

股份简称：创艺园

股份代码：839684

主办券商：国海证券

深圳市创艺园文旅股份有限公司

（住所：深圳市福田区彩田路红荔路交汇处中银花园办公楼 B 栋 14CA）



股票发行方案

主办券商



（住所：广西壮族自治区桂林市辅星路 13 号）

二零一七年八月

声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺股票发行方案不存在虚假记载、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。

中国证监会和全国中小企业股份转让系统有限公司对本公司股票发行所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司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，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

本方案已经公司第一届董事会第八次会议审议通过，还需公司2017年第三次临时股东大会审议通过并在全中国中小企业股份报价转让系统进行备案。

目 录

声 明	1
目 录	2
释 义	3
一、公司基本信息	4
二、发行计划	5
（一）发行目的.....	5
（二）发行对象以及现有股东的优先认购安排.....	5
（三）发行价格以及定价方法.....	6
（四）发行数量及预计募集资金总额.....	6
（五）公司挂牌以来的分红派息、转增股本及其对公司股价的影响.....	7
（六）本次发行股票的限售安排或自愿锁定承诺.....	7
（七）募集资金用途.....	7
（八）本次发行前滚存未分配利润的处置方案.....	9
（九）本次发行拟提交股东大会批准和授权的相关事项.....	9
（十）本次发行涉及主管部门审批、核准或备案事项情况.....	10
三、非现金资产认购的情况.....	10
四、董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析	10
（一）公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况.....	10
（二）本次发行对其他股东权益或其他类别股东权益的影响.....	10
（三）与本次发行相关特有风险的说明.....	11
五、其他需要披露的重大事项.....	11
六、股票认购合同内容摘要.....	11
（一）合同主体及签订时间.....	11
（二）认购价格、认购方式.....	11
（三）认购款缴付期限和方式.....	11
（四）合同的生效条件和生效时间.....	11
（五）合同附带的任何保留条款、前置条件.....	12
（六）自愿限售安排.....	12
（七）估值调整条款.....	12
（八）违约责任条款.....	12
七、中介机构基本信息	12
（一）主办券商.....	12
（二）律师事务所.....	12
（三）会计师事务所.....	13
八、董事、监事和高级管理人员有关声明.....	14

释 义

公司、本公司、创艺园	指	深圳市创艺园文旅股份有限公司
股东大会	指	深圳市创艺园文旅股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市创艺园文旅股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市创艺园文旅股份有限公司监事会
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《深圳市创艺园文旅股份有限公司章程》
国海证券、主办券商	指	国海证券股份有限公司
大华、会计师	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师、通商	指	北京市通商（深圳）律师事务所
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
中国结算	指	中国证券登记结算有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

一、公司基本信息

中文名称：深圳市创艺园文旅股份有限公司

英文名称：CREARTIVE INC.

证券简称：创艺园

证券代码：839684

法定代表人：钟新球

有限公司成立日期：2005 年 06 月 16 日

股份公司成立日期：2016 年 06 月 28 日

注册资本：770.1379 万元

住所：深圳市福田区彩田路红荔路交汇处中银花园办公楼 B 栋 14CA

信息披露事务负责人：李晓雪

电话：0755-82469891

传真：0755-83953602

互联网网址：<http://www.szcyjyjt.com>

电子信箱：cyywl20050616@163.com

社会信用代码：9144030077559828X5

经营范围：文化产业、农业生态、旅游产业、文化演艺项目、游乐产业的咨询服务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；园林景观工程的设计、施工（取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；建筑装饰材料的销售（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；游乐设备、旅游景观产品的研发与销售；旅游景区管理（不含限制项目）。

主营业务：公司主要为旅游地产、旅游景区、主题公园、主题商业街等的设计和施工提供系统性的解决方案。公司经过了十多年的探索与实践，在文化旅游及体验休闲产业的规划设计与建设方面积攒了丰富的经验。

二、发行计划

（一）发行目的

为进一步加快公司发展，增强主营业务能力，扩大公司规模，特决定进行本次股票发行。本次股票发行募集资金主要目的为设立子公司，以拓展市场，提升竞争力，促进公司主营业务的持续健康发展。

（二）发行对象以及现有股东的优先认购安排

1、本次股票发行基本情况

本次股票发行系不确定对象的股票发行，发行对象符合《非上市公司监督管理办法》第三十九条以及《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则》的规定，可以认购公司本次定向发行的股份。

主要包括以下三类对象：

- （1）股权登记日公司在册股东；
- （2）非公司在册股东中的董事、监事、高级管理人员、核心员工；
- （3）符合投资者适当性管理规定的自然人投资者、法人投资者及其他经济组织。

其中，新增法人投资者需满足条件：①实收资本或实收股本 500 万元人民币以上的法人机构；②实缴出资总额 500 万元人民币以上的合伙企业。

新增自然人投资者需满足条件：①投资者本人名下最近 10 个转让日的日均金融资产 500 万元人民币以上。金融资产是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等；②具有 2 年以上证券、基金、期货投资经历，或者具有 2 年以上金融产品设计、

