

证券代码:603682 证券简称:锦和商业 公告编号:2021-026
上海锦和商业经营管理股份有限公司
第四届董事会第一次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
 (一)本次董事会会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。
 (二)本次董事会会议通知和议案材料于 2021 年 4 月 16 日以书面及电子邮件形式送达全体董事。
 (三)本次董事会会议于 2021 年 4 月 23 日以现场加通讯表决的方式召开。
 (四)本次董事会会议应参加董事 9 人,实际参加董事 9 人。
 (五)本次董事会会议由邵敏瓊女士主持。

二、董事会会议决议情况
 (一)审议通过《关于选举公司董事长的议案》
 选举邵敏瓊女士为公司第四届董事会董事长。
 表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权。
 (二)审议通过《关于选举公司董事专项委员会的议案》
 董事战略委员会:由六人组成。主任委员(召集人):邵敏瓊。委员:邵敏瓊、邵敏琦、胡蔚、蒋雷寅、吴建伟、陆凯薇。
 董事会审计委员会:由三人组成。主任委员(召集人):潘敏。委员:潘敏、吴建伟、李虹。
 董事会提名委员会:由三人组成。主任委员(召集人):吴建伟。委员:吴建伟、陆凯薇、邵敏瓊。
 董事会薪酬与考核委员会:由三人组成。主任委员(召集人):陆凯薇。委员:陆凯薇、潘敏、邵敏瓊。
 表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权。

(三)审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》
 根据公司董事长提名,聘任邵敏瓊女士为公司总经理。
 根据公司总经理提名,聘任胡蔚女士为公司常务副总经理,聘任汪鑫女士为公司副总经理,聘任李虹女士为公司副总经理,聘任 WANG LI (王立)先生为公司副总经理,聘任王晓波先生为公司财务总监。
 根据公司董事长提名,聘任 WANG LI (王立)先生为公司董事会秘书。
 表决结果:9票同意,0 票反对,0 票弃权。
 独立董事对该事项发表了独立意见。

(四)审议通过《关于公司董事薪酬的议案》
 独立董事薪酬为税前9.52万元/年,按月发放;其他董事不领取董事薪酬;董事出席公司董事会会议、股东大会以及投《公司法》、《公司章程》相关规定行使职权所需的合理费用(包括差旅费、办公费等)由公司给予实报实销。
 表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。
 独立董事对该事项发表了独立意见。
 议案案尚需提交股东大会审议。

(五)审议通过《关于聘任公司债券事务代表的议案》
 聘任郑温雅女士为公司公司债券事务代表,协助公司董事会秘书履行相关职责。表决结果:9票同意,0 票反对,0 票弃权。
 (六)审议通过《关于收购股权事项的议案》
 公司以人民币3,994.80万元收购盟创创意设计管理(上海)股份有限公司持有的上海盟创众创空间经营管理有限公司100%股权;以人民币2,840.00万元收购盟创创意设计管理(上海)股份有限公司持有的上海豪墅企业管理有限公司100%股权;以人民币16,017.00万元收购上海翊程科技发展有限公司有限合伙企业持有的同昌盛业(北京)科技发展有限公司100%股权,同时公司向同昌盛业(北京)科技发展有限公司提供股东贷款6,130.75万元,用于其支付各项应付款项或对外债务。
 表决结果:9票同意,0 票反对,0 票弃权。
 独立董事对该事项发表了独立意见。

具体内容详见公司于同日披露的《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于收购上海盟创众创空间经营管理有限公司100%股权和上海豪墅企业管理有限公司100%股权的公告》、《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于收购同昌盛业(北京)科技发展有限公司60%股权相关事项的公告》。
 三、上网公告附件
 独立董事关于第四届董事会第一次会议审议相关事项的独立意见。
 特此公告。

