

证券代码：871385

证券简称：永升物业

主办券商：东方花旗



上海永升物业管理股份有限公司

住所：上海市青浦区朱枫公路 3424 号 1 幢 2 层 H 区 215 室

股票发行方案

（修订稿）

主办券商

东方·花旗



住所：上海市中山南路 318 号 2 号楼 24 楼

二零一七年六月

声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本次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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

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。

目录

第一节 公司基本情况	4
第二节 发行计划	5
一、发行目的	5
二、发行对象及现有股东的优先认购安排	5
三、发行价格和定价依据	6
四、发行股份数量及募集资金金额	7
五、公司除息除权、分红派息及转增股本情况	7
六、本次发行股票的限售安排及发行对象自愿锁定承诺	7
七、募集资金用途及募集资金具体用途的必要性分析	8
（一）本次募集资金的用途	8
（二）募集资金用途	9
（三）前次发行募集资金的使用情况	10
八、本次发行前滚存未分配利润的处置方案	11
九、本次发行拟提交股东大会批准和授权的相关事项	11
十、本次发行涉及主管部门审批、核准或备案事项情况	12
第三节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析	12
第四节 其他需要披露的重大事项	12
第五节 本次股票发行相关中介机构信息	14
第六节 董事、监事、高级管理人员有关声明	14

第一节 公司基本情况

公司名称：上海永升物业管理股份有限公司

证券简称：永升物业

证券代码：871385

注册地址：上海市青浦区朱枫公路 3424 号 1 幢 2 层 H 区 215 室

法定代表人：林中

董事会秘书：胡杏

联系电话：021-60701395

联系传真：021-60701100

电子信箱：huxing@cifi.com.cn

网址：<http://www.yongshengwy.com/>

第二节 发行计划

一、发行目的

目前公司业务处于快速发展阶段，对资金需求量较大。本次发行的目的主要是用于进行信息化建设，加快公司业务发展，保持高客户满意度及优质品牌形象，确保公司发展战略及产业布局的顺利实施。

二、发行对象及现有股东的优先认购安排

1、在册现有股东的优先认购安排

根据《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则》（试行）的规定，“挂牌公司股票发行以现金认购的，公司现有股东在同等条件下对发行的股票有权优先认购。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。公司章程对优先认购另有规定的，从其规定。”

公司章程目前并未明确规定现有股东是否对新发行的股票具有优先认购权。根据以上规定，现有股东针对本次发行的股票具有优先认购权。

公司在册股东上海旭辉企业发展有限公司、上海景助企业管理咨询中心（有限合伙）、上海璟钧企业管理合伙企业（有限合伙）、旭辉集团股份有限公司已签署《股东放弃优先认购权的承诺函》，自愿放弃本次发行的优先认购权。

2、发行对象确定的股票发行

本次发行对象为4名自然人：分别为张丽娴、张莉莉、罗杏枝和马莉，发行对象与永升物业及公司在册股东不存在关联关系。发行对象拟认购数量、方式及基本介绍如下：

序号	拟认购人名称	拟认购股份数量(股) (不超过)	认购方式
1	张丽娴	650,000	货币
2	张莉莉	500,000	货币
3	罗杏枝	450,000	货币
4	马莉	400,000	货币
合计		2,000,000	

(1) 张丽娴女士，出生于1978年，中国籍，住所为上海市虹口区，无境外永久居留权。2003年至2012年任职于孔祥东音乐机构，负责安排舞蹈演出、舞蹈培训等，目前为自由职业。

(2) 张莉莉女士，出生于1977年，中国籍，住所为江苏省南京市秦淮区，无境外永久居留权。1995年至2004年于南京航空公司任乘务长，2004年至2006年于中青旅控股股份有限公司任行政秘书，目前为自由职业。

(3) 罗杏枝女士，出生于1951年，中国籍，住所为湖南省常德市武陵区，无境外永久居留权。1974年至2011年曾任职于常德地区工业交通办公室、常德市乡镇企业局、常德市计划委员会、常德市政协法制群团工委，于2011年4月退休。

(4) 马莉女士，出生于1977年，中国籍，住所为上海市浦东新区，无境外永久居留权。2000年至2011年于上海一方置业有限公司任董事、总经理，2011年至今于瀚立商业管理（上海）有限公司任法定代表人、董事长。

发行对象均系符合《非上市公众公司监督管理办法》及《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则》规定的投资者。

