〕38号’《通知》”），确认：“大力支持业主单位、专业园区运营机构、文化创意企业等社会各方发挥自身优势、综合利用资源，以开展创意产业集聚区（文化创意产业园区）建设的方式兴办文化创意产业，上述主体均为政策鼓励支持范围”。

并指出，“实践表明，业主单位与专业的园区运营机构合作，通过将既有建筑（群）整体租赁或委托给园区运营机构管理、与园区运营机构成立合资公司等多种方式兴办文化创意产业园区，盘活了存量土地、房产资源，符合文化创意与相关产业融合发展政策的指导思想和支持内容。”

因此，文化创意与相关产业融合发展的上述相关政策的适用不应限于“以划拨方式取得土地的单位”（业主方）独立兴办文化创意产业园区，发行人承租运营创意产业园区的业务模式应适用上述政策。

### 3、相关政策允许发行人承租运营涉及的土地实际用途与规划用途不一致

近年来，国家在多项政策纲领文件中提出节约集约土地利用、控制新增建设用地总量、盘活存量土地房产资源的要求，而在此背景下国务院、国土资源部及各级地方政府对存量土地房屋的用途管制进行了适度的放宽。

《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9号）规定，“培育发展新产业。以提升城市服务功能为导向，充分利用腾退土地，重点发展现代服务业。……鼓励改造利用老厂区老厂房老设施，积极发展文化创意、工业旅游、演艺、会展等产业。大力发展商贸、健康、家庭、养老服务等生活性服务业，满足居民日益提高的生活需求。培育专业化服务机构，提供社会化服务。”

《国务院关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》（国发〔2015〕66号）规定，“完善土地政策。按照优化用地结构、提升利用效率的要求，创新建设用地供给方式，更好满足新消费新投资项目用地需求。……优化存量建设用地结构，积极盘活低效利用建设用地。……鼓励原用地企业利用存量房产和土地发展研发设计、创业孵化、节能环保、文化创意、健康养老等服务业。”

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。……现有建设用地过渡期支持政策以5年为

限，5 年期满及涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。”

《上海市人民政府关于进一步做好本市促进创业带动就业工作的若干意见》（沪府发〔2009〕1 号）规定，“扶持发展各类创业园区。支持发展开业园区、创意园区、小企业孵化园等各类创业园区，或利用原有经批准的经济技术开发区、工业园区、高新技术园区等建设创业孵化基地。……对闲置的工业厂房、仓储用房等存量房产，在不改变建筑结构、不影响建筑安全的前提下，支持改建为创业园区或经营场地，土地用途和使用权人可暂不变更。”

上海市房屋土地资源管理局于 2008 年颁布的《关于促进土地节约集约利用加快经济发展方式转变的若干意见》规定，“三、充分利用存量房产和土地 对现代服务业聚集区、创意产业园区内的工业项目，鼓励‘腾笼换鸟’，经过产业部门认定后，在不改变使用权人、土地用途条件下，支持原用地者利用存量国有建设用地兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业。”

《关于进一步激发社会领域投资活力的意见》（国办发〔2017〕21 号）进一步明确：“企业将旧厂房、仓库改造成文化创意、健身休闲场所的，可实行在五年内继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。”

针对上述土地利用政策如何适用的问题，发行人通过各级政府部门向上海市规土局提出书面请示，上海市规土局明确复函，并由上海市人民政府办公厅出具“沪府办〔2017〕38 号”《通知》确认：“《若干意见》（注：指国发〔2014〕10 号文）出台后不久，为进一步贯彻落实党中央、国务院关于加快实施创新驱动发展战略，大力推进大众创业万众创新重大决策部署，在《实施意见》（注：指国办发〔2008〕11 号文）、《若干意见》等基础上，国土资源部会同工信部等五部委于 2015 年 12 月联合出台了《关于支持新产业新业态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》），进一步细化明确了《若干意见》的操作办法。《意见》按照‘先存量、后增量’的原则，鼓励盘活利用现有用地，对于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（包括开展文化创意产业园区建设运营）等的，可按照《意见》享受继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。”

依据上述规定并结合上海市规土局复函、上海市人民政府办公厅“沪府办〔2017〕38号”《通知》，发行人目前承租运营园区项目涉及经改造后的土地实际用途与原规划用途不一致的情形，但其符合“国发〔2014〕10号”文、“国土资规〔2015〕5号”文及“国办发〔2017〕21号”文等规定，即发行人的经营行为属于国家鼓励范围，可以适用相关土地原规划用途和使用权人暂不变更的政策。

## （七）发行人承租运营的部分项目存在标的房产未取得产权证书的情形

### 1、越界·X2 创意空间所在物业尚未取得产权证书

上海数娱于 2009 年向上海亚华印刷机械有限公司（以下简称“亚华机械”）租赁位于上海市徐汇区茶陵北路 20 号的房屋。因历史原因该处房屋一直未办妥房产土地证。根据上海市房屋土地资源管理局出具的《上海市外商投资企业土地使用费核定、调整通知单》，亚华机械系上海市徐汇区茶陵北路 20 号地块的土地使用费缴纳单位。

根据上海电气（集团）总公司（以下简称“电气总公司”）与亚华机械签订的《补偿协议书》中的情况说明，该处房产系 1988 年 10 月 24 日由电气总公司将该处厂房建筑和机器设备作价入股与香港股东合资成立亚华机械。

根据电气总公司调整改革的战略要求，亚华机械拟通过市场化重组实现国资退出，电气总公司作为最终国有方股东受让其茶陵北路 20 号房产。

2014 年 10 月 20 日，电气总公司与亚华机械签署《补偿协议书》，约定自交接日起，亚华机械对标的房地产享有的所有相关权益全部转由电气总公司享有。

2014 年 12 月，上海数娱、亚华机械和电气总公司签署《合同主体变更三方协议》，约定原房产租赁合同及补充协议下的由亚华机械承担和享有的权利和义务转由电气总公司承担和享有。

根据相关协议，电气总公司承诺该项目任何部分或全部因其未取得相应产证的原因而导致被采取查封、拍卖或其他形式的强制措施导致上海数娱不能正常运

作该项目的，应当赔偿上海数娱实际损失（包括但不限于租金损失及第三方索赔）；若由此造成上海数娱无法继续经营的或造成上海数娱不能使用范围超过占地或建筑面积的 10% 的，则上海数娱有权解除租赁协议，并要求电气总公司赔偿被查封、拍卖或其他形式的强制措施面积前一个完整年度上海数娱对外转租的年租金收入与协议约定的剩余租赁年限之乘积。

上海市徐汇区规划和土地管理局还在 2018 年 10 月 30 日出具了《说明》，明确茶陵北路 20 号房产目前由上海电气（集团）总公司拥有并主张上述物业的完全权利，且截至证明出具日止，未有其他第三方对上述物业申请权利主张。

综上，越界·X2 创意空间所在物业尚未取得产权证书，但上述相关资料能够证明电气总公司对该项物业享有相应权利，租赁合同自签署至今正常履行，发行人承租运营该项目不存在重大法律风险。

## 2、其他项目中未取得产权证书的房产

由于公司承租运营的园区物业多为老旧物业改造而成，部分园区可供租赁的房产中有部分房产尚未取得房屋权属证书。该部分未取得权属证书的房产多为历史原因形成的临时建筑或辅助设施建筑，而发行人承租既有老旧物业的方式需为一定地理面积内的所有建筑物整体租赁，以便更好地改造设计、整体运营。根据发行人与出租方签订的房屋租赁合同及实际履行情况：越界创意园项目承租合同中包括部分无产证房屋，合计 19,067.61 平方米；越界·X2 创意街区项目承租合同中包括临时用房 717.15 平方米；越界·锦绣工坊项目承租合同中包括无证房产 888.93 平方米；越界·田林坊项目承租合同中包括临时建筑 8,478.23 平方米；越界·500 视觉园项目承租合同中包括无房地产权证面积 1,122.00 平方米；越界·太保中心项目承租合同中包括无房地产证面积 1,005.00 平方米；越界金都路项目承租合同中包括无房地产证面积 1,577.60 平方米；此外，越界·康桥坊项目承租合同约定的未取得产权证书的房产面积合计 25,546.00 平方米，出租方康桥绿洲承诺督促业主方在 2019 年 12 月 31 日前办妥上述产权证书。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。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。

截至 2019 年 6 末，发行人已投入运营的园区中未取得产权证书的面积占可供租赁面积比例为 5.93%，对应 2019 年 1-6 月租金收入占公司营业收入比例为 5.64%。上述存在租赁权利瑕疵的园区未取得产权证书的物业面积占比及所涉及的收入占比较小，该等物业的权利瑕疵不会对发行人的生产经营及财务状况产生重大不利影响。

### 3、发行人承租上述园区的合法性

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》以及《上海市城乡规划违法建设行政处罚裁量基准实施办法》等法律法规，上述未取得产权证书的房产未来若被政府主管部门认定为违章建筑，存在可能由于未经批准建设被要求拆除的风险。

根据最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下称“《租赁合同解释》”）第二条和第三条之规定，对于未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋、未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，存在被法院认定为租赁合同无效的风险。但鉴于未取得产权证书的房屋建筑物仅为各项目租赁标的一小部分，且根据《中华人民共和国合同法》第五十六条之规定，“合同部分无效，不影响其他部分效力的，其他部分仍然有效”。因此，即使租赁合同中关于租赁上述未取得产权证书房产的部分被认定为无效，也不影响合同中作为主体部分的有合法产权证书房产租赁的效力。

《租赁合同解释》第五条规定：“房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。”因此，即使租赁合同中关于上述未取得产权证书的房屋租赁部分被认定为无效，租赁双方仍应根据合同实际已履行情况支付相关费用。

因此，发行人部分园区未取得产权证书的房产未来若被政府主管部门认定为违章建筑，存在可能由于未经批准建设而导致租赁合同部分无效的风险；但即使租赁合同中关于上述未办理产权证书的房屋租赁部分被认定为无效，租赁双方仍应根据合同实际已履行情况支付相关费用。同时，发行人作为承租方不会因出租

方未取得房产证或有违章建筑的原因受到行政处罚，该事项对发行人本次发行及上市不会构成实质性法律障碍。

## 六、公司的服务质量控制

公司已通过 ISO9001:2015 认证，定期进行业务规范检查，把服务质量与员工的绩效考核紧密的结合在一起；同时，公司通过完善的投诉制度、客户满意度调查等措施，与客户建立了良好的沟通渠道，能及时从客户获取、处理服务质量反馈信息，并进一步完善公司的专业服务体系。报告期内，公司未发生因服务质量问题而导致的重大纠纷。

## 第七节 同业竞争与关联交易

### 一、发行人独立运作情况

公司自成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全了法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

#### （一）资产完整

发行人是由锦和有限整体变更而来，原锦和有限的资产全部进入公司。目前，公司合法拥有日常经营所需的业务体系及主要资产，包括从事园区运营管理有关的全部物业的经营租赁权以及与经营相关的配套设施、资质、商标等。公司资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的依赖情况，不存在资金或其他资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害发行人利益的情况，历史上不存在资产混同，商标、专利、技术等混用情形。

发行人控股股东控制的其他企业各自亦拥有与自身经营有关的资产、配套设施、资质、商标等，相关专利取得主体和技术来源均与发行人无关。发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业不存在历史上曾经为发行人股东或曾经为发行人子公司的情况。

因此，发行人及其控股股东、实际控制人控制的其他企业之间各自资产完整、独立。

#### （二）人员独立

公司根据《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生公司董事、监事，由董事会聘任高级管理人员，公司人事管理与股东单位完全独立，历史上不存在人员共用的情形，不存在董事、总经理、副总经理、财务负责人及董事会秘书担



任公司监事的情形。公司总经理、副总经理、财务负责人及董事会秘书均在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中领薪，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务，公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

### （三）财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的财务核算体系，并制定了完善的财务管理制度，具有独立做出财务决策的能力。公司在银行开设了独立账户，不存在与控股股东或其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务。公司严格遵守相关法律法规和公司相关内部控制制度的规定，除正常业务往来外，不存在被控股股东占用资金的情形。

### （四）机构独立

公司根据《公司法》和《公司章程》设置了股东大会、董事会及其专门委员会、监事会及总经理负责的管理层，建立健全了完整、独立的法人治理结构，并规范运作。发行人与控股股东控制的其他企业均已建立起适合各自发展需要的组织机构，不存在相互之间机构混同的情形。发行人生产经营和办公场所与控股股东和实际控制人控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。发行人机构设置不存在受股东及其他任何单位或个人干预的情形。发行人职能部门与控股股东和实际控制人控制的其他企业职能部门之间不存在上下级关系，各方之间机构独立。

### （五）业务独立

公司主营业务突出，拥有独立、完整的业务体系，产业园区的运营管理均独立进行。公司拥有自己独立的品牌和团队，具有独立经营决策的能力，并独立从事经营活动。公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争或者显失公

平的关联交易。

## （六）发行人与其控股股东、实际控制人控制的其他企业相同客户和供应商的情况

### 1、相同客户的情况

公司主营业务是产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理，主要客户为中小微型文化创意企业等园区租户，与发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业从事的投资管理、旅游地产开发、房地产营销策划以及物业投资等业务实际经营业务存在本质区别，客户对象及销售方式存在差异，不存在共享销售渠道的情形。

报告期内，发行人与其控股股东、实际控制人控制的其他企业相同客户如下：

#### （1）酒店住宿及消费

发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业从事旅游地产开发业务主要为从事杭州千岛湖、绍兴新昌、宁波宁海等地区旅游酒店房地产开发，物业投资业务中锦励实业从事上海御锦轩凯宾斯基酒店物业开发。报告期内，发行人园区的租户存在赴前述旅游地区酒店、上海御锦轩凯宾斯基酒店进行消费情况。前述相同客户在前述酒店消费在报告期各期的发生额均不超过 1 万元，金额较小。发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业作为物业持有方委托酒店专业运营机构进行酒店的销售及运营管理，发行人亦未从事酒店销售及运营管理业务。发行人与发行人控股股东、实际控制人控制的从事旅游地产开发业务板块的其他企业存在少数相同客户具有商业合理性，不会对发行人的独立性产生不利影响。

#### （2）酒店健身房业务

为向酒店住客提供优质的住宿服务，锦励实业将上海御锦轩凯宾斯基酒店健身房业务委托一兆韦德健身管理有限公司经营，由其无偿向酒店客户提供健身服务并向非酒店客户提供健身服务并收取费用。一兆韦德健身管理有限公司采取连锁运营的经营模式，其根据自身运营规划在越界创意园、锦和大厦、越界•世博园等园区承租场地经营健身房业务。发行人向一兆韦德健身管理有限公司出租场地收取的租金、物业费及其他费用与其相应园区的其他客户的租金、物业费及其

他费用相比，定价合理公允。

此外，为了规范锦和投资及其下属公司持有物业的出租和物业管理行为，报告期内发行人接受广电浦东、北京华联委托对其所持物业进行招商、运营和物业管理，发行人向广电浦东、北京华联收取招商佣金和管理酬金，并向租户提供物业管理等服务、收取物业管理费等费用。

## 2、相同供应商的情况

发行人从事的园区运营管理业务在实施过程中需要对既有物业进行改造装修等活动，和发行人控股股东及实际控制人控制的其他企业从事旅游地产业务，均主要位于“长三角”一带，且均涉及工程施工、装饰装修、绿化、空调安装、消防工程等活动，面对相同的工程供应商群体，故在报告期内存在向相同供应商进行采购的情形。

上述供应商在与发行人或其实际控制人控制的其他企业开展业务后，积极接洽、承揽及参与锦和投资下属公司的其他类似业务，该等供应商在资质、工程质量、价格等方面能满足采购需要或具有优势，发行人与其实际控制人控制的其他企业在经过独立选取后各自向该等供应商进行采购，具有商业合理性。

发行人及其控股股东、实际控制人控制的其他企业向相同供应商进行采购的情形系由于业务客观需求而发生且具备商业合理性。双方均独立选取供应商、合理定价、独立签署合同、独立支付合同价款，因此该等采购不影响发行人的独立性，具体情况如下：

（1）发行人及其控股股东、实际控制人控制的其他企业向相同供应商进行采购交易的情况

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人累计采购付款金额大于200万元的工程供应商与发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业（下表简称“其他企业”）采购情况如下：

单位：万元

序号	重叠供应商名称	交易主体	2016年	2017年	2018年	2019年1-6月	合计
1	上海利恩建设集团有限公司	发行人	1,830.03	1,789.71	588.34	1,189.53	5,397.61
		其他企业	102.41	-	-	-	102.41

序号	重叠供应商名称	交易主体	2016年	2017年	2018年	2019年1-6月	合计
2	中企凯澳幕墙装饰工程有限公司	发行人	218.50	425.58	1.52	161.48	807.07
		其他企业	-	458.63	1,009.48	-	1,468.10
3	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	发行人	-	616.00	100.00	50.20	766.20
		其他企业	12.00	20.40	698.29	-	730.69
4	上海昱景建筑设计有限公司	发行人	-	-	113.85	308.39	422.24
		其他企业	-	24.00	-	-	24.00
5	上海权越建材有限公司	发行人	156.92	150.24	86.89	27.29	421.34
		其他企业	-	18.33	73.91	-	92.24
6	上海外高桥电力工程有限公司	发行人	-	339.50	-	-	339.50
		其他企业	-	27.21	204.09	-	231.30

(2) 发行人及其实际控制人控制的其他企业向相同供应商进行采购不会对发行人独立性造成不利影响

① 主要重叠供应商与发行人及其控股股东、实际控制人控制的其他企业不存在关联关系

上述重叠供应商基本工商情况如下：

序号	供应商名称	成立日期	注册资本	股东情况	董事、监事及高级管理人员	经营范围
1	上海利恩建设集团有限公司	2002年07月18日	15,000万元	陈利民、陈利中、屠国放、陈栋	陈利中、陈栋	建筑施工等
2	中企凯澳幕墙装饰工程有限公司	2003年9月10日	10,000万元	洪培强、徐晔、王明进、徐闯、朱勍、史晓波	洪培强、王明进	幕墙装饰等
3	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	1998年10月4日	53,840.43万元	上交所上市公司（股票代码：603030）	朱斌、陈文、丛中笑、蒋惠霆、李福刚、李勇、王亚民、崔荣军、徐甘、周波、陆晓栋、陶瑜、贾全莉	建筑工程等

序号	供应商名称	成立日期	注册资本	股东情况	董事、监事及高级管理人员	经营范围
4	上海昱景建筑设计有限公司	2011年05月23日	100.00万元	赵宗阳、田全刚	赵宗阳、田全刚	建筑设计，景观设计等
5	上海权越建材有限公司	2009年03月12日	500.00万元	李林、杨剑	李林、杨剑	建筑装饰材料、建筑工程、装饰工程等
6	上海外高桥电力工程有限公司	1998年10月30日	3,000.00万元	上海东贤投资有限公司	黄政、程超声	输变电工程安装及检修等

主要重叠供应商与发行人、发行人控股股东控制的其他企业均不存在关联关系。主要重叠供应商成立时间较长、资金实力较为雄厚、相关资质齐全、经营管理较为规范，能够独立分别向发行人、发行人控股股东控制的其他企业提供相关服务。

② 发行人与其控股股东和实际控制人控制的其他企业的采购部门相互独立。发行人已经建立了较为完善、成熟的采购内部控制制度，在向上述重叠供应商采购以独立的招投标等方式进行自主选择，与相关供应商自主执行采购合同并进行价款结算，不受发行人控股股东干涉。

在正常的商务往来过程中，主要重叠供应商在与发行人或其控股股东、实际控制人控制的其他企业开展业务后，积极接洽、承揽、参与锦和投资及其子公司的其他类似业务，符合相关行业惯例。如果该等供应商在资质、工程质量、价格等方面能满足发行人或者其实际控制人控制的其他企业采购需要或具有比较优势，发行人或其实际控制人控制的其他企业在经过独立选取后各自向分别该等供应商进行采购、独立执行合同和结算价款，具有商业合理性，不会对发行人的独立性造成不利影响。

发行人机构和人员独立，发行人设立了商务部，负责选取工程商和材料供应商，并负责工程和材料采购的招标工作及合同签订等。

发行人对采购环节的内在控制在《财务管理制度》、《物料采购内部控制规定》、《工程管理内部控制规定》等内部控制制度中予以明确，选取供应商环节

的具体控制措施包括职责不相容岗位相互分离控制、采购控制、供应商的选择及管理。发行人在相关制度中制定并执行了包括工程招标、评标、定标在内的采购流程中相关要求。

发行人与控股股东、实际控制人控制的其他企业的采购部门互相独立，双方根据各自的项目施工要求、工程单位的资质、过往的合作情况，独立确定供应商。

### ③ 与重要供应商的采购合同定价合理

发行人及其控股股东、实际控制人控制的其他企业与重要供应商签订的合同，定价依据主要考虑行业标准、实际成本，并由双方通过招投标或协商方式确定工程价款，不存在根据与关联方交易情况来确定合同定价的情况。

### ④ 发行人独立签署合同并支付合同价款

发行人具有完整独立的业务体系，各工程和材料的采购均由发行人独立与供应商签订合同，相关协议的签署时间不同，不存在统一谈判、统一签约的情形。合同价款由发行人直接支付给供应商，不存在与控股股东和实际控制人控制的其他企业互相代为签订合同或代为支付价款的情况。

因此，发行人及发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业向相同供应商进行采购的情形系由于业务客观需求而发生，且双方均独立选取供应商、合理定价、独立签署合同、独立支付合同价款，因此该等采购不影响发行人业务的独立性。

综上所述，发行人与其控股股东、实际控制人控制的其他企业在经营模式上存在差异，不存在共享采购、销售渠道的情形，涉及重叠客户、供应商的交易具有商业合理性，定价合理、公允，不构成同业竞争。

## （七）保荐机构的核查意见

经核查，保荐机构认为发行人在资产、人员、财务、机构、业务等方面符合发行监管对公司独立性的基本要求，发行人披露的公司独立性内容真实、准确、完整。

## 二、同业竞争

### （一）公司控股股东及其控制的其他企业目前从事的主营业务及其与发行人主营业务的区别和联系

截至本招股说明书签署日，锦和投资持有锦和商业 72.50% 股份，为公司的控股股东。锦和投资的主营业务为投资和下属公司的股权管理。

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。各板块业务的基本情况及其与发行人主营业务的区别和联系如下：

#### 1、园区运营管理板块

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。发行人所从事的园区运营管理业务主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑（群）经营权，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。同时，为进一步发挥公司在产业园区运营方面的优势，发行人通过“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、物业管理等服务。

#### 2、投资管理板块

投资管理板块的企业目前仅为持股平台，无其他实际业务，与发行人从事的园区运营管理业务具有显著区别。

锦和投资控制的企业中，从事投资管理的公司主要情况如下：

公司名称	业务定位及具体情况
策泉实业	主要持有杭州菁雯 76.00% 股权，无其他实际业务
梅山锦枫	主要持有上海浦彦 98.86% 出资额、上海浦樑 22.70% 股权、北京华联 1% 的股权以及上海卫赢 23.58% 出资额，无其他实际业务
上海锦玖	主要持有广电浦东 100% 股权，无其他实际业务

公司名称	业务定位及具体情况
千岛置业	主要持有杭州精文 18.75% 股权，无其他实际业务
锦和睿房	主要持有新昌锦睿 100% 股权，无其他实际业务
上海锦宇	主要持有锦和旅游 100% 股权、锦和睿房 89% 股权、翠泉投资 50% 股权及杭州精文 25% 股权，无其他实际业务
锦和置业	主要持有千岛置业 100% 股权、上海锦宇 100% 股权、杭州精文 32.25% 股权，无其他实际业务
锦和股权	主要持有上海浙锦 100% 股权、上海锦雅 80% 股权、锦钦投资 88% 出资额、路锦投资 30.16% 出资额以及岚锦投资 1.67% 出资额，无其他实际业务
上海浦彦	主要持有北京华联 99% 股权，无其他实际业务
翠泉投资	主要持有宁海翠泉 100% 股权、宁海心泉 100% 股权以及岚锦投资 65% 出资额，无其他实际业务
上海锦雅	主要持有路锦投资 0.23% 出资额、上海锦玖 1% 股权，无其他实际业务
路锦投资	主要持有上海锦玖 99% 股权，无其他实际业务
上海青雅	主要持有上海和晨 0.04% 出资额以及上海浦彦 1.14% 的出资额，无其他实际业务
岚锦投资	尚未开展实际业务
锦钦投资	尚未开展实际业务
上海锦志	主要持有锦钦投资 12.00% 出资额，无其他实际业务
上海和晨	尚未开展实际业务
上海乾蒙	尚未开展实际业务

### 3、旅游地产板块

目前，锦和投资下属企业从事的房地产开发业务主要为旅游地产的开发，与发行人所从事的园区运营管理业务在经营模式、竞争力要求等方面存在显著区别。

锦和投资控制的旅游地产板块企业主要情况如下：

公司名称	业务定位及具体情况
杭州精文	千岛湖地区旅游地产的开发建设
精文教育	尚未开展实际业务
杭州菁雯	尚未开展实际业务
锦翎实业	尚未开展实际业务
艺锦实业	尚未开展实际业务
誉锦实业	尚未开展实际业务
恒锦实业	尚未开展实际业务



公司名称	业务定位及具体情况
仁锦实业	尚未开展实际业务
新昌锦睿	新昌地区旅游地产的开发建设
宁海心泉	宁海地区旅游地产的开发建设
宁海翠泉	尚未开展实际业务
锦和旅游	尚未开展实际业务

#### 4、房地产营销策划板块

房地产营销策划板块主要面向房地产开发企业，承接一手住宅类商品房代理销售及其营销策划的相关业务，在接受业务委托后，组建相应的团队针对客户的委托提供服务，面向潜在物业购买人进行营销推广，其收入来源于房地产开发企业支付的代理佣金或营销策划顾问费，营销目的是为了实现商品房销售。发行人在园区运营管理过程中，招商阶段涉及制定招商计划、进行招商宣传等营销策划环节，但发行人的营销目的是为了实现房屋对外出租，发行人的收入最终来自于租金收入和物业管理收入，并不通过营销策划这一单独环节获得盈利，与发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业所从事的房地产营销策划业务在经营模式和盈利模式上存在显著区别。

房地产营销策划业务要求企业在前期营销策划、市场推广、媒体投放、销售现场组织等方面具有较强的竞争实力。

锦和投资控制的企业中，从事房地产营销策划的公司主要为锦和营销和锦和经纪。报告期内，锦和营销主要从事飘鹰锦和花园商品房项目的销售代理，飘鹰锦和花园系锦和置业的参股公司飘鹰展翅（已于2018年8月15日注销）开发的商品房项目，截至本招股说明书签署日，该项目已经销售完毕，锦和营销目前暂未开展其他业务；锦和经纪代理的商品房销售项目在报告期初（2016年1月1日）之前已经销售完毕，截至本招股说明书签署日，锦和经纪目前暂未开展其他业务。

#### 5、物业投资板块

物业投资板块即物业购买人通过对物业价值长期趋势的判断而做出的投资自持行为。物业投资业务最终目的是为了未来销售时赚取增值收益，在持有物业的过渡期内，物业租金收入可能为物业持有方收入来源。为规范锦和投资及其下

属公司持有物业的出租和物业管理行为，发行人在报告期向广电浦东租入物业进行园区运营管理，接受上海锦梅、锦和经纪、霞锦实业委托对其所持物业进行对外出租，接受广电浦东、北京华联委托对其所持物业进行招商、运营和物业管理。

锦和投资控制的企业中，从事物业投资的公司主要情况如下：

公司名称	业务定位及具体情况
广电浦东	持有上海市徐汇区田林路 140 号地块上物业并出租给发行人经营园区运营管理以及委托发行人进行招商、物业管理
锦励实业	持有上海御锦轩凯宾斯基酒店对应物业(凯宾斯基饭店股份有限公司及其关联方负责该物业的规划、改建和装修方案的制定、酒店的营销以及运营管理)
上海锦梅	持有部分上海宝华现代城部分物业并委托发行人对外出租
锦和经纪	持有上海市华清名苑部分物业及上海文新报业大厦 14 楼物业并委托发行人对外出租
霞锦实业	持有上海巴黎时韵小区部分物业并委托发行人对外出租
北京华联	持有北京市广安门外大街 178、180、甲 180 号北京华联广安门项目商业物业并委托发行人进行招商、物业管理
上海浙锦	持有上海市静安区康定路 358 号 3-7、8-20 幢、陕西北路 802、806、808-818 号底层物业

发行人的园区运营管理业务与锦和投资控制企业的物业投资业务均存在通过出租物业实现租赁收入的情形，但两者存在本质差异，具体情形如下：

业务板块	租赁目的	盈利来源	盈利的实现方式
园区运营管理	出租物业是发行人主要的经营模式，租金收入和物业管理收入亦是其主要的收入来源	租入、租出租金差异，物业管理收入	以租赁方式获得物业经营权，基于自身品牌，对既有建筑群进行重新定位、设计、改造，实现物业租赁价值提升，并对物业进行持续的运营管理
物业投资	持有物业是为了获得物业增值收益，而在持有期内出租是基于收益最大化原则而做出的经济行为	盈利来源于资产价值增值，持有期内来源于租金收入	通过转让物业的所有权获得资产增值收益，持有期通过让渡物业使用权获取相关收益，无需对物业进行定位、设计、改造以及持续的运营管理

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

综上所述，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）公司控股股东具有重大影响的其他企业目前从事的主营业务

锦和投资具有重大影响的企业目前从事的主营业务情况如下：

单位名称	主营业务
上海浦樑	股权投资业务
上海卫赢	股权投资业务

## （三）避免同业竞争采取的措施

发行人控股股东锦和投资全资子公司上海锦梅、锦和经纪、霞锦实业分别持有上海宝华现代城、华清名苑和上海文新报业大厦、巴黎时韵部分物业。为避免潜在同业竞争、规范锦和投资及其下属公司持有物业的出租行为，上海锦梅、锦和经纪及霞锦实业于 2016 年 4 月 7 日与锦和商业签订《房屋委托租赁合同》，约定自 2016 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日，上述公司将其持有的物业（位于上海宝华现代城、华清名苑、上海文新报业大厦、巴黎时韵小区，可供租赁委托面积合计 10,166.90 平方米）委托锦和商业对外租赁，按上述公司实际收取的年租金与约定的保底年租金差额按年度结算与支付委托租赁费。上述事项已经公司第二届第九次董事会、2016 年第二次临时股东大会审议通过。

上海锦玖的全资子公司广电浦东持有位于田林路 140 号地块上的锦和中心。为避免潜在同业竞争、规范锦和投资及其下属公司持有物业的出租和物业管理行为，广电浦东于 2018 年 3 月与锦和商业及下属子公司锦能物业签订《委托管理合同》，约定其持有的越界创意园区内锦和中心物业自 2018 年 3 月 16 日至 2027 年 8 月 31 日委托锦和商业进行招商管理；自 2018 年 4 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日委托锦能物业进行物业管理，公司向广电浦东收取招商佣金和管理酬金，并向租户提供物业管理等服务、收取物业管理费等费用。上述事项已经公司第二届第

二十次董事会、2017年年度股东大会审议通过。

上海浦彦控股子公司北京华联持有北京越都荟项目商业物业。为避免潜在同业竞争，规范锦和投资及其下属公司持有物业的出租和物业管理行为，北京华联于2018年4月与锦和创力签订《委托管理合同》，约定锦和投资下属公司北京华联将其所持有的北京市广安门外大街178、180、甲180号北京越都荟项目商业物业自2018年4月25日至2023年4月24日委托公司全资子公司锦和创力实施招商管理；自北京华联完成该物业的工程改造并交付给锦和创力之日起至2023年4月24日委托锦和创力实施物业管理，公司向北京华联收取招商佣金和管理酬金，并向租户提供物业管理等服务、收取物业管理费等费用。上述事项已经公司第二届第二十次董事会、2017年年度股东大会审议通过。

#### （四）关于避免同业竞争的承诺

##### 1、控股股东、实际控制人避免同业竞争的承诺

（1）实际控制人郁敏璐女士出具的《关于避免同业竞争的承诺函》

“1、本人及本人控股或参股的子公司（以下简称“附属公司”）目前并没有直接或间接地从事任何与发行人营业执照上列明或实际从事的业务存在竞争的业务活动。

2、本人在作为发行人实际控制人期间和不担任发行人实际控制人后六个月内，本人将采取有效措施，保证本人及附属公司不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作经营或者承包、租赁经营）直接或者间接从事与发行人的生产经营活动构成或可能构成竞争的业务或活动。凡本人及附属公司有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与发行人生产经营构成竞争的业务，本人会安排将上述商业机会让予发行人。

3、本人将善意履行作为发行人实际控制人的义务，不利用该地位，就发行人与本人或附属公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使发行人的股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议。如果发行人必须与本人或附属公司发生任何关联交易，则本人承诺将促使上述交易按照公平合理的和正常商业交易条件进行。本人及附属公司将不会要求或接受发行人给予比在任何一项市场

公平交易中第三者更优惠的条件。

4、本人及附属公司将严格和善意地履行与发行人签订的各种关联交易协议（如有）。本人承诺将不会向发行人谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

5、本人保证不利用对发行人的控制关系，从事或参与从事有损发行人及发行人股东利益的行为。本人愿意承担由于违反上述承诺给发行人造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

6、本声明、承诺与保证将持续有效，直至本人不再处于发行人的实际控制人地位后的六个月为止。”

（2）控股股东锦和投资出具的《关于避免同业竞争的承诺函》

“1、本公司及本公司控股或参股的子公司（以下简称“附属公司”）目前并没有直接或间接地从事任何与发行人营业执照上列明或实际从事的业务存在竞争的业务活动。

2、本公司在作为发行人控股股东期间和不担任发行人控股股东后六个月内，本公司将采取有效措施，保证本公司及附属公司不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作经营或者承包、租赁经营）直接或者间接从事与发行人的生产经营活动构成或可能构成竞争的业务或活动。凡本公司及附属公司有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与发行人生产经营构成竞争的业务，本公司会安排将上述商业机会让予发行人。

3、本公司将善意履行作为发行人控股股东的义务，不利用该地位，就发行人与本公司或附属公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使发行人的股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议。如果发行人必须与本公司或附属公司发生任何关联交易，则本公司承诺将促使上述交易按照公平合理的和正常商业交易条件进行。本公司及附属公司将不会要求或接受发行人给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。

4、本公司及附属公司将严格和善意地履行与发行人签订的各种关联交易协议（如有）。本公司承诺将不会向发行人谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

5、本公司保证不利用控股股东的身份，从事或参与从事有损发行人及发行人股东利益的行为。本公司愿意承担由于违反上述承诺给发行人造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

6、本声明、承诺与保证将持续有效，直至本公司不再处于发行人的控股股东地位后的六个月为止。”

## 2、锦友投资出具的《关于避免同业竞争的承诺函》

“1、本企业及本企业控股或参股的企业（以下简称“附属企业”）目前并没有直接或间接地从事任何与发行人营业执照上列明或实际从事的业务存在竞争的业务活动。

2、本企业在作为发行人持股 5% 以上股东期间和不担任发行人持股 5% 以上股东后六个月内，本企业将采取有效措施，保证本企业及附属企业不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作经营或者承包、租赁经营）直接或者间接从事与发行人的生产经营活动构成或可能构成竞争的业务或活动。凡本企业及附属企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与发行人生产经营构成竞争的业务，本企业会安排将上述商业机会让予发行人。

3、本企业将善意履行作为发行人持股 5% 以上股东的义务，不利用该地位，就发行人与本企业或附属企业相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使发行人的股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议。如果发行人必须与本企业或附属企业发生任何关联交易，则本企业承诺将促使上述交易按照公平合理的和正常商业交易条件进行。本企业及附属企业将不会要求或接受发行人给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。

4、本企业及附属企业将严格和善意地履行与发行人签订的各种关联交易协议（如有）。本企业承诺将不会向发行人谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

5、本企业保证不利用持股 5% 以上股东的身份，从事或参与从事有损发行人及发行人股东利益的行为。本企业愿意承担由于违反上述承诺给发行人造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

6、本声明、承诺与保证将持续有效，直至本企业不再处于发行人的持股 5%

以上股东地位后六个月为止。”

### 3、华映资本出具的《关于避免同业竞争的承诺函》

“1、华映（指代“苏州华映、无锡华映、常熟华映”，下同）及华映控股或参股的子公司（以下简称“附属公司”）目前并没有直接或间接地从事任何与发行人营业执照上列明或实际从事的业务存在竞争的业务活动。

2、华映在作为发行人持股 5% 以上股东期间和不担任发行人持股 5% 以上股东后六个月内，华映将采取有效措施，保证华映及附属公司不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作经营或者承包、租赁经营）直接或者间接从事与发行人的生产经营活动构成或可能构成竞争的业务或活动。凡华映及附属公司有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与发行人生产经营构成竞争的业务，华映会安排将上述商业机会让予发行人。

3、华映将善意履行作为发行人持股 5% 以上股东的义务，不利用该地位，就发行人与华映或附属公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使发行人的股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议。如果发行人必须与华映或附属公司发生任何关联交易，则华映承诺将促使上述交易按照公平合理的和正常商业交易条件进行。华映及附属公司将不会要求或接受发行人给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。

4、华映及附属公司将严格和善意地履行与发行人签订的各种关联交易协议（如有）。华映承诺将不会向发行人谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

5、华映保证不利用持股 5% 以上股东的身份，从事或参与从事有损发行人及发行人股东利益的行为。华映愿意承担由于违反上述承诺给发行人造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

6、本声明、承诺与保证将持续有效，直至华映不再处于发行人持股 5% 以上股东地位后六个月为止。”

## 三、关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》和《上市公司信息披露管理办法》等相

关规定，公司的主要关联方及关联关系情况如下：

### （一）控股股东及其董事、监事、高级管理人员

控股股东名称	关联关系的说明
锦和投资	持有锦和商业72.50%股份

锦和投资的基本情况详见“第五节 发行人基本情况”之“七、持有发行人5%以上股份主要股东及实际控制人的基本情况（一）控股股东和实际控制人的基本情况 1、控股股东基本情况”。

锦和投资及其董事、监事、高级管理人员为公司的关联方。

### （二）实际控制人及其关系密切的家庭成员

实际控制人姓名	关联关系的说明
郁敏珺	持有控股股东锦和投资90%股权

实际控制人郁敏珺女士的基本情况详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员简历”的相关内容。郁敏珺女士及其关系密切的家庭成员为公司的关联方。

### （三）直接或间接持有公司5%以上股份的其他股东

股东名称	关联关系的说明
锦友投资	持有锦和商业5%股份，实际控制人近亲属、公司董事、监事、高级管理人员等投资的企业
苏州华映、无锡华映、常熟华映	合计持有锦和商业7.78%股份

上述股东的基本情况详见“第五节 发行人基本情况”之“七、持有发行人5%以上股份主要股东及实际控制人的基本情况（二）持有发行人5%以上股份的主要股东基本情况”；苏州华映、无锡华映、常熟华映之间的关联关系详见“第五节 发行人基本情况”之“八、发行人股本情况（四）发行前股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例 1、苏州华映、无锡华映和常熟华映的关联关系的说明”。



#### （四）控股、参股公司

序号	公司名称	关联关系的说明
1	上海锦羽	锦和商业的全资子公司
2	上海锦瑞	锦和商业的全资子公司
3	和矩商务	锦和商业的全资子公司
4	上海锦翌	锦和商业的全资子公司
5	上海锦能	锦和商业的全资子公司
6	上海数娱	锦和商业的全资子公司
7	上海锦灵	锦和商业的全资子公司
8	史坦舍	锦和商业的全资子公司
9	上海锦衡	锦和商业的全资子公司
10	杭州锦悦	锦和商业的全资子公司
11	苏州创力	锦和商业的全资子公司
12	上海锦珑	锦和商业的全资子公司
13	劲佳投资	锦和商业的全资子公司
14	上海锦朗	锦和商业的全资子公司
15	上海锦珉	锦和商业的全资子公司
16	上海力衡	锦和商业的全资子公司
17	上海锦林	锦和商业的全资子公司
18	上海锦静	锦和商业的全资子公司
19	锦和创力	锦和商业的全资子公司
20	上海锦颐	锦和商业的全资子公司
21	上海锦穗	锦和商业的全资子公司
22	上海锦苑	锦和商业持有84%股权
23	南京广电锦和	锦和商业持有49%股权
24	上海腾锦	锦和商业持有40%股权
25	租房宝	锦和商业持有5.49%股权

锦和商业的控股、参股公司的基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人控股、参股公司的情况”。

**（五）公司的董事、监事、高级管理人员及其直接或间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的企业，以及公司的董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员**

关联方	关联关系的说明
郁敏珺	董事长、总经理
蒋雷霆	董事
蒋建军	董事
李虹	董事、副总经理、财务总监
胡蓓	董事、副总经理
JI WEI (季薇)	董事
李志强	独立董事
周钧明	独立董事
吴建伟	独立董事
邵秀凤	监事会主席
杜卫楠	监事
杨晓露	职工代表监事
刘竹金	董事会秘书
宗良平	常务副总经理

锦和商业的董事、监事、高级管理人员及其直接或间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的企业的基本情况详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”相关内容。

锦和商业的董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员为公司的关联方。

**（六）控股股东、实际控制人控制、共同控制或实施重大影响的其他企业**

公司名称	关联关系的说明
锦和经纪	锦和投资的全资子公司
锦和营销	锦和投资的全资子公司

公司名称	关联关系的说明
霞锦实业	锦和投资的全资子公司
上海锦梅	锦和投资的全资子公司
策泉实业	锦和投资的全资子公司
锦和置业	锦和投资的全资子公司
锦和股权	锦和投资的全资子公司
梅山锦枫	锦和投资的全资子公司
上海锦志	锦和投资的全资子公司
上海青雅	锦和投资的全资子公司
上海乾蒙	锦和投资的全资子公司
锦励实业	锦和投资持有其46.15%股权
上海浦彦	梅山锦枫、上海青雅分别持有其98.86%、1.14%的出资额
北京华联	上海浦彦和梅山锦枫分别持有其99.00%和1.00%股权
上海卫赢	梅山锦枫持有其23.58%出资额
上海浦樑	梅山锦枫持有其22.70%的股权
上海浙锦	锦和股权的全资子公司
上海锦雅	锦和股权持有其80.00%股权
锦钦投资	锦和股权、上海锦志分别持有其88.00%、12.00%出资额
路锦投资	锦和股权和上海锦雅分别持有其30.16%和0.23%出资额
岚锦投资	锦和股权和翠泉投资分别持有其1.67%和65.00%出资额
上海锦玖	路锦投资和上海锦雅分别持有其99.00%和1.00%股权
广电浦东	上海锦玖的全资子公司
上海锦宇	锦和置业的全资子公司
千岛置业	锦和置业的全资子公司
杭州精文	锦和置业、上海锦宇和千岛置业分别持有其32.25%、25%、18.75%股权
精文教育	杭州精文的全资子公司
锦翎实业	杭州精文的全资子公司
艺锦实业	杭州精文的全资子公司
誉锦实业	杭州精文的全资子公司
恒锦实业	杭州精文的全资子公司
仁锦实业	杭州精文的全资子公司
杭州菁雯	策泉实业持有其76.00%股权
锦和旅游	上海锦宇的全资子公司

公司名称	关联关系的说明
翠泉投资	上海锦宇持有其50.00%股权
锦和睿房	上海锦宇和锦和投资分别持有其89.00%和1.00%股权
新昌锦睿	锦和睿房的全资子公司
宁海翠泉	翠泉投资的全资子公司
宁海心泉	翠泉投资的全资子公司
上海和晨	上海青雅持有其0.04%出资额

锦和经纪、锦和营销、霞锦实业、上海锦梅、策泉实业、锦和置业、锦和股权、梅山锦枫、上海锦志、上海青雅、上海乾蒙、锦励实业、上海浦彦、北京华联、上海浙锦、上海锦雅、锦钦投资、路锦投资、岚锦投资、上海锦玖、广电浦东、上海锦宇、千岛置业、杭州精文、精文教育、锦翎实业、艺锦实业、誉锦实业、恒锦实业、仁锦实业、杭州菁雯、锦和旅游、翠泉投资、锦和睿房、新昌锦睿、宁海翠泉、宁海心泉、上海和晨均为控股股东、实际控制人控制的其他企业，其基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、持有发行人5%以上股份主要股东及实际控制人的基本情况（三）控股股东、实际控制人控制的其他企业”。

上海浦樑、上海卫赢为梅山锦枫的参股公司，其基本情况如下：

#### 1、上海浦樑

名称：	上海浦樑投资管理中心（有限合伙）
出资额：	32,600 万元
成立日期：	2016 年 3 月 21 日
主要经营场所：	上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 R 区 178 室
类型：	有限合伙企业
执行事务合伙人：	上海朴晔投资管理中心（有限合伙）
经营范围：	投资管理，实业投资，投资咨询，企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

梅山锦枫持有上海浦樑 22.70%的合伙份额。上海浦樑的主营业务为股权投资业务。

## 2、上海卫赢

公司名称:	上海卫赢投资管理中心（有限合伙）
出资额:	31,800 万元
成立日期:	2016 年 3 月 24 日
住所:	上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 R 区 176 室
类型:	有限合伙企业
执行事务合伙人:	上海浦岚投资管理有限公司
经营范围:	投资管理，实业投资，投资咨询，企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

梅山锦枫持有上海卫赢 23.58%的合伙份额。上海卫赢的主营业务为股权投资业务。

### （七）实际控制人近亲属投资的企业

公司名称	关联关系的说明
意造智能	郁敏珺的妹妹郁敏琦持有90%股权。

意造智能基本情况如下：

公司名称:	上海意造智能科技有限公司
注册资本:	50 万元
成立日期:	2017 年 7 月 13 日
住所:	上海市宝山区蕴川路5475号4幢Y1234室
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	郁敏琦
经营范围:	从事智能科技、电子科技、网络科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询;文化艺术交流策划;展览展示服务;会务服务;设计、制作、代理、发布各类广告;电脑图文设计制作;企业形象策划;工艺品、计算机销售;知识产权代理【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】

郁敏琦持有意造智能 90%股权，张能持有意造智能 10%股权。目前，意造智能无实际经营业务。

## （八）报告期内与公司曾存在关联关系的自然人及企业

### 1、报告期内与公司曾存在关联关系的自然人

自然人	关联关系的说明
郑丽	2015年4月至2018年2月担任发行人董事
刘胜军	2015年4月至2018年4月担任发行人独立董事
冯加庆	2015年4月至2018年4月担任发行人独立董事
潘敏	2015年4月至2018年4月担任发行人独立董事
顾建华	2015年4月至2017年4月担任发行人副总经理
周应昕	2015年4月至2017年11月担任发行人董事会秘书
朱晔	2015年5月至2017年8月担任发行人职工代表监事
王洪卫	2018年4月至2018年9月担任发行人独立董事

上述报告期内与公司曾存在关联关系的自然人直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的除公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织，为报告期内与公司曾存在关联关系的企业。

### 2、报告期内与公司曾存在关联关系的其他企业

公司名称	关联关系的说明
上海正臣	曾是锦和置业的参股公司，持股比例为45%，上述股权于2016年5月8日全部转让给无关联第三方刘文慧
西藏锦和	曾是锦和投资的参股公司，持股比例为49%，上述股权于2016年11月全部转让给无关联第三方上海优住金融信息服务有限公司
飘鹰展翅	曾是锦和置业的参股公司，持股比例为49%，于2018年8月15日注销
浦迎投资	锦和股权、锦钦投资曾分别持有其1%和99%股权，上述股权于2018年9月全部转让给无关联第三方浦赢资本管理有限公司
平安创新资本	曾是持有公司5%以上股份的股东，2018年2月22日，平安创新资本对外转让所持全部发行人股份
佳筑经纪	曾是锦和置业的参股公司，持股比例为30%，于2019年4月24日注销
恒平置业	曾是锦和置业的参股公司，持股比例为7.5%，于2019年7月2日注销
上海浦岚	曾是锦和投资的参股公司，持股比例为49%，上述股权于2019年7月3日全部转让给无关联第三方上海传耀投资管理有限公司

#### （1）上海正臣

公司名称:	上海正臣防腐科技有限公司
注册资本:	1,500 万元
成立日期:	2000 年 12 月 19 日
转让日期:	2016 年 5 月 8 日
住所:	中国（上海）自由贸易试验区金沪路 58-116 号
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	刘文慧
经营范围:	精细化工、高分子化工、防腐材料、防腐技术、微生物等专业技术的“四技”服务，胶粘剂的研制、开发，化工产品（危险品除外）的销售，防腐保温工程、消防设施工程（以上均凭许可施工），防腐新材料、防火涂料的研发、生产、销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

## （2）西藏锦和

公司名称:	西藏锦和畅赢投资管理有限公司
注册资本:	1,000 万元
成立日期:	2015 年 12 月 22 日
转让日期:	2016 年 11 月 15 日
住所:	拉萨市金珠西路 158 号阳光新城 B 区 6 栋 1 单元 201 室
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	丁亚明
经营范围:	对商业、服务业、制造业、房地产业的投资；资产管理（不含金融资产管理和保险资产管理。不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）、投资管理、投资咨询（不含金融和经纪业务。不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目】

## （3）飘鹰展翅

公司名称:	上海飘鹰展翅置业有限公司
注册资本:	4,900 万元
成立日期:	2006 年 9 月 19 日
注销日期:	2018 年 8 月 15 日
住所:	上海市宝山区宝杨路 2017 号 A-333
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	陈林福
经营范围:	房地产开发；房地产信息咨询服务(除房屋中介)。【依法须经批准的项目

	目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
--	---------------------

#### （4）浦迎投资

公司名称:	上海浦迎投资管理有限公司
注册资本:	100 万元
成立日期:	2016 年 3 月 25 日
转让日期:	2018 年 9 月 17 日
住所:	上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 R 区 161 室
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	严庆云
经营范围:	投资管理,实业投资,投资咨询,企业管理咨询【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

#### （5）平安创新资本

公司名称:	深圳市平安创新资本投资有限公司
注册资本:	400,000 万元
成立日期:	1992 年 11 月 24 日
转让公司股份日期:	2018 年 2 月 22 日
住所:	深圳市福田区福田街道福安社区益田路 5033 号平安金融中心 24 楼
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	陶丹阳
经营范围:	投资兴办各类实业(具体项目另行申报);企业管理咨询、经济信息咨询(不含法律、行政法规、国务院决定禁止及规定需审批的项目);受托资产管理、投资管理(不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目);股权投资、受托管理股权投资基金(不得从事证券投资活动;不得以公开募集资金开展投资活动;不得从事公开募集基金管理业务)

#### （6）佳筑经纪

公司名称:	上海佳筑房地产经纪有限公司
注册资本:	500 万元
成立日期:	2006 年 5 月 30 日
注销日期:	2019 年 4 月 24 日
住所:	上海堡镇经济小区(上海市崇明县堡镇大通路 529 号-207 室)
公司类型:	有限责任公司
法定代表人:	何昕
经营范围:	房地产经纪,房地产咨询,企业管理咨询,企业形象策划,市场营销策划,投资咨询,商务信息咨询,会展会务服务。【依法须经批准的项目,】



【经相关部门批准后方可开展经营活动】

### （7）恒平置业

公司名称：	上海恒平置业发展有限公司
注册资本：	640 万美元
成立日期：	1997 年 12 月 18 日
注销日期：	2019 年 7 月 2 日
住所：	上海市东安路 251 号
公司类型：	有限责任公司
法定代表人：	高华
经营范围：	在本地块内从事内销房地产的开发，经营及物业管理，提供相应配套服务设施（涉及行政许可的，凭许可证经营）

### （8）上海浦岚

公司名称：	上海浦岚投资管理有限公司
注册资本：	1,000 万元
成立日期：	2016 年 3 月 22 日
转让日期：	2019 年 7 月 3 日
住所：	上海市青浦区香花桥街道郏一村 7 号 3 幢 1 层 R 区 177 室
公司类型：	有限责任公司
法定代表人：	王怀宇
经营范围：	投资管理，实业投资，投资咨询，企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

## 四、关联交易

### （一）关联交易基本情况

#### 1、提供租赁、物业管理服务及其他劳务服务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
广电浦东	委托管理	发生额	165.04	639.26	-	-
	赔偿收入	发生额	-	63.42	253.67	229.82
锦和经纪	物业租	发生额	-	146.34	226.21	218.87

关联方	关联交易内容	项目	2019年1-6月	2018年	2017年	2016年
	赁及物业管理服务	期末预收账款	-	-	21.46	17.55
		期末其他应付款——押金	-	-	41.06	31.21
	委托租赁	发生额	2.01	13.05	19.99	11.62
		期末应收账款	2.03	-	-	-
南京广电锦和	物业管理等服务	发生额	122.43	237.46	307.19	272.65
		期末应收账款	-	-	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	15.00	12.50	-	-
上海锦梅	委托租赁	发生额	32.07	68.10	57.58	34.31
		期末应收账款	32.29	-	-	-
上海霞锦实业	委托租赁	发生额	39.05	21.67	45.59	1.24
		期末应收账款	39.32	-	-	-
北京华联	委托管理	发生额	76.07	409.23	-	-

#### （1）关联交易的具体内容、背景及原因

2016年起，公司与广电浦东发生赔偿收入的主要原因详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 2、关联采购（3）公司与广电浦东的关联租赁 ③报告期内关联租赁交易的补充说明”。

2018年及2019年1-6月，公司自广电浦东取得的委托管理服务收入的主要原因为：为避免潜在同业竞争、规范锦和投资及其下属公司持有物业的出租和物业管理行为，广电浦东于2018年3月与锦和商业及下属子公司锦能物业签订《委托管理合同》，约定其持有的越界创意园区内锦和商业中心物业自2018年3月16日至2027年8月31日委托锦和商业进行招商管理，公司向广电浦东收取招商佣金和管理酬金。根据上述协议，广电浦东向锦和商业支付2018年及2019年1-6月越界创意园区内锦和商业中心的招商佣金和管理酬金。

2016年、2017年和2018年，公司与锦和商业发生物业租赁及物业管理服务

的主要原因为：锦和经纪因办公需要，向上海数娱租赁越界•X2 创意空间部分物业作为其办公场所，上海数娱按租赁合同约定向其收取租金、水电及物业管理费用。2019 年 1-6 月，由于锦和经纪变更办公地址，不再与公司发生前述关联交易。

2016 年起及 2018 年起，公司与南京广电锦和、上海腾锦发生关联交易的主要原因为：发行人的参股公司南京广电锦和、上海腾锦承租运营越界•梦幻城项目和越界•丝腾光华酷项目，为更好地实现“越界”品牌输出、统一品牌形象及保证物业管理服务质量，南京广电锦和、上海腾锦委托上海锦能提供物业管理等服务。

2016 年起，公司与上海锦梅、锦和经纪及霞锦实业发生委托租赁的主要原因为：发行人的控股股东锦和投资控制的上海锦梅、锦和经纪及霞锦实业分别持有上海宝华现代城、华清名苑、上海文新报业大厦、巴黎时韵小区的部分物业。为避免潜在同业竞争、规范锦和投资下属公司持有物业的出租行为，公司经第二届第九次董事会、2016 年第二次临时股东大会审议通过，于 2016 年 4 月 7 日与上海锦梅、锦和经纪及霞锦实业签订《房屋委托租赁合同》，约定自 2016 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日，上述公司将其持有的物业（位于上海宝华现代城、华清名苑、上海文新报业大厦、巴黎时韵小区，可供租赁委托面积合计 10,166.90 平方米）委托锦和商业对外租赁，锦和商业代理上述公司对外招商、出租其持有的物业，办理与租户签订租赁合同等事宜。双方按上述公司实际收取的年租金与约定的保底年租金差额按年度统一结算与支付委托租赁费。

2018 年及 2019 年 1-6 月，公司自北京华联取得委托管理服务收入的主要原因为：为避免潜在同业竞争，规范锦和投资及其下属公司持有物业的出租和物业管理行为，北京华联于 2018 年 4 月与锦和创力签订《委托管理合同》，约定锦和投资下属公司北京华联将其所持有的北京市广安门外大街 178、180、甲 180 号北京越都荟项目商业物业自 2018 年 4 月 25 日至 2023 年 4 月 24 日委托公司全资子公司锦和创力实施招商管理，公司向北京华联收取招商佣金和管理酬金。根据上述协议，北京华联向公司支付 2018 年及 2019 年 1-6 月北京越都荟项目的招商佣金和管理酬金。

## （2）关联交易价格的定价情况及公允性

#### ①为广电浦东、北京华联提供委托管理服务

根据发行人与广电浦东、北京华联签订的《委托管理合同》，发行人为广电浦东、北京华联提供的委托管理服务所取得的收入包括管理报酬和招商佣金等，与由非关联第三方或向非关联第三方提供相同或类似服务定价相同或类似，具有公允性。

#### ②为锦和经纪提供物业租赁及物业管理服务

发行人子公司为锦和经纪提供的物业租赁、水电及物业管理服务定价与同期为非关联第三方提供的相同服务定价相同或类似，具有公允性。

#### ③为南京广电锦和、上海腾锦提供物业管理服务

发行人向南京广电锦和、上海腾锦提供的服务采用酬金制，收取服务费用通常参考委托方向园区租户收取的物业管理费金额，并考虑园区规模、项目实际发生的管理服务成本等实际情况由双方协商确定。发行人与南京广电锦和、上海腾锦的物业管理酬金由双方参考行业惯例并结合南京广电锦和、上海腾锦运营园区的实际情况后协商确定，定价方式符合行业惯例，合理公允。

#### ④委托租赁业务

委托期首年上海锦梅、锦和经纪及霞锦实业所持物业的保底年租金分别为 490.00 万元、355.82 万元及 743.32 万元，合计 1,589.15 万元，协议各方按以下标准确定上述物业的保底年租金：

保底年租金=各个项目的保底年租金的总和；

各个项目的保底年租金=协议租金×三年的平均月出租率×（1-费用率）；

其中：

a.协议租金为根据 2015 年 12 月 31 日前已签署的租赁协议计算的全年租金；

b.平均出租率为 2013 年至 2015 年各月出租率的平均数；

c.费用率由签约各方考虑上述物业 2013 年至 2015 年的招商佣金情况及人员、办公费用情况综合协商确定。

另外，自 2016 年 1 月 1 日起，前两年保底年租金保持不变，自第三年起保底年租金较上一年上升 5%，如存在物业出售的情况，则租金成本根据出售面积相应扣减。当周边房屋租赁市场价格出现大幅趋势性波动时，将按合同约定的价

格调节机制进行调整。

## 2、关联采购

单位：万元

关联方	关联交易内容	项目	2019年1-6月	2018年	2017年	2016年
锦励实业	住宿服务	发生额	1.70	-	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	2.23	-	-	-
广电浦东	园区物业租赁	发生额	2,089.83	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

### （1）公司与锦励实业的关联采购

2016年、2017年及2019年1-6月，锦励实业运营的上海御锦轩凯宾斯基全套房酒店为发行人提供住宿服务，发生额为0.73万元、0.50万元和1.70万元。

2016年9月，发行人与上海锦励签订《协议价合同》，约定锦励实业运营的上海御锦轩凯宾斯基全套房酒店在2016年9月20日至2016年12月31日期间为发行人住宿提供协议价。2016年12月，双方就上海御锦轩凯宾斯基全套房酒店在2017年1月1日至2017年12月31日期间为发行人住宿提供协议价签订了《协议价合同》。2018年12月，双方就上海御锦轩凯宾斯基全套房酒店在2019年1月1日至2019年12月31日期间为发行人住宿提供协议价签订了《协议价合同》。前述关联交易已经发行人2016年4月16日召开的2016年第二次临时股东大会、2017年3月2日召开2016年年度股东大会和2018年4月13日召开的2017年年度股东大会、2019年3月28日召开的2018年年度股东大会通过以及授权，独立董事对此亦发表了同意的独立意见。

### （2）公司与杭州精文的关联采购

2017年及2018年，杭州精文运营的锦和千岛湖安麓酒店为发行人提供住宿服务，发生额为22.30万元及19.27万元。2017年8月，发行人与杭州精文签订了《协议价合同》，约定杭州精文运营的锦和千岛湖安麓酒店在2018年1月1日至2018年12月31日期间为本公司住宿提供协议价。前述关联交易已经发行

人 2018 年 4 月 13 日召开的 2017 年年度股东大会、2019 年 3 月 28 日召开的 2018 年年度股东大会通过以及授权，独立董事对此亦发表了同意的独立意见。

### （3）公司与宁海心泉的关联采购

2019 年 1-6 月，宁海心泉运营的宁海安岚酒店为发行人提供住宿服务，发生额为 2.23 万元。2018 年 12 月，发行人与宁海心泉签订《协议价合同》，约定宁海心泉运营的宁海安岚酒店在 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期间为发行人住宿提供协议价。前述关联交易已经发行人 2019 年 3 月 28 日召开的 2018 年年度股东大会通过以及授权，独立董事对此亦发表了同意的独立意见。

### （4）公司与广电浦东的关联租赁

#### ①关于公司与广电浦东发生关联交易背景的说明

越界创意园的物业的持有方和出租方为广电浦东，广电浦东是实际控制人郁敏珺女士控制的公司，因此广电浦东将越界创意园区物业出租给公司的行为构成关联交易。

#### ②关联租赁的必要性、定价方式及价格的公允性、相关合同情况

##### A、广电浦东对越界创意园园区物业的持有权情况及其历史成因

广电浦东以出让方式取得越界创意园园区所在土地使用权，其坐落于上海市徐汇区田林路 140 号，产权证号为沪（2018）徐字不动产权第 017119 号，使用权期限为 2016 年 6 月 15 日起至 2036 年 6 月 14 日止。

根据该项目所在地块的产权证书、不动产登记簿及从上海市徐汇区住房保障和房屋管理局档案中心取得的土地资料登记册原始档案记录等资料：1997 年 10 月 31 日，广电浦东当时的控股股东广电信息的控股股东上海广电（集团）有限公司与上海市房屋土地管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同》，受让取得该地块，并于 2004 年 11 月 12 日与广电浦东签订协议，将该物业转让至广电浦东，随后完成产权证书的登记。

该物业已被广电浦东对外抵押为银行借款担保，具体详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“五、与公司主要业务相关的固定资产、无形资产（五）以租赁方式获得的物业经营权 1、越界创意园”。

##### B、租赁交易的形成背景

越界创意园坐落于上海市徐汇区田林路 140 号。2007 年以前，园区为广电信息下属的上海金星电视机总厂的经营场所。因我国产业结构调整、市场供需情况发生变化，上海金星电视机总厂的经营情况发生波动并出现亏损，经营处于停滞状态。在此背景下，广电浦东及其当时的控股股东广电信息拟将该物业实施园区化改造，重新定位、改造为创意产业园区，从而盘活国有资产、实现国有资产的保值增值。