上海锦和商业经营管理股份有限公司董事会
 2021年4月26日

附:高级管理人员、董事会秘书及证券事务代表简历
 邵敏瓊,女,中国国籍,1968年10月出生,长江商学院EMBA毕业,邵敏瓊女士曾任上海嘉瑞房地产代理有限公司销售部部长,上海宝华企业集团有限公司董事、总经理等职务,现任上海锦和商业经营管理股份有限公司董事长、上海锦和房地产集团有限公司执行董事、上海锦和商业有限公司执行董事,上海锦和商业实业有限公司执行董事,上海锦和置业有限公司执行董事等职务,公司董事长、总经理。
 胡蔚,女,中国国籍,1969年6月出生,硕士研究生学历。胡蔚女士曾任上海锦和房地产经纪有限公司销售大区总经理,公司招商总监、副总经理等职务,现任南京广电锦和商业管理有限公司副董事长,公司董事、常务副总经理。
 蒋雷寅,男,中国国籍,1971年6月出生,本科学历。蒋雷寅先生曾任上海锦和房地产经纪有限公司副总经理,上海锦和投资集团有限公司副总经理,上海南京企业管理有限公司执行董事、总经理等职务。现任上海锦和投资基金管理有限公司执行董事、公司董事、副总经理。
 李虹,女,中国国籍,1972年9月出生,硕士研究生学历,高级会计师。李虹女士曾任熙可国际股份(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,上海锦和商业投资管理有限公司财务总监,公司财务总监等职务,现任公司财务总监。
 WANG LI(王立),男,澳大利亚国籍,1983年8月出生,硕士研究生学历。WANG LI(王立)先生于2018年11月获得深圳证券交易所上市公司秘书资格证书。WANG LI(王立)先生曾任澳大利亚国民银行总行(NAB)企业战略部高级战略分析师,SEBK国际战略投资部战略投资经理,深圳银联集团股份有限公司战略投资总监、副总经理兼董事会秘书,公司董事长特别助理。现任公司副总经理、董事会秘书。
 王晓波,男,中国国籍,1971年2月出生,本科学历。王晓波先生曾任金光纸业(中国)投资有限公司财务经理,温州(上海)医疗器械有限公司财务总监,公司财务总监,现任公司财务总监。
 郑温雅,曾用名毛毛毛,女,中国国籍,1989年12月出生,本科学历。郑温雅女士分别于2016年10月、2019年8月获得深圳证券交易所和上海证券交易所董事会秘书资格证书。郑温雅女士曾任联升科技股份有限公司证券事务助理,上海巴安水务股份有限公司证券事务代表,现任公司债券事务代表。

证券代码:603682 证券简称:锦和商业 公告编号:2021-027
上海锦和商业经营管理股份有限公司
第四届监事会第一次会议决议公告

本公司监事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
 一、监事会会议召开情况
 (一)本次监事会会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。
 (二)本次监事会会议通知和议案材料于 2021 年 4 月 16 日以书面形式送达全体监事。
 (三)本次监事会会议于 2021 年 4 月 23 日以现场表决方式召开。
 (四)本次监事会会议应参加表决监事 3 人,实际参加表决监事 3 人。
 (五)本次监事会会议由陆静雅女士主持。
 二、监事会会议决议情况
 (一)审议通过《关于选举公司监事会主席的议案》
 选举陆静雅女士为公司第四届监事会主席。
 表决结果:3票同意,0 票反对,0 票弃权。
 (二)审议通过《关于公司监事薪酬的议案》
 根据公司实际情况,公司第四届监事会监事任期内不从公司领取薪酬;监事出席公司董事会会议、监事会会议、股东大会以及投《公司法》、《公司章程》相关规定行使职权所需的合理费用(包括差旅费、办公费等)由公司给予实报实销。
 表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权。
 议案案尚需提交股东大会审议。
 特此公告。
 上海锦和商业经营管理股份有限公司监事会
 2021年4月26日

