

上海青浦资产经营股份有限公司

2018年第一次股票发行方案

(住所：上海市青浦区城中北路103号)

主办券商



住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

二〇一八年一月

**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。

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

- 一、公司基本信息
- 二、发行计划
- 三、董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析
- 四、其他需要披露的重大事项
- 五、中介机构信息
- 六、有关声明

## 释 义

在本次股票发行方案中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

释义项目	指	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
申万宏源、主办券商	指	申万宏源证券有限公司
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：本发行方案中合计数与各单项加总不符均由四舍五入所致

## 一、公司基本信息

(一) 公司名称: 上海青浦资产经营股份有限公司

(二) 证券简称: 青浦资产

(三) 证券代码: 831711

(四) 注册地址: 上海市青浦区城中北路 103 号

(五) 办公地址: 上海市青浦区公园路 99 号舜浦大厦 7 楼

(六) 联系电话: 021-59800933

(七) 法定代表人: 章凌云

(八) 董事会秘书或信息披露负责人: 纪雪丽

挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司未被纳入失信联合惩戒对象名单。

## 二、发行计划

(一) 发行目的:

公司本次股票发行的主要目的是为了拓展公司业务、增强公司市场综合竞争力, 满足市场需求、保障公司经营目标和未来发展战略的实现, 提升公司核心竞争力和服务品质, 增强公司未来盈利能力和抗风险能力, 保障公司经营的持续、稳健发展。

(二) 发行对象:

1、现有股东优先认购安排:

公司将在第二届董事会第二次会议审议《关于修改〈公司章程〉的议案》并提请股东大会审议, 拟在《公司章程》第十九条

中增加一款“公司非公开发行股份（包括但不限于定向发行股票）时，发行前的现有股东对新增股份不享有优先认购权。”如果上述议案经股东大会审议通过，公司原股东不享有本次股票发行的新增股份的优先认购权。

若上述议案未经股东大会审议通过，公司将根据股东大会决议或全国中小企业股份转让系统业务规则的要求对原股东的优先认购权另作安排。

## 2、发行对象确定的股票发行：

本次股票发行对象为符合《非上市公司监督管理办法》及《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则》规定的自然人合格投资者及公司股东、董事、监事、高级管理人员、核心员工等，以及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；如认购对象为私募投资基金管理人或私募投资基金，则私募投资基金管理人或私募投资基金应按照《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）》等相关规定履行登记备案程序。

公司本次股票发行的认购对象为上海青浦发展（集团）有限公司，本次发行拟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	是否关联	认购数量 (股)	认购方式
1	青发集团	股东	是	1,000,000	现金

合计	1,000,000	-
----	-----------	---

发行对象的基本情况：

上海青浦发展（集团）有限公司的基本情况

上海青浦发展（集团）有限公司成立于2013年9月22日，住所为上海市青浦区公园路99号舜浦大厦708室，法定代表人为章凌云，注册资本为人民币250,000.00万元整，经营范围为：资产重组和经营管理，资产受益管理，产权监管，实业投资，创业投资，投资咨询，项目投资开发建设（包括轨道交通建设），市政公用（基础）设施的开发建设及管理，房地产开发经营及置换，停车场站建设及管理服务，土地储备收购，物业管理，园林绿化工程（绿化建设），工程代理、工程勘察设计，社会保障咨询服务，设计（制作）及代理各类广告，仓储服务，物流服务，水环境治理，金融信息咨询，接受金融机构委托从事金融信息技术外包、金融业务流程外包及金融知识流程外包，轨道交通建设专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让。

**【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】**

上述发行对象是公司在册股东，与公司另一股东上海青浦现代农业园区发展有限公司同为上海市青浦区国有资产监督管理委员会管辖的国有企业。公司法人代表人、董事长章凌云、副董事长雷鹏、董事张吉、董事邓大虹、监事会主席刘静、监事张卫玲均在青发集团担任职务。

截至本发行方案签署日，上述发行对象不存在被纳入失信

联合惩戒对象名单的情形。

### (三) 发行价格

本次股票发行的价格为人民币4.7元/股。

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。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》，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。

公司本次发行定价参考公司所处行业、成长性、市盈率、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。

### (四) 发行股份数量

本次股票发行数量不超过100万股（含100万股）。

#### 预计募集资金总额

本次股票发行拟募集资金总额不超过470万元（含470万元）。

(五) 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。

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。



公司挂牌以来的分红派息、转增股本的情况，及其对公司本次股票发行价格造成的影响：

公司挂牌以来未做过分红派息、转增股本的情况，对公司本次股票发行价格未造成影响。

(六) 本次发行股票限售安排，发行对象自愿锁定承诺。

本次股票发行将遵循《公司法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《公司章程》及其他相关规定的要求办理股份限售。