### C、租赁交易的形成过程

由于广电信息当时的主营业务为电视机制造和进出口业务，并不具备物业管理的相关经验，因此，广电信息经过选择和谈判确定越界创意园项目的合作方，共同开发、建设园区项目。2007 年 7 月 10 日，广电信息、广电浦东、上海广电创意企业管理有限公司（锦和有限的前身，以下简称“广电创意”）、锦和地产及锦晓投资签署了《合作框架协议》，约定广电信息及锦和投资的两家全资子公司锦和地产、锦晓投资向广电信息的控股子公司广电创意增资，并于同日由广电创意与广电浦东签署《租赁协议》，整体租赁田林路 140 号越界创意园并经营管理该园区项目。2007 年 7 月 31 日，广电信息、虹美贸易、锦和地产及锦晓投资签署了关于广电创意的《增资协议》。2007 年 8 月 15 日，广电信息控股股东上海广电（集团）有限公司出具《关于上海广电创意企业管理有限公司增资扩股请示的批复》（沪广电集规[2007]49 号），同意广电信息、锦和地产及锦晓投资对广电创意进行增资，用于创意园区的改造和建设，增资完成后锦和地产及锦晓投资合计持有广电创意 60% 股权。2007 年 12 月 31 日，广电信息、广电浦东、广电创意、锦和地产及锦晓投资在原《合作框架协议》和《租赁协议》的基础上，就田林路 140 号物业的租赁费用的支付方式和支付对象，签署《“SVA 越界”创意产业园项目之补充协议》。

### D、租赁交易是历史交易的延续

2011 年度，广电信息实施重大资产重组，重组交易由股份转让、资产出售、以现金及发行股份购买资产三项交易组成，其中包括向不特定非关联第三方挂牌出售广电浦东 100% 股权和锦和有限 39.375% 股权。

根据转让标的“上海广电锦和创意企业管理有限公司 39.375% 股权”在上

海联合产权交易所的挂牌信息，意向受让方在受让锦和有限 39.375% 股权时，必须受让在上海联合产权交易所挂牌的广电浦东 100% 股权。最终，锦和投资以摘牌的方式，同时受让了锦和有限 39.375% 股权及广电浦东 100% 股权。锦和投资获得广电浦东 100% 股权后，锦和有限与广电浦东的租赁交易仍然按照之前签订协议所确定的条款继续履行，为历史交易的延续。

综上所述，目前锦和商业与广电浦东的关联租赁交易是历史交易的延续，具有必要性。

#### E、租赁交易协议的达成是非关联各方平等协商的结果

2007 年 7 月 10 日签署的租赁协议及《合作框架协议》约定锦和投资的两家全资子公司锦和地产、锦晓投资向广电创意增资 4,800 万元，合计持有其 60% 股权；广电创意向广电浦东整体租赁田林路 140 号物业。自此，锦和投资拟成为广电创意的间接控股股东，广电创意与广电浦东之间的租赁交易形成。上述协议签署时，锦和投资、锦和地产、锦晓投资与广电信息、广电浦东不存在任何形式的关联关系，相关协议是非关联各方在充分协商、平等自愿的基础上签署的，租赁价格由协议各方参考周边物业租赁价格并在平等自愿的基础上协商确定，是市场化行为的结果，租赁协议及租赁价格具有公允性。

#### F、租赁期内的租金价格在 2007 年租赁协议签署时已确定

自 2011 年锦和投资以摘牌方式获得广电浦东 100% 股权后，发行人与广电浦东的租赁交易继续执行，仍然按照 2007 年签订的租赁协议（租赁期为 2007 年 9 月 1 日-2027 年 8 月 31 日）所确定的条款继续履行，并未改变租赁协议的相关条款。通常情况下，发行人与物业出租方均签订长期租赁合同，在协议签署时，租赁期内的租金确定方式便已明确，因此，越界创意园的租金价格确定方式具有公允性。

另外，协议中保底租金的调整机制如下：

“1、自 2013 年 1 月 1 日起，当发生租赁标的周边同类或同等房屋租金价格出现连续趋势性波动（包括上涨或下跌，下同）满 6 个月的情况时启动共同调查程序，即甲、乙双方共同委派人员对租赁标的周边同类或同等房屋的租金价格进行调查和统计，并根据若干个调查和统计样本增减幅度的算术平均结果相应调整



保底租金；调查自启动共同调查程序之日的 60 天内完成，并出具专题调查报告供双方签署确认；专题调查报告签署之日的下一个租金支付日执行新租金标准；

2、双方同意，若经双方确认的调查和统计结果，周边同类或同等房屋租金价格与上年同期相比波动幅度超过 8% 的，双方将根据调查和统计的结果对保底租金进行相应调整，租金调整幅度设定为实际波动幅度的 50%。”

#### G、租赁交易的价格情况及可比性

通过对比越界创意园园区物业租入租金与周边同类或同等房屋租金情况，发行人向广电浦东租赁越界创意园的单位租金定价符合市场定价、与第三方可比，租赁价格及其确定方式具有合理性、公允性。

综上所述，发行人与广电浦东的租赁交易协议的达成是非关联各方平等协商的结果，协议期内的租金价格在 2007 年租赁协议签署时已确定，且已约定根据周边市场价格的调整机制，通过对交易背景、交易过程以及周边园区租金成本分析，相关协议是在各方充分协商、平等自愿的基础上签署的，是市场化行为的结果，其定价具有合理性、公允性。

#### ③报告期内关联租赁交易的补充说明

关于 2016 年至 2018 年度公司与广电浦东关联租赁交易的说明：

A、建设期内，公司就拟拆除房屋部分租金在支付对应周期租金时免于支付，2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日减免 261.83 万元，2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日减免 261.83 万元；2018 年 1 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日减免 65.46 万元。

B、公司对拟拆除房屋前期投资改造成本账面价值余额共计 432.78 万元，广电浦东同意予以补偿；

C、新建房屋竣工后，广电浦东将其中同等建筑面积的物业出租给公司，替代上述拟拆除房屋减少的租赁面积。对于因建设期内施工将对租赁范围内的租户及乙方的经营管理造成影响，广电浦东同意根据经双方确认的租户及乙方实际损失额度予以补偿，并在乙方变更后的应付租金额度内予以减免，由乙方在支付对应周期租金时扣减，2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 30 日减免 262.95 万元，2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日减免 266.35 万元，2018 年 1 月 1 日至 2018 年

3月31日减免66.59万元。

上述归属于2016年的租金成本减免及赔偿中，拆除房屋部分租金减免261.83万元，已在当期成本中直接抵减，抵减后当期成本为3,728.17万元；前期投资改造成本补偿432.78万元，已抵减长期待摊费用；租户及乙方的实际损失补偿262.95万元，扣除相关税费后确认营业外收入229.82万元，并计入当期非经常性损益。

上述归属于2017年的租金成本减免及赔偿中，拆除房屋部分租金减免261.83万元，已在当期成本中直接抵减，抵减后当期成本为3,728.17万元；租户及乙方的实际损失补偿266.35万元，扣除相关税费后确认营业外收入253.67万元，并计入当期非经常性损益。

上述归属于2018年的租金成本减免及赔偿中，拆除房屋部分租金减免65.46万元，已在当期成本中直接抵减，抵减后当期成本为3,983.85万元；租户及乙方的实际损失补偿66.59万元，扣除相关税费后确认营业外收入63.42万元，并计入当期非经常性损益。

### 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。

为规范对外担保，发行人在《公司章程》、《对外担保管理制度》中明确了对外担保（包括为关联方担保）的审批权限和审议程序。公司向其他企业投资或为他人提供担保，必须经董事会或股东大会审议，应由股东大会审批的对外担保，必须经董事会审议通过后，方可提交股东大会审批。

同时，为保证关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保关联交易不损害发行人及全体股东的利益，发行人在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》中明确规定了关联交易的表决和回避程序，并制定了《独立董事制度》、《关联交易决策制度》，对公司与关联方的关联交易内容、董事会及股东大会批准关联交易的权限以及董事会、股东大会审议关联交易的决策程序、关联董事的回避表决程序、独立董事对关联交易发表独立意见等均作出明确规定，并得到了有效执行。

报告期内，公司为关联方担保及履程序的具体情况如下：

#### ①融资担保

##### A、银行借款担保

南京广电锦和、上海腾锦通过银行借款补充营运资金，在向银行融资过程中，银行要求提供一定的担保。

发行人作为南京广电锦和的股东，为南京广电锦和提供银行借款担保，具体情况如下：

序号	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
1	999.00	2015年5月20日	2016年4月1日	是
2	499.00	2015年6月17日	2016年4月1日	是
3	999.00	2015年9月24日	2016年4月1日	是
4	500.00	2015年12月28日	2016年4月1日	是

上述银行借款担保经发行人第一届董事会第二十次会议及2014年年度股东大会批准，并经发行人第二届董事会第八次会议及2015年年度股东大会确认，独立董事对上述关联交易发表了独立意见。

根据2018年12月10日签署的《最高额保证合同》，上海腾锦向浙商银行

上海分行申请最高额为人民币 1,500.00 万元的贷款，上海腾锦的各股东按持股比例提供相应的连带责任担保。2018 年末和 2019 年 6 月末，前述上海腾锦向浙商银行上海分行的贷款余额分别为 1,000.00 万元和 1,400.00 万元。发行人作为上海腾锦股东，按持股比例 40.00% 提供相应的连带责任担保，应承担的担保金额为 400 万元和 560.00 万元。前述银行借款担保经发行人 2018 年 4 月 13 日召开的 2017 年年度股东大会、2019 年 3 月 28 日召开的 2018 年年度股东大会确认以及授权，独立董事对此亦已发表了同意的独立意见。

#### B、银行借款反担保

南京广电锦和与中国建设银行股份有限公司南京中山支行签署固定资产借款合同，贷款金额为人民币 9,000.00 万元，贷款期限自 2016 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 17 日止，南京文化地产及南京文化产业为前述借款合同提供保证担保。根据联营方南京文化地产及南京文化产业的要求，发行人作为南京广电锦和的参股股东，按其持股比例 49% 承担相应的担保责任。经发行人第二届董事会第八次会议及 2015 年年度股东大会批准，锦和商业为南京文化地产及南京文化产业承担担保责任而可能实际支付的全部担保代偿款项的 49% 的部分提供反担保。

公司承担反担保义务随着上述南京广电锦和银行贷款余额的变化而变化。2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，前述南京广电锦和银行贷款余额分别为 8,900.00 万元、8,600.00 万元、5,500.00 万元和 52,00.00 万元，按发行人所持股权比例计算，公司应承担的银行借款反担保金额分别为 4,361.00 万元、4,214.00 万元、2,695.00 万元和 2,548.00 万元。

#### (2) 其他关联担保

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 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 6 月末 担保是否 已经履行 完毕
上海锦苑	锦和商业、	银行借款	118.00	2016-3-16	2017-3-15	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 6 月末 担保是否 已经履行 完毕
	郁敏珺	担保				
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
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、	银行借款	150.00	2014-3-27	2017-1-15	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 6 月末 担保是否 已经履行 完毕
	郁敏珺	担保				
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
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、	银行借款	1,125.00	2016-2-15	2017-7-31	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 6 月末 担保是否 已经履行 完毕
	郁敏珺	担保				
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	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 6 月末 担保是否 已经履行 完毕
	海锦珑、劲佳投资、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



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 6 月末 担保是否 已经履行 完毕
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 担保	1,000.00	2017-2-28	2018-3-23	是
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	银行借款 担保	800.00	2017-10-19	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 6 月末 担保是否 已经履行 完毕
	矩商务、上海锦羽、上海锦瑞、上海锦珑、劲佳投资、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	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	银行借款担保	1,200.00	2018-2-11	2018-8-6	是
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	否
锦和商业	郁敏珺	银行借款担保	1,000.00	2018-8-17	2019-8-16	否
锦和商业	郁敏珺	银行借款担保	800.00	2018-8-23	2019-8-22	否
锦和商业	郁敏珺	银行借款担保	700.00	2018-9-10	2019-9-9	否
锦和商业	郁敏珺	银行借款担保	1,100.00	2018-9-21	2019-9-20	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 6 月末 担保是否 已经履行 完毕
锦和商业	郁敏珺	银行借款 担保	1,800.00	2018-9-30	2019-9-29	否
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 担保	2,321.25	2016-6-8	2019-6-6	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	3,125.00	2018-8-1	2020-7-30	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	500.00	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	银行借款 担保	750.00	2018-10-17	2020-10-16	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 6 月末 担保是否 已经履行 完毕
	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	1,312.50	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	2,900.00	2019-5-13	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、郁敏珺	银行借款担保	1,100.00	2019-5-22	2021-5-12	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，由郁敏珺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。

## （二）关联交易管理制度

### 1、《公司章程》（草案）第三十九条规定：

“公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司的控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

控股股东、实际控制人及其关联方不得占用、支配公司资产，公司建立防范控股股东、实际控制人及关联方资金占用机制。

公司与控股股东、实际控制人及关联方发生的经营性资金往来中，应当严格限制占用公司资金。公司不得以垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，预付投资款等方式将资金、资产和资源直接或间接地提供给控股股东、实际控制人及关联方使用，也不得互相代为承担成本和其他支出。公司不得有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东、实际控制人及关联方使用；不得通过银行或非银行金融

机构向控股股东、实际控制人及关联方提供委托贷款；不得委托控股股东、实际控制人及关联方进行投资活动；不得无正当理由放弃对控股股东、实际控制人及关联方的债权或代控股股东、实际控制人及关联方偿还债务；不得为明显不具有清偿能力的控股股东、实际控制人及关联方提供担保。公司与控股股东、实际控制人及关联方之间的关联交易，应严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。”

2、《公司章程》（草案）第四十二条规定：

“公司对外担保事项须经董事会或股东大会审议通过。公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

……

（七）为股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

……

股东大会在审议前款第（七）项担保事项时，该股东或者受该实际控制人支配的股东，应当回避表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。”

3、《公司章程》（草案）第四十三条规定：

“公司与关联人发生的交易（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务和提供担保除外）金额在人民币 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，应当提交股东大会审议。

公司与关联人发生的关联交易，应当按照交易类别或与同一关联人进行的交易在连续 12 个月内累计计算，经累计计算的发生额达到本条规定标准的，应提交股东大会审议。已经股东大会审议批准的，不再纳入相关的累计计算范围。

公司与关联人共同出资设立公司，应当以公司的出资额作为交易金额，适用本条规定。公司出资额达到本条规定标准，如果所有出资方均全部以现金出资，且按照出资额比例确定各方在所设立公司的股权比例的，可以豁免提交股东大会审议”。

4、《公司章程》（草案）第八十二条规定：

“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所

代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

与该关联事项有关联关系的股东或其授权代表可以出席股东大会，并可以依照大会程序向参加会议的股东阐明其观点，但在投票表决时，必须回避。”

5、《公司章程》（草案）第一百一十三条规定：

“……

董事会审议担保事项时，应经全体董事过半数通过，并取得出席董事会会议的三分之二以上董事审议同意。关联董事应回避表决。

公司为关联人或股东提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。”

6、《公司章程》（草案）第一百一十四条规定：

“除本章程第四十三条规定的关联交易应提交股东大会审议外，关联交易达到下列标准的，应经董事会审议批准：

（一）公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外）；

（二）公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易（公司提供担保除外）。

公司与关联人发生的关联交易，应当按照交易类别或与同一关联人进行的交易在连续 12 个月内累计计算，经累计计算的发生额达到本条规定标准的，应提交董事会审议。已经董事会审议批准的，不再纳入相关的累计计算范围。

公司与关联人共同出资设立公司，应当以公司的出资额作为交易金额，适用本条规定。”

同时，为进一步规范公司的关联交易，保护公司、股东和债权人的合法权益，保证公司关联交易决策行为的公允性，公司制定了《关联交易决策制度》。

### （三）独立董事对关联交易的意见

独立董事对公司的关联交易发表如下意见：

“公司的各项关联交易，遵循了公开、公平、公正的原则，关联交易的定价

主要以遵循市场的公允价格为原则。公司与关联方之间签署的合同和协议符合《公司法》、《公司章程》等规定，有关关联交易符合公司经营需要和业务发展目标，不存在损害公司及公司股东利益或影响公司独立性的情形。”

#### （四）公司减少和规范关联交易的其他措施

公司依照《公司法》等法律、法规建立健全了法人治理结构，并规范运行，公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《关联交易管理制度》（草案）、《独立董事制度》等规章制度，对关联交易决策权力和程序、关联董事、关联股东的回避表决制度作出了详细的规定，有利于公司减少和规范关联交易，保证关联交易的公允性、批准程序的合法、合规性。

为进一步减少和规范关联交易，公司控股股东锦和投资、实际控制人郁敏珺女士、全体董事及高级管理人员出具了《关于规范关联交易的承诺函》。

公司控股股东锦和投资承诺：

“1. 尽量减少和规范关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺遵循市场化定价原则，并依法签订协议，履行合法程序。

2. 遵守发行人之《公司章程》以及其他关联交易管理制度，并根据有关法律法规和证券交易所规则等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害发行人及股东的合法权益。

3. 必要时聘请中介机构对关联交易进行评估、咨询，提高关联交易公允程度及透明度。

如因本公司违反上述承诺给发行人及股东造成利益损害的，本公司将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开向发行人股东和社会公众投资者道歉，并将承担由此造成的全额赔偿责任。”

实际控制人郁敏珺女士承诺：

“1. 尽量减少和规范关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺遵循市场化定价原则，并依法签订协议，履行合法程序。

2. 遵守发行人之《公司章程》以及其他关联交易管理制度，并根据有关法



律法规和证券交易所规则等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害发行人及股东的合法权益。

3. 必要时聘请中介机构对关联交易进行评估、咨询，提高关联交易公允程度及透明度。

如因本人违反上述承诺给发行人及股东造成利益损害的，本人将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开向发行人股东和社会公众投资者道歉，并将承担由此造成的全额赔偿责任。”

全体董事及高级管理人员承诺：

“1. 本人将履行董事/高级管理人员责任，督促发行人尽量减少和规范与关联方之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺遵循市场化定价原则，并依法签订协议，履行合法程序。

2. 遵守发行人之《公司章程》以及其他关联交易管理制度，并根据有关法律法规和证券交易所规则等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害发行人及股东的合法权益。

3. 必要时提议由公司聘请中介机构对关联交易进行评估、咨询，提高关联交易公允程度及透明度。

如因本人违反上述承诺给发行人及股东造成利益损害的，本人将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开向发行人股东和社会公众投资者道歉，并将各自承担由此造成的相应赔偿责任。”

## 第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

### 一、董事、监事、高级管理人员简历

#### （一）董事会成员

截至本招股说明书签署日，公司董事会共 9 人，其中独立董事 3 人，所有董事均通过股东大会选举产生。公司现任董事的任职情况及其任期如下：

序号	姓名	职务	任职期间
1	郁敏珺	董事长、总经理	2018.04.13-2021.04.13
2	蒋雷霆	董事	2018.04.13-2021.04.13
3	蒋建军	董事	2018.04.13-2021.04.13
4	李虹	董事、副总经理、财务总监	2018.04.13-2021.04.13
5	胡蓓	董事、副总经理	2018.04.13-2021.04.13
6	JI WEI（季薇）	董事	2018.04.13-2021.04.13
7	李志强	独立董事	2018.04.13-2021.04.13
8	周钧明	独立董事	2018.04.13-2021.04.13
9	吴建伟	独立董事	2018.09.28-2021.04.13

公司董事简历如下：

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

**2、蒋雷霆先生：**中国国籍，无境外永久居留权，1971年5月出生，学士学位。蒋雷霆先生曾任锦和经纪副总经理、锦和投资副总经理，宁海甬泉执行董事、总经理。现任锦和投资总经理、锦和经纪总经理等职务，公司董事。

**3、蒋建军先生：**中国国籍，无境外永久居留权，1969年2月出生，学士学位。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。

**4、李虹女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1972年9月出生，硕士学位，高级会计师。李虹女士历任熙可国际贸易（上海浦东新区）有限公司财务经理、副总经理，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。

**5、胡蓓女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1969年6月出生，硕士学位。胡蓓女士历任锦和经纪销售代理中心总经理，锦和有限招商总监、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。

**6、JI WEI（季薇）女士：**澳大利亚国籍，1974年8月出生，硕士学位。季薇女士历任上海外高桥保税区联合发展有限公司部门经理、TWP咨询（上海）有限公司咨询师、上海汇点投资管理有限公司董事、新邦资本执行董事等职务。现任华映资本中国创始管理合伙人，苏州华映、常熟华映和无锡华映及被投资公司董事、总经理等职务，公司董事。

**7、李志强先生：**中国国籍，无境外永久居留权，1967年11月出生，硕士学位，一级律师。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。

**8、周钧明先生：**中国国籍，无境外永久居留权，1962年8月出生，学士学位，高级会计师。周钧明先生曾任上海交电家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，上海新致软件股份有限公司、上海沪工焊接集团股份有限公司独立董事，公司独立董事。

**9、吴建伟先生：**中国国籍，无境外永久居留权，1959年11月出生，博士学位。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。

## （二）监事会成员

截至本招股说明书签署日，公司监事会共3人，其中监事会主席1人，职工代表监事1人。公司现任监事的任职情况及其任期如下：

序号	姓名	职务	任职期间
1	邵秀凤	监事会主席	2018.04.13-2021.04.13
2	杜卫楠	监事	2018.04.13-2021.04.13
3	杨晓露	职工代表监事	2018.04.13-2021.04.13

公司监事简历如下：

**1、邵秀凤女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1947年12月出生，中专学历，会计师职称。邵秀凤女士历任上海安信房地产开发有限公司财务经理，上海宝华企业集团有限公司财务经理，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，公司监事会主席。

**2、杜卫楠女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1963年11月出生，本科学历，政工师职称。杜卫楠女士历任上海金星电视总厂工会副主席，上海广电信息产业股份有限公司平面显示器分公司人力资源部部长，上海广电数字音像电子有限公司人力资源部部长，锦和有限办公室主任等职务。现任锦和投资总经办主任，公司监事。

**3、杨晓露女士：**中国国籍，无境外永久居留权，1969年11月出生，本科学历。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。

### （三）高级管理人员

公司高级管理人员简历如下：

**1、郁敏璐女士：**公司董事长、总经理，简历详见本节之“一、董事、监事、高级管理人员简历之（一）董事会成员”。

**2、李虹女士：**公司董事、副总经理兼财务总监，简历详见本节之“一、董事、监事、高级管理人员简历之（一）董事会成员”。

**3、胡蓓女士：**公司董事、副总经理，简历详见本节之“一、董事、监事、高级管理人员简历之（一）董事会成员”。

**4、刘竹金先生：**中国国籍，无境外永久居留权，1975年4月生，本科学历。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。

**5、宗良平先生：**中国国籍，1975年3月生，硕士学历。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。

## （四）公司董事、监事的提名和选聘情况

### 1、董事的提名和选聘情况

2018年4月13日，公司召开2017年年度股东大会，选举郁敏珺、蒋雷霆、蒋建军、李虹、胡蓓、JI WEI（季薇）为公司第三届董事会董事，选举李志强、周钧明为公司第三届董事会独立董事。

2018年9月28日，发行人召开2018年第三次临时股东大会，选举吴建伟为公司第三届董事会独立董事。

### 2、监事的提名及选聘情况

2018年3月26日，公司召开职工代表大会，选举杨晓露为公司第三届监事会职工代表监事。

2018年4月13日，公司召开2017年年度股东大会，选举邵秀凤、杜卫楠为公司第三届监事会监事。

## 二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属近三年持有公司股份的情况

### （一）公司董事、监事、高级管理人员直接持股情况

公司现任董事、监事、高级管理人员本次发行前无直接持有公司股份的情况。

### （二）公司董事、监事、高级管理人员间接持股情况

公司董事长郁敏珺女士通过锦和投资间接持有公司股份。本次发行前，郁敏珺持有锦和投资股份比例90%，锦和投资持有公司股份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	

### （三）近三年持股变动情况

发行人董事、监事、高级管理人员最近三年通过锦友投资间接持有公司股份。最近三年末及本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的间接持股增减变动情况如下：

#### 1、2016 年股份变动情况

（1）2016 年 8 月，邵秀凤自郁志宏取得锦友投资出资额 100 万元，其持有的锦友投资出资额比例由 4.44% 变为 6.67%。邵秀凤自 2012 年 12 月至今担任锦和商业监事；

（2）2016 年 12 月，李虹自郁志宏取得锦友投资出资额 150 万元，其持有的锦友投资出资额比例由 3.33% 变为 6.67%。李虹自 2012 年 4 月至今担任锦和商业董事、副总经理、财务总监，同时自 2012 年 4 月至 2012 年 5 月担任锦和商业董事会秘书。

#### 2、2017 年股份变动情况

（1）2017 年 5 月，顾建华向郁志宏转让其持有的锦友投资出资额 93.75 万元，转让后，其不再持有锦友投资的出资；顾建华自 2015 年 4 月至 2017 年 4 月担任锦和商业副总经理；

（2）2017 年 5 月，杨晓露自郁志宏取得锦友投资出资额 46.875 万元，其持

有的锦友投资出资额比例由 1.11%变为 2.15%。杨晓露自 2017 年 8 月至今担任锦和商业职工代表监事；

(3) 2017 年 12 月，周应昕向郁志宏转让其持有的锦友投资出资额 93.75 万元，转让后，其不再持有锦友投资的出资。周应昕自 2012 年 5 月至 2017 年 11 月担任锦和商业董事会秘书。

### 3、2018 年股份变动情况

(1) 2018 年 6 月，胡蓓自郁志宏取得锦友投资出资额 93.75 万元，其持有的锦友投资出资额比例由 2.22%变为 4.31%。胡蓓自 2012 年 12 月至今担任锦和商业副总经理，同时自 2018 年 4 月至今担任锦和商业董事；

(2) 2018 年 6 月，刘竹金自郁志宏取得锦友投资出资额 281.25 万元，其持有的锦友投资出资额比例由 0 变为 6.25%。刘竹金自 2018 年 6 月至今担任锦和商业董事会秘书。

### 4、2019 年股份变动情况

2019 年 3 月，蒋建军向郁志宏转让其持有的锦友投资出资额 281.25 万元，其持有的锦友投资出资额比例由 10.42%变为 4.17%。蒋建军自 2013 年 11 月至 2018 年 11 月担任锦和商业常务副总经理，同时自 2015 年 4 月至今担任锦和商业董事。

公司董事、监事、高级管理人员持有的股份不存在被质押、冻结或其他有争议的情况，不存在大额未偿债务，亦不存在其他可能导致公司股权不稳定的情形。

## （四）公司董事、监事、高级管理人员的近亲属持股情况

郁志宏系公司董事长兼总经理郁敏珺女士的父亲，吴晓梅系郁敏珺女士的母亲。吴晓梅持有锦和投资 10.00%的股份，郁志宏持有锦友投资 30.62%的出资额。

邵华均系公司监事会主席邵秀凤的弟弟，邵华均持有公司 1.22%的股份。

公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有的公司股份，不存在质押或冻结情况，亦不存在其他有争议的情况。



### 三、董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属的对外投资情况如下：

序号	姓名	关系	对外投资的企业	是否与公司存在同业竞争或其他利益冲突的情况
1	郁敏珺	实际控制人、董事长、总经理	锦和投资	否
			上海道彤投资中心（有限合伙）	否
2	蒋雷霆	董事	锦友投资	否
			上海沃肯视游投资中心（有限合伙）	否
3	蒋建军	董事	锦友投资	否
4	李虹	董事、副总经理、财务总监	锦友投资	否
5	胡蓓	董事、副总经理	锦友投资	否
6	JI WEI (季薇)	董事	Myrialink Limited	否
7	吴建伟	独立董事	上海易城工程顾问股份有限公司	否
8	邵秀凤	监事会主席	锦友投资	否
9	杜卫楠	监事	锦友投资	否
10	杨晓露	职工代表监事	锦友投资	否
11	刘竹金	董事会秘书	锦友投资	否
			江苏昊泰气体设备科技有限公司	否
12	宗良平	常务副总经理	-	否
13	周钧明	独立董事	-	否
14	李志强	独立董事	-	否
15	郁志宏	郁敏珺之父	锦友投资	否
16	吴晓梅	郁敏珺之母	锦和投资	否
17	郁敏琦	郁敏珺之妹	意造智能	否
18	孙琦	JI WEI(季薇)之配偶	上海道彤投资管理有限公司	否
			上海赋尔企业管理合伙企业(有限合伙)	否
			宁波梅山保税港区道彤淳辉投资合伙企业(有	否

序号	姓名	关系	对外投资的企业	是否与公司存在同业竞争或其他利益冲突的情况
			限合伙)	
19	费琳宝	胡蓓之配偶	上海明霖商贸发展有 限公司	否
20	胡道南	胡蓓之父		否
21	邵华均	邵秀凤之弟	发行人	-
			上海扬轲物流有限公司	否

#### 四、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。

## 五、董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的在发行人（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
郁敏璐	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
		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		

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
		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	执行董事	公司控股股东控制的公司
		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	董事	公司控股股东控制的公司
		上海锦志	总经理	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
		上海腾锦	总经理	公司参股公司
		蒋雷霆	董事	锦和投资
锦和营销	总经理			公司控股股东控制的公司
锦和经纪	总经理			公司控股股东控制的公司
锦和置业	总经理			公司控股股东控制的公司
上海锦梅	总经理			公司控股股东控制的公司
霞锦实业	总经理			公司控股股东控制的公司
上海锦宇	总经理			公司控股股东控制的公司
千岛置业	总经理			公司控股股东控制的公司
翠泉投资	总经理			公司控股股东参股公司
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

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
		杭州精文	董事、总经理	公司控股股东控制的公司
		精文教育	监事	公司控股股东控制的公司
		策泉实业	总经理	公司控股股东控制的公司
		新昌锦睿	董事、总经理	公司控股股东控制的公司
		锦和股权	执行董事	公司控股股东控制的公司
		锦翎实业	总经理	公司控股股东控制的公司
		誉锦实业	总经理	公司控股股东控制的公司
		恒锦实业	总经理	公司控股股东控制的公司
		艺锦实业	总经理	公司控股股东控制的公司
		仁锦实业	总经理	公司控股股东控制的公司
		广电浦东	董事、总经理	公司控股股东控制的公司
		北京华联	董事、经理	公司控股股东控制的公司
		上海浙锦	监事	公司控股股东控制的公司
		锦和旅游	经理	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
		上海青雅	监事	公司控股股东控制的公司
		上海锦志	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
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
		常熟华映光辉投资管理有限公司	总经理	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
		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
		上海童石网络科技股份有限公司	董事	无其他关联关系
		江苏一号旅行网络科技股份有限公司	董事	无其他关联关系
		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
		上海采拾信息科技有限公司	董事	无其他关联关系
		杭州网兰科技有限公司	董事	无其他关联关系
		上海阅客信息科技有限公司	董事	无其他关联关系
		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（上海）有限公司	董事	无其他关联关系
		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	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
		企业（有限合伙）		
		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
		宁波梅山保税港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
		常熟华映消费式成长基金合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系

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
李志强	独立董事	上海豫园旅游商城股份有限公司	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	上海新致软件股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		上海沪工焊接集团股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		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
		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。

## 六、董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员相互之间无亲属关系。



## 七、董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议及上述人员的重要承诺

公司高级管理人员均与公司签订了《劳动合同》。公司董事、监事和高级管理人员的相关承诺详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十二、持有5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况”。

## 八、董事、监事、高级管理人员的任职资格

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员的提名和选聘均履行了相关的法律程序，公司董事、监事及高级管理人员的任职资格均符合《公司法》等法律、法规、规章、规范性文件和发行人章程的规定，不存在《公司法》、《首次公开发行股票并上市管理办法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公务员法》、《企业国有资产法》、《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》、《中共中央纪委、教育部、监察部关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》、《中纪委关于规范中管干部辞去公职或者退(离)休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》、《关于规范财政部工作人员在企业兼职行为的暂行办法》等法律、行政法规、部门规章和规范性文件规定的不得担任公司董事、监事、高级管理人员的情形。

## 九、报告期内董事、监事与高级管理人员变动情况及对发行人的影响

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员的变动情况及其对公司的影响如下：

### （一）董事变动情况及其对公司的影响

报告期内，公司董事变动情况如下表：

时间	董事
2016年1月1日—2018年2月28日	郁敏珺、蒋雷霆、蒋建军、李虹、郑丽、JI WEI（季薇）、冯加庆（独立董事）、潘敏（独立董事）、刘胜军（独立董事）
2018年3月1日—2018年4月12日	郁敏珺、蒋雷霆、蒋建军、李虹、JI WEI（季薇）、冯加庆（独立董事）、潘敏（独立董事）、刘胜军（独立董事）
2018年4月13日—2018年9月27日	郁敏珺、蒋雷霆、蒋建军、李虹、胡蓓、JI WEI（季薇）、王洪卫（独立董事）、李志强（独立董事）、周钧明（独立董事）
2018年9月28日至今	郁敏珺、蒋雷霆、蒋建军、李虹、胡蓓、JI WEI（季薇）、吴建伟（独立董事）、李志强（独立董事）、周钧明（独立董事）

1、2018年2月28日，公司原股东平安创新资本委派董事郑丽因平安创新资本已转让公司股份而辞去董事职务，同时一并辞去在公司董事会战略委员会、薪酬与考核委员会的职务。辞职后，郑丽不再在公司担任任何职务。

2、2018年4月13日，公司召开2017年年度股东大会，选举郁敏珺、蒋雷霆、蒋建军、李虹、胡蓓、JI WEI（季薇）为公司第三届董事会董事，选举王洪卫、李志强、周钧明为公司第三届董事会独立董事。

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，根据相关规定独立董事连任时间不得超过6年，因此上述三位未被提名为独立董事候选人。

3、2018年8月28日，王洪卫因个人原因申请辞去公司独立董事及董事会战略委员会、提名委员会委员职务。

4、2018年9月28日，发行人召开2018年第三次临时股东大会，同意王洪卫不再担任公司第三届董事会独立董事职务，选举吴建伟为公司第三届董事会独立董事。

## （二）监事变动情况及其对公司的影响

报告期内，公司监事变动情况如下表：

时间	监事
2016年1月1日—2017年8月18日	邵秀凤、杜卫楠、朱晔
2017年8月19日至今	邵秀凤、杜卫楠、杨晓露

1、2017年8月19日，公司职工代表大会选举杨晓露为职工代表监事，朱晔不再担任公司职工代表监事。

2、2018年3月26日，公司职工代表大会选举杨晓露为公司第三届监事会职工代表监事。

3、2018年4月13日，公司召开2017年年度股东大会，选举邵秀凤、杜卫楠为公司第三届监事会监事。

### （三）高级管理人员变动情况及其对公司的影响

报告期内，公司高级管理人员变动情况如下表：

时间	高级管理人员
2016年1月1日—2017年4月20日	郁敏珺、李虹、蒋建军、胡蓓、顾建华、周应昕
2017年4月21日—2017年11月17日	郁敏珺、李虹、蒋建军、胡蓓、周应昕
2017年11月18日—2018年6月21日	郁敏珺、李虹、蒋建军、胡蓓
2018年6月22日—2018年11月30日	郁敏珺、李虹、蒋建军、胡蓓、刘竹金
2018年12月1日—2019年1月28日	郁敏珺、李虹、胡蓓、刘竹金
2019年1月28日至今	郁敏珺、李虹、胡蓓、刘竹金、宗良平

1、2017年4月，顾建华因个人原因离职。

2、2017年11月17日，发行人董事会秘书周应昕因到达法定退休年龄而退休，故辞去董事会秘书职务。

3、2018年4月13日，公司召开第三届董事会第一次会议，同意公司总经理由董事长郁敏珺兼任，继续聘任蒋建军为公司常务副总经理，聘任李虹为公司副总经理兼任财务总监，聘任胡蓓为公司副总经理。

4、2018年6月22日，公司召开第三届董事会第二次会议，同意聘任刘竹金为公司董事会秘书，任期至2021年4月13日。

5、2018年11月30日，发行人董事、常务副总经理蒋建军因工作变动辞去公司常务副总经理职务，辞职后继续在公司担任董事职务。

6、2019年1月28日，发行人召开第三届董事会第六次会议，同意聘任宗良平先生为公司常务副总经理，任期至2021年4月13日。

综上所述，最近36个月内，公司的董事、高级管理人员团队保持了延续、

稳定，离职的内部董事、高级管理人员占比较低，且未对公司运营的持续和稳定性构成不利影响，公司的董事、高级管理人员未发生重大变化。

## 第九节 公司治理

为建立健全规范的公司治理结构，按照《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》等法律、法规及规范性文件的规定，公司制订了《公司章程》，建立了由股东大会、董事会、监事会和经理层组成的权责明确、相互制衡的公司治理架构，并制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事制度》、《董事会秘书工作规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《内部控制规定》等配套规章制度，相关制度符合上市公司治理的规范性文件规定，不存在差异。按照上市公司的规范性要求，公司董事会设立了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，并制定了各专门委员会相关的工作规则。

在公司运行期间，股东大会、董事会、监事会、经理层等相关机构和人员，均按照《公司法》、《公司章程》和公司其他规章制度，各尽其责、协调制衡，有效地保证了公司治理的规范运作。公司不存在董事会、经理层等违反《公司法》、《公司章程》及相关制度等要求行使职权的行为。

### 一、股东大会制度的建立、健全及运行情况

公司在《公司章程》中明确规定了股东的权利和义务、股东大会的权利和决策程序，并制定了《股东大会议事规则》。公司自创立大会以来召开的历次股东大会均按照《公司章程》及《股东大会议事规则》规定的程序召开，公司对《公司章程》的修订，董事、监事的任免，利润分配，公司重要规章制度的建立等事项作出了相关决议，切实发挥了股东大会的作用。

#### （一）股东大会的职权

根据《公司章程》规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使以下职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；

- 2、审议批准董事会的报告；
- 3、审议批准监事会的报告；
- 4、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- 8、对发行公司债券做出决议；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；
- 10、修改公司章程；
- 11、决定公司审计机构的聘任或更换；
- 12、对变更公司形式或者主要业务重大变更作出决议；
- 13、根据公司投资管理制度的规定，对公司及控股子公司或联营企业（包括但不限于合资公司、合伙企业等）投资、并购、资产处置作出决议；
- 14、根据公司对外担保管理制度的规定，批准公司及其控股子公司或联营企业对外（包括对公司股东、实际控制人或其他对外主体）提供担保；
- 15、审议法律、行政法规、部门规定或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## （二）股东大会议事规则

公司根据《公司法》、《证券法》和《上市公司股东大会规则》的规定，结合公司的实际情况，制定了《股东大会议事规则》。《公司章程》、《股东大会议事规则》对股东大会的召开、召集、提案、通知、表决和决议作出详细规定，主要内容如下：

1、召开：股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，并应于上一个会计年度完结之后的六个月内举行。临时股东大会不定期召开，出现《公司法》规定的应当召开临时股东大会的情形时，临时股东大会应当在两个月内召开。公司召开股东大会，全体董事、监事和董事会秘书应当出

席会议，总经理和其他高级管理人员应当列席会议。

2、召集：董事会负责按时召集股东大会。独立董事、监事会、单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向董事会提议召开临时股东大会，并应以书面形式向董事会提出。对其要求召开临时股东大会的提议，董事会应当根据法律、行政法规和公司章程的规定，在收到提议后十日内作出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。

3、提案：股东大会的提案内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。董事会、监事会以及单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东，有权向公司提出提案。单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，通知临时提案的内容。除前款规定的情形外，召集人在发出股东大会通知后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。

4、通知：召集人应当在年度股东大会召开二十日前或者临时股东大会召开十五日前，向股东发出股东大会通知。公司在召开股东大会的通知和补充通知中应当充分、完整地披露本次股东大会提案的具体内容。发出股东大会通知后，无正当理由，股东大会不应延期或取消，股东大会通知中列明的提案不得取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应当在原定召开日前至少两个工作日说明原因。

5、表决和决议：股东可以亲自出席股东大会并行使表决权，也可以委托他人代为出席和在授权范围内行使表决权，所持每一股份有一表决权。股东大会采取记名方式投票表决。出席股东大会的股东，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。召集人应当保证股东大会连续举行，直至形成最终决议。股东大会通过有关董事、监事选举提案的，新任董事、监事在会议结束之后即行就任。股东大会通过有关派现、送股或资本公积转增股本提案的，公司将在股东大会结束后两个月内实施具体方案。

### （三）股东大会运行情况

公司自设立以来，股东大会按照《公司法》和《公司章程》的规定规范运作。自公司设立起至本招股说明书签署日，公司共召开了二十九次股东大会，审议通过了公司创立、董事、独立董事及监事的选举、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《股东分红回报规划》等重要制度、公司首次公开发行股票并上市议案、重大对外投资等重要事项。股东代表、董事、监事和高级管理人员出席（或列席）股东大会，历次股东大会会议的召集、召开、议事程序、表决、会议记录和决议签署规范，符合《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等法律法规、相关制度要求。

## 二、董事会制度的建立、健全及运行情况

### （一）董事会的构成

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，董事会由九名董事组成，其中独立董事三名。董事会设董事长一人，董事长由董事会全体董事的过半数选举产生。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。

### （二）董事会的职权

根据《公司章程》规定，董事会对股东大会负责，行使下列职权：

- 1、召集股东大会会议，并向股东大会报告工作；
- 2、执行股东大会的决议；
- 3、制定公司的基本管理制度；
- 4、决定公司的经营计划和投资方案（《公司章程》规定的应该经公司股东大会表决的事项除外）；
- 5、决定公司内部管理机构的设置及重大调整；
- 6、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任



或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项；

- 7、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 8、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 9、制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 10、制订发行公司债券的方案；
- 11、制订公司合并、分立、解散的方案；
- 12、制订变更公司形式或者主要业务重大变更的方案；
- 13、在董事会决策权限范围内，决定公司设立子公司或参股其他公司；
- 14、决定公司主要会计政策和会计估计的变化；
- 15、根据公司章程及公司投资管理制度，对公司及控股子公司或联营企业投资、并购、资产处置作出决议；
- 16、根据公司章程及公司对外担保管理制度的规定，批准公司及控股子公司或联营企业对外提供担保；
- 17、决定除公司章程第十条以外的其他公司重大法律事项的解决方案。

### （三）董事会议事规则

公司根据《公司法》、《公司章程》的规定，结合公司的实际情况，制定了《董事会议事规则》。《公司章程》、《董事会议事规则》对董事会的议事程序和议事规则作出详细规定，主要内容如下：

1、召开：董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年应当至少在上、下两个半年度各召开一次定期会议。有下列情形之一的，董事会应当召开临时会议：（1）代表十分之一以上表决权的股东提议时；（2）三分之一以上董事联名提议时；（3）独立董事提议召开时；（4）监事会提议时；（5）公司章程规定的其他情形。董事长应当自接到提议或者证券监管部门的要求后十日内，召集董事会会议并主持会议。

2、审议和表决：会议表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。董事会审议通过会议提案并形成相关决议，必须有超过公司全体董事人数之半数的董事对该提案投赞成票。法律、行政法规和公司章程规定董事会形成决议应当取得

更多董事同意的，从其规定。董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

#### （四）董事会运行情况

公司设立以来，公司董事会对选聘高级管理人员、设置专门委员会、制订公司主要管理制度、公司重大经营决策、关联交易、公司对外投资项目、股东分红回报规划、公司报告期审计报告、公司发展战略规划等事项作出了决议。公司董事（包括独立董事）出席董事会，监事、高级管理人员列席董事会；历次董事会会议的召集、召开、议事程序、表决、会议记录和决议签署规范，符合《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等相关制度要求。

#### （五）董事会专门委员会

2012年4月16日，经公司创立大会暨第一次股东大会审议通过，公司董事会下设审计、提名、薪酬与考核、战略四个专门委员会，并相应制定了《董事会审计委员会工作规则》、《董事会提名委员会工作规则》、《董事会薪酬与考核委员会工作规则》、《董事会战略委员会工作规则》。

##### 1、审计委员会的构成与职责

审计委员会成员由三名董事组成，独立董事占多数，委员中至少有一名独立董事为专业会计人士。审计委员会设召集人一名，负责主持委员会工作；召集人由委员会在担任审计委员会委员的独立董事中选举产生，且召集人应为会计专业人士。审计委员会任期与董事会任期一致，委员任期届满，连选可以连任。

审计委员会的主要职权为：（1）提议聘请或更换外部审计机构；（2）指导和监督公司的内部审计制度的建立和实施；（3）负责内部审计部门与外部审计单位之间的沟通；（4）审核公司的财务信息；（5）审查公司内控制度，对重大关联交易进行审计；（6）公司董事会授予的其他事宜。

审计委员会对董事会负责，委员会的提案提交董事会审议决定。

## 2、提名委员会的构成与职责

提名委员会成员由三名董事组成，独立董事占多数。提名委员会设主任委员（召集人）一名，负责主持委员会工作；主任委员由委员会在担任提名委员会委员的独立董事中选举产生。提名委员会任期与董事会任期一致，委员任期届满，连选可以连任。

提名委员会的主要职权为：（1）根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议；（2）研究董事、经理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；（3）广泛搜寻合格的董事和经理人员的人选；（4）对董事候选人和经理人选进行审查并提出建议；（5）对须提请董事会聘任的其他高级管理人员进行审查并提出建议；（6）董事会授权的其他事宜。

提名委员会对董事会负责，委员会的提案提交董事会审议决定。

## 3、薪酬与考核委员会的构成与职责

薪酬与考核委员会成员由三名董事组成，独立董事占多数。薪酬与考核委员会设主任委员（召集人）一名，负责主持委员会工作；主任委员由委员会在担任薪酬与考核委员会委员的独立董事中选举产生。薪酬与考核委员会任期与董事会任期一致，委员任期届满，连选可以连任。薪酬与考核委员会下设工作组，专门负责提供公司有关经营方面的资料及被考评人员的有关资料，负责筹备薪酬与考核委员会会议并执行薪酬与考核委员会的有关决议。

薪酬与考核委员会的主要职权为：（1）根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；（2）薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；（3）审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；（4）负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；（5）董事会授权的其他事宜。

薪酬与考核委员会对董事会负责，委员会的提案提交董事会审议决定。

## 4、战略委员会的构成与职责

战略委员会成员由六名董事组成，其中应包括董事长及至少一名独立董事。

战略委员会设主任委员（召集人）1名，由公司董事长担任。战略委员会任期与董事会任期一致，委员任期届满，连选可以连任。战略委员会下设投资评审小组，由公司总经理任投资评审小组组长，另设副组长1-2名。

战略委员会的主要职权为：（1）对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；（2）对《公司章程》规定须经董事会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议；（3）对《公司章程》规定须经董事会批准的重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；（4）对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；（5）对以上事项的实施进行检查；（6）董事会授权的其他事宜。

战略委员会对董事会负责，委员会的提案提交董事会审议决定。

#### **5、专门委员会实际发挥的作用情况**

公司董事会专门委员会自设立以来，通过召开专门委员会会议，各委员充分发挥各自的专业特长，勤勉尽责，在制定公司战略发展规划、督促公司完善内部控制制度及执行有效性、制定高管薪酬绩效评价标准等方面为公司出谋划策，发挥了实际作用。

### **三、监事会制度的建立、健全及运行情况**

#### **（一）监事会的构成**

根据《公司章程》的规定，公司设监事会，其成员为三名，其中职工代表监事一名。监事会中的职工代表监事由公司职工通过职工大会或职工代表大会选举产生。监事任期每届三年，任期届满，可以连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席负责召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

#### **（二）监事会的职权**

根据《公司章程》规定，监事会行使下列职权：

- 1、检查公司财务；

2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4、提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5、向股东会会议提出提案；

6、依法对董事、高级管理人员提起诉讼。

### （三）监事会议事规则

公司根据《公司法》、《公司章程》的规定，结合公司的实际情况，制定了《监事会议事规则》。《公司章程》、《监事会议事规则》对监事会的议事程序和议事规则作出详细规定，主要内容如下：

1、召开：监事会会议分为定期会议和临时会议。监事会定期会议应当每六个月召开一次。出现下列情况之一的，监事会应当在十日内召开临时会议：（1）任何监事提议召开时；（2）股东大会、董事会会议通过了违反法律、法规、规章、监管部门的各种规定和要求、公司章程、公司股东大会决议和其他有关规定的决议时；（3）公司章程规定的其他情形。

2、审议与表决：监事会会议的表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。监事的表决意向分为同意、反对和弃权。监事会形成决议应当经全体监事过半数同意。

### （四）监事会运行情况

公司监事会按照《公司章程》的规定，对公司董事会、高级管理人员的履职行为、财务决算报告、内部控制制度的执行情况等进行了监督、评价。公司监事均出席了历次监事会；历次监事会会议的召集、召开、议事程序、表决、会议记录和决议签署规范，符合《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等相关法律法规、制度要求。

## 四、独立董事制度的建立、健全及运行情况

### （一）独立董事制度建立及聘任情况

2012年4月16日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了公司《独立董事制度》，并选举何增强、冯加庆、潘敏为公司第一届董事会独立董事。公司设独立董事三名（其中一名为会计专业人士），占董事会全体成员的比例不少于1/3。

独立董事每届任期与公司其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但连任时间不得超过六年。独立董事连续三次未亲自出席董事会会议的，由董事会提请股东大会予以撤换。除出现上述情况及《公司法》中规定的不得担任董事的情形外，独立董事任期届满前不得无故被免职。

### （二）独立董事的职权

独立董事除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，还行使以下职权：

- 1、重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；
- 2、向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；
- 3、向董事会提请召开临时股东大会；
- 4、提议召开董事会；
- 5、独立聘请外部审计机构和咨询机构；
- 6、可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权，应当取得全体独立董事的1/2以上同意。

如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以记录。

公司董事会权限范围内审议的对外担保应经全体董事2/3以上并经全体独立董事2/3以上同意。

### （三）独立董事履行职责的情况

公司独立董事分别担任了战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会的委员。自公司设立以来，公司独立董事通过出席董事会、股东大会、参加董事会专门委员会会议等渠道，及时了解公司经营管理、内部控制、重大投融资情况，谨慎、勤勉、尽责、独立地履行职责，在关联交易管理、内部控制有效运行的督促检查、法人治理结构的规范化运作等方面发挥了积极有效的作用。

## 五、董事会秘书的制度安排

2012年4月16日，公司第一届董事会第一次会议审议通过了《董事会秘书工作规则》。

### （一）董事会秘书的设置

公司设董事会秘书一名。董事会秘书由董事长提名，由董事会聘任或解聘。董事会秘书为公司的高级管理人员，对董事会负责。

### （二）董事会秘书的任职资格

董事会秘书应当具备履行职责所必需的财务、管理、法律专业知识，具有良好的职业道德和个人品德，并取得证券交易所颁发的董事会秘书资格证书。有下列情形之一的不得担任公司董事会秘书：1、有《公司法》第一百四十七条规定情形之一的；2、自受到中国证监会最近一次行政处罚未满三年的；3、最近三年受到证券交易所公开谴责或者三次以上通报批评的；4、公司现任监事；5、证券交易所认定不适合担任董事会秘书的其他情形。

### （三）董事会秘书的职责

董事会秘书应当遵守《公司章程》，承担与公司高级管理人员相应的法律责任，对公司负有诚信和勤勉义务，不得利用职权为自己或他人谋取利益。

董事会秘书的主要职责：1、负责公司投资者关系管理和股东资料管理工作，

协调公司与证券监管机构、股东及实际控制人、证券服务机构、媒体等之间的信息沟通；2、组织筹备董事会会议和股东大会，参加股东大会、董事会会议、监事会会议及高级管理人员相关会议，负责董事会会议记录工作并签字确认；3、组织董事、监事和高级管理人员进行证券法律法规及证券交易所其他相关规定的培训，协助前述人员了解各自权利和义务；4、督促董事、监事和高级管理人员遵守证券法律法规及证券交易所其他相关规定及公司章程，切实履行其所作出的承诺；5、《公司法》、《证券法》、中国证监会和证券交易所要求履行的其他职责。

## 六、发行人近三年违法违规行为情况

公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书、审计委员会等制度，自设立至今，公司及其董事、监事和高级管理人员按照相关法律法规及《公司章程》的规定开展工作。

2016年5月4日，上海市徐汇区市场监督管理局对上海锦能徐汇分公司出具“徐市监案处字[2016]第04020167001号”《行政处罚决定书》。上海锦能徐汇分公司因使用未经检验的机械式停车设备，被罚款3万元。针对上述行政处罚，2016年12月12日上海市徐汇区市场监督管理局出具了《情况说明》，确认上海锦能徐汇分公司已全部履行相关行政处罚，在案件查处过程中积极配合案件调查，并及时采取有效措施改正违法行为，上海市徐汇区市场监督管理局在处罚裁量时对上海锦能徐汇分公司的一般违法行为予以从轻处罚。

2017年6月1日，上海市宝山区市场监督管理局对上海锦能出具“宝市监案处字[2017]第130201750015号”《行政处罚决定书》。上海锦能因使用未经定期检验的4台曳引驱动乘客电梯，被罚款6万元。针对上述行政处罚，2017年6月20日上海市宝山区市场监督管理局出具了《情况说明》，确认上海锦能已全部履行相关行政处罚，在案件查处过程中积极配合案件调查，并及时采取有效措施改正违法行为，上海市宝山区市场监督管理局在处罚裁量时对上海锦能的一般违法行为予以从轻处罚。

综上，发行人受到的上述处罚不属于重大行政处罚，发行人及时履行了处罚



决定并采取了整改措施，未对发行人正常经营造成不利影响。

## 七、发行人近三年资金占用和对外担保情况

### （一）发行人近三年资金占用情况

发行人执行严格的资金管理制度，截至本招股说明书签署日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

### （二）发行人近三年对外担保情况

发行人的《公司章程》中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

近三年，公司发生的对外担保主要是为参股公司南京广电锦和和上海腾锦担保。其中，发行人为南京广电锦和担保已经 2014 年第二次临时股东大会、2014 年年度股东大会、2015 年年度股东大会、2016 年第三次临时股东大会、2016 年年度股东大会、2017 年第一次临时股东大会、2017 年年度股东大会及 2018 年年度股东大会审议通过；发行人为上海腾锦担保已经 2018 年年度股东大会审议通过。具体担保信息详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 3、关联担保”。

## 八、内部控制制度完整性、合理性和有效性的自我评估意见

公司已按照中华人民共和国财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》（以下简称“基本规范”）及《企业内部控制评价指引》（以下简称“评价指引”）要求，对公司截至 2019 年 6 月 30 日的内部控制的有效性进行了自我评价。根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，报告期内公司不存在财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务

报告内部控制重大缺陷的认定情况，报告期内公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制报告基准日至内部控制报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

## 九、注册会计师对本公司内部控制制度的意见

立信所于 2019 年 8 月 1 日出具了“信会师报字[2019]第 ZA15299 号”《内部控制鉴证报告》，对发行人内部控制制度的有效性进行了审核，结论意见为：“我们认为，贵公司按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2019 年 6 月 30 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。”

## 第十节 财务会计信息

本节披露或引用的财务会计信息，非经特别说明，均引自公司经立信所审计的财务报告。本节的财务会计数据及有关的分析说明反映了本公司 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月经审计的会计报表及附注的主要内容，本公司提醒投资者关注本招股说明书所附财务报告和审计报告全文，以获取更详尽的财务资料。

### 一、财务报表审计意见

#### （一）审计意见

公司聘请的立信所以对截至 2019 年 6 月 30 日公司近三年及一期的财务报告进行了审计，并出具了“信会师报字[2019]第 ZA15298 号”标准无保留意见的《审计报告》。

#### （二）关键审计事项

关键审计事项是立信所根据职业判断，认为分别对 2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月期间财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，立信所不对这些事项单独发表意见。立信所在审计过程中识别出的关键审计事项及其应对方式情况如下：

关键审计事项	立信所应对关键审计事项的方式
<p><b>（一）租赁收入确认</b></p> <p>锦和商业的营业收入主要为向客户提供物业使用权所获得的租赁收入，通常情况下租赁收入于物业租赁期按期确认。</p> <p>由于营业收入是锦和商业的关键业绩指标之一，存在可能操纵收入确认时点以达到特定目标或预期的固有风险，同时租赁收入确认涉及管理层判断，可能对锦和商业的净利润产生重大影响，因此，立信所将租赁收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>2019 年 1-6 月、2018 年度、2017 年度</p>	<p>立信所针对租赁收入确认相关的关键审计事项执行的主要审计程序如下：</p> <p>1、测试和评价与租赁收入确认相关的关键内部控制，包括从岗位设置、合同签订管理、客户信用管理、销售开票、销售记录、直至销售收款的完整业务流程中的关键控制，检查相关控制的设计和运行的有效性；</p> <p>2、对租赁收入实施分析程序，分析收入及毛利率变动的合理性；</p> <p>3、获取项目租金收入台账、业务部门租控</p>

关键审计事项	立信所应对关键审计事项的方式
<p>锦和商业租赁收入金额分别为 30,509.95 万元、60,200.60 万元、48,658.11 万元。</p>	<p>表，核对租赁收入是否计入正确会计期间；</p> <p>4、从营业收入的会计记录中选取样本，核对收入确认相关支持性文件，如租赁合同、发票、收款银行回单等，关注租赁收入的确认是否符合企业会计准则的规定；</p> <p>5、于项目现场实地察看租户使用租赁物业的状况，重点关注本期新增租户、大额租户，抽样检查空租房屋的现状，将现场察看情况与租控表登记的租户信息进行比对；</p> <p>6、结合对应收账款的审计，选择主要客户函证本期营业收入；</p> <p>7、对新增的大客户进行背景了解，关注是否存在关联交易；</p> <p>8、抽取主要客户实施现场访谈，核对与客户交易金额等信息。</p>
<b>（二）长期待摊费用账面价值</b>	
<p>锦和商业的长期待摊费用主要为承租运营项目物业的改造成本。</p> <p>管理层对以下方面的判断，会对长期待摊费用的账面价值，以及长期待摊费用的摊销政策造成影响，包括：</p> <p>1、确定长期待摊费用的原值；</p> <p>2、确定在建工程转入长期待摊费用及开始摊销的时点；</p> <p>3、估计相应长期待摊费用的预计受益年限并与物业租赁期相比较以确定摊销年限；</p> <p>4、长期待摊费用减值的测试。</p> <p>由于确定长期待摊费用的账面价值涉及重大的管理层判断，且其对财务报表具有重要影响，立信所将锦和商业长期待摊费用的账面价值识别为关键审计事项。</p> <p>2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日锦和商业长期待摊费用的账面价值分别为 70,224.46 万元、71,640.50 万元、73,032.68 万元。</p>	<p>立信所就长期待摊费用账面价值实施的审计程序包括：</p> <p>1、了解、评价及测试长期待摊费用完整性、存在性和准确性相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>2、检查形成长期待摊费用的改造工程等的支持性文件，如工程施工合同、决算、发票、付款银行回单等资料；</p> <p>3、获取工程进度报告，并在现场进行实地考察，了解其工程实际完成进度；</p> <p>4、根据项目实际完工进度，确认在建工程转入长期待摊费用的时点；</p> <p>5、根据立信所对公司业务的了解，比较和评估管理层用于评估长期待摊费用的摊销年限的判断是否合理；</p> <p>6、获得公司长期待摊费用摊销计算表，检查摊销方法是否按照摊销政策执行，重新计算摊销金额是否准确；</p> <p>7、检查长期待摊费用减值的测试，特别是对于存在亏损等减值迹象的项目，实地考察项目运营情况，复核可回收金额确定原则、方法及减值测试的过程。</p>

## 二、公司最近三年一期的财务报表

### （一）合并报表

## 1、合并资产负债表

单位：元

资产	2019年 6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	225,203,696.99	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	-	-	-	-
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	18,444,439.64	17,896,340.20	15,639,457.12	7,403,906.73
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	39,239,293.21	33,710,288.44	27,159,587.93	26,962,423.88
其他应收款	289,275.00	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	7,529,977.95	6,983,921.31	9,737,340.08	6,851,009.86
<b>流动资产合计</b>	<b>290,706,682.79</b>	<b>264,004,721.70</b>	<b>140,254,407.68</b>	<b>110,620,824.65</b>
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	41,716,319.63	38,357,635.24	16,403,351.18	27,495,994.23
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	4,143,926.04	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-

资产	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
固定资产	9,902,450.22	9,905,746.04	9,244,161.64	9,588,129.96
在建工程	33,436,903.40	12,057,788.33	11,070,505.15	169,617,891.54
无形资产	87,702,356.41	93,597,827.43	104,808,954.18	75,908,622.77
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	702,244,599.22	716,405,046.39	730,326,826.15	506,103,096.62
递延所得税资产	23,703,592.74	23,019,432.67	27,150,311.54	20,019,948.75
其他非流动资产	128,662,495.41	114,462,559.61	105,448,422.73	127,407,542.23
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,031,512,643.07</b>	<b>1,011,836,522.65</b>	<b>1,010,743,569.97</b>	<b>942,432,263.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,322,219,325.86</b>	<b>1,275,841,244.35</b>	<b>1,150,997,977.65</b>	<b>1,053,053,088.15</b>

## 合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2019年 6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	104,148,383.33	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	61,259,078.95	68,412,119.86	81,269,306.02	95,277,501.05
预收款项	62,872,367.99	62,600,112.48	64,496,586.71	51,334,651.73
应付职工薪酬	4,116,307.24	6,541,957.25	4,908,279.43	4,000,000.00
应交税费	18,893,218.96	21,360,050.81	15,045,025.41	13,074,646.32
其他应付款	181,568,722.06	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	61,646,994.36	57,212,500.00	58,585,000.02	129,982,528.35
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>494,505,072.89</b>	<b>538,215,075.53</b>	<b>539,569,702.40</b>	<b>519,967,609.79</b>
非流动负债：				
长期借款	35,375,000.00	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	9,108,370.95	7,329,406.37	5,716,358.76	5,250,000.00
递延所得税负债	252,820.05	280,575.39	392,805.63	505,035.87
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>45,978,191.00</b>	<b>34,359,981.76</b>	<b>29,321,664.39</b>	<b>70,180,400.67</b>
<b>负债合计</b>	<b>540,483,263.89</b>	<b>572,575,057.29</b>	<b>568,891,366.79</b>	<b>590,148,010.46</b>
所有者权益：				
股本	378,000,000.00	378,000,000.00	210,000,000.00	210,000,000.00

负债和所有者权益	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
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	328,584,657.49	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	781,660,199.89	703,384,761.96	582,496,036.38	463,499,442.63
少数股东权益	75,862.08	-118,574.90	-389,425.52	-594,364.94
<b>所有者权益合计</b>	<b>781,736,061.97</b>	<b>703,266,187.06</b>	<b>582,106,610.86</b>	<b>462,905,077.69</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,322,219,325.86</b>	<b>1,275,841,244.35</b>	<b>1,150,997,977.65</b>	<b>1,053,053,088.15</b>

## 2、合并利润表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	406,892,217.30	799,935,886.31	644,280,316.59	530,453,082.23
其中：营业收入	406,892,217.30	799,935,886.31	644,280,316.59	530,453,082.23
利息收入	-	-	-	-
二、营业总成本	315,366,613.51	575,380,700.71	505,757,854.19	418,368,972.52
其中：营业成本	264,020,883.73	485,815,619.29	419,957,528.21	332,366,688.61
税金及附加	2,193,525.80	5,266,165.70	5,020,989.83	14,970,627.06
销售费用	10,212,735.94	13,221,635.74	20,411,585.35	14,593,032.25
管理费用	32,572,434.81	58,596,812.46	47,241,377.79	46,312,747.40
研发费用	712,324.87	677,124.85	-	-
财务费用	5,654,708.36	11,803,342.67	13,126,373.01	10,125,877.20
其中：利息费用	5,842,731.44	11,917,066.20	12,936,147.69	9,985,982.48
利息收入	283,334.48	340,349.98	106,355.21	83,930.32
加：其他收益	5,792,580.02	6,658,642.94	7,402,124.11	-



