

# 上海青浦资产经营股份有限公司

(住所：上海市青浦区城中北路103号)



## 股票发行情况报告书

主办券商



**申万宏源证券有限公司**  
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO.,LTD

(住所：上海市徐汇区长乐路989号45层)

2017年10月

## 目录

释义 .....	2
一、本次发行的基本情况 .....	2
二、发行前后相关情况对比 .....	10
三、新增股份限售安排 .....	14
四、股票发行认购协议中的特殊条款 .....	14
五、公司等相关主体及本次股票发行对象是否存在属于失信 联合惩戒对象的情况 .....	14
六、公司是否存在关联方资金占用、违规对外担保等违规行 为的情况 .....	15
七、本次股票发行募集资金用途是否涉及宗教投资、投向房 地产理财产品、购买住宅类房地产或从事住宅房地产开发业 务、购置工业楼宇或办公用房 .....	15
八、主办券商关于本次股票发行合法合规性的结论性意见 .....	15
九、律师事务所关于本次股票发行的结论性意见.....	26
十、公司全体董事、监事、高级管理人员的公开声明...	30
十一、备查文件目录 .....	31

## 释义

在本次发行情况报告书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

释义项目		释义
公司、本公司、青浦资产	指	上海青浦资产经营股份有限公司
青发集团	指	上海青浦发展（集团）有限公司
现代农业园	指	上海青浦现代农业园区发展有限公司
申万宏源、主办券商	指	申万宏源证券有限公司
华金证券	指	华金证券股份有限公司
国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
东方证券	指	东方证券股份有限公司
浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
华安证券	指	华安证券股份有限公司
股东大会	指	上海青浦资产经营股份有限公司股东大会
董事会	指	上海青浦资产经营股份有限公司董事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
管理层	指	公司董事、监事及高级管理人员
公司会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
公司律师	指	北京大成（上海）律师事务所
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国中小企业股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《公司章程》	指	《上海青浦资产经营股份有限公司章程》
《股东大会议事规则》	指	《上海青浦资产经营股份有限公司股东大会议事规则》
《董事会议事规则》	指	《上海青浦资产经营股份有限公司董事会议事规则》
《监事会议事规则》	指	《上海青浦资产经营股份有限公司监事会议事规则》

《信息披露管理制度》	指	《上海青浦资产经营股份有限公司信息披露管理制度》
《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》
《监督管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《投资者适当性管理细则》	指	《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：本合法合规意见中合计数与各单项加总不符均由四舍五入所致

## 一、本次发行的基本情况

### （一）本次发行股票的数量

公司本次实际发行数量为150万股，实际募集资金金额为705万元。

### （二）发行价格

本次股票发行的价格为人民币4.70元/股。

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(信会师报字[2017]第ZA15474号)，截至2017年6月30日公司经审计的归属于挂牌公司股东的净资产为1,005,833,836.99元。以2017年6月30日公司总股本334,258,956股计算，经审计的每股净资产为3.01元，市净率为1.56倍。

以2017年6月30日为基准日，根据上海众华资产评估有限公司评估并出具的众华评报(2017)第129号《上海青浦资产经营股份有限公司拟增资行为涉及的股东全部权益价值评估报告》，采用资产基础法评估，公司在评估基准日2017年6月30日股东全部权益评估价值为1,569,876,514.33元。以2017年6月30日公司总股本334,258,956股计算，每股评估值为4.70元人民币。

公司于2017年8月20日将上述“众华评报(2017)第129号”评估报告向上海市青浦区国有资产监督管理委员会申请备案，并于2017年8月30日获得上海市青浦区国有资产监督管理委员会备案确认，备案编号为沪青浦国资评备[2017]第003号。

本次发行价格不低于具有相关资质的资产评估机构评估后的每股净资产，也不低于经审计后的每股净资产，本次发行价格合理。

公司本次发行定价参考公司所处行业、成长性、市净率、每股净资产等因素，最终价格依据最近一期经评估机构评估的净资产，并与投资者充分沟通后最终确定。

### （三）现有股东优先认购的情况

《公司章程》未明确规定在册股东是否有优先认购权，公司在册股东已签署相关声明，自愿放弃本次股票发行的优先认购权。

### （四）其他发行对象及认购股份数量的情况

#### 1. 发行对象及认购数量

公司本次股票发行的认购对象为7家做市商，具体认购数量及认购方式等具体情况如下：

序号	名称	认购人身份	是否为在册股东	是否为做市库存股	认购方式	拟认购数量（股）	实际认购数量（股）
1	华金证券	做市商	否	是	现金	800,000	800,000
2	浙商证券	做市商	否	是	现金	200,000	200,000
3	申万宏源	做市商	否	是	现金	100,000	100,000
4	国泰君安	做市商	否	是	现金	100,000	100,000
5	东方证券	做市商	否	是	现金	100,000	100,000
6	东吴证券	做市商	否	是	现金	100,000	100,000
7	华安证券	做市商	否	是	现金	100,000	100,000
合计						1,500,000	1,500,000