证券代码:603682 证券简称:锦和商业 公告编号:2021-028
上海锦和商业经营管理股份有限公司
关于收购上海翊程众创空间经营管理有限公司100%股权和上海豪墅企业管理有限公司100%股权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
 一、收购概述
 (一)本次董事会会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。
 (二)本次董事会会议通知和议案材料于 2021 年 4 月 16 日以书面形式送达全体董事。
 (三)本次董事会会议于 2021 年 4 月 23 日以现场表决方式召开。
 (四)本次董事会会议应参加表决董事 9 人,实际参加表决董事 9 人。
 (五)本次董事会会议由邵敏瓊女士主持。
 二、监事会会议决议情况
 (一)审议通过《关于选举公司监事会主席的议案》
 选举陆静雅女士为公司第四届监事会主席。
 表决结果:3票同意,0 票反对,0 票弃权。
 (二)审议通过《关于公司监事薪酬的议案》
 根据公司实际情况,公司第四届监事会监事任期内不从公司领取薪酬;监事出席公司董事会会议、监事会会议、股东大会以及投《公司法》、《公司章程》相关规定行使职权所需的合理费用(包括差旅费、办公费等)由公司给予实报实销。
 表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权。
 议案案尚需提交股东大会审议。
 特此公告。
 上海锦和商业经营管理股份有限公司监事会
 2021年4月26日

证券代码:603682 证券简称:锦和商业 公告编号:2021-029
上海锦和商业经营管理股份有限公司
关于收购上海翊程众创空间经营管理有限公司100%股权和上海豪墅企业管理有限公司100%股权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
 一、收购概述
 (一)本次董事会会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。
 (二)本次董事会会议通知和议案材料于 2021 年 4 月 16 日以书面形式送达全体董事。
 (三)本次董事会会议于 2021 年 4 月 23 日以现场加通讯表决的方式召开。
 (四)本次董事会会议应参加董事 9 人,实际参加董事 9 人。
 (五)本次董事会会议由邵敏瓊女士主持。
 二、董事会会议决议情况
 (一)审议通过《关于选举公司董事长的议案》
 选举邵敏瓊女士为公司第四届董事会董事长。
 表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权。
 (二)审议通过《关于选举公司董事专项委员会的议案》
 董事战略委员会:由六人组成。主任委员(召集人):邵敏瓊。委员:邵敏瓊、邵敏琦、邵敏琦、胡蔚、蒋雷寅、吴建伟、陆凯薇。
 董事会审计委员会:由三人组成。主任委员(召集人):潘敏。委员:潘敏、吴建伟、李虹。
 董事会提名委员会:由三人组成。主任委员(召集人):吴建伟。委员:吴建伟、陆凯薇、邵敏瓊。
 董事会薪酬与考核委员会:由三人组成。主任委员(召集人):陆凯薇。委员:陆凯薇、潘敏、邵敏瓊。
 表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权。
 (三)审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》
 根据公司董事长提名,聘任邵敏瓊女士为公司总经理。
 根据公司总经理提名,聘任胡蔚女士为公司常务副总经理,聘任汪鑫女士为公司副总经理,聘任李虹女士为公司副总经理,聘任 WANG LI (王立)先生为公司副总经理,聘任王晓波先生为公司财务总监。
 根据公司董事长提名,聘任 WANG LI (王立)先生为公司董事会秘书。
 表决结果:9票同意,0 票反对,0 票弃权。
 独立董事对该事项发表了独立意见。

(四)审议通过《关于公司董事薪酬的议案》
 独立董事薪酬为税前9.52万元/年,按月发放;其他董事不领取董事薪酬;董事出席公司董事会会议、股东大会以及投《公司法》、《公司章程》相关规定行使职权所需的合理费用(包括差旅费、办公费等)由公司给予实报实销。
 表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。
 独立董事对该事项发表了独立意见。
 议案案尚需提交股东大会审议。

(五)审议通过《关于聘任公司债券事务代表的议案》
 聘任郑温雅女士为公司公司债券事务代表,协助公司董事会秘书履行相关职责。表决结果:9票同意,0 票反对,0 票弃权。
 (六)审议通过《关于收购股权事项的议案》
 公司以人民币3,994.80万元收购盟创创意设计管理(上海)股份有限公司持有的上海盟创众创空间经营管理有限公司100%股权;以人民币2,840.00万元收购盟创创意设计管理(上海)股份有限公司持有的上海豪墅企业管理有限公司100%股权;以人民币16,017.00万元收购上海翊程科技发展有限公司有限合伙企业持有的同昌盛业(北京)科技发展有限公司100%股权,同时公司向同昌盛业(北京)科技发展有限公司提供股东贷款6,130.75万元,用于其支付各项应付款项或对外债务。
 表决结果:9票同意,0 票反对,0 票弃权。
 独立董事对该事项发表了独立意见。

