

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



(住所：上海市徐汇区长乐路989号45层)

2018年2月

目录

释义.....	2
一、本次发行的基本情况.....	4
二、发行前后相关情况对比.....	9
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	28
十、股票发行方案调整.....	31
十一、公司全体董事、监事、高级管理人员的公开声明	32
十二、备查文件目录.....	33

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》
《信息披露细则》	指	《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》
《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》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《业务细则》	指	《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则（试行）》
《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：本情况报告书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100万股，实际募集资金金额为470万元。

（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

2018年1月9日，公司董事会审议通过了《关于上海青浦资产经营股份有限公司修改〈公司章程〉的议案》，在《公司章程》第十九条中增加以下内容：“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。”2018年1月25日，公司2018年第一次临时股东大会审议通过了上述议案，根据新修订的《公司章程》，公司现有股东对本次非公开发行股票的新增股份没有优先认购权。

（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1名公司在册股东，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	认购方式	认购股份数量 (股)	认购金额(元)
1	青发集团	在册股东	现金	1,000,000	4,700,000
合计				1,000,000	4,700,000

2. 发行对象基本情况

公司本次股票发行的认购对象为1名公司原股东，具体情况

如下：

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】。

青发集团为公司原股东，其参与公司本次发行认购符合《非上市公众公司监督管理办法》、《投资者适当性管理细则》等有关投资者适当性的相关规定。

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

本次股票发行对象为青发集团，其为公司的控股股东，其与公司股东现代农业园均系上海市青浦区国有资产监督管理委员会

会投资的国有独资公司。除此之外，发行对象与公司及其主要股东之间不存在其他关联关系。

（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99.05%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（截至股权登记日2018年1月22日）公司股东人数为14名，本次发行对象为公司原股东，本次股票发行后预计公司股东人数不会超过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。

（七）本次发行是否需向国资监管或其他主管部门履行审批或备案等管理程序

本次发行需向国资监管部门履行审批程序，具体如下：

2017年12月27日，青浦资产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提出《关于启动上海青浦资产经营股份有限公司非公开发行股票业务的请示》（青发集团[2017]63号）；

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《关于同意启动上海青浦资产经营股份有限公司非公开发行股票业务的批复》（青国资委[2017]80号），同意青浦资产启动股票非公开发行业务；

2018年1月9日，青浦资产召开董事会会议，审议公司本次股票发行方案等议案；

2018年1月12日，青发集团就青浦资产此次发行方案向上海市青浦区国有资产监督管理委员会提出《关于上海青浦资产经营股份有限公司非公开发行股票业务的请示》（青发集团[2018]6号）

2018年1月19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业务的批复》（青国资委[2018]7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”）《股票发行方案》，由青浦资产以非公开方式向现有股东上海青浦发展（集团）有限公司发行股票。

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 100 万股，预计募集资金不超过 470 万元。股票发行认购完成之后，青浦资产总股本可望达 33675.8956 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%。

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（2018年1月22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	99.0499	332,568,956
2	现代农业园	1,690,000	0.5033	1,690,000
3	华金证券	793,000	0.2362	-
4	浙商证券	197,000	0.0587	-
5	国泰君安	97,000	0.0289	-
6	东吴证券	97,000	0.0289	-
7	东方证券	96,000	0.0286	-
8	华安证券	94,000	0.0280	-
9	申万宏源	93,000	0.0277	-
10	上海土莱喜农产品专业合作社	16,000	0.0048	-
合计		335,741,956	99.9949	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	333,568,956	99.0527	332,568,956
2	现代农业园	1,690,000	0.5018	1,690,000
3	华金证券	793,000	0.2355	-
4	浙商证券	197,000	0.0585	-

5	国泰君安	97,000	0.0288	-
6	东吴证券	97,000	0.0288	-
7	东方证券	96,000	0.0285	-
8	华安证券	94,000	0.0279	-
9	申万宏源	93,000	0.0276	-
10	上海土莱喜农产品专业合作社	16,000	0.0048	-
合计		336,741,956	99.9950	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	1,000,000	0.30
	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	1,500,000	0.45	1,500,000	0.45
	无限售条件的股份合计	1,500,000	0.45	2,500,000	0.74
有限售条件的股份	1、控股股东、实际控制人	334,258,956	99.55	334,258,956	99.26
	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	99.55	334,258,956	99.26
总股本		335,758,956	100.00	336,758,956	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（截至股权登记日2018年1月22日）公司股东人数为14人；本次股票发行对象为在册股东，未新增股东，发行完成后，公司股东人数仍为14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				本次股票发行后	比例 (%)
	2017年6月30日	比例 (%)	前次股票发行后	比例 (%)		
货币资金	106,587,037.76	10.07	113,637,037.76	10.67	118,337,037.76	11.06
应收账款	1,450,944.21	0.14	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	158,295.89	0.01
其他流动资产	173,581.51	0.02	173,581.51	0.02	173,581.51	0.02
流动资产	108,369,859.37	10.24	115,419,859.37	10.83	120,119,859.37	11.23
可供出售金融资产	731,613,615.00	69.13	731,613,615.00	68.67	731,613,615.00	68.37
投资性房地产	218,001,136.71	20.60	218,001,136.71	20.46	218,001,136.71	20.37
固定资产	361,831.74	0.03	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	1,985.80	0.00