项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
投资收益 (损失以“-”号填列)	4,299,462.76	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	3,358,684.39	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)	87,397.81	-	-	-
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)	101,733,488.38	240,000,433.50	154,682,816.00	125,193,884.92
加：营业外收入	19,805.19	634,673.74	3,709,131.14	9,036,950.41
减：营业外支出	1,470,629.68	362,515.72	390,152.79	1,933,676.48
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	100,282,663.89	240,272,591.52	158,001,794.35	132,297,158.85
减：所得税费用	21,876,535.30	63,059,043.34	39,605,785.33	32,079,011.61
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	78,406,128.59	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)	78,406,128.59	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)	78,211,691.61	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)	194,436.98	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	-	-	-	-
(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	78,406,128.59	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	78,211,691.61	176,942,697.56	118,191,069.60	100,252,514.88

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
归属于少数股东的综合收益总额	194,436.98	270,850.62	204,939.42	-34,367.64
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.21	0.47	0.31	0.27
（二）稀释每股收益（元/股）	0.21	0.47	0.31	0.27

### 3、合并现金流量表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	415,808,251.54	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	32,141,268.43	41,777,796.91	74,385,814.99	50,252,346.80
经营活动现金流入小计	449,261,316.13	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	209,032,554.40	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	43,700,743.93	63,827,319.34	53,644,685.72	46,070,686.20
支付的各项税费	45,560,921.36	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	28,522,011.84	24,960,607.48	26,074,468.87	37,361,810.16
经营活动现金流出小计	326,816,231.53	587,998,716.35	519,543,083.88	485,535,038.47
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>122,445,084.60</b>	<b>279,594,568.39</b>	<b>235,031,195.49</b>	<b>120,140,876.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	397,000,000.00	540,661,000.00	391,511,000.00	480,236,000.00
取得投资收益所收到的现金	940,778.37	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	-	691,200.00	-	12,165,119.90
投资活动现金流入小计	397,959,866.85	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	66,254,728.87	79,621,945.22	112,624,782.61	179,569,050.64

项 目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
期资产支付的现金				
投资支付的现金	397,000,000.00	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	463,254,728.87	634,371,945.22	519,718,796.49	656,169,050.64
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-65,294,862.02</b>	<b>-91,800,247.44</b>	<b>-121,411,378.67</b>	<b>-158,906,320.81</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	87,000,000.00	255,900,000.00	146,902,239.04	300,490,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	87,000,000.00	255,900,000.00	146,902,239.04	300,490,000.00
偿还债务支付的现金	116,087,500.00	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	6,222,240.04	72,208,206.01	15,063,623.51	96,607,471.57
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	1,450,000.00	1,400,000.00	3,250,000.00	1,300,000.00
筹资活动现金流出小计	123,759,740.04	327,443,206.03	233,863,819.48	229,541,452.12
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-36,759,740.04</b>	<b>-71,543,206.03</b>	<b>-86,961,580.44</b>	<b>70,948,547.88</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>20,390,482.54</b>	<b>116,251,114.92</b>	<b>26,658,236.38</b>	<b>32,183,103.29</b>
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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>223,306,721.92</b>	<b>202,916,239.38</b>	<b>86,665,124.46</b>	<b>60,006,888.08</b>

## （二）母公司报表

### 1、母公司资产负债表

单位：元

资产	2019年 6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	50,121,247.55	36,272,734.64	53,972,243.09	51,097,071.25
交易性金融资产	-	-	-	-
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	2,174,275.67	2,144,249.55	3,505,166.42	4,745,087.12
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	17,477,595.24	16,406,709.65	6,151,259.23	6,030,153.68
其他应收款	468,642,898.33	431,410,663.24	404,752,745.24	311,863,955.07
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	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>538,416,016.79</b>	<b>486,234,357.08</b>	<b>468,381,413.98</b>	<b>373,736,267.12</b>
非流动资产：				
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	397,446,693.58	366,078,009.19	242,123,725.13	213,012,704.40
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	4,143,926.04	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	7,231,041.26	7,021,687.96	7,629,873.90	8,715,628.71
在建工程	5,070,687.88	4,494,240.35	397,546.44	24,298,577.73

资产	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
无形资产	3,277,449.95	3,616,217.05	4,377,583.86	3,899,277.39
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	133,831,513.28	136,271,281.23	142,197,106.81	115,302,861.39
递延所得税资产	1,121,990.71	1,307,919.87	2,005,207.10	1,779,648.36
其他非流动资产	22,700,000.00	23,849,375.00	22,929,950.00	22,929,950.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>574,823,302.70</b>	<b>546,669,217.59</b>	<b>427,952,030.64</b>	<b>396,229,685.38</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,113,239,319.49</b>	<b>1,032,903,574.67</b>	<b>896,333,444.62</b>	<b>769,965,952.50</b>

## 母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2019年 6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	104,148,383.33	146,000,000.00	138,000,000.00	66,920,000.00
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	5,636,938.22	12,570,233.23	11,747,054.13	21,691,300.96
预收款项	21,581,793.13	19,889,184.09	21,208,523.79	17,830,446.62
应付职工薪酬	1,776,895.56	2,722,860.08	2,283,680.54	4,000,000.00
应交税费	3,294,982.55	5,945,099.17	2,990,704.75	4,543,408.94
其他应付款	63,602,441.77	97,451,190.10	65,589,556.34	51,503,039.08
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	61,646,994.36	57,212,500.00	58,585,000.02	94,945,028.35
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>261,688,428.92</b>	<b>341,791,066.67</b>	<b>300,404,519.57</b>	<b>261,433,223.95</b>
非流动负债：				
长期借款	35,375,000.00	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	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	4,373,527.31	4,993,824.23	3,366,358.76	2,900,000.00
递延所得税负债	28,359.78	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>39,776,887.09</b>	<b>31,743,824.23</b>	<b>26,578,858.76</b>	<b>66,392,928.60</b>
<b>负债合计</b>	<b>301,465,316.01</b>	<b>373,534,890.90</b>	<b>326,983,378.33</b>	<b>327,826,152.55</b>

负债和所有者权益	2019年 6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	11,645,615.97	11,645,615.97	91,699,587.95	90,894,063.80
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
未分配利润	353,199,706.08	200,800,761.00	213,335,430.49	99,571,162.52
<b>所有者权益合计</b>	<b>811,774,003.48</b>	<b>659,368,683.77</b>	<b>569,350,066.29</b>	<b>442,139,799.95</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,113,239,319.49</b>	<b>1,032,903,574.67</b>	<b>896,333,444.62</b>	<b>769,965,952.50</b>

## 2、母公司利润表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	139,168,883.56	279,776,682.94	232,952,700.12	189,099,777.84
减：营业成本	93,065,791.09	177,274,505.52	135,674,177.81	96,795,233.90
税金及附加	624,006.14	1,851,658.13	1,880,345.64	5,146,735.14
销售费用	4,585,403.44	7,488,504.39	8,230,834.50	6,663,956.73
管理费用	20,841,799.24	40,103,014.61	33,190,784.55	35,146,880.43
研发费用	-	-	-	-
财务费用	5,233,871.41	9,166,846.62	9,245,494.06	7,047,974.57
其中：利息费用	5,359,248.98	9,327,390.23	9,078,135.22	6,943,233.37
利息收入	149,917.58	214,185.33	60,783.94	49,083.20
加：其他收益	3,019,018.29	2,582,262.55	2,843,125.85	-
投资收益（损失以“-”号填列）	138,215,189.44	112,636,276.10	89,434,065.10	81,180,071.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,358,684.39	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	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
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）	123,419.69	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-51,319.68	63,205.86	-31,869.68
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	66,165.66	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	156,204,083.66	159,125,538.30	137,071,460.37	119,447,199.26
加：营业外收入	10,077.36	634,673.74	2,536,694.94	4,450,501.54
减：营业外支出	4,460.80	12,669.19	323,260.51	200,863.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	156,209,700.22	159,747,542.85	139,284,894.80	123,696,837.80
减：所得税费用	3,868,126.83	13,674,953.39	12,880,152.61	11,078,300.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	152,341,573.39	146,072,589.46	126,404,742.19	112,618,537.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	152,341,573.39	146,072,589.46	126,404,742.19	112,618,537.37
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-



项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	152,341,573.39	146,072,589.46	126,404,742.19	112,618,537.37
七、每股收益：				
(一)基本每股收益(元/股)	-	-	-	-
(二)稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-

### 3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	132,712,468.85	290,112,265.75	250,576,460.49	200,892,057.50
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	32,581,484.19	134,419,010.30	37,726,012.33	46,161,026.89
经营活动现金流入小计	165,293,953.04	424,531,276.05	288,302,472.82	247,053,084.39
购买商品、接受劳务支付的现金	96,387,727.97	177,561,032.83	141,944,847.85	81,598,401.14
支付给职工以及为职工支付的现金	19,340,162.65	28,308,821.91	23,713,632.26	21,987,924.78
支付的各项税费	11,849,915.72	25,503,770.98	26,361,656.08	23,678,540.72
支付其他与经营活动有关的现金	80,273,659.98	124,927,530.71	110,647,823.49	219,133,800.22
经营活动现金流出小计	207,851,466.32	356,301,156.43	302,667,959.68	346,398,666.86
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-42,557,513.28</b>	<b>68,230,119.62</b>	<b>-14,365,486.86</b>	<b>-99,345,582.47</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	260,000,000.00	492,861,000.00	379,511,000.00	480,136,000.00
取得投资收益所收到的现金	135,339,987.51	105,120,542.50	91,823,044.37	82,578,506.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	4,327,789.43
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	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	395,339,987.51	597,981,542.50	471,334,044.37	567,042,295.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,164,221.28	14,119,046.22	17,650,889.65	10,932,106.73
投资支付的现金	288,010,000.00	608,950,000.00	409,100,000.00	476,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	9,492,571.09

项 目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	302,174,221.28	623,069,046.22	426,750,889.65	496,924,677.82
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>93,165,766.23</b>	<b>-25,087,503.72</b>	<b>44,583,154.72</b>	<b>70,117,617.63</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	87,000,000.00	255,900,000.00	138,802,239.04	243,560,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	87,000,000.00	255,900,000.00	138,802,239.04	243,560,000.00
偿还债务支付的现金	116,087,500.00	245,735,000.02	144,362,695.97	98,571,480.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,222,240.04	69,607,124.33	9,532,039.09	91,715,515.13
支付其他与筹资活动有关的现金	1,450,000.00	1,400,000.00	3,250,000.00	1,300,000.00
筹资活动现金流出小计	123,759,740.04	316,742,124.35	157,144,735.06	191,586,995.68
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-36,759,740.04</b>	<b>-60,842,124.35</b>	<b>-18,342,496.02</b>	<b>51,973,004.32</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>13,848,512.91</b>	<b>-17,699,508.45</b>	<b>11,875,171.84</b>	<b>22,745,039.48</b>
加：期初现金及现金等价物余额	36,272,734.64	53,972,243.09	42,097,071.25	19,352,031.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>50,121,247.55</b>	<b>36,272,734.64</b>	<b>53,972,243.09</b>	<b>42,097,071.25</b>

### 三、财务报表编制基础及合并财务报表范围和变化情况

#### （一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

## （二）合并财务报表范围和变化情况

公司名称	是否纳入合并财务报表范围			
	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
上海锦羽	是	是	是	是
上海锦翌	是	是	是	是
和矩商务	是	是	是	是
上海锦瑞	是	是	是	是
上海锦能	是	是	是	是
上海数娱	是	是	是	是
苏州创力	是	是	是	是
上海锦苑	是	是	是	是
上海锦灵	是	是	是	是
史坦舍	是	是	是	是
上海锦衡	是	是	是	是
杭州锦悦	是	是	是	是
上海锦珑	是	是	是	是
上海锦朗	是	是	是	是
劲佳投资	是	是	是	是
上海锦珉	是	是	是	否
上海力衡	是	是	是	否
上海锦林	是	是	否	否
锦和创力	是	是	否	否
上海锦静	是	是	否	否
上海锦颐	是	是	否	否
上海锦穗	是	否	否	否

### 1、2017年合并财务报表范围变动情况

新增合并单位上海锦珉为本期新设的子公司；新增合并单位上海力衡，为锦和商业通过非同一控制下企业合并取得的全资子公司，购买日为2017年12月29日。

## 2、2018年合并财务报表范围变动情况

新增合并单位上海锦林、锦和创力、上海锦静和上海锦颐为本期新设的子公司。

## 3、2019年1-6月合并财务报表范围变动情况

新增合并单位上海锦穗为本期新设的子公司。

# 四、发行人采用的有重大影响的主要会计政策和会计估计

## （一）收入确认和计量的具体方法

### 1、物业出租业务

收入确认的一般原则：

（1）公司已与客户签订租赁协议，并已按租赁协议约定履行义务，出租物业使用权上的主要风险和报酬已转移给承租方；

（2）收入的金额能够可靠地计量；

（3）相关的经济利益很可能流入本公司；

（4）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

本公司的主营业务为产业园区（主要为创意产业园区）的定位、改造和运营管理服务。公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，改造配套硬件设施，完善内外部功能，将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的园区，通过招商出租提供物业使用权以获得租金收入。

公司与客户就出租物业签订房屋租赁合同，约定面积、租赁期限、租金价格及付款方式等，一般采用先付后用的方式对外出租。业务部门按合同约定向客户交付物业后，财务部门在每个付款周期之前统计下个付款周期应收的租金账单，与客户结算。根据客户现场实际租赁情况及合同约定，公司判断相关的经济利益即租金能够可靠计量并按期收取，按照权责发生制原则并考虑免租期影响，以月度为周期，确认当月租金收入。公司依据《企业会计准则》等相关规定就租户租

赁合同中免租期进行相应会计处理，发行人对租户的免租期，在包括免租期在内的整个租赁期内按直线法确认租金收入。

## 2、物业管理及其他服务业务

收入确认的一般原则：

(1) 公司已与客户在协议中就物业管理、咨询等服务内容与收费进行约定，公司已按协议约定履行义务；

(2) 收入的金额能够可靠地计量；

(3) 相关的经济利益很可能流入本公司；

(4) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

本公司将“承租运营”的产业园区，通过招商出租获得租金收入的同时，向客户提供持续物业运营管理等服务，获得物业管理服务收入。同时，为进一步发挥公司在园区运营管理方面的经验，公司通过向非“承租运营”园区等客户提供各类服务，获得招商咨询策划、物业管理等服务收入。

根据公司与客户签订的房屋租赁合同或发行人单独与客户签订物业管理服务协议，公司向租户提供物业管理服务，合同或协议包括物业服务范围、物业费及水电费收费标准、支付方式等主要条款，物业管理服务一般采用先付后用的方式对外提供服务。财务部门在每个付款周期之前统计下个付款周期应收的服务费账单，与客户结算。根据客户现场实际租赁情况、物业管理服务提供情况及合同约定，公司判断相关的经济利益即物业管理费能够可靠计量并按期收取，相应期间的劳务能够按期完成，成本能够可靠计量，按照权责发生制原则，以月度为周期，确认当月物业管理收入。

公司向租户提供水、电服务并单独结算，物业部门按月统计租户用水、用电量，录入系统生成水电费账单，经财务部门核对无误后交由租户确认，租户确认无误按账单金额付款，财务部门开具水电费发票。同时，公司根据取得的水费、电费账单能够可靠计量相应成本，因此，公司根据租户确认的水电费账单金额按月确认营业收入。

固定车位停车费按所属期，依照权责发生制原则，按月确认收入，临时车位

停车费于服务提供且款项收取时确认收入。

公司就招商咨询策划等服务与客户签订协议，包括服务的具体内容、收费标准、支付方式等主要条款，公司按照协议约定履行相关义务后与客户结算，并确认相关服务营业收入。

公共服务及其他服务收入金额较小，于服务提供且款项已收或获得收取款项的权利时，确认相关营业收入。

## （二）应收款项坏账准备

### 1、自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

#### （1）应收账款

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

公司将该应收账款按类似信用风险特征（账龄）进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款坏账准备的计提比例进行估计。

#### （2）其他应收款

对于除应收账款以外其他的应收款项（包括应收票据、其他应收款、长期应收款等）的减值损失计量，比照本节“四、发行人采用的有重大影响的主要会计政策和会计估计”之“（三）金融工具”之“6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法”处理。

### 2、于 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

#### （1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：金额超过 500 万元（不含 500 万元）以上的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏

账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

### （2）按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1（账龄组合）	账龄分析法
组合 2（租赁合同约定的租赁保证金、押金）	其他方法
组合 3（应收控制关系关联方款项）	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	30	30
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
组合 2（租赁合同约定的租赁保证金、押金）	个别认定法
组合 3（应收控制关系关联方款项）	个别认定法

### （3）单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额虽不重大，但有证据表明存在减值，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

## （三）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

## 1、金融工具的分类

### （1）自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，公司金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告；3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

### （2）于 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；应收款项；可



供出售金融资产；其他金融负债等。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

#### ①以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

该金融资产持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### ④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。

该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### ⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。

该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### ⑥以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

该金融负债持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### (2) 于 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

## ②应收款项

公司对外出租物业、销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向承租方、购货方或接受劳务方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## ③可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

## ④其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资

产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### **4、金融负债终止确认条件**

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的

差额，计入当期损益。

## 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

## 6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

### （1）自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

### （1）于自 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债

表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

## （四）长期股权投资

### 1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

### 2、初始投资成本的确定

#### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资

成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

## （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

## 3、后续计量及损益确认方法

### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的

价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

## （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本节“（十四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“（十五）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资



损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后

的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## （五）固定资产的核算方法

### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
电子用品	年限平均法	5	5	19.00
办公设备	年限平均法	5	5	19.00

## （六）在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产、长期待摊费用等的入账价值。所建造的固定资产、改造工程等在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产、长期待摊费用等，并按本公司固定资产折旧政策、长期待摊费用摊销政策等计提固定资产的折旧、长期待摊费用的摊销，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原

来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧或摊销额。

## （七）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## （八）无形资产

### 1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将

所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

## （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

## 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
越界•智造局II物业租赁合同	142个月	预计受益期
越界•X2创意空间物业租赁合同	166个月	预计受益期
越界•智造局I物业租赁合同	226个月	预计受益期
越界•X2创意街区物业租赁合同	119个月	预计受益期
紫安大厦物业租赁合同	141个月	预计受益期
越界•太保中心物业租赁合同	123个月	预计受益期
园区综合信息服务平台一期	120个月	预计受益期
园区综合信息服务平台二期	120个月	预计受益期
办公及财务软件	60个月	预计受益期

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，报告期各期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## （九）长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、长期待摊费用等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值

损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## （十）经营租赁

1、公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期损益，其他方法更为系统合理的，则采用其他方法。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。公司支付的租赁相关的补偿金予以资本化，在整个租赁期间内，按直线法进行分摊，计入当期损益。

2、公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入，其他方法更为系统合理的，则采用其他方法。

公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

## （十一）股份支付及权益工具

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，

则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

## 2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始采用模型按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## （十二）政府补助

### 1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

### 2、确认时点

企业能够满足政府补助所附条件且企业能够收到政府补助作为确认时点。



### 3、会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### （十三）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。公司长期待摊费用包括经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出、项目租赁补偿款、自用办公室的装修费、项目运营过程中局部设施的升级更新支出等。

公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有物业的经营权，通过重新市场定位和设计、改造后对外出租，以获得租金、物业管理等项目运营收入。公司租入物业通常为老旧工业厂房、仓库等，内部设施欠缺，不具备商业、办公等园区运营所需的基本功能或物业条件，需要于项目招商运营前按照设计要求进行物业整体的功能性改造，部分功能性改造如电力扩容等根据项目运营情况及改造计划于项目运营期间补充实施，功能性改造工程支出内容主要包括

工程前期费用、建筑安装费、基础设施费等。在项目运营过程中会对局部设施进行升级更新，所形成的资产预计可以在较长时间内使用，确认为长期待摊费用。

### 1、摊销方法

各类长期待摊费用在不超过租赁期的预计受益期内平均摊销。

### 2、摊销年限

（1）经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，其中公共部位装修预计受益年限为 10 年、电梯预计受益年限为 15 年、中央空调预计受益年限为 10 年，其余部分为基础性功能改造预计受益年限不短于租赁期限。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

（2）项目租赁补偿款在整个物业或房屋的租赁期内平均摊销。

（3）自用办公室的装修费，预计受益年限为 5 年，实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

（4）项目运营过程中发生的局部设施升级更新支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，预计受益年限为 3 年。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

## （十四）预计负债

### 1、预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

## 2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## （十五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1、同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

非同一控制下的企业合并中，购买方在对企业合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

## （十六）合并财务报表的编制方法

### 1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

### 2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并

财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计

量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## （2）处置子公司或业务

### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

A、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

B、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

C、一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### （3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （十七）主要会计政策、会计估计的变更

### 1、报告期内，重要会计政策变更

#### （1）2019年1-6月

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益，执行上述准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	可供出售金融资产：减少 403.05 万元 其他非流动金融资产：增加 411.55 万元 递延所得税负债：增加 2.12 万元 留存收益：增加 6.37 万元

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，应收账款 2019 年 6 月 30 日余额 1,844.44 万元、2018 年 12 月 31 日金额 1,789.63 万元、2017 年 12 月 31 日金额 1,563.95 万元、2016 年 12 月 31 日金额 740.39 万元，应收票据 2019 年 6 月 30 日余额 0.00 万元、2018 年 12 月 31 日金额 0.00 万元、2017 年 12 月 31 日金额 0.00 万元、2016 年 12 月 31 日金额 0.00 万元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，应付账款 2019 年 6 月 30 日余额 6,125.91 万元、2018 年 12 月 31 日金额 6,841.21 万元、2017 年 12 月 31 日金额 8,126.93 万元、2016 年 12 月 31 日金额 9,527.75 万元，应付票据 2019 年 6 月 30 日余额 0.00 万元、2018 年 12 月 31 日金额 0.00 万元、2017 年 12 月 31 日金额 0.00 万元、2016 年 12 月 31 日金额 0.00 万元。
(2) 在利润表中新增“信用减值损失”项目，反映企业按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（2017 年修订）的要求计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失。比较数据不调整。	在利润表中新增“信用减值损失”项目，“信用减值损失”2019 年 1-6 月金额 8.74 万元。



## （2）2018 年度

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订（已经被财政部于 2019 年 4 月 30 日发布的财会〔2019〕6 号文废止）。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>（1）资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。</p>	<p>“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，2018 年 12 月 31 日金额 1,789.63 万元，2017 年 12 月 31 日金额 1,563.95 万元，2016 年 12 月 31 日金额 740.39 万元；</p> <p>“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，2018 年 12 月 31 日金额 6,841.21 万元，2017 年 12 月 31 日金额 8,126.93 万元，2016 年 12 月 31 日金额 9,527.75 万元；</p> <p>调增“其他应收款”2018 年 12 月 31 日金额 0.00 万元，2017 年 12 月 31 日金额 0.00 万元，2016 年 12 月 31 日金额 0.00 万元；</p> <p>调增“其他应付款”2018 年 12 月 31 日金额 37.07 万元，2017 年 12 月 31 日金额 36.13 万元，2016 年 12 月 31 日金额 47.72 万元。</p>
<p>（2）在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。</p>	<p>在利润表中新增“研发费用”项目，“研发费用”2018 年度金额 67.71 万元、2017 年度金额 0.00 万元、2016 年度金额 0.00 万元；在利润表中财务费用项下列示“其中：利息费用”2018 年度金额 1,191.71 万元、2017 年度金额 1,293.61 万元、2016 年度金额 998.60 万元，利息收入 2018 年度金额 34.03 万元、2017 年度金额 10.64 万元、2016 年度金额 8.39 万元。</p>

## （2）2017 年度

发行人执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（已经被财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的财会〔2018〕15 号文废止）：

①财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

②财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

③财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

发行人执行上述三项规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	列示持续经营净利润：2017 年度金额 11,839.60 万元、2016 年度金额 10,021.81 万元；列示终止经营净利润：2017 年度金额 0.00 万元、2016 年度金额 0.00 万元。
(2) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	2017 年度其他收益金额 740.21 万元。
(3) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。比较数据不调整。	2017 年度财务费用减少 44.09 万元。
(4) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	2017 年度营业外收入减少 10.57 万元，重分类至资产处置收益。

### (3) 2016 年度

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。

本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的车船使用税、印花税等从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加 2016 年度金额 118.19 万元，调减管理费用 2016 年度金额 118.19 万元。

## 2、报告期内，公司未发生重要会计估计变更

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司未发生重要会计估计变更。

## 五、公司主要税项及享受的税收优惠政策

### （一）报告期内公司缴纳的主要税种及其税率

税种	计税依据	税率			
		2019年 1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	16%、13%、10%、9%、6%、5%、3%	17%、16%、11%、10%、6%、5%、3%	17%、13%、11%、6%、5%、3%	17%、13%、11%、6%、5%、3%
营业税	按应税营业收入计征（自2016年5月1日起，营改增缴纳增值税）	-	-	-	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%、5%、1%	7%、5%	7%、5%	7%、5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%	25%、20%	25%	25%

注：1、根据财政部、国家税务总局“财税[2016]36号”《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》等相关规定，自2016年5月起本公司及子公司租金收入与物业管理等服务收入，由缴纳营业税改为缴纳增值税。依据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，上海锦朗越界·世博园项目、上海数娱越界·X2创意空间二期、越界·X2创意空间三期项目、本公司越界·菁英汇项目、越界·田林坊项目租金收入采用一般计税方法，适用税率为11%，自2018年5月起租金收入税率调整为10%，自2019年4月起租金收入税率调整为9%；锦和大厦、航天大厦、大宁财智中心项目自2019年5月起租金收入由简易计税改为一般计税，征收率5%调整为税率9%；上海锦珑2016年5月至2016年6月为小规模纳税人，租金收入征收率为5%，2016年7月变更为一般纳税人，租金收入按简易计税方法，征收率为5%；除前述公司或项目外的租金收入适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。上海锦能南京分公司自2016年5月起为小规模纳税人，其物业管理及其他服务征收率为3%；本公司及其余子公司或分公司物业管理及其他服务收入适用税率为6%。

2、锦和商业水、电费收入缴纳增值税，其中水费收入税率为13%、电费收入税率为17%，自2017年7月起，水费收入税率调整为11%，自2018年5月起水费收入税率调整为10%，电费收入税率调整为16%，自2019年4月起水费收入税率调整为9%，电费收入税率调整为13%。子公司水电费收入自2016年5月起统一缴纳增值税，水费收入适用税率为13%、电费收入适用税率为17%，自2017年7月起，水费收入税率调整为11%，自2018年5月起水费收入税率调整为10%，电费收入税率调整为16%，自2019年4月起水费收入税率调

整为 9%，电费收入税率调整为 13%（其中上海锦珑 2016 年 5 月至 2016 年 6 月为小规模纳税人，期间水电费收入征收率为 3%）；上海数娱自 2016 年 10 月起、上海锦能及其杭州分公司自 2016 年 9 月起水费收入征收率为 3%。

3、子公司上海锦苑自 2016 年 1 月至 2016 年 4 月水电费收入缴纳增值税，征收率为 3%。

4、子公司上海锦衡、上海锦林、上海锦静城市维护建设税适用税率为 5%；子公司上海锦穗城市维护建设税适用税率为 1%。

5、子公司上海锦珉成立于 2017 年度，成立当年亏损，2018 年度、2019 年 1-6 月适用企业所得税优惠税率 20%。上海锦珑、上海锦瑞 2019 年 1-6 月适用企业所得税优惠税率 20%。

6、子公司上海锦林 2018 年度、2019 年度享受免征企业所得税政策。

## （二）税收优惠政策

### 1、2019 年 1-6 月税收优惠情况

根据财政部、国家税务总局发布的《关于实施小型微利企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），子公司上海锦珑、上海锦瑞、上海锦珉符合小型微利企业所得税优惠政策范围，对年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

上海锦林分别于 2019 年 3 月、2019 年 4 月获得《软件产品证书》、《软件企业证书》，根据财政部、国家税务总局发布的《关于进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展企业所得税政策的通知》（财税〔2012〕27 号），该公司 2018 年度、2019 年度免征企业所得税，2020 年度至 2022 年度按照 25% 的法定税率减半征收企业所得税。

根据财政部、国家税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 国家税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）第 7 条的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。本公司以及除上海锦颐、上海锦静、上海锦穗、上海锦能南京分公司、上海锦能宁海分公司外其余子公司、分公司经申请享受该优惠政策。

## 2、2018 年税收优惠情况

根据财政部、国家税务总局发布的《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号），子公司上海锦珉 2018 年度符合小型微利企业所得税优惠政策范围，实现所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

上海锦林分别于 2019 年 3 月、2019 年 4 月获得《软件产品证书》、《软件企业证书》，根据财政部、国家税务总局发布的《关于进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展企业所得税政策的通知》（财税〔2012〕27 号），该公司 2018 年度、2019 年度免征企业所得税，2020 年度至 2022 年度按照 25% 的法定税率减半征收企业所得税。

## 六、分部信息

### （一）营业收入构成

单位：万元、%

项目	2019 年 1-6 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	40,689.22	100.00	79,993.59	100.00	64,428.03	100.00	53,045.31	100.00
营业收入合计	<b>40,689.22</b>	<b>100.00</b>	<b>79,993.59</b>	<b>100.00</b>	<b>64,428.03</b>	<b>100.00</b>	<b>53,045.31</b>	<b>100.00</b>

### （二）主营业务收入—分行业

单位：万元

行业名称	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
服务业	40,689.22	79,993.59	64,428.03	53,045.31
合计	<b>40,689.22</b>	<b>79,993.59</b>	<b>64,428.03</b>	<b>53,045.31</b>

### （三）主营业务收入—分种类

单位：万元

种类	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
租赁	30,509.95	60,200.60	48,658.11	39,126.98
物业服务及其他	10,179.27	19,792.99	15,769.92	13,918.33
<b>合计</b>	<b>40,689.22</b>	<b>79,993.59</b>	<b>64,428.03</b>	<b>53,045.31</b>

### （四）主营业务收入—分地区

单位：万元

地区名称	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
上海	36,765.90	72,867.80	58,994.52	49,221.50
苏州	446.32	1,499.95	1,504.26	1,448.08
杭州	2,877.98	4,911.12	3,687.39	2,168.40
南京	122.43	226.52	241.87	207.33
北京	476.59	488.20	-	-
<b>合计</b>	<b>40,689.22</b>	<b>79,993.59</b>	<b>64,428.03</b>	<b>53,045.31</b>

## 七、最近一年及一期重大收购兼并情况

2018年度及2019年1-6月，发行人未进行重大收购兼并。

## 八、经注册会计师核验的非经常性损益明细表

依据经注册会计师核验的非经常性损益明细表，公司报告期内各年度非经常性损益的具体内容如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产处置损益	-1.06	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）	609.68	695.91	784.30	666.31

项目	2019年 1-6月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
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	96.92	278.09	106.07	165.94
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-144.03	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	-137.24	-153.31	-288.07	-201.04
少数股东权益影响	-0.39	-	-	-
<b>合计</b>	<b>423.88</b>	<b>459.93</b>	<b>1,360.51</b>	<b>2,015.67</b>
<b>非经常性损益占同期归属于母公司股东净利润比例</b>	<b>5.42%</b>	<b>2.60%</b>	<b>11.51%</b>	<b>20.11%</b>
<b>扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润</b>	<b>7,397.29</b>	<b>17,234.34</b>	<b>10,458.60</b>	<b>8,009.58</b>

1、2019年1-6月，不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目。

2、2018年度“其他符合非经常性损益定义的损益项目”金额-394.60万元具体为：2018年4月及5月，本公司员工通过本公司股东上海锦友投资管理事务所（有限合伙）间接受让本公司股权，受让价低于公允价的差额为394.60万元。按企业会计准则的相关规定，该股权转让事项形成了对公司雇员的股份支付，本公司确认管理费用394.60万元并同时增加公司资本公积。根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。该股份支付事项具有偶发性及性质特殊性，按规定认定为非经常性损益。

3、2017年度“其他符合非经常性损益定义的损益项目”金额415.75万元具体为：

（1）企业合并形成的投资收益496.30万元。系本公司受让原合营企业上海力衡投资管理有限公司另一方股东所持有股权，实现对上海力衡投资管理有限公

司的非同一控制下企业合并，在合并日对合并前持有的被购买方的股权按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。由于该事项具有偶发性，根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定，按规定认定为非经常性损益。

（2）股份支付金额-80.55万元，2017年4月、11月本公司员工通过本公司股东上海锦友投资管理事务所（有限合伙）间接受让本公司股权，受让价低于公允价的差额为80.55万元。按企业会计准则的相关规定，该股权转让事项形成了对公司雇员的股份支付，本公司确认管理费用80.55万元并同时增加公司资本公积。该股份支付事项具有偶发性及性质特殊性，根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定，按规定认定为非经常性损益。

4、2016年度“其他符合非经常性损益定义的损益项目”金额1,340.45万元具体为：

（1）企业合并形成的投资收益1,412.54万元，系本公司受让原合营企业劲佳投资另一方股东所持有股权，实现对劲佳投资的非同一控制下企业合并，在合并日对合并前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。由于该事项具有偶发性，根据证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定，按规定认定为非经常性损益；

（2）股份支付金额-72.10万元，系2016年本公司高级管理人员及其他职工通过本公司股东锦友投资间接受让本公司股权，受让价低于公允价的差额为72.10万元。按企业会计准则的相关规定，该股权转让事项形成了对公司雇员的股份支付，本公司确认管理费用72.10万元并同时增加公司资本公积。该股份支付事项具有偶发性及性质特殊性，根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定，按规定认定为非经常性损益。

5、报告期内收到的政府补助



报告期内，公司收到的与资产相关的政府补助和收益相关的政府补助情况如下：

单位：万元

补助类型	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
资产相关	250.00	99.90	-	15.00
收益相关	537.57	757.32	830.94	666.31
<b>合计</b>	<b>787.57</b>	<b>857.22</b>	<b>830.94</b>	<b>681.31</b>

#### （1）2019年1-6月政府补助具体情况

2019年1-6月，公司收到与收益相关的政府补助为537.57万元，与资产相关的政府补助为250.00万元。其中，与收益相关的政府补助包括各级政府扶持资金、个税手续费返还、分散就业岗位补贴和进项税加计抵减共计507.15万元，计入其他收益；财政贴息30.42万元，冲减财务费用。

2019年1-6月与收益相关的政府补助如下：

序号	种类	金额（万元）
1	政府扶持资金	455.20
2	财政贴息	30.42
3	个税手续费返还	0.35
4	分散就业岗位补贴	0.44
5	进项税加计抵减	51.16
<b>合计</b>		<b>537.57</b>

2019年1-6月与资产相关的政府补助如下：

序号	种类	金额（万元）
1	后世博创意文化集聚平台创建	250.00
<b>合计</b>		<b>250.00</b>

#### （2）2018年政府补助具体情况

2018年，公司收到与收益相关的政府补助为757.32万元，与资产相关的政府补助为99.90万元。其中，与收益相关的政府补助包括各级政府扶持资金、失业保险支持企业稳定岗位补贴和个税手续费返还共计627.27万元，计入其他收益；财政贴息30.05万元，冲减财务费用；文化创意产业集聚发展平台扶持资金

100.00 万元计入递延收益，用于补偿以后期间的相关成本费用。

2018 年与收益相关的政府补助如下：

序号	种类	金额（万元）
1	政府扶持资金	610.00
2	财政贴息	30.05
3	失业保险支持企业稳定岗位补贴	13.15
4	个税手续费返还	4.12
5	文化创意产业集聚发展平台扶持资金	100.00
<b>合计</b>		<b>757.32</b>

2018 年与资产相关的政府补助如下：

序号	种类	金额（万元）
1	上海市信息化发展专项资金项目	60.00
2	文化创意产业集聚发展平台扶持资金	39.90
<b>合计</b>		<b>99.90</b>

### （3）2017 年政府补助具体情况

2017 年度，公司收到与收益相关的政府补助为 830.94 万元，主要包括各级政府扶持资金、产业转型升级发展专项资金、财政贴息等。其中，用于补偿公司已发生的成本费用、与公司日常活动相关部分金额为 736.85 万元，计入其他收益；财政贴息冲减相关借款费用 44.09 万元；50.00 万元用于补偿公司以后期间的相关成本费用，因此计入递延收益。

2017 年与收益相关的政府补助如下：

序号	种类	金额（万元）
1	政府扶持资金	731.70
2	分散就业岗位补贴	1.21
3	财政贴息	44.09
4	个税手续费返还	3.94
5	上海市产业转型升级发展（品牌经济发展）专项资金	50.00
<b>合计</b>		<b>830.94</b>

### （4）2016 年政府补助具体情况

2016年，公司获得的政府补助包括与收益相关的政府补助 666.31 万元和与资产相关的政府补助 15.00 万元，分别计入当期的营业外收入和递延收益。

2016 年与收益相关的政府补助如下：

序号	种类	金额（万元）
1	政府扶持资金	459.90
2	职工职业培训补贴	2.40
3	地方教育费附加补贴	16.37
4	街道扶持资金	150.00
5	文化创意产业发展专项资金	30.00
6	个税手续费返还	7.65
合计		<b>666.31</b>

2016 年与资产相关的政府补助如下：

序号	种类	金额（万元）
1	越界文化创意与信息科技产业融合服务平台	15.00
合计		<b>15.00</b>

## 九、最近一期末主要资产

### （一）固定资产

截至 2019 年 6 月末，公司固定资产原值为 1,724.39 万元，净值为 990.25 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	796.85	248.93	-	547.92
运输设备	279.54	157.39	-	122.15
电子用品	503.64	219.30	-	284.34
办公设备	144.36	108.53	-	35.83
合计	<b>1,724.39</b>	<b>734.14</b>	-	<b>990.25</b>

## （二）长期股权投资

截至 2019 年 6 月末，公司长期股权投资情况如下：

单位：万元

投资类型	公司名称	初始投资额	账面价值	期末股权比例	核算方法
合营企业投资	上海腾锦	2,000.00	1,731.53	40.00%	权益法
联营企业投资	南京广电锦和	2,205.00	2,440.10	49.00%	权益法
合计		<b>4,205.00</b>	<b>4,171.63</b>	-	-

## （三）无形资产

截至 2019 年 6 月末，公司无形资产原值为 14,701.03 万元，净值为 8,770.24 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	账面原值	账面价值	摊销期（月）
1	越界·智造局 II 物业租赁合同	871.76	184.17	142 个月
2	越界·X2 创意空间物业租赁合同	4,382.92	1,927.43	166 个月
3	越界·智造局 I 物业租赁合同	2,971.34	1,919.54	226 个月
4	越界·X2 创意街区物业租赁合同	578.71	126.44	119 个月
5	紫安大厦物业租赁合同	1,661.82	1,166.81	141 个月
6	越界·太保中心物业租赁合同	3,584.07	3,059.57	123 个月
7	园区综合信息服务平台一期	16.50	7.84	120 个月
8	园区综合信息服务平台二期	390.90	258.11	120 个月
9	办公及财务软件	243.01	120.32	60 个月
合计		<b>14,701.03</b>	<b>8,770.24</b>	-

其中，越界·智造局 II、越界·X2 创意空间、越界·智造局 I、越界·X2 创意街区、紫安大厦、越界·太保中心物业租赁合同的具体形成过程详见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“一、财务状况分析”之“（一）资产状况分析”之“3、非流动资产构成及其变化分析”之“（5）无形资产”。

#### （四）在建工程

截至 2019 年 6 月末，公司的在建工程账面价值为 3,343.69 万元，具体情况如下：

单位：万元

工程项目名称	金额
越界金都路项目功能性改造工程	2,369.91
NC 系统开发	358.58
越界•500 视觉园项目功能性改造工程	253.26
越界•康桥坊项目功能性改造工程	134.20
其他	227.73
<b>合计</b>	<b>3,343.69</b>

报告期末，公司的在建工程主要为项目改造支出或办公系统开发，当项目达到预定可使用状态后，相关支出转入长期待摊费用或无形资产等科目进行核算。

#### （五）长期待摊费用

截至 2019 年 6 月末，公司的长期待摊费用原值为 109,273.63 万元，净值为 70,224.46 万元，包括经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出、项目租赁补偿款、项目运营过程中局部设施的升级更新支出和办公室装修支出等，在不超过租赁期的预计受益期内平均摊销。截至 2019 年 6 月末，公司长期待摊费用具体情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	账面价值	
功能性改造	基础性功能改造	96,528.71	62,385.68
	公共部位装修	4,206.94	2,037.53
	电梯	1,597.51	853.87
	中央空调	520.60	225.59
	小计	102,853.76	65,502.68
租赁补偿款	4,884.74	4,006.43	
自用办公室装修费	1,092.84	713.79	

项目	账面原值	账面价值
局部设施升级更新	442.28	1.57
<b>合计</b>	<b>109,273.63</b>	<b>70,224.46</b>

## （六）其他非流动资产

截至 2019 年 6 月末，公司其他非流动资产为 12,866.25 万元，具体情况如下：

单位：万元

类别及内容	金额
租赁保证金、押金	4,976.10
预付租金款	5,817.40
越界金都路项目补偿款	1,571.43
预付工程款	501.32
<b>合计</b>	<b>12,866.25</b>

关于公司其他非流动资产的分析详见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“一、财务状况分析”之“（一）资产状况分析”之“3、非流动资产构成及其变化分析”之“（8）其他非流动资产”。

## 十、最近一期末主要债项

### （一）银行借款

#### 1、短期借款

截至 2019 年 6 月末，公司的短期借款具体情况如下：

单位：万元

借款类别	金额
保证借款	10,400.00
应计利息	14.84
<b>合计</b>	<b>10,414.84</b>

#### 2、一年内到期的非流动负债

截至 2019 年 6 月末，公司的一年内到期的非流动负债具体情况如下：

单位：万元

借款类别	金额
一年内到期的长期借款	6,150.00
应计利息	14.70
合计	<b>6,164.70</b>

## （二）对内部人员和关联方的负债

### 1、对内部人员的负债

公司对内部人员的负债主要是应付职工薪酬。截至 2019 年 6 月末，公司应付职工薪酬账面价值为 411.63 万元。

### 2、对关联方的负债

截至 2019 年 6 月末，公司无对关联方的负债。

## （三）其他债项

### 1、应付账款

截至 2019 年 6 月末，应付账款账面价值为 6,125.91 万元，主要包括应付上海荣振建设集团有限公司工程款 1,211.62 万元、上海新龙成集团有限公司工程款 965.00 万元、上海全筑建筑装饰集团股份有限公司工程款 598.64 万元、舜杰建设（集团）有限公司工程款 323.02 万元以及上海利恩建设集团有限公司 309.42 万元等。

### 2、预收款项

截至 2019 年 6 月末，公司的预收款项账面价值为 6,287.24 万元，主要为预收的租金和物业费。

### 3、应交税费

截至 2019 年 6 月末，公司的应交税费为 1,889.32 万元，主要为应交所得税、应交增值税等。

### 4、其他应付款

截至 2019 年 6 月末，公司的其他应付款账面价值为 18,156.87 万元，主要由租户的租赁押金和装修押金组成。

## 十一、所有者权益变动情况

### （一）报告期末所有者权益情况

单位：万元

项目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
实收资本（或股本）	37,800.00	37,800.00	21,000.00	21,000.00
资本公积	614.69	614.69	8,620.08	8,539.53
盈余公积	6,892.87	6,892.23	5,431.50	4,167.46
未分配利润	32,858.47	25,031.56	23,198.02	12,642.96
归属于母公司所有者 权益合计	78,166.02	70,338.48	58,249.60	46,349.94
少数股东权益	7.59	-11.86	-38.94	-59.44
<b>合计</b>	<b>78,173.61</b>	<b>70,326.62</b>	<b>58,210.66</b>	<b>46,290.51</b>

### （二）股本变动情况

2016年末及2017年末，公司股本均为21,000万元。2018年末，公司股本变更为37,800万元，系2018年4月公司由资本公积和未分配利润转增股本16,800万元，其变动情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况”。2019年6月末，公司股本仍为37,800万元。

### （三）资本公积变动情况

单位：万元

项目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
投资者投入的资本	29.66	29.66	8,429.66	8,429.66
同一控制下企业合 并的影响	37.77	37.77	37.77	37.77
股份支付	547.25	547.25	152.65	72.10
<b>合计</b>	<b>614.69</b>	<b>614.69</b>	<b>8,620.08</b>	<b>8,539.53</b>

2016年度资本公积变动系2016年7月本公司高级管理人员及其他职工通过



本公司股东锦友投资间接受让本公司股权，受让价低于公允价的差额部分 72.10 万元作为股份支付计入资本公积。

2017 年度资本公积变动系 2017 年 4 月及 11 月本公司高级管理人员及其他职工通过本公司股东锦友投资间接受让本公司股权，受让价低于公允价的差额部分 80.55 万元作为股份支付计入资本公积。

2018 年度资本公积变动系 2018 年 4 月及 5 月本公司高级管理人员及其他职工通过本公司股东锦友投资间接受让本公司股权，受让价低于公允价的差额部分 394.60 万元作为股份支付计入资本公积，同时当期减少 8,400 万元系 2018 年 4 月资本公积转增股本。

2019 年 6 月末，公司资本公积金额与 2018 年末相比未发生变化。

#### （四）盈余公积变动情况

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积	6,892.87	6,892.23	5,431.50	4,167.46
<b>合计</b>	<b>6,892.87</b>	<b>6,892.23</b>	<b>5,431.50</b>	<b>4,167.46</b>

#### （五）未分配利润变动情况

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
年初未分配利润 (注)	25,037.30	23,198.02	12,642.96	12,243.89
加：本期归属于母 公司所有者的净利 润	7,821.17	17,694.27	11,819.11	10,025.25
减：提取法定盈余 公积	-	1,460.73	1,264.05	1,126.19
应付普通股股利	-	6,000.00	-	8,500.00
转增股本	-	8,400.00	-	-
期末未分配利润	32,858.47	25,031.56	23,198.02	12,642.96

注：自 2019 年 1 月 1 日起公司首次执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（2017 年修订）等金融工具会计准则，根据相关会计准则的规定，公司调增 2019 年期初未分配利润 5.73 万元。

## 十二、现金流量情况

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	12,244.51	27,959.46	23,503.12	12,014.09
投资活动产生的现金流量净额	-6,529.49	-9,180.02	-12,141.14	-15,890.63
筹资活动产生的现金流量净额	-3,675.97	-7,154.32	-8,696.16	7,094.85
现金及现金等价物净增加额	2,039.05	11,625.11	2,665.82	3,218.31
加：期初现金及现金等价物余额	20,291.62	8,666.51	6,000.69	2,782.38
期末现金及现金等价物余额	22,330.67	20,291.62	8,666.51	6,000.69

## 十三、其他重要事项

### （一）前期会计差错更正

公司经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出所形成的长期待摊费用，原摊销年限均为在不超租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销。经公司全面梳理功能性改造工程所形成的各类长期待摊费用的预计受益年限，其中公共部位装修预计受益年限为10年、电梯预计受益年限为15年、中央空调系统预计受益年限为10年。经营租入物业或房屋的功能性改造工程所形成的各类长期待摊费用，应在租入物业或房屋的租赁期与该类长期待摊费用的预计受益年限两者较短的期限内平均摊销。公司在编制前期会计报表时未能充分考虑上述信息，产生前期会计差错，公司追溯更正前期会计差错，前期比较数据一并进行调整。

经公司2018年6月22日第三届董事会第二次会议决议决定，对2015年度至2017年度会计报表相关项目进行重新列示和披露。前期差错更正受影响的报告期内比较期间报表项目金额如下：

单位：万元

受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数	
	2017年度	2016年度
长期待摊费用	-668.75	-530.29

受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数	
	2017 年度	2016 年度
递延所得税资产	167.19	132.57
盈余公积	-33.51	-29.77
未分配利润	-467.74	-367.72
营业成本	138.46	82.89
所得税费用	-34.61	-20.72
净利润	-103.84	-62.16

## （二）期后事项

截至本招股说明书签署日，本公司不存在需要披露的重要的资产负债表日后事项。

## （三）或有事项

上海埃罗餐饮管理有限公司（以下简称“埃罗餐饮”）因房屋租赁纠纷，于 2016 年 9 月 30 日向上海市徐汇区人民法院起诉上海锦翌，埃罗餐饮要求上海锦翌返还已付租金、物业费，赔偿装修费、顾问费及员工工资等。截至 2016 年 12 月 31 日，上海锦翌根据预计可能赔偿对方金额确认预计负债 93.24 万元。2017 年 7 月 20 日，上海市徐汇区人民法院一审判决上海锦翌赔偿埃罗餐饮装饰装修、固定家具等损失 27.90 万元，向埃罗餐饮返还已收押金；判决埃罗餐饮向上海锦翌支付租金、违约金、房屋占用费及水、电费等合计 47.63 万元。上海锦翌及埃罗餐饮均不服法院一审判决，于 2017 年 7 月分别向上海市第一中级人民法院提起上诉。2018 年 3 月，上海市第一中级人民法院作出[2017]沪民终 11182 号民事判决书，维持前述一审判决。据此，上海锦翌于 2017 年度全额冲回前期预计负债 93.24 万元。

上海徐汇国有资产投资（集团）有限公司因物业服务纠纷，于 2019 年 6 月向上海市徐汇区人民法院起诉本公司之控股子公司上海锦能，要求上海锦能返还物业管理费 124.20 万元。2019 年 7 月，上海锦能向上海市徐汇区人民法院提起反诉，要求上海市徐汇国有资产投资（集团）有限公司支付欠缴物业费及水电费

42.60 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，上海锦能根据预计可能赔偿对方金额确认预计负债 124.20 万元。

上海锋彩建筑装饰工程有限公司因返还物品纠纷，向上海市嘉定区人民法院起诉本公司之子公司上海锦衡、上海锦能，原告要求上海锦衡、上海锦能向上海锋彩建筑装饰工程有限公司归还相关物品。2019 年 3 月 29 日上海市嘉定区人民法院作出[2019]沪民初 1085 号民事判决书，驳回上海锋彩建筑装饰工程有限公司的全部诉讼请求。上海锋彩建筑装饰工程有限公司不服法院一审判决，于 2019 年 4 月 25 日向上海市第二中级人民法院提起上诉，要求上海锦衡、上海锦能归还相关物品或者赔偿 10.00 万元，并向法院申请冻结上海锦能银行存款 10.00 万元，截至本招股说明书签署日，本案尚未二审判决。综合双方诉讼请求及法院一审判决，公司无需计提预计负债。

公司之控股子公司杭州锦悦因房屋租赁纠纷，向杭州市上城区人民法院起诉原租户倪晓达、倪晓明，要求支付租金、物业管理费、滞纳金等合计 298.19 万元，并向法院申请冻结被告银行存款 0.28 万元，查封汽车一辆。2019 年 1 月倪晓达、倪晓明向杭州市上城区人民法院反诉杭州锦悦，并向法院申请冻结杭州锦悦银行存款 179.70 万元，截至本招股说明书签署日，本案尚未判决。综合租赁合同履约情况及案件进展，公司无需计提预计负债。

2019 年 1 月，公司越界•田林坊项目的租户上海飞乐工程建设发展有限公司因与本公司发生租赁合同纠纷，向上海市徐汇区人民法院起诉，要求返还保证金 38.72 万元并支付相应利息。2019 年 4 月，本公司提起反诉，以上海飞乐工程建设发展有限公司违约为由，要求支付拖欠的租金、物业管理费、占用费、免租期租金及违约金合计 96.43 万元。截至本招股说明书签署日，本案尚未判决。综合租赁合同履约情况及案件进展，公司无需计提预计负债。

2019 年 1 月，公司锦和大厦项目原租户林大情向杭州市上城区人民法院起诉，要求上海锦能及其杭州分公司赔偿其装修等损失及财产损失 73.50 万元。2019 年 4 月，杭州市上城区人民法院开庭审理本案。截至本招股说明书签署日，本案尚未判决。因林大情于 2017 年 1 月搬离租赁房屋，其财产可视为遗弃物处置，

且林大情也没有提供证据证明其他财产损失，综合租赁合同履约情况及案件进展，公司无需计提预计负债。

2019年1月，上海金致健康管理有限公司向上海市黄浦区人民法院提起诉讼，认为其与本公司之控股子公司上海锦朗签订的《租赁意向书》已终止，要求上海锦朗返还其收取的越界·世博园房屋租赁意向款142.78万元。截至本招股说明书签署日，本案尚未判决。截至2019年6月30日，公司财务报表仍然反映收取的上海金致健康管理有限公司租赁意向款（其他应付款）142.78万元。

#### （四）其他重要事项

其他重要事项详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“五、与公司主要业务相关的固定资产、无形资产”之“（五）以租赁方式获得的物业经营权”及“（七）发行人承租运营的部分项目存在标的房产未取得产权证书的情形”的相关内容。

## 十四、主要财务指标

### （一）基本财务指标

财务指标	2019年 6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）	0.59	0.49	0.26	0.21
速动比率（倍）	0.49	0.41	0.19	0.15
资产负债率（母公司）（%）	27.08	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（%）	11.22	13.31	17.99	16.38
财务指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次/年）	21.27	45.09	52.60	76.76
息税折旧摊销前利润（万元）	14,744.11	33,217.93	23,945.98	20,083.34

利息保障倍数 (倍)	18.16	21.16	11.78	12.79
每股经营活动产生的现金流量(元/股)	0.32	0.74	1.12	0.57
每股净现金流量(元/股)	0.05	0.31	0.13	0.15

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

## (二) 净资产收益率和每股收益

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的要求,本公司最近三年净资产收益率和每股收益如下表所示:

项目	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益(元)	
		基本	稀释
<b>2019年1-6月</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	10.53	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司股东的净利润	9.96	0.20	0.20
<b>2018年度</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	27.94	0.47	0.47
扣除非经常性损益后归属于公司股东的净利润	27.21	0.46	0.46
<b>2017年度</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	22.60	0.31	0.31
扣除非经常性损益后归属于公司股东的净利润	20.00	0.28	0.28

项目	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益（元）	
		基本	稀释
<b>2019年1-6月</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	10.53	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司股东的净利润	9.96	0.20	0.20
<b>2016年度</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	23.09	0.27	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司股东的净利润	18.45	0.21	0.21

注：上述财务指标计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P0}{(E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 + Ek \times Mk \div M0)}$$

其中：P0 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；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 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；Ej 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；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 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；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

$$\text{基本每股收益} = \frac{P0}{S}$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 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；S0 为期初股份总数；S1 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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 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 =  $\frac{P1}{(S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})}$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。

## 十五、盈利预测

公司未做盈利预测。

## 十六、资产评估情况

锦和有限在整体变更为股份公司时，委托银信资产评估有限公司进行了资产

评估。2012年4月16日，银信资产评估有限公司出具了银信资评报（2012）沪第057号《上海锦和商业经营管理有限公司拟股份制改制股东全部权益价值评估报告》，以2012年2月29日为基准日对锦和有限的全部资产和负债进行评估。

本次评估采用资产基础法，所选用的价值类型为市场价值。评估情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	21,959.32	21,969.43	10.11	0.05
长期股权投资净额	2,622.04	7,998.06	5,376.02	205.03
固定资产	118.51	187.04	68.53	57.83
其中：设备	118.51	187.04	68.53	57.83
无形资产净额	-	18,358.00	18,358.00	-
长期待摊费用	9,674.76	9,674.76	-	-
递延所得税资产	2.53	0.00	-2.53	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>34,377.16</b>	<b>58,187.29</b>	<b>23,810.13</b>	<b>69.26</b>
流动负债	5,022.23	5,022.23	-	-
非流动负债	-	4,606.63	4,606.63	-
其中：递延所得税负债	-	4,606.63	4,606.63	-
<b>负债合计</b>	<b>5,022.23</b>	<b>9,628.86</b>	<b>4,606.63</b>	<b>91.72</b>
<b>净资产 (所有者权益)</b>	<b>29,354.93</b>	<b>48,558.43</b>	<b>19,203.50</b>	<b>65.42</b>

其中，长期股权投资净额评估增值 5,376.02 万元，主要由于公司下属子公司盈利情况良好，使得评估值与按成本法核算的账面价值相比存在较大金额的增值。无形资产净额评估增值 18,358.00 万元，主要为公司同广电浦东签订的越界创意园租赁经营权。

上述资产评估报告仅为公司整体变更设立股份公司时办理工商登记提供价值参考。公司并没有根据上述资产评估结果调整相关的账面余额。

2018年10月24日，众华评估对前述银信资评报（2012）沪第057号评估报告出具沪众评咨字（2018）第0074号《关于〈上海锦和商业经营管理有限公司拟股份制改制股东全部权益价值评估报告〉的复核报告》，认为评估结果基本合理。



## 十七、历次验资情况

发行人历次验资情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、公司设立时发起人出资及设立后历次股本变化的验资情况”。

## 第十一节 管理层讨论与分析

公司提请投资者注意，以下的讨论分析应结合公司经审计的财务报表及附注和本招股说明书披露的其他财务会计信息一并阅读。本节的讨论分析中涉及的数据如未经特别说明的均以合并财务报表为依据。

### 一、财务状况分析

#### （一）资产状况分析

##### 1、资产的构成及变动分析

报告期内各期末，公司的资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年6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	29,070.67	21.99	26,400.47	20.69	14,025.44	12.19	11,062.08	10.50
非流动资产	103,151.26	78.01	101,183.65	79.31	101,074.36	87.81	94,243.23	89.50
<b>资产总额</b>	<b>132,221.93</b>	<b>100.00</b>	<b>127,584.12</b>	<b>100.00</b>	<b>115,099.80</b>	<b>100.00</b>	<b>105,305.31</b>	<b>100.00</b>

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6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132,221.93万元，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6月末，公司的资产主要为非流动资产，非流动资产占总资产的比例分别为89.50%、87.81%、79.31%及78.01%，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、流动资产构成及其变化分析

报告期内各期末，公司流动资产的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年6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
货币资金	22,520.37	77.47	20,291.62	76.86	8,666.51	61.79	6,900.69	62.38
应收账款	1,844.44	6.34	1,789.63	6.78	1,563.95	11.15	740.39	6.69
预付款项	3,923.93	13.50	3,371.03	12.77	2,715.96	19.36	2,696.24	24.37
其他应收款	28.93	0.10	249.79	0.95	105.29	0.75	39.66	0.36
其他流动资产	753.00	2.59	698.39	2.65	973.73	6.94	685.10	6.19
<b>合计</b>	<b>29,070.67</b>	<b>100.00</b>	<b>26,400.47</b>	<b>100.00</b>	<b>14,025.44</b>	<b>100.00</b>	<b>11,062.08</b>	<b>100.00</b>

### （1）货币资金

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司的货币资金分别为6,900.69万元、8,666.51万元、20,291.62万元及22,520.37万元。货币资金余额占流动资产比例较高，主要原因为公司项目数量不断增加，经营规模持续扩大，需常备货币资金。2016年起，货币资金余额保持较高水平的主要原因是公司新增项目较多，营运所需资金增加。2018年末，公司的货币资金较上年末有大幅增加，主要系包括越界·田林坊、越界·世博园等项目前期改造完成后于2017年投入运营，2018年为首个完整运营年度，较2017年项目收入及经营活动现金净流入增加，同时公司投资活动现金净流出减少所致。

### （2）应收账款

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司的应收账款账面价值为740.39万元、1,563.95万元、1,789.63万元及1,844.44万元，占流动资产的比例分别为6.69%、11.15%、6.78%及6.34%。报告期内各期末80%以上的应收账款账龄在1年以内。

2017年末，公司应收账款较2016年末增加823.56万元，主要系当年越界·

世博园投入运营，确认存在免租期条款的客户的收入而形成的应收账款，主要包括上海昕凯影院管理有限公司 293.56 万元、上海美兆健康管理有限公司 116.32 万元以及上海有在互联网科技有限公司 93.14 万元等。

① 应收账款余额及坏账准备

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，应收账款账面余额及坏账准备计提如下：

单位：万元

类别	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,883.83	94.19	1,663.99	100.04	785.71	45.31
其中：组合 1（账龄组合）	1,883.83	94.19	1,663.99	100.04	785.71	45.31
组合 2（租赁合同约定的租赁保证金、押金）	-	-	-	-	-	-
组合 3（应收控制关系关联方款项）	-	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款						
<b>合计</b>	<b>1,883.83</b>	<b>94.19</b>	<b>1,663.99</b>	<b>100.04</b>	<b>785.71</b>	<b>45.31</b>

2019 年 6 月末，应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

类别	2019 年 6 月 30 日	
	账面余额	坏账准备
按单项计提坏账准备	-	-
其中：		
按组合计提坏账准备	1,941.52	97.08
其中：		

类别	2019年6月30日	
	账面余额	坏账准备
账龄组合	1,941.52	97.08
<b>合计</b>	<b>1,941.52</b>	<b>97.08</b>

其中，应收账款按账龄组合的坏账准备计提比例如下：

单位：万元

账龄	2019年6月30日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	1,941.52	97.08	5.00%
<b>合计</b>	<b>1,941.52</b>	<b>97.08</b>	<b>5.00%</b>
账龄	2018年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	1,883.83	94.19	5.00%
<b>合计</b>	<b>1,883.83</b>	<b>94.19</b>	<b>5.00%</b>
账龄	2017年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	1,548.57	77.43	5.00%
1-2年	4.68	0.47	10.00%
2-3年	110.74	22.15	20.00%
<b>合计</b>	<b>1,663.99</b>	<b>100.04</b>	<b>6.01%</b>
账龄	2016年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	665.12	33.26	5.00%
1-2年	120.58	12.06	10.00%
<b>合计</b>	<b>785.71</b>	<b>45.31</b>	<b>5.77%</b>

公司营业收入主要为租金收入和物业管理服务收入，通常采用先付后用的政策进行结算，即预收客户一定期间的租金及物业管理费，并在为其提供完毕相应服务后按月结转损益。针对部分核心客户，公司根据客户的需求，结合其缴纳押金金额、租赁期限、租赁面积及经营状况等因素，经公司相关部门审批后，给予一定的账期。报告期内，主要客户通常能按合同约定支付租金及物业管理费，申请账期的主要客户通常也能在给予的账期内支付款项。此外，部分应收账款系因

客户租赁合同存在免租期条款，按照会计准则确认收入而产生。公司应收账款金额占流动资产的比例较小、应收账款账龄较短，与上述公司收入结算方式密切相关。

## ② 应收账款的客户构成

报告期各期末，应收账款余额按园区构成如下：

单位：万元

序号	园区	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
1	越界创意园	23.67	12.52	18.63	105.37
2	航天大厦	3.94	54.37	269.71	401.39
3	越界•田林坊	48.73	72.00	84.59	-
	越界•菁英汇	78.59	87.97	-	-
4	锦和大厦	60.00	92.59	346.73	1.96
5	越界•锦绣工坊	7.33	0.07	0.87	0.71
6	越界•永嘉庭	8.65	7.82	4.46	6.16
7	越界•500视觉园	0.35	0.65	-	-
8	越界•智造局II	1.06	3.23	7.12	-
9	越界•X2创意空间	-	-	-	-
10	越界•X2创意空间二期	6.24	0.99	2.87	-
11	越界•X2创意空间三期	163.60	267.78	-	-
12	越界•智汇园	0.14	0.71	3.65	2.16
13	大宁财智中心	2.66	0.22	-	1.06
14	越界•乐平方	1.62	1.94	-	-
15	越界•智造局I	3.09	6.58	2.15	-
16	南翔智地园三期	242.94	251.36	185.04	110.62
17	越界•X2创意街区	0.75	0.75	-	0.01
18	越界•智慧谷	-	-	1.98	-
19	航天大厦	-	54.37	269.71	401.39
20	紫安大厦	3.62	0.61	-	3.36
21	越界•世博园	747.83	535.60	606.46	-