具体内容详见公司于同日披露的《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于收购上海盟创众创空间经营管理有限公司100%股权和上海豪墅企业管理有限公司100%股权的公告》、《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于收购同昌盛业(北京)科技发展有限公司60%股权相关事项的公告》。
 三、上网公告附件
 独立董事关于第四届董事会第一次会议审议相关事项的独立意见。
 特此公告。

上海锦和商业经营管理股份有限公司董事会
 2021年4月26日

附:高级管理人员、董事会秘书及证券事务代表简历
 邵敏瓊,女,中国国籍,1968年10月出生,长江商学院EMBA毕业,邵敏瓊女士曾任上海嘉瑞房地产代理有限公司销售部部长,上海宝华企业集团有限公司董事、总经理等职务,现任上海锦和商业经营管理股份有限公司董事长、上海锦和房地产集团有限公司执行董事、上海锦和商业有限公司执行董事,上海锦和商业实业有限公司执行董事,上海锦和置业有限公司执行董事等职务,公司董事长、总经理。
 胡蔚,女,中国国籍,1969年6月出生,硕士研究生学历。胡蔚女士曾任上海锦和房地产经纪有限公司销售大区总经理,公司招商总监、副总经理等职务,现任南京广电锦和商业管理有限公司副董事长,公司董事、常务副总经理。
 蒋雷寅,男,中国国籍,1971年6月出生,本科学历。蒋雷寅先生曾任上海锦和房地产经纪有限公司副总经理,上海锦和投资集团有限公司副总经理,上海南京企业管理有限公司执行董事、总经理等职务。现任上海锦和投资基金管理有限公司执行董事、公司董事、副总经理。
 李虹,女,中国国籍,1972年9月出生,硕士研究生学历,高级会计师。李虹女士曾任熙可国际股份(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,上海锦和商业投资管理有限公司财务总监,公司财务总监等职务,现任公司财务总监。
 WANG LI(王立),男,澳大利亚国籍,1983年8月出生,硕士研究生学历。WANG LI(王立)先生于2018年11月获得深圳证券交易所上市公司秘书资格证书。WANG LI(王立)先生曾任澳大利亚国民银行总行(NAB)企业战略部高级战略分析师,SEBK国际战略投资部战略投资经理,深圳银联集团股份有限公司战略投资总监、副总经理兼董事会秘书,公司董事长特别助理。现任公司副总经理、董事会秘书。
 王晓波,男,中国国籍,1971年2月出生,本科学历。王晓波先生曾任金光纸业(中国)投资有限公司财务经理,温州(上海)医疗器械有限公司财务总监,公司财务总监,现任公司财务总监。
 郑温雅,曾用名毛毛毛,女,中国国籍,1989年12月出生,本科学历。郑温雅女士分别于2016年10月、2019年8月获得深圳证券交易所和上海证券交易所董事会秘书资格证书。郑温雅女士曾任联升科技股份有限公司证券事务助理,上海巴安水务股份有限公司证券事务代表,现任公司债券事务代表。