#### 2. 发行对象基本情况

公司本次股票发行的认购对象为7家做市商，具体情况如下：

##### （1）华金证券股份有限公司的基本情况

华金证券股份有限公司成立于 2000 年 9 月 11 日，住所为中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层，法定代表人为宋卫东，注册资本为人民币 320,000 万元整，经营范围：证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销与保荐，代销金融产品，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，为期货公司提供中间介绍业务。

**【依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。**该公司已取得《主办券商业务备案函》，可作为做市商在全国中小企业股份转让系统从事做市业务。

### （2）浙商证券股份有限公司的基本情况

浙商证券股份有限公司成立于 2002 年 5 月 9 日，住所为浙江省杭州市江干区五星路 201 号，法定代表人为吴承根，注册资本为人民币 333,333.34 万元，经营范围：经营证券业务（范围详见《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》）。（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）。该公司已取得《主办券商业务备案函》，可作为做市商在全国中小企业股份转让系统从事做市业务。

### （3）申万宏源证券有限公司的基本情况

申万宏源证券有限公司成立于 2015 年 1 月 16 日，住所为上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层，法定代表人为李梅，注册资本为人民币 3,300,000 万元整，经营范围：证券经纪、证券投资咨询、融资融券、代销金融产品、证券投资基金代销、为期货公司

提供中间介绍业务（以上各项业务限新疆、甘肃、陕西、宁夏、青海、西藏以外区域），证券资产管理，证券承销与保荐（限国债、非金融企业债务融资工具、政策性银行金融债、企业债承销），证券自营（除服务新疆、甘肃、陕西、宁夏、青海、西藏区域证券经纪业务客户的证券自营外），股票期权做市，国家有关管理机关批准的其他业务。【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】。该公司已取得《主办券商业务备案函》，可作为做市商在全国中小企业股份转让系统从事做市业务。

#### （4）国泰君安证券股份有限公司的基本情况

国泰君安证券股份有限公司成立于1999年8月18日，住所为中国（上海）自由贸易试验区商城路618号，法定代表人为杨德红，注册资本为人民币762,500万元整，经营范围：证券经纪；证券自营；证券承销与保荐；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；融资融券业务；证券投资基金代销；代销金融产品业务；为期货公司提供中间介绍业务；股票期权做市业务；中国证监会批准的其他业务。【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】。该公司已取得《主办券商业务备案函》，可作为做市商在全国中小企业股份转让系统从事做市业务。

#### （5）东方证券股份有限公司的基本情况

东方证券股份有限公司成立于1997年12月10日，住所为上海市中山南路318号2号楼22层、23层、25层—29层，法



定代表人为潘鑫军，注册资本为人民币 621,545.2011 万元，经营范围：证券经纪；融资融券；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券自营；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；证券承销(限国债、政策性银行金融债、短期融资券及中期票据)；股票期权做市业务。【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】。该公司已取得《主办券商业务备案函》，可作为做市商在全国中小企业股份转让系统从事做市业务。

#### (6) 东吴证券股份有限公司的基本情况

东吴证券股份有限公司成立于 1993 年 4 月 10 日，住所为苏州工业园区星阳街 5 号，法定代表人为范力，注册资本为人民币 300,000 万元整，经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务。（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）。该公司已取得《主办券商业务备案函》，可作为做市商在全国中小企业股份转让系统从事做市业务。

#### (7) 华安证券股份有限公司的基本情况

华安证券股份有限公司成立于 2001 年 1 月 8 日，住所为安徽省合肥市政务文化新区天鹅湖路 198 号，法定代表人为李工，注册资本为人民币 362,100 万元整，经营范围为许可经营项目：

证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；代销金融产品；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务。该公司已取得《主办券商业务备案函》，可作为做市商在全国中小企业股份转让系统从事做市业务。