序号	园区	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
22	越界·太保中心	101.04	3.04	10.00	-
23	明园商务中心	357.18	482.46	119.73	148.69
24	北京越都荟	-	0.56	-	-
25	其他	78.49	-	-	4.22
合计		<b>1,941.52</b>	<b>1,883.83</b>	<b>1,663.99</b>	<b>785.71</b>

### ③ 应收账款的逾期金额、期后回款及回款人情况

截至2019年7月31日，发行人报告期各期末应收账款回款如下所示：

单位：万元

时间	应收账款余额	逾期金额	截至2019年7月 31日回款金额	回款人情况
2016年12月31日	785.71	440.35	785.71	客户直接回款
2017年12月31日	1,663.99	520.18	1,663.99	客户直接回款
2018年12月31日	1,883.83	782.66	1,812.32	客户直接回款
2019年6月30日	1,941.52	869.62	535.38	客户直接回款

报告期内各期末的应收账款余额包括根据合同或协议的约定，客户的付款义务尚未发生的款项即免租期原因形成的应收账款和客户逾期未付的款项。截至2019年7月31日，公司2016年末、2017年末应收账款已全部回款，2018年末应收账款逾期金额已全部回款，尚未回款金额71.51万元主要系因免租期形成的应收账款。

报告期内各期末，公司对未逾期的应收账款余额，归入账龄组合计提坏账准备；对逾期应收款项，积极采取发放催收函等方式催收，并单独进行减值测试，评估其回收风险。公司与逾期付款的公司目前合作关系良好，历史上也不存在应收账款核销的情况，无证据表明应收账款存在减值。根据公司会计政策，应收账款单项金额均不重大、不存在减值，因此公司将应收账款归入账龄组合计提坏账准备，坏账准备计提标准合理、依据恰当、金额准确、回收风险较小。

### （3）预付款项

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司的预付款项分别为2,696.24万元、2,715.96万元、3,371.03万元和3,923.93万元。公司的预付款

项主要为预付给园区出租方的租金、预付公共事业单位的水费、电费及为 IPO 支付的中介费用等。

#### ① 预付款项政策及执行情况

发行人预付款项主要为预付给物业出租方的租金。发行人以“承租运营”的经营模式获取租赁物业的使用权，与物业出租方签订的租赁合同均约定先付后用，以季度或半年为付款周期，在付款周期前或首月支付该付款周期的租金。发行人根据公共事业单位的结算政策向其预付水、电费。对 IPO 费用及其他预付款项，发行人按与中介机构等供应商约定的付款方式支付相关款项。

发行人已建立与采购和付款业务相关的内部控制制度并严格执行。发行人根据相关业务合同或协议的约定支付款项并进行相应会计处理，期末预付款项余额与合同或协议约定相符，预付款政策执行有效。

#### ② 预付款项构成情况

报告期内各期末，公司预付款项分款项性质构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
租金	3,273.45	2,848.38	2,343.25	2,130.10
水、电费	311.37	306.90	325.54	293.40
IPO 费用	268.87	132.08	-	254.90
其他	70.24	83.68	47.16	17.84
<b>合计</b>	<b>3,923.93</b>	<b>3,371.03</b>	<b>2,715.96</b>	<b>2,696.24</b>



公司运营项目的预付款项主要为预付物业出租方租金和预付水、电费，具体构成如下：

单位：万元

序号	项目	2019年 6月30日		2018年 12月31日		2017年 12月31日		2016年 12月31日	
		租金	水、电费	租金	水、电费	租金	水、电费	租金	水、电费
1	越界创意园	-	127.73	-	118.01	-	128.24	-	123.03
2	航天大厦	199.92	22.88	190.40	21.37	190.40	31.41	190.40	18.44
3	越界•田林坊	482.96	37.84	509.72	34.20	248.54	-	-	9.56
	越界•菁英汇							-	-
4	锦和大厦	575.90	-	607.50	-	527.06	-	217.41	-
5	越界•锦绣工坊	15.95	-	-	-	-	-	-	-
6	越界•苏河汇	139.95	-	139.95	0.05	139.95	1.17	129.00	0.92
7	越界•永嘉庭	82.96	8.38	79.01	7.10	79.01	9.61	79.01	8.31
8	越界•500视觉园	-	-	73.17	-	73.17	-	73.17	-
9	越界•智造局II	86.06	8.33	86.06	8.64	84.01	11.63	82.00	10.80
10	越界•X2创意空间	1.71	16.08	1.33	16.08	1.58	16.08	1.58	16.08
11	越界•X2创意空间二期（注）	6,159.60	-	6,330.70	-	6,672.90	-	6,844.00	-
12	越界•X2创意空间三期	-	-	-	-	-	-	-	-
13	越界•智汇园		8.85	-	9.96	-	20.31	81.40	19.49

序号	项目	2019年 6月30日		2018年 12月31日		2017年 12月31日		2016年 12月31日	
		租金	水、电费	租金	水、电费	租金	水、电费	租金	水、电费
14	大宁财智中心	474.75	-	-	-	-	3.25	467.33	0.70
15	越界•乐平方	110.84	8.84	110.84	10.21	110.84	12.42	107.61	11.07
16	越界•智造局 I	251.56	28.00	249.68	28.00	244.19	28.49	238.82	28.28
17	南翔智地园三期	92.38	6.00	154.13	12.65	-	17.58	-	-
18	越界•X2 创意街区		9.62	-	9.84	-	13.23	-	15.43
19	越界•智慧谷	71.63	3.75	71.63	3.83	69.55	4.10	67.52	3.15
20	紫安大厦	232.75	0.24	232.75	0.63	232.75	1.04	223.75	0.57
21	越界•世博园	-	-	-	-	-	-	-	-
22	越界•太保中心	-	-	-	-	-	-	-	-
23	越界金都路	111.94	3.07	-	3.78	-	-	-	-
24	明园商务中心	-	21.75	-	22.54	-	26.98	-	27.57
25	北京越都荟	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		<b>9,090.85</b>	<b>311.37</b>	<b>8,836.88</b>	<b>306.90</b>	<b>8,673.95</b>	<b>325.54</b>	<b>8,803.00</b>	<b>293.40</b>

注：公司将预付物业出租方 1 年以上的租金重分类至“其他非流动资产”，分项目预付租金金额包含“其他非流动资产”中的预付租金款。

截至 2019 年 6 月末，公司预付款项前五名单位的情况如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	性质
上海航天工业（集团）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	非关联方	682.88	预付租金
中国电信股份有限公司杭州分公司	非关联方	575.90	预付租金、宽带费
上海彭浦实业公司	非关联方	474.75	预付租金
中国科学院声学研究所东海研究站	非关联方	342.20	预付租金
国家电网有限公司	非关联方	309.01	预付电费等
合计	-	<b>2,384.74</b>	-

上海航天工业（集团）有限公司等、中国电信股份有限公司杭州分公司、上海彭浦实业公司、中国科学院声学研究所东海研究站分别为越界·田林坊及航天大厦、锦和大厦、大宁财智中心、越界·X2 创意空间二期项目物业的出租方，对其预付款为主要系预付项目租金。

### ③ 预付 IPO 费用情况

#### A、报告期末预付 IPO 费用余额与此次 IPO 相关

公司截至 2019 年 6 月末的预付 IPO 费用明细如下：

单位：万元

服务机构	服务内容	金额
立信所	申报会计师费	165.09
中信建投	IPO 保荐费	47.17
国枫所	申报律师费	56.60
合计		<b>268.87</b>

2018 年下半年，发行人以截至 2018 年 6 月 30 日的三年及一期财务数据进行本次 IPO 申报。截至报告期末，发行人预付 IPO 费用余额包括此次 IPO 申报期间的会计师费、律师费以及保荐费，均与本次 IPO 相关。

《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》第二十三条规定：“与权益性交易相关的交易费用应当从权益中扣减。企业发行或取得自身权益工具时发生的交易费用（例如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，应当从权益中扣减。终止的未

完成权益性交易所发生的交易费用应当计入当期损益。”

中国证券监督管理委员会会计部《上市公司执行企业会计准则监管问题解答（2010年第一期，总第四期）》（会计部函[2010]299号）指出，“上市公司为发行权益性证券发生的承销费、保荐费、上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用，应自所发行权益性证券的发行收入中扣减，在权益性证券发行有溢价的情况下，自溢价收入中扣除，在权益性证券发行无溢价或溢价金额不足以扣减的情况下，应当冲减盈余公积和未分配利润；发行权益性证券过程中发行的广告费、路演及财经公关费、上市酒会费等其他费用应在发生时计入当期损益。”

根据《企业会计准则》和中国证监会文件的相关规定，公司为发行权益性证券发生的承销费、保荐费、上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用可以自发行溢价中扣除。公司在预付款项中列示的 IPO 费用均为与本次公开发行股票直接相关的保荐机构、会计师和律师费用，符合《企业会计准则》及相关规定的要求。

#### B、前次 IPO 中的相关费用的处理方式

公司报告期各会计期间预付 IPO 费用的变动情况如下：

2016 年度：

单位：万元

服务机构	服务内容	2015年12月31日余额	本期增加	本期减少	2016年12月31日余额
立信所	申报会计师费	417.00	136.60	327.00	226.60
国信证券股份有限公司	IPO 保荐费	145.00	-	145.00	-
德恒上海律师事务所	申报律师费	124.00	-	124.00	-
银信评估	改制评估费	24.00	-	24.00	-
国枫所	申报律师费	-	28.30	-	28.30
合计		<b>710.00</b>	<b>164.90</b>	<b>620.00</b>	<b>254.90</b>

2017 年度：

单位：万元

服务机构	服务内容	2016年12月31日余额	本期增加	本期减少	2017年12月31日余额
立信所	申报会计师费	226.60	99.06	325.66	-

服务机构	服务内容	2016年12月31日余额	本期增加	本期减少	2017年12月31日余额
华西证券股份有限公司	IPO 保荐费	-	141.51	141.51	-
国枫所	申报律师费	28.30	66.04	94.34	-
合计		254.90	306.61	561.51	-

2018 年度：

单位：万元

服务机构	服务内容	2017年12月31日余额	本期增加	本期减少	2018年12月31日余额
立信所	申报会计师费	-	94.34	-	94.34
中信建投	IPO 保荐费	-	18.87	-	18.87
国枫所	申报律师费	-	18.87	-	18.87
合计		-	132.08	-	132.08

2019 年 1-6 月：

单位：万元

服务机构	服务内容	2018年12月31日余额	本期增加	本期减少	2018年12月31日余额
立信所	申报会计师费	94.34	70.75	-	165.09
中信建投	IPO 保荐费	18.87	28.30	-	47.17
国枫所	申报律师费	18.87	37.73	-	56.60
合计		132.08	136.79		268.87

根据规定，终止的未完成权益性交易所发生的交易费用应当计入当期损益。

由上述报告期内预付 IPO 费用的变动情况可知，2017 年公司将前次 IPO 费用 561.51 万元（与前次 IPO 相关的保荐费用 141.51 万元、律师费 94.34 万元、会计师费 325.66 万元）一次性计入当年损益；截至 2019 年 6 月末，公司在预付款项中列示的 IPO 费用均为与本次公开发行股票直接相关的保荐机构、会计师和律师费用。

公司对发行股票相关的中介费用会计处理符合《企业会计准则》和相关规定。

#### ④ 预付款项波动情况

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司的预付款项余额分别为 2,696.24 万元、2,715.96 万元、3,371.03 万元及 3,923.93 万元。

2017 年末，预付款项较 2016 年末略有增加，主要由于 2017 年上半年越界•

田林坊和越界•X2 创意空间二期投入运营导致的预付物业出租方租金增加以及 2017 年公司将前次预付 IPO 费用 561.51 万元一次性计入当年损益，上述原因共同影响下，2017 年末预付款项略有增加。

2018 年末，预付款项较 2017 年末有所增加，主要原因为：一是由于 2018 年末预付越界•田林坊租金较 2017 年末有所增加，2017 年 11 月公司按照合同约定期限向物业出租方上海航天控制技术研究所预付越界•田林坊租金，由于涉及到中国航天科技集团的资产划转，2017 年 12 月上海航天控制技术研究所退回 342.12 万元，并要求公司将其退回的金额划转给上海航天科创企业发展有限公司，公司于 2018 年 1 月将退回的 342.12 万元支付至上海航天科创企业发展有限公司，因此 2017 年末的预付租金余额比按照合同约定正常支付租金有所减少；二是由于根据与物业出租方签订的补充协议，公司预付南翔智地园三期 2019 年一季度租金；三是由于预付 IPO 费用增加。

2019 年 6 月末，预付款项较 2018 年末有所增加，主要原因为：一是 IPO 费用增加 136.79 万元；二是 2019 年 6 月末大宁财智中心按照物业出租方的要求预付第三季度租金 474.75 万元。

#### （4）其他应收款

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司的其他应收款分别为 39.66 万元、105.29 万元和 249.79 万元，主要系按合同约定向物业出租方等支付的租赁保证金或押金及往来款项。

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，其他应收款账面余额及坏账准备计提如下：

单位：万元

类别	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	262.62	12.82	110.78	5.49	41.39	1.73

类别	2018年 12月31日		2017年 12月31日		2016年 12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其中：组合1（账龄组合）	256.44	12.82	109.80	5.49	34.67	1.73
组合2（租赁合同约定的租赁保证金、押金）	6.18	-	0.98	-	6.72	-
组合3（应收控制关系关联方款项）	-	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>262.62</b>	<b>12.82</b>	<b>110.78</b>	<b>5.49</b>	<b>41.39</b>	<b>1.73</b>

2019年6月末，其他应收款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	-	12.82	-	12.82
年初其他应收款账面余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	0.69	-12.31	-	-11.62
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
<b>期末余额</b>	<b>0.69</b>	<b>0.51</b>	<b>-</b>	<b>1.20</b>

#### （5）其他流动资产

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司的其他流动资产分别为685.10万元、973.73万元、698.39万元和753.00万元，主要系待抵扣进

项税。2017 年末，公司其他流动资产余额较 2016 年末有所增加，主要系 2017 年待抵扣进项税余额增加所致。2018 年末，公司其他流动资产余额较 2017 年末有所降低，主要系抵扣进项税余额、预缴税款余额降低所致。

### 3、非流动资产构成及其变化分析

报告期内各期末，公司非流动资产的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 6 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
可供出售金融资产	-	-	403.05	0.40	629.10	0.62	629.10	0.67
长期股权投资	4,171.63	4.04	3,835.76	3.79	1,640.34	1.62	2,749.60	2.92
其他非流动金融资产	414.39	0.40	-	-	-	-	-	-
固定资产	990.25	0.96	990.57	0.98	924.42	0.91	958.81	1.02
在建工程	3,343.69	3.24	1,205.78	1.19	1,107.05	1.10	16,961.79	18.00
无形资产	8,770.24	8.50	9,359.78	9.25	10,480.90	10.37	7,590.86	8.05
长期待摊费用	70,224.46	68.08	71,640.50	70.80	73,032.68	72.26	50,610.31	53.70
递延所得税资产	2,370.36	2.30	2,301.94	2.28	2,715.03	2.69	2,001.99	2.12
其他非流动资产	12,866.25	12.47	11,446.26	11.31	10,544.84	10.43	12,740.75	13.52
<b>合计</b>	<b>103,151.26</b>	<b>100.00</b>	<b>101,183.65</b>	<b>100.00</b>	<b>101,074.36</b>	<b>100.00</b>	<b>94,243.23</b>	<b>100.00</b>

#### (1) 其他非流动金融资产、可供出售金融资产

公司的其他非流动金融资产、可供出售金融资产系公司对租房宝的权益性投资形成的金融资产。

2014 年 12 月，公司与上海顶贸投资管理中心（有限合伙）签署《股权转让协议》，约定公司以 880 万元的价格受让上海顶贸投资管理中心（有限合伙）持有的租房宝 20% 的股权。2015 年 7 月，租房宝新增两名股东并增资后注册资本变更为 117.647 万元，锦和商业所持股权比例变更为 17%。2016 年 10 月，租房宝新增一个股东并增资后注册资本变更为 141.1764 万元，锦和商业所持股权比例变更为 14.17%。同月，锦和商业已与租房宝另一股东李旭签署《股权转让协议》，锦和商业将持有的租房宝 4.04% 的股权（对应出资额为 5.7035 万元）以价



款 363.60 万元转让给李旭，锦和商业持股比例变更为 10.13%。2018 年 4 月，锦和商业向宁波梅山保税港区涌云铨信创业投资合伙企业（有限合伙）以 382.2 万元转让租房宝 3.64% 股权（对应出资额为 5.1388 万元），此后租房宝新增股东并增资后注册资本变更为 166.8387 万元，锦和商业持股比例变更为 5.49%。公司对租房宝不具有控制、共同控制或重大影响，因此公司按原《企业会计准则第 22 号——金融工具的确认和计量》（财会〔2006〕3 号）确认为可供出售金融资产。截至 2018 年末，公司的可供出售金融资产的账面价值为 403.05 万元。

自 2019 年 1 月 1 日起，公司首次执行修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）等金融工具会计准则，根据相关会计准则规定并结合公司经营管理的实际情况，公司管理层将原确认为可供出售金融资产的对租房宝的权益性投资确认为指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，并根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）的规定在公司财务报表中作为其他非流动金融资产进行列报。因此，自 2019 年 1 月 1 日起，公司对租房宝权益性投资按照公允价值进行计量。2019 年 6 月末，公司确认对租房宝的权益性投资的账面价值为 414.39 万元。

## （2）长期股权投资

截至 2019 年 6 月末，公司的长期股权投资账面价值为 4,171.63 万元，系对合营公司上海腾锦和联营公司南京广电锦和的股权投资，持股比例分别为 40% 和 49%，均采用权益法核算。上海腾锦成立于 2017 年 8 月，公司对上海腾锦的投资的初始投资成本为 400 万元并于 2018 年 9 月增加投资至 2,000 万元，2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月分别实现投资收益-1.99 万元、-136.96 万元及-129.52 万元；南京广电锦和成立于 2014 年 3 月，公司对南京广电锦和的投资的初始投资成本为 2,205.00 万元，2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月分别实现投资收益-361.39 万元、201.77 万元、732.39 万元及 465.39 万元。

2017 年末，公司的长期股权投资较 2016 年末减少 1,109.26 万元，主要系 2017 年 12 月公司收购上海力衡 60% 股权，上海力衡由联营公司变为全资子公司。2018 年末，公司的长期股权投资相比 2017 年末增加 2,195.42 万元的主要原因是当年

向上海腾锦增资，同时南京广电锦和运营日趋成熟实现经营利润增加带来投资收益上升。

### （3）固定资产

报告期内各期末，公司固定资产的账面原值和净值情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	796.85	547.92	796.85	589.41	794.37	669.61	756.81	693.34
运输设备	279.54	122.15	244.96	105.25	263.75	105.06	280.50	99.03
电子用品	503.64	284.34	456.86	261.99	283.97	105.45	261.01	114.69
办公设备	144.36	35.83	143.94	33.92	150.12	44.30	143.01	51.76
<b>合计</b>	<b>1,724.39</b>	<b>990.25</b>	<b>1,642.60</b>	<b>990.57</b>	<b>1,492.21</b>	<b>924.42</b>	<b>1,441.33</b>	<b>958.81</b>

公司主要采用承租改造方式经营园区，不拥有物业产权，固定资产主要为机器设备（主要为机械停车设备）、运输设备、电子用品、办公设备等，占总资产比例较小。

### （4）在建工程

公司在建工程主要包括项目改造工程、自用办公室装修、园区综合信息服务平台等网络信息系统建设、机械停车设备等，当项目达到预定可使用状态后，相关支出分别转入长期待摊费用、无形资产（如园区综合信息服务平台等网络信息系统建设项目等）、固定资产（如机械停车设备等）进行核算。报告期期末尚未完工的工程项目，根据完工进度及工程付款情况，预估尚未支付的工程进度款，增加在建工程及应付账款。工程完工结转时如工程已经决算的按照决算金额结转，尚未决算的参考工程合同按预估金额结转，待工程决算后依据最终决算金额调整之前预估原值，但不调整已摊销的工程成本。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司在建工程账面价值情况如下：

单位：万元

项目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
园区综合信息服务平台建设项目	-	-	-	25.22

项目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
越界金都路项目功能性改造工程	2,369.91	549.88	-	-
南翔智地园三期2号楼功能性改造工程	-	178.18	-	-
NC 开发	358.58	309.24	10.09	-
OA 系统	42.83	41.97	14.57	-
CRM 应用开发	147.17	96.23	-	-
自用办公室装修（越界 C 楼）	-	-	15.09	-
EHR 系统软件	37.73	30.29	-	-
越界·世博园功能性改造工程	-	-	1,067.30	13,980.29
越界·X2 创意空间二期功能性改造工程	-	-	-	551.64
越界·田林坊功能性改造工程	-	-	-	2,404.64
越界·500 视觉园项目功能性改造工程	253.26	-	-	-
越界·康桥坊功能性改造工程	134.20	-	-	-
<b>合计</b>	<b>3,343.69</b>	<b>1,205.78</b>	<b>1,107.05</b>	<b>16,961.79</b>

2017 年末，公司在建工程价值较 2016 年末减少 15,854.74 万元，主要系越界·世博园功能性改造工程于当年由在建工程转入长期待摊费用所致；2018 年末，公司的在建工程账面价值为 1,205.78 万元，主要为越界金都路项目功能性改造工程及 NC 开发等项目投入。2019 年 6 月末，公司在建工程账面价值较 2018 年末增加 2,137.90 万元，主要为越界金都路项目功能性改造工程、越界·500 视觉园项目功能性改造工程、越界·康桥坊项目功能性改造工程等项目的投入。

2016 年度，公司重要在建工程发生及转入长期待摊费用、无形资产及固定资产等长期资产情况如下：

单位：万元

项目	2015年末	本期增加	转入无形资产	转入长期待摊费用	转入固定资产	2016年末
园区综合信息服务平台建设项目	339.32	47.48	361.58	-	-	25.22
南翔智地园三期功能性改造工程	3,080.18	4,519.51	-	7,579.20	20.49	-
越界·智汇园功能性改造工程	913.47	-24.32	-	889.15	-	-

项目	2015年末	本期增加	转入无形资产	转入长期待摊费用	转入固定资产	2016年末
锦和大厦功能性改造工程	817.82	640.79	-	1,458.60	-	-
越界创意园机械车库工程	450.22	266.58	-	-	716.80	-
越界•世博园功能性改造工程	-	13,980.29	-	-	-	13,980.29
越界•X2创意空间二期功能性改造工程	-	551.64	-	-	-	551.64
越界•田林坊功能性改造工程	-	2,404.64	-	-	-	2,404.64
<b>合计</b>	<b>5,601.00</b>	<b>22,386.60</b>	<b>361.58</b>	<b>9,926.95</b>	<b>737.29</b>	<b>16,961.79</b>

上述在建工程账面价值占 2016 年末在建工程账面价值的 100%。

2017 年度，公司重要在建工程发生及转入长期待摊费用及无形资产等长期资产情况如下：

单位：万元

项目	2016 年末	本期增加	转入无形资产	转入长期待摊费用	2017 年末
园区综合信息服务平台建设项目	25.22	28.35	53.57	-	-
越界•世博园功能性改造工程	13,980.29	7,209.18	-	20,122.18	1,067.30
越界•X2创意空间二期功能性改造工程	551.64	413.70	-	965.33	-
越界•田林坊功能性改造工程	2,404.64	1,876.03	-	4,280.67	-
自用办公室装修	-	15.09	-	-	15.09
<b>合计</b>	<b>16,961.79</b>	<b>9,542.35</b>	<b>53.57</b>	<b>25,368.19</b>	<b>1,082.39</b>

上述在建工程账面价值占 2017 年末在建工程账面价值的 97.77%。

2018 年度，公司重要在建工程发生及转入长期待摊费用及固定资产等长期资产情况如下：

单位：万元

项目	2017 年末	本期增加	转入固定资产	转入长期待摊费用	2018 年末
越界•世博园功能性改造工程	1,067.30	2,164.56	-	3,231.86	-
自用办公室装修（越界C楼）	15.09	816.17	-	831.26	-

项目	2017 年末	本期增加	转入固定资产	转入长期待摊费用	2018 年末
越界金都路项目功能性改造工程	-	549.88	-	-	549.88
越界•田林坊功能性改造工程	-	205.99	-	205.99	-
南翔智地园三期2号楼功能性改造工程	-	178.18	-	-	178.18
NC开发	10.09	299.15			309.24
IT机房设备安装	-	116.71	116.71	-	-
<b>合计</b>	<b>1,092.47</b>	<b>4,330.63</b>	<b>116.71</b>	<b>4,269.11</b>	<b>1,037.29</b>

上述在建工程账面价值占 2018 年末在建工程账面价值的 86.03%，剩余部分主要包括信息系统开发等项目。

2019 年 1-6 月，公司重要在建工程发生及转入长期待摊费用及固定资产等长期资产情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末	本期增加	转入固定资产	转入长期待摊费用	2019 年 6 月末
越界金都路项目功能性改造工程	549.88	1,820.03	-	-	2,369.91
NC开发	309.24	49.35	-	-	358.58
越界•500视觉园项目功能性改造工程	-	253.26	-	-	253.26
越界•康桥坊功能性改造工程	-	134.20	-	-	134.20
<b>合计</b>	<b>859.12</b>	<b>2,256.85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,115.97</b>

上述在建工程账面价值占 2019 年 6 月末在建工程账面价值的 93.19%，剩余部分主要包括信息系统开发等项目。

#### （5）无形资产

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司无形资产账面价值分别为 7,590.86 万元、10,480.90 万元、9,359.78 万元和 8,770.24 万元。公司的无形资产主要为因收购形成的与园区相关的租赁经营权。2017 年末，公司无形资产账面价值较 2016 年末增加 2,890.03 万元，主要系 2017 年 12 月收购上海力衡而形成的越界•太保中心物业租赁合同的账面价值。

截至 2019 年 6 月末，公司无形资产账面价值占归属于母公司所有者权益比例为 11.22%。报告期内各期末无形资产账面价值分项目明细情况如下：

单位：万元

序号	项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
1	越界·智造局II 物业租赁合同	184.17	221.01	294.68	368.35
2	越界·X2创意空间 物业租赁合同	1,927.43	2,085.85	2,402.68	2,719.52
3	越界·智造局I物 业租赁合同	1,919.54	1,998.42	2,156.19	2,313.96
4	越界·X2创意街 区物业租赁合同	126.44	155.62	213.98	272.34
5	紫安大厦物 业租赁合同	1,166.81	1,237.52	1,378.95	1,520.38
6	越界·太保中心 物业租赁合同	3,059.57	3,234.41	3,584.07	-
7	园区综合信息 服务平台一期	7.84	8.66	10.31	11.96
8	园区综合信息 服务平台二期	258.11	277.97	317.68	325.42
9	办公及财务软 件	120.32	140.33	122.35	58.93
	<b>合计</b>	<b>8,770.24</b>	<b>9,359.78</b>	<b>10,480.90</b>	<b>7,590.86</b>

#### ① 租赁合同形成的无形资产

##### A、非同一控制下的资产重组中租赁合同形成的无形资产确认依据

根据财政部于 2012 年 11 月 5 日印发的“财会[2012]19 号”《企业会计准则解释第 5 号》规定，非同一控制下的企业合并中，购买方在对企业合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，应当对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：

（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。依据《企业会计准则讲解》以及《企业会计准则第 6 号——无形资产》的相关规定，购买方在企业合并中取得的无形资产如能够从企业中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产、负债一起，用于出售、转移、授予许可、

租赁、交换；或者源自于合同性权利或其他法定权利。在符合前述特征，且公允价值能够可靠计量情况下，应区别于商誉单独确认为无形资产。应区别于商誉单独确认的无形资产一般包括：商标、版权及与其相关的许可协议、特许权、分销权等类似权利、专利技术、专有技术等。

收购上海数娱、史坦舍、劲佳投资、上海力衡为发行人非同一控制下的资产重组，形成越界·X2 创意空间、越界·智造局 I、紫安大厦、紫安大厦物业租赁合同等无形资产，具体形成过程如下：

a、越界·X2 创意空间物业租赁合同：上海锦长收购上海数娱 90.91% 的股权的价格为 4,381 万元，以此计算上海数娱 100% 股权的公允价值为 4,819.05 万元（4,381 万元 ÷ 90.91%）；上海数娱 2011 年 9 月 30 日的账面净资产为人民币 436.13 万元；两者差额人民币 4,382.92 万元，为源自“越界·X2 创意空间”物业租赁合同的可辨认租赁经营权利，参考资产评估报告，在合并财务报表中确认为无形资产——越界·X2 创意空间物业租赁合同进行持续核算，在剩余租赁期限内摊销。

b、越界·智造局 I 物业租赁合同：锦和商业收购史坦舍 100% 股权的交易价格为 8,540.30 万元，史坦舍 2012 年 10 月 31 日的账面净资产为 5,568.96 万元；两者差额 2,971.34 万元为可辨认的源自“越界·智造局 I”物业租赁合同的租赁经营权利，参考资产评估报告，在合并财务报表中确认为无形资产——越界·智造局 I 物业租赁合同进行持续核算，并在剩余租赁期限内摊销。

c、紫安大厦物业租赁合同：锦和商业收购劲佳投资 15.00% 股权的价格为人民币 949.26 万元，以此计算劲佳投资 100% 股东权益公允价值为 6,328.38 万元（949.26 ÷ 15%），劲佳投资 2016 年 1 月 6 日的账面净资产为人民币 4,666.56 万元，两者差额人民币 1,661.82 万元，为可辨认的源自“紫安大厦”物业租赁合同的租赁经营权利，参考资产评估报告，在合并财务报表中确认为无形资产——紫安大厦物业租赁合同进行持续核算，在剩余租赁期限内摊销。

d、越界·太保中心物业租赁合同：锦和商业收购上海力衡 60.00% 股权的价格为人民币 2,650.00 万元，以此计算上海力衡 100% 股东权益公允价值为 4,416.67 万元（2,650 ÷ 60%），上海力衡 2017 年 12 月 29 日的账面净资产为人民币 832.59 万元，两者差额人民币 3,584.07 万元，为可辨认的源自“越界·太保中心”物业

租赁合同的租赁经营权利，参考资产评估报告，在合并财务报表中确认为无形资产——越界·太保中心物业租赁合同进行持续核算，在剩余租赁期限内摊销。

#### B、同一控制下的资产重组中租赁合同形成的无形资产确认依据

根据《企业会计准则解释第6号》，由于锦和商业收购的和矩商务、苏州创力是锦和商业控股股东锦和投资或锦和投资控制的其他企业在以前年度从第三方收购，在编制锦和商业合并财务报表时，应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时起，一直是一体化存续下来的，应以被合并方和矩商务、苏州创力的资产、负债在最终控制方锦和投资财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。而锦和投资在以前年度以非同一控制下的资产重组方式获得被收购方股权并应按照《企业会计准则讲解》以及《企业会计准则第6号——无形资产》的相关规定对和矩商务、苏州创力拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行确认。

在锦和商业的合并财务报表中，确认了和矩商务、苏州创力在被最终控制方锦和投资收购时的可辨认的无形资产——越界·智造局 II、越界·X2 创意街区物业租赁合同，具体形成过程情况如下：

a、越界·智造局 II 物业租赁合同：和矩商务收购日（2010年2月28日）账面净资产为108.24万元，与收购价980.00万元的差额人民币871.76万元，为可辨认的源自“越界·智造局 II”物业租赁合同的租赁经营权利，参考资产评估报告，在合并财务报表中确认为无形资产——越界·智造局 II 物业租赁合同进行持续核算，并在剩余租赁期限内摊销。

b、越界·X2 创意街区物业租赁合同：苏州创力收购日（2011年9月30日）的账面净资产为-317.92万元，与收购价260.79万元的差额578.71万元为可辨认的源自“越界·X2 创意街区”物业租赁合同的租赁经营权利，参考资产评估报告，在合并财务报表中确认为无形资产——越界·X2 创意街区物业租赁合同进行持续核算，在剩余租赁期限内摊销。

#### ②无形资产的摊销政策

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济



利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

具体到租赁经营权形成的无形资产，其为企业带来经济利益的预计受益期即发行人对上述各项目的运营公司的收购基准日至该等项目租赁合同的到期日之间的剩余租赁月数。

截至 2019 年 6 月末，公司所拥有的使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况如下：

项目	预计使用寿命	依据
越界•智造局 II 物业租赁合同	142 个月	预计受益期
越界•X2 创意空间物业租赁合同	166 个月	预计受益期
越界•智造局 I 物业租赁合同	226 个月	预计受益期
越界•X2 创意街区物业租赁合同	119 个月	预计受益期
紫安大厦物业租赁合同	141 个月	预计受益期
越界•太保中心物业租赁合同	123 个月	预计受益期
园区综合信息服务平台一期	120 个月	预计受益期
园区综合信息服务平台二期	120 个月	预计受益期
办公及财务软件	60 个月	预计受益期

#### （6）长期待摊费用

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，长期待摊费用账面价值分别为 50,610.31 万元、73,032.68 万元、71,640.50 万元及 70,224.46 万元。

##### ① 长期待摊费用的变化情况

发行人依据园区改造具体内容及构成划分各类园区改造支出。在园区运营前，发行人需要对项目整体进行重新规划、设计，并实施园区整体功能性改造，提升物业品质，将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的物业。发行人园区改造支出包括经营租入物业房屋的功能性改造工程支出及项目运营过程中局部设施的升级更新支出，其中功能性改造工程包括基础性功能改造、公共部位装修、电梯及中央空调。

截至 2019 年 6 月末，公司的长期待摊费用原值为 109,273.63 万元，净值为 70,224.46 万元，包括经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出、项目租赁补偿款、自用办公室装修和项目运营过程中局部设施的升级更新支出等，在不超过租赁期的预计受益期内平均摊销。

各类园区改造支出的内容及所形成资产（长期待摊费用）使用特点如下：

项 目		改造支出内容	资产使用特点
功能性改造	基础性功能改造	主要包括前期支出、建筑安装工程支出、基础设施支出等	改造完成后形成园区基本功能，可长期持续使用，在租入物业租赁期内不再进行重新改造。
	公共部位装修	主要包括公共卫生间、大堂或过道等装修	房屋公共区域装修，供园区内人员使用，可长期使用。
	电梯	主要为电梯的购置及安装	部分园区安装，主要供租户办公人员及其他人员上下楼使用，可长期使用。
	中央空调	主要为中央空调的购置及安装	部分园区安装，调节室内温度，可长期使用。
局部设施升级更新		对局部设施的升级更新	可以在较短年限内使用或再次进行升级更新。

截至 2019 年 6 月末，公司长期待摊费用分类别具体情况如下：

单位：万元

项 目		账面原值		账面价值	
		金额	占比	金额	占比
功能性改造	基础性功能改造	96,528.71	88.34%	62,385.68	88.84%
	公共部位装修	4,206.94	3.85%	2,037.53	2.90%
	电梯	1,597.51	1.46%	853.87	1.22%
	中央空调	520.60	0.48%	225.59	0.32%
	小计	102,853.76	94.12%	65,502.68	93.28%
租赁补偿款		4,884.74	4.47%	4,006.43	5.71%
自用办公室装修费		1,092.84	1.00%	713.79	1.01%
局部设施升级更新		442.28	0.40%	1.57	0.00%
<b>合计</b>		<b>109,273.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>70,224.46</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，长期待摊费用分类别变动情况如下：

单位：万元

项 目		2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	2017 年 12 月 31 日
功能	基础性功能改造	47,832.42	23,334.80	5,119.45	66,047.77
	公共部位装修	791.14	1,468.91	324.39	1,935.65

性 改 造	电梯	532.72	544.06	89.19	987.59
	中央空调	83.67	263.16	43.15	303.68
	小计	49,239.95	25,610.93	5,576.19	69,274.69
租赁补偿款		1,145.30	2,693.84	192.31	3,646.83
自用办公室装修费		138.53	-	60.44	78.09
局部设施升级更新		86.54	-	53.47	33.07
<b>合 计</b>		<b>50,610.31</b>	<b>28,304.77</b>	<b>5,882.40</b>	<b>73,032.68</b>
<b>项 目</b>		<b>2017年 12月31日</b>	<b>本期增加</b>	<b>本期摊销</b>	<b>2018年 12月31日</b>
功 能 性 改 造	基础性功能改造	66,047.77	3,680.78	5,747.79	63,980.76
	公共部位装修	1,935.65	587.87	336.21	2,187.31
	电梯	987.59	17.13	101.86	902.86
	中央空调	303.68	-	52.06	251.62
	小计	69,274.69	4,285.78	6,237.92	67,322.55
租赁补偿款		3,646.83	140.98	228.96	3,558.85
自用办公室装修费		78.09	831.26	161.22	748.14
局部设施升级更新		33.07	-	22.10	10.97
<b>合 计</b>		<b>73,032.68</b>	<b>5,258.02</b>	<b>6,650.19</b>	<b>71,640.50</b>
<b>项 目</b>		<b>2018年 12月31日</b>	<b>本期增加</b>	<b>本期摊销</b>	<b>2019年 6月30日</b>
功 能 性 改 造	基础性功能改造	63,980.76	1,383.72	2,978.79	62,385.68
	公共部位装修	2,187.31	7.81	157.59	2,037.53
	电梯	902.86	2.64	51.63	853.87
	中央空调	251.62	0.00	26.03	225.59
	小计	67,322.55	1,394.17	3,214.04	65,502.68
租赁补偿款		3,558.85	578.17	130.59	4,006.43
自用办公室装修费		748.14	51.34	85.69	713.79
局部设施升级更新		10.97	0.00	9.40	1.57
<b>合 计</b>		<b>71,640.50</b>	<b>2,023.69</b>	<b>3,439.73</b>	<b>70,224.46</b>

报告期内，长期待摊费用分项目变动如下：

单位：万元

项目	2016年 12月31日	本期增加		本期减少		2017年 12月31日
		在建工程 转入	其他增加	本期摊销	其他减少	

项目	2016年 12月31日	本期增加		本期减少		2017年 12月31日
		在建工程 转入	其他增加	本期摊销	其他减少	
越界创意园	7,858.65	-	-	831.08	-	7,027.57
航天大厦	2,765.80	-	-	266.96	-	2,498.84
越界·田林坊		4,280.67	-	310.13	-	3,970.54
越界·菁英汇	767.30	-	-	122.64	-	644.66
锦和大厦	2,372.36	-	-22.37	134.13	-	2,215.85
越界·锦绣工坊	1,256.35	-	-	198.37	-	1,057.98
越界·苏河汇	655.80	-	-	148.38	-	507.42
越界·永嘉庭	1,295.44	-	-	191.20	-	1,104.24
越界·500视觉园	760.75	-	-	85.83	-	674.92
越界·智造局II	1,264.09	-	-	260.13	-	1,003.97
越界·X2创意空间	69.76	-	-	8.13	-	61.63
越界·X2创意空间二期		965.33	-	40.11	-	925.22
越界·智汇园	5,176.77	-	-	417.73	-	4,759.04
大宁财智中心	1,976.77	-	-	172.27	-	1,804.50
越界·乐平方	4,703.83	-	-	295.08	-	4,408.75
越界·智造局I	1,645.59	-	-	120.84	-	1,524.75
南翔智地园三期	13,504.69	-	119.40	952.99	-	12,671.11
越界·X2创意街区	325.02	-	-	70.06	-	254.96
越界·智慧谷	1,284.49	-	-	103.66	-	1,180.83
越界·紫安大厦	2,788.30	-	-	262.78	-	2,525.51
越界·世博园		22,961.73	-	829.46	-	22,132.27
总部办公楼装修	138.53	-	-	60.44	-	78.09
<b>合计</b>	<b>50,610.31</b>	<b>28,207.73</b>	<b>97.03</b>	<b>5,882.40</b>	<b>-</b>	<b>73,032.68</b>

单位：万元

项目	2017年	本期增加	本期减少	2018年
----	-------	------	------	-------

		在建工程 转入	其他增加	本期摊销	其他减少	
越界创意园	7,027.57	-	-	771.60	-	6,255.97
航天大厦	2,498.84	87.14	-	272.09	-	2,313.90
越界·田林坊	3,970.54	205.99	-	440.22	-	3,736.31
越界·菁英汇	644.66	-	-	71.84	-	572.82
锦和大厦	2,215.85	77.41	-11.78	130.45	-	2,151.03
越界·锦绣工 坊	1,057.98	-	-	198.37	-	859.61
越界·苏河汇	507.42	-	-	148.38	-	359.04
越界·永嘉庭	1,104.24	-	-	191.20	-	913.04
越界·500 视觉 园	674.92	-	-	85.83	-	589.08
越界·智造局 II	1,003.97	-	-	260.59	-	743.38
越界·X2 创意 空间	61.63	-	-	8.13	-	53.51
越界·X2 创意 空间二期	925.22	-	-	48.94	-	876.28
越界·X2 创意 空间三期		152.76	-	7.49	-	145.27
越界·智汇园	4,759.04	71.93	-	418.30	-	4,412.66
大宁财智中心	1,804.50	-	-	172.27	-	1,632.23
越界·乐平方	4,408.75	-	-	295.08	-	4,113.67
越界·智造局 I	1,524.75	-	-	117.98	-	1,406.77
南翔智地园三 期	12,671.11	-	594.33	1,012.50	-	12,252.94
越界·X2 创意 街区	254.96	-	-	69.54	-	185.43
越界·智慧谷	1,180.83	-	17.13	104.05	-	1,093.91
越界·紫安大 厦	2,525.51	-	-	262.78	-	2,262.73
越界·世博园	22,132.27	3,231.86	-	1,401.33	-	23,962.80
总部办公楼装 修	78.09	831.26	-	161.22	-	748.14
<b>合计</b>	<b>73,032.68</b>	<b>4,658.35</b>	<b>599.68</b>	<b>6,650.19</b>	<b>-</b>	<b>71,640.50</b>

单位：万元

项目	2018 年	本期增加	本期减少	2019 年
----	--------	------	------	--------

		在建工程 转入	其他增加	本期摊销	其他减少	
越界创意园	6,255.97			373.15	-	5,882.82
航天大厦	2,313.90			137.87	-	2,176.03
越界·田林坊	3,736.31		652.78	266.69	-	4,122.40
越界·菁英汇	572.82			35.92	-	536.90
锦和大厦	2,151.03		-121.83	65.48	-	1,963.72
越界·锦绣工 坊	859.61			99.19	-	760.42
越界·苏河汇	359.04			74.19	-	284.85
越界·永嘉庭	913.04			95.60	-	817.44
越界·500 视觉 园	589.08		700.00	58.47	-	1,230.61
越界·智造局 II	743.38			121.42	-	621.96
越界·X2 创意 空间	53.51			4.06	-	49.45
越界·X2 创意 空间二期	876.28		35.04	24.44	-	885.59
越界·X2 创意 空间三期	145.27	69.94		7.89	-	208.61
越界·智汇园	4,412.66			212.29	-	4,200.37
大宁财智中心	1,632.23			86.13	-	1,546.10
越界·乐平方	4,113.67			147.54	-	3,966.13
越界·智造局 I	1,406.77			57.43	-	1,349.34
南翔智地园三 期	12,252.94	687.74		563.66	-	12,377.02
越界·X2 创意 街区	185.43			34.77	-	150.66
越界·智慧谷	1,093.91			52.62	-	1,041.29
越界·紫安大 厦	2,262.73			131.39	-	2,131.34
越界·世博园	23,962.80			706.39	-	23,256.41
总部办公楼装 修	748.14			83.13	-	665.01
<b>合计</b>	<b>71,640.50</b>	<b>757.68</b>	<b>1,265.99</b>	<b>3,439.73</b>	<b>-</b>	<b>70,224.46</b>

2017 年，公司长期待摊费用原值增加 28,304.77 万元，主要系越界·世博园

（B3、B4）、越界·田林坊功能性改造工程当年转入合计 24,402.85 万元；2018 年，长期待摊费用原值增加 5,258.02 万元，主要系越界·世博园（C2）功能性改造工程当年转入 3,231.86 万元。2019 年 1-6 月，长期待摊费用原值增加 2,023.69 万元，主要为越界·田林坊功能性改造工程当期转入 652.78 万元、南翔智地园三期功能性改造工程当期转入 687.74 万元。

报告期内，长期待摊费用当期变动金额除由建工程转入部分外，还受其他因素影响，主要包括：一是尚未办理竣工决算时按暂估价入账的长期待摊费用在工程决算后调整原值；二是公司通过并购方式取得的项目当期纳入合并范围；三是支付的部分租赁补偿款直接记入长期待摊费用。

## ② 长期待摊费用的摊销期限

### A、园区改造支出

经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，其中公共部位装修预计受益年限为 10 年、电梯预计受益年限为 15 年、中央空调预计受益年限为 10 年，其余部分为基础性功能改造预计受益年限不短于租赁期限。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

基础性功能改造工程支出内容主要为建筑安装工程支出和基础设施支出，预计在未来可以长期使用，预计受益年限不短于租入物业的租赁期，因此长期待摊费用的摊销期限自工程完工至租赁期结束。

公共部位的装修主要是公共卫生间装修、大堂或过道等装修，根据目前运营经验，所运营的项目尚未进行过二次大规模的重新装修，个别部件损坏（如门把手、马桶盖、地砖等）由物业管理部门及时进行更换或维修，发生支出直接计入当期成本费用。出于保障项目公共部位的美观及使用效果，发行人可能在一定期限后对公共部位装修进行大修置换，预计此类资产整体的可使用年限为 10-15 年。基于谨慎性原则，此类资产预计受益期限为 10 年，长期待摊费用的摊销期限取 10 年与租赁年限两者孰短确定。

部分项目在改造时同步加装电梯，根据预计人流量情况安装备用电梯。鉴于电梯使用频率较高、存在一定程度的老化、磨损，发行人可能在电梯运营一段时间后出于安全性考虑进行替换，预计此类资产的可使用年限为 15 年以上，基于

谨慎性原则，此类资产预计受益期为 15 年，长期待摊费用的摊销期限取 15 年与租赁年限两者孰短确定。

根据园区规划设计，个别项目安装大型楼宇中央空调，未安装中央空调的项目由租户自行购置并独立使用空调。园区整体安装的中央空调与建筑物不可分割，改造时同步安装。虽然作为中央空调整体使用年限较长，但由于中央空调在运行一段时间后可能出现老化、制冷制热功能不佳等情况，出于增强客户使用体验的考虑可能进行更换，预计此类资产的可使用年限为 10-15 年。基于谨慎性原则，此类资产预计受益期为 10 年，长期待摊费用的摊销期限取 10 年与租赁年限两者孰短确定。

局部设施升级更新系项目投入运营期间，根据物业管理需求，为加强局部设施功能而进行的升级完善，如智能监控、防水、停车等系统的升级改造等，工程完工后可以在短期内受益，此类资产预计受益期限为 3 年，长期待摊费用的摊销期限取 3 年与租赁年限两者孰短确定。

#### B、租赁补偿

租赁补偿系为取得物业租赁权向物业出租方支付的除租金外的补偿款项，由于租赁补偿系针对特定租赁合同而发生的支出，故在对应项目的剩余租赁期限内平均摊销。

截至 2019 年 6 月末，长期待摊费用中租赁补偿的构成情况如下：

单位：万元

项目	原值	摊销期（月）	账面价值
越界•苏河汇租赁补偿款	400.00	139	69.07
锦和大厦租赁补偿款	792.43	240	592.54
越界•X2 创意空间三期租赁补偿款	152.76	184	140.28
越界•世博园租赁补偿款	2,839.55	240	2,520.10
越界•500 视觉园租赁补偿款	700.00	192	684.44
<b>合计</b>	<b>4,884.74</b>	-	<b>4,006.43</b>

#### C、自用办公室装修

自用办公室的装修费，预计受益年限为 5 年，实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

#### D、局部设施升级更新



项目运营过程中发生的局部设施升级更新支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，预计受益年限为3年。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

③ 各运营项目中长期待摊费用的具体构成情况

A、越界创意园

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	214.70	214.70	214.70	214.70
		建筑安装工程支出	7,703.89	7,703.89	7,703.89	7,703.89
		基础设施支出	4,770.71	4,770.71	4,770.71	4,770.71
	公共部位装修	公共部位装修	832.01	832.01	832.01	832.01
	电梯	电梯购置安装	370.00	370.00	370.00	370.00
	中央空调	中央空调购置安装	-	-	-	-
		小计	13,891.31	13,891.31	13,891.31	13,891.31
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出	45.00	45.00	45.00	45.00	
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>13,936.31</b>	<b>13,936.31</b>	<b>13,936.31</b>	<b>13,936.31</b>

B、航天大厦

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	151.25	151.25	151.25	151.25
		建筑安装工程支出	3,086.60	3,086.60	3,086.60	3,086.60
		基础设施支出	207.57	207.57	120.43	120.43
		其他支出	0.27	0.27	0.27	0.27
	公共部位装修	公共部位装修	162.98	162.98	162.98	162.98
电梯	电梯购置安装	-	-	-	-	

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
	中央空调	中央空调购置 安装	-	-	-	-
	小计		3,608.67	3,608.67	3,521.53	3,521.53
局部设施升级更新	局部设施升级	更新支出	-	-	-	-
项目租赁补偿款			-	-	-	-
长期待摊费用原值合计			<b>3,608.67</b>	<b>3,608.67</b>	<b>3,521.53</b>	<b>3,521.53</b>

## C、越界·田林坊及越界·菁英汇

## a、越界·田林坊

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	608.22	608.22	608.22	-
		建筑安装工程支出	3,271.33	2,618.55	2,618.55	-
		基础设施支出	920.92	920.92	714.93	-
		其他支出	61.65	61.65	61.65	-
	公共部位装修	公共部位装修	244.91	244.91	244.91	-
	电梯	电梯购置安装	32.42	32.42	32.42	-
	中央空调	中央空调购置 安装	-	-	-	-
	小计		5,139.44	4,486.67	4,280.68	-
局部设施升级更新	局部设施升级	更新支出	-	-	-	-
项目租赁补偿款			-	-	-	-
长期待摊费用原值合计			<b>5,139.44</b>	<b>4,486.67</b>	<b>4,280.68</b>	-

## b、越界·菁英汇

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	35.37	35.37	35.37	35.37
		建筑安装工程支出	1,506.89	1,506.89	1,506.89	1,506.89

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
		基础设施支出	556.77	556.77	556.77	556.77
		其他支出	1.76	1.76	1.76	1.76
	公共部位 装修	公共部位装修	52.14	52.14	52.14	52.14
	电梯	电梯购置安装	19.52	19.52	19.52	19.52
	中央空调	中央空调购置 安装	-	-	-	-
		小计	2,172.45	2,172.45	2,172.45	2,172.45
局部设施升级更 新		局部设施升级 更新支出	-	-	-	-
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>2,172.45</b>	<b>2,172.45</b>	<b>2,172.45</b>	<b>2,172.45</b>

## D、锦和大厦

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年12 月31日	2016年 12月31日
功能 性改 造	基础性功 能改造	前期支出	126.30	126.30	126.30	126.30
		建筑安装工程 支出	865.62	865.62	865.62	742.28
		基础设施支出	646.37	646.37	568.96	568.96
		其他支出	-	-	-	-
	公共部位 装修	公共部位装修	21.06	21.06	21.06	21.06
	电梯	电梯购置安装	-	-	-	-
	中央空调	中央空调购置 安装	-	-	-	-
			小计	1,659.35	1,659.35	1,581.94
局部设施升级更 新		局部设施升级 更新支出	-	-	-	-
项目租赁补偿款			792.43	914.26	926.04	1,071.75
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>2,451.78</b>	<b>2,573.61</b>	<b>2,507.98</b>	<b>2,530.35</b>

## E、越界·锦绣工坊

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	127.70	127.70	127.70	127.70
		建筑安装工程支出	1,549.90	1,549.90	1,549.90	1,549.90
		基础设施支出	19.87	19.87	19.87	19.87
		其他支出	-	-	-	-
	公共部位装修	公共部位装修	47.57	47.57	47.57	47.57
	电梯	电梯购置安装	36.40	36.40	36.40	36.40
	中央空调	中央空调购置安装	-	-	-	-
		小计	1,781.46	1,781.46	1,781.46	1,781.46
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出	-	-	-	-	
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>1,781.46</b>	<b>1,781.46</b>	<b>1,781.46</b>	<b>1,781.46</b>

## F、越界·苏河汇

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	120.00	120.00	120.00	120.00
		建筑安装工程支出	971.65	971.65	971.65	971.65
		基础设施支出	125.26	125.26	125.26	125.26
	公共部位装修	公共部位装修	75.23	75.23	75.23	75.23
	电梯	电梯购置安装	-	-	-	-
	中央空调	中央空调购置安装	-	-	-	-
		小计	1,292.14	1,292.14	1,292.14	1,292.14
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出	-	-	-	-	
项目租赁补偿款			400.00	400.00	400.00	400.00
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>1,692.14</b>	<b>1,692.14</b>	<b>1,692.14</b>	<b>1,692.14</b>

## G、越界·永嘉庭

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	147.20	147.20	147.20	147.20
		建筑安装工程支出	1,860.48	1,860.48	1,860.48	1,860.48
		基础设施支出	163.89	163.89	163.89	163.89
	公共部位装修	公共部位装修	36.86	36.86	36.86	36.86
	电梯	电梯购置安装	65.71	65.71	65.71	65.71
	中央空调	中央空调购置安装	257.44	257.44	257.44	257.44
	小计			2,531.58	2,531.58	2,531.58
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出		-	-	-	-
项目租赁补偿款			-	-	-	-
长期待摊费用原值合计			<b>2,531.58</b>	<b>2,531.58</b>	<b>2,531.58</b>	<b>2,531.58</b>

## H、越界·500 视觉园

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	534.58	534.58	534.58	534.58
		建筑安装工程支出	523.66	523.66	523.66	523.66
		基础设施支出	73.12	73.12	73.12	73.12
	公共部位装修	公共部位装修	26.13	26.13	26.13	26.13
	电梯	电梯购置安装	35.40	35.40	35.40	35.40
	中央空调	中央空调购置安装	-	-	-	-
	小计			1,192.89	1,192.89	1,192.89
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出		-	-	-	-
项目租赁补偿款			700.00	-	-	-
长期待摊费用原值合计			<b>1,892.89</b>	<b>1,192.89</b>	<b>1,192.89</b>	<b>1,192.89</b>

## I、越界·智造局 II

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	133.17	133.17	133.17	133.17
		建筑安装工程支出	2,344.84	2,344.84	2,344.84	2,344.84
		基础设施支出	330.98	330.98	330.98	330.98
	公共部位装修	公共部位装修	19.16	19.16	19.16	19.16
	电梯	电梯购置安装	30.29	30.29	30.29	30.29
	中央空调	中央空调购置安装	-	-	-	-
		小计	2,858.44	2,858.44	2,858.44	2,858.44
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出	94.24	94.24	94.24	94.24	
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>2,952.68</b>	<b>2,952.68</b>	<b>2,952.68</b>	<b>2,952.68</b>

## J、越界·X2 创意空间

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	-	-	-	-
		建筑安装工程支出	205.80	205.80	205.80	205.80
		基础设施支出	-	-	-	-
	公共部位装修	公共部位装修	-	-	-	-
	电梯	电梯购置安装	-	-	-	-
	中央空调	中央空调购置安装	-	-	-	-
		小计	205.80	205.80	205.80	205.80
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出	4.65	4.65	4.65	4.65	
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>210.45</b>	<b>210.45</b>	<b>210.45</b>	<b>210.45</b>

## K、越界·X2 创意空间二期

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	91.32	91.32	91.32	-
		建筑安装工程支出	695.26	670.67	670.67	-
		基础设施支出	169.11	169.11	169.11	-
		其他支出	11.11	11.11	11.11	-
	公共部位装修	公共部位装修	15.53	7.71	7.71	-
	电梯	电梯购置安装	18.05	15.41	15.41	-
	中央空调	中央空调购置安装	-	-	-	-
		小计	1,000.38	965.33	965.33	-
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出	-	-	-	-	
项目租赁补偿款			-	-	-	-
长期待摊费用原值合计			1,000.38	965.33	965.33	-

## L、越界·X2 创意空间三期

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	-	-	-	-
		建筑安装工程支出	-	-	-	-
		基础设施支出	18.60	-	-	-
		其他支出	-	-	-	-
	公共部位装修	公共部位装修	-	-	-	-
	电梯	电梯购置安装	-	-	-	-
	中央空调	中央空调购置安装	-	-	-	-
		小计	18.60	-	-	-
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出	-	-	-	-	

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
项目租赁补偿款			152.76	152.76	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>171.36</b>	<b>152.76</b>	-	-

## M、越界·智汇园

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	261.71	261.71	261.71	261.71
		建筑安装工程支出	5,500.63	5,500.63	5,500.63	5,500.63
		基础设施支出	527.83	527.83	455.90	455.90
		其他支出	1.00	1.00	1.00	1.00
	公共部位装修	公共部位装修	14.58	14.58	14.58	14.58
	电梯	电梯购置安装	74.00	74.00	74.00	74.00
	中央空调	中央空调购置安装	-	-	-	-
		小计	6,379.75	6,379.75	6,307.82	6,307.82
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出	-	-	-	-	
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>6,379.75</b>	<b>6,379.75</b>	<b>6,307.82</b>	<b>6,307.82</b>

## N、大宁财智中心

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	47.88	47.88	47.88	47.88
		建筑安装工程支出	1,478.01	1,478.01	1,478.01	1,478.01
		基础设施支出	909.35	909.35	909.35	909.35
		其他支出	-	-	-	-
	公共部位装修	公共部位装修	88.93	88.93	88.93	88.93
	电梯	电梯购置安装	41.67	41.67	41.67	41.67



类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
	中央空调	中央空调购置 安装	-	-	-	-
	小计		2,565.84	2,565.84	2,565.84	2,565.84
局部设施升级更新	局部设施升级	更新支出	-	-	-	-
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>2,565.84</b>	<b>2,565.84</b>	<b>2,565.84</b>	<b>2,565.84</b>

## O、越界·乐平方

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	199.81	199.81	199.81	199.81
		建筑安装工程支出	4,942.65	4,942.65	4,942.65	4,942.65
		基础设施支出	482.32	482.32	482.32	482.32
		其他支出	-	-	-	-
	公共部位装修	公共部位装修	27.32	27.32	27.32	27.32
	电梯	电梯购置安装	51.85	51.85	51.85	51.85
	中央空调	中央空调购置 安装	-	-	-	-
	小计		5,703.95	5,703.95	5,703.95	5,703.95
局部设施升级更新	局部设施升级	更新支出	-	-	-	-
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>5,703.95</b>	<b>5,703.95</b>	<b>5,703.95</b>	<b>5,703.95</b>

## P、越界·智造局 I

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	195.73	195.73	195.73	195.73
		建筑安装工程支出	3,239.19	3,239.19	3,239.19	3,239.19
		基础设施支出	1,047.12	1,047.12	1,047.12	1,047.12

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
	公共部位 装修	公共部位装修	54.56	54.56	54.56	54.56
	电梯	电梯购置安装	188.50	188.50	188.50	188.50
	中央空调	中央空调购置 安装	-	-	-	-
	小计		4,725.10	4,725.10	4,725.10	4,725.10
局部设施升级更 新	局部设施升级 更新支出		14.69	14.69	14.69	14.69
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>4,739.79</b>	<b>4,739.79</b>	<b>4,739.79</b>	<b>4,739.79</b>

## Q、南翔智地园三期

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改 造	基础性功 能改造	前期支出	1,112.18	1,112.18	1,083.87	1,079.88
		建筑安装工程 支出	11,021.25	10,333.51	10,166.13	10,091.74
		基础设施支出	3,397.25	3,397.25	3,397.25	3,356.93
		其他支出	87.06	87.06	87.06	86.34
	公共部位 装修	公共部位装修	568.92	568.92	170.29	170.29
	电梯	电梯购置安装	86.84	86.84	86.84	86.84
	中央空调	中央空调购置 安装	-	-	-	-
	小计			16,273.50	15,585.76	14,991.44
局部设施升级更 新	局部设施升级 更新支出		56.42	56.42	56.42	56.42
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>16,329.92</b>	<b>15,642.20</b>	<b>15,047.86</b>	<b>14,928.46</b>

## R、越界·X2 创意街区

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能	基础性功	前期支出	124.55	124.55	124.55	124.55

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
性改造	能改造	建筑安装工程支出	277.36	277.36	277.36	277.36
		基础设施支出	1,173.57	1,173.57	1,173.57	1,173.57
	公共部位装修	公共部位装修	9.77	9.77	9.77	9.77
	电梯	电梯购置安装	33.50	33.50	33.50	33.50
	中央空调	中央空调购置安装	-	-	-	-
	小计			1,618.75	1,618.75	1,618.75
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出		227.28	227.28	227.28	227.28
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>1,846.03</b>	<b>1,846.03</b>	<b>1,846.03</b>	<b>1,846.03</b>

## S、越界·智慧谷

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	68.97	68.97	68.97	68.97
		建筑安装工程支出	1,111.76	1,111.76	1,111.76	1,111.76
		基础设施支出	249.10	249.10	249.10	249.10
		其他支出	9.68	9.68	9.68	9.68
	公共部位装修	公共部位装修	26.38	26.38	26.38	26.38
	电梯	电梯购置安装	17.13	17.13	-	-
	中央空调	中央空调购置安装	-	-	-	-
	小计			1,483.02	1,483.02	1,465.89
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出		-	-	-	-
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>1,483.02</b>	<b>1,483.02</b>	<b>1,465.89</b>	<b>1,465.89</b>

## T、紫安大厦

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	12.95	12.95	12.95	12.95
		建筑安装工程支出	3,226.62	3,226.62	3,226.62	3,226.62
		基础设施支出	43.15	43.15	43.15	43.15
		其他支出	-	-	-	-
	公共部位装修	公共部位装修	114.58	114.58	114.58	114.58
	电梯	电梯购置安装	-	-	-	-
	中央空调	中央空调购置安装	-	-	-	-
		小计	3,397.30	3,397.30	3,397.30	3,397.30
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出	-	-	-	-	
项目租赁补偿款			-	-	-	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>3,397.30</b>	<b>3,397.30</b>	<b>3,397.30</b>	<b>3,397.30</b>