证券代码:603682 证券简称:锦和商业 公告编号:2021-029
上海锦和商业经营管理股份有限公司
关于收购上海翊程众创空间经营管理有限公司100%股权和上海豪墅企业管理有限公司100%股权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
 一、收购概述
 (一)本次董事会会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。
 (二)本次董事会会议通知和议案材料于 2021 年 4 月 16 日以书面形式送达全体董事。
 (三)本次董事会会议于 2021 年 4 月 23 日以现场加通讯表决的方式召开。
 (四)本次董事会会议应参加董事 9 人,实际参加董事 9 人。
 (五)本次董事会会议由邵敏瓊女士主持。
 二、董事会会议决议情况
 (一)审议通过《关于选举公司董事长的议案》
 选举邵敏瓊女士为公司第四届董事会董事长。
 表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权。
 (二)审议通过《关于选举公司董事专项委员会的议案》
 董事战略委员会:由六人组成。主任委员(召集人):邵敏瓊。委员:邵敏瓊、邵敏琦、邵敏琦、胡蔚、蒋雷寅、吴建伟、陆凯薇。
 董事会审计委员会:由三人组成。主任委员(召集人):潘敏。委员:潘敏、吴建伟、李虹。
 董事会提名委员会:由三人组成。主任委员(召集人):吴建伟。委员:吴建伟、陆凯薇、邵敏瓊。
 董事会薪酬与考核委员会:由三人组成。主任委员(召集人):陆凯薇。委员:陆凯薇、潘敏、邵敏瓊。
 表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权。
 (三)审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》
 根据公司董事长提名,聘任邵敏瓊女士为公司总经理。
 根据公司总经理提名,聘任胡蔚女士为公司常务副总经理,聘任汪鑫女士为公司副总经理,聘任李虹女士为公司副总经理,聘任 WANG LI (王立)先生为公司副总经理,聘任王晓波先生为公司财务总监。
 根据公司董事长提名,聘任 WANG LI (王立)先生为公司董事会秘书。
 表决结果:9票同意,0 票反对,0 票弃权。
 独立董事对该事项发表了独立意见。

(四)审议通过《关于公司董事薪酬的议案》
 独立董事薪酬为税前9.52万元/年,按月发放;其他董事不领取董事薪酬;董事出席公司董事会会议、股东大会以及投《公司法》、《公司章程》相关规定行使职权所需的合理费用(包括差旅费、办公费等)由公司给予实报实销。
 表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。
 独立董事对该事项发表了独立意见。
 议案案尚需提交股东大会审议。

(五)审议通过《关于聘任公司债券事务代表的议案》
 聘任郑温雅女士为公司公司债券事务代表,协助公司董事会秘书履行相关职责。表决结果:9票同意,0 票反对,0 票弃权。
 (六)审议通过《关于收购股权事项的议案》
 公司以人民币3,994.80万元收购盟创创意设计管理(上海)股份有限公司持有的上海盟创众创空间经营管理有限公司100%股权;以人民币2,840.00万元收购盟创创意设计管理(上海)股份有限公司持有的上海豪墅企业管理有限公司100%股权;以人民币16,017.00万元收购上海翊程科技发展有限公司有限合伙企业持有的同昌盛业(北京)科技发展有限公司100%股权,同时公司向同昌盛业(北京)科技发展有限公司提供股东贷款6,130.75万元,用于其支付各项应付款项或对外债务。
 表决结果:9票同意,0 票反对,0 票弃权。
 独立董事对该事项发表了独立意见。

二、交易对方基本情况
 交易对方:
 公司名称:盟创创意设计运营管理(上海)股份有限公司
 成立时间:2008年01月18日
 公司类型:股份有限公司(非上市,自然人投资或控股)
 住所:上海市徐汇区中山东二路610号1幢108室
 法定代表人:张其君
 注册资本:28,215.20万元人民币
 社会信用代码:913101000671126739
 经营范围:资产管理,实业投资,项目投资,投资咨询,商务咨询,财务咨询,会务服务,物业管理,建筑材料,装潢材料,日用百货,日用化学品的销售,餐饮服务管理(不含食品生产经营,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)
 主营业务:创意产业园区(Link by Base)服务式办公楼(Base Office)、服务式公寓(Base Living)的开发和运营以及个性化的办公生活配套服务。
 股权结构:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	上海盟创企业管理有限公司	2,794.276	19%	
2	上海盟创投资管理有限公司	28,126.124	100%	
合计		2,812.200	100%	