3. 发行对象之间，及发行对象与公司及主要股东之间的关联关系

(1) 发行对象之间的关联关系

发行对象之间不存在关联关系。

(2) 发行对象与公司及主要股东之间的关联关系

发行对象与公司及主要股东之间不存在关联关系。

(五) 本次发行后，控股股东或实际控制人是否发生变化

本次股票发行前，青发集团直接持有公司99.49%的股权，上海市青浦区国有资产监督管理委员会直接持有青发集团100%的股权。因此，青发集团为公司控股股东，上海市青浦区国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。

本次股票发行后，青发集团将直接持有公司99.05%的股权，其仍为公司的控股股东，上海市青浦区国有资产监督管理委员会仍为公司的实际控制人。

因此，本次股票发行后，公司控股股东或实际控制人均未发生变化。

(六) 本次发行是否经中国证监会核准

本次股票发行前公司股东人数为2名，本次新增发行对象为7名，本次股票发行后公司股东人数变更为9名。本次股票发行后，公司股东人数未超过200人。因此，本次股票发行除按照全国中小企业股份转让系统相关规则履行股票发行备案程序外，无需向中国证监会申请核准。

## 二、发行前后相关情况对比

(一) 发行前后，前10名股东持股数量、持股比例及股票限售等比较情况

1. 本次发行前，截至股权登记日（2017年9月18日），前10名股东持股数量、持股比例及股票限售情况

序号	股东	持股数量（股）	持股比例（%）	限售股数（股）
1	青发集团	332,568,956	99.49	332,568,956
2	现代农业园	1,690,000	0.51	1,690,000
	合计	334,258,956	100.00	334,258,956

2. 本次发行后，前10名股东持股数量、持股比例及股票限售情况

序号	股东	持股数量（股）	持股比例（%）	限售股数（股）
1	青发集团	332,568,956	99.05	332,568,956
2	现代农业园	1,690,000	0.50	1,690,000
3	华金证券	800,000	0.24	0
4	浙商证券	200,000	0.06	0
5	申万宏源	100,000	0.03	0
5	国泰君安	100,000	0.03	0
5	东方证券	100,000	0.03	0
5	东吴证券	100,000	0.03	0
5	华安证券	100,000	0.03	0
	合计	335,758,956	100.00	334,258,956

(二) 本次发行前后股本结构、股东人数、资产结构、业务结构、

## 公司控制权以及董事、监事、高级管理人员及核心员工持股的变动情况

### 1. 本次股票发行前后的股本结构

股份性质		发行前		发行后	
		数量（股）	比例（%）	数量（股）	比例（%）
无限售条件的股份	1、控股股东、实际控制人	0	0.00	0	0.00
	2、董事、监事及高级管理人员	0	0.00	0	0.00
	3、核心员工	0	0.00	0	0.00
	4、其它	0	0.00	1,500,000	0.45
	无限售条件的股份合计	0	0.00	1,500,000	0.45
有限售条件的股份	1、控股股东、实际控制人	334,258,956	100.00	334,258,956	99.55
	2、董事、监事及高级管理人员	0	0.00	0	0.00
	3、核心员工	0	0.00	0	0.00
	4、其它	0	0.00	0	0.00
	有限售条件的流通股合计	334,258,956	100.00	334,258,956	99.55
总股本		334,258,956	100.00	335,758,956	100.00

备注：公司的两位在册股东上海青浦发展（集团）有限公司和上海青浦现代农业园区发展有限公司都是上海市青浦区国有资产监督管理委员会控制的国有一级公司，故持股数在“1、控股股东、实际控制人”中一并填列。

### 2. 股东人数变动情况

发行前公司股东人数为2人；本次股票发行新增股东7人，发行完成后，公司股东人数为9人。

### 3. 资产结构变动情况

以公司截至2017年6月30日经审计的财务数据模拟计算，

本次发行后资产结构变动情况如下：

单位：元

项目	本次股票发行前	比例(%)	本次股票发行后	比例(%)
	2017年6月30日			
货币资金	106,587,037.76	10.07	113,637,037.76	10.67
应收账款	1,450,944.21	0.14	1,450,944.21	0.14
其他应收款	158,295.89	0.01	158,295.89	0.01
其他流动资产	173,581.51	0.02	173,581.51	0.02
<b>流动资产</b>	<b>108,369,859.37</b>	<b>10.24</b>	<b>115,419,859.37</b>	<b>10.83</b>
可供出售金融资产	731,613,615.00	69.13	731,613,615.00	68.67
投资性房地产	218,001,136.71	20.60	218,001,136.71	20.46
固定资产	361,831.74	0.03	361,831.74	0.03
长期待摊费用	1,985.80	0.00	1,985.80	0.00
<b>非流动资产</b>	<b>949,978,569.25</b>	<b>89.76</b>	<b>949,978,569.25</b>	<b>89.17</b>
<b>总资产</b>	<b>1,058,348,428.62</b>	<b>100.00</b>	<b>1,065,398,428.62</b>	<b>100.00</b>