本次股票发行不存在其余限售情形，发行对象无自愿锁定的承诺。

(七) 募集资金用途

1、前次发行募集资金的使用情况

(1) 募集资金的基本情况

《公司2017年第一次股票发行方案》经2017年9月4日召开的公司第一届董事会第十五次会议及2017年9月20日召开的公司2017年第三次临时股东大会审议通过。2017年11月7日，公司收到全国中小企业股份转让系统出具的《关于上海青浦资产经营股份有限公司股票发行股份登记的函》（股转系统函[2017]6454号），根据该函确认，公司发行1,500,000股。此次股票发行价格为人民币4.7元/股，募集资金总额为人民币705万元。募集资金到位情况经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2017年9月26日出具的信会师报字[2017]第ZA16230号验资报

告审验。

根据发行方案，前次发行募集资金将全部用于建设建交大楼智能停车库项目。

## (2) 募集资金的具体用途及投入资金金额

前次募集资金705万元将全部用于建交大楼智能停车库项目，截至本发行方案公告日，前次募集资金尚未动用，主要是由于智能停车库泊车方式更改，需重新设计方案，目前，已完成项目图纸设计，正在进行项目公开采购。

## (3) 对挂牌公司经营和财务状况的影响

前次募集资金所投项目完工后，将增加公司租金收入，提升公司盈利能力，提高核心竞争力。

## 2、本次发行募集资金的用途

### (1) 募集资金的使用计划

本次发行预计募集资金总额不超过470万元人民币，全部用于建设练塘粮库修缮工程项目。

### (2) 必要性和可行性分析

#### 1) 项目概况及资金需求

练塘粮库位于练塘镇张联村钟联 302-303 号地块，南面是耕地，北侧是西塘港河道，东侧是污水处理厂，西侧是大港河道。原有粮仓 1-20 号粮仓及地窖，占地面积 53874 平方米，建筑面积 8136.3 平方米，储存能力 1.3 万吨粮食，建于 60-70 年代，年久失修，破损严重，无法满足正常的使用。

2016 年在基地内新建粮食烘干中心及大米加工中心，基本满足练塘及周边地区粮食的烘干、加工要求，然而粮食烘干后的储存能力不能满足需求，本项目计划对原有的 1-20 号粮仓进行结构加固及修缮，存粮能力由原来的 1.3 万吨提高到 2.7 万吨，修缮后无论在储存量、安全性、环境等方面都将得到质的提升。

在原有 1-20 号粮仓修缮满足练塘及周边地区粮食储存的基础上考虑战备粮储备的功能，在 7-8 粮仓南侧空地建造 6 个钢板仓用于储备粮的储存，建成后将可储粮 3 万吨，满足储备粮 2 万吨的功能要求。

经测算，项目总投资 3520 万元（项目建议书匡算造价）。其中，青浦资产募集资金 470 万元，其余资金由市、区两级财政安排。项目建成后，通过调整租金及加上储备粮收入，公司每年可增加收入约 1200 万元，每年净收益在 300 万元左右。

## 2) 项目建设投入安排

序号	费用名称	金额 (万元)	占总投资比例 (%)
1	建筑安装工程费	3,000.00	85.24
2	工程建设其他费	352.00	10.00
3	预备费	168.00	4.76
	合计	3,520.00	100.00

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由上海市、青浦区两级财政安排支付。

### 3) 项目建设取得主管部门批复情况

2017 年 12 月 29 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）有限公司投资建设练塘粮库修缮工程项目的批复》（青国资委[2017]81 号）：原则同意由上海青浦资产经营股份有限公司立项建设练塘粮库修缮工程；练塘粮库修缮工程项目总投资 3520 万元，其中，上海青浦资产公司出资 470 万元。

2018 年 1 月 5 日，公司取得了青浦区发展和改革委员会出具的《关于练塘粮食仓库修缮工程项目建议书的批复》（青发改投[2018]6 号）：项目建设地点位于青浦区练塘镇粮食烘干中心区，建设内容为粮仓修缮及其附属工程，总建筑面积约 6435.1 平方米；项目总投资匡算 3520 万元，资金来源：470 万自筹，其余由财政承担，年度资金安排以计划大本为准。