最近一年主要财务指标:
 单位:万元

项目	2020年12月31日(未经审计)
资产总额	39,994.61
负债总额	13,172.94
净资产	2,528.63
净利润	-10,124.13

盟创创意与公司不存在关联关系。

三、交易对方的基本情况
 (一)基本情况
 1. 盟创创意
 公司名称:盟创创意设计运营管理(上海)股份有限公司
 成立时间:2018年08月04日
 公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
 住所:上海市徐汇区枫林路485号1号楼5层6-503室
 法定代表人:张其君
 注册资本:6,000.00万元人民币
 社会信用代码:91310104351100222K
 主营业务:住宿服务,物业管理,住房租赁,非居住房地产租赁,停车场服务,经济信息咨询,法律咨询,财务咨询,企业登记代理,物业管理,酒店管理,电子商务(不得从事增值电信、金融业务)等其他服务。
 2. 盟创结构

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	盟创创意设计运营管理(上海)股份有限公司	6,000.00	2,762.10	100%

2020年11月,上海盟创注册资本由1,000万元增加至6,000万元。截至目前,上海盟创实缴资本为2.762,10万元。股权转让完成后,由公司承担实缴义务,注册资本未全额实缴对标的公司业务经营无实质影响,对上市公司的业务经营无实质影响。
 3. 主要财务数据
 单位:万元

项目	2020年12月31日(经审计)	2021年3月31日(未经审计)
资产总额	4,820.51	27,083.00
负债总额	3,092.26	26,228.27
净资产	1,728.25	1,854.73

项目	2020年度(经审计)	2021年1-3月(未经审计)
营业收入	1,139.34	2,626.64
净利润	-9.03	97.48
非经常性损益影响的净利润	-41.03	97.46

备注:以2020年12月31日为审计基准日,立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具了《审计报告》(信会师报字[2021]第ZA50086号)
 4. 评估情况
 以2020年12月31日为评估基准日,上海中威资产评估有限公司出具了《上海锦和商业经营管理股份有限公司拟收购股权所涉及的上海盟创创意设计运营管理(上海)股份有限公司全部权益价值项目资产评估报告》(沪中威评报字[2020]第2097号),评估情况如下:
 单位:万元

所有者权益账面	资产基础法	收益法
评估值	评估值	评估值
增值率	增值率	增值率

1,727.25 1,727.25 0 - 4,700 2,062.76 170.54%

经评估人员综合分析,本次评估选用收益法的评估结论为4,700万元。

(二)标的公司2
 1、基本情况
 公司名称:上海豪墅企业管理有限公司
 成立时间:2014年09月26日
 公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
 住所:上海市徐汇区安西路322号9幢101室
 法定代表人:LI XUELIN
 注册资本:2,500.00万元人民币
 社会信用代码:91310101931252477A
 主营业务:企业管理咨询服务,商务信息咨询,会务服务,建筑装修装饰建设工程专业施工,电子商务(不得从事增值电信、金融业务),建筑材料、装潢材料,日用百货的销售等其他业务。
 2. 股权结构

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	盟创创意设计运营管理(上海)股份有限	2,500	1,590	100%

2021年1月,上海豪墅注册资本由500万元增加至2,500万元。截至目前,上海豪墅实缴资本为1,960万元,尚有500万元未实缴到位。股权转让完成后,由公司承担实缴义务,注册资本未全额实缴对标的公司业务经营无实质影响,对上市公司的业务经营无实质影响。
 3. 主要财务数据
 单位:万元

项目	2020年12月31日(经审计)	2021年3月31日(未经审计)
资产总额	1,244.74	1,227.81
负债总额	1,050.41	502.06
净资产	194.33	349.05

项目	2020年度(经审计)	2021年1-3月(未经审计)
营业收入	1,569.10	521.27
净利润	-159.46	-163.62
非经常性损益影响的净利润	-232.21	153.81

备注:以2020年12月31日为审计基准日,立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具了《审计报告》(信会师报字[2021]第ZA10109号)
 4. 评估情况
 以2020年12月31日为评估基准日,上海中威资产评估有限公司出具了《上海锦和商业经营管理股份有限公司拟收购股权所涉及的上海豪墅企业管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》(沪中威评报字[2021]第2016号),评估情况如下:
 单位:万元