投资、风险管理及相关工作经历，或者具有《证券期货投资者适当性管理办法》第八条第一款规定的证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司，以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人等金融机构的高级管理人员任职经历。

本次股票发行对象符合（2）、（3）规定的投资者合计不超过 35 名。

本次股票发行的所有发行对象均以现金方式认购。

2、现有股东的优先认购安排

公司股权登记日在册股东享有优先认购权，每一股东可优先认购。但每一股东可优先认购的股份数量上限为股权登记日其在公司的持股比例与本次发行股份数量上限的乘积。在册股东须于指定日期前将认购资金缴存于公司指定账户，逾期视为放弃。

（三）发行价格以及定价方法

本次发行的发行价格为每股人民币 12.98 元。

截至目前，公司总股本 770.1379 万股，经审计的 2016 年度归属于挂牌公司股东的净利润为 160.71 万元，基本每股收益为 0.24 元/股，归属于挂牌公司股东的每股净资产为 1.91 元/股。

公司本次定向发行综合考虑了公司所处行业、公司成长性、每股净资产及每股收益、等多种因素，并与投资者沟通后协商确定。公司与投资者签订的认购协议中不包含服务期限、锁定期条款、回购条款等。

（四）发行数量及预计募集资金总额

本次发行股票的种类为人民币普通股。

本次定向发行的股份数量不超过 192.5345 万股（含 192.5345 万股），预计募集资金总额不超过人民币 2,500.00 万元（含 2,500.00 万元）。

（五）公司挂牌以来的分红派息、转增股本及其对公司股价的影响

公司自挂牌以来未发生过分红派息、转增股本的情况。

（六）本次发行股票的限售安排或自愿锁定承诺

本次股票发行的新增股票登记在中国证券登记结算有限公司北京分公司。

公司控股股东、实际控制人、董事、监事以及高级管理人员所持新增股份将按照《公司法》、《证券法》、《业务规则》及其他相关规定进行转让。

除此之外，其他发行对象认购股票无限售安排，亦无自愿锁定承诺，所认购股票均为无限售条件的人民币普通股，新增股票可以一次性进入全国中小企业股份转让系统进行转让。

（七）募集资金用途

1、前次发行募集资金的使用情况

公司在全国股份转让系统挂牌后，发生过一次发行股份募集资金的情况。

（1）募集资金基本情况

公司 2016 年 11 月 22 日召开的第一届董事会第四次会议和 2016 年 12 月 8 日召开的 2016 年第四次临时股东大会审议通过，经全国中小企业股份转让系统有限责任公司 2017 年 4 月 25 日《关于深圳市创艺园文旅股份有限公司股票发行股份登记的函》（股转系统函[2017]2358 号）的确认，发行人民币普通股 62.8437 万股，每股发行认购价格为人民币 12.73 元，募集资金总额 800.0003 万元。募集资金到位情况业已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 3 月 9 日出具大华验字[2017]000065 号验资报告审验。

（2）募集资金的使用情况

公司前次募集资金 800.0003 万元，主要用于补充公司流动资金，包括与公司经营相关的员工薪资、房租、水电费、管理费、中介服务费、分包设计费、效果图制作费、工程劳务分包费等。截止 2017 年 8 月 14 日，公司已累计使用募集

资金 386.5 万元，剩余 414.45 万元，公司不存在变更募集资金投资项目的情况。
截止本股票发行方案披露日，前次募集资金的使用情况如下：

单位：万元

项目	金额
一、募集资金金额	
募集资金总额	800.00
利息收入	0.95
募集资金净额	800.95
二、募集资金使用	
1、员工薪资	124.28
2、房租、水电、管理费	32.21
3、中介服务费	46.20
4、支付分包设计费、效果图制作费、打图费用等	24.70
5、月报印刷、邮寄费、百度推广费、网站维护费、参展费等	5.38
6、支付工程劳务费保费	111.16
7、其他日常经营费用	42.57
小计	386.50
三、尚未使用的募集资金余额	414.45

（3） 前次募集资金对公司经营和财务状况的影响

公司处于快速发展期，前次募集资金的投入极大缓解了公司资金的需求状况，减轻了公司财务负担，为公司实现快速、健康的发展奠定了坚实的基础，为公司的发展起到了积极作用。剩余前次募集资金将继续用于补充公司的流动资金。

2、公司本次募集资金使用情况

本次定向发行募集资金主要将主要用于在梅州市五华县设立子公司，以开拓公司业务，提升公司竞争力。本次募集资金具体用途如下表：

序号	募集资金用途	投入金额（万元）
----	--------	----------

1	拟在梅州市五华县投资设立子公司	2,500.00
合计		2,500.00

公司已按照全国股份转让系统于2016年8月8日发布的《挂牌公司股票发行常见问答（三）——募集资金管理、认购协议中特殊条款、特殊类型挂牌公司融资》的规定建立了募集资金存储、使用、监管和责任追究的内部控制制度，明确募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露要求。将严格按照规定建立募集资金专项账户，并与主办券商、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议并向监管部门报备。