本次股票发行完成后，共募集资金 7,050,000.00 元，公司股份数拟增加 1,500,000 股。本次募集资金全部为现金出资，发行完成后，公司的流动资产和总资产有所提升，资产负债率下降，资产的流动性提高，资产结构得到优化，有助于进一步增强企业抵御风险的能力。

#### 4. 业务结构变动情况

本次股票发行前，公司主要从事的业务为：房屋租赁、股权投资。

本次股票发行募集资金的用途为：全部用于建设建交大楼智能停车库项目。

股票发行完成后，公司的业务结构为：房屋租赁、股权投资。

所以，公司业务结构将不会发生重大变化。

## 5. 公司控制权变动情况

本次股票发行前，青发集团直接持有公司99.49%的股权，上海市青浦区国有资产监督管理委员会直接持有青发集团100%的股权。因此，青发集团为公司控股股东，上海市青浦区国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。

本次股票发行后，青发集团将直接持有公司99.05%的股权，其仍为公司的控股股东，上海市青浦区国有资产监督管理委员会仍为公司的实际控制人。

因此，本次股票发行后，公司控制权未发生变化。

## 6. 董事、监事、高级管理人员及核心员工持股的变动情况

编号	股东姓名	任职	发行前持股数量(股)	发行前持股比例(%)	发行后持股数量(股)	发行后持股比例(%)
1	章凌云	董事长	0	0.00	0	0.00
2	雷鹏	副董事长	0	0.00	0	0.00
3	邓大虹	董事	0	0.00	0	0.00
4	张吉	董事	0	0.00	0	0.00
5	江天遊	董事、总经理	0	0.00	0	0.00
6	刘静	监事会主席	0	0.00	0	0.00
7	张卫玲	监事	0	0.00	0	0.00
8	朱倍玉	职工监事	0	0.00	0	0.00
9	纪雪丽	董事会秘书、副总经理	0	0.00	0	0.00
10	邱炳南	财务总监	0	0.00	0	0.00
合计			0	0.00	0	0.00

### (三) 发行后主要财务指标变化

项目	本次股票发行前			本次股票发行后
	2015年度	2016年度	2017年1-6月	2017年1-6月

基本每股收益	0.10	0.12	0.07	0.05
稀释每股收益	0.10	0.12	0.07	0.05
加权平均净资产收益率(%)	4.05	4.61	2.34	1.64
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.03	0.09	0.01	0.01
项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年6月30日	2017年6月30日
每股净资产(元/股)	2.64	2.76	3.01	3.02
资产负债率(%)	6.38	10.19	4.96	4.93
流动比率	4.08	7.16	4.92	5.24
速动比率	3.94	7.16	4.91	5.23

注：本次股票发行前2015年度、2016年度、2017年1-6月财务数据依据披露且经审计的2015年度、2016年度、2017年1-6月财务报告相关财务数据计算，本次发行后的财务指标以公司2017年度1-6月经审计的财务数据为基础模拟计算，并按照股票发行完成后总股本或净资产摊薄测算。

### 三、新增股份限售安排

公司本次发行的股票无限售安排。

### 四、股票发行认购协议中的特殊条款

公司此次股票发行认购协议中没有签订业绩承诺及补偿、股份回购、反稀释等特殊条款。

### 五、公司等相关主体及本次股票发行对象是否存在属于失信联合惩戒对象的情况

公司不存在控股子公司，公司及相关主体（包括公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员）及

公司股票发行对象不存在属于失信联合惩戒对象的情况。

## 六、公司是否存在关联方资金占用、违规对外担保等违规行为的情况

公司自股票挂牌至本报告出具日，不存在关联方资金占用、违规对外担保等违规行为的情况。

## 七、本次股票发行募集资金用途是否涉及宗教投资、投向房地产理财产品、购买住宅类房地产或从事住宅房地产开发业务、购置工业楼宇或办公用房

公司本次股票发行募集资金用途为：全部用于建设建交大楼智能停车库项目。不涉及宗教投资、投向房地产理财产品、购买住宅类房地产或从事住宅房地产开发业务、购置工业楼宇或办公用房。