所有者权益账面	资产基础法	收益法
评估值	评估值	评估值
增值率	增值率	增值率

194.33 194.33 0 - 3,100 2,056.07 1,496.20%

经评估人员综合分析,本次评估选用收益法的评估结论为3,100万元。

截至本公告披露日,上海盟创和上海豪墅均不存在对外提供担保、委托理财等事项。

(三)交易的评估增值较高的原因
 此次交易评估增值较高的原因

1、交易对方的评估增值
 两家标的公司主营业务与公司主营业务类似,主营业务系承租运营,即通过与物业持有方签署特定物业的固定年限租赁合同,将物业重新定位、设计、装修、招商并运营,两家标的公司合计通过承租运营模式经营17个项目,合计约4,000平方米。所有项目地处上海市中环线以内,环境优越,地理位置优越,经营情况较好,17个项目项目的业态包括办公、商业和居住分类。
 承租运营属于轻资产商业模式,17个项目未来产生的现金流,与评估基准日账面净资产无直接关系,能否实现预期的现金流,取决于原租约的招商和运营能力。
 (1)收入端假设
 两家标的公司的收入主要来源于租金收入,占其主营业务收入约90%,其他为多种经营收入(物业服务、增值服务)。租金收入的实现,核心取决于出租率和租金单价(坪效)。针对平均出租率较高的项目,评估师假定平均出租率在剩余租期内保持稳定,针对其他项目,假定平均出租率自2021年开始,每年有一定上升直到后续年份中出租率逐步保持稳定。因项目区位和定位差异不同,各项目租金水平差异较大。假定未来每年租金单价上涨幅度类似于CPI上涨幅程度。
 其中上海豪墅承租安福路2处项目,地段优越,运营面积约6000平方,目前租金水平较高,整体出租率稳定,假定在剩余年限出租率保持稳定。租金涨幅与整体假设一致。
 (2)成本端假设
 两家标的公司的成本均主要来源于租金成本,装修折旧成本。
 自租赁合同签署日起,17个项目每一期租金成本和付款方式按照租赁合同约定,正常履约,所以每期租金成本均已固定。
 根据会计准则,将原装修投入按照期限进行折摊,故每期装修摊销成本已固定。装修摊销成本影响净利润,但其系非现金项目在估值上用现金流折回。
 (3)折现率假设
 经审慎研究和双方协商,折现率选取12.40%。折现率计算主要使用资产定价模型和加权平均资本成本定价模型估值而来。
 被评估单位所在行业权益系统风险系数,选取四家上市公司深赛格(证券代码:000058.SZ)、海宁皮城(证券代码:000058.SZ)、露森美(证券代码:002818.SZ)、轻纺城(证券代码:600790.SZ)作为可比公司,计算出四家公司均值β为0.9772。综合考虑行业十年以上无风险报酬率、市场超额风险报酬率等要素,公司目前无有息负债,股权市值目前占比100%,得出权益资本成本折现率选取约12.40%。
 2. 交易定价的合理性
 公司独立董事认为评估机构采用的收益法,评估假设前提合理、预期未来各年度现金流、现金流折现等评估参数选取合理,评估结论合理。
 公司独立董事对评估机构的专业能力和独立性也发表了意见,认为:公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性,评估假设前提合理,评估方法与评估目的相关性一致,出具的股东全部权益价值资产评估报告的分析结论合理,交易价款根据评估结果协商确定,定价合理公允,不存在损害公司及股东利益的情形。
 四、协议的主要内容
 收购方:盟创创意
 收购方:公司
 交易标的:上海盟创100%股权、上海豪墅100%股权。
 1. 股权转让及支付
 基于双方共同确认的审计及评估结果以及拟投资项目和标的公司在基准日的总估值,本次股权转让价款总额为3,248,000元。转让价款已支付3,000,000元意向金,在签署股权转让协议时自动转为首笔股权转让款。
 交割后5个工作日内,公司向受让方支付第二笔股权转让款32,348,000元。同时,公司向600,000.00元保证金(自交割日起12个月)满后5个工作日内,在扣除以上金额后再将剩余保证金支付给受让方:
 (1) 预留支付之标的公司的改善提升行为引起的标的资产质量及经营合规问题,超出承包方、供应单位应承担的合理维修和保障费用;(2)若目标公司出现项目自主运营及承包方主体项下的任何违约保证事项;(3)若出售方未能(或未能促使其关联方)履行转让后双方主体变更协议中约定的相关款项下义务(如有),在向出售方提供出售方或其关联方相关违约证明后有扣减和赔偿责任。
 2. 交割生效条件
 1) 目标公司协议所列条件持续持有并符合经营协议所列全部租赁项目均已按照符合合同约定的条件和程序转换至上海盟创名下;
 (2)截至基准日所在年度目标公司的财务报表的净资产值为正数;
 (3)目标公司原股东没有资产占用情况,出售方提供给上海盟创的部分股东借款已按照双方同意的方式转予上海盟创的注册资本;
 (4)登记机关已向目标公司出具受理股权转让的书面回执,且目标公司已向收购方出具加盖公章的收购方全部受理股权转让的股东声明;
 (5)目标公司已接收收购方所提名、委派或任命的法定代表人、董事及/或总经理于登记机关变更登记备案文件;
 (6)目标公司协议所列事项完成相应协议的合法签署,并由出售方承担全部的安置费用。如因目标公司现有向出售方的安置方案不满意而需调整动作承担和/或诉讼等造成收购方/目标公司任何额外费用的支出,概由出售方负责并承担一切责任和费用,收购方有权从股权转让款中扣除前述费用;