### (八) 本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次发行前公司滚存未分配利润由发行后公司新老股东共同享有。

### (九) 本次发行拟提交股东大会批准和授权的相关事项

本次股票发行涉及股东大会批准和授权相关议案如下：

《关于〈上海青浦资产经营股份有限公司 2018 年第一次股票发行方案〉的议案》；

《关于签署附生效条件的〈股份认购协议〉的议案》；

《关于修改〈公司章程〉的议案》；

《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》；

上述议案尚需公司股东大会审议批准及授权。

#### (十) 本次发行涉及主管部门审批、核准或备案事项情况

本次发行方案尚须报上海市青浦区国有资产监督管理委员会核准，最终以监管机构核准的方案为准。

本次发行新增发行对象不超过35名；截至2017年12月31日，公司现有股东13名，预计与本次发行新增股东合计不超过200名，符合豁免向中国证监会申请核准股票发行的条件，公司需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。若股东人数超过200名，公司需向中国证监会申请行政许可核准股票发行。

### 五、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预计不会发生变化。

(二) 发行对象以非现金资产认购发行股票的，说明相关资产占公司最近一年期末总资产、净资产的比重；相关资产注入是否导致公司债务或者或有负债的增加，是否导致新增关联交易或同业竞争

发行对象均以现金资产认购发行股票，不存在以非现金资产认购发行股票的情况。

(三) 本次发行对其他股东权益或其他类别股东权益造成影响。

本次发行后公司的偿债能力和抵御财务风险能力将进一步提升，本次发行对其他股东权益或其他类别股东权益有积极影响。

(四) 与本次发行相关特有风险的说明

本次股票发行不存在其他相关特有风险。

## 六、其他需要披露的重大事项

(一) 本次股票发行是否存在公司的权益被股东及其关联方严重损害且尚未消除的情形

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。

(二) 是否存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形

公司及其附属公司不存在违规对外提供担保且尚未解除的情形。

(三) 是否存在现任董事、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中小企业股份转让系统有限责任公司公开谴责的情形。

公司现任董事、监事、高级管理人员最近二十四个月内未受到过中国证监会行政处罚，最近十二个月内也未受到过全国中小企业股份转让系统有限责任公司公开谴责。

(四) 其他严重损害股东合法权益或者社会公共利益的情形。

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。

### (五) 附生效条件的股份认购合同的内容摘要

#### 1、合同主体、签订时间：

甲方：上海青浦资产经营股份有限公司

乙方：上海青浦发展（集团）有限公司

签订日期：2017 年 1 月 5 日

#### 2、认购方式、支付方式：

本次非公开发行股票全部以现金认购。在甲方发布与本次股票发行有关的股票发行认购公告后，乙方按照本协议约定以及公告载明的缴款时限将认购款足额汇入甲方指定的募集资金专用银行账户。

#### 3、合同的生效条件和生效时间：

本协议经甲乙双方代表（或授权代表）签字并分别加盖各自公司公章，且本次发行相关方案经甲方公司董事会、股东大会审议批准后生效。

#### 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：

“7.1.1 本协议签署后，协议双方应本着诚实信用原则，自觉履行协议。本协议任何一方在本协议所做的承诺或保证存在虚假、重大遗漏或者重大误解，或者未能履行本协议约定的义务，均为违约。除协议另有约定或法律另有规定外，协议任何一方未履行协议项下的义务或者履行义务不符合协议的相关约定，守约方均

有权要求违约方继续履行或采取补救措施，并要求违约方赔偿因此给守约方造成的损失。

7.1.2 本协议生效后，如果属于乙方的原因未在本协议规定期限履行缴纳出资义务的，甲方有权解除本协议。

如本次股票发行和认购事宜未获得全国股转系统审查同意备案或存在不可抗力事件发生，不构成甲方违约，甲方应于本协议终止之日起十个工作日内，向乙方返还收到的股票认购款及产生的相应利息（按照验资账户内实际产生的利息为准）。”

8、其他条款：无

## 七、中介机构信息

(一) 主办券商：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：李梅

项目负责人：赵旭

项目组成员（经办人）：赵智之、黄丽红

联系电话：021-33389940

传真：021-33389940

(二) 律师事务所：北京大成（上海）律师事务所

住所：上海市银城中路 501 号上海中心 15 层、16 层

单位负责人：陈峰

经办律师：张飞、孙健

联系电话：021-20283253



传真：021-58786866

(三) 会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人：朱建弟

经办注册会计师：唐国骏、冯晨晨

联系电话：021-63391166

传真：021-63392558

## 八、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。”

全体董事签字：

章凌云\_\_\_\_\_

雷鹏\_\_\_\_\_

张吉\_\_\_\_\_

邓大虹\_\_\_\_\_

江天遊\_\_\_\_\_

全体监事签字：

刘静\_\_\_\_\_

张卫玲\_\_\_\_\_

朱倍玉\_\_\_\_\_

全体高级管理人员签字：

江天遊\_\_\_\_\_

纪雪丽\_\_\_\_\_

邱炳南\_\_\_\_\_

上海青浦资产经营股份有限公司（盖章）

2018年1月9日