## 八、主办券商关于本次股票发行合法合规性的结论性意见

（一）青浦资产本次股票发行后累计股东人数未超过200人，符合《非上市公众公司监督管理办法》中关于豁免向中国证监会申请核准股票发行的条件。

（二）青浦资产制定的《公司章程》内容符合《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》有关规定，相关规则、



制度等能够完善公司治理结构；公司建立的股东大会、董事会、监事会职责清晰、运行规范，能够保障股东合法权利；公司自挂牌至今，董事会、股东大会的会议召开程序、审议事项、决议情况等均合《公司法》、《公司章程》和有关议事规则的规定。公司不存在违反《非上市公众公司监督管理办法》第二章规定的情形。

（三）青浦资产在申请挂牌及挂牌期间，严格按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》规范履行信息披露义务，不存在因信息披露违规或违法，被全国中小企业股份转让系统有限公司依法采取监管措施或纪律处分、被中国证监会采取监管措施或给予行政处罚的情形。

青浦资产本次股票发行严格按照《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统股票发行业务指南》等规定履行了信息披露义务。

青浦资产本次股票发行符合《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》规定的募集资金信息披露要求。

综上，公司在挂牌期间及本次股票发行过程中，规范履行了信息披露义务。

（四）发行人的本次发行对象符合中国证监会及全国股份转让系统公司关于投资者适当性制度的有关规定。

（五）青浦资产本次股票发行履行的国资批复程序：

青浦资产于2017年7月18日取得上海市青浦区国有资产监督管理委员会出具的《关于同意启动上海青浦资产经营股份有限公司非公开发行股票及开展做市业务的批复》（青国资委[2017]44号）：同意上海青浦资产经营股份有限公司按照国资监管以及全国股转系统的要求启动股票定增做市业务；

2017年7月26日，上海众华资产评估有限公司出具《上海青浦资产经营股份有限公司拟增资行为涉及的股东全部权益价值评估报告》（众华评报（2017）第129号），以2017年6月30日为基准日，青浦资产经评估的净资产为1,569,876,514.33元，该评估报告于2017年8月30日经上海市青浦区国有资产监督管理委员会备案。

2017年9月15日，上海市青浦区国有资产监督管理委员会出具《关于同意上海青浦资产经营股份有限公司非公开发行股票及开展做市业务的批复》（青国资委[2017]64号）：

①原则同意上海青浦资产经营股份有限公司（以下简称为“青浦资产”）《2017年第一次股票发行方案》，由青浦资产采用非公开协议的方式向该方案确定的合格投资者定向发行股票，可不通过地方产权交易市场公开征集投资方。青浦资产现有股东上海青浦发展（集团）有限公司、上海青浦现代农业园区发展有限公司放弃本次股票发行的优先认购权。

②同意青浦资产本次股票发行价格为每股人民币4.7元，发行总量不超过150万股人民币普通股，预计募集资金不超过705

万元。股票发行认购完成之后，青浦资产总股本可望达 33575.8956 万股。上海青浦发展（集团）有限公司、上海青浦现代农业园区发展有限公司合计持股比例（国有资本的持股比例）不低于 99.55%。

主办券商认为，青浦资产本次股票发行已按照相关规定履行国资评估、评估备案及报批程序，并已取得国资主管部门的批准，青浦资产本次股票发行过程和结果符合《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则（试行）》等相关规定，发行过程及结果合法合规。

（六）青浦资产股票发行价格的定价方式合理、价格决策程序合法、发行价格不存在显失公允，不存在损害公司及股东利益的情况。

（七）青浦资产本次股票发行现有股东优先认购的安排符合《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则（试行）》等规范性要求。

（八）关于本次股票发行是否适用股份支付准则进行会计处理的意见

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》规定：股份支付，是指企业为获取职工和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。

## 1、发行对象

根据公司的《股票发行方案》，公司本次发行认购对象为 7 名做市商。认购人均以现金形式予以认购。

## 2、发行目的

公司本次拟发行股份 1,500,000 股，本次股票发行的目的是拟为公司提供做市服务的做市商提供库存股，以进一步增强公司股票交易活跃度，同时，募集资金全部用于公司建设建交大楼智能停车库项目，增强企业的综合竞争能力。

## 3、股票的公允价值

本次股票发行的价格为人民币 4.70 元/股。

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(信会师报字[2017]第ZA15474号)，截至2017年6月30日公司经审计的归属于挂牌公司股东的净资产为1,005,833,836.99元。以2017年6月30日公司总股本334,258,956股计算，经审计的每股净资产为3.01元，市净率为1.56倍。

