

# B030 Disclosure 信息披露

## 证券代码:603682 证券简称:锦和商管 公告编号:2023-001 上海锦和商业经营管理股份有限公司 关于收购北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司42.5%股权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

● 上海锦和商业经营管理股份有限公司（以下简称“公司”）拟收购北京亿鹏城市更新科技发展有限公司（以下简称“新荟园壹城”或“目标公司”）42.5%的股权，股权转让交易价格为93,531,500元，同时公司将按照北京亿鹏往期实际投入人民币7,987,500元。

● 若本次收购完成后，公司合计持有目标公司7.7%股权，目标公司纳入上市公司合并报表范围。

● 本次交易事项已经公司第四届董事会第十六次会议审议通过。

● 基于谨慎性原则，本次交易事项将提交股东大会审议通过。

● 本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

● 根据评估报告，采用收益法评估的股东全部权益价值为200,000万元，采用资产基础法的评估值为102,605.2万元。

风险提示：

1. 本次交易的标的资产的估值相较于对应的账面净资产增值较高，提请投资者注意本次交易的估值风险。

2. 目标公司并不拥有租赁物业的所有权，随着业主和出租方经营状况的变化，存在出租方违约的风险。

3. 受未来政策、客户需求、市场竞争等诸多因素影响，目标公司在运营过程中存在一定的不确定性，本次交易投资金额存在项目退出率、租金涨幅未达预期的风险。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

一、交易概述

(一) 交易的基本情况

一、交易概述

(二) 交易的基本情况

2022年1月5日，公司召开第四届董事会第十五次会议审议通过《关于签署股权转让意向书的议案》，根据《股权转让意向书》，公司原计划于2022年12月31日前根据股权转让意向书的条款和内容签订正式收购协议，但由于疫情影响，双方于近日就股权转让达成一致。

近日，公司与新荟园壹城签署了《股权转让协议》及《债权转让协议》，公司拟收购北京亿鹏持有新荟园壹城42.5%的股权，同时将按照北京亿鹏往期实际投入人民币7,987,500元，同时公司将按照北京亿鹏对目标公司7,987,500元，若本次收购完成，公司合计持有目标公司7.7%股权。

此前，为提高公司运营效率，公司于2022年3月21日召开第四届董事会第九次会议审议通过《关于对外提供财务资助的议案》，北京亿鹏向公司借款2300万元，借款期限自2022年1月15%（含税），该笔借款仅用于新荟园壹城项目运营，专用说明，公司同意的《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于对外提供财务资助的公告》（公告编号：2022-008）。

本次交易股权让协议签署生效之日起，即股东会召开之日，公司由北京亿鹏支付的利息自动转为股权转让款；鉴于北京亿鹏对公司的所有2300万元借款本息归还后，该等借款本息不再作为股权转让款。

五、股权转让的其他安排

本次交易不涉及其他安排，土地报酬等情况，交易完成后不存在产生关联交易及同业竞争的情形。本次收购资产的定价原则以公司自有资金，交易完成后所购资产与控股股东及其关联人在人员、资产、财产方面保持独立。

六、交易目的和对公司的影响

目标公司为项目运营管理公司，截至目前，承租租赁项目合计2个，分别为位于北京市朝阳区甜水园和东关环岛。本次收购项目若最终达成，将使目标公司纳入上市公司合并报表范围，进一步加强公司对北京项目运营的管控力度，实现管理、经营和财务协同，长远看有利于提高公司持续经营能力和盈利能力，促进公司持续稳健发展。

七、风险提示

1. 本次交易的资产的估值相较于对应的净资产增值较高，提请投资者注意本次交易的估值风险。

2. 目标公司并不拥有租赁物业的所有权，随着业主和出租方经营状况的变化，存在出租方违约的风险。

3. 受未来政策、客户需求、市场竞争等诸多因素影响，目标公司在运营过程中存在一定的不确定性，本次交易投资金额存在项目退出率、租金涨幅未达预期的风险。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

八、备查文件

(一) 公司第四届董事会第十六次会议决议；

(二) 独立董事关于公司第四届董事会第十六次会议审议相关事项的独立意见；

(三) 北京新荟园壹城城市更新科技发展有限公司股权转让计划及财务报告及财务报表；以及北京新荟园壹城城市更新科技发展有限公司股东全部权益价值评估报告；

(四) 股权转让协议》及《债权转让协议》。

特此公告。

上海锦和商业经营管理股份有限公司董事会

2023年1月14日

重要股东：青岛同泽农业科技有限公司持股80%，林华世（北京）科技发展有限公司持股20%

北京亿鹏公司不直接关联。

二、交易标的的基本情况

(一) 交易标的：新荟园壹城42.5%股权

公司名称：北京新荟园壹城城市更新科技发展有限公司

法定代表人：人任鹏

注册资本：100万元人民币

住所：北京市朝阳区望京东园一区120号楼-2至6层101号五层5B101

公司类型：有限责任公司(自然人独资)

社会信用代码：91110105MA01NPKP5N

成立日期：2019年1月12日

主营业务：技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让、技术推广、技术咨询、技术服务、技术转让、物业管理；出租商用房；企业管理；市场调查；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议服务；承揽展览展示工程；企业策划、设计、制作、代理、发布广告；文艺创作；包装服务、礼仪服务、庆典用品、机械设备、通讯设备、计算机、软件及辅助设备、摄影器材；代收洗衣服务；餐饮服务；销售食品。