三、发行价格和定价依据

公司本次发行的价格为每股人民币 5.18 元。

本次股票发行价格综合考虑了公司所处行业、成长性、每股净资产、市盈率等因素最终确定。

四、发行股份数量及募集资金金额

本次发行股票数量不超过 200.00 万股（含 200.00 万股），预计募集资金总额不超过人民币 1,036.00 万元（含 1,036.00 万元）。

五、公司除息除权、分红派息及转增股本情况

董事会决议日至股份认购股权登记日期间预计不会发生除权、除息事项，不会导致发行数量和发行价格做相应调整。公司 2017 年 4 月 14 日正式挂牌新三板，截止本《股票发行方案（修订稿）》公告日，公司累计实施完成分红派息一次，于 2017 年 5 月实施完成，未发生转增股本情形。

公司于 2017 年 4 月 26 日召开第一届董事会第五次会议审议通过了《上海永升物业管理股份有限公司 2016 年度利润分配预案》的议案，并于 2017 年 5 月 17 日通过 2016 年年度股东大会审议决议。具体分红派息方案：以公司现有总股本 110,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.900000 元现金。公司本次权益分派股权登记日为 2017 年 5 月 26 日，除权除息日为：2017 年 5 月 31 日。

公司自挂牌以来，虽进行过分红派息，但该事项已作为公司股票发行定价的参考因素予以综合考虑。因此公司挂牌以来的分红派息对公司本次股票发行价格不造成影响。

六、本次发行股票的限售安排及发行对象自愿锁定承诺

本次股票发行的新增股份登记在中国证券登记结算有限公司北京分公司。除依据《公司法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则》及《公司章程》应当进行限售的股份以外，本次股票发行无其他限售安排及自愿锁定的承诺。

七、募集资金用途及募集资金具体用途的必要性分析

（一）本次募集资金的用途

公司本次拟通过非公开发行股票募集资金总额不超过 1,036.00 万元（含 1,036.00 万元，含发行及相关费用），扣除发行及相关费用后的募集资金净额拟用于公司进行信息化建设，不存在以获取职工或其他方服务为目的，亦不以激励为目的。具体明细如下表所示：

序号	募集资金用途	金额 (元) (不超过)
1	信息化建设	10,360,000.00
	合计	10,360,000.00

公司将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题解答（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》（以下简称“《问答（三）》”）的规定补充建立募集资金存储、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。公司将严格按照规定与主办券商、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。

本次发行股票所募集的资金将严格按照发行方案披露的用途使用，公司不会将募集资金用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；不会用于股票及其他衍生品种、可转换公司债券等的交易；不会通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途。暂时闲置的募集资金进行现金管理的，将履行法律法规、规章、规范性文件以及公司章程规定的内部决策程序并披露后，

投资于安全性高、流动性好的保本型投资产品。如确需改变募集资金用途的，应当在董事会审议后及时披露，并提交股东大会审议。

公司将依据相应法律法规，规范公司对募集资金的存储、使用、管理和监督，严格按照业务发展需求使用募集资金，提高资金使用效率，更好的维护投资者的权益。

（二）募集资金用途

（1）信息化建设的必要性

公司所处行业为“物业管理”，公司主营业务为提供物业管理等服务。公司未来希望通过高效的智能云管控平台，以扁平化的管控制定物业全生命周期服务体系，打造成兼具科学管理与人性化的物业服务体验。基于以上的愿景，公司计划搭建智慧运营一体化平台，在公司现有信息系统基础上，构建员工与员工之间，公司与客户之间的直接连接工具。

（2）信息化建设的募集资金测算

2017年，公司将建设包括但不限于：员工端APP管理平台、O2O客户端管理平台、永升物业智慧物业管理平台等。公司未来1-2年信息化投入的建设预计将超过1,036万元，本次募集资金中1,036万元全部用于信息化建设，不足资金由公司自有资金或后续募集资金提供。具体使用计划如下：

募投项目投向	投资内容	2017-2018年 投资 预算（万元）	2019年投资 预算（万元）	合计 （万元）
员工端APP管理	1、软件一次性费用（含产品、	257.50	163.00	420.50

平台	开发、实施、培训等) 合计			
	2、运营维护费用(含服务器、存储器租赁、网络费用等)	15.00	35.00	50.00
020 客户端管理	1、软件一次性费用(含产品、开发、实施、培训等) 合计	108.30	27.50	135.80
平台	2、运营维护费用(含服务器、存储器租赁、网络费用等)	17.00	68.90	85.90
	3、APP 推广费用(含推广活动、软文撰写等)	79.40	74.40	153.80
智慧物业管理	1、软件一次性费用(含产品、开发、实施、培训等) 合计	125.00	45.00	170.00
平台	2、运营维护费用(含服务器、存储器租赁、网络费用等)	0.00	20.00	20.00
合计		602.20	433.80	1036.00