五、交易对方的基本情况
 (一)基本情况
 1. 盟创创意
 公司名称:盟创创意设计运营管理(上海)股份有限公司
 成立时间:2018年08月04日
 公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
 住所:上海市徐汇区枫林路485号1号楼5层6-503室
 法定代表人:张其君
 注册资本:6,000.00万元人民币
 社会信用代码:91310104351100222K
 主营业务:住宿服务,物业管理,住房租赁,非居住房地产租赁,停车场服务,经济信息咨询,法律咨询,财务咨询,企业登记代理,物业管理,酒店管理,电子商务(不得从事增值电信、金融业务)等其他服务。
 2. 盟创结构
 公司名称:盟创创意设计运营管理(上海)股份有限公司
 成立时间:2008年01月18日
 公司类型:股份有限公司(非上市,自然人投资或控股)
 住所:上海市徐汇区中山东二路610号1幢108室
 法定代表人:张其君
 注册资本:28,215.20万元人民币
 社会信用代码:913101000671126739
 经营范围:资产管理,实业投资,项目投资,投资咨询,商务咨询,财务咨询,会务服务,物业管理,建筑材料,装潢材料,日用百货,日用化学品的销售,餐饮服务管理(不含食品生产经营,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)
 主营业务:创意产业园区(Link by Base)服务式办公楼(Base Office)、服务式公寓(Base Living)的开发和运营以及个性化的办公生活配套服务。
 股权结构:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	盟创创意设计运营管理(上海)股份有限	2,500	1,590	100%

2021年1月,上海豪墅注册资本由500万元增加至2,500万元。截至目前,上海豪墅实缴资本为1,960万元,尚有500万元未实缴到位。股权转让完成后,由公司承担实缴义务,注册资本未全额实缴对标的公司业务经营无实质影响,对上市公司的业务经营无实质影响。
 3. 主要财务数据
 单位:万元

项目	2020年12月31日(经审计)	2021年3月31日(未经审计)
资产总额	1,244.74	1,227.81
负债总额	1,050.41	502.06
净资产	194.33	349.05

项目	2020年度(经审计)	2021年1-3月(未经审计)
营业收入	1,569.10	521.27
净利润	-159.46	-163.62
非经常性损益影响的净利润	-232.21	153.81

备注:以2020年12月31日为审计基准日,立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具了《审计报告》(信会师报字[2021]第ZA10109号)
 4. 评估情况
 以2020年12月31日为评估基准日,上海中威资产评估有限公司出具了《上海锦和商业经营管理股份有限公司拟收购股权所涉及的上海豪墅企业管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》(沪中威评报字[2021]第2016号),评估情况如下:
 单位:万元

所有者权益账面	资产基础法	收益法
评估值	评估值	评估值
增值率	增值率	增值率

194.33 1