## U、越界·世博园

单位：万元

类别	明细	工程支出内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
功能性改造	基础性功能改造	前期支出	1,537.62	1,537.62	1,311.86	-
		建筑安装工程支出	18,103.42	18,103.42	15,674.56	-
		基础设施支出	1,010.93	1,010.93	775.27	-
		其他支出	537.17	537.17	384.82	-
	公共部位装修	公共部位装修	1,405.51	1,405.51	1,216.28	-
	电梯	电梯购置安装	496.23	496.23	496.23	-
	中央空调	中央空调购置安装	263.16	263.16	263.16	-
		小计	23,354.04	23,354.04	20,122.18	-
局部设施升级更新	局部设施升级更新支出	-	-	-	-	
项目租赁补偿款			2,839.55	2,839.55	2,839.55	-
<b>长期待摊费用原值合计</b>			<b>26,193.59</b>	<b>26,193.59</b>	<b>22,961.73</b>	-

## ④ 长期待摊费用摊销与成本归集的配比情况

各运营项目中同类别的园区改造支出的摊销方法保持一致。

项目功能性改造工程支出、租赁补偿款、局部设施的升级更新系所运营园区的改造工程或租赁补偿，摊销金额与记入营业成本。自用办公室装修系发行人管理办公自用房屋装修，相关摊销金额记入管理费用。

报告期内，各期长期待摊费用摊销情况与发行人成本归集的配比情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
长期待摊费用本期摊销	3,439.73	6,650.19	5,882.40	4,843.78
<b>长期待摊费用摊销合计</b>	<b>3,439.73</b>	<b>6,650.19</b>	<b>5,882.40</b>	<b>4,843.78</b>
摊销记入当期损益情况，其中：				
-管理费用	85.69	161.22	60.44	48.89
-主营业务成本	3,354.04	6,488.97	5,821.96	4,794.89

由上表可知，长期待摊费用各期摊销与发行人成本相配比。

#### （7）递延所得税资产

报告期内各期末，公司递延所得税资产的组成情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	8,348.13	2,087.03	8,367.82	2,091.95	9,514.21	2,378.55	6,812.40	1,703.10
资产减值准备	98.27	24.57	107.01	26.75	105.53	26.38	47.05	11.76
递延收益	910.84	227.71	732.94	183.24	571.64	142.91	525.00	131.25
预计负债	124.20	31.05	-	-	-	-	93.24	23.31
长期待摊费用摊销	-	-	-	-	668.75	167.19	530.29	132.57
<b>合计</b>	<b>9,481.44</b>	<b>2,370.36</b>	<b>9,207.77</b>	<b>2,301.94</b>	<b>10,860.12</b>	<b>2,715.03</b>	<b>8,007.98</b>	<b>2,001.99</b>

可抵扣暂时性差异中，可抵扣亏损主要来自处于项目投入初期或项目成熟运营时间不长的子公司的累积可抵扣亏损，2019年6月末累积可抵扣亏损主要来自杭州锦悦（主要运营锦和大厦、越界·锦绣工坊）及上海锦朗（主要运营越界·世博园）等；递延收益均为政府补助；预计负债为公司因未决诉讼可能赔偿的金额，具体情况详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“十三、其他重要

事项（三）或有事项”；长期待摊费用摊销系前期会计差错更正而调整长期摊销费用摊销额所形成，具体情况详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“十三、其他重要事项（一）前期会计差错更正”。

#### （8）其他非流动资产

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司的其他非流动资产分别为12,740.75万元、10,544.84万元、11,446.26万元和12,886.25万元，具体情况如下：

单位：万元

类别及内容	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
租赁保证金、押金	4,976.10	4,378.03	4,213.09	4,163.09
预付租金款	5,817.40	5,988.50	6,330.70	6,672.90
越界·世博园项目补偿款	-	-	-	1,904.76
越界金都路项目补偿款	1,571.43	1,079.73	-	-
预付工程款	501.32	-	1.05	-
<b>合计</b>	<b>12,866.25</b>	<b>11,446.26</b>	<b>10,544.84</b>	<b>12,740.75</b>

##### ① 租赁保证金、押金

各期末租赁保证金、押金为本公司及子公司支付给各园区物业出租方的租赁押金。租赁押金由公司与物业出租方协商确定，各项目向物业出租方支付的租赁押金水平存在差异。

公司在其他应收款科目核算的按租赁合同约定向物业出租方等支付的租赁保证金、押金，经测试未按单项金额重大并单项计提或单项金额不重大但单项计提坏账准备，并入信用风险特征组合2（租赁合同约定的租赁保证金、押金）计提坏账准备。因物业出租方租赁合同租期较长，该部分其他应收款回收期为一年以上，报表重分类至其他非流动资产。

报告期各期末，其他非流动资产中的租赁保证金、押金情况如下：

单位：万元

类别	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
----	------------	-------------	-------------	-------------

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他非流动资产—租赁保证金、押金	4,976.10	-	4,378.03	-	4,213.09	-	4,163.09	-

## ② 预付租金款

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，预付租金款分别为6,672.90万元、6,330.70万元、5,988.50万元及5,817.40万元，主要系子公司上海数娱预付越界·X2创意空间二期物业出租方中国科学院声学研究所东海研究站租金款。

## ③ 其他

2016年末越界·世博园项目补偿款1,904.76万元为子公司上海锦朗对物业出租方上海世博城市最佳实践区商务有限公司补偿款，已于2017年度转入越界·世博园长期待摊费用。

2019年6月末、2018年末越界金都路项目补偿款1,571.43万元、1,079.73万元为子公司上海锦静对物业出租方上海优生婴儿用品有限公司租赁补偿款。

## 4、主要资产减值准备提取情况

公司资产减值准备为应收款项的坏账准备。报告期内各期末的坏账准备金额如下：

单位：万元

项目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
应收账款坏账准备	97.08	94.19	100.04	45.31
其他应收款坏账准备	1.20	12.82	5.49	1.73
<b>合计</b>	<b>98.28</b>	<b>107.01</b>	<b>105.53</b>	<b>47.05</b>

截至2019年6月末，公司已投入运营的承租运营项目共22个，目前均正常运营中。报告期内，公司部分已投入运营项目存在被查封等业主方权利受限的情况，经检查无需计提减值准备，具体情况如下：

### （1）已投入运营项目业主方权利受限情况

#### ① 越界·X2创意街区被查封

越界·X2创意街区由苏州创力租赁苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司及苏州金属工艺厂持有的位于苏州市滨河路1388号的部分物

业，租赁期为 180 个月。根据上海市公安局经济犯罪侦查总队出具的《关于协助冻结房地产的函》（沪公经函[2008]96 号），越界•X2 创意街区所在物业于 2008 年 3 月 10 日起被上海市公安局因侦查一起经济犯罪案件而查封。

截至本招股说明书签署日，该查封状态现仍处于持续中，目前不存在第三人主张权利的情形，项目处于正常经营状态。除此之外，发行人其他已投入运营的承租运营项目均不存在被查封情形。

## ② 资产被抵押

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 6 月末，该项抵押借款余额为 7.88 亿元。

截至本招股说明书签署日，上述项目未出现出租方无法按时还本付息而导致项目被查封的情形，项目处于正常经营状态。除此之外，发行人其他已投入运营的承租运营项目均不存在承租物业被抵押的情形。

## （2）越界•X2 创意街区经检查无需计提减值准备

苏州创力租赁苏州市工艺美术实业发展有限公司、苏州刺绣厂有限公司及苏州金属工艺厂持有的位于苏州市滨河路 1388 号的部分物业运营越界•X2 创意街区，租赁期为 180 个月，租赁起始时间为 2006 年。

根据上海市公安局经济犯罪侦查总队出具的《关于协助冻结房地产的函》（沪公经函[2008]96 号），越界•X2 创意街区所在物业于 2008 年 3 月 10 日起被上海市公安局因侦查一起经济犯罪案件而查封。该查封状态现仍处于持续中，目前不存在第三人主张权利的情形。

根据《公安机关办理刑事案件适用查封、冻结措施有关规定》，查封土地、房屋等涉案不动产或者车辆、船舶、航空器以及大型机器、设备等特定动产的，可以在保证侦查活动正常进行的同时，允许有关当事人继续合理使用，并采取必要保值保管措施。因此，越界•X2 创意街区所在物业的物业产权方若能够保证相关侦查活动正常进行的同时采取必要的保值保管措施，物业产权方与苏州创力签



署的租赁协议仍可继续履行。

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]11号）第二十条规定：“租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。”鉴于该物业查封事宜是在租赁合同签署后发生，即使未来该物业被强制拍卖，基于“买卖不破租赁”的原则，已签署的租赁合同仍将继续履行。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，越界•X2创意街区营业收入分别为1,448.08万元、1,504.26万元、1,499.95万元及446.32万元，毛利分别为539.66万元、666.24万元、645.38万元及68.13万元，项目盈利状况良好。同时，鉴于该物业的上述查封事项不会对发行人与产权方签署的租赁协议的合法性、有效性和可持续性造成影响，不影响园区的正常经营，园区运营所产生的经济绩效预期将会实现，经检查无需计提减值准备。

## （二）负债状况分析

### 1、负债的结构及变动分析

报告期内，公司负债构成如下：

单位：万元、%

项目	2019年 6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	49,450.51	91.49	53,821.51	94.00	53,956.97	94.85	51,996.76	88.11
非流动负债	4,597.82	8.51	3,436.00	6.00	2,932.17	5.15	7,018.04	11.89
<b>负债总计</b>	<b>54,048.33</b>	<b>100.00</b>	<b>57,257.51</b>	<b>100.00</b>	<b>56,889.14</b>	<b>100.00</b>	<b>59,014.80</b>	<b>100.00</b>

公司的负债主要为流动负债，2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末流动负债占负债总额的比例分别为88.11%、94.85%、94.00%和91.49%，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6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 4,597.82 万元，主要为长期借款和递延收益。

## 2、流动负债的结构及其变化分析

报告期内，公司流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019年 6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
短期借款	10,414.84	21.06	14,600.00	27.13	14,610.00	27.08	10,307.00	19.82
应付账款	6,125.91	12.39	6,841.21	12.71	8,126.93	15.06	9,527.75	18.32
预收款项	6,287.24	12.71	6,260.01	11.63	6,449.66	11.95	5,133.47	9.87
应付职工薪酬	411.63	0.83	654.20	1.22	490.83	0.91	400.00	0.77
应交税费	1,889.32	3.82	2,136.01	3.97	1,504.50	2.79	1,307.46	2.51
其他应付款	18,156.87	36.72	17,608.83	32.72	16,916.55	31.35	12,322.83	23.70
一年内到期的非流动负债	6,164.70	12.47	5,721.25	10.63	5,858.50	10.86	12,998.25	25.00
<b>流动负债合计</b>	<b>49,450.51</b>	<b>100.00</b>	<b>53,821.51</b>	<b>100.00</b>	<b>53,956.97</b>	<b>100.00</b>	<b>51,996.76</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，公司的流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

### （1）短期借款

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司的短期借款账面价值分别为 10,307.00 万元、14,610.00 万元、14,600.00 万元及 10,414.84 万元。2017 年末公司短期借款较 2016 年末增加 4,303.00 万元，主要系随着公司经营规模的扩大，流动资金的需求也相应大幅增加，公司通过银行借款的方式补充流动资金。2019 年 6 月末公司短期借款较 2018 年末减少 4,185.16 万元，主要系公司偿还部分到期的短期借款所致。

### （2）应付账款

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司应付账款账面价值分别为 9,527.75 万元、8,126.93 万元、6,841.21 万元及 6,125.91 万元。公司的应付账款主要系尚未支付的装修改造工程款。报告期内各期末，应付账款的账龄

情况如下：

单位：万元

账龄	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
1年以内	2,391.71	5,070.63	5,946.09	8,674.90
1-2年	2,932.74	716.26	1,713.01	498.51
2-3年	481.88	784.28	240.02	239.78
3年以上	319.59	270.05	227.81	114.56
<b>合计</b>	<b>6,125.91</b>	<b>6,841.21</b>	<b>8,126.93</b>	<b>9,527.75</b>

报告期内各期末，应付装修改造工程款账龄通常在两年以内。两年以上长账龄的应付账款主要系按合同约定尚未支付的工程质保金，将在工程质保期满（通常为二至五年）并复验无质量问题后支付。

2017年末应付账款余额较上年末有所减少，主要系发行人在本年支付了上年末根据协议确认的租赁补偿款及越界•田林坊、南翔智地园三期等项目应付工程款。2018年末应付账款余额较上年末有所减少，主要系当年支付越界•世博园项目应付工程款所致。2019年6月末应付账款余额较2018年末有所减少，主要系当期支付越界•田林坊项目应付工程款所致。

### （3）预收款项

发行人通常采用先付后用的政策对客户进行收款，即通常预收租户一个月的租金及物业管理费，并在为其提供完毕相应服务后结转损益，同时预收次月款项。因此，发行人收到客户款项到实际结算之间大致的时间间隔通常为一个月。公司也综合考虑部分客户的自身情况及租赁标的面积、地段、位置及租赁期限等因素，经与客户签订合同，对其预收两个月或更长期限的租金。因此，该部分客户的预收款项收取的时间至实际结算的时间间隔长于一个月。发行人严格执行了上述预收款项政策，依约对客户进行相应款项的预收。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司的预收款项账面价值分别为5,133.47万元、6,449.66万元、6,260.01万元及6,287.24万元，主要为预收客户的租金和物业费。

2017 年末，发行人承租运营的园区数量及可供租赁面积增长较快，随着公司经营规模的扩大，发行人的招商能力、运营能力持续增强，营业收入逐年增长，预收款项随着发行人的经营规模及营业收入的增长相应增加。

2018 年末预收账款下降的主要原因为：一是因为越界•苏河汇项目租户上海市长宁第二房屋征收服务事务有限公司出于自身管理需要在 2017 年 6 月提前支付了 2017 年 6 月至 2020 年 5 月的租金共计 270.88 万元，随着公司预收租金逐月结转至营业收入，2018 年末预收租金较 2017 年末预收租金减少了 83.22 万元；二是因为部分项目 2018 年末出租率比 2017 年末有所下降导致 2018 年末预收款项较 2017 年有所下降。

报告期，发行人预收款项期末余额及占营业收入比例如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月末 /2019 年 1-6 月	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度	2016 年末 /2016 年度
预收款项	6,287.24	6,260.01	6,449.66	5,133.47
营业收入	40,689.22	79,993.59	64,428.03	53,045.31
预收款项 占营业收入 比例	7.73%	7.83%	10.01%	9.68%

注：2019 年 6 月末预收账款占营业收入比例以按 2019 年 1-6 月的营业收入年化后计算。

发行人预收款项期末余额占当期营业收入的比例相对稳定，预收款项与销售收入的变动配比合理。

#### （4）应付职工薪酬

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司的应付职工薪酬账面价值分别为 400.00 万元、490.83 万元、654.20 万元和 411.63 万元，系期末计提但尚未发放的奖金及员工薪酬。

#### （5）其他应付款

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司的其他应付款账面价值分别为 12,322.83 万元、16,916.55 万元、17,608.83 万元和 18,156.87 万元，构成如下：

单位：万元

项目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
应付利息	-	37.07	36.13	47.72
其他应付款	18,156.87	17,571.76	16,880.42	12,275.10
<b>合计</b>	<b>18,156.87</b>	<b>17,608.83</b>	<b>16,916.55</b>	<b>12,322.83</b>

2016年末、2017年末、2018年末，应付利息主要为公司借款计提的利息。

自2019年1月1日起，公司首次执行修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）等金融工具会计准则，根据相关会计准则规定以及财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）的规定，2019年起公司基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中，不在其他应付款进行列报。

其他应付款主要由租户的租赁及装修押金组成，且公司租户数量众多、相对分散，单个租户的押金金额较低。租赁押金系发行人按合同约定向租户收取的租赁保证金；装修押金系公司为防止租户装修改造期间违规装修、损害公共设施而向租户收取的装修保证金。随着公司的项目数量和面积的增加，押金总额呈上升趋势。2017年末，公司其他应付款较2016年末增加较多，主要系越界·世博园及越界·田林坊于当年投入运营而新增租户租赁及装修押金。

截至2019年6月末，公司前五大的其他应付款单位情况如下：

单位名称	账面余额（万元）	性质或内容
上海大地诚泰文化科技有限公司	367.10	客户押金
上海美兆喆源门诊部有限公司	357.78	客户押金
上海昕红影院管理有限公司/上海昕凯影院管理有限公司	307.32	客户押金
上海隆宝酒店管理有限公司/上海凯度投资管理有限公司	269.23	客户押金
上海季派酒店管理有限公司/上海木丞酒店管理有限公司	266.55	客户押金
<b>合计</b>	<b>1,567.98</b>	<b>-</b>

#### （6）一年内到期的非流动负债

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司的一年内到期的

非流动负债账面价值分别为 12,998.25 万元、5,858.50 万元、5,721.25 万元及 6,164.70 万元，主要为一年内到期的长期借款。

### 3、非流动负债的结构和变化

报告期内，公司非流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019年 6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
长期借款	3,537.50	76.94	2,675.00	77.85	2,321.25	79.17	6,349.29	90.47
预计负债	124.20	2.70	-	-	-	-	93.24	1.33
递延收益	910.84	19.81	732.94	21.33	571.64	19.50	525.00	7.48
递延所得税负债	25.28	0.55	28.06	0.82	39.28	1.34	50.50	0.72
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,597.82</b>	<b>100.00</b>	<b>3,436.00</b>	<b>100.00</b>	<b>2,932.17</b>	<b>100.00</b>	<b>7,018.04</b>	<b>100.00</b>

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6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4,597.82万元，主要由长期借款、预计负债、递延收益和递延所得税负债构成。

2017年末较2016年末长期借款余额大幅下降，主要系部分长期借款将于一年内到期而转入一年内到期的非流动负债科目所致。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司递延收益分别为525.00万元、571.64万元、732.94万元和910.84万元，系获得的政府补助，其中与收益相关的政府补助计入递延收益的余额为2017年收到的产业转型升级发展专项资金50.00万元、2018年收到的文化创意产业集聚发展平台补助资金100.00万元，其余均系与资产相关的政府补助。

### （三）资产周转能力分析

报告期内，公司资产周转率有关指标如下：

周转率指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次）	21.27	45.09	52.60	76.76

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司的应收账款周转率分别为76.76次、52.60次、45.09次和21.27次，总体保持在较高水平，主要由于公司的租金收入、物业管理费收入通常以预收的方式进行结算，应收账款绝对金额相对较小，周转率较高。2017年度应收账款周转率较2016年度有所下降，主要系当年越界·世博园等项目投入运营而增加应收客户款项所致；2018年度应收账款周转率较2017年度有所降低，主要系当年确认应收西南明园实业发展有限公司管理酬金增加所致。

#### （四）偿债能力指标分析

财务指标	2019年 6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）	0.59	0.49	0.26	0.21
速动比率（倍）	0.49	0.41	0.19	0.15
资产负债率（%） （合并）	40.88	44.88	49.43	56.04
资产负债率（%） （母公司）	27.08	36.16	36.48	42.58
财务指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
息税折旧摊销前 利润（万元）	14,744.11	33,217.93	23,945.98	20,083.34
利息保障倍数 （倍）	18.16	21.16	11.78	12.79

##### 1、短期偿债能力分析

报告期内，公司流动比率逐年上升。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司的流动比率分别为0.21、0.26、0.49和0.59，总体呈现上升趋势。2018年末，公司流动比率较2017年末增长的主要原因是当年年末货币资金有所增加导致流动资产增加幅度较大。公司流动比率较低的主要原因为公司资产构成以非流动资产为主，负债构成以流动负债为主。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，流动资产占资产总额比例分别为10.50%、12.19%、20.69%和21.99%，非流动资产占比则较高。而流动负债报告期各期末占负债总额比例分别为88.11%、94.85%、94.00%和91.49%。公司上述财务结构特点与经营模式相关。

### （1）业务模式导致流动资产较少

报告期内，公司业务处于扩张期，园区建设投入较大，公司通过自有盈余资金和银行借款对新园区进行改造支出，形成较大的在建工程和长期待摊费用。另一方面，公司预收租金、物业管理费的经营模式导致应收账款等流动资产金额较低且没有存货，流动资产总额相对较小。

### （2）主要短期负债集中兑付风险较小

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，预收账款占发行人流动负债比例分别为9.87%、11.95%、11.63%和12.71%。预收账款主要系预收客户租金及物业费。发行人通常采用先付后用的政策对客户进行收款，即通常预收租户一个月的租金及物业管理费。公司也综合考虑部分客户的自身情况及租赁标的面积、地段、位置及租赁期限等因素，经与客户签订合同，对其预收两个月或更长期限的租金。由于该等预收账款通常结转收入，对公司短期偿债能力的负面影响较小。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，其他应付款占发行人流动负债比例分别为23.70%、31.35%、32.72%和36.72%。其他应付款主要由租户的租赁押金和装修押金组成，租赁押金系发行人按合同约定向租户收取的租赁保证金；装修押金系公司为防止租户装修改造期间违规装修、损害公共设施而向租户收取的装修保证金。公司租户数量众多、相对分散，单个租户的押金金额较低，集中兑付的风险较小。

由上可知，发行人流动负债中预收账款、其他应付款等主要负债的集中兑付风险较小。

### （3）经营性现金流良好

由于业务模式特性，发行人收入、支出依据提前签署的租赁合同且采取预收、预付的模式，未来资金回款及支出的可预测性较好、确定性较高，资金流整体稳定性较高，有利于资金安排和资金充分利用。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为12,014.09万元、23,503.12万元、27,959.46万元和12,244.51万元，经营性回款良好。

2018年末，公司流动比率上升至0.49，主要系越界·田林坊、越界·世博园等项目于当年度完整运营导致年末货币资金较上年末有大幅增加。随着公司新投



入项目运营逐渐成熟，经营回款稳定，流动比率 2019 年 6 月末上升至 0.59。根据同行业公司圣博华康 2016 年、2017 年和 2018 年各年度报告，圣博华康 2016 年、2017 年和 2018 年各年末流动比率分别为 0.41、0.44 和 0.39，同锦和商业不存在重大差异，体现出行业共性。

## 2、长期偿债能力分析

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，母公司的资产负债率分别为 42.58%、36.48%、36.16% 和 27.08%，合并报表资产负债率分别为 56.04%、49.43%、44.88% 和 40.88%。随着到期债务偿还及各项目投入运营，公司资产负债率整体呈下降趋势。2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月，利息保障倍数分别为 12.79 倍、11.78 倍、21.16 倍和 18.16 倍，2017 年度有所下降主要原因系借款规模扩大，导致利息支出增加，而园区改造装修完成后，需经招商及运营等过程才能实现盈利，2018 年随着新投入园区经营逐步成熟、盈利情况好转，利息保障倍数回升。2019 年 1-6 月利息保障倍数有所下降，主要系当期利润总额同比略有下降所致。

## 3、其他影响公司偿债能力的因素

公司对外担保具体情况详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 3、关联担保（1）为子公司以外的关联方提供担保”相关内容。

公司因未决诉讼或仲裁形成的或有事项具体情况详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“十三、其他重要事项（三）或有事项”相关内容。

# 二、公司经营成果与盈利分析

## （一）营业收入构成及变动情况

### 1、公司营业收入构成分析

报告期内，公司营业收入变动及构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019 年 1-6 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	40,689.22	100.00	79,993.59	100.00	64,428.03	100.00	53,045.31	100.00
<b>营业收入合计</b>	<b>40,689.22</b>	<b>100.00</b>	<b>79,993.59</b>	<b>100.00</b>	<b>64,428.03</b>	<b>100.00</b>	<b>53,045.31</b>	<b>100.00</b>

公司主营业务突出，各期主营业务收入占营业收入的比例均为 100.00%。报告期内，公司主营业务收入增长迅速且稳定，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住率提升所致。

## 2、主营业务收入的业务构成分析

报告期内，公司主营业务收入分业务的构成情况如下：

单位：万元、%

期间	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
<b>承租运营</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金	30,509.95	77.78	60,200.60	77.61	48,658.11	77.32	39,126.98	75.82
物业管理	4,210.62	10.73	7,419.08	18.91	6,425.28	16.38	5,544.10	14.13
停车费	1,009.67	2.57	2,244.75	5.72	2,039.16	5.20	1,735.83	4.43
能源	2,679.01	6.83	5,752.10	14.66	4,841.04	12.34	4,354.61	11.10
公共服务	438.97	1.12	742.89	1.89	718.55	1.83	576.69	1.47
其他服务	377.38	0.96	1,213.63	3.09	252.39	0.64	266.82	0.68
<b>承租运营合计</b>	<b>39,225.60</b>	<b>100.00</b>	<b>77,573.06</b>	<b>100.00</b>	<b>62,934.54</b>	<b>100.00</b>	<b>51,605.02</b>	<b>100.00</b>
<b>参股运营</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	24.60	11.68	49.19	10.51	241.87	57.05	207.33	76.54
公共服务	-	-	113.42	24.23	58.58	13.82	16.04	5.92
其他服务	185.96	88.32	305.41	65.25	123.54	29.14	47.50	17.54
<b>参股运营合计</b>	<b>210.56</b>	<b>100.00</b>	<b>468.02</b>	<b>100.00</b>	<b>423.99</b>	<b>100.00</b>	<b>270.88</b>	<b>100.00</b>
<b>受托运营及其他</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	371.85	29.68	613.39	31.42	539.60	50.45	622.64	53.24
停车费	25.48	2.03	50.16	2.57	46.00	4.30	44.35	3.79
能源	418.82	33.42	392.13	20.08	386.77	36.16	378.93	32.40

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
公共服务	3.77	0.30	-	-	-	-	-	-
其他服务	433.13	34.57	896.84	45.93	97.14	9.08	123.49	10.56
受托运营及其他合计	<b>1,253.06</b>	<b>100.00</b>	<b>1,952.51</b>	<b>100.00</b>	<b>1,069.50</b>	<b>100.00</b>	<b>1,169.41</b>	<b>100.00</b>
上述经营模式合计								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金	30,509.95	74.98	60,200.60	75.26	48,658.11	75.52	39,126.98	73.76
物业管理费	4,607.07	11.32	8,081.66	10.10	7,206.75	11.19	6,374.07	12.02
停车费	1,035.15	2.54	2,294.91	2.87	2,085.16	3.24	1,780.18	3.36
能源	3,097.83	7.61	6,144.22	7.68	5,227.81	8.11	4,733.54	8.92
公共服务	442.74	1.09	856.32	1.07	777.13	1.21	592.73	1.12
其他服务	996.47	2.45	2,415.88	3.02	473.07	0.73	437.81	0.83
合计	<b>40,689.22</b>	<b>100.00</b>	<b>79,993.59</b>	<b>100.00</b>	<b>64,428.03</b>	<b>100.00</b>	<b>53,045.31</b>	<b>100.00</b>

公司经营模式包括承租运营、参股运营以及受托运营，其中，承租运营是其最主要的经营方式。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司承租运营模式的收入分别为51,605.02万元、62,934.54万元、77,573.06万元及39,225.60万元，占公司各期营业收入的比例分别为97.28%、97.68%、96.97%及96.40%。

报告期内，公司主营业务收入的主要由租金、物业管理费、停车费、能源（水电费）、公共服务以及其他服务等业务构成。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构成部分；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：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1-6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	8,618.78	21.18%	18,408.32	23.01%	17,141.78	26.61%	16,882.51	31.83%
2	航天大厦	1,555.30	3.82%	3,277.90	4.10%	3,296.18	5.12%	3,383.44	6.38%
3 (注2)	越界·田林坊	3,671.80	9.02%	7,168.16	8.96%	4,317.73	6.70%	127.02	0.24%
	越界·菁英汇	363.15	0.89%	706.52	0.88%	680.88	1.06%	615.21	1.16%
4	锦和大厦	2,502.43	6.15%	4,166.34	5.21%	3,025.14	4.70%	1,446.05	2.73%
5	越界·锦绣工坊	375.55	0.92%	744.78	0.93%	662.25	1.03%	722.34	1.36%
6	越界·苏河汇	854.85	2.10%	1,723.17	2.15%	1,674.14	2.60%	1,619.93	3.05%
7	越界·永嘉庭	1,264.39	3.11%	2,616.41	3.27%	2,601.77	4.04%	2,479.71	4.67%
8	越界·500视觉园	717.77	1.76%	970.11	1.21%	1,015.36	1.58%	1,070.93	2.02%
9	越界·智造局II	1,253.68	3.08%	2,741.19	3.43%	2,621.97	4.07%	2,533.62	4.78%
10	越界·X2创意空间	1,280.37	3.15%	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	765.14	1.88%	1,369.09	1.71%	504.07	0.78%	-	-
12	越界·X2创意空间三期	217.94	0.54%	310.44	0.39%	-	-	-	-
13	越界·智汇园	762.68	1.87%	1,439.01	1.80%	1,392.05	2.16%	1,174.72	2.21%
14	大宁财智中心	1,398.94	3.44%	2,811.18	3.51%	2,582.03	4.01%	2,496.11	4.71%
15	越界·乐平方	1,182.47	2.91%	2,368.49	2.96%	2,126.64	3.30%	2,161.65	4.08%
16	越界·智造局I	2,902.17	7.13%	5,978.54	7.47%	5,685.00	8.82%	5,513.15	10.39%
17	南翔智地园三期	2,392.01	5.88%	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1-6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	446.32	1.10%	1,499.95	1.88%	1,504.26	2.33%	1,448.08	2.73%
19	越界·智慧谷	464.78	1.14%	872.73	1.09%	778.95	1.21%	751.00	1.42%
20	紫安大厦	1,113.65	2.74%	2,210.27	2.76%	2,177.34	3.38%	2,021.65	3.81%
21	越界·世博园	3,786.78	9.31%	6,710.85	8.39%	2,665.10	4.14%	22.99	0.04%
22	越界·太保中心 (注3)	1,322.79	3.25%	2,521.12	3.15%	616.21	0.96%	566.67	1.07%
23	明园商务中心	776.47	1.91%	1,464.31	1.83%	1,069.50	1.66%	1,169.41	2.20%
24	北京越都荟	476.59	1.17%	488.20	0.61%	-	-	-	-
25	其他	222.43	0.55%	468.03	0.58%	423.99	0.66%	270.87	0.50%
合计		<b>40,689.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>79,993.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>64,428.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>53,045.31</b>	<b>100.00%</b>

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、主营业务收入的地域构成分析

单位：万元

地区名称	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
上海	36,765.90	72,867.80	58,994.52	49,221.50
苏州	446.32	1,499.95	1,504.26	1,448.08
杭州	2,877.98	4,911.12	3,687.39	2,168.40
南京	122.43	226.52	241.87	207.33
北京	476.59	488.20	-	-
<b>合计</b>	<b>40,689.22</b>	<b>79,993.59</b>	<b>64,428.03</b>	<b>53,045.31</b>

自成立以来，公司大力拓展上海市的创意产业园区项目，主要基于以下考虑：上海市是我国经济最发达的城市之一，对创意产品和服务的消费能力较强；上海的人才资源较为丰富，为创意产业的发展提供了人才基础；上海的老旧工业建筑、商业建筑较为丰富，市场潜力巨大。

报告期内，公司在审慎调研的基础上，逐步开拓其他地区的园区项目。位于苏州市的越界•X2 创意街区项目于 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月分别实现收入 1,448.08 万元、1,504.26 万元、1,499.95 万元和 446.32 万元；位于杭州市的越界•锦绣工坊项目于 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月分别实现收入 722.34 万元、662.25 万元、744.78 万元和 375.55 万元；位于杭州市的锦和大厦项目 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月分别实现收入 1,446.05 万元、3,025.14 万元、4,166.34 万元和 2,502.43 万元。公司的参股公司南京广电锦和（参股比例为 49%）承租运营的越界•梦幻城园区项目位于南京市秦淮区莫愁路 329 号，公司为该项目提供服务。公司受托运营的北京越都荟项目位于北京市广安门外大街，于 2018 年度开始实现服务收入。

#### 5、第三方回款以及现金回款的情况

##### （1）第三方回款

报告期内，发行人收入回款包括客户直接付款及客户委托第三方付款。客户在经营过程中，会根据自身情况向发行人提出申请，委托其相关方支付租金或物业管理、水电费及其他服务费用。对于客户的委托付款，发行人通常接受客户委托其法定代表人或实际控制人、与其处于同一控制下的其他企业、股东以及

其他客户的关联公司等关联方或者客户的物业公司、装修公司等相关方的付款，并根据《民法总则》、《合同法》等法律法规的规定，视同客户履行了付款义务。

发行人已建立了《财务管理制度》、《资金管理制度》等与收款相关的内部控制制度并严格执行。通常发行人不会接受非合同相对方的第三方代公司客户支付款项，但考虑到公司运营的产业园区租户数量较多，部分客户属于中小微企业、集团企业、外地公司分公司、外商投资企业等特殊情况，存在需要委托第三方代其支付款项的客观需求。发行人按照内部控制的要求，要求客户提交发行人法务部门拟定的其与受托方共同签署的委托付款书以及相关资料并经发行人相关部门审核。在严格审核客户及其受托方的委托申请后，允许少数客户委托第三方代其支付相关款项，符合发行人行业经营特点，具有必要性和合理性。

报告期内，客户委托第三方回款的类型主要有：1）客户为自然人控制的企业，该企业的法定代表人或者实际控制人代付（包括分公司负责人代付等，以下简称“法定代表人或者实际控制人代付”）；2）客户所属集团或者实际控制人指定相关公司代客户统一对外付款（包括集团指定集团相关公司代为付款、总公司代分公司付款、实际控制人控制的其他企业代为付款等，以下简称“同一控制下的其他企业代付”）；3）客户的股东以及其他客户的关联方代为付款（以下简称“其他关联方代付”）；4）客户指定物业公司或者装修公司代为付款（以下简称“物业或者装修公司代付”）；5）客户指定其员工代为付款（以下简称“员工代付”）；6）客户指定其他单位或者个人代为付款（以下简称“其他代付”）。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，客户委托第三方回款各类型的金额及其占各期营业收入的比例具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年1-6月		2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
法定代表人或者实际控制人代付	657.09	1.61	1,927.51	2.41	1,085.19	1.68	1,589.24	3.00
同一控制下的其他企业代付	169.91	0.42	552.88	0.69	446.83	0.69	309.67	0.58
其他关联方代付	647.92	1.59	414.85	0.52	121.69	0.19	95.59	0.18
物业或者装修公司	48.87	0.12	-	-	-	-	472.27	0.89



项目	2019年1-6月		2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
司代付								
员工代付	34.52	0.08	109.09	0.14	51.29	0.08	116.93	0.22
其他代付	12.00	0.03	26.11	0.03	15.58	0.02	49.78	0.09
<b>合计</b>	<b>1,570.30</b>	<b>3.86</b>	<b>3,030.43</b>	<b>3.79</b>	<b>1,720.58</b>	<b>2.67</b>	<b>2,633.48</b>	<b>4.96</b>

由上表可知，2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人客户委托第三方付款金额占当期营业收入的比例分别为4.97%、2.70%、3.79%和3.86%，总体占比较小。2018年度，客户委托付款金额同比增长，主要系公司经营管理的产业园区不断增加，部分新增租户客户根据自身需求申请委托付款，并经发行人审核同意后由受托方支付款项；2017年度，客户委托付款金额及其占营业收入比例同比均有所下降，主要系部分客户委托付款书到期或根据自身需求不再进行委托付款。

发行人取得的第三方回款类型主要由客户的法定代表人或者实际控制人代付、同一控制下的其他企业代付以及客户的其他关联方代付构成，其中，最主要的是客户的法定代表人或者实际控制人代付，符合发行人运营园区数量较多的客户属于自然人控制的中小微企业的经营特征。

发行人客户委托的非合同第三方代为付款均基于客户自身实际经营需求而产生，其受托方均为客户自身的关联方或者相关方。发行人及其实际控制人、董事、监事及高级管理人员或其他关联方与其受托方不存在关联关系或其他利益安排。报告期内，不存在回款资金来源于发行人或其关联方的情形。

发行人客户委托第三方付款是客户履行其合同的义务采取的方式。发行人取得第三方回款是基于发行人与客户签订合同，发行人向客户提供租赁、物业管理、水电服务等的基础上而产生。发行人在真实的合同关系的基础上，根据企业会计准则、合同的约定以及合同执行的实际情况按期确认与合同相对方的相关收入。发行人取得的第三方回款与发行人收入能够匹配，勾稽关系具备可验证性。报告期内，发行人销售循环内控体系较为完善且得到了有效执行。发行人取得的第三方回款资金流、实物流与合同约定能够保持一致，符合发行人经营特点与行业惯例，具备商业合理性。

报告期内，发行人通过不断加强内部控制的建设和管理减少第三方回款的场

景和比例，通过加强委托付款的协议、审批以及资金管理，控制第三方回款的法律风险、财务风险以及第三方回款的场景和比例。报告期内，发行人规范第三方回款取得了较好的效果。发行人取得的第三方回款金额及其占营业收入的比例较小（均占各期营业收入的5%以下）。此外，报告期内，发行人、客户及其受托方诚信履行委托书或者委托协议，未发生因第三方回款导致的款项归属纠纷。

综上，发行人销售收入第三方回款的情况与自身经营模式相关，符合发行人行业经营特点，具有必要性和合理性，不会影响发行人销售收入的真实性。

经核查，保荐机构及申报会计师认为：报告期内，发行人销售收入第三方回款的情况与自身经营模式相关，符合发行人行业经营特点，具有必要性和合理性，不会影响发行人销售收入的真实性；发行人第三方回款及销售确认相关内部控制有效，发行人第三方回款不存在虚构交易或调节账龄情形，具有真实性；报告期内，不存在因第三方回款导致的款项归属纠纷；发行人及其实际控制人、董事、监事及高级管理人员或其他关联方与受托方不存在关联关系或其他利益安排。

## （2）现金回款

2016、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人收入存在现金回款的情形，主要为园区的临时停车费、维修费等。根据发行人的《财务管理制度》、《资金管理制度》等与收款相关的内部控制制度，发行人租金收入、物业管理收入、水电费等收入等必须通过银行转账等方式支付，发行人不会收取客户现金。对于公司运营园区停车场收取临时停车费用、发行人物业管理零星维修费用等小额零星费用，发行人考虑实际情况，会同意收取客户的现金，并按照《财务管理制度》、《资金管理制度》等内部控制制度的规定及时记录、存放、报告并通常于收款当日或者次日缴存至发行人银行账户。发行人现金回款符合发行人的经营模式和行业惯例，具有必要性、合理性。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人现金回款的情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
现金回款金额	166.96	528.79	614.41	594.48
营业收入	40,689.22	79,993.59	64,428.03	53,045.31
现金回款金额占营业收入比例	0.41%	0.66%	0.95%	1.12%

由上表可知，2016年至2018年及2019年1-6月，发行人现金回款金额占营业收入的比例分别为1.12%、0.95%、0.66%和0.41%，占比较小且总体呈现下降趋势。为了进一步加强资金管理，发行人利用微信支付等移动支付不断普及的趋势，开通了专门的企业财付通账号，引导客户使用微信支付等方式，减少现金回款的场景和比例。

经核查，保荐机构及申报会计师认为：报告期内，发行人现金回款内部控制有效，发行人销售收入现金回款的总体金额较小，现金回款情况符合发行人行业经营特点与商业惯例，具有必要性和合理性，不会影响发行人销售收入确认的真实性；发行人现金回款内部控制制度较为完善、合理，执行有效；发行人现金回款不存在体外循环或者虚构业务的情形；发行人根据自身实际情况，采取了开通企业财付通账号等措施减少现金回款的场景和比例。

## （二）营业成本构成及变动情况

报告期内，公司各期营业成本构成及其变动情况如下：

单位：万元、%

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
<b>承租运营</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金成本	16,401.44	64.22	29,833.53	62.74	25,804.17	62.78	19,063.81	58.89
改造摊销成本	3,244.00	12.70	6,267.51	13.18	5,629.65	13.70	4,789.49	14.79
能源费用	2,330.00	9.12	4,940.15	10.39	4,333.44	10.54	3,989.07	12.32
其他运营成本	3,562.65	13.95	6,511.15	13.69	5,336.26	12.98	4,530.22	13.99
<b>承租运营合计</b>	<b>25,538.09</b>	<b>100.00</b>	<b>47,552.34</b>	<b>100.00</b>	<b>41,103.52</b>	<b>100.00</b>	<b>32,372.60</b>	<b>100.00</b>
<b>参股运营</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他运营成本	91.82	100.00	199.38	100.00	196.15	100.00	157.93	100.00
<b>参股运营</b>	<b>91.82</b>	<b>100.00</b>	<b>199.38</b>	<b>100.00</b>	<b>196.15</b>	<b>100.00</b>	<b>157.93</b>	<b>100.00</b>

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
营合计								
受托运营及其他								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
能源费用	334.63	43.34	279.58	33.69	328.05	47.13	364.22	51.58
其他运营成本	437.55	56.66	550.26	66.31	368.03	52.87	341.92	48.42
受托运营及其他合计	<b>772.17</b>	<b>100.00</b>	<b>829.84</b>	<b>100.00</b>	<b>696.08</b>	<b>100.00</b>	<b>706.14</b>	<b>100.00</b>
上述经营模式合计								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金成本	16,401.44	62.12	29,833.53	61.41	25,804.17	61.44	19,063.81	57.36
改造摊销成本	3,244.00	12.29	6,267.51	12.90	5,629.65	13.41	4,789.49	14.41
能源费用	2,664.63	10.09	5,219.73	10.74	4,661.49	11.10	4,353.30	13.10
其他运营成本	4,092.02	15.50	7,260.79	14.95	5,900.44	14.05	5,030.07	15.13
总计	<b>26,402.09</b>	<b>100.00</b>	<b>48,581.56</b>	<b>100.00</b>	<b>41,995.75</b>	<b>100.00</b>	<b>33,236.67</b>	<b>100.00</b>

承租运营是公司最主要的经营方式。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司承租运营模式发生的营业成本分别为32,372.60万元、41,103.52万元、47,552.34万元及25,538.09万元，占公司各期营业成本的比例分别为97.40%、97.88%、97.88%及96.73%。

报告期内，公司营业成本由租金成本、改造摊销成本、能源费用及其他运营成本构成。租金成本系为获得租赁物业的使用权而向物业出租方支付的租金成本；改造摊销成本系为提升租赁物业的使用价值而发生的改造支出的摊销金额；能源费用系采购水、电等能源发生的成本；其他运营成本系提供园区物业管理及其他服务时发生的其他支出，包括物业人员的薪酬、保安费用、保洁费用等支出。

### 1、租金成本

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，租金成本分别为19,063.81万元、25,804.17万元、29,833.53万元及16,401.44万元，呈上升趋势，主要原因为：一是报告期内公司业务规模逐年扩大；二是公司与物业出租方签订长期租赁协议

时，通常约定租金价格调整情况，报告期内租金价格具有一定涨幅。

## 2、改造摊销成本

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，改造摊销成本分别为4,789.49万元、5,629.65万元、6,267.51万元及3,244.00万元，呈上升趋势，主要系报告期内新投入运营的项目改造工程支出摊销。

## 3、能源费用

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，能源费用分别为4,353.30万元、4,661.49万元、5,219.73万元及2,664.63万元，呈上升趋势，主要由公司业务规模扩大及项目平均出租率逐步提升所致。

## 4、其他运营成本

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，其他运营成本分别为5,030.07万元、5,900.44万元、7,260.79万元及4,092.02万元，呈上升趋势。发行人其他运营成本主要包括园区运营中发生的物业管理人事费用、保安费用、保洁费用及其他成本。随着公司承租运营及物业管理范围在报告期内不断扩大，相应的人事费用、保安费用、保洁费用等运营成本持续增加。

# （三）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，即以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑（群）经营权，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。

公司营业收入、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	按月确认的向物业出租方支付的租金

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
			成本	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、%

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
<b>承租运营</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁	10,864.51	79.38	24,099.56	80.28	17,224.30	78.90	15,273.67	79.42
物业管理及其他	2,823.00	20.62	5,921.15	19.72	4,606.73	21.10	3,958.75	20.58
<b>承租运营毛利合计</b>	<b>13,687.51</b>	<b>100.00</b>	<b>30,020.72</b>	<b>100.00</b>	<b>21,831.02</b>	<b>100.00</b>	<b>19,232.43</b>	<b>100.00</b>
租赁毛利率		35.61		40.03		35.40		39.04
物业管理及其他毛利率		32.39		34.08		32.27		31.73
<b>承租运营毛利率</b>		<b>34.89</b>		<b>38.70</b>		<b>34.69</b>		<b>37.27</b>
<b>参股运营</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理及其他	118.74	100.00	268.64	100.00	227.84	100.00	112.94	100.00
<b>参股运营</b>	<b>118.74</b>	<b>100.00</b>	<b>268.64</b>	<b>100.00</b>	<b>227.84</b>	<b>100.00</b>	<b>112.94</b>	<b>100.00</b>

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
毛利合计								
参股运营 毛利率	56.39		57.40		53.74		41.70	
受托运营及其他								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理及其他	480.88	100.00	1,122.66	100.00	373.42	100.00	463.27	100.00
受托运营及其他毛利合计	480.88	100.00	1,122.66	100.00	373.42	100.00	463.27	100.00
受托运营及其他毛利率	38.38		57.50		34.92		39.62	
公司毛利整体情况								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁	10,864.51	76.04	24,099.56	76.72	17,224.30	76.78	15,273.67	77.11
物业管理及其他	3,422.62	23.96	7,312.46	23.28	5,207.98	23.22	4,534.97	22.89
毛利合计	14,287.13	100.00	31,412.03	100.00	22,432.28	100.00	19,808.64	100.00
租赁毛利率	35.61		40.03		35.40		39.04	
物业管理及其他毛利率	33.62		36.94		33.02		32.58	
毛利率	35.11		39.27		34.82		37.34	

承租运营是公司最主要的经营方式，是公司毛利的主要来源。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司承租运营模式产生的毛利分别为19,232.43万元、21,831.02万元、30,020.72万元及13,687.51万元，占公司各期毛利的比例分别为97.09%、97.32%、95.57%及95.80%。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司的主营业务毛利率分别为37.34%、34.82%、39.27%和35.11%。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，通常由于入住率较低，在固定成本的影响下，毛利率水平相应较低；如果招商工作顺利推进，园区的出租率

不断提高，毛利率水平也将保持上升趋势并最终保持稳定；通常情况下，在园区达到满租水平的过程中，园区收入的增幅一般将大于园区成本的增幅。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1-6月的毛利率为35.11%，较2018年有所下降。公司新投入运营项目逐步成熟，当期收入同比增长，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、承租运营越界·康桥坊等新项目，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年和2019年1-6月，租赁业务毛利率分别为39.04%、35.40%、40.03%和35.61%。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1-6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、承租运营越界·康桥坊等新项目，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1-6月，物业管理及其他服务毛利率为33.62%，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1-6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	4,780.19	55.46	10,843.82	58.91	10,195.62	59.48	9,953.55	58.96
2	航天大厦	2.20	0.14	107.46	3.28	114.71	3.48	170.10	5.03
3	越界·田林坊	1,045.06	28.46	1,977.04	27.58	182.28	4.22	123.19	96.99
	越界·菁英汇	46.21	12.72	80.34	11.37	4.39	0.64	-269.61	-43.82
4	锦和大厦	74.19	2.96	-696.33	-16.71	-999.39	-33.04	-2,541.42	-175.75
5	越界·锦绣工坊	-58.94	-15.70	-96.78	-12.99	-233.88	-35.32	-146.45	-20.27
6	越界·苏河汇	394.81	46.18	820.03	47.59	808.66	48.30	755.18	46.62
7	越界·永嘉庭	525.79	41.58	1,151.89	44.03	1,175.37	45.18	1,057.73	42.66
8	越界·500视觉园	93.19	12.98	495.51	51.08	534.86	52.68	584.32	54.56
9	越界·智造局II	821.92	65.56	1,868.80	68.17	1,749.19	66.71	1,607.81	63.46
10	越界·X2创意空间	861.99	67.32	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	461.89	60.37	746.15	54.50	184.50	36.60	-0.31	-
12	越界·X2创意空间三期	43.99	20.18	58.76	18.93	-	-	-	-
13	越界·智汇园	136.55	17.90	175.13	12.17	156.96	11.28	7.72	0.66
14	大宁财智中心	186.57	13.34	321.68	11.44	95.67	3.71	91.94	3.68

序号	项目	2019年1-6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
15	越界·乐平方	536.70	45.39	1,076.12	45.43	865.22	40.68	907.76	41.99
16	越界·智造局I	2,054.72	70.80	4,296.16	71.86	3,987.82	70.15	3,817.96	69.25
17	南翔智地园三期	716.44	29.95	1,241.71	28.90	612.55	18.56	-206.49	-10.16
18	越界·X2创意街区	68.13	15.26	645.38	43.03	666.24	44.29	539.66	37.27
19	越界·智慧谷	203.50	43.78	355.52	40.74	282.12	36.22	265.07	35.30
20	紫安大厦	378.45	33.98	757.48	34.27	753.00	34.58	630.34	31.18
21	越界·世博园	777.62	20.54	1,121.09	16.71	-1,173.64	-44.04	-2.51	-10.93
22	越界·太保中心	474.30	35.86	775.12	30.75	81.82	13.28	87.49	15.44
23	明园商务中心	467.35	60.19	826.54	56.45	373.42	34.92	463.27	39.62
24	北京越都荟	13.54	2.84	296.12	60.66	-	-	-	-
25	其他	-819.22	-368.30	268.64	57.40	227.84	53.74	112.94	41.70
	<b>合计</b>	<b>14,287.13</b>	<b>35.11</b>	<b>31,412.03</b>	<b>39.27</b>	<b>22,432.28</b>	<b>34.82</b>	<b>19,808.64</b>	<b>37.34</b>

公司所承租运营的项目投入运营后，将经历招商阶段至成熟运营阶段。在初始招商阶段，项目的出租率和收入持续提升，在项目成本保持相对稳定的情况下，毛利率也将呈上升趋势；进入成熟运营阶段后，项目出租率水平较高，项目收入将进入平稳增长阶段，收入的增长主要来源于合同约定的租金价格调整以及因换租而导致租金价格的上升，与项目成本的变动整体上保持一致，毛利率水平也趋于稳定。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、大宁财智中心、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。公司主要项目报告期内的收入、成本、毛利及毛利率的变动情况如下所示：

### （1）越界创意园

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	8,618.78	100.00%	18,408.32	100.00%	17,141.78	100.00%	16,882.51	100.00%
其中：租金	6,261.96	72.65%	13,493.66	73.30%	12,945.34	75.52%	12,838.45	76.05%
物业管理及其他	2,356.82	27.35%	4,914.66	26.70%	4,196.44	24.48%	4,044.06	23.95%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	3,838.60	100.00%	7,564.50	100.00%	6,946.16	100.00%	6,928.96	100.00%
其中：租金	1,991.69	51.89%	3,840.15	50.77%	3,728.17	53.67%	3,728.17	53.81%
改造摊销	373.15	9.72%	771.60	10.20%	831.08	11.96%	831.08	11.99%
能源费用	645.53	16.82%	1,445.56	19.11%	1,458.81	21.00%	1,435.22	20.71%
其他运营成本	828.22	21.58%	1,507.18	19.92%	928.10	13.36%	934.49	13.49%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	4,780.19	100.00%	10,843.82	100.00%	10,195.62	100.00%	9,953.55	100.00%
其中：租金	3,897.11	81.53%	8,881.90	81.91%	8,386.09	82.25%	8,279.20	83.18%
物业管理及其他	883.07	18.47%	1,961.92	18.09%	1,809.53	17.75%	1,674.35	16.82%
毛利率								
项目毛利率	55.46%		58.91%		59.48%		58.96%	
其中：租金	62.23%		65.82%		64.78%		64.49%	
物业管理及其他	37.47%		39.92%		43.12%		41.40%	
出租率及平均出租单价								
期末出租率	92.19%		96.15%		92.70%		97.87%	
平均出租率	92.59%		92.49%		94.87%		92.91%	
平均出租单价 （元/平方米/日）	4.55		4.92		4.64		4.44	

注（下同）：平均出租率系当期各月末出租率的平均数，期末出租率=当期期末实际出租面积/可供租赁面积，平均出租单价=当期租金收入/当期各月末出租面积的平均数/当期天数。

#### ①收入变化分析

越界创意园项目由锦和商业运营管理，于 2008 年投入运营，其中锦和中心于 2018 年投入运营。经过多年的发展，越界创意园已经进入成熟运营阶段，报告期内收入保持上升趋势，项目收入水平主要由出租率、单位租金价格决定。

截至 2019 年 6 月末，越界创意园承租运营可供租赁面积约为 8.2 万平方米。2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月，项目的平均出租率分别为 92.91%、94.87%、92.49%和 92.59%，项目的出租率始终保持在较高水平。同时，受市场租金价格上升以及因续租、换租导致价格调整等因素的影响，2016 年至 2018 年越界创意园平均租赁单价保持上升趋势。由于出租率保持在较高水平且租金价格逐步上升，项目收入水平稳步增长。2019 年 1-6 月，由于受宏观经济及行业波动影响，因此项目平均出租单价略有下降，但由于物业管理及其他收入同比有所增加，项目收入同比仍有增加。

2018 年物业管理及其他收入增加较多主要系越界创意园区内锦和中心于 2018 年投入运营。锦和中心采用受托运营管理模式，根据公司与广电浦东签订的《委托管理合同》，公司为广电浦东提供招商运营等服务，并获得招商佣金和管理酬金，并向租户提供物业管理等服务、收取物业管理费等费用，2018 年招商佣金和管理酬金金额为 686.12 万元。

#### ②成本变化分析

报告期内，越界创意园的项目成本总体保持着增加的趋势。

2018 年租金成本有所上升，系当年按照租赁及赔偿协议进行租金调整；改造摊销成本有所下降，主要原因系以前年度部分运营改造摊销完毕，且报告期内新增运营改造较少；其他运营成本略有增长，与项目的整体规模及出租率之间存在直接关系，且锦和中心于 2018 年投入运营。报告期内，越界创意园的出租率始终保持在较高水平，报告期内项目总体成本也呈上升趋势。

综上所述，报告期内越界创意园的收入与成本稳步增加，毛利率保持基本稳定，2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月的毛利率分别为 58.96%、59.48%

和 58.91% 和 55.46%，2019 年 1-6 月毛利率略有下降主要因当期平出租单价有所下降导致租赁业务毛利率下降所致。

## （2）航天大厦

期间	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
<b>收入构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	1,555.30	100.00%	3,277.90	100.00%	3,296.18	100.00%	3,383.44	100.00%
其中：租金	1,203.96	77.41%	2,534.41	77.32%	2,560.21	77.67%	2,603.96	76.96%
物业管理及其他	351.34	22.59%	743.49	22.68%	735.96	22.33%	779.48	23.04%
<b>成本构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	1,553.09	100.00%	3,170.44	100.00%	3,181.46	100.00%	3,213.34	100.00%
其中：租金	1,150.90	74.10%	2,301.80	72.60%	2,300.99	72.32%	2,265.13	70.49%
改造摊销	137.87	8.88%	272.09	8.58%	266.96	8.39%	266.96	8.31%
能源费用	117.86	7.59%	283.56	8.94%	309.79	9.74%	336.83	10.48%
其他运营成本	146.46	9.43%	313.00	9.87%	303.72	9.55%	344.42	10.72%
<b>毛利构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	2.20	100.00%	107.46	100.00%	114.71	100.00%	170.10	100.00%
其中：租金	-84.81	-	-39.48	-	-7.74	-	71.88	42.26%
物业管理及其他	87.02	-	146.93	-	122.45	-	98.22	57.74%
<b>毛利率</b>								
项目毛利率	0.14%		3.28%		3.48%		5.03%	
其中：租金	-7.04%		-1.56%		-0.30%		2.76%	
物业管理及其他	24.77%		19.76%		16.64%		12.60%	
<b>出租率及平均出租单价</b>								
期末出租率	87.87%		89.69%		90.48%		98.61%	
平均出租率	87.09%		89.24%		93.72%		95.51%	
平均出租单价 (元/平方米/日)	2.62		2.67		2.57		2.57	

### ①收入变化分析

航天大厦项目由公司于 2012 年 10 月开始承租运营。截至 2019 年 6 月末，航天大厦可供租赁面积约为 2.9 万平方米。项目在承租运营时存在部分遗留租户，

原租户的租金水平较低。随着项目改造工作和招商工作的逐步完成，项目出租率保持在较高水平但呈现一定波动。2019年1-6月，受部分原租户合同到期后未续租、新增租户入驻时间与原租户租赁结束时间存在间隔等因素综合影响，项目租金收入有所下降。随新增租户的入驻，项目平均出租率将逐步回升，项目持续盈利具备合理性。

## ②成本变化分析

报告期内，租金成本按合同约定呈上升趋势。2017年及2018年能源费用略有下降，分别系“营改增”政策及2018年平均出租率下降的影响。

综上所述，由于该项目在承租运营时存在部分遗留租户，原租户的租金水平较低，且会对项目的整体定位产生一定的影响，同时更换租户的时间间隔亦对租金收入有所影响，因此该项目现阶段盈利仍处于较低水平，2016年、2017年及2018年及2019年1-6月项目毛利率分别为5.03%、3.48%、3.28%及0.14%，主要系物业管理及其他服务所产生的毛利。随着原租户的租约逐步到期，公司将按照项目整体定位，通过换租的方式，引入新租户，提升项目定位和租金单价，从而逐步提升该项目的盈利水平。项目2019年1-6月物业管理及其他服务毛利率为24.77%，报告期内稳定提升，不会对持续盈利能力造成重大不利影响。

## (3) 越界·田林坊及越界·菁英汇

### ① 越界·田林坊

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	3,671.80	100.00%	7,168.16	100.00%	4,317.73	100.00%	127.02	100.00%
其中：租金	2,947.67	80.28%	5,632.03	78.57%	3,493.64	80.91%	-	-
物业管理及其他	724.13	19.72%	1,536.13	21.43%	824.09	19.09%	127.02	100.00%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	2,626.73	100.00%	5,191.12	100.00%	4,135.45	100.00%	3.83	100.00%
其中：租金	1,998.83	76.10%	4,030.79	77.65%	3,379.24	81.71%	-	-
改造摊销	266.69	10.15%	440.22	8.48%	310.13	7.50%	-	-
能源费用	218.27	8.31%	404.24	7.79%	250.48	6.06%	-	-

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
其他运营成本	142.94	5.44%	315.87	6.08%	195.60	4.73%	3.83	100.00%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	<b>1,045.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,977.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>182.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>123.19</b>	<b>100.00%</b>
其中：租金	682.15	65.27%	1,161.01	58.72%	-195.73	-	-	-
物业管理及其他	362.92	34.73%	816.02	41.27%	378.01	-	123.19	100.00%
毛利率								
项目毛利率	<b>28.46%</b>		<b>27.58%</b>		<b>4.22%</b>		<b>96.99%</b>	
其中：租金	23.14%		20.61%		-5.60%		-	
物业管理及其他	50.12%		53.12%		45.87%		96.99%	
出租率及平均出租单价								
期末出租率	97.56%		97.08%		92.13%		-	
平均出租率	96.90%		95.60%		73.31%		-	
平均出租单价（元/平方米/日）	3.43		3.29		3.12		-	

#### A、收入变化分析

越界·田林坊项目由锦和商业承租运营，于2017年2月开始逐步投入运营，截至2019年6月末，项目可供租赁面积约为4.9万平方米。随着该项目招商工作的推进，2017年、2018年和2019年1-6月平均出租率分别为73.31%、95.60%和96.90%，自2018年已处于满租状态，租金收入大幅度增加。

#### B、成本变化分析

2016年越界·田林坊项目尚处于改造前期阶段，当年度仅发生较小金额的其他运营成本。2017年2月开始逐步投入运营，已完工改造工程陆续开始摊销，租金成本及改造摊销成本开始发生。2018年为完整运营年度，租金成本及改造摊销成本较上年增长较多。随着该项目招商工作的推进，出租率不断上升，能源费用、其他运营成本亦逐步上升。

综上所述，越界·田林坊随着招商工作推进，项目出租率逐渐提高、项目收入增加，项目毛利率从2017年的4.22%上升至2019年1-6月的28.46%，项目盈利情况良好。

#### ② 越界·菁英汇

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	363.15	100.00%	706.52	100.00%	680.88	100.00%	615.21	100.00%
其中：租金	330.77	91.09%	657.06	93.00%	642.33	94.34%	615.21	100.00%
物业管理及其他	32.37	8.91%	49.46	7.00%	38.55	5.66%	-	-
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	316.94	100.00%	626.17	100.00%	676.49	100.00%	884.82	100.00%
其中：租金	260.68	82.25%	521.36	83.26%	521.36	77.07%	401.84	45.41%
改造摊销	35.92	11.33%	71.84	11.47%	122.64	18.13%	476.74	53.88%
能源费用	19.84	6.26%	29.42	4.70%	26.26	3.88%	-	-
其他运营成本	0.50	0.16%	3.56	0.57%	6.24	0.92%	6.24	0.71%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	46.21	100.00%	80.34	100.00%	4.39	100.00%	-269.61	-
其中：租金	34.17	73.96%	63.85	79.47%	-1.67	-	-263.36	-
物业管理及其他	12.03	26.04%	16.49	20.53%	6.05	-	-6.24	-
毛利率								
项目毛利率	12.72%		11.37%		0.64%		-43.82%	
其中：租金	10.33%		9.72%		-0.26%		-42.81%	
物业管理及其他	37.17%		33.34%		15.71%		-	
出租率及平均出租单价								
期末出租率	100.00%		100.00%		100.00%		100.00%	
平均出租率	100.00%		100.00%		100.00%		100.00%	
平均出租单价（元/平方米/日）	3.49		3.44		3.36		3.22	

### A、收入变化分析

越界·菁英汇项目由锦和商业运营管理，该项目于2013年3月开始承租运营，目前已纳入越界·田林坊作为其配套设施进行统一运营管理。截至2019年6月末，越界·菁英汇可供租赁面积约为0.5万平方米。2016年，项目整体租赁给上海辰禧环保科技有限公司。2017年开始，越界·菁英汇实现物业管理及其他服务收入，主要系2016年底物业出租方将水、电账户过户给公司，公司向租户收取水、电



服务费用产生的收入。2017年7月至今，项目整体租赁给丞家（上海）公寓管理有限公司及其关联方上海季派酒店管理有限公司并上调租赁价格，使得2017年和2018年及2019年1-6月出租单价及营业收入同比增加。

## B、成本变化分析

2017年，越界·菁英汇租金成本逐步提高，一是因为租金成本随原租赁协议的约定有所增加；二是由于越界·菁英汇在原租赁协议于2016年8月到期后已纳入田林路130号（越界·田林坊）租赁范围，租金成本进一步提高。

越界·菁英汇项目租赁的物业为田林路130号部分物业，产权归上海航天控制技术研究所有。签订租赁合同时，鉴于上海航天控制技术研究所有拟将其所拥有的徐汇区田林路130号及其周边物业整体改造成为创意产业园区，因此越界·菁英汇作为锦和商业在该地块的先期项目，对于公司未来整体承租运营上海航天控制技术研究所在该区域拥有的全部物业具有战略意义，因此租金成本均较高；同时，由于该项目定位于周边产业园区配套的人才公寓，改造前该物业为仓库，其建筑结构较人才公寓的使用需求差距较大，改造内容繁杂，因此改造成本较高。2017年及2018年，改造摊销成本有所下降，主要系租赁期较短部分改造摊销已结束所致。