3、公司本次募集资金的必要性和可行性分析

公司主要为旅游地产、旅游景区、主题公园、主题商业街等的设计和施工提供系统性的解决方案。公司经过十多年的探索与实践，在文化旅游及体验休闲产业规划设计与建设方面积累了丰富的经验。与此同时，公司积极驱动业务的转型升级，2016年12月，公司打造的“迷你主题乐园+小镇”概念打造的综合体验休闲主题项目——梅州客天下·创艺园欢乐小镇正式开园。公司积极向文化旅游产业综合型企业转化。

结合公司发展战略，为加快产业布局，推动公司的进一步发展及业务规模的扩大，公司拟在梅州市五华县设立全资子公司。目前该子公司的设立尚处于前期准备工作阶段，正在落实土地以及工商注册登记等相关事宜。

公司将募集资金以出资的形式作为其对该全资子公司认缴的注册资本。如该子公司所需资金总额存在缺口，将自筹资金解决。

（八）本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次定向发行前公司滚存未分配利润由本次发行完成后的股东按照发行后各自持股比例共同享有。

（九）本次发行拟提交股东大会批准和授权的相关事项

关于本次股票发行的《关于审议〈深圳市创艺园文旅股份有限公司股票发行方案〉的议案》、《关于修改〈深圳市创艺园文旅股份有限公司章程〉的议案》、

《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》、《关于〈公司拟对外投资设立全资子公司〉的议案》等相关议案尚需股东大会审议和批准。

（十）本次发行涉及主管部门审批、核准或备案事项情况

根据《非上市公众公司监督管理办法》第四十五条规定：“在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让股票的公众公司向特定对象发行股票后股东累计不超过 200 人的，中国证监会豁免核准，由全国中小企业股份转让系统自律管理，但发行对象应当符合本办法第三十九条的规定。”

本次股票发行前公司股东为 8 名，预计与本次发行新增股东合计不超过 200 名，属于中国证监会豁免核准的情形，故本次发行只需要向全国中小企业股份转让系统有限责任公司备案。

三、非现金资产认购的情况

本次股票发行不存在以非现金资产认购的情形。

四、董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

（一）公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本次发行后，公司控股股东仍为圣鸿投资，公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等没有发生变化。

（二）本次发行对其他股东权益或其他类别股东权益的影响

本次募集资金将用于与公司主营业务相关的用途，有利于保障公司经营的正常发展，从而提高公司整体经营能力，增强公司的综合竞争力，为公司后续发展带来积极影响。

本次发行后公司的总资产及净资产规模均有提升，对其他股东权益或其他类别股东权益有积极影响。

（三）与本次发行相关特有风险的说明

本次发行不存在其他特有风险。

五、其他需要披露的重大事项

公司不存在权益被股东及其关联方严重损害且尚未消除的情形；不存在公司及其附属公司违规对外担保且尚未解除的情形；不存在现任董事、监事、高级管理人员最近二十四个月内受到过中国证监会行政处罚或者最近十二个月内受到过全国股份转让系统公司公开谴责的情形；不存在其他严重损害股东合法权益或者社会公共利益的情形。

六、股票认购合同内容摘要

（一）合同主体及签订时间

甲方（股票发行方）：深圳市创艺园文旅股份有限公司

乙方（股票认购方）：最终认购方

本协议的签订时间为甲方股东大会对本次股票发行相关事项审议通过之后，以实际签订时间为准。

（二）认购价格、认购方式

股票认购方以现金认购股票发行方发行的股票，每股价格为人民币 12.98 元。

（三）认购款缴付期限和方式

协议生效后，乙方按甲方发出的缴款通知规定的支付时间，向甲方指定的账户足额汇入本协议约定的认购款。

（四）合同的生效条件和生效时间

本协议经各方签署后成立，经甲方股东大会对本协议增资事项审议通过之日起生效。

（五）合同附带的任何保留条款、前置条件

无。

（六）自愿限售安排

合同未约定自愿限售安排。

（七）估值调整条款

无。

（八）违约责任条款

本协议项下任何一方因违反本协议规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、部分不能履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应根据违约的程度承担相应的赔偿责任。

七、中介机构基本信息

（一）主办券商

名称：国海证券股份有限公司

法定代表人：何春梅

住所：广西壮族自治区桂林市辅星路 13 号

项目经办人：罗媛

电话：0755-82835815

传真：0755-83708738

（二）律师事务所

名称：北京市通商（深圳）律师事务所

负责人：陆晓光

住所：深圳市南山区海德三道航天科技广场 A 座 2301

经办律师：于洋、胡燕华

电话：0755-83517574

传真：0755-83515502

（三）会计师事务所

名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：梁春

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

经办会计师：张兴、张朝铨

联系电话：010-58350011

传真：0755-83167753

八、董事、监事和高级管理人员有关声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本股票发行方案不存在虚假记载、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

全体董事：

钟新球

黄映秋

杨曾兵

王 建

孙秀萍

全体监事：

兰 兰

张玉丹

刘 婷

全体高级管理人员：

钟新球

黄映秋

杨曾兵

王 建

肖 勇

李晓雪

深圳市创艺园文旅股份有限公司

年 月 日