以2017年6月30日为基准日，经上海众华资产评估有限公司评估并出具众华评报(2017)第129号《上海青浦资产经营股份有限公司拟增资行为涉及的股东全部权益价值评估报告》，本次评估采用资产基础法，以评估基准日2017年6月30日股东全部权益评估价值1,569,876,514.33元，公司总股本334,258,956股计算，每股评估值为4.70元人民币。

本次发行价格不低于具有相关资质的资产评估机构评估后的每股净资产，也不低于经审计后的每股净资产，本次发行价格合理。

公司本次发行定价参考公司所处行业、成长性、市净盈率、每股净资产等因素，最终价格依据最近一期经评估机构评估的净资产，并与投资者充分沟通后最终确定。

综上，本次股票发行以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估报告作为确定挂牌公允价值的参考依据，主办券商认为本次发行价格公允。

#### 4、结论

主办券商认为，结合本次股票发行的对象、发行的目的、股票发行的价格和公允价值，公司本次股票发行不适用股份支付准则进行会计处理。

（九）主办券商关于股票认购对象及挂牌公司现有股东中存在私募投资基金管理人或私募投资基金，及其是否按照相关规定履行了登记备案程序的说明。

青浦资产本次股票发行的认购对象及公司现有股东均不存在私募投资基金或私募投资基金管理人，无需履行登记备案程序。

（十）主办券商认为应当发表的其他意见。

##### 1、本次发行是否符合募集资金专户管理要求的说明

2017年8月29日，公司召开2017年第二次临时股东大会，审

议通过了《上海青浦资产经营股份有限公司募集资金管理制度》的议案。

2017年9月4日，公司召开第一届董事会第十五次会议，审议通过《关于开设公司2017年第一次股票发行募集资金专项账户的议案》，公司于2017年8月17日在上海银行青浦支行设立募集资金专项账户，账号为03003353377。

2017年9月5日公司公开披露股票发行方案，明确了募集资金的具体用途。2017年9月20日，公司公开披露股票发行认购公告，缴款期间为2017年9月25日(含当日)至2017年9月27日(含当日)。参与本次发行认购人在规定的缴款期内将认购金额打入公司设立的专户。

2017年9月28日公司与申万宏源证券有限公司、上海银行青浦支行签署《募集资金三方监管协议》。

综上，公司严格按照《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》要求，已经为本次股票发行开立募集资金专项账户，投资者将认购资金缴存至公司募集资金专项账户，专项账户仅存放本次股票发行募集的资金，不得存放非募集资金或用作其他用途。同时为了加强对募集资金的管理，公司与主办券商、存放本次募集资金的商业银行签订了募集资金三方监管协议，公司本次发行符合募集资金专户管理要求。

## 2、股票发行认购协议中签订的特殊条款内容合法合规性说

明

本次股票发行认购人与公司签订的认购协议中不涉及业绩承诺及补偿、股份回购、反稀释等特殊条款。

### 3、认购对象是否存在持股平台的说明

本次股票发行的对象为符合《投资者适当性管理细则》规定的7家做市商，不存在《上市公司监管——定向发行（二）》中规定的持股平台。

### 4、关于公司关联方资金占用、违规对外担保等违规行为情况合法合规性的说明

经核查公司自挂牌以来的2015年度、2016年度、2017年半年度审计报告，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2015年度控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金情况的专项审计说明》（信会师报字[2016]第121221号）和《2016年度控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金情况的专项审计说明》（信会师报字[2017]第ZA20826号），以及根据公司提供的书面声明、企业信用报告以及查阅2017年7月至合法合规意见出具日公司的“其他应收款、其他应付款”等科目明细账和资金流水，主办券商认为，公司自股票挂牌以来至合法合规意见出具日不存在关联方资金占用、违规对外担保等违规行为的情况。

### 5、认购对象是否存在股权代持情况的说明

认购对象均出具书面承诺函，均承诺所认购的青浦资产股份不存在任何代持股份的情形，不存在任何可能影响青浦资产股权结构清晰、权属分明的其他类似安排。

### 6、认购对象存在主办券商的做市库存股，主办券商根据《做

市商做市业务管理规定（试行）》的规定，规范执行相关业务隔离制度

公司本次股票发行认购对象包括主办券商申万宏源的做市库存股，申万宏源根据《全国中小企业股份转让系统做市商做市业务管理规定（试行）》的规定建立并执行了业务隔离制度，参与认购青浦资产本次股票发行事项已按照相关法律法规及证券公司内部规定严格进行了业务隔离。