2016年，越界·菁英汇项目账面不存在能源费用，主要系由租户上海辰禧环保科技有限公司直接向水、电供给方上海航天控制技术研究所有支付。根据公司与上海辰禧环保科技有限公司签订的《房屋租赁合同》，水、电为二次供给，由上海辰禧环保科技有限公司直接向供给方支付。该物业的水、电账户在上海航天控制技术研究所有名下，并于2016年底过户至发行人，因此越界·菁英汇2016年账面不存在能源费用。随着该物业的水、电账户于2016年底过户至发行人，该项目于2017年开始账面存在能源费用。

综上所述，2016年、2017年及2018年及2019年1-6月，越界·菁英汇毛利率分别为-43.82%、0.64%及11.37%及12.72%，随着租户更换、租金根据市场价格调节上涨，同时项目摊销成本随着摊销期结束而减少，项目已逐渐实现盈利，毛利率持续上涨具有合理性。

越界·田林坊已于2017年投入运营，越界·菁英汇目前已作为配套设施之一

纳入越界·田林坊统一运营管理。目前，随着公司整体承租运营该区域的所有物业后，规模优势逐步显现，公司布局越界·菁英汇的战略意义逐步得到体现。

#### （4）锦和大厦

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	2,502.43	100.00%	4,166.34	100.00%	3,025.14	100.00%	1,446.05	100.00%
其中：租金	1,807.31	72.22%	2,637.49	63.30%	2,005.71	66.30%	353.90	24.47%
物业管理及其他	695.12	27.78%	1,528.85	36.70%	1,019.44	33.70%	1,092.16	75.53%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	2,428.25	100.00%	4,862.67	100.00%	4,024.53	100.00%	3,987.48	100.00%
其中：租金	1,856.92	76.47%	3,723.13	76.57%	3,149.98	78.27%	3,116.14	78.15%
改造摊销	43.70	1.80%	85.50	1.76%	82.84	2.06%	76.14	1.91%
能源费用	275.96	11.36%	523.88	10.77%	379.24	9.42%	411.01	10.31%
其他运营成本	251.67	10.36%	530.17	10.90%	412.47	10.25%	384.18	9.63%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	74.19	-	-696.33	-	-999.39	-	-2,541.42	-
其中：租金	-93.31	-	-1,171.14	-	-1,227.11	-	-2,838.39	-
物业管理及其他	167.49	-	474.80	-	227.73	-	296.96	-
毛利率								
项目毛利率	2.96%		-16.71%		-33.04%		-175.75%	
其中：租金	-5.16%		-44.40%		-61.18%		-802.04%	
物业管理及其他	24.10%		31.06%		22.34%		27.19%	
出租率及平均出租单价								
期末出租率	81.94%		74.15%		60.56%		7.04%	
平均出租率	80.25%		57.95%		34.12%		6.47%	
平均出租单价（元/平方米/日）	3.04		2.91		3.70		4.00	

#### ①收入变化分析

锦和大厦项目由锦和商业、杭州锦悦承租运营，运营初期进行租户交接，目前已基本交接完毕。截至2019年6月末，锦和大厦可供租赁面积约为4.3万平

方米。报告期内，锦和大厦的项目收入总体保持着增加的趋势。2016 年度，锦和大厦项目主要收入为物业管理服务及停车费收入，受项目业主方中国电信股份有限公司杭州分公司与原承租运营方中都控股集团有限公司的合同纠纷影响，原有租户交接迟缓且空置房屋的招商效果未达预期，项目平均出租率较低。2017 年起至今，前述合同纠纷逐步解决，原有租户交接工作持续推进，平均出租率有所提高，租金收入大幅增加。

## ②成本变化分析

随着合同纠纷逐步解决，2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月项目平均出租率逐步提升至 34.12%、57.95% 及 80.25%，同时其他运营成本也有所上升。2017 年能源费用有所下降主要为“营改增”政策的影响。2017 年及 2018 年，锦和大厦租金成本有所增加，主要系移交面积增加、根据租赁协议约定租金成本上升所致。

综上所述，由于锦和大厦处于投入运营的初期且受上述合同纠纷的影响，原有租户交接工作进展缓慢，2016 年平均出租率水平较低，毛利率为负。2017 年及 2018 年，随着上述合同纠纷的解决，原有租户交接工作及招商工作持续推进，经营状况有所改善，2019 年 1-6 月已实现扭亏为盈。随着招商工作的持续推进，项目出租率水平有所提高，毛利率持续上升具有合理性。

## （5）越界·锦绣工坊

期间	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	375.55	100.00%	744.78	100.00%	662.25	100.00%	722.34	100.00%
其中：租金	314.83	83.83%	620.47	83.31%	549.21	82.93%	600.06	83.07%
物业管理及其他	60.72	16.17%	124.31	16.69%	113.03	17.07%	122.28	16.93%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	434.49	100.00%	841.55	100.00%	896.13	100.00%	868.79	100.00%
其中：租金	261.08	60.09%	479.62	56.99%	518.00	57.80%	480.00	55.25%
改造摊销	99.19	22.83%	198.37	23.57%	198.37	22.14%	198.37	22.83%
能源费用	14.84	3.42%	32.23	3.83%	34.38	3.84%	36.53	4.20%

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
其他运营成本	59.39	13.67%	131.33	15.61%	145.37	16.22%	153.89	17.71%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	-58.94	-	-96.78	-	-233.88	-	-146.45	-
其中：租金	-45.43	-	-57.52	-	-167.16	-	-78.31	-
物业管理及其他	-13.51	-	-39.25	-	-66.73	-	-68.14	-
毛利率								
项目毛利率	-15.70%		-12.99%		-35.32%		-20.27%	
其中：租金	-14.43%		-9.27%		-30.44%		-13.05%	
物业管理及其他	-22.25%		-31.58%		-59.03%		-55.72%	
出租率及平均出租单价								
期末出租率	96.87%		86.09%		80.55%		86.38%	
平均出租率	90.99%		84.87%		74.50%		85.74%	
平均出租单价（元/平方米/日）	2.02		2.11		2.05		2.02	

### ①收入变化分析

越界·锦绣工坊由杭州锦悦运营管理，并于2013年5月开始承租运营。截至2019年6月末，越界·锦绣工坊可供租赁面积约为1.0万平方米。2017年，由于当年园区小微企业客户换租情况较多，招商效果不及预期，项目平均出租率有所下降，营业收入相应下降。2018年，新租户入驻增加使得出租率得以回升，同时出租单价略有增加，使得当期营业收入较上年同期有所增加，项目毛利率由2017年度的-35.32%大幅回升至-12.99%。2019年1-6月，公司优化招商策略使出租率水平进一步提高，项目收入同比增加。

### ②成本变化分析

2017年能源费用有所下降主要系受“营改增”政策的影响以及平均出租率下降的影响。2018年，能源费用有所下降主要系杭州市电力公司在5月份调低电价，租金成本有所下降主要原因为续签合同后2018年租金成本有所降低。其他运营成本逐年下降主要系公司加强成本控制的影响。

综上所述，2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，越界·锦绣工坊平

均出租率分别为 85.74%、74.50%、84.87% 和 90.99%，毛利率分别为-20.27%、-35.32%、-12.99% 和-15.70%，随着招商策略及租户结构的优化及出租率的提高，项目收入存在较大上升空间，且项目成本可控，未来具有持续盈利能力。

### （6）越界·苏河汇

期间	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
<b>收入构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	<b>854.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,723.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,674.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,619.93</b>	<b>100.00%</b>
其中：租金	699.41	81.82%	1,410.53	81.86%	1,352.14	80.77%	1,296.87	80.06%
物业管理及其他	155.43	18.18%	312.64	18.14%	321.99	19.23%	323.06	19.94%
<b>成本构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	<b>460.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>903.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>865.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>864.76</b>	<b>100.00%</b>
其中：租金	278.97	60.64%	557.93	61.78%	536.03	61.94%	520.03	60.14%
改造摊销	56.92	12.37%	113.85	12.61%	113.85	13.15%	113.85	13.17%
能源费用	33.00	7.17%	75.68	8.38%	78.63	9.09%	81.90	9.47%
其他运营成本	91.15	19.81%	155.67	17.24%	136.97	15.83%	148.97	17.23%
<b>毛利构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	<b>394.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>820.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>808.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>755.18</b>	<b>100.00%</b>
其中：租金	363.52	92.08%	738.75	90.09%	702.26	86.84%	662.99	87.79%
物业管理及其他	31.28	7.92%	81.28	9.91%	106.41	13.16%	92.18	12.21%
<b>毛利率</b>								
项目毛利率	<b>46.18%</b>		<b>47.59%</b>		<b>48.30%</b>		<b>46.62%</b>	
其中：租金	51.98%		52.37%		51.94%		51.12%	
物业管理及其他	20.13%		26.00%		33.04%		28.53%	
<b>出租率及平均出租单价</b>								
期末出租率	89.55%		93.25%		100.00%		97.35%	
平均出租率	89.29%		93.50%		96.14%		92.79%	
平均出租单价（元/平方米/日）	4.42		4.18		3.90		3.88	

#### ①收入变化分析

越界·苏河汇项目由上海锦羽运营管理，于 2010 年投入运营。截至 2019 年 6

月末，越界·苏河汇可供租赁面积约为 1.0 万平方米。随着项目运营的日益成熟，2016 年、2017 年及 2018 年项目全年平均出租率保持较高水平，分别为 92.79%、96.14% 和 93.50%。随着市场租金的上涨，项目平均出租单价亦呈现逐年上涨趋势，分别为 3.88 元/平方米/天、3.90 元/平方米/天、4.18 元/平方米/天和 4.42 元/平方米/天。受原租户合同到期后未续租、新增租户入驻时间与原租户租赁结束时间存在间隔等因素综合影响，2018 年及 2019 年 1-6 月项目平均出租率有所下降，但受市场租金价格上升及因续租、换租导致价格调整等因素的影响，园区租金收入稳定增长。

## ②成本变化分析

报告期内，越界·苏河汇的项目成本基本保持稳定，2018 年度略有增加，系为进一步优化园区环境和服务质量，园区维修保养、人事支出等其他运营成本略有上升。此外，根据上海锦羽与业主方签署的租赁协议，报告期内项目租金成本略有增长。2017 年及 2018 年能源费用略有下降，分别系“营改增”政策及 2018 年平均出租率下降的影响。

综上所述，受租金上涨和出租率变化的影响，项目毛利率保持稳定，2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月项目毛利率分别为 46.62%、48.30%、47.59% 和 46.18%。

## （7）越界·永嘉庭

期间	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	1,264.39	100.00%	2,616.41	100.00%	2,601.77	100.00%	2,479.71	100.00%
其中：租金	1,070.63	84.68%	2,183.15	83.44%	2,175.70	83.62%	2,056.73	82.94%
物业管理及其他	193.76	15.32%	433.26	16.56%	426.07	16.38%	422.98	17.06%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	738.60	100.00%	1,464.52	100.00%	1,426.41	100.00%	1,421.98	100.00%
其中：租金	493.83	66.86%	966.15	65.97%	954.15	66.89%	944.39	66.41%
改造摊销	95.60	12.94%	191.20	13.06%	191.20	13.40%	191.20	13.45%
能源费用	50.65	6.86%	124.02	8.47%	125.17	8.78%	134.99	9.49%

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
其他运营成本	98.52	13.34%	183.16	12.51%	155.89	10.93%	151.4	10.65%
<b>毛利构成（万元）</b>								
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	<b>525.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,151.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,175.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,057.73</b>	<b>100.00%</b>
其中：租金	481.20	91.52%	1,025.81	89.05%	1,030.35	87.66%	921.14	87.09%
物业管理及其他	44.59	8.48%	126.09	10.95%	145.02	12.34%	136.59	12.91%
<b>毛利率</b>								
项目毛利率	<b>41.58%</b>		<b>44.03%</b>		<b>45.18%</b>		<b>42.66%</b>	
其中：租金	44.95%		46.99%		47.36%		44.79%	
物业管理及其他	23.01%		29.10%		34.04%		32.29%	
<b>出租率及平均出租单价</b>								
期末出租率	91.37%		90.98%		96.64%		93.34%	
平均出租率	90.42%		92.85%		96.18%		96.36%	
平均出租单价（元/平方米/日）	8.33		8.20		7.89		7.44	

### ①收入变化分析

越界·永嘉庭项目由上海锦翌运营管理，于2010年投入运营。截至2019年6月末，越界·永嘉庭可供租赁面积约为0.8万平方米。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，项目平均出租率分别为96.36%、96.18%、92.85%和90.42%，平均出租率保持较高水平。

受市场租金价格上升以及因续租、换租导致价格调整等因素的影响，报告期内越界·永嘉庭租金平均单价保持上升趋势。

由于2016年至2018年越界·永嘉庭出租率保持在较高水平，且园区单位租金价格逐步上升，项目收入水平稳步增长。2019年1-6月，受出租率略有下降的影响，项目租金及物业管理收入有所下降。

### ②成本变化分析

报告期内，越界·永嘉庭的项目成本基本保持稳定，2018年成本上升主要系园区管理系统投入应用导致其他运营成本有所上升。

综上所述，越界·永嘉庭收入、成本整体上保持稳定，受出租单价和平均出租率综合影响，2016年、2017年、2018年及2019年1-6月项目毛利率分别为42.66%、45.18%、44.03%和41.58%，其中2019年1-6月毛利率略有下降主要系

当期出租率下降及其他运营成本上升的综合影响。

### （8）越界·500 视觉园

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	717.77	100.00%	970.11	100.00%	1,015.36	100.00%	1,070.93	100.00%
其中：租金	613.74	85.51%	826.80	85.23%	867.47	85.43%	908.89	84.87%
物业管理及其他	104.03	14.49%	143.31	14.77%	147.89	14.57%	162.04	15.13%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	624.58	100.00%	474.59	100.00%	480.50	100.00%	486.60	100.00%
其中：租金	490.69	78.56%	292.69	61.67%	292.69	60.91%	292.69	60.15%
改造摊销	58.47	9.36%	85.83	18.09%	85.83	17.86%	85.83	17.64%
能源费用	24.80	3.97%	35.78	7.54%	38.52	8.02%	42.58	8.75%
其他运营成本	50.62	8.10%	60.29	12.70%	63.46	13.21%	65.50	13.46%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	93.19	100.00%	495.51	100.00%	534.86	100.00%	584.32	100.00%
其中：租金	64.58	69.30%	448.27	90.47%	488.94	91.41%	530.36	90.77%
物业管理及其他	28.61	30.70%	47.24	9.53%	45.91	8.58%	53.97	9.24%
毛利率								
项目毛利率	12.98%		51.08%		52.68%		54.56%	
其中：租金	10.52%		54.22%		56.36%		58.35%	
物业管理及其他	27.50%		32.96%		31.05%		33.30%	
出租率及平均出租单价								
期末出租率	54.57%		94.65%		84.91%		100.00%	
平均出租率	72.34%		88.05%		92.67%		98.03%	
平均出租单价（元/平方米/日）	4.55		4.40		4.39		4.35	

#### ①收入变化分析

越界·500 视觉园项目由上海锦瑞运营管理，于 2011 年投入运营。截至 2019 年 6 月末，越界·500 视觉园可供租赁面积约为 1.4 万平方米，计租面积较 2018 年末增加约 0.9 万平方米，系业主方根据合同约定交付全部租赁建筑面积。2016



年、2017年、2018年及2019年1-6月，平均出租率分别为98.03%、92.67%、88.05%和72.34%，2017年末部分客户租期期满导致2018年出租率略有下降，2019年1-6月平均出租率较之前年度有所下降，系可供租赁面积大幅提升、招商工作仍在进行所致。

2016年至2018年，越界·500视觉园租金单价小幅上涨，但由于出租率自2017年度以来有所下降，因此项目租金、物业管理费等收入同比略有减少。2019年1-6月，公司承接部分原与物业出租方签订租赁协议的租户，且租金单价进一步上升，故项目收入同比有所增加。

## ②成本变化分析

报告期内，园区成本管理较好，其他运营成本略有下降，2017年及2018年能源费用略有下降，分别系“营改增”政策及2018年平均出租率下降的影响。2019年1-6月因新增租赁面积致租金成本提升，故项目成本整体有所上升。

综上所述，越界·500视觉园项目受平均出租率下降的影响，项目收入及毛利有所下降，2016年、2017年、2018年及2019年1-6月毛利率分别为54.56%、52.68%、51.08%及12.98%。2016年至2018年项目毛利率保持在较高水平，2019年1-6月毛利率较低主要系2019年6月末计租面积较2018年末增加约0.9万平方米，即业主方根据合同约定交付全部租赁建筑面积，出租率较低所致。随着新增租赁面积招商工作的持续推进，出租率水平将会上升，预计不会对持续盈利能力造成重大不利影响。

## （9）越界·智造局 II

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	1,253.68	100.00%	2,741.19	100.00%	2,621.97	100.00%	2,533.62	100.00%
其中：租金	1,003.87	80.07%	2,173.99	79.31%	2,082.96	79.44%	1,994.68	78.73%
物业管理及其他	249.81	19.93%	567.20	20.69%	539.01	20.56%	538.94	21.27%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	431.76	100.00%	872.39	100.00%	872.78	100.00%	925.81	100.00%

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
其中：租金	172.12	39.86%	336.04	38.52%	328.01	37.58%	338.50	36.56%
改造摊销	121.42	28.12%	260.59	29.87%	260.13	29.80%	295.25	31.89%
能源费用	44.52	10.31%	117.31	13.45%	124.56	14.27%	131.27	14.18%
其他运营成本	93.71	21.70%	158.45	18.16%	160.07	18.34%	160.80	17.37%
<b>毛利构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	<b>821.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,868.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,749.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,607.81</b>	<b>100.00%</b>
其中：租金	710.33	86.42%	1,577.35	84.40%	1,494.82	85.46%	1,360.93	84.64%
物业管理及其他	111.59	13.58%	291.44	15.60%	254.38	14.54%	246.88	15.36%
<b>毛利率</b>								
项目毛利率	<b>65.56%</b>		<b>68.17%</b>		<b>66.71%</b>		<b>63.46%</b>	
其中：租金	70.76%		72.56%		71.76%		68.23%	
物业管理及其他	44.67%		51.38%		47.19%		45.81%	
<b>出租率及平均出租单价</b>								
期末出租率	86.94%		79.81%		98.48%		98.48%	
平均出租率	81.54%		91.87%		97.99%		94.92%	
平均出租单价（元/平方米/日）	5.81		5.54		4.97		4.88	

### ①收入变化分析

越界·智造局 II 项目由和矩商务运营管理，于 2007 年度投入运营。截至 2019 年 6 月末，越界·智造局 II 可供租赁面积约为 1.2 万平方米。2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月，园区平均出租率分别为 94.92%、97.99%、91.87% 及 81.54%。2018 年及 2019 年 1-6 月，受期末原有租户于当年退租或到期后不予续租的影响，平均出租率有所下降。但由于园区地理位置优越，越界·智造局 II 项目租金单价保持逐年上涨，项目租金收入仍保持稳定，同时期末出租率已有所回升。2018 年物业管理及其他收入较 2017 年有所增加，主要系园区内场地租赁费增加所致。

### ②成本变化分析

2017 年，越界·智造局 II 的租金成本较上一年有所下降系物业出租方于 2016 年 4 月收回部分物业导致租赁面积有所下降所致，能源费用下降主要系受“营改增”政策的影响，改造摊销成本有所下降，主要系部分改造支出于当年摊销完毕；

2018年，由于公司与物业出租方签订的租赁协议约定的租金单价略有增加导致租金成本较上年有所上涨，而平均出租率较上年略有降低导致能源费用有所下降。

综上所述，2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，越界·智造局II项目的毛利率分别为63.46%、66.71%、68.17%和65.56%，保持在稳定的区间内。2019年1-6月，因项目平均出租率下降导致毛利率较2018年度有小幅下降。

### （10）越界·X2 创意空间

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	1,280.37	100.00%	2,662.04	100.00%	2,564.45	100.00%	2,535.28	100.00%
其中：租金	1,080.77	84.41%	2,180.20	81.90%	2,082.95	81.22%	2,051.68	80.93%
物业管理及其他	199.60	15.59%	481.84	18.10%	481.50	18.78%	483.60	19.07%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	418.38	100.00%	763.41	100.00%	777.48	100.00%	735.89	100.00%
其中：租金	190.04	45.42%	356.86	46.75%	338.02	43.48%	333.86	45.37%
改造摊销	4.06	0.97%	8.13	1.06%	8.13	1.05%	9.16	1.24%
能源费用	49.36	11.80%	149.37	19.57%	169.25	21.77%	172.99	23.51%
其他运营成本	174.91	41.81%	249.06	32.62%	262.09	33.71%	219.87	29.88%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	861.99	100.00%	1,898.63	100.00%	1,786.97	100.00%	1,799.40	100.00%
其中：租金	886.66	-	1,815.22	95.61%	1,736.81	97.19%	1,708.66	94.96%
物业管理及其他	-24.67	-	83.41	4.39%	50.17	2.81%	90.74	5.04%
毛利率								
项目毛利率	67.32%		71.32%		69.68%		70.97%	
其中：租金	82.04%		83.26%		83.38%		83.28%	
物业管理及其他	-12.36%		17.31%		10.42%		18.76%	
出租率及平均出租单价								
期末出租率	80.16%		78.41%		92.03%		96.23%	
平均出租率	78.37%		86.91%		94.65%		96.66%	

期间	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
平均出租单价(元/平方米/日)	6.38	6.23	5.74	5.52

### ①收入变化分析

越界•X2 创意空间由上海数娱运营管理，于 2005 年度投入运营。截至 2019 年 6 月末，越界•X2 创意空间可供租赁面积约为 1.2 万平方米。

2018 年及 2019 年 1-6 月，受期末原有租户于当年退租或到期后不予续租的影响，当期项目平均出租率略有下降，但由于项目园区地理位置优越，租金单价持续稳步上升，营业收入仍保持较为稳定，同时期末出租率已有所回升。

### ②成本变化分析

受 2016 年起“营改增”政策的影响及租户类型、出租率变化等因素影响，报告期内能源费用有一定下降。2017 年，为优化园区环境，园区维修保养等其他运营成本有所上升。2018 年，由于公司与物业出租方签订的租赁协议约定的租金略有增加，故租金成本较上年有所上涨，能源费用因平均出租率较同比有所下降而减少。

综上所述，报告期内项目毛利率整体保持稳定，2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月分别为 70.97%、69.68%、71.32%及 67.32%；2017 年，受其他运营成本上升的影响，毛利率出现小幅下降；2018 年，受项目收入上升、能源费用及其他运营成本下降的影响，毛利率回升至 71.32%；2019 年 1-6 月，因平均出租率下降，毛利率有所下降。

## （11）越界•X2 创意空间二期

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	765.14	100.00%	1,369.09	100.00%	504.07	100.00%	-	-
其中：租金	625.84	81.79%	1,131.46	82.64%	405.60	80.47%	-	-
物业管理及其他	139.30	18.21%	237.63	17.36%	98.48	19.54%	-	-
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	303.25	100.00%	622.94	100.00%	319.58	100.00%	0.31	100.00%

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
其中：租金	171.10	56.42%	342.20	54.93%	171.10	53.54%	-	-
改造摊销	24.44	8.06%	48.94	7.86%	40.11	12.55%	-	-
能源费用	36.94	12.18%	82.61	13.26%	40.19	12.58%	-	-
其他运营成本	70.76	23.34%	149.19	23.95%	68.17	21.33%	0.31	100.00%
<b>毛利构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	<b>461.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>746.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>184.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>-0.31</b>	-
其中：租金	430.29	93.16%	740.32	99.22%	194.38	-	-	-
物业管理及其他	31.60	6.84%	5.84	0.78%	-9.88	-	-0.31	-
<b>毛利率</b>								
项目毛利率	<b>60.37%</b>		<b>54.50%</b>		<b>36.60%</b>		-	
其中：租金	68.75%		65.43%		47.93%		-	
物业管理及其他	22.69%		2.46%		-10.03%		-	
<b>出租率及平均出租单价</b>								
期末出租率	97.37%		82.51%		78.90%		-	
平均出租率	90.23%		79.89%		40.22%		-	
平均出租单价（元/平方米/日）	4.82		4.96		4.79		-	

### ①收入变化分析

越界•X2 创意空间二期项目由上海数娱承租运营，于 2017 年开始正式投入运营，截至 2019 年 6 月末，项目可供租赁面积约为 0.8 万平方米。报告期内，越界•X2 创意空间二期的项目收入构成稳定，收入总体保持着增加的趋势。由于刚开始投入运营，招商及租户入驻工作尚在持续进行中，该项目 2017 年度平均出租率为 40.22%。2018 年及 2019 年 1-6 月，随着项目招商的推进，项目平均出租率上升至 79.89% 及 90.23%，项目收入大幅增加。

### ②成本变化分析

2016 年，越界•X2 创意空间二期项目尚未投入运营，当年度仅发生筹备阶段较小金额的其他运营成本。2017 年该项目投入运营，并陆续发生租金成本、改造摊销成本、能源费用及其他运营成本。随着招商工作的不断推进，2018 年为完整运营年度，平均出租率取得了较大的提升，该项目各项成本均发生较大幅

度的增长。2019年1-6月，项目平均出租率进一步提升，各项成本相应同步增长。

综上所述，越界·X2创意空间二期项目随着招商工作推进和出租率的提高，项目毛利率逐步增加，具有合理性。

### （12）越界·X2创意空间三期

期间	2019年1-6月		2018年度	
收入构成（万元）				
项目	金额	占比	金额	占比
项目收入	217.94	100.00%	310.44	100.00%
其中：租金	205.57	94.33%	307.60	99.09%
物业管理及其他	12.36	5.67%	2.84	0.91%
成本构成（万元）				
项目	金额	占比	金额	占比
项目成本	173.95	100.00%	251.67	100.00%
其中：租金	153.88	88.46%	237.12	94.22%
改造摊销	5.32	3.06%	7.49	2.98%
能源费用	10.81	6.21%	4.09	1.63%
其他运营成本	3.95	2.27%	2.97	1.18%
毛利构成（万元）				
项目	金额	占比	金额	占比
项目毛利	43.99	100.00%	58.76	100.00%
其中：租金	46.38	-	62.99	-
物业管理及其他	-2.39	-	-4.22	-
毛利率				
项目毛利率		20.18%		18.93%
其中：租金		22.56%		20.48%
物业管理及其他		-19.34%		-148.78%
出租率及平均出租单价				
期末出租率		100.00%		98.29%
平均出租率		99.66%		99.92%
平均出租单价（元/平方米/日）		3.55		3.16

#### ①收入变化分析

越界•X2 创意空间三期由上海数娱承租运营，于 2018 年 3 月投入运营，截至 2019 年 6 月末，项目可供租赁面积约为 0.3 万平方米，项目主要向上海海寓公寓管理有限公司出租，2019 年 1-6 月平均出租率为 99.66%，平均出租单价较 2018 年度有所提升。

## ②成本变化分析

2018 年，越界•X2 创意空间三期项目投入运营并陆续发生租金成本、改造摊销成本、能源费用及其他运营成本。2019 年 1-6 月，因租户入驻，能源费用及其他运营成本均有所提升。

综上所述，越界•X2 创意空间三期 2018 年投入运营，2018 年及 2019 年 1-6 月毛利率分别为 18.93% 及 20.18%，毛利率提升主要系平均出租单价提升所致。

### （13）越界•智汇园

期间	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	762.68	100.00%	1,439.01	100.00%	1,392.05	100.00%	1,174.72	100.00%
其中：租金	537.38	70.46%	1,074.29	74.65%	982.88	70.61%	813.15	69.22%
物业管理及其他	225.29	29.54%	364.72	25.35%	409.18	29.39%	361.58	30.78%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	626.13	100.00%	1,263.89	100.00%	1,235.09	100.00%	1,167.00	100.00%
其中：租金	246.42	39.36%	488.36	38.64%	488.36	39.54%	482.43	41.34%
改造摊销	212.29	33.91%	418.30	33.10%	417.73	33.82%	395.06	33.85%
能源费用	50.91	8.13%	117.72	9.31%	112.77	9.13%	131.14	11.24%
其他运营成本	116.52	18.61%	239.51	18.95%	216.23	17.51%	158.37	13.57%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	136.55	100.00%	175.13	100.00%	156.96	100.00%	7.72	-
其中：租金	78.68	57.62%	167.64	95.72%	76.79	48.92%	-64.35	-
物业管理及其他	57.87	42.38%	7.49	4.28%	80.17	51.08%	72.07	-
毛利率								

期间	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
项目毛利率	17.90%	12.17%	11.28%	0.66%
其中：租金	14.64%	15.60%	7.81%	-7.91%
物业管理及其他	25.69%	2.05%	19.59%	19.93%
<b>出租率及平均出租单价</b>				
期末出租率	93.99%	95.80%	95.10%	92.64%
平均出租率	95.10%	98.23%	94.40%	93.02%
平均出租单价(元/平方米/日)	1.99	1.91	1.82	1.63

### ①收入变化分析

越界·智汇园由上海锦苑运营管理，其中越界·智汇园（一期）于2013年12月开始投入运营，越界·智汇园（二期）于2016年4月开始投入运营。截至2019年6月末，越界·智汇园可供租赁面积约为1.6万平方米。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，项目平均出租率分别为93.02%、94.40%、98.23%和95.10%。2017年及2018年，项目出租率和出租单价持续提升，项目收入同比保持增长。2019年1-6月，出租率略有下降但仍保持较高水平，同时因出租单价提升导致项目收入同比增加。

### ②成本变化分析

报告期内，随着越界·智汇园改造工作的完成以及出租率的逐步提升，改造摊销费用和其他运营成本逐步提升。

由于越界·智汇园报告期内分期交付、逐步投入运营，规模化效应尚未充分体现，因此目前项目的毛利率仍处于较低水平。2017年及2018年，随着项目平均出租率及平均出租单价的提高，经营状况有所改善，项目毛利率已分别提升至11.28%及12.17%。2019年1-6月，随着平均出租单价的提高，项目毛利率上升至17.90%。

综上所述，报告期内，越界·智汇园毛利率处于较低水平，但随着项目出租率及出租单价的提升毛利率逐步增加，具有合理性。

## （14）大宁财智中心

期间	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
收入构成（万元）				



期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	<b>1,398.94</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,811.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,582.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,496.11</b>	<b>100.00%</b>
其中：租金	1,012.71	72.39%	2,054.62	73.09%	1,868.00	72.35%	1,844.36	73.89%
物业管理及其他	386.23	27.61%	756.57	26.91%	714.03	27.65%	651.74	26.11%
<b>成本构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	<b>1,212.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,489.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,486.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,404.17</b>	<b>100.00%</b>
其中：租金	919.82	75.87%	1,869.31	75.09%	1,869.31	75.18%	1,789.95	74.45%
改造摊销	86.13	7.10%	172.27	6.92%	172.27	6.93%	172.27	7.17%
能源费用	88.20	7.27%	222.65	8.94%	208.65	8.39%	222.57	9.26%
其他运营成本	118.22	9.75%	225.28	9.05%	236.12	9.50%	219.38	9.12%
<b>毛利构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	<b>186.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>321.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>95.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>91.94</b>	<b>100.00%</b>
其中：租金	6.76	3.62%	13.04	4.05%	-173.58	-	-117.86	-
物业管理及其他	179.81	96.38%	308.64	95.95%	269.25	-	209.79	-
<b>毛利率</b>								
项目毛利率	<b>13.34%</b>		<b>11.44%</b>		<b>3.71%</b>		<b>3.68%</b>	
其中：租金	0.67%		0.63%		-9.29%		-6.39%	
物业管理及其他	46.56%		40.79%		37.71%		32.19%	
<b>出租率及平均出租单价</b>								
期末出租率	89.45%		92.77%		93.82%		77.25%	
平均出租率	89.08%		93.21%		86.42%		84.27%	
平均出租单价（元/平方米/日）	3.35		3.22		3.15		3.19	

### ①收入变化分析

大宁财智中心由上海锦灵运营管理，并于2013年7月开始投入运营。截至2019年6月末，大宁财智中心可供租赁面积约为1.9万平方米。大宁财智中心系位于上海大宁地区的传统写字楼，定位于商务办公，周边园区办公物业供给充足，市场竞争较为激烈，公司招商团队在招商时，充分考虑上述市场因素，采取有效营销策略，报告期内项目平均出租率总体呈现上升趋势，使得营业收入仍呈现稳步上涨的趋势。

## ②成本变化分析

2017年及2018年较2016年租金成本有所增长，主要系根据上海锦灵与业主方签署的租赁协议，租金存在一定涨幅所致；随着项目移交起租和招商工作的逐步开展，日常运营进入常态化阶段，项目出租率稳步上升，能源费用及其他运营成本等项目成本也逐渐上升。2019年1-6月，因平均出租率略有下降，能源费用同比有所下降。

综上所述，受周边市场竞争激烈且租赁成本上升的影响，2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，项目毛利率分别为3.68%、3.71%、11.44%和13.34%，其中租金毛利率分别为-6.39%、-9.29%、0.63%和0.67%，处于稳步上升阶段，具有合理性。项目毛利目前主要由物业管理及其他服务业务提供，但租金毛利率已由负转正。预计随着项目出租率的进一步提升以及项目租赁价值的逐步培育，项目经营情况将逐步改善，盈利将逐步达到正常水平。

### （15）越界·乐平方

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	1,182.47	100.00%	2,368.49	100.00%	2,126.64	100.00%	2,161.65	100.00%
其中：租金	936.54	79.20%	1,873.52	79.10%	1,668.47	78.46%	1,664.25	76.99%
物业管理及其他	245.93	20.80%	494.97	20.90%	458.17	21.54%	497.40	23.01%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	645.77	100.00%	1,292.37	100.00%	1,261.42	100.00%	1,253.89	100.00%
其中：租金	332.51	51.49%	665.02	51.46%	661.79	52.46%	645.65	51.49%
改造摊销	147.54	22.85%	295.08	22.83%	295.08	23.39%	295.08	23.53%
能源费用	52.35	8.11%	121.69	9.42%	117.80	9.34%	137.87	11.00%
其他运营成本	113.37	17.56%	210.59	16.29%	186.75	14.80%	175.29	13.98%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	536.70	100.00%	1,076.12	100.00%	865.22	100.00%	907.76	100.00%
其中：租金	456.49	85.06%	913.43	84.88%	711.60	82.24%	723.52	79.70%

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
物业管理及其他	80.21	14.94%	162.69	15.12%	153.61	17.75%	184.24	20.30%
毛利率								
项目毛利率	45.39%		45.43%		40.68%		41.99%	
其中：租金	48.74%		48.75%		42.65%		43.47%	
物业管理及其他	32.61%		32.87%		33.53%		37.04%	
出租率及平均出租单价								
期末出租率	86.82%		96.85%		90.74%		97.76%	
平均出租率	88.95%		93.58%		89.77%		97.98%	
平均出租单价（元/平方米/日）	3.73		3.51		3.26		2.98	

### ①收入变化分析

越界·乐平方由上海锦灵运营管理，2013年8月投入运营。截至2019年6月末，越界·乐平方可供租赁面积约为1.6万平方米。

2017年，鉴于越界·乐平方历史招商情况良好，公司提高租金单价水平，而当期招商效果未及预期，平均出租率有所下降。2018年，公司加强项目招商工作，出租率和出租单价均得到提高，项目营业收入较上年有所增加。2019年1-6月，出租单价保持上升趋势，项目收入同比继续增加。

### ②成本变化分析

报告期内，项目成本基本保持稳定，2017年，由于项目平均出租率有所下降，能源费用随之下降，同时根据业主方签订的协议租金成本上调。

综上所述，2017年，受出租率水平下降及租金成本上升的影响，项目毛利率下降至40.68%。2018年，公司加强项目招商工作、平均出租率和出租单价提高，项目收入得以提升，毛利率回升至45.43%。2019年1-6月，平均出租率有小幅下降，但出租单价继续保持上升趋势，毛利率为45.39%，与2018年度接近，具有合理性。

## （16）越界·智造局 I

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	2,902.17	100.00%	5,978.54	100.00%	5,685.00	100.00%	5,513.15	100.00%

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
其中：租金	2,416.58	83.27%	4,920.69	82.31%	4,674.17	82.22%	4,440.68	80.55%
物业管理及其他	485.59	16.73%	1,057.85	17.69%	1,010.83	17.78%	1,072.46	19.45%

## 成本构成（万元）

项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>项目成本</b>	<b>847.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,682.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,697.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,695.18</b>	<b>100.00%</b>
其中：租金	499.37	58.93%	984.09	58.49%	962.43	56.71%	941.25	55.53%
改造摊销	57.43	6.78%	117.98	7.01%	120.84	7.12%	122.88	7.25%
能源费用	114.54	13.52%	282.80	16.81%	291.35	17.17%	348.66	20.57%
其他运营成本	176.11	20.78%	297.52	17.68%	322.56	19.01%	282.39	16.66%

## 毛利构成（万元）

项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>项目毛利</b>	<b>2,054.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,296.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,987.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,817.96</b>	<b>100.00%</b>
其中：租金	1,859.78	90.51%	3,818.62	88.88%	3,590.90	90.05%	3,376.55	88.44%
物业管理及其他	194.94	9.49%	477.54	11.12%	396.92	9.95%	441.41	11.56%

## 毛利率

<b>项目毛利率</b>	<b>70.80%</b>	<b>71.86%</b>	<b>70.15%</b>	<b>69.25%</b>
其中：租金	76.96%	77.60%	76.82%	76.04%
物业管理及其他	40.14%	45.14%	39.27%	41.16%

## 出租率及平均出租单价

期末出租率	85.47%	87.40%	99.82%	98.26%
平均出租率	86.03%	92.59%	98.84%	97.40%
平均出租单价（元/平方米/日）	6.96	6.53	5.81	5.60

## ①收入变化分析

越界·智造局 I 由史坦舍运营管理，并于 2007 年投入运营。截至 2019 年 6 月末，越界·智造局 I 可供租赁面积约为 2.2 万平方米。公司于 2012 年 10 月收购史坦舍 100% 股权、越界·智造局 I 成为公司承租运营的园区。全面接手越界·智造局 I 后，公司加强对其园区管理和市场宣传，2016 年、2017 年及 2018 年，平均出租率保持较高水平，园区租金单价呈现稳步上涨趋势，营业收入也逐年上升。2019 年 1-6 月，受期末原有租户于当年退租或到期后不予续租的影响，平均出租率有所下降，项目收入同比略有下降。

## ②成本变化分析

根据与业主方的《租赁合同》，2016年、2017年及2018年，越界·智造局 I 的租金成本逐年上升；2017年，其他运营成本有所上升，主要系为提高园区服务水平，新增物业管理及园区公共设施等维修保养支出有所增加所致。2017年、2018年及2019年1-6月，能源费用有所下降，主要系租户类型、出租率发生变化导致能源耗用量有所下降。受上述因素的共同影响，越界·智造局 I 的项目成本基本保持稳定。

综上所述，越界·智造局 I 在2016年、2017年、2018年及2019年1-6月的项目毛利率保持较高水平，分别为69.25%、70.15%、71.86%和70.80%。

### （17）南翔智地园三期

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	2,392.01	100.00%	4,296.45	100.00%	3,301.25	100.00%	2,032.96	100.00%
其中：租金	1,840.92	76.96%	3,300.18	76.81%	2,517.00	76.24%	1,648.09	81.07%
物业管理及其他	551.10	23.04%	996.27	23.19%	784.25	23.76%	384.88	18.93%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	1,675.57	100.00%	3,054.73	100.00%	2,688.70	100.00%	2,239.45	100.00%
其中：租金	726.20	43.34%	1,340.07	43.87%	1,183.60	44.02%	1,126.96	50.32%
改造摊销	563.66	33.64%	1,012.50	33.15%	952.99	35.44%	772.93	34.51%
能源费用	141.89	8.47%	323.88	10.60%	248.78	9.25%	115.49	5.16%
其他运营成本	243.82	14.55%	378.29	12.38%	303.33	11.28%	224.08	10.01%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	716.44	100.00%	1,241.71	100.00%	612.55	100.00%	-206.49	-
其中：租金	551.06	76.92%	947.61	76.31%	380.41	62.10%	-251.8	-
物业管理及其他	165.38	23.08%	294.10	23.69%	232.14	37.90%	45.31	-
毛利率								
项目毛利率	29.95%		28.90%		18.56%		-10.16%	
其中：租金	29.93%		28.71%		15.11%		-15.28%	
物业管理及其他	30.01%		29.52%		29.60%		11.77%	

期间	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
出租率及平均出租单价				
期末出租率	92.34%	99.44%	88.21%	60.97%
平均出租率	94.21%	91.40%	74.92%	58.86%
平均出租单价(元/平方米/日)	1.64	1.51	1.40	1.46

### ①收入变化分析

南翔智地园三期由上海锦衡运营管理，该项目自2014年1月起，采取分批移交的方式开始承租运营。截至2019年6月末，项目的可供租赁面积约为6.6万平方米。报告期内，随着项目改造和招商工作的逐步进行，项目的收入逐步上升。2017年、2018年及2019年1-6月，项目收入随平均出租率和出租单价的提高而同比增长。

### ②成本变化分析

报告期内，随着项目分批改造、移交的进行以及平均出租率的不断提升，项目的成本亦逐步上升。由于该项目的租金成本包含固定租金成本以及以园区收入为计算基础的提成租金，随着报告期内各年平均出租率的不断提升，租金成本亦逐年上升。

综上所述，由于南翔智地园三期投入运营的时间较短，2016年受平均出租率水平较低影响，毛利率为负；2017年开始，随着平均出租率的提高，经营状况有所改善，毛利率相应提高。随着招商工作的逐步推进，项目的经营状况将逐步改善，盈利也将逐步达到正常水平，毛利率持续上涨具有合理性。

## （18）越界·X2 创意街区

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	446.32	100.00%	1,499.95	100.00%	1,504.26	100.00%	1,448.08	100.00%
其中：租金	333.68	74.76%	1,137.53	75.84%	1,116.06	74.19%	1,058.34	73.09%
物业管理及其他	112.64	25.24%	362.42	24.16%	388.20	25.81%	389.73	26.91%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	378.19	100.00%	854.57	100.00%	838.02	100.00%	908.41	100.00%

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
其中：租金	192.21	50.82%	496.64	58.12%	491.73	58.68%	491.73	54.13%
改造摊销	34.77	9.19%	69.54	8.14%	70.06	8.36%	120.25	13.24%
能源费用	26.28	6.95%	83.31	9.75%	93.36	11.14%	100.68	11.08%
其他运营成本	124.94	33.04%	205.08	24.00%	182.88	21.82%	195.75	21.55%
<b>毛利构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	<b>68.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>645.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>666.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>539.66</b>	<b>100.00%</b>
其中：租金	106.70	-	571.35	88.53%	554.27	83.19%	446.36	82.71%
物业管理及其他	-38.58	-	74.03	11.47%	111.97	16.81%	93.30	17.29%
<b>毛利率</b>								
项目毛利率	<b>15.26%</b>		<b>43.03%</b>		<b>44.29%</b>		<b>37.27%</b>	
其中：租金	31.98%		50.23%		49.66%		42.18%	
物业管理及其他	-34.25%		20.43%		28.84%		23.94%	
<b>出租率及平均出租单价</b>								
期末出租率	52.32%		68.04%		98.28%		94.97%	
平均出租率	51.15%		92.74%		97.92%		92.76%	
平均出租单价(元/平方米/日)	1.71		1.59		1.48		1.48	

### ①收入变化分析

越界·X2 创意街区由苏州创力运营管理，于 2005 年度投入运营。截至 2019 年 6 月末，越界·X2 创意街区可供租赁面积约为 2.1 万平方米；2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月，越界·X2 创意街区平均出租率分别为 92.76%、97.92%、92.74% 和 51.15%。2018 年，项目产业定位调整升级，进一步提升科创相关产业占比，部分不符合上述规划的原有租户于当年退租或到期后不予续租，导致 2019 年 1-6 月平均出租率下降，项目收入同比下降。

### ②成本变化分析

2017 年，随着部分改造项目摊销完毕，改造摊销成本有所下降。随着园区运营成本控制及出租率影响，能源费用呈逐年下降趋势。2018 年，因项目加强运营投入，其他运营成本略有增加。2019 年 1-6 月项目租金成本有所下降，系公司与业主方签订补充协议，调低 2019 年租入单价以支持项目进行产业定位的调整升级所致。

综上所述，越界•X2 创意街区项目 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月毛利率分别为 37.27%、44.29%、43.03% 和 15.26%，受项目升级调整影响，2019 年 1-6 月项目毛利率大幅下降。

### （19）越界•智慧谷

期间	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	464.78	100.00%	872.73	100.00%	778.95	100.00%	751.00	100.00%
其中：租金	377.14	81.14%	713.78	81.79%	642.12	82.43%	608.40	81.01%
物业管理及其他	87.64	18.86%	158.95	18.21%	136.83	17.57%	142.60	18.99%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	261.28	100.00%	517.20	100.00%	496.84	100.00%	485.93	100.00%
其中：租金	143.26	54.83%	278.18	53.79%	270.08	54.36%	270.08	55.58%
改造摊销	52.62	20.14%	104.05	20.12%	103.66	20.86%	103.66	21.33%
能源费用	21.05	8.06%	45.59	8.81%	39.43	7.94%	43.11	8.87%
其他运营成本	44.34	16.97%	89.38	17.28%	83.67	16.84%	69.08	14.22%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	203.50	100.00%	355.52	100.00%	282.12	100.00%	265.07	100.00%
其中：租金	181.25	89.07%	331.54	93.25%	268.38	95.13%	234.66	88.53%
物业管理及其他	22.25	10.93%	23.98	6.75%	13.74	4.87%	30.41	11.47%
毛利率								
项目毛利率	43.78%		40.74%		36.22%		35.30%	
其中：租金	48.06%		46.45%		41.80%		38.57%	
物业管理及其他	25.39%		15.09%		10.04%		21.32%	
出租率及平均出租单价								
期末出租率	93.96%		100.00%		100.00%		75.99%	
平均出租率	92.96%		96.97%		95.17%		94.95%	
平均出租单价（元/平方米/日）	4.54		4.06		3.72		3.55	

#### ①收入变化分析

越界•智慧谷项目由上海锦珑运营管理，该项目于 2015 年 4 月投入运营。截



至 2019 年 6 月末，越界·智慧谷可供租赁面积约为 0.5 万平方米。随着招商工作的开展，2016 年至 2018 年项目出租率及平均出租单价逐步上升，使得项目收入逐年上升。2019 年 1-6 月项目平均出租单价继续上升，项目收入同比增加。

## ②成本变化分析

2017 年，受营改增政策的影响，能源费用较上年有所减少；2018 年，租金成本根据公司与物业出租方签订的租赁合同约定而同比略有增加，能源费用因 2018 年的平均出租率较上年有所增加而随之增加。其他运营成本主要系物业人员薪酬及保安、保洁费用，报告期内薪酬逐年增加，其他运营成本随之增长。

综上所述，越界·智慧谷项目出租率及平均出租单价稳步提高使得项目营业收入及毛利率稳步上升，具有合理性。

## （20）紫安大厦

期间	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	1,113.65	100.00%	2,210.27	100.00%	2,177.34	100.00%	2,021.65	100.00%
其中：租金	951.89	85.47%	1,903.35	86.11%	1,853.64	85.13%	1,729.28	85.54%
物业管理及其他	161.76	14.53%	306.92	13.89%	323.70	14.87%	292.37	14.46%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	735.20	100.00%	1,452.79	100.00%	1,424.34	100.00%	1,391.31	100.00%
其中：租金	465.50	63.32%	931.00	64.08%	904.00	63.47%	895.00	64.33%
改造摊销	131.39	17.87%	262.78	18.09%	262.78	18.45%	262.78	18.89%
能源费用	44.92	6.11%	96.44	6.64%	96.42	6.77%	106.23	7.64%
其他运营成本	93.39	12.70%	162.57	11.19%	161.14	11.31%	127.29	9.15%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	378.45	100.00%	757.48	100.00%	753.00	100.00%	630.34	100.00%
其中：租金	355.00	93.80%	709.57	93.68%	686.86	91.22%	571.50	90.67%
物业管理及其他	23.45	6.20%	47.92	6.33%	66.15	8.78%	58.85	9.34%
毛利率								
项目毛利率	33.98%		34.27%		34.58%		31.18%	

期间	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
其中：租金	37.29%	37.28%	37.05%	33.05%
物业管理及其他	14.50%	15.61%	20.43%	20.13%
<b>出租率及平均出租单价</b>				
期末出租率	97.46%	96.65%	87.11%	87.59%
平均出租率	95.62%	90.52%	93.89%	90.43%
平均出租单价(元/平方米/日)	5.70	5.97	5.60	5.43

### ①收入变化分析

紫安大厦项目由劲佳投资承租运营，公司于2016年1月通过股权并购获得劲佳投资100%股权。截至2019年6月末，紫安大厦可供租赁面积约为1.0万平方米。该项目于2016年、2017年、2018年和2019年1-6月平均出租率分别为90.43%、93.89%、90.52%和95.62%。受到出租单价和平均出租率的同时提高的影响，2017年项目收入较2016年增加较多。2018年，受平均出租率下降、出租单价上升的综合影响，项目收入略有增加。

### ②成本变化分析

报告期内该项目的成本较为稳定，根据公司与物业出租方签订的租赁协议，2017年及2018年租金成本均有所上升；受营改增政策的影响，2017年能源费用较2016年有所下降。

综上所述，受出租单价和平均出租率的综合影响，项目2016年、2017年、2018年及2019年1-6月毛利率分别为31.18%、34.58%、34.27%和33.98%。

## (21) 越界·世博园

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
<b>收入构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	3,786.78	100.00%	6,710.85	100.00%	2,665.10	100.00%	22.99	100.00%
其中：租金	2,971.63	78.47%	5,503.52	82.01%	2,172.52	81.52%	-	-
物业管理及其他	815.16	21.53%	1,207.32	17.99%	492.57	18.48%	22.99	100.00%
<b>成本构成（万元）</b>								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	3,009.16	100.00%	5,589.76	100.00%	3,838.74	100.00%	25.50	100.00%
其中：租金	1,928.96	64.10%	3,629.22	64.93%	2,755.13	71.77%	-	-

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
改造摊销	635.40	21.12%	1,259.35	22.53%	722.98	18.83%	-	-
能源费用	247.49	8.22%	338.34	6.05%	89.60	2.33%	-	-
其他运营成本	197.31	6.56%	362.85	6.49%	271.03	7.06%	25.50	100.00%

## 毛利构成（万元）

项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	777.62	100.00%	1,121.09	100.00%	-1,173.64	-	-2.51	-
其中：租金	407.27	52.37%	614.95	54.85%	-1,305.58	-	-	-
物业管理及其他	370.36	47.63%	506.14	45.15%	131.94	-	-2.51	-

## 毛利率

项目毛利率	20.54%	16.71%	-44.04%	-10.93%
其中：租金	13.71%	11.17%	-60.10%	-
物业管理及其他	45.43%	41.92%	26.79%	-10.93%

## 出租率及平均出租单价

期末出租率	63.77%	47.03%	49.92%	-
平均出租率	55.47%	45.79%	29.40%	-
平均出租单价(元/平方米/日)	5.85	5.61	5.57	-

## ①收入变化分析

越界·世博园项目由上海锦朗承租运营，于2017年2月开始逐步投入运营。截至2019年6月末，越界·世博园可供租赁面积约为5.1万平方米。由于刚开始投入运营，招商及租户入驻工作尚在持续进行中，该项目2017年度平均出租率为29.40%。2018年及2019年1-6月，随着项目招商的推进，项目平均出租率分别上升至45.79%和55.47%，项目收入大幅增加，目前该项目仍在持续进行招商工作。

## ②成本变化分析

越界·世博园项目报告期内成本持续上涨，该项目2016年尚未投入运营，仅发生前期筹备阶段较少的其他运营成本。2017年2月开始逐步投入运营后，租金成本、改造摊销成本、能源费用以及其他运营成本陆续发生，由于刚开始投入运营，招商及租户入驻工作尚在持续进行中，该项目2017年度平均出租率为29.40%。2018年为完整运营年度，随着项目招商的推进以及整个园区均完成改造工程投入运营，项目平均出租率上升至45.79%，该项目的各项成本均出现明

显上涨。

综上所述，越界•世博园项目随着招商工作推进和出租率的提高，项目已实现扭亏为盈，毛利上涨具有合理性。

## （22）越界•太保中心

期间	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	1,322.79	100.00%	2,521.12	100.00%	616.21	100.00%	566.67	100.00%
其中：租金	965.14	72.96%	1,930.29	76.56%	-	-	-	-
物业管理及其他	357.64	27.04%	590.84	23.44%	616.21	100.00%	566.67	100.00%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	848.49	100.00%	1,746.00	100.00%	534.39	100.00%	479.18	100.00%
其中：租金	582.90	68.70%	1,165.80	66.77%	-	-	-	-
改造摊销	-	-	-	-	-	-	-	-
能源费用	-	-	-	-	-	-	-	-
其他运营成本	265.59	31.30%	580.21	33.23%	534.39	100.00%	479.18	100.00%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	474.30	100.00%	775.12	100.00%	81.82	100.00%	87.49	100.00%
其中：租金	382.25	80.59%	764.49	98.63%	-	-	-	-
物业管理及其他	92.05	19.41%	10.63	1.37%	81.82	100.00%	87.49	100.00%
毛利率								
项目毛利率	35.86%		30.75%		13.28%		15.44%	
其中：租金	39.61%		39.61%		-		-	
物业管理及其他	25.74%		1.80%		13.28%		15.44%	
出租率及平均出租单价								
期末出租率	100.00%		100.00%		-		-	
平均出租率	100.00%		100.00%		-		-	
平均出租单价（元/平方米/日）	2.86		2.84		-		-	

### ①收入变化分析

越界•太保中心由上海力衡承租运营。2017年12月前，公司持有上海力衡

40%股权，越界•太保中心系公司参股运营项目，项目收入仅包括由上海数娱为该项目提供物业服务而收取的物业服务费用。2017年12月，公司收购上海力衡60%股权后持有其100%股权，越界•太保中心成为公司承租运营项目，2018年度该项目租金收入纳入公司合并范围。报告期内，该项目整体出租给中国太平洋保险（集团）股份有限公司。2019年1-6月，项目收取物业管理服务费根据合同约定提高，整体收入水平有所上升。

## ②成本变化分析

2017年12月前，项目成本仅包括其他运营成本，系上海数娱提供物业服务而发生的成本。2018年度该项目发生租金成本。由于该项目物业出租方直接与租户中国太平洋保险（集团）股份有限公司结算水电费，故该项目无能源费用。其他运营成本主要系物业人员薪酬及保安、保洁费用，报告期内薪酬逐年增加，其他运营成本随之增长。

综上所述，越界•太保中心2016年、2017年和2018年毛利率分别为15.44%、13.28%和30.75%，2018年毛利率上升主要系新增租赁业务所致。2019年1-6月由于物业管理和其他收入增加及毛利率提升，项目毛利率上升至35.86%。

## （23）明园商务中心

期间	2019年1-6月		2018年		2017年度		2016年度	
收入构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目收入	776.47	100.00%	1,464.31	100.00%	1,069.50	100.00%	1,169.41	100.00%
其中：物业管理及其他收入	776.47	100.00%	1,464.31	100.00%	1,069.50	100.00%	1,169.41	100.00%
成本构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目成本	309.12	100.00%	637.77	100.00%	696.08	100.00%	706.14	100.00%
其中：能源费用	120.46	38.97%	279.58	43.84%	328.05	47.13%	364.22	51.58%
其他运营成本	188.66	61.03%	358.18	56.16%	368.03	52.87%	341.92	48.42%
毛利构成（万元）								
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目毛利	467.35	100.00%	826.54	100.00%	373.42	100.00%	463.27	100.00%

期间	2019年1-6月		2018年		2017年度		2016年度	
物业管理及其他	467.35	100.00%	826.54	100.00%	373.42	100.00%	463.27	100.00%
<b>毛利率</b>								
项目毛利率	<b>60.19%</b>		<b>56.45%</b>		<b>34.92%</b>		<b>39.62%</b>	
物业管理及其他	60.19%		56.45%		34.92%		39.62%	

### ①收入变化分析

明园商务中心系公司的受托运营管理项目，根据公司与上海西南明园实业发展有限公司（以下简称“西南明园”）签订的《委托管理协议》，公司为西南明园提供物业运营管理服务，并获得管理报酬收入和物业管理收入。其中，管理报酬收入系公司根据委托方获得的超额租金收入获得分成收益，超额租金收入为实际租金收入超过各方约定的基准租金部分。

2016年及2017年，有租户未能按合同约定向西南明园支付租金，公司根据《委托管理协议》的约定并基于谨慎性原则未对当年管理报酬予以全部确认。公司在2018年收到西南明园的结算表，确认了2016年1月至2018年6月应收的管理报酬457.85万元。因明园商务中心有租户未能按租赁协议约定向上海西南明园实业发展有限公司支付租金，受此影响，上海西南明园实业发展有限公司未能按期结算管理报酬。2018年前述拖欠租金的租户经法院判决裁定支付，上海西南明园实业发展有限公司对前期的管理报酬进行了结算，并于2019年5月支付管理报酬457.85万元。

### ②成本变化分析

明园商务中心为公司的受托运营项目，公司为该项目提供招商管理和物业管理服务，无租金成本及改造摊销成本发生。2017年受“营改增”政策的影响，能源费用较上年有所下降。2018年由于该项目的平均出租率略有下降，能源费用及其他运营成本因此减少。

综上所述，受前述管理酬金确认的影响，2018年明园商务中心毛利率为56.45%，较2017年度有较大幅度上升，2019年1-6月因收入同比增长幅度较大，项目毛利率进一步上升至60.19%。

## （24）北京越都荟

期间	2019年1-6月		2018年度	
收入构成（万元）				
项目	金额	占比	金额	占比
项目收入	476.59	100.00%	488.20	100.00%
其中：租金	-	-	-	-
物业管理及其他	476.59	100.00%	488.20	100.00%
成本构成（万元）				
项目	金额	占比	金额	占比
项目成本	463.05	100.00%	192.08	100.00%
其中：租金	-	-	-	-
能源费用	214.17	46.25%	-	-
其他运营成本	248.89	53.75%	192.08	100.00%
毛利构成（万元）				
项目	金额	占比	金额	占比
项目毛利	13.54	100.00%	296.12	100.00%
其中：租金	-	-	-	-
物业管理及其他	13.54	100.00%	296.12	100.00%
毛利率				
项目毛利率		2.84%		60.66%
其中：租金		-		-
物业管理及其他		2.84%		60.66%

### ①收入变化分析

北京越都荟项目为公司的受托运营项目，由公司全资子公司北京创力运营，为北京越都荟项目提供招商管理和物业管理服务。该项目位于北京市西城区广安门外大街180号，地处北京西城区核心商圈项目，项目可供租赁面积约1.5万平方米。该项目于2018年实现收入主要系招商佣金和管理酬金。2019年，园区正式开业后，该项目陆续实现包括物业管理及能源等收入。

### ②成本变化分析

由于该项目为公司的受托运营项目，公司为该项目提供招商管理和物业管理服务，2018年起产生物业人员的薪酬、保安费用、保洁费用等其他运营成本，无租金成本及改造摊销成本发生。由于水、电尚未移交给公司，故2018年无能源费用发生。2019年，园区正式开业后租户入驻且水、电完成移交，产生相应

能源费用。

综上所述，北京越都荟系公司受托运营项目，2018年毛利率达到60.66%，2019年1-6月因园区投入运营初期毛利率为2.84%。

### 3、项目租金成本占租金收入的比例

报告期内，发行人承租运营的各项项目租金成本占租金收入的比例情况如下：

序号	项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
1	越界创意园	31.81%	28.46%	28.80%	29.04%
2	航天大厦	95.59%	90.82%	89.87%	86.99%
3	越界·田林坊	67.81%	71.57%	96.73%	-
	越界·菁英汇	78.81%	79.35%	81.17%	65.32%
4	锦和大厦	102.74%	141.16%	157.05%	880.52%
5	越界·锦绣工坊	82.93%	77.30%	94.32%	79.99%
6	越界·苏河汇	39.89%	39.55%	39.64%	40.10%
7	越界·永嘉庭	46.13%	44.25%	43.85%	45.92%
8	越界·500视觉园	79.95%	35.40%	33.74%	32.20%
9	越界·智造局II	17.15%	15.46%	15.75%	16.97%
10	越界·X2创意空间	17.58%	16.37%	16.23%	16.27%
11	越界·X2创意空间二期	27.34%	30.24%	42.18%	-
12	越界·X2创意空间三期	74.85%	77.09%	-	-
13	越界·智汇园	45.85%	45.46%	49.69%	59.33%
14	大宁财智中心	90.83%	90.98%	100.07%	97.05%
15	越界·乐平方	35.50%	35.50%	39.66%	38.80%
16	越界·智造局I	20.66%	20.00%	20.59%	21.20%
17	南翔智地园三期	39.45%	40.61%	47.02%	68.38%
18	越界·X2创意街区	57.60%	43.66%	44.06%	46.46%
19	越界·智慧谷	37.99%	38.97%	42.06%	44.39%
20	紫安大厦	48.90%	48.91%	48.77%	51.76%
21	越界·世博园	64.91%	65.94%	126.82%	-
22	越界·太保中心	60.39%	60.39%	-	-
合计		<b>53.76%</b>	<b>49.56%</b>	<b>53.03%</b>	<b>48.72%</b>

公司承租运营的模式系以租赁方式取得租赁物业的经营权，将租赁物业重新定位、设计、改造，提升其使用价值，并通过招商和后续运营获得租金收入和物



业管理收入等。租金成本占租金收入的比例反映公司租赁物业的价值提升情况。租金成本占租金收入的比例越低，租赁物业的价值提升越高。

租金成本占租金收入的比例与项目投入运营时间、区域位置、产业聚集情况、周边物业等因素密切相关。项目投入运营时间较早，签约承租时的租金成本相对报告期内市场租金水平较低，租金成本占项目租金收入的比例相对较低。项目所处区域位置优越，市场定位准确，园区内产业聚集度较高，周边物业及配套设施完善等因素，有利于提升租赁物业的使用价值，提高项目的招商优势，从而提高出租价格水平，租金成本占租金收入的比例相对较低。

#### （1）项目之间的差异

报告期内，越界创意园、越界•苏河汇、越界•智造局 II、越界•500 视觉园(2016 年至 2018 年)、越界•X2 创意空间、越界•X2 创意空间二期及越界•智造局 I 的租金成本占租金收入的比例低于公司总体水平，主要原因为：

1、项目投入运营时间较早，租金成本在签约承租时约定。随着市场租赁价格水平逐渐上升，报告期内出租价格参照市场水平，相对租金成本变化较大。越界创意园、越界•智造局 II、越界•苏河汇、越界•500 视觉园、越界•X2 创意空间及越界•智造局 I 签约时间分别为 2007 年、2007 年、2010 年、2010 年、2009 年和 2011 年，距报告期末时间较长，出租价格水平提升明显；