随着公司市场外拓力度的持续增强，公司物业管理面积在稳步提升，从业人员数量也相继增加，为了满足公司物业管理在管项目及规模扩张后对日常运营管理精细化的要求，公司通过搭建智慧物业平台实现物业费收缴、物业报修受理及服务跟踪等社区基础物业服务智能化，通过搭建员工APP管理平台与客户APP管理平台，为公司与员工间、公司与客户间的建立快速沟通响应机制，提高物业管理服务的效率和效果，为进一步开展在管物业社区增值服务提供基础，由此通过平台化建设与线下物业服务结合，不断提高公司的客户服务满意度。因此公司此次募集资金项目全部投入用于主营业务经营。

（三）前次发行募集资金的使用情况

本次股票发行系公司挂牌以来第一次股票发行，不涉及前次募集资金使用情况。

八、本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次发行全部完成后，公司定向发行前滚存未分配利润由新老股东按照发行后的股份比例共同分享。公司根据国家税收法律法规的规定，在利润分配时予以代扣代缴各股东应缴纳的个人所得税及其他税费。

九、本次发行拟提交股东大会批准和授权的相关事项

- 1、关于《上海永升物业管理股份有限公司股票发行方案》的议案；
- 2、关于《建立<上海永升物业管理股份有限公司募集资金管理制度>》的议案；
- 3、关于《发行股份认购协议内容》的议案；
- 4、关于《修改公司章程》的议案；
- 5、关于《拟设立募集资金专项账户并与主办券商及存放募集资金的商业银行签署三方监管协议》的议案；
- 6、关于《提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜》的议案；
- 7、关于《上海永升物业管理股份有限公司股票发行方案（修订稿）》的议案

十、本次发行涉及主管部门审批、核准或备案事项情况

若审议本次股票发行的股东大会股权登记日持股股东人数加新增股东人数不超过 200 人，则本次发行属于《非上市公众公司监督管理办法》第三十六条规定的豁免核准发行的情形，在本次股票发行完成后，向全国中小企业股份转让系统履行备案程序。若本次股票发行导致公司股东累计超过 200 人，公司应当在股东大会审议通过后，向中国证监会申请核准。此外，不涉及其他主管部门审批、核准事项。

第三节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

本次发行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关系等没有发生变化。本次发行有利于增强公司的整体盈利能力，对其他股东权益或其他类别股东权益有积极影响。

第四节 其他需要披露的重大事项

- 1、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；
- 2、公司不存在违规对外提供担保且尚未解除的情形；
- 3、公司现任董事、监事、高级管理人员不存在最近二十四个月内受到中国证监会行政处罚或者最近十二个月内受全国股份转让系统公司公开谴责的情形；公司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；
- 4、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。

5、附生效条件的股票认购合同的内容摘要

(1) 合同主体、签订时间：

甲方：上海永升物业管理股份有限公司

乙方：张丽娴、张莉莉、罗杏枝、马莉

签订时间：2017年4月26日

(2) 认购方式、支付方式：

认购方式：投资者以现金认购。

支付方式：在约定日期前将认购款足额汇入公司制定账户。

(3) 合同的生效条件和生效时间

本合同经双方签署后成立，在经甲方董事会、股东大会批准本次股票发行事项后生效。

(4) 合同附带的任何保留条款、前置条件：无

(5) 自愿限售安排：无

(6) 估值调整条款：无

(7) 违约责任条款：一方违反本协议项下约定，未能全面履行本协议，或在本协议所作的陈述和保证有任何虚假、不真实或对事实有隐瞒或重大遗漏即构成违约，违约方应向守约方支付相当于拟认购金额 15%的违约金并赔偿损失，赔偿范围包括守约方为履行本协议支出的一切合理的费用，双方另有约定的除外。

第五节 本次股票发行相关中介机构信息

一、主办券商

名称：东方花旗证券有限公司

法定代表人：马骥

住所：上海市中山南路 318 号 2 号楼 24 楼

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

项目负责人：王洵

二、律师事务所

名称：北京市通商律师事务所

事务所负责人：程丽

住所：北京市建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层

联系电话：（010）65693399

经办律师：孔鑫、宋滋龙

三、会计师事务所

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所负责人：姚庚春

住所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

联系电话：（021）61850904

传真：（021）61850906

签字注册会计师：金建海、郑奕

第六节 董事、监事、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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

（本页无正文，为上海永升物业管理股份有限公司股票发行方案签字页）

全体董事签名：

全体监事签名：

全体高级管理人员签名：

上海永升物业管理股份有限公司（加盖公章）

年 月 日