## 7、本次发行募集资金用途的可行性与必要性

### 1) 项目概况及资金需求

公司目前用于对外租赁的建交大楼停车位共 138 个，但现有车辆约 250 个左右，且大楼附近无大型停车场，存在车辆停放难题。为此，公司将在建交大楼的东侧建造智能车库，建成后可增加停车位约 150 个左右。

建交大楼智能停车库总投资 760 万元，项目计划 2017 年 11 月开工建设，2018 年 5 月竣工并投入使用。

### 2) 项目建设投入安排车库设备：150万元\*4=600万元

混凝土基础建设：60万元

雨棚：85万元

电缆：15万元

共计：760万元

以上为预估价格，最终费用以实际支出为准。募集资金不足部分将动用公司自有资金支付。



### 3) 项目建设取得主管部门批复情况

2017年7月27日，青浦资产通过控股股东青发集团向上海市青浦区国有资产监督管理委员会请示投资建设建交大楼智能停车库项目；

2017年8月21日，上海市青浦区国有资产监督管理委员会出具《关于同意上海青浦发展（集团）有限公司投资建设建交大楼智能停车库项目的批复》（青国资委[2017]51号）：原则同意由上海青浦发展（集团）有限公司下属上海青浦资产经营股份有限公司出资建设建交大楼智能停车库；建交大楼智能停车库项目总投资800万元，项目资金由上海青浦发展（集团）有限公司下属上海青浦资产经营股份有限公司自行筹措。

2017年9月7日，建交大楼智能停车库项目取得《上海市企业投资项目备案证明》，备案机关为上海市青浦区发展和改革委员会。

### 4) 募投项目建成对公司现有主营业务和财务状况的影响分析

公司的主营业务为房屋租赁和股权投资。本次募投项目为投资建设建交大楼智能停车库项目，项目建成后将有利于增加房屋租赁业务收入的和盈利能力，提高核心竞争力。

主办券商认为，青浦资产本次股票发行募集资金用途具有必要性及可行性。

## 8、挂牌公司是否存在前次募集资金使用不规范的情况。

公司自挂牌以来，2016年公司发行股票加现金购买资产构成

了重大资产重组，重组方案中无配套募集资金，公司不存在前次发行募集资金情况。因此，主办券商认为公司不存在前次募集资金使用不规范的情况。

9、挂牌公司在之前的发行中是否存在发行构成收购的承诺、非现金资产认购的承诺或者私募基金备案的承诺。如有，请核查并说明相关承诺的履行情况并发表意见。

青浦资产在本次股票发行前曾于2017年3月23日完成通过向青浦资产控股股东青发集团发行股票加现金方式购买资产构成重大资产重组，本次发行后青浦资产控股股东仍为青发集团，实际控制人仍为上海青浦区国有资产监督管理委员会，控股股东及实际控制人未发生变更，公司在之前的发行中不存在发行构成收购的承诺、非现金资产认购的承诺或者私募基金备案的承诺。

10、公司及相关主体（包括公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，以及控股子公司）和股票发行对象是否属于失信联合惩戒对象的核查情况及明确意见：

公司不存在控股子公司，经查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”网站(<http://shixin.court.gov.cn>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn>)、“全国法院被执行人信息查询”(<http://zhixing.court.gov.cn/search>)等网站，公司及其法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和本次股票发行对象均不存在被列入“失信被执行人”的情况。

11、根据公司《2017 年第 1 次股票发行方案》及公司出具的声明，公司本次股票发行募集资金均用于建交大楼智能停车库项目，不涉及投向房地产理财产品、购买住宅类房产或从事住宅房地产开发业务、购置工业楼宇或办公用房、宗教投资等情形。

#### 12、应当发表的其他意见

截至主办券商合法合规意见出具日，青浦资产股票转让方式变更履行了如下审议程序：

青浦资产于 2017 年 7 月 18 日取得上海市青浦区国有资产监督管理委员会出具的《关于同意启动上海青浦资产经营股份有限公司非公开发行股票及开展做市业务的批复》（青国资委[2017]44 号）：同意上海青浦资产经营股份有限公司按照国资监管以及全国股转系统的要求启动股票定增做市业务；

2017 年 9 月 4 日，青浦资产召开第一届董事会第十五次会议，审议通过了《关于公司股票转让方式变更为做市方式的议案》；

2017 年 9 月 20 日，青浦资产召开 2017 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司股票转让方式变更为做市方式的议案》。