2、项目地理位置优越，区域发展较好，有利于提升出租价格。越界创意园位于上海市漕河泾开发区。随着漕河泾开发区改造升级，扶持中小科技企业加快发展，越界创意园的区位优势明显。越界•苏河汇项目坐落于上海市静安、长宁、普陀三区交汇处，地处曹家渡商圈内，南临苏州河水岸，东靠曹杨路桥绿地，地理位置优越。越界•智造局 I 和越界•智造局 II 位于上海市黄浦区中心位置，属建国东路现代商务集聚地；越界•500 视觉园、越界•X2 创意空间及越界•X2 创意空间二期位于上海市徐汇区核心商圈，毗邻世博概念板块。上述项目地理位置均具有一定的竞争力，有利于提升出租价格；

3、园区定位准确清晰、产业集聚效应明显，配套商业完善，招商优势突出。越界创意园入住企业以互联网信息服务、服装设计、广告业、营销策划等创意产业企业为主；越界•苏河汇以园林设计、健康生活为核心，定位于集办公、商业、

科技文化为一体的创意产业园；越界•智造局 I 和越界•智造局 II 定位于以国际服务外包产业为主导的创意产业园，入住企业以信息科技、广告业、文化传媒、咨询服务等创意产业企业为主；越界•500 视觉园是以文化传媒、信息科技为主导的创意产业园；越界•X2 创意空间是以信息科技与文化传媒企业为主要目标群体的创意产业园区；越界•X2 创意空间二期定位于城市中心区域服务于创意、文化、传媒产业的精品商务创意办公项目。上述园区定位准确清晰，有利于园区内产业集聚，提升园区招商竞争力，从而提高园区出租价格水平。

报告期内，航天大厦、大宁财智中心、越界•菁英汇、南翔智地园三期、越界•锦绣工坊、锦和大厦、越界•世博园、越界•田林坊、越界•500 视觉园（2019 年 1-6 月）和越界•X2 创意空间三期的租金成本占租金收入的比例高于公司总体水平，主要原因为：

1、项目投入运营时间相对较短，租金成本相对报告期内市场价格水平尚未形成优势，出租价格提升有限。南翔智地园三期于 2014 年 1 月采取分批移交的方式开始承租运营，部分于 2016 年交付；越界•世博园和越界•田林坊均于 2017 年上半年逐步投入运营。越界•X2 创意空间三期于 2018 年投入运营。越界•500 视觉园于 2019 年上半年新增移交租赁面积 0.9 万平方米。上述项目投入运营时间较短，项目签约时约定的租金成本相对报告期内市场水平尚未形成优势。同时，由于项目投入运营时间相对较短，对外出租价格调整较小，租金成本占租金收入的比例相对较高；

2、报告期内项目经历初始招商阶段，平均出租率相对较低，出租价格提升有限，租金收入相对较低。一方面，公司在初始招商阶段，出租率水平相对较低，租金收入相对较低；另一方面，公司为增加租金收入，会采取维持出租价格稳定，提高出租率的招商策略，出租价格提升有限，租金收入相对较低，租金成本占租金收入的比例相对较高。

3、项目周边竞争、遗留租户等原因影响租金及出租率。大宁财智中心系位于上海大宁地区的传统写字楼，定位于商务办公，周边园区办公物业供给充足，市场竞争较为激烈；航天大厦在承租运营时存在部分遗留租户，原租户的租金水

平较低，且会对项目的整体定位产生一定的影响；锦和大厦受项目业主方中国电信股份有限公司杭州分公司与原承租运营方中都控股集团有限公司的合同纠纷影响，原有租户交接迟缓且空置房屋的招商效果未达预期，项目平均出租率较低；

4、项目前期竞争策略导致租金成本较高、对外出租价格维持稳定。越界•菁英汇系越界•田林坊的配套项目，作为锦和商业在该地块的先期项目，对于公司未来整体承租运营该区域物业具有战略意义，因此租金成本均较高；越界•锦绣工坊系公司位于杭州市的首个项目，公司采取维持租赁价格稳定、提高出租率的招商策略以增加租金收入、增强区域市场影响力。

除上述项目外，公司运营的项目租金成本占租金收入的比例接近总体水平。

#### （2）同一个项目不同年度之间的差异

租金成本占租金收入的比例反映公司租赁物业的价值提升情况，租金成本占租金收入的比例越低，租赁物业的价值提升较高，租金收入高于租金成本的比例越大。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，改造后的既有建筑（群）的使用价值未充分体现，租金成本占租金收入的比例较高；公司通常采用维持一定的出租单价、提高出租率水平的招商策略，以增加租金收入，实现收益最大化。随着项目招商工作的逐步推进、市场情况的改善，既有建筑（群）的使用价值逐步得到认可，项目出租单价、出租率水平有所提高，租金成本占租金收入的比例相应下降。进入成熟运营阶段后，项目出租率水平较高，租金收入将进入平稳增长阶段，租金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的出租单价随市场价格水平上升，租金成本的增长来源于合同约定的租金价格调整，租金收入的增长与租金成本的变动整体上保持一致，租金成本占租金收入的比例趋于稳定。

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月公司总体租金成本占租金收入的比例分别为48.72%、53.03%、49.56%和53.76%。2017年，公司总体租金成本占租金收入的比例有所上升，主要受越界•世博园和越界•田林坊项目的影响。一方面，该等项目于2017年开始逐步投入运营，当年尚未完成招商工作，出租率水平及租金收入水平均相对较低；另一方面，该等项目签约承租时间相对较晚，

约定的租金成本相对较高。因此，2017年越界•世博园和越界•田林坊租金成本占租金收入比例较高。2018年，由于招商工作持续推进，越界•世博园和越界•田林坊等项目出租率及出租单价水平大幅改善，租金收入快速增长，在租金成本变化较小的基础上租金成本占租金收入比例有所下降。2019年1-6月，公司总体租金成本占租金收入的比例有所上升，受宏观经济及行业波动影响，部分园区原有租户退租或合同到期后未续租，使得部分项目出租率有所下降，同时越界•500视觉园、越界•X2创意空间三期等新投入运营或承租面积增加，新增承租运营越界•康桥坊等项目，导致租金成本上升幅度大于租金收入上升幅度。

各个项目租金成本占租金收入的比例在不同年度间的差异具体分析如下：

#### ① 越界创意园

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，越界创意园租金成本占租金收入的比例分别为29.04%、28.80%、28.46%和31.81%，基本保持稳定且低于公司总体水平。

越界创意园租金成本占租金收入的比例低于公司总体水平主要系越界创意园于2007年签约承租，并于2008年投入运营，市场租金上涨幅度高于合同约定的租金成本调整幅度。2016年至2018年，越界创意园租金收入根据市场租金价格以及因续租、换租导致的价格调整等因素的影响，平均出租单价保持上升，而租金成本根据《租赁协议》约定的租金调整。2019年1-6月，由于受宏观经济及行业波动影响，项目平均出租单价及租金收入同比略有下降。

#### ② 航天大厦

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，航天大厦租金成本占租金收入的比例分别为86.99%、89.87%、90.82%和95.59%，逐年上升且大幅高于公司总体水平，主要原因为该项目在承租运营时存在部分遗留租户，原租户的租金水平较低，且会对项目的整体定位产生一定的影响，导致报告期内平均出租价格较低。

#### ③ 越界•田林坊及越界•菁英汇

##### A、越界•菁英汇

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，越界•菁英汇租金成本占租金收入的比例分别为65.32%、81.17%、79.35%和78.81%。2017年，越界•菁英汇

租金成本提高，一是因为租金成本随原租赁协议的约定有所增加；二是由于越界•菁英汇在原租赁协议于 2016 年 8 月到期后已纳入田林路 130 号(越界•田林坊)租赁范围，租金成本进一步提高。

#### B、越界•田林坊

2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月，越界•田林坊租金成本占租金收入的比例分别为 96.73%、71.57%和 67.81%。越界•田林坊于 2017 年 2 月开始逐步投入运营，随着该项目招商工作的推进，2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月平均出租率分别为 73.31%、95.60%和 96.90%，2018 年已达到满租状态，租金收入大幅度增加，租金成本占租金收入的比例较 2017 年有所下降。

#### ④ 锦和大厦

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月，锦和大厦租金成本占租金收入的比例分别为 880.52%、157.05%、141.16%和 102.74%，呈下降趋势。2016 年度，锦和大厦项目主要收入为物业管理服务及停车费收入，受项目业主方中国电信股份有限公司杭州分公司与原承租运营方中都控股集团有限公司的合同纠纷影响，原有租户交接迟缓且空置房屋的招商效果未达预期，项目平均出租率较低。2017 年起，随着前述合同纠纷逐步解决，原有租户交接工作持续推进，平均出租率有所提高，租金收入大幅增加。

#### ⑤ 越界•锦绣工坊

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月，越界•锦绣工坊租金成本占租金收入的比例分别为 79.99%、94.32%、77.30%和 82.93%。2017 年，由于当年园区小微企业客户换租情况较多，招商效果不及预期，项目平均出租率有所下降，租金收入相应下降，同时根据合同约定租金成本有所上涨。2018 年，新租户入驻增加使得出租率得以回升，同时出租单价略有增加，使得当期租金收入较上年同期有所增加。

#### ⑥ 越界•苏河汇

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月，越界•苏河汇租金成本占租金收入的比例分别为 40.10%、39.64%、39.55%和 39.89%，基本保持稳定且低于公司总体水平，主要系项目投入时间较早，运营较为成熟。

⑦ 越界•永嘉庭

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，越界•永嘉庭租金成本占租金收入的比例分别为45.92%、43.85%、44.25%和46.13%，基本保持稳定且率低于公司总体水平，主要系项目投入时间较早，运营较为成熟。

⑧ 越界•500视觉园

2016年、2017年及2018年，越界•500视觉园租金成本占租金收入的比例分别为32.20%、33.74%和35.40%，基本保持稳定且低于公司总体水平。越界•500视觉园租金成本占租金收入的比例低于公司总体水平的主要原因为越界•500视觉园于2010年10月签约承租，租赁经营权价值提升幅度较高。越界•500视觉园租金收入高于租金成本的比例呈小幅上升趋势，主要系园区客户基本保持稳定，租金单价仅按合同约定的涨幅、续租等方式小幅上升，租金成本根据租赁协议约定报告期内租金单价不变。

2019年1-6月项目租金成本占租金收入比例为79.95%，主要系园区可供租赁面积增加，租金成本上升但招商工作仍在进行，租金收入较低所致。

⑨ 越界•智造局II

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，越界•智造局II租金成本占租金收入的比例分别为16.97%、15.75%、15.46%和17.15%，基本保持稳定且低于公司总体水平。

越界•智造局II租金成本占租金收入的比例大幅低于公司总体水平的主要原因为越界•智造局II于2007年签约承租运营，地理位置优越，现代服务业聚集度高，园区物业市场价值增值明显，租金价格提升幅度高于合同约定的租金价格调整幅度。2016年至2018年，越界•智造局II租金成本占租金收入的比例呈下降趋势，主要原因为：一是租金收入根据市场租金价格以及因续租、换租导致的价格调整等因素的影响，平均出租价格保持上升，平均出租率也持续上升；二是报告期内租金成本仅按合同约定的涨幅调整，涨幅低于收入增长幅度。2019年1-6月，越界•智造局II租金成本占租金收入的比例有所上升，主要原因为期末原有租户于当年退租或到期后不予续租的影响，平均出租率有所下降，租金收入同比

略有下降。

#### ⑩ 越界•X2 创意空间

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，越界•X2创意空间租金成本占租金收入的比例分别为16.27%、16.23%、16.37%和17.58%，基本保持稳定且低于公司总体水平。

越界•X2创意空间租金成本占租金收入的比例大幅低于公司总体水平的主要原因为越界•X2创意空间签约时间为2009年9月，签约时间较早，园区使用价值随市场水平提升明显，出租价格提升幅度高于承租合同约定的租金价格调整幅度。2018年及2019年1-6月，越界•X2创意空间租金成本占租金收入的比例有所上升，主要原因受期末原有租户于当年退租或到期后不予续租的影响，当期项目平均出租率略有下降。

#### ⑪ 越界•X2 创意空间二期

2017年、2018年和2019年1-6月，越界•X2创意空间二期租金成本占租金收入的比例分别为42.18%、30.24%和27.34%。该项目于2017年5月开始正式投入运营，当年平均出租率较低。随着该项目招商工作的推进，2018年及2019年1-6月平均出租率上升至79.89%及91.70%，租金收入大幅增加。

#### ⑫ 越界•X2 创意空间三期

2018年及2019年1-6月，越界•X2创意空间三期租金成本占租金收入的比例为77.09%和74.85%，高于公司总体水平且呈下降趋势。该项目于2018年投入运营，项目收入稳步增加。

### ⑬ 越界•智汇园

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，越界•智汇园租金成本占租金收入的比例分别59.33%、49.69%、45.46%和45.85%，整体呈下降趋势且接近公司总体水平。2017年，越界•智汇园平均出租单价及出租率均提升，使得当年租金收入同比增长20.87%，租金成本变化幅度较小，因此当年租金成本占租金收入的比例有所下降。

### ⑭ 大宁财智中心

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，大宁财智中心租金成本占租金收入的比例分别为97.05%、100.07%、90.98%和90.83%，高于公司总体水平，主要由该项目平均出租价格处于较低水平所致。大宁财智中心系位于上海大宁地区的传统写字楼，定位于商务办公，周边园区办公物业供给充足，大宁财智中心作为传统写字楼在租金价格、得房率、氛围环境等方面没有明显优势，租金价格提升空间有限；传统写字楼因其楼内公共空间较大、租户需分摊较多公共区域物业管理支出，物业管理费水平通常高于园区物业，小微企业入住成本相对较高，对大幅提高出租单价及出租率水平有所限制。2017年，根据租赁协议上调租金成本，导致当年租金成本高于租金收入。2018年，公司加强项目招商推广，采取有效营销策略，使得项目平均出租单价及平均出租率有所提升，项目租金收入得以提升。

### ⑮ 越界•乐平方

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，越界•乐平方租金成本占租金收入的比例分别为38.80%、39.66%、35.50%和35.50%，基本保持稳定且接近公



司总体水平。2017年，鉴于越界•乐平方历史招商情况良好，公司提高租金单价水平，而当期招商效果未及预期，平均出租率有所下降。2018年，公司加强项目招商工作，出租率和出租单价均得到提高，项目营业收入较上年有所增加。

#### ⑩ 越界•智造局 I

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，越界•智造局 I 租金成本占租金收入的比例分别为21.20%、20.59%、20.00%和20.66%，基本保持稳定且低于公司总体水平。

越界•智造局 I 租金成本占租金收入的比例低于公司总体水平的主要原因为越界•智造局 I 本次承租于2011年签约，园区发展较好，出租价格提升幅度高于承租合同约定的租金价格调整幅度。

#### ⑪ 南翔智地园三期

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，南翔智地园三期租金成本占租金收入的比例分别为68.38%、47.02%、40.61%和39.45%，租金成本占租金收入的比例逐年下降。由于南翔智地园三期投入运营的时间较短，2016年受平均出租率水平较低影响，租金收入水平较低；2017年开始，随着平均出租率的提高，经营状况有所改善，租金收入水平较低相应提高，租金成本占租金收入的比例大幅下降。

#### ⑫ 越界•X2 创意街区

2016年、2017年和2018年，越界•X2 创意街区租金成本占租金收入的比例分别为46.46%、44.06%和43.66%，基本保持稳定且接近公司总体水平。2019年1-6月，项目租金成本占租金收入的比例上升至57.60%，主要系公司对园区定位

调整，平均出租率有所下降，租金收入水平降低所致。

#### ⑲ 越界•智慧谷

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，越界•智慧谷租金成本占租金收入的比例分别为44.39%、42.06%、38.97%和37.99%，呈下降趋势，主要系报告期内项目出租率及出租单价提升使得租金收入稳步提升，变化幅度大于租金成本。

#### ⑳ 紫安大厦

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，紫安大厦租金成本占租金收入的比例分别为51.76%、48.77%、48.91%和48.90%，基本保持稳定且接近公司总体水平。

#### ㉑ 越界•世博园

2017年、2018年和2019年1-6月，越界•世博园租金成本占租金收入的比例分别为126.82%、65.94%和64.91%。越界•世博园于2017年2月开始逐步投入运营，2017年度由于刚开始投入运营，招商及租户入驻工作尚在持续进行中，该项目2017年度平均出租率为29.40%，租金收入较低。2019年1-6月，随着项目招商的推进，项目平均出租率上升至55.47%，租金收入大幅提升。目前该项目仍在持续进行招商工作。

#### ㉒ 越界•太保中心

2018年和2019年1-6月，越界太保中心租金成本占租金收入的比例均为60.39%。该项目的租赁业务于2018年开始纳入合并范围。

#### （3）项目收入与租金成本的联动关系

发行人项目收入与租金成本之间的联动关系主要受项目所处的运营阶段的影响。

发行人项目收入包括租金收入、物业管理及其他收入。项目收入由出租率、出租价格和物业管理费价格等因素决定。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，租金成本根据租赁协议租金价格调整情况确定，项目收入增长幅度一般高于租金成本增长幅度；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，与租金成本的变动趋势整体上保持一致，项目收入与租金成本之间存在一定的联动关系。

#### （四）期间费用变动分析

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
销售费用	1,021.27	1,322.16	2,041.16	1,459.30
占营业收入的比例	2.51%	1.65%	3.17%	2.75%
管理费用	3,257.24	5,859.68	4,724.14	4,631.27
占营业收入的比例	8.01%	7.33%	7.33%	8.73%
研发费用	71.23	67.71	-	-
占营业收入的比例	0.18%	0.08%	-	-
财务费用	565.47	1,180.33	1,312.64	1,012.59
占营业收入的比例	1.39%	1.48%	2.04%	1.91%
期间费用合计	4,915.22	8,429.88	8,077.93	7,103.17
占营业收入的比例	12.08%	10.54%	12.54%	13.39%

##### 1、销售费用

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司的销售费用分别为1,459.30万元、2,041.16万元、1,322.16万元和1,021.27万元，占营业收入的比例分别为2.75%、3.17%、1.65%和2.51%；公司的销售费用主要为中介咨询费和销售人员工资薪酬，报告期内合计占销售费用的比例分别为93.39%、94.64%、96.20%和88.72%。

报告期内，公司的销售费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
中介咨询费	515.68	658.37	1,345.54	804.15
职工薪酬	390.41	613.52	586.13	558.71
广告及业务宣传费	108.84	31.01	93.16	44.24
差旅费	3.01	10.56	9.09	11.59
办公费、邮电通讯费及其他	3.33	8.70	7.24	40.61
<b>合计</b>	<b>1,021.27</b>	<b>1,322.16</b>	<b>2,041.16</b>	<b>1,459.30</b>

中介咨询费以发行人委托房产中介招商所支付的报酬为主。由于锦和商业承租运营业务的规模较大、项目较多，公司自有招商人员数量相对稳定，为提高招商效率，公司充分利用中介团队的营销网络优势，与中介团队开展合作。随着公司经营规模和项目数量的不断增加，包括中介费用及招商人员薪酬的招商支出相应增长。报告期内，公司招商人员职工薪酬分别为 558.71 万元、586.13 万元、613.52 万元和 390.41 万元，招商人员职工薪酬与中介咨询费用合计分别为 1,362.86 万元、1,931.67 万元、1,271.89 万元和 906.09 万元，占公司营业收入的比例分别为 2.57%、3.00%、1.59%和 2.23%。

2017 年，越界·世博园、越界·田林坊和越界·X2 创意空间二期等项目陆续投入运营，公司为加强招商效率和效果，与中介团队加强合作，中介咨询费大幅增加。2018 年，公司承租运营项目仅越界·X2 创意空间三期项目投入运营，因此用于营销的中介咨询费大幅减少，销售费用同比减少。2019 年 1-6 月，公司加大部分园区招商力度，聘请中介机构协助完成招商工作以维持或提升园区出租率，因此销售费用中的中介咨询费用支出有所提升。

## 2、管理费用

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月，公司的管理费用分别为 4,631.27 万元、4,724.14 万元、5,859.68 万元和 3,257.24 万元，占营业收入的比例分别为 8.73%、7.33%、7.33%和 8.01%，随着园区数量的增加，公司的管理费用呈上升趋势；公司的管理费用主要为职工薪酬、无形资产摊销及咨询费，报告期内合计占管理费用的比例分别为 86.58%、83.86%、76.05%和 85.25%。

报告期内，公司的管理费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
职工薪酬	1,978.23	2,908.16	2,348.47	2,339.99
无形资产摊销	589.55	1,177.59	809.14	803.60
股份支付	-	394.60	80.55	72.10
咨询费	209.18	370.26	804.04	866.21
诉讼费	31.10	127.93	93.37	18.05
长期待摊费用摊销	85.69	161.21	60.44	51.27
差旅费	68.40	142.14	134.64	122.76
租赁费	119.95	193.59	49.44	51.67
业务招待费	42.71	123.79	120.87	46.20
折旧	52.11	72.64	68.67	59.56
印刷、会议、邮电通讯、 办公费及低值易耗品	32.73	129.75	86.13	121.27
其他	47.58	58.02	68.37	78.61
<b>合计</b>	<b>3,257.24</b>	<b>5,859.68</b>	<b>4,724.14</b>	<b>4,631.27</b>

### （1）职工薪酬

随着经营规模的扩大和园区数量的上升，公司管理部门员工人数不断增加，加之随着工资水平的逐年提高，职工薪酬支出显著上升。其中2018年度较2017年度增长较多，主要系当期薪酬计入管理费用的管理人员及财务人员等人数较上期增加较多所致。

### （2）无形资产摊销

公司的无形资产主要为因收购形成的与园区相关的租赁经营权。

公司于2017年12月收购上海力衡，在合并报表中确认新增无形资产——越界·太保中心物业租赁合同原值为3,584.07万元，并在2018年确认无形资产摊销费用，故2018年无形资产摊销费用较2017年有所增加。

### （3）股份支付

报告期内，管理费用中由股份支付而形成的具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
公司本期授予的各项权益工具 总额	-	394.60	80.55	72.10

公司本期行权的各项权益工具总额	-	394.60	80.55	72.10
占管理费用比例	-	<b>6.74%</b>	<b>1.71%</b>	<b>1.56%</b>

2016 年度，因股份支付计入管理费用 72.10 万元，系 2016 年 7 月发行人高级管理人员及其他员工通过公司股东锦友投资间接受让发行人股权，因股份转让价格低于参考 2016 年 5-6 月发行人股份转让价格确定的相关股权公允价值而确认为以权益结算的股份支付，并计入当期管理费用和资本公积。

2017 年度，因股份支付计入管理费用 80.55 万元，系 2017 年 4 月及 11 月发行人员工通过公司股东锦友投资间接受让发行人股权，因股份转让价格分别低于参考 2016 年 5-6 月及 2017 年 12 月发行人股份转让价格确定的相关股权公允价值而确认为以权益结算的股份支付，并计入当期管理费用和资本公积。

2018 年度，因股份支付计入管理费用 394.60 万元，系 2018 年 4 月及 5 月发行人高级管理人员及其他员工通过公司股东锦友投资间接受让发行人股权，因股份转让价格低于参考 2018 年 1-2 月发行人股份转让价格确定的相关股权公允价值（扣除 2018 年 4 月发行人向股东分配股利 6,000 万元）而确认为以权益结算的股份支付，并计入当期管理费用和资本公积。

#### （4）咨询费

公司管理费用中的咨询费主要系与上市相关的中介费用。2018 年，管理费用中的咨询费较前期有大幅下降，主要原因为 2016 年及 2017 年公司分别确认已支付的上市相关的费用。

#### （5）租赁费及长期待摊费用摊销

租赁费主要系公司办公场所的租赁费用。2018 年，发行人开始租入位于锦和中心 18-19 层作为自用办公室并进行装修，并在装修期间继续使用上海市徐汇区茶陵北路 20 号进行办公，因此对应两处自用办公室的租赁费用计入当期管理费用，较 2017 年度有所增加。

长期待摊费用摊销主要系发行人自用办公场所的装修摊销。报告期内，长期待摊费用摊销的变动主要由公司变更自用办公场所、相应装修摊销变动所致。

#### （6）差旅费

随着公司经营规模的扩大、园区数量的上升以及异地项目的运营，报告期内，

公司差旅费呈上升趋势。

### 3、研发费用

2018年及2019年1-6月，公司研发费用为67.71万元及71.23万元，主要为公司的信息技术研发费用。

### 4、财务费用

报告期内，公司的财务费用主要由利息支出、利息收入和其他手续费支出构成，具体明细如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
利息支出	584.27	1,191.71	1,293.61	998.60
减：利息收入	28.33	34.03	10.64	8.39
其他	9.53	22.66	29.66	22.38
<b>合计</b>	<b>565.47</b>	<b>1,180.33</b>	<b>1,312.64</b>	<b>1,012.59</b>

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司的利息支出分别为998.60万元、1,293.61万元、1,191.71万元和584.27万元，主要系为满足随着经营规模日益扩大而不断增加的资金需求，公司增加银行借款而增加利息支出。报告期各期末，发行人借款余额具体如下：

单位：万元

项目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
短期借款	10,414.84	14,600.00	14,610.00	10,307.00
一年内到期的非流动负债	6,164.70	5,721.25	5,858.50	12,998.25
长期借款	3,537.50	2,675.00	2,321.25	6,349.29
<b>合计</b>	<b>20,117.04</b>	<b>22,996.25</b>	<b>22,789.75</b>	<b>29,654.55</b>

## （五）投资收益、公允价值变动收益变动分析

### 1、投资收益变动分析

报告期内，公司的投资收益主要为企业合并形成的投资收益、处置可供出售金融资产取得的投资收益、权益法核算的长期股权投资收益和银行理财产品收益，具体明细如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	156.14	-	112.70
权益法核算的长期股权投资收益	335.87	595.43	321.38	-252.55
银行理财产品收益	94.08	121.95	106.07	53.23
非同一控制下企业合并购买日之前持有股权重新计量形成的投资收益	-	-	496.30	1,412.54
<b>合计</b>	<b>429.95</b>	<b>873.52</b>	<b>923.74</b>	<b>1,325.94</b>

#### （1）处置可供出售金融资产取得的投资收益

2016年及2018年公司处置可供出售金融资产分别取得的投资收益112.70万元及156.14万元系公司于2016年及2018年出售租房宝部分股权，具体情况详见本节“一、财务状况分析（一）资产情况分析3、非流动资产构成及其变化分析（1）其他非流动金融资产、可供出售金融资产”的相关内容。

#### （2）权益法核算的长期股权投资收益

公司的长期股权投资收益为投资上海力衡40%股权（公司已于2017年12月取得其100%股权）、南京广电锦和49%股权、劲佳投资85%股权（公司已于2016年1月取得其100%股权）、上海腾锦40%股权获得的收益。2016年至2017年，公司对上海力衡的股权投资实现投资收益108.84万元和121.59万元；2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司对南京广电锦和的股权投资分别实现投资收益-361.39万元、201.77万元、732.39万元及465.39万元；2017年、2018年及2019年1-6月，公司对上海腾锦的股权投资分别实现投资收益-1.99万元、-136.96万元及-129.52万元。

#### （3）银行理财产品收益

报告期内，公司为使货币资金能够得到保值，在不影响正常经营的情况下，利用部分自有资金进行银行理财产品投资。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月银行理财产品收益分别为53.23万元、106.07万元、121.95万元及94.08万元，计入各期非经常性损益。

#### （4）非同一控制下企业合并购买日之前持有股权重新计量形成的投资收益

2016年1月公司收购劲佳投资15%股权，收购价款为949.26万元，从而实



现对劲佳投资的非同一控制下企业合并。在合并日对合并前持有的劲佳投资 85% 股权按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，其公允价值为 5,379.12 万元（949.26 万元 ÷ 15% × 85%），公允价值与其账面价值（3,966.58 万元）的差额 1,412.54 万元确认当期投资收益。该投资收益已计入当期非经常性损益。

2017 年 12 月公司收购上海力衡 60% 股权，收购价款为 2,650.00 万元，从而实现上海力衡的非同一控制下企业合并。在合并日对合并前持有的上海力衡 40% 股权按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，其公允价值为 1,766.67 万元（2,650.00 万元 ÷ 60% × 40%），公允价值与其账面价值（1,270.37 万元）的差额 496.30 万元确认当期投资收益。该投资收益已计入当期非经常性损益。

## 2、公允价值变动收益变动分析

自 2019 年 1 月 1 日起，公司首次执行修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）等金融工具会计准则，根据相关会计准则规定并结合公司经营管理的实际情况，公司管理层将原确认为可供出售金融资产的对租房宝的权益性投资确认为指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。因此，自 2019 年 1 月 1 日起，公司对租房宝权益性投资按照公允价值进行计量，其公允价值变动计入公允价值变动收益。2019 年 1-6 月，公司确认其公允价值变动收益为 2.84 万元。

## （六）营业外收支变动分析

### 1、营业外收入

报告期内，公司的营业外收入主要为政府补助及补偿金收入，具体明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
政府补助	-	-	-	666.31
补偿金收入	-	63.47	253.67	229.82
其他	1.98	-	117.24	7.56
<b>合计</b>	<b>1.98</b>	<b>63.47</b>	<b>370.91</b>	<b>903.70</b>

报告期内，公司获得的政府补助详细情况见本招股说明书“第十节 财务会

计分析”之“八、经注册会计师核验的非经常性损益明细表”部分内容。

2016年、2017年和2018年，公司获得的补偿金收入系广电浦东在田林路140号地块内拆除部分房屋而给予公司相关补偿，具体情况详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 2、关联采购（3）报告期内关联租赁交易的补充说明”。

2017年，营业外收入中的其他收入大幅增加，主要系公司因未决诉讼根据法院一审判决冲减前期预计诉讼赔偿款93.24万元，具体情况详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“十三、其他重要事项（二）或有事项”。

## 2、营业外支出

报告期内，公司的营业外支出包括固定资产处置损失、非常损失、对外捐赠、违约金、预计赔偿款等。具体明细如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产毁损报废损失	1.06	1.99	1.34	0.28
对外捐赠	-	-	30.30	96.30
违约金及赔偿款	21.81	33.46	-	0.54
预计赔偿款及其他	124.20	0.80	7.38	96.24
<b>合计</b>	<b>147.06</b>	<b>36.25</b>	<b>39.02</b>	<b>193.37</b>

2016年、2019年1-6月，因未决诉讼预计可能赔偿金额产生预计负债，公司分别确认了预计赔偿款96.24万元、124.20万元，计入营业外支出，具体情况详见本招股说明书“第十节”之“十三、其他重要事项（二）或有事项”。

## （七）所得税费用变动分析

报告期内，公司的所得税费用主要受到利润总额变动的的影响，两者关系保持稳定，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
利润总额	10,028.27	24,027.26	15,800.18	13,229.72
所得税费用	2,187.65	6,305.90	3,960.58	3,207.90

所得税费用/利润总额	21.81%	26.24%	25.07%	24.25%
------------	--------	--------	--------	--------

## （八）同行业公司比较分析

### 1、毛利率比较分析

根据圣博华康 2016 年、2017 年及 2018 年年度报告<sup>4</sup>，锦和商业与圣博华康的毛利率比较情况如下：

公司名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
圣博华康	30.78%	37.08%	36.27%
锦和商业	39.27%	34.82%	37.34%
差异	-8.49%	2.26%	-1.07%

2016 年、2017 年和 2018 年，圣博华康与锦和商业的毛利率差异分别为 -1.07%、2.26% 和 -8.49%，毛利率水平不存在重大差异。2017 年，锦和商业毛利率较低，主要系当年越界·世博园、越界·田林坊等项目处于投入运营初期未能充分实现盈利。2018 年，锦和商业毛利率较高，主要系越界·世博园、越界·田林坊等项目随着招商持续推进盈利情况好转，同时圣博华康毛利有所下降。2018 年度，锦和商业收入和毛利分别为圣博华康的 6.37 倍和 8.13 倍，规模效应明显。

### 2、期间费用率比较分析

根据圣博华康 2016 年、2017 年及 2018 年年度报告，锦和商业与圣博华康的期间费用率比较情况如下：

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>圣博华康：</b>			
管理费用率	11.79%	13.55%	18.94%
研发费用率	-	-	-
销售费用率	3.64%	3.55%	5.66%
财务费用率	7.41%	8.13%	8.64%
<b>期间费用率</b>	<b>22.83%</b>	<b>25.23%</b>	<b>33.23%</b>
<b>锦和商业：</b>			
管理费用率	7.33%	7.33%	8.73%

<sup>4</sup> 截至本招股说明书签署日，圣博华康尚未披露其 2019 年半年度报告

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>圣博华康:</b>			
研发费用率	0.08%	-	-
销售费用率	1.65%	3.17%	2.75%
财务费用率	1.48%	2.04%	1.91%
<b>期间费用率</b>	<b>10.54%</b>	<b>12.54%</b>	<b>13.39%</b>

### ①管理费用比较分析

圣博华康的管理费用与锦和商业在构成上基本一致，主要为职工薪酬、咨询服务费、折旧摊销费用等，但由于锦和商业承租运营的物业规模较大，管理费用支出存在一定的规模效应，因此公司的管理费用率显著低于圣博华康。2016 年、2017 年和 2018 年，发行人与圣博华康的管理费用具体构成情况如下：

单位：万元

圣博华康						
项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占收入比重	金额	占收入比重	金额	占收入比重
职工薪酬	732.73	5.84%	948.20	7.70%	931.73	8.68%
咨询服务及中介机构费	148.21	1.18%	245.08	1.99%	246.78	2.30%
折旧摊销费	86.67	0.69%	79.43	0.64%	93.18	0.87%
其他管理费用	512.36	4.08%	396.44	3.22%	760.71	7.09%
<b>合计</b>	<b>1,479.97</b>	<b>11.79%</b>	<b>1,669.15</b>	<b>13.55%</b>	<b>2,032.40</b>	<b>18.94%</b>

锦和商业						
项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占收入比重	金额	占收入比重	金额	占收入比重
职工薪酬及股份支付	3,302.76	4.13%	2,429.02	3.77%	2,412.09	4.55%
咨询服务费	370.26	0.46%	804.04	1.25%	866.21	1.63%
折旧摊销费	1,411.44	1.76%	938.25	1.46%	914.43	1.72%
其他管理费用	775.22	0.97%	552.83	0.86%	438.55	0.83%
<b>合计</b>	<b>5,859.68</b>	<b>7.33%</b>	<b>4,724.14</b>	<b>7.33%</b>	<b>4,631.27</b>	<b>8.73%</b>

由上表可知，锦和商业管理费用率大幅低于圣博华康主要是由于职工薪酬占营业收入比重较低所致，具体分析如下：

## A、职工薪酬

2016年、2017年、2018年，锦和商业管理费用中的职工薪酬及股份支付费用占营业收入比例分别为4.55%、3.77%、4.13%，分别低于同期圣博华康的8.68%、7.70%和5.84%，主要原因为：

一是锦和商业承租运营的物业规模较大且集中在上海，经营集中度高、规模优势明显。2016年、2017年及2018年，锦和商业的营业收入分别为53,045.31万元、64,428.03万元和79,993.59万元，其中上海地区的营业收入占比分别为92.79%、91.57%和91.09%。圣博华康承租运营的物业数量较少且地域分散，分布在上海、无锡、徐州、武汉等多个城市。2016年、2017年和2018年，圣博华康的营业收入分别为10,732.89万元、12,319.83万元和12,555.57万元，其中在上海地区收入占比分别为37.50%、37.31%和33.76%，2018年江苏地区收入已超过上海地区。锦和商业的业务规模大且经营集中度高，有利于提高管理团队的效率。

二是锦和商业对运营的项目实现财务、管理团队共享，提高管理集中度，降低管理成本。锦和商业在各项目现场配备必要的基层财务人员，对财务管理、人事、投资、法务、公共关系等管理团队实现共享，高层管理人员统筹管理，在满足各项管理职能需求的前提下，精简管理团队，降低管理成本。报告期内，锦和商业职工薪酬计入管理费用的员工人数占总员工人数的比重较小。2016年末、2017年末及2018年末，锦和商业财务人员及管理员工的员工人数占总员工人数的比重分别为19.35%、22.28%和30.02%，而圣博华康财务人员及管理员工的员工人数占总员工人数的比重分别为31.53%、52.07%和45.77%。

## B、其他管理费用

除上述职工薪酬外，锦和商业内部管理比较规范，项目运营模式成熟且相对统一，地域集中度高，有利于提高管理效率，降低管理成本，致使办公费及印刷费、咨询费、业务招待费、差旅费等其他管理费用占营业收入比例均较低。

### ②销售费用比较分析

2016年、2017年和2018年，发行人与圣博华康的销售费用具体构成情况如下：

单位：万元

圣博华康						
项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占收入比重	金额	占收入比重	金额	占收入比重
职工薪酬	125.74	1.00%	153.75	1.25%	276.33	2.57%
中介及咨询费	78.35	0.62%	7.60	0.06%	13.52	0.13%
活动费、制作印刷费及业务宣传费	173.30	1.38%	221.50	1.80%	240.70	2.24%
其他销售费用	79.18	0.63%	54.56	0.44%	76.71	0.71%
合计	456.57	3.64%	437.41	3.55%	607.26	5.66%

锦和商业						
项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占收入比重	金额	占收入比重	金额	占收入比重
职工薪酬	613.52	0.77%	586.13	0.91%	558.71	1.05%
中介咨询费	658.37	0.82%	1,345.54	2.09%	804.15	1.52%
广告及业务宣传费	31.01	0.04%	93.16	0.14%	44.24	0.08%
其他销售费用	19.26	0.02%	16.33	0.03%	52.20	0.10%
合计	1,322.16	1.65%	2,041.16	3.17%	1,459.30	2.75%

由上表可知，2016年、2017年和2018年锦和商业销售费用率低于圣博华康，主要系锦和商业职工薪酬及广告宣传费用占营业收入的比重相对较低所致；2017年，锦和商业销售费用率接近圣博华康，主要系当年越界·世博园、越界·田林坊及越界·X2创意空间二期陆续投入运营，招商阶段中介咨询费大幅增加。具体分析如下：

#### A、职工薪酬、中介咨询费及广告宣传费

2016年、2017年及2018年，锦和商业销售费用中的职工薪酬占营业收入比例分别为1.05%、0.91%和0.77%，分别低于同期圣博华康的2.57%、1.25%和1.00%，同时锦和商业广告宣传费用的金额和比例均远低于圣博华康，该等差异系锦和商业与圣博华康招商模式的差异造成。锦和商业为提高招商效率，充分利用中介团队的营销网络优势，加强与中介团队的合作，自有招商人员的数量占比相对较低，相应的锦和商业中介咨询费占营业收入的比例高于圣博华康。

## B、其他费用

2016年、2017年及2018年，锦和商业销售费用中的其他费用占营业收入比重均在0.10%及以下，从金额和比例上均远低于同期圣博华康的其他费用，主要原因为一是公司与中介团队合作较多，招商效率较高，零星销售费用发生较少；二是公司承租运营的物业规模较大且相对集中，费用管理规范，具有规模效应。

综上，2016年、2017年和2018年锦和商业期间费用率低于圣博华康的期间费用率，主要系公司承租运营的物业规模较大，具有规模效应，因此期间费用率处于较低的水平。

## （九）非经常性损益分析

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
非经常性损益	423.88	459.93	1,360.51	2,015.67
归属于母公司所有者的净利润	7,821.17	17,694.27	11,819.11	10,025.25
占归属于母公司所有者的净利润的比例	5.42%	2.60%	11.51%	20.11%

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司非经常性损益占同期归属于母公司所有者的净利润的比例分别为20.11%、11.51%、2.60%及5.42%。各期非经常性损益均含有计入当期损益的政府补助。2016年的非经常性损益主要包括对劲佳投资实现非同一控制下企业合并时对合并前持有的股权按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量后高于账面价值形成的投资收益1,412.54万元，因此2016年非经常性损益相对较高。2017年的非经常性损益主要包括对上海力衡实现非同一控制下企业合并时对合并前持有的股权按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量后高于账面价值形成的投资收益496.30万元，因此2017年非经常性损益相对较高。

非经常性损益具体构成情况详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“八、经注册会计师核验的非经常性损益明细表”。

### 三、现金流量分析

#### （一）公司报告期内现金流量情况

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	12,244.51	27,959.46	23,503.12	12,014.09
投资活动产生的现金流量净额	-6,529.49	-9,180.02	-12,141.14	-15,890.63
筹资活动产生的现金流量净额	-3,675.97	-7,154.32	-8,696.16	7,094.85
现金及现金等价物净增加额	2,039.05	11,625.11	2,665.82	3,218.31
期初现金及现金等价物余额	20,291.62	8,666.51	6,000.69	2,782.38
期末现金及现金等价物余额	22,330.67	20,291.62	8,666.51	6,000.69

#### （二）经营活动现金流分析

单位：万元

科目名称	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
销售商品、提供劳务收到的现金	41,580.83	82,581.55	68,018.85	55,542.36
收到的税费返还	131.18	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,214.13	4,177.78	7,438.58	5,025.23
经营活动现金流入小计	44,926.13	86,759.33	75,457.43	60,567.59
购买商品、接受劳务支付的现金	20,903.26	40,597.76	36,217.31	32,832.87
支付给职工以及为职工支付的现金	4,370.07	6,382.73	5,364.47	4,607.07
支付的各项税费	4,556.09	9,323.31	7,765.08	7,377.38
支付其他与经营活动有关的现金	2,852.20	2,496.06	2,607.45	3,736.18
经营活动现金流出小计	32,681.62	58,799.87	51,954.31	48,553.50
经营活动产生的现金流量净额	12,244.51	27,959.46	23,503.12	12,014.09

##### 1、经营性现金流量变动分析

###### （1）销售商品、提供劳务收到的现金

报告期内，随着公司营业收入的增长，公司销售商品、提供劳务收到的现金保持持续增长态势。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月销售商品、提供劳务收到的现金分别为55,542.36万元、68,018.85万元、82,581.55万元和41,580.83



万元，占当期营业收入的比例分别为 104.71%、105.57%、103.24% 和 102.19%，反映出良好的销售回款状况。

### （2）购买商品、接受劳务和支付给职工以及为职工支付的现金

报告期内，随着园区承租运营规模的上升，租金支出、人员数量、维修支出、物业运营支出和水、电支出也保持上升趋势，购买商品、接受劳务和支付给职工以及为职工支付的现金也保持了持续上升态势。

### （3）收到的其他与经营活动有关的现金

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 5,025.23 万元、7,438.58 万元、4,177.78 万元和 3,214.13 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
客户押金或保证金	1,183.72	2,874.16	5,231.46	2,832.32
政府补助	736.42	857.22	830.94	681.31
业主押金或项目保证金、工程招标保证金	962.41	50.79	88.90	1,137.54
财务费用—利息收入	28.33	34.03	10.64	8.39
营业外收入	1.94	63.47	253.67	234.34
暂收款	301.31	298.10	122.98	131.32
保函保证金	-	-	900.00	-
<b>合计</b>	<b>3,214.13</b>	<b>4,177.78</b>	<b>7,438.58</b>	<b>5,025.23</b>

客户押金为园区租户向公司缴纳一定款项作为租赁合同的履约保证。2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月，公司收到的租户押金或保证金分别为 2,832.32 万元、5,231.46 万元、2,874.16 万元和 1,183.72 万元。2017 年度收到客户押金或保证金增加较多，主要系当年界·世博园、越界·田林坊及越界·X2 创意空间二期等新项目陆续投入运营而收取各项目新增客户对应押金及保证金所致。

业主押金或项目保证金、工程招标保证金包括收到园区物业出租方退回的租赁押金或项目保证金；收到工程方竞标时缴纳的投标保证金。2016 年，收到越界·世博园、越界·X2 创意空间二期物业出租方退还的项目保证金 800 万元及工程方投标保证金 286.40 万元。2019 年 1-6 月，主要收到北京盛康八里桥数字传

媒科技有限公司返还的押金 667.91 万元、江苏希地环球建设项目管理有限公司投标保证金 200.00 万元以及香黍（上海）企业发展有限公司投标保证金 50.00 万元。

2016 年，公司支付保函保证金 900 万元用于向上海世博城市最佳实践区商务有限公司提供越界·世博园项目银行保函。该银行保函到期后，保证金于 2017 年 5 月全部收回。

#### （4）支付的其他与经营活动有关的现金

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 3,736.18 万元、2,607.45 万元、2,496.06 万元及 2,852.20 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
业主押金或项目保证金、工程招标保证金	1,297.80	448.78	124.00	1,167.19
费用支出	1,201.71	1,888.47	2,223.80	1,508.35
营业外支出	18.41	34.26	37.68	96.84
暂收款退还	144.59	124.55	221.97	63.79
保函保证金	-	-	-	900.00
法院冻结资金	189.70			
<b>合计</b>	<b>2,852.20</b>	<b>2,496.06</b>	<b>2,607.45</b>	<b>3,736.18</b>

#### ① 业主押金或项目保证金、工程招标保证金

2016 年度，公司支付的业主押金或项目保证金、工程招标保证金 1,167.19 万元，主要系向越界·世博园物业出租方支付项目签约保证金 600 万元、向越界·田林坊物业出租方支付项目押金 320 万元、向上海招投标有限公司等单位返还工程招标保证金 247.19 万元。2018 年度，公司支付的业主押金或项目保证金、工程招标保证金 448.78 万元，主要系向江苏希地环球建设项目管理有限公司支付投标保证金 200.00 万元、向越界·金都路物业出租方支付项目签约保证金 104.94 万元。2019 年 1-6 月，公司支付业主押金或项目保证金、工程招标保证金 1,957.32 万元，主要系向北京盛康八里桥数字传媒科技有限公司支付押金 667.91 万元、向越界·康桥坊物业出租方项目押金 440.15 万元以及向越界·500 视觉园物业出租

方项目支付押金 167.92 万元。

## ②费用支出

费用支出系除员工薪酬支出、折旧、摊销外其他管理费用、销售费用的现金支出。2017 年，公司的费用支出为 2,223.80 万元，较 2016 年度增加较多，主要系当年越界·世博园、越界·田林坊等项目投入运营、招商阶段销售费用增加较多所致。

## ③保函保证金

2016 年，公司支付保函保证金 900 万元用于向上海世博城市最佳实践区商务有限公司提供越界·世博园项目银行保函。

## ④法院冻结资金

因与倪晓明、倪晓达发生民事纠纷，公司控股子公司杭州锦悦于 2019 年 1 月分别收到杭州市上城区人民法院裁定书，法院分别裁定冻结杭州锦悦银行存款 101.44 万元、78.26 万元。因与上海锋彩建筑装饰工程有限公司发生民事纠纷，公司控股子公司上海锦能、上海锦衡于 2019 年 1 月收到上海市嘉定区人民法院裁定书，法院裁定冻结上海锦能、上海锦衡银行存款共 10.00 万元。

前述被法院冻结的资金仅占公司 2019 年 6 月末银行存款总额 0.84%，不会对公司的日常经营活动造成重大不利影响。

## （5）收到的税费返还

本公司控股子公司上海锦林于 2019 年 3 月、2019 年 4 月先后获得《软件产品证书》、《软件企业证书》，根据财政部、国家税务总局发布的《关于进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展企业所得税政策的通知》（财税〔2012〕27 号）等财税优惠政策，上海锦林 2018 年度、2019 年度免征企业所得税。2019 年 1-6 月，上海锦林在年度企业所得税汇算清缴时收到税务机关返还的之前预缴的企业所得税 131.18 万元。

## 2、净利润与经营活动现金流量净额的关系

报告期内，净利润与经营活动现金流量净额之间的关系如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
净利润	7,840.61	17,721.35	11,839.60	10,021.81
经营活动产生的现金流量净额	12,244.51	27,959.46	23,503.12	12,014.09
差异	4,403.90	10,238.10	11,663.52	1,992.27
差异因素分析：				
摊销、折旧、资产减值准备	4,122.83	8,000.45	6,910.68	5,869.98
经营性应收项目的影响	-820.87	-635.58	757.46	-7,245.21
经营性应付项目的影响	1,022.71	1,763.22	4,278.45	4,441.98
递延所得税资产、负债的影响	-73.32	401.86	-724.26	-819.49
投资收益的影响	-429.95	-873.52	-923.74	-1,325.94
公允价值变动收益的影响	-2.84	-	-	-
财务费用的影响	584.27	1,191.71	1,293.61	998.60
其他因素的影响	1.06	389.98	71.32	72.34
<b>差异因素合计</b>	<b>4,403.90</b>	<b>10,238.10</b>	<b>11,663.52</b>	<b>1,992.27</b>

### （三）投资活动现金流分析

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
收回投资收到的现金	39,700.00	54,066.10	39,151.10	48,023.60
取得投资收益所收到的现金	94.08	121.95	666.34	53.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回	1.91	-	13.30	432.93
收到其他与投资活动有关的现金	-	69.12	-	1,216.51
投资活动现金流入小计	39,795.99	54,257.17	39,830.74	49,726.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,625.47	7,962.19	11,262.48	17,956.91
投资支付的现金	39,700.00	55,475.00	39,360.00	47,660.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,349.40	-
投资活动现金流出小计	46,325.47	63,437.19	51,971.88	65,616.91
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,529.49</b>	<b>-9,180.02</b>	<b>-12,141.14</b>	<b>-15,890.63</b>

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-15,890.63万元、-12,141.14万元、-9,180.02万元及-6,529.49万元。

其中，收回投资收到的现金和投资支付的现金主要为因投资银行理财产品、南京广电锦和、上海腾锦及租房宝发生的现金流入和流出；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为：对经营性租入物业进行功能性改造或在项目运营过程中实施局部更新而发生的支出。2017 年取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为 1,349.40 万元，主要为收购上海力衡支付的现金与上海力衡于购买日持有的现金及现金等价物的差额；收到的其他与投资活动有关的现金为支付劲佳投资剩余收购款与劲佳投资持有现金的差额及与资产相关的政府补助。

#### （四）筹资活动现金流分析

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
取得借款收到的现金	8,700.00	25,590.00	14,690.22	30,049.00
筹资活动现金流入小计	8,700.00	25,590.00	14,690.22	30,049.00
偿还债务支付的现金	11,608.75	25,383.50	21,555.02	13,163.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	622.22	7,220.82	1,506.36	9,660.75
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	145.00	140.00	325.00	130.00
筹资活动现金流出小计	12,375.97	32,744.32	23,386.38	22,954.15
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,675.97</b>	<b>-7,154.32</b>	<b>-8,696.16</b>	<b>7,094.85</b>

报告期内，公司筹资活动现金流入主要包括取得借款收到的现金；筹资活动现金流出主要包括偿还银行借款、分配股利、偿付利息所支付的现金以及因企业筹备上市而支付的中介机构服务费。

#### 四、比较财务数据主要变动情况及原因

报告期比较数据变动幅度达 30% 以上的主要报表项目的具体情况、变动原因、依据和合理性如下：

##### （一）2019 年 6 月末与 2018 年末的比较

单位：万元

报表项目	2019年6月30日	2018年12月31日	变动幅度(%)	变动原因、依据及合理性
其他应收款	28.93	249.79	-88.42	主要系往来款等减少
可供出售金融资产	-	403.05	-100.00	系首次执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（2017年修订）调整所致
其他非流动金融资产	414.39	-	-	系首次执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（2017年修订）调整所致
在建工程	3,343.69	1,205.78	177.31	主要系越界金都路项目功能性改造工程增加
应付职工薪酬	411.63	654.20	-37.08	主要系本期支付上年计提的年终奖
预计负债	124.20	-	-	系未决诉讼计提预付负债增加所致
长期借款	3,537.50	2,675.00	32.24	主要系借款增加所致
未分配利润	32,858.47	25,031.56	31.27	主要系本年净利润结转未分配利润所致

## （二）2018年与2017年的比较

单位：万元

报表项目	2018年12月31/ 2018年度	2017年12月31日 /2017年度	变动幅度 (%)	变动原因、依据及合理性
货币资金	20,291.62	8,666.51	134.14	主要系经营活动净现金流量增加以及投资活动净现金流量减少所致
其他应收款	249.79	105.29	137.24	主要系往来款等增加
可供出售金融资产	403.05	629.10	-35.93	系处置对杭州随地付网络技术有限公司的部分股权投资
长期股权投资	3,835.76	1,640.34	133.84	主要系公司向合营企业上海腾锦文化发展有限公司增资所致
应付职工薪酬	654.20	490.83	33.28	主要系本期计提的年终奖等增加
应交税费	2,136.01	1,504.50	41.97	主要系应交企业所得税及增值税增加所致

报表项目	2018年12月31/ 2018年度	2017年12月31日 /2017年度	变动幅度 (%)	变动原因、依据及合理性
股本	37,800.00	21,000.00	80.00	系以资本公积及未分配利润转增股本所致
资本公积	614.69	8,620.08	-92.87	主要系资本公积转增股本所致
销售费用	1,322.16	2,041.16	-35.22	主要系中介咨询费减少所致
研发费用	67.71	-	-	系将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示
资产减值损失	1.48	58.49	-97.47	系冲回应收款项及其他应收款坏账准备所致
资产处置收益	6.62	10.57	-37.37	系处置固定资产收益减少所致
营业外收入	63.47	370.91	-82.89	系补偿金收入及冲回的预计诉讼赔偿款减少所致
所得税费用	6,305.90	3,960.58	59.22	系当期所得税费用及递延所得税费用增加所致

### （三）2017年与2016年的比较

单位：万元

报表项目	2017年12月31日/ 2017年度	2016年12月31日 /2016年度	变动幅度 (%)	变动原因、依据
应收票据及应收账款	1,563.95	740.39	111.23	主要系应收租金、物业费增加
其他应收款	105.29	39.66	165.48	主要系往来款等增加
其他流动资产	973.73	685.10	42.13	主要系待抵扣进项税增加
长期股权投资	1,640.34	2,749.60	-40.34	主要系收购原权益法核算公司股权，将其变为子公司并改按成本法核算
在建工程	1,107.05	16,961.79	-93.47	主要系越界·世博园及越界·田林坊功能性改造工程完工结转长期待摊费用所致

报表项目	2017年12月31日/ 2017年度	2016年12月31日 /2016年度	变动幅度 (%)	变动原因、依据
无形资产	10,480.90	7,590.86	38.07	主要系增加越界·太保中心物业租赁合同所致
长期待摊费用	73,032.68	50,610.31	44.30	主要系越界·世博园、越界·田林坊功能性改造工程完工结转长期待摊费用所致
递延所得税资产	2,715.03	2,001.99	35.62	主要系可弥补亏损递延所得税资产增加
短期借款	14,610.00	10,307.00	41.75	主要系借款增加所致
其他应付款	16,916.55	12,322.83	37.28	主要系租户押金增加所致
一年内到期的非流动负债	5,858.50	12,998.25	-54.93	主要系偿还借款所致
长期借款	2,321.25	6,349.29	-63.44	主要系偿还借款及将于一年内到期部分转入一年内到期的非流动负债所致
预计负债	-	93.24	-100.00	系已计提的诉讼事项预计负债减少
盈余公积	5,431.50	4,167.46	30.33	本年按照净利润的10%计提法定盈余公积
未分配利润	23,198.02	12,642.96	83.49	主要系本年净利润结转未分配利润所致
税金及附加	502.10	1,497.06	-66.46	主要系“营改增”后营业税减少所致
销售费用	2,041.16	1,459.30	39.87	主要系中介咨询费增加所致
资产减值损失	58.49	14.96	291.02	系计提应收款项及其他应收款坏账准备所致
资产处置收益	10.57	-	-	系将处置固定资产的收益列入资产处置收益
其他收益	740.21	-	-	系将与日常经营活动有关的政府补助列入其他收益
营业外收入	370.91	903.70	-58.96	系将与日常经营活动有关的政府补助列入其他收益



报表项目	2017年12月31日/ 2017年度	2016年12月31日/ 2016年度	变动幅度 (%)	变动原因、依据
营业外支出	39.02	193.37	-79.82	主要系预计赔偿款减少导致

## 五、资本性支出分析

### （一）报告期内的重大资本性支出

报告期内，公司的重大资本性支出包括园区改造及办公室装修、收购劲佳投资及上海力衡、参股上海腾锦所发生的支出。

#### 1、园区改造

公司的园区改造是实现园区重新市场定位、提升使用价值的重要步骤。2016年末和2017年末，公司以园区改造支出为主的长期待摊费用账面价值分别较上年末增加7,815.72万元和22,422.37万元。

#### 2、重大资产重组

公司2016年收购劲佳投资及2017年收购上海力衡的具体情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况（三）发行人设立以来的资产重组情况”。

### （二）未来可预见的重大资本性支出

未来公司可预见的重大资本性支出主要为本次发行股票募集资金拟投资项目，项目的具体情况详见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”的相关内容；由于文化创意产业以及创意产业园的发展得到政策支持及市场认可，近年来公司通过承租、收购等方式继续做大做强创意产业园运营主业，报告期内新增紫安大厦、越界·太保中心、越界·田林坊、越界·世博园、越界·X2 创意空间二期、越界·X2 创意空间三期、越界·金都路项目等承租运营项目，未来公司将继续积极寻求与其他业主方合作，不断开发新的园区项目，增强公司的核心竞争力。

## 六、重大会计政策、会计估计变更及前期会计差错更正对公司利润产生的影响

### （一）会计政策

2016年，公司执行《增值税会计处理规定》。财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号），适用于2016年5月1日起发生的相关交易。

2017年，公司执行《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第16号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（已经被财政部于2018年6月15日发布的财会〔2018〕15号文废止）：①财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理；②财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整；③财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

2018年，公司执行财政部于2018年6月15日发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对财务报表格式进行了修订。

2019年，公司执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）等金融工具会计准则。根据金融工具会计准则的规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，

之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益。此外，公司根据财政部于 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），修订了公司财务报表的格式。

上述会计政策变更，对本公司报告期内的总资产、负债总额、净资产及净利润详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“四、发行人采用的有重大影响的主要会计政策和会计估计（十七）主要会计政策、会计估计的变更”。

## （二）会计估计

报告期内公司主要会计估计未发生变更。

## （三）前期会计差错更正

报告期内，公司经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出所形成的长期待摊费用，原摊销年限均为在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销。经公司全面梳理功能性改造工程所形成的各类长期待摊费用的预计受益年限，其中公共部位装修预计受益年限为 10 年、电梯预计受益年限为 15 年、中央空调预计受益年限为 10 年。经营租入物业或房屋的功能性改造工程所形成的各类长期待摊费用，应在租入物业或房屋的租赁期与该类长期待摊费用的预计受益年限两者较短的期限内平均摊销。公司在编制前期会计报表时未能充分考虑上述信息，产生前期会计差错，公司追溯更正前期会计差错，前期比较数据一并进行调整。上述前期会计差错更正对公司报告期内的总资产、负债总额、净资产及净利润详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“十三、其他重要事项（一）前期会计差错更正”。

## 七、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项

报告期内，公司重大担保事项详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 3、关联担保（1）为子公

司以外的关联方提供担保”相关内容。

报告期内，公司重大诉讼详见本招股说明书“第十五节 其他重要事项”之“四、重大诉讼或仲裁事项”相关内容。

截至本招股说明书签署日，公司不存在对财务状况、盈利能力及持续经营产生重大影响的其他或有事项或重大期后事项。

## 八、公司财务状况和盈利能力未来趋势分析

### （一）公司在行业、业务经营方面存在的主要优势及困难

#### 1、主要优势

##### （1）产业政策的支持

关于行业产业政策详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“二、行业基本情况（一）行业监管体制和产业政策 1、行业监管体制”部分内容。国家产业政策对现代服务业、创意产业园的支持和鼓励，将有利于公司的项目拓展和经营规模的扩大。

##### （2）丰富的老旧建筑（群）资源

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

目前，上海中心城区仍有大量老旧工业建筑需要改造，加上办公、商场、住宅旧建筑及功能定位错位的新建筑或次新建筑，既有建筑存量就更大。丰富的老旧建筑（群）资源为公司的业务拓展提供了“原材料”保证。

##### （3）行业的快速发展

最近几年，上海的创意产业也发展迅速。2013年、2014年、2015年、2016年、2017年及2018年，上海文化创意产业总产出增加值分别为2,555亿元、2,833亿元、3,020亿元、3,395亿元、3,718亿元及4,228亿元，均保持着持续增长的趋势。2018年，上海文化创意产业的增加值占地区生产总值的比重达12.9%<sup>5</sup>。

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

#### （4）本次发行上市及募集资金项目是公司持续成长的重要步骤与保障

公司本次募集资金主要用于越界金都路项目、智慧园区信息服务平台建设项目以及偿还银行贷款及补充流动资金。本次募集资金投资项目已经管理层论证，围绕公司的主营业务，是实现公司持续、快速发展的必要保证。未来公司将进一步拓展运营园区数量，扩大业务规模。公司的承租运营项目在达到成熟运营阶段前，通常需要经历改造、招商、初始运营阶段。在此期间，承租运营项目可能无法产生足够的现金流弥补成本费用支出，需要公司对该项目进行持续性的流动资金投入，包括租赁保证金、租金支出、营运成本支出等。因此，随着公司业务规模的扩大，如果没有大量稳定持续的流动资金进行补充，将对公司的后续发展造成不利影响。本次募投项目顺利实施之后，为公司运营管理的园区规模进一步扩大提供保障，盈利能力进一步增强，同时市场影响力得到提高，为公司业务进一步扩张奠定基础。

## 2、面临的困难

### （1）跨地区经营创意产业园的难度较高

我国区域经济发展较为不平衡，主要集中在发达城市和地区，具有明显的区域性特征。目前公司除上海地区园区项目外，还逐步开拓了杭州、苏州、南京的

---

<sup>5</sup> 数据来源：2013年数据来自于解放日报文章“2013年上海文创业总产出8,386亿元，文化贸易今年有望超百亿”，发布日期：2014年12月16日；2014年数据及2015年数据来自于新华社文章“上海文创产业加速发展‘十三五’再上快车道”，发布日期：2016年6月8日；2016年数据来自上海市市政府《关于加快上海文化创意产业创新发展的若干意见》的新闻发布会，发布日期：2017年12月15日；2017年数据来自于上海市文化创意产业推进领导小组办公室文章“上海展团赴深圳参加文博会，打响上海文化品牌提升文创产业竞争力”，发布日期：2018年5月11日；2018年数据来自于上海市文化创意产业推进领导小组办公室文章“上海，蓬勃兴起的文创园区：点亮城市创意”，发布日期：2019年6月17日。

园区项目，而创意产业园的定位、改造、招商和后续管理要求运营商对园区所在地区的经济发展水平、居民的消费水平、历史文化特点具有很强的把握能力，一旦盲目进入市场，容易导致园区定位偏差，影响园区的盈利能力。

## （2）融资渠道受限

公司主要采用承租改造方式经营园区，由于不拥有物业产权，不能将物业产权作为银行贷款的抵押资产，一定程度上制约了公司的融资渠道，影响了经营规模的扩张速度。

## （二）财务状况和盈利能力未来趋势分析

### 1、财务状况的未来趋势

公司的主营业务是产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理，业务模式与行业特性决定了公司的资产构成以非流动资产为主，负债构成以流动负债为主。目前，公司业务处于扩张期，园区建设投入较大，公司通过自有盈余资金和银行借款对新园区进行改造支出，形成较大的在建工程和长期待摊费用。另一方面，公司预收租金、物业管理费的经营模式导致应收账款等流动资产金额较低且没有存货，故流动资产总额较低。本次募集资金到位后，公司的资产规模、资本实力将大幅度提升，抗风险能力进一步增强；随着募集资金投资项目的逐步实施，公司管理运营的园区数量、可供租赁面积、运营能力均能够有明显的改善。