最近一期财务数据如下：

单位：万元

主要财务数据	2021年12月31日	2022年9月30日
总资产	8,440.06	11,506.51
净资产	-115	28.01

2021年12月-2022年9月-10月-11月-12月

营业收入	0.00	0.00
净利润	-1.16	-0.06

表1-1

主要股东：青岛同泽农业科技有限公司持股80%，林华世（北京）科技发展有限公司持股20%

北京亿鹏公司不直接关联。

三、交易的定价情况

(一) 交易标的：新荟园壹城42.5%股权

公司名称：北京新荟园壹城城市更新科技发展有限公司

法定代表人：人任鹏

注册资本：9000万元人民币

住所：北京市朝阳区望京东园一区120号楼-2至6层101号五层5B101

公司类型：有限责任公司(自然人独资)

社会信用代码：91110105MA01NPKP5N

成立日期：2019年1月12日

主营业务：技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让、技术推广、技术咨询、技术服务、技术转让、物业管理；出租商用房；企业管理；市场调查；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议服务；承揽展览展示工程；企业策划、设计、制作、代理、发布广告；文艺创作；包装服务、礼仪服务、庆典用品、机械设备、通讯设备、计算机、软件及辅助设备、摄影器材；代收洗衣服务；餐饮服务；销售食品。

根据具体条款，期货相关业务资格的立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的基准日为2022年9月30日的《信会师报字[2022]第A523313号》之《北京新荟园壹城城市更新科技发展有限公司审计报告及财务报表》显示如下：

单位：万元

主要财务数据	2021年12月31日	2022年9月30日
总资产	42,992.64	55,664.28
净资产	-640.74	37.72

2021年12月-2022年9月-10月-11月-12月

营业收入	526.46	574.97
净利润	-3,077.04	-3,316.04

表1-2

股东：北京亿鹏公司不直接关联。

四、股权转让的定价依据

(一) 交易标的：新荟园壹城42.5%股权

公司名称：北京新荟园壹城城市更新科技发展有限公司

法定代表人：人任鹏

注册资本：9000万元人民币

住所：北京市朝阳区望京东园一区120号楼-2至6层101号五层5B101

公司类型：有限责任公司(自然人独资)

社会信用代码：91110105MA01NPKP5N

成立日期：2019年1月12日

主营业务：技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让、技术推广、技术咨询、技术服务、技术转让、物业管理；出租商用房；企业管理；市场调查；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议服务；承揽展览展示工程；企业策划、设计、制作、代理、发布广告；文艺创作；包装服务、礼仪服务、庆典用品、机械设备、通讯设备、计算机、软件及辅助设备、摄影器材；代收洗衣服务；餐饮服务；销售食品。

根据具体条款，期货相关业务资格的立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的基准日为2022年9月30日的《信会师报字[2022]第A523313号》之《北京新荟园壹城城市更新科技发展有限公司审计报告及财务报表》显示如下：

单位：万元

主要财务数据	2021年12月31日	2022年9月30日
总资产	42,992.64	55,664.28
净资产	-640.74	37.72

2021年12月-2022年9月-10月-11月-12月

营业收入	526.46	574.97
净利润	-3,077.04	-3,316.04

表1-3

股东：北京亿鹏公司不直接关联。

五、股权转让的定价依据

(一) 交易标的：新荟园壹城42.5%股权

公司名称：北京新荟园壹城城市更新科技发展有限公司

法定代表人：人任鹏

注册资本：9000万元人民币

住所：北京市朝阳区望京东园一区120号楼-2至6层101号五层5B101

公司类型：有限责任公司(自然人独资)

社会信用代码：91110105MA01NPKP5N

成立日期：2019年1月12日

主营业务：技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让、技术推广、技术咨询、技术服务、技术转让、物业管理；出租商用房；企业管理；市场调查；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议服务；承揽展览展示工程；企业策划、设计、制作、代理、发布广告；文艺创作；包装服务、礼仪服务、庆典用品、机械设备、通讯设备、计算机、软件及辅助设备、摄影器材；代收洗衣服务；餐饮服务；销售食品。

根据具体条款，期货相关业务资格的立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的基准日为2022年9月30日的《信会师报字[2022]第A523313号》之《北京新荟园壹城城市更新科技发展有限公司审计报告及财务报表》显示如下：

单位：万元

主要财务数据	2021年12月31日	2022年9月30日
总资产	42,992.64	55,664.28
净资产	-640.74	37.72

2021年12月-2022年9月-10月-11月-12月

营业收入	526.46	574.97
净利润	-3,077.04	-3,316.04

表1-4

股东：北京亿鹏公司不直接关联。

六、交易目的和对公司的影响

(一) 交易标的：新荟园壹城42.5%股权

公司名称：北京新荟园壹城城市更新科技发展有限公司

法定代表人：人任鹏

注册资本：9000万元人民币

住所：北京市朝阳区望京东园一区120号楼-2至6层101号五层5B101

公司类型：有限责任公司(自然人独资)

社会信用代码：91110105MA01NPKP5N

成立日期：2019年1月12日

主营业务：技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让、技术推广、技术咨询、技术服务、技术转让、物业管理；出租商用房；企业管理；市场调查；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议服务；承揽展览展示工程；企业策划、设计、制作、代理、发布广告；文艺创作；包装服务、礼仪服务、庆典用品、机械设备、通讯设备、计算机、软件及辅助设备、摄影器材；代收洗衣服务；餐饮服务；销售食品。

根据具体条款，期货相关业务资格的立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的基准日为2022年9月30日的《信会师报字[2022]第A523313号》之《北京新荟园壹城城市更新科技发展有限公司审计报告及财务报表》显示如下：

单位：万元

主要财务数据	2021年12月31日	2022年9月30日
总资产	42,992.64	55,664.28
净资产	-640.74	37.72

2021年1