## 九、律师事务所关于本次股票发行的结论性意见

（一）发行人为依法设立且合法存续的股份有限公司，其股票已在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让，其具备本次股票发行的主体资格。

（二）发行人本次股票发行后累计股东人数未超过 200 人，

符合《非上市公司监督管理办法》中关于豁免向中国证监会申请核准定向发行的条件。

(三) 发行人的本次发行对象符合中国证监会及全国中小企业股份转让系统有限责任公司关于投资者适当性制度的有关规定。

(四) 发行人本次发行的董事会在前次股票发行完成新增股份登记手续后召开,符合《挂牌公司股票发行常见问题解答(二)——连续发行》的相关规定;本次发行已按照相关规定履行国资评估、评估备案及报批程序,并已取得国资主管部门的批准。本次发行已经过公司董事会、股东大会的审议并通过,公司上述会议的召集、召开程序及会议的表决程序和会议决议内容符合国家有关法律、法规及公司章程的规定,审议表决结果合法有效。发行认购对象的股票认购款经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所验资确认均已缴纳,发行人的本次股票发行结果合法有效。本次发行股份尚需全国中小企业股份转让系统有限责任公司股份登记函并在中国证券登记结算有限责任公司办理股份登记手续。

(五) 发行人与本次发行对象签署的《股份认购协议》系各方真实意思表示,内容真实有效,与本次股票发行相关的合同等法律文件合法合规,对发行人及发行对象具有法律约束力。

(六) 本次股票发行现有股东优先认购的相关程序符合《股票发行业务细则》等规范性要求,本次股票发行保障了现有股东

的优先认购权，合法合规。

（七）本次股票发行的新增股份全部由本次发行对象以现金方式认购，不存在以非现金资产认购发行人发行股份的情形。

（八）本次股票认购对象及公司现有股东中不存在《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金管理人或私募投资基金，均无需按照上述规定履行登记、备案程序。

（九）本次股票发行的认购资金均为认购者自有资金，不存在任何股权代持的情形，股权清晰、权属分明。

（十）发行人与本次发行的认购对象分别签署的《股份认购协议》不存在业绩承诺及补偿、股份回购、反稀释等特殊条款，亦不存在估值调整条款，符合《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》的规定。

（十一）本次股票发行对象均为做市商，不存在单纯以认购股份为目的而设立的公司法人、合伙企业等持股平台，不存在违反《非上市公众公司监管问答——定向发行（二）》监管要求的情形。

（十二）发行人在本次股票发行期间不存在控股股东、实际控制人及其关联方占用资金的情形。

（十三）发行人本次募集资金的使用符合其业务发展，具备合理性；发行人已建立并披露募集资金管理的内控制度，募集资

金将存放于董事会决定的专项账户。

（十四）截至法律意见书出具之日，发行人、发行人的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，以及本次发行的认购对象不存在被纳入失信联合惩戒对象名单的情形。

#### （十五）结论

发行人合法有效存续，具备本次股票发行的主体资格；本次股票发行符合豁免向中国证监会申请核准股票发行的条件；本次股票发行的对象、本次股票发行的过程及结果、发行人因本次股票发行所签订的相关协议符合《监管办法》、《业务规则》、《股票发行业务细则》等法律、法规和规范性文件的规定，合法有效；除尚待向全国中小企业股份转让系统有限责任公司履行备案程序外，本次股票发行已取得现阶段所必需的批准和授权。

## 十、发行人全体董事、监事、高级管理人员的公开声明

“公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本发行情况报告书不存在虚假记载、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。”

全体董事签字：

章凌云：章凌云      雷鹏：雷鹏      邓大虹：邓大虹  
张吉：张吉      江天遊：江天遊

全体监事签字：

刘静：刘静      张卫玲：张卫玲      朱倍玉：朱倍玉

全体高级管理人员签字：

江天遊：江天遊      纪雪丽：纪雪丽      邱炳南：邱炳南

## 十一、备查文件目录

- (一) 公司关于股票发行的董事会决议
- (二) 公司关于股票发行的股东大会决议
- (三) 股票发行方案
- (四) 股票发行认购公告
- (五) 认购合同
- (六) 本次股票发行的验资报告
- (七) 主办券商关于股票发行合法合规性意见
- (八) 律师事务所关于公司股票发行合法合规之法律意见书
- (九) 上海青浦资产经营股份有限公司章程
- (十) 募集资金三方监管协议

上海青浦资产经营股份有限公司（加盖公章）

2017年10月20日