### 2、盈利能力的未来趋势

报告期内，随着公司运营项目的不断增加，公司营业收入迅速增长。2016年、2017年及2018年，营业收入同比增长率分别为12.55%、21.46%和24.16%。本次募投项目顺利实施之后，公司运营管理的园区规模进一步扩大，为公司业务进一步扩张奠定基础，公司市场影响力将得到提高；同时，受益于房屋租金价格指数的持续上升和创意产业的蓬勃发展，公司盈利能力将进一步增强。

## 九、本次发行对每股收益的影响分析

### （一）每股收益变动趋势测算的假设前提

在计算本次募集资金到位当年公司每股收益相对上年度的变动趋势时，做出如下假设：

- 1、本次募集资金于 2019 年 6 月底到位；
- 2、本次发行股份数量为 9,450 万股，本招股说明书签署之日起至本次募集资金到位之日止，公司股本总额保持不变；
- 3、宏观经济环境、政策、行业发展状况、市场状况等方面没有发生重大变化，公司预计业务经营稳定，不会发生重大变化，2019 年度归属于母公司所有者净利润及扣非后净利润将较 2018 年增长 10%。
- 4、公司对前述数据的假设测算并非公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策。公司盈利情况以经审计后金额为准。

### （二）每股收益变动趋势测算结果

项目	2018 年度 (募集资金到位上一年度)	2019 年度 (募集资金到位当年)
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	17,694.27	19,463.70
归属于母公司所有者扣除非经常性 损益后的净利润(万元)	17,234.34	18,957.77
基本每股收益(元/股)	0.47	0.46
基本每股收益(扣除非经常性损 益)(元/股)	0.46	0.45
稀释每股收益(元/股)	0.47	0.46
稀释每股收益(扣除非经常性损 益)(元/股)	0.46	0.45

本次募集资金到位后，公司的股本会相应增加。但募集资金使用产生效益需要一定周期，在公司股本增加的情况下，如果公司未来业务规模和净利润未能产生相应幅度的增长，本次募集资金到位当年每股收益较上一年度可能出现一定幅度的下降。

## 十、即期回报摊薄填补措施与相关承诺

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）及《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证监会公告[2015]31号）的要求，为保障中小投资者利益，公司就本次发行完成后摊薄即期收益的情况进行了分析并制定了填补回报的措施，同时公司董事及高级管理人员、控股股东、实际控制人出具了专门承诺。

### （一）董事会选择本次融资的必要性和合理性

详见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”之“一、本次募集资金运用”之“（九）公司募集资金投资项目资金使用的合理性和必要性”。

### （二）本次募集资金投资项目与发行人现有业务的关系，发行人从事募集资金项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

详见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”之“三、募集资金投资项目具体情况”。

### （三）公司应对首次公开发行摊薄即期收益采取的措施

本次发行的募集资金将用于推动公司主营业务的快速发展，募集资金使用计划已经管理层、董事会和股东大会的详细论证，符合行业发展趋势和公司发展规划。本次募集资金投资项目越界金都路项目、智慧园区信息服务平台建设项目建设完成后，将使公司运营管理的可供租赁面积继续增加、运营能力得以加强，有利于公司盈利能力持续提升，是公司持续稳定发展的需要。

但由于募集资金投资项目存在一定的建设期，建设期内股东回报仍通过现有业务实现。在公司股本及所有者权益增加的情况下，如本次公司发行所属会计年度净利润未实现相应幅度的增长，每股收益及净资产收益率等股东即期回报将出现一定幅度下降。



本次股票发行后，公司的总股本和归属于公司所有者权益将有较大幅度增加，公司每股收益和加权平均净资产收益率等股东即期回报可能被摊薄，公司承诺将通过以下措施以填补回报。

### **1、提高募集资金使用效率，加强募集资金管理**

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

### **2、加大市场开拓力度**

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

### **3、进一步完善利润分配政策，强化投资者回报机制**

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关文件规定，公司在《公司章程》（草案）对发行后的股利分配计划进行了详细约定；同时公司结合实际情况制定了未来三年股利分配计划。这些举措将充分维护上市后公司全体股东依法享有的现金分红等资产收益权利，提升公司未来回报能力。

### **4、不断完善公司治理，加强内部控制**

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

## 5、关于后续事项的承诺

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

公司提醒投资者，制定填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。

### （四）董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报措施的承诺

根据中国证监会相关规定，公司董事、高级管理人员对公司填补被摊薄即期回报的措施能够得到切实履行作出如下承诺：

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

（二）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

（三）本人承诺不动用发行人资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。

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

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

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

### （五）控股股东、实际控制人关于填补被摊薄即期回报措施的承诺

公司控股股东、实际控制人承诺不越权干预发行人经营管理活动，不侵占发行人利益。

若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，公司控股股东、实际控制人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开作出解释并道歉，并同意中国证监会和

上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对其作出相关处罚或采取相关监管措施。如公司控股股东、实际控制人违反上述承诺给发行人或者发行人股东造成损失，将依法承担补偿责任。

## （六）保荐机构的核查意见

保荐机构认为：本次募集资金到位当年，公司每股收益指标相对上年度每股收益指标将会出现一定程度的下降；本次募集资金投资项目围绕公司现有业务展开，关联度较高，公司在人员、技术、市场等方面储备充足，本次融资具有必要性和合理性；公司已制定切实可行的填补即期回报、增强持续回报能力的措施，公司董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人已对公司填补回报措施的切实履行做出承诺，该等措施有助于减少首次发行股票摊薄即期回报的不利影响、有利于公司的健康可持续发展。

## 第十二节 业务发展目标

本业务发展规划是公司在当前经济形势和市场环境下，对可预见的未来做出的计划和安排。投资者不应排除公司根据经济形势变化和经营实际状况对本业务发展规划进行修正、调整和完善的可能性。

### 一、公司的发展规划

#### （一）公司的发展战略

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）公司未来三年发展目标

##### 1、业务目标

发行人业务从上海市场全面扩张到长三角中心城市，同时向北京、深圳、广州等中心城市进行拓展；通过整体承租、投资合作、品牌输出、管理输出等方式，快速实现规模的扩大以及客户资源的积累；构建完善的既有物业管理体系，在以园区运营为主的基础上，适度拓展其他老旧物业改造运营项目；利用互联网工具改进业务流程，丰富服务内容，继续提高专业服务在公司营收中的比重。

##### 2、资本运作

关注宏观经济政治环境及产业政策变化及金融领域的创新，适时采取灵活多样融资形式和工具，开拓和搭建公司多层次融资渠道和平台；建立“共赢”机制，引入项目合作资金，通过参股等形式扩大规模的同时，分散和降低资本与经营风险；积极探索细分领域产业基金的机会，最大限度实现企业及公司品牌的价值增

值。

### 3、管理提升

外部多纬度招聘渠道的拓展，保障公司高速发展阶段的人员“速配”；业务部门专业知识公司内部的即时培训、反复培训与外部培训相结合，中高层管理者业务领域的眼界拓宽，真正做到培训体系层次分明；有效利用人员测评工具，对员工进行科学并客观地发展判断，规避主观评价的风险；扩大公司内部人才培养的选择面，加快培养步伐，通过人才测评体系的反馈，选择教育背景及原工作经历较优秀的员工提前纳入人才规划，通过与专业咨询机构合作优化公司的内部管理体系，不断提升公司的经营管理水平。

### 4、品牌建设

合理规划布局各条产品线，进一步开拓全国市场。着力打造锦和商业作为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的专业形象，形成项目承租、定位、设计改造、招商、运营及搭建公共服务平台的全流程支持，以及管理团队和技术团队的管理输出。

### 5、智慧园区

做好智慧园区试点工作，探索并积累智慧园区建设经验。结合物业行业发展的趋势以及政府各项规定，分批做好成熟园区的“升级换代”工作，并在此过程中进行适当的智能化工程改造。

## （三）公司实现上述发展目标的计划和措施

为贯彻发展战略，实现发展目标，公司结合自身具体情况，拟定了一系列旨在增强成长性、提升核心竞争优势的具体计划和措施。

### 1、经营运作方面

因公司商业模式特殊，业务发展存在一定的地域限制和时间限制，在业务发展上，在加快外延式扩张的同时，挖掘和培育公司内涵式的增长途径是必经之路。

#### （1）外延式扩张

公司计划以上海及其他长三角中心城市为主，逐步向行业发展环境良好的重点城市扩张，北京、深圳优先，成都、广州、长三角二线城市次之。

## （2）内涵式扩张

内涵式策略的实施将为公司成长提供更为可观和稳定的贡献率。具体策略如下：

①以客户价值实现为导向，营造“拟生态环境”，以此实现公司价值提升。以园区综合信息服务平台和客户专属 APP 为主要手段，向商业客户提供公共服务，提升客户之间的联络频率和相互依存度，以及客户与社会的关联度，与客户“互生共生，共生共荣”。

②发现和遴选核心客户，利用核心客户的号召力集结关联企业群，有计划有步骤地推动入住企业调整，逐步实现园区的特色化、主题化。

③收集行业资料，建立行业数据库，并做好数据库的维护与应用；加强行业研究，定期进行相关数据、研究成果的公开发布，以确立和提升公司在行业内的影响力和话语权；建立拟进入城市的投资指标评价体系，为公司的区域和全国扩张提供科学判断依据。

④园区公共服务的体系建设：在大力拓展基础性公共服务的同时，推进直接面向园区企业的公共服务和借助第三方为园区企业提供的公共服务的建设；对信息平台的功能进行深度挖掘，打造基于数据的服务集成平台及 APP，为客户提供多层次的增值服务。

⑤与各类优质服务商建立长期合作关系：为实现公司“成为中国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”的愿景，从设计、工程、招商到运营、物业服务，遴选适合长期合作的配套服务商，建立长期、稳定、高效的合作关系，以降低营运成本，保证服务质量，完善设计改造工作流程和工作体系，实现公司业务模式的快速复制，保持在行业内的竞争优势。

⑥建立统一的招商服务平台：推出统一的“越界”品牌对外招商，整合园区资源，强化公司品牌形象，提升品牌知名度；加快招商速度，科学合理的制定招商绩效考核体系。

## 2、人力资源管理方面

一方面，公司将规范和完善人才引进及招聘机制，拓展招聘渠道，做好社会招聘，并与高校建立长期合作关系。另一方面，公司还将建立有竞争力和激励作

用的薪酬机制，完善绩效管理体系，提高员工的积极性和创造性。此外，公司将利用内部及外部资源做好员工培训规划，使培训工作制度化、系统化，并在培训中宣传企业文化理念，强化员工服务意识。

### 3、资本运营方面

公司将一方面对内部资产和资本进行有效调度和合理配置，提高内部资产和资本的利用效率；另一方面充分利用资本市场融资，在有效利用银行贷款等传统融资途径的同时，大力推进融资途径的拓展，如充分利用证券市场的融资功能，实现公司持续、高速发展。同时公司还将抓住行业整合机会，通过并购整合，实现公司规模、地域等的快速扩张，巩固和提升公司的行业地位。此外公司还将健全资本运营的决策和风控机制，加强资本运营的风险管理，以避免重大损失。

### 4、品牌建设方面

#### （1）明确品牌建设和推广主体

由锦和商业负责“越界”、“越都荟”以及其他相关品牌的建设和推广，并由品牌部牵头公司相关部门对锦和商业品牌推广的规划进行研讨并落实具体实施。

#### （2）明确“越界”品牌的定位

通过对各园区项目的深入了解和分析，首先就“越界”品牌的定位达成一致，提炼品牌的核心价值，明确后期传播推广方向。邀请专业品牌策划公司根据既定的核心价值和推广方向，形成“越界”品牌的整体定位方案及应用体系。同时，为“越界”品牌构思新的宣传语，以更全面、精练的诠释“越界”品牌，使之深入目标客户的心中。

#### （3）加强品牌的宣传和推广

通过多种途径，加强品牌的宣传和推广，包括论坛、广告、会展及商业活动等传统形式，以及微博、微信、移动客户端等新兴渠道。与服务业联合会、创意产业协会、政府主管部门、国有企业及小业主等建立良好的公共关系，建设日常沟通和交流机制，掌握行业内的话语权，加强品牌推广力度。

### 5、组织管理方面

首先，公司健全内控体系，并稳步推进实施，及时梳理各部门工作流程及标

准文件、文本，进行合规审查，努力提高公司经营管理水平和风险防范能力，促进公司规范运作和健康发展；其次，公司的各职能板块（部门）推进标准化体系的建设与实施，并逐步实现各职能板块（部门）标准化体系的协调运作，为促进公司持续扩张、业务模式的快速复制打下坚实基础。

## 二、假设条件

公司拟定上述业务发展计划，主要基于以下估计和假设：

1、国家的宏观经济、法律和社会环境处于正常发展状态，未发生对公司产生重大影响的不可抗力事件；

2、公司所处行业处于正常发展状态，没有出现重大的市场突发情形，国家对创意产业的鼓励政策没有重大转变，并被较好地执行；

3、公司的经营管理水平能够适应公司规模及业务量的增长，形成一支管理成熟、技术娴熟的人才队伍；

4、公司此次股票发行能够顺利完成，募集资金及时到位，募集资金投资项目能够顺利实施；

5、公司募集资金的项目建设与运作达到预期收益；

6、没有其他对公司生产经营产生重大影响的不可抗力事件发生。

## 三、实施发展计划面临的困难

公司实施上述发展目标面临两个方面的困难，即资金和人才管理。

公司实施上述发展目标需要拓展业务区域，将公司业务延伸到长三角地区及行业发展环境良好的重点城市，资金需求将加大。

此外，公司未来发展面临理念创新及服务的提升，对管理规范等各方面要求较高。虽然公司已经培养和储备了一批人才，但是随着公司的发展和市场需求日新月异的变化，人才队伍的建设和管理仍然是一个重要课题。



## 四、公司业务发展规划与现有业务的关系

上述业务发展规划的制订充分考虑了国内创意产业的现状和发展趋势。公司未来发展的业务与现有业务基本一致，目标是在现有业务的基础上巩固、提高、创新与拓展。业务发展规划符合公司的总体发展目标。

公司的品牌知名度、市场经验、管理制度等是在现有业务的拓展过程中逐渐积累起来的，这是公司最重要的无形资产，为实现公司业务发展规划打下了坚实的基础。公司发展规划是在公司现有主营业务的基础上，按照公司战略定位和目标制定的，如果业务发展目标能顺利实现，将拓展公司现有的业务区域，提高业务水平，提升核心竞争力及增强综合经济实力，确保公司的行业领先地位。

## 五、本次发行上市对实现业务目标的作用

本次发行上市对于公司实现上述业务发展目标具有重要的作用，主要体现在：

（一）本次发行将为公司业务区域扩张提供资金保障，并开辟公司在资本市场的融资渠道，为公司的持续发展提供更广泛的资金来源，同时公司可通过本领域的并购重组，实现规模效益和战略发展目标。

（二）本次发行将进一步完善公司法人治理结构，规范公司的运作，强化公司决策的科学性和透明度，实现公司管理升级和体制创新，促进公司的快速发展，实现业务发展目标。

（三）本次发行将极大提高公司知名度和影响力，增强公司对优秀人才的吸引力，提高公司的人才竞争优势，进而对实现上述业务发展目标起到强有力的推动作用。

## 第十三节 募集资金运用

### 一、本次募集资金运用

#### （一）募集资金投资项目

根据公司现有的经营规模、业务经验、财务状况、管理能力、人力资源配置及发展规划情况，经公司 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 2018 年第四次临时股东大会审议，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	-	67,500.00	67,500.00
<b>合计</b>		<b>84,425.64</b>	<b>82,800.00</b>

募集资金到位前，公司将根据自身实际情况对部分投资项目以自筹资金先行建设，并在募集资金到位后予以置换。

#### （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	-	67,500.00	-	-	67,500.00
合计	-	78,452.35	2,942.37	1,405.28	82,800.00

### （三）项目备案情况

本次募集资金投资项目均已在相关部门备案，具体备案情况如下：

项目名称	备案机关	备案代码	环评机关	环评号
越界金都路项目	上海市闵行区发展和改革委员会	2018-310112-72-03-009584	上海市闵行区环境保护局	201831011200001784
智慧园区信息服务平台建设项目	上海市徐汇区发展和改革委员会	2018-310104-65-03-008880	上海市徐汇区环境保护局	不适用
偿还银行贷款及补充流动资金	不适用	不适用	不适用	不适用

注：上海市徐汇区环境保护局出具《说明》：“上海锦和商业经营管理股份有限公司‘智慧园区信息服务平台建设项目’为信息化项目，未纳入《建设项目环境影响评价分类管理名录》（环保部令第44号）、《关于修改〈建设项目环境影响评价分类管理名录〉部分内容的决定》（生态环境部令第1号）及《〈建设项目环境影响评价分类管理名录〉上海市实施细化规定（2018版）》（沪环规〔2018〕4号）范围，不需进行环评。”

### （四）实际募集资金量与投资项目需求出现差异时的安排

本次募集资金投资项目预计投资总额为84,425.64万元，拟运用募集资金投入金额为82,800.00万元。

如果募集资金不能满足项目资金需求，公司将通过其他融资渠道或自有资金等方式来解决资金缺口问题，以保证项目的顺利实施。

### （五）保荐机构及发行人律师关于发行人募集资金投资项目核查的结论性意见

保荐机构及发行人律师经核查后认为，发行人本次募集资金投资项目符合国

家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

## （六）募集资金专项存储制度的建立及执行情况

公司 2018 年第四次临时股东大会通过了《上海锦和商业经营管理股份有限公司募集资金管理制度》（草案），根据该募集资金管理办法，募集资金到位后，公司董事会将在银行开设专门的募集资金管理账户，专户存储和管理募集资金，并在募集资金到位后规定时间内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，按照证监会和交易所的相关规定进行资金使用和管理。

## （七）董事会对募集资金投资项目可行性的分析意见

公司于 2018 年 10 月 25 日召开了第三届董事会第五次会议，审议通过了《关于首次公开发行股票募集资金投资项目及可行性的议案》，董事会对募集资金投资项目的可行性进行了充分的研究，认为本次募集资金投资项目可行。

### 1、与公司经营规模和财务状况相适应

截至 2019 年 6 月末，公司的总资产超过 13 亿元，净资产超过 7 亿元，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，2018 年营业收入近 8 亿元，2019 年 1-6 月营业收入超过 4 亿元。目前公司运营的产业园区经营状况良好，园区整体出租率较高，未来租金收入增长空间有限。公司需要投资建设新项目以增加新的利润点，确保公司盈利能力的持续提升。

### 2、与技术水平和管理能力相适应

公司自 2007 年起开始从事创意产业园区的经营，是国内较早从事创意产业园区经营的企业之一，已建立起了较为突出的品牌优势、园区定位优势及招商优势，并在项目的改造成本和改造进度方面具有优势。

公司董事会经分析后认为，公司本次募集资金投资数额与投资项目与公司现有的生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，公司能够有效使用募集资金，提高生产经营效益。

## （八）募集资金投资项目对发行人独立性的影响

本次募集资金投资项目实施后，不会产生同业竞争，也不会对公司的独立性产生不利影响。

## （九）公司募集资金投资项目资金使用的合理性和必要性

### 1、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，公司急需发挥自身优势，积极拓展新的市场。本次募集资金投资项目建成后，将使公司运营管理的可供租赁面积继续增加，有利于公司盈利能力持续提升，是公司持续稳定发展的需要。

#### （2）提升公司整体盈利能力的需要

目前公司运营的产业园区经营状况良好，园区整体出租率较高，需要投资建设新项目以增加新的利润增长点，确保公司盈利能力的持续提升。

#### （3）优化资源配置，实现城市可持续发展的需要

随着经济的转型及产业结构的调整，各城市老旧建筑（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。公司亟需通过信息化手段来提升公司整体的日常园区运营管理及园区客户服务的水平，将公司多年来在创意产业园区改造、运营及专业服务方面的经验逐步固化到智慧园区信息服务平台之中，推动公司业务管理的规范化及智能化，实现以客户服务

为导向的客服前端渠道整合及以数据、资源共享为导向的后端业务资源整合，从而提升公司的运营管理水平，形成差异化竞争优势。

公司拟投入资金建设智慧园区信息服务平台，通过园区运营管理平台进行对公司园区的日常运营管理工作的支持，通过园区智能监控平台进行对公司项目现场的园区日常运行管理的智能化采集和管控，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 2019 年 6 月末已承租运营 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、运营成本支出等。因此，随着公司业务规模的扩大，需要大量稳定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。

## 2、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 6 月末，公司的总资产超过 13 亿元，净资产超过 7 亿元，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，2018 年营业收入近 8 亿元，2019 年 1-6 月营业收入超过 4 亿元。公司运营的产业园区经营状况良好，园区整体出租率较高，新增项目的投入运营未来将推动租金收入增长，本

次募集资金投资的园区运营项目的规模与公司经营规模和财务状况相适应。

（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。

**（十）公司募投资项目拥有相应的核心技术及业务人员、其实施能起到改善财务结构、提高市场占有率、实现产业上下游延伸、业务协同、减少关联交易等积极作用、能够巩固或增强发行人的核心竞争力**

公司募投资项目拥有相应的核心技术及业务人员。截至 2019 年 6 月末，公司承租运营园区数量达到 24 个，另外还参股运营项目 2 个、受托运营项目 2 个，在产业园区的定位、改造和运营管理方面积累了丰富的经验，与部分优质工程单位、设计单位及中介机构保持较为稳定的合作关系，下属物业公司上海锦能已通过园区管理服务类的 ISO9001:2015 认证。公司拥有专业人员，涵盖了从投资、改造、招商到运营管理的全流程。同时，公司已组建智慧园区信息服务平台的专业开发及维护团队，投入相关信息平台的研发和建设。另外，公司拥有良好的招聘渠道和培训体系，可以通过招聘行业内有经验的人员、通过资深专业人员的带教等方式使公司拥有足够的专业人员和业务人员，以满足募投项目的实施。

募投项目的实施能起到改善财务结构的作用。本次募集资金的到位会对公司资产结构产生较大幅度的影响。公司的净资产和全面摊薄的每股净资产将大幅增长，资产流动性将显著提高，资产负债率将显著降低，改善公司的财务状况，直接增强公司运营稳定性和抗风险能力。同时，募集资金投资项目围绕主营业务实施，有利于进一步推进公司主营业务的发展，增强公司的盈利能力，使公司的资金实力和资信等级进一步提高。

募投项目的实施能起到提高市场占有率的作用。募投项目的实施将增加公司的可供租赁面积及营业收入，提升公司的市场定位能力、营销管理能力、市场运作能力、园区管理能力及服务管理能力，进一步巩固公司的行业领先地位和加强公司的市场影响力，提高公司的市场占有率。

募投项目的实施能起到实现产业上下游延伸、业务协同的作用。募投项目的实施可以使得公司进一步增加公司园区改造方面的相关经验及加强公司营销渠道的拓展，能进一步扩大公司园区的覆盖区域及加强公司的规模优势，同时也能吸引更多大型优质客户的进驻，提高公司的营销质量和整体盈利能力，增强智慧园区管理能力。

募投项目的实施不会产生关联交易，不会对公司独立性产生影响。募投项目为园区运营类项目、信息化建设项目和偿还银行贷款及补充流动资金项目。本次募投项目围绕公司的主营业务展开，实施主体为锦和商业及其全资子公司，项目实施后，不会与关联方产生往来，不会产生与实际控制人或关联方同业竞争的情形，不会对发行人的独立性产生不利影响。

募投项目的实施能够巩固或增强发行人的核心竞争力。本次募投项目为公司现有核心业务，其成功实施将扩大公司主营业务规模，从而进一步巩固公司的行业领先地位和加强公司的市场影响力，提高公司的市场占有率，增强智慧园区管理能力，为公司长期持续发展营造有利环境，并为公司向长三角地区及全国拓展创造良好的条件，从而增强公司的核心竞争力。

## 二、募集资金投资项目各项资金的具体测算方式

### （一）园区类募投项目

园区类募投项目的成本主要包括租入成本、园区改造投入及运营成本。

依据物业租入合同，项目在约定的装修改造期内通常无需缴纳租金，公司可以根据物业租入合同计算的首年租金流出作为租入成本纳入募投金额测算。

园区改造投入通常包括前期费用、建筑安装费用、基础设施费用及监理、临时设施等其他费用。公司根据行业相关标准制作工程预算，并结合已签订的部分



工程合同及以往项目经验，对各园区的改造投入金额进行预估。

运营成本主要包含经营成本及管销成本。主要为相关人员的薪酬、园区能耗、推广费用等。通常来说，公司项目在达到成熟运营阶段前，需要经历招商及初始运营阶段，故公司将改造期及支付首年租金期间的运营成本纳入募投金额测算。

## （二）智慧园区信息服务平台建设项目

智慧园区信息服务平台建设项目的成本主要包括 IT 基础环境建设成本和服务平台软件开发成本。

IT 基础环境建设成本主要包含承载智慧园区信息服务平台所需的服务器、存储、网络安全配套等设备的建设成本。公司根据服务平台目标服务性能需求及业务发展预估，对 IT 基础环境建设成本进行预估。

服务平台软件开发成本主要包含服务平台各子系统软件的需求调研及规划、开发、调测、部署实施及相互之间的整合实施的成本。公司根据各目标子系统的功能需求、实施范围，并参考以往项目经验，对服务平台的软件开发成本进行预估。

## （三）偿还银行贷款及补充流动资金项目

截至 2019 年 6 月末，公司流动负债为 49,450.51 万元、其中银行借款余额为 16,579.54 万元，营运资金（营运资金=流动资产-流动负债）为-20,379.84 万元，短期偿债压力较大。报告期内，公司流动比率较低，未来随着公司经营规模进一步扩大，公司对营运资金的需求将大幅增长，对银行借款的还款压力将进一步增加。公司在结合目前负债情况及对未来资金需求情况进行慎重分析的基础上，决定将募集资金中的 67,500.00 万元用于偿还银行贷款及补充流动资金。

综上所述，募投项目各项资金的测算方式合理，测算结果与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。

### 三、募集资金投资项目具体情况

#### （一）越界金都路项目

##### 1、项目定位

本项目定位于文化创意产业园区，打造文化创意原生内容的研发及生产基地，产品设计、电子科技创新研发聚集地，文化创意产业的一站式服务平台，以及梅陇镇板块创新、创业、文创、科创新领地。

##### 2、项目现状

本项目位于上海市闵行区金都路 1199 号，房屋所有人及土地使用人为上海优生婴儿用品有限公司（以下简称“上海优生”），由 1 栋厂房及食堂、配电间等组成，锦和商业向业主上海优生承租以上物业，租赁期限为 20 年。



本项目地处梅陇镇，是上海市闵行区重要的工业基地、现代居住区和区域性商贸中心，聚焦区域转型发展、产业结构调整、城市功能提升、创新创业载体和生态环境建设。

##### 3、项目改造内容

本项目为改造工程，通过充分分析原建筑的有利与不利条件，扬长避短，以花园式办公设计理念和生态设计方法，提高建筑整体的利用价值和空间使用的舒适度，实现办公、会议、创业孵化、商业配套等功能需求。

进行建筑外立面修复改造，增强内部功能，主用红砖、青砖、灰色真石漆、锈红色铝板凸显改造印记；加大外窗面积，构建规整高挑的开窗和整体的柱网，使建筑立面趋于简洁、略强调竖向的现代风格；充分使用主体建筑层高，利用采光中庭，引入日光，提升通风；对建筑造型进行深化，在东、西立面对应中庭处设置凹阳台，打破建筑南北向过长导致的建筑立面单调，增强韵律，形成室内空间的观景与通风的节点。

平面设计实现园区车行和人行分流，进行景观绿化及增设车位，设置中心绿轴、道路布置在绿轴两侧，停车位穿插在绿轴中；将入口花园、集散广场、景观停车和保留植物进行有机地分散和结合；人行主入口的景观利用绿植烘托，透过隔而不断的入口构架，让广场的艺术雕塑成为园区的标志性景观。

改造前实景图



改造后示意图



本项目以创意办公、原生文化、研发设计、文化传播、咨询策划、时尚休闲、社交路演、教育培训、园区生活配套九大业态为核心驱动，打破原有厂区的固守

严谨，打破周边板块老旧厂区办公商务氛围，重点突出多产业结合、创新创业、原生创意的理念。区别于传统的产业园区与商务办公，本项目充分挖掘自身优势，将特色建筑重新改造包装，使其在保持创意产业园区不断迭代发展及城市更新痕迹的同时，又能符合融入社区、融入板块，吸引并融入区域内各住宅社区居民的休闲及生活需求。

#### 4、市场前景

本项目建设完成后，将对周边商业环境、管理模式、商业与办公形态等产生一定影响，为区域内文化创意产业的发展提供一个更好的舞台。项目符合对于文创产业及城市更新发展的机制与政策要求，从产业布局、规划建设、招商运营等方面，都将以原创、文化、创意、科创、创新创业等内容为依托，打造符合现代城市发展及更新的服务与功能一体化的文化创意产业园，助力闵行区及梅陇镇板块的城市更新，致力成为城市文化创意产业项目标杆和城市更新案例标杆。

#### 5、效益测算

##### （1）项目投资总额

项目投资总额为项目建设期及支付首年租金期间的项目支出合计，包括租入成本、园区改造投入及运营成本。

序号	项目	金额（万元）
一	<b>园区改造投入</b>	
1	前期费用	
1.1	设计	358.01
1.2	图纸、勘探等其他技术服务	36.83
	小计	394.83
2	建筑安装费用	
2.1	土建工程	3,228.78
2.2	门窗、外立面等	1,405.80
2.3	专项工程	722.25
2.4	道路、景观等	585.43
2.5	消防工程	304.55
2.6	电梯工程	80.00
	小计	6,326.81

3	基础设施费用	
3.1	电力工程	768.00
3.2	给排水工程	89.57
3.3	燃气配套工程	80.00
3.4	环保监测等其他设施	41.02
	小计	978.59
4	监理、临时设施等其他费用	137.00
	合计	<b>7,837.23</b>
二	租入成本	<b>2,897.05</b>
三	运营成本	<b>273.56</b>
	总计	<b>11,007.84</b>

## （2）预计收益及财务分析

项目物业租赁期限为 20 年。项目主要收入为租金收入及物业管理收入。收益计算的指标如下：

### ①可供租赁面积

改造完成后，项目的可供租赁面积预计约 2.80 万平方米。

### ②出租率预估

预计运营期第一年出租率为 60%，从第二年开始，园区出租率可稳定达到 95%。

### ③财务分析

序号	项目	金额（万元）
<b>1</b>	<b>项目收入</b>	
1.1	租金收入合计	64,235.15
1.2	物业管理及其他收入合计	9,351.50
	<b>收入合计</b>	<b>73,586.65</b>
<b>2</b>	<b>项目支出</b>	
2.1	租入成本合计	32,049.48
2.2	改造费用摊销合计	7,837.23
2.3	运营成本合计	8,880.97
2.4	增值税及附加合计	5,195.67
	<b>支出合计</b>	<b>53,963.35</b>

项目收益合计	19,623.30
净利润合计	14,717.49
内部收益率	10.55%
投资回收期	9.74 年

## （二）智慧园区信息服务平台建设项目

### 1、项目背景

随着创意产业园区整体进入精细化运营的阶段及公司运营项目的不断扩展，亟需通过信息化手段来提升公司整体的日常园区运营管理及园区客户服务水平，将公司多年来在创意产业园区改造、运营及专业服务方面的经验逐步固化到智慧园区信息服务平台之中，推动公司业务管理的规范化及智能化，实现以客户服务为导向的客服前端渠道整合及以数据、资源共享为导向的后端业务资源整合，从而提升公司的运营管理水平，形成差异化竞争优势。

### 2、项目建设目标

智慧园区信息服务平台的项目建设目标主要包括以下方面：

（1）建设园区运营管理平台，实现对公司园区的日常运营管理工作的支持。具体包含以下方面的目标：

实现对园区客户服务的统一入口，面向入驻企业及企业员工提供统一会员体系，整合提供在线的园区房源商城、专业服务商城及园区产业链服务，并承载各类智能化服务体验应用以提升会员的园区及现场服务体验。

实现面向园区工程改造环节及运营关节的招商、物业等工作的综合运营管理，实现对改造工程管理、物业运营接管、房源管理、客户带看跟踪、签约管理、业务账单及催缴、专业服务管理、物业报事报修管理、设施设备管理、服务品控、供应商管理等环节的精细化管理。

实现园区运营财务系统的优化，实现对园区运营的全面预算管理、集团化财务共享服务中心构建，面向各园区提供统一的预算管理、应收管理、应付管理、资金管理、费用报销、固定资产、总账核算、财务报告等功能，以优化组织结构、降低运营成本。

实现对园区运营管理平台内部的数据资源整合与共享，并基于运营数据进行

综合的数据分析及数据应用，以管理报表、管理看板等数据应用形态，优化业务运营资源配置，提升运营效益。

（2）建设园区智能监控平台，实现对公司项目现场的园区日常运行管理的智能化采集和管控。具体包含以下方面的目标：

实现分级的综合业务指挥体系，实现对各园区设施设备运行状况、视频监控状况的动态监看，运行故障告警信息的实时采集及响应处理，并支持对园区运行重点事件的重点执行管控与远程指挥协调。

实现对各项目视频监控的整合与综合展示，支持对视频监控的轮播，及重点对象视频的调看，并支持视频图像智能分析应用的动态扩展。

实现对各项目设施设备运行情况的智能物联监控采集，实现对设施设备运行数据及告警数据的实时采集，并联动生成维修工单下发项目一线物业人员处理。实现对园区设施设备运维工作的主动运维管理，支持能耗管理、设备健康评测、预防性维修及维修计划管理，显著提升设施设备运行管理的水平。

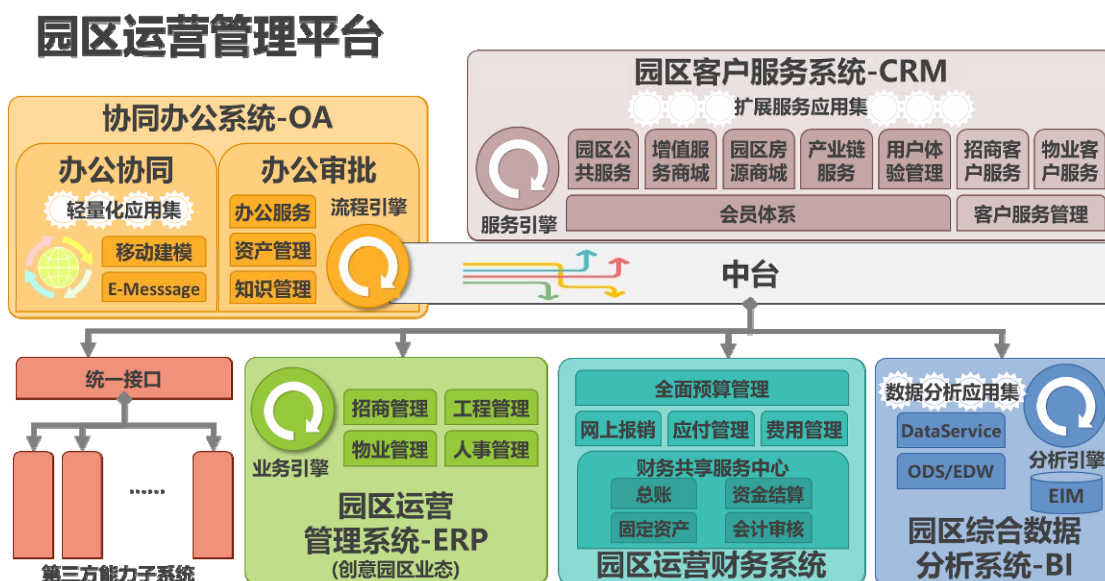
实现对园区典型业务场景的客户智能化体验的运营管控，提升园区公共空间、VIP 体验厅等服务资源的在线体验，并与会员体系结合，提供智能场景互动支持。

### 3、项目建设内容

智慧园区信息服务平台的项目建设内容主要包括以下方面：

#### （1）园区运营管理平台

园区运营管理平台是公司园区日常运营管理工作的主要管理平台，在已建成的园区综合信息服务平台一期和二期（协同办公系统、园区客户服务系统、园区运营管理系统及财务系统）的基础上，对园区客户服务系统、园区运营管理系统、园区运营财务系统进行优化升级，并建设园区综合数据分析系统，形成完整的园区运营管理架构。



### ① 园区客户服务系统

该系统作为面向园区入驻企业（B端会员）及企业员工（C端会员）的统一在线服务入口，将建设统一会员体系，支持账单服务、房源商城-办公空间租赁服务、服务商城-园区专业服务配套，并面向B端会员提供园区产业链服务。

该系统也将同时作为公司园区一线工作人员的移动工作入口，提供招商带看、中介管理、客户跟踪、客户信息反馈、物业接报修处理、设备维保、服务品控等功能的现场执行支持。

基于会员的行为数据，该系统将进一步进行行为分析及客户画像、客户评级，以实现会员全生命周期的管理及精准服务。

### ② 园区运营管理系统

该系统是园区业务运营管理的核心，重点围绕招商、物业、工程及人事等核心功能板块展开。

招商板块将重点实现房源管理、客户带看跟踪、签约管理、业务账单及催缴。物业板块将实现物业运营接管、专业服务管理、物业报事报修管理、设施设备管理、服务品控、供应商管理。工程板块将实现改建工程管理及商务管理。

该系统以后端流程化管控为主，和前端的园区客户服务系统对接，便于任务下达到园区一线人员并及时处理，并执行全面的业务绩效管理。

### ③ 园区运营财务系统

该系统是对现有财务系统的升级优化，重点针对公司后续集团化业务运作的



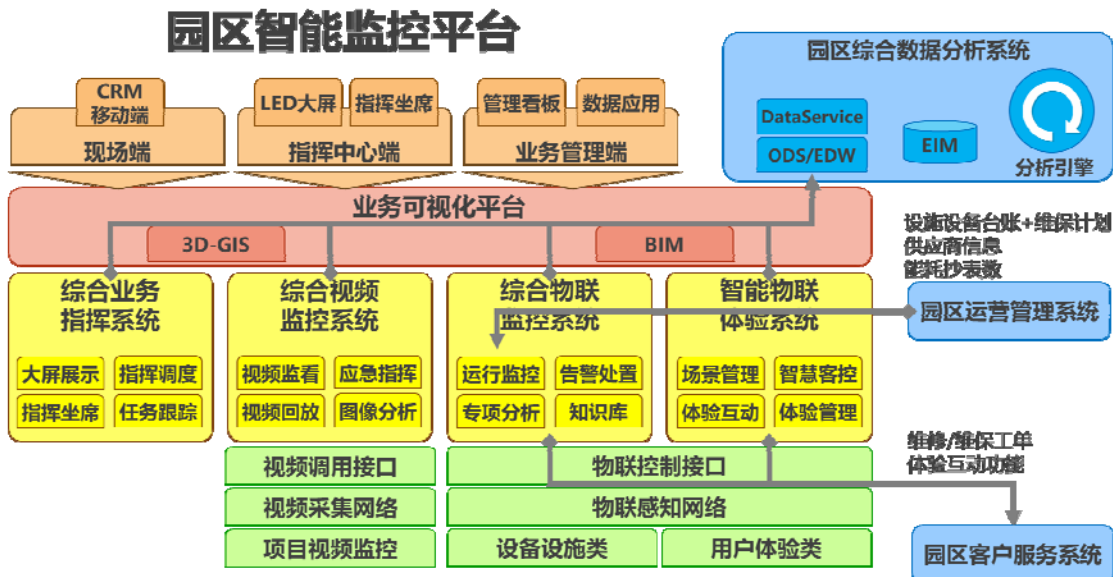
实际需求，构建集团化的财务共享服务中心，基于统一预算管理，构建统一的网上报销、应付管理及费用管理，底层由非响应式财务共享服务（总账、固定资产等）和响应式财务共享服务（会计审核、资金结算），并全面对接园区运营管理系统，实现业财一体化运作。

#### ④园区综合数据分析系统

该系统负责从上述各应用系统中采集业务数据资源，并梳理形成企业信息模型/主题库，在此基础上进一步通过多维分析模型（OLAP）、数据挖掘、查询报表等功能，生成园区日常业务运营管控所需的各类报表，并实现管理看板和智能化数据应用服务，可充分挖掘企业数据资源的价值。

#### （2）园区智能监控平台

园区智能监控平台通过智能物联技术实现对园区设施设备运行及园区运行事件的监控和跟踪管理，从物业和客服的视角来推动园区运行管理的自动化和智能化，并持续提升园区客户的服务体验度。该平台主要包含业务可视化平台、综合业务指挥系统、综合视频监控系统、综合物联监控系统及智能物联体验系统。



#### ①业务可视化平台

该系统是基于3D-GIS平台，全面整合展现园区的2.5D模型，实现对园区设施设备运行状态及园区运行事件的可视化展示，可为综合业务指挥中心的大屏展示提供支持。通过与园区综合数据分析系统的资源对接，可进一步叠加展示园区的综合业务运行状态。

## ②综合业务指挥系统

该系统是公司各园区运行指挥中心的业务支撑系统，公司将结合业务区域规划，逐步构建分级的业务运行管控/指挥体系，包含集团-区域-园区现场三个层级，越接近集团顶层，将承载更多的业务分析及决策职能；而越接近园区现场，则将承载更多的运营及执行管控职能。



在各级指挥中心现场，将构建大屏系统、指挥坐席系统及配套的设备机房，作为系统运行的基础硬件支撑环境。

该系统将实现园区运行一览图、设备运行监控、系统告警列表、园区运行事件运行管控、事件处置跟踪指挥、综合业务展示等功能。通过与公司的园区综合数据分析系统的对接，可在关联的会议室、管理看板等场景展示相关的数据。

## ③综合视频监控系统

该系统重点完成公司各园区现场的视频监控系统的整合，按照最新技防要求对项目的视频监控系统进行优化升级，实现视频监控数据采集上传，并支持在各级指挥中心对辖区内视频监控信号的调看及回放，并在区域分中心层级部署视频图像 AI 智能分析应用，抽取格式化图像数据至集团指挥中心综合与分析展现。

## ④综合物联监控系统

该系统重点完成公司各园区现场的设施设备系统（高低配间、风机房、水泵房、污水井、冷却塔、电梯机房、公区照明等）的物联采集整合，实现设施设备运行数据及运行告警的采集上传，实现水电智能远程抄表，并基于物联采集网络统一上传至上级指挥中心平台。

在指挥中心，该系统将汇总设施设备运行数据及告警数据，并提供运行告警处理、维修计划、维保质量测评、设备健康评估、能耗分项测量、预防性维修及主动维护管理。

#### ⑤智能物联体验系统

该系统重点针对公司各园区公共空间及VIP体验厅等典型场景，构建智能场景体验互动的基础架构，实现跟随公区空间运营方案的变化动态调整智能物联互动方案，基于移动端实现客户对场景环境的智能调适及个性化服务状态记录，以全面提升空间服务的智能化、人性化感知。

#### 4、项目选址

本项目实施地点为公司总部及各承租运营园区。

#### 5、效益测算

##### （1）项目投资总额

本项目总投资 5,917.80 万元，主要用于园区运营管理平台和园区智能监控平台的 IT 基础环境建设及服务平台软件开发。

序号	项目	金额（万元）
一	<b>园区运营管理平台</b>	
1	园区客户服务系统	347.00
2	园区运营管理系统	709.80
3	园区运营财务系统	405.00
4	园区综合数据分析系统	300.00
5	配套 IT 基础设施优化	199.00
	<b>小计</b>	<b>1,960.80</b>
二	<b>园区智能监控平台</b>	
1	业务可视化平台	25.00
2	综合业务指挥系统	1,175.00
3	综合视频监控系统	937.00
4	综合物联监控系统	1,455.00
5	智能物联体验系统	365.00
	<b>小计</b>	<b>3,957.00</b>
	<b>合计</b>	<b>5,917.80</b>

## （2）预计效益分析

通过本项目的建设，将全面优化公司园区服务的线上服务体验，全面整合与挖掘客户资源，围绕其客户生命周期各阶段的需求，提供精准化园区服务；并通过智能技术、数据应用等方式，全面深化公司业务的精益化运营，将有助于提升公司的运营效益，并形成公司的差异化竞争优势。具体表现在以下几方面：

### ①全面积累与深挖客户资源

通过构建全渠道客服体系，整合公司现有的客户资源，并逐步建立客户全生命周期管理模式，通过对客户对办公空间服务、在线服务、企业社交服务等多维度的行为分析，实现客户画像和精准个性化服务资源匹配，协助构建企业业务拓展的生态圈，以求实现和园区入住企业及辐射非入驻企业客户群的共赢发展。通过开放的平台，不断吸引并整合有价值的业务合作伙伴，积极构建文创园区的产业生态体系。

通过构建统一会员体系，并引入业内通行的在线服务模式，实现企业 B 端会员与个人 C 端会员的交叉导流，及跨项目、跨区域的客户引流，从而可增加公司商办空间租赁服务及专业服务的销售机会。

通过将公司员工也纳入内部客户范畴，让内部客户在承担园区日常工作职责的同时也能充分享受到园区的配套服务，并可为每位员工积极主动参与公司业务提供更丰富的手段，可增加员工的归属感与责任感。

### ②全面推进精益化运营管理

通过对园区运营全业务链的精细化管理控，有助于提升从项目改建、项目运营及持续改进各环节的业务运营管理水平，可通过业务流程优化、业务资源动态调配及业务作业模式优化来提升运营效率、降低运营成本。

通过将公司多年的业务运营及管理经验的固化，有助于降低业务运营与个人因素的依赖性，有助于及时总结并推广先进经验，并通过绩效考核及体系优化，持续推动每个业务环节、每个岗位工作效能的提升。

通过全流程运营数据的不断积累和分析，可充分发挥数据资源的价值，让数据说话，以数据分析应用替代主观经验判断，有助于更好的适应市场及业务的快速变化。

### ③立体化构建客户服务体验

通过统一会员体系和智能物联体验系统的综合运用，形成开放的系统架构，支持不断加入新的客户体验场景与体验应用，有助于保持客户服务感知及客户粘性的持续提升，并不断丰富公司服务品牌的内涵。

通过线上客户体验的创新，反向带动文创园区的空间规划设计及业务运营模式的创新，能为公司的产品和服务创新带来更多的想象空间。

## （三）偿还银行贷款及补充流动资金

### 1、必要性分析

#### （1）公司业务发展需要大量的流动资金

报告期内，公司业务发展速度较快，截至 2019 年 6 月末已承租运营 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，如果没有大量稳定持续的流动资金进行补充，将对公司的后续发展造成不利影响。

#### （2）融资渠道受限

公司采用承租改造方式运营园区项目，由于公司不拥有物业产权，不能将其作为银行贷款的抵押资产，一定程度上制约了公司的融资渠道，银行贷款无法满足公司扩张所需要的全部资金需求。

综上所述，公司以本次募集资金偿还银行贷款及补充流动资金是必要的、合理的。对于该部分流动资金，公司将严格按照中国证监会、上海证券交易所有关规定及其自身募集资金管理制度进行管理，根据其业务发展需要合理运用。公司已建立募集资金专项存储制度，上述流动资金将存放于董事会决定的专项账户。公司使用上述流动资金时，将严格按照募集资金管理制度履行必要的审批程序。

## 2、偿还银行贷款及补充流动资金金额测算

公司拟投入 67,500.00 万元用于补充公司日常流动资金，以保证公司未来经营规模扩大后的营运所需资金，进一步确保公司财务稳定，提高竞争能力。

报告期各期末，公司流动资产分别为 11,062.08 万元、14,025.44 万元、26,400.47 万元和 29,070.67 万元，流动负债分别为 51,996.76 万元、53,956.97 万元、53,821.51 万元和 49,450.51 万元，营运资金（营运资金=流动资产-流动负债）均为负值，分别为-40,934.68 万元、-39,931.53 万元、-27,421.04 万元和-20,379.84 万元。公司承租运营的经营特点导致公司营运资金为负值，报告期内，公司流动比率较低，未来随着公司经营规模进一步扩大，公司对营运资金的需求将大幅增长，对银行借款的还款压力将进一步增加。公司在结合目前负债情况及对未来资金需求情况进行慎重分析的基础上，决定将募集资金中的 67,500.00 万元用于偿还银行贷款及补充流动资金。

## 3、补充流动资金的管理运营安排

公司 2018 年 11 月 9 日召开的 2018 年第四次临时股东大会通过了《上海锦和商业经营管理股份有限公司募集资金管理制度》（草案），根据该募集资金管理办法，募集资金到位后，公司董事会将在银行开设专门的募集资金管理账户，专户存储和管理募集资金，并在募集资金到位后规定时间内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，按照证监会和交易所的相关规定进行资金使用和管理。

## 四、募集资金投资项目的环保情况

本次募集资金投资项目为采用“承租运营”模式对创意产业园区进行定位改造和运营管理及建设智慧园区信息服务平台，项目运营过程中不会涉及对环境的负面影响。在项目的改造过程中，公司将严格按照环境保护相关法规、质量标准及排放标准的要求，采取相应的污染防治措施控制和处理噪声、污水和固体废物等污染物。

## 五、募集资金运用对经营成果和财务状况的影响

### （一）改善公司的财务状况，增强公司未来的盈利能力

本次募集资金到位后，公司净资产规模将大幅增加，有利于进一步优化公司资产负债结构，资本结构将更为稳健，有利于提高公司的间接融资能力，降低财务风险，从而保障公司业务的发展。本次募集资金到位后，公司的经营规模和实力将大幅增加，增强公司持续融资能力和抗风险能力。

### （二）增强公司核心竞争力，巩固和加强公司的行业领先地位

本次募集资金投资项目为公司现有核心业务，其成功实施将扩大公司主营业务规模，从而进一步巩固公司的行业领先地位和加强公司的市场影响力，提高公司的市场占有率，为公司长期持续发展营造有利环境，并为公司向长三角地区及全国拓展创造良好的条件。

## 第十四节 股利分配政策

### 一、公司的股利分配政策

《公司章程》第三十七条规定：公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

《公司章程》第三十八条规定：公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

《公司章程》第三十九条规定：公司按照股东持有的股份比例分配利润。

### 二、公司近三年一期实际股利分配情况

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。



### 三、发行后的股利分配政策

#### （一）《公司章程》（草案）的相关规定

《公司章程》（草案）第一百六十三条规定：

“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。”

## （二）《上海锦和商业经营管理股份有限公司股东分红回报规划》 的相关规定

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

“为了明确本公司发行上市后对新老股东分红回报规划，增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和分配进行监督，特制定本规划。

第一条 公司着眼于公司的长远和可持续发展，在综合分析企业经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、融资计划、银行信贷及债权融资环境等情况，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对股利分配作出制度性安排，以保证股利分配政策的连续性和稳定性。

第二条 公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策、论证和调整过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和股东特别是中小股东的意见。

第三条 公司可以采取现金或股票等方式分配利润，利润分配不得超过累计可分配利润的范围，若存在未弥补亏损则不得分配，不得损害公司持续经营能力。

第四条 公司原则上应当采用现金分红进行利润分配，且现金分红方式优于股票股利利润分配方式。公司在实施现金分配股利的同时，可以派发红股，公司董事会可提出发放股票股利的利润分配方案并提交股东大会审议。

第五条 公司原则上每年进行一次利润分配。满足如下条件时，公司当年应当采取现金方式分配股利，且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。”

#### 四、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。

## 第十五节 其他重要事项

### 一、发行人信息披露和投资者关系负责部门、负责人及联系方式

为保障信息披露真实、准确、完整、及时，保护公司、股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益，规范公司信息披露行为，公司制订了《信息披露事务管理制度》（草案），由公司董事会秘书负责公司信息披露管理工作，并设立董事会办公室作为信息披露和投资者关系管理的部门，董事会秘书为刘竹金先生，办公电话：021-52399283，传真：021-52385827。

### 二、重大合同

#### （一）物业租入合同

详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“五、与公司主要业务相关的固定资产、无形资产（五）以租赁方式获得的物业经营权”相关内容。

#### （二）受托管理合同

截至 2019 年 6 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

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
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 6 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	120 个月	3,782.81

序号	承租方	租赁期限	租金及物业管理费 (万元)
	(注⑧)		
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

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 6 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 6 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 30 日	5,000.00	基准利率上浮 15%	上海锦瑞、上海数娱等（注）
锦和商业	浦发银行上海静安支行	2019 年 5 月 13 日至 2021 年 5 月 12 日	4,000.00	基准利率上浮 15%	上海锦瑞、上海数娱等（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、对外担保

详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易（一）关联交易基本情况 3、关联担保（1）为子公司以外的关联方提供担保”相关内容。

## 四、重大诉讼或仲裁事项

### （一）公司的诉讼和仲裁事项

截至本招股说明书签署日，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	传奇电影投资（上海）有限公司与上海锦朗租赁合同纠纷	执行阶段	2018年1月12日，发行人“越界·世博园”的租户传奇电影投资（上海）有限公司（以下简称“传奇电影”）以上海锦朗未完成租赁标的房屋的产权登记致使其无法按合同约定的用途使用标的房屋为由，向上海市黄浦区人民法院提起诉讼，要求上海锦朗履行合同并赔偿损失，之后上海锦朗提出反诉。2018年8月13日，上海市黄浦区人民法院作出判决，判决传奇电影继续履行合同，并向上海锦朗支付租金、物业管理费，以及相应滞纳金及违约金。2019年1月14日，上海市第二中级人民法院作出《民事判决书》，判决驳回上诉，维持原判。2019年2月19日，上海锦朗向上海市黄浦区人民法院申请执行。截至本招股说明书签署日，本案尚未执行完毕。	462.33
2	上海若瑟企业管理有限公司与上海锦朗租赁合同纠纷	执行阶段	2018年5月2日，上海若瑟企业管理有限公司（以下简称“上海若瑟”）以上海锦朗迟延交付租赁房屋、未向原告交付房屋产权证明、消防许可证证明等为由，向上海市黄浦区人民法院起诉要求上海锦朗按照合同承担违约责任，之后上海锦朗提出反诉。2018年9月18日，上海市黄浦区人民法院作出判决。2019年2月15日，上海市第二中级人民法院作出判决，判决上海若瑟向上海锦朗支付租金、物业管理费、滞纳金、违约金等。2019年3月8日，上海锦朗向上海市黄浦区人民法院申请执行。截至本招股说明书签署日，本案尚未执行完毕。	618.87
3	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。截至本招股说明书签署日，与租户孙义雨的案件二审法院已经作出判决，目前正在执行阶段；与蒋定明、童建新等2名租户的案件一审法院作出判决后，对方上诉，目前尚待二审法院开庭审理；与倪晓明等等7名租户	/

序号	案件名称	进展	具体案情	标的金额 (万元)
			的案件，对方提起反诉，目前尚需开庭审理；与黄振兴等4名租户的案件已开庭审理，尚待一审法院判决。	
4	上海金致健康管理 有限公司与上海锦 朗房屋租赁合同纠纷	审理 阶段	2019年1月10日，上海金致健康管理有限公司向上海市黄浦区人民法院提起诉讼，鉴于双方《租赁意向书》已终止，要求上海锦朗返还其收取的意向金142.78万元。2019年5月15日，上海市黄浦区人民法院开庭审理本案。截至本招股说明书签署日，本案尚未判决。	142.78
5	林大情诉 上海锦能 财产损害赔偿纠纷	审理 阶段	2019年1月3日，锦和大厦原租户林大情向杭州市上城区人民法院起诉，要求上海锦能及其杭州分公司赔偿其装修等损失及财产损失73.50万元。2019年4月2日，杭州市上城区人民法院开庭审理本案。截至本招股说明书签署日，本案尚未判决。	73.50
6	上海锋彩 建筑装饰工程有限 公司起诉上 海 锦 衡、上海 锦能返还原物纠纷	二 审 审 理 阶 段	2019年1月24日，上海锦能收到上海市嘉定区人民法院的《应诉通知书》及起诉状副本。上海锋彩建筑装饰工程有限公司起诉上海锦衡、上海锦能，要求返还物品、赔偿损失10万元。2019年3月19日，上海市嘉定区人民法院开庭审理了本案。2019年3月29日，上海市嘉定区人民法院作出“（2019）沪0114民初1085号”《民事判决书》，驳回上海锋彩建筑装饰工程有限公司全部诉讼请求。2019年4月，上海锋彩建筑装饰工程有限公司向上海市第二中级人民法院提出上诉。截至本招股说明书签署日，该案二审尚未开庭审理。	10.00
7	发行人与 袁倪斌的 机动车交 通事故责 任纠纷	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。截至本招股说明书签署日，本案尚未判决。	4.05
8	上海飞乐 工程建设发 展有限公司与发 行人的房 屋租赁合 同纠纷	审 理 阶 段	2019年1月，发行人“越界·田林坊”项目的租户上海飞乐工程建设发展有限公司（简称“飞乐工程”）因与发行人租赁合同纠纷，向上海市徐汇区人民法院起诉，要求返还保证金38.72万元并支付相应利息。2019年4月，发行人提起反诉，以飞乐工程违约为由，要求支付拖欠的租金、物业管理费、占用费、免租期租金及违约金合计96.43万元。该案于2019	38.72

序号	案件名称	进展	具体案情	标的金额 (万元)
			年4月28日开庭审理，截至本招股说明书签署日，该案仍在审理中。	
9	上海徐汇国有资产投资（集团）有限公司与上海锦能物业服务合同纠纷	审理阶段	2019年6月，上海锦能收到上海市徐汇区人民法院传票及上海徐汇国有资产投资（集团）有限公司的起诉状。该公司因物业服务纠纷起诉上海锦能，要求返还物业管理费。2019年7月，上海锦能向上海市徐汇区人民法院提起反诉，要求上海徐汇国有资产投资（集团）有限公司支付欠缴物业费及水电费42.60万元。截至本招股说明书签署日，该案尚未开庭审理。	124.20
10	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。截至本招股说明书签署日，该案尚未开庭审理。	5.20

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

截至本招股说明书签署日，公司主要股东、控股子公司、董事、监事、高级管理人员均不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

## （三）董事、监事、高级管理人员刑事诉讼情况

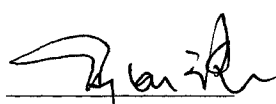
截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

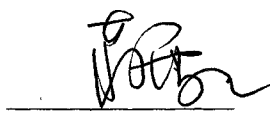
## 第十六节 董事、监事、高级管理人员 及有关中介机构声明

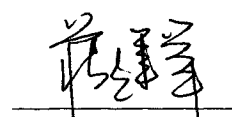
### 一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

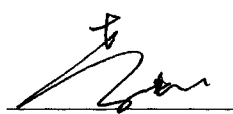
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。


公司全体董事：

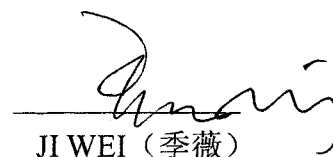
  
郁敏珺


  
蒋雷霆

  
蒋建军

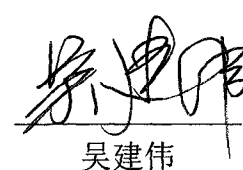
  
李虹

  
胡蓓

  
JI WEI（季薇）

  
李志强

  
周钧明

  
吴建伟

上海锦和商业经营管理股份有限公司

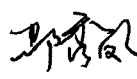


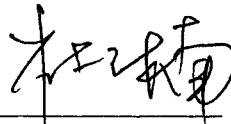
2019年8月13日

## 一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体监事：

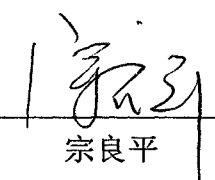
  
邵秀凤

  
杜卫楠


  
杨晓露

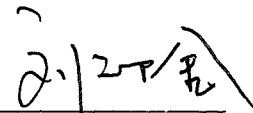
公司全体高级管理人员：

  
郁敏珺

  
宗良平

  
李虹

  
胡蓓

  
刘竹金

上海锦和商业经营管理股份有限公司



2019年8月13日

## 二、保荐机构（主承销商）声明

本公司已经对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人： 刘天宇  
刘天宇

保荐代表人： 赵军  
赵军

朱明强  
朱明强

法定代表人： 王常青  
王常青



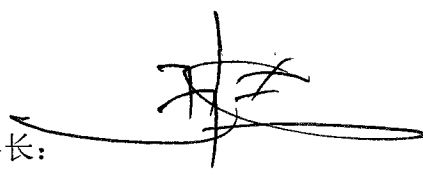
## 声明

本人已认真阅读上海锦和商业经营管理股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构总经理：

  
李格平

保荐机构董事长：

  
王常青





### 三、发行人律师声明

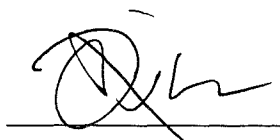
本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

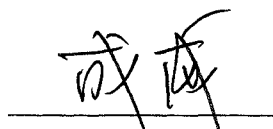


张利国

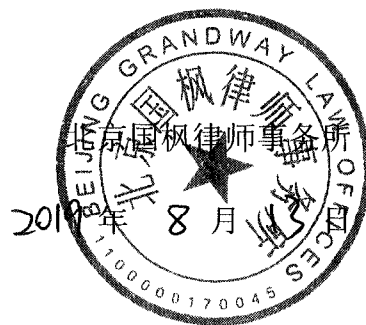
经办律师：



臧欣




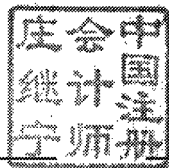


成威



### 四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：

庄继宁

任家虎

会计师事务所负责人：





杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



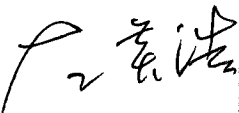



2019年8月13日

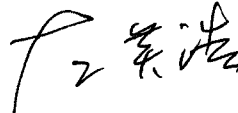
### 五、资产评估复核机构声明

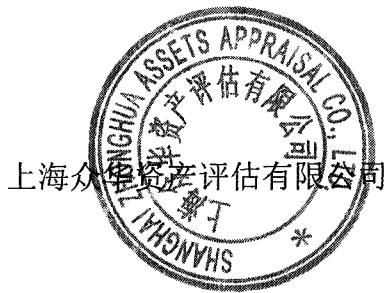
本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估复核报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估复核报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资产评估师：

 钱进	 资产评估师 钱进 31000017	 左英浩	 资产评估师 左英浩 31000515
---	--	--	---

资产评估复核机构负责人：

  
 左英浩



2019年8月13日



## 第十七节 备查文件

### 一、备查文件

投资者可以查阅与本次公开发行有关的所有正式法律文书，该等文书在中国证监会指定网站上披露，具体如下：

- （一）发行保荐书；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）内部控制鉴证报告；
- （四）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （五）法律意见书及律师工作报告；
- （六）公司章程（草案）；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件；
- （八）其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、查阅地点

#### （一）查阅时间

工作日上午 9:30~11:30，下午 2:00~4:00。

#### （二）查阅地点

##### 1、上海锦和商业经营管理股份有限公司

地址：上海市徐汇区虹漕路 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：021-68801564