非流动资产	949,978,569.25	89.76	949,978,569.25	89.17	949,978,569.25	88.77
总资产	1,058,348,428.62	100.00	1,065,398,428.62	100.00	1,070,098,428.62	100.00

本次股票发行完成后，共募集资金 4,700,000.00 元，公司股份数拟增加 1,000,000 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：全部用于建设练塘粮库修缮工程项目。

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99.05%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，青发集团仍将直接持有公司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	前次股票发行后	2017年1-6月
基本每股收益	0.10	0.12	0.07	0.05	0.05
稀释每股收益	0.10	0.12	0.07	0.05	0.05
加权平均净资产收益率(%)	4.05	4.61	2.34	1.64	1.63
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	0.01
项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年6月30日	前次股票发行后	2017年6月30日
每股净资产(元/股)	2.64	2.76	3.01	3.02	3.02
资产负债率(%)	6.38	10.19	4.96	4.93	4.91
流动比率	4.08	7.16	4.92	5.24	5.45

速动比率	3.94	7.16	4.91	5.23	5.44
------	------	------	------	------	------

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并考虑前次发行为基础模拟计算，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

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。

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：全部用于建设练塘粮库修缮工程项目。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；青浦资产本次发行已按照相关规定取得国资主管部门的批准，并经过公司董事会、股东大会的审议并通过；青浦资产本次发行董事会及股东大会履行的回避表决程序符合相关法律法规规定，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未安排优先认购符合《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

公司本次发行认购对象为 1 名公司原股东且为控股股东。认购人以现金形式予以认购。

2、发行目的

公司本次发行股份 1,000,000 股，本次股票发行的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。同时，募集资金全部用于公司建设练塘粮库修缮工程项目，增强企业的综合竞争能力。本次发行目的不是为获取该发行对象的服务或者进行激励。

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。

公司股票自 2017 年 12 月 25 日起由协议转让方式变更为做市转让方式,做市商家数为 7 家,截至本次股票发行股权登记日公司股东人数为 14 名。公司在 2018 年 1 月 9 月披露本次股票发行方案前的总交易日仅为 10 天,有实际成交的转让日数量为 9 天且占比为 90%,日均成交量为 2,300 股,日均成交金额为 14,003 元,日均换手率为 0.16%,日均成交价格为 6.09 元/股。由于公司做市交易时间较短,根据公司的做市交易记录,公司历史交易价格波动区间为 5.88-6.35 元/股。公司挂牌以来至本次股票发行前 2017 年有 1 次股票发行引入做市商,前次发行价格为 4.7 元/股,对应的市净率为 1.56 倍,公司考虑到本次股票发行与前次股票时间间隔较短且为控股股东增持,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、前次股票发行价格等因素,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。本次价格与前次价格保持一致,不存在较大差异。

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，公司本次股票发行目的不是为获取该发行对象的服务或者进行激励，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。

2018年1月9日，青浦资产召开第二届董事会第二次会议，审议通过《关于开设公司2018年第一次股票发行募集资金专项账户的议案》，公司于2018年1月22日上海银行青浦支行设立募集资金专项账户，账号为03003512327。

2018年1月9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。2018年1月25日，公司公开披露股票发行认购公告，缴款期间为2018年1月30日(含当日)至2018年1月31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。

2018年2月1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》规定的公司原股东，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

经查询，自公司挂牌以来的 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 月至本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，自股票挂牌以来至本合法合规意见出具日，公司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

认购对象已出具书面承诺函，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、本次发行募集资金用途的可行性与必要性

本次发行募集资金总额为470万元人民币，拟全部用于建设练塘粮库修缮工程项目。

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) 项目建设立项及取得主管部门批复情况

2017年12月27日，青浦资产作为建设主体向青浦区发展和改革委员会提出关于练塘粮食仓库修缮工程项目的立项申请；

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），确定该项目总投资匡算为3520万元，其中470万元由青浦资产自筹，其余资金3050万元由财政承担。

公司此次股票发行募集资金共470万元，将全部用于上述练塘粮食仓库修缮工程项目的投资建设。该项目2018年预计投入资金750万元，其中财政资金650万元，募集资金100万元；于2019年预计投入资金1714万元，其中财政资金1344万元，募集资金投入370万元；于2020年经项目结束审计完成之后财政资金预计支付1056万元。该练塘粮食仓库修缮工程项目计划2018年11月开工，于2019年11月竣工。

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练塘粮库修缮工程项目，项目建成后将有利于增加房屋租赁业务的收益，提升主营业务收入和盈利能力，提高核心竞争力。

公司本次股票发行募集资金用途不涉及宗教投资、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。

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。

7、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，共发生过一次募集资金的情形，具体情况

如下：

公司2017年11月完成一次股票发行(以下简称“前次发行”)募集资金事项,该次发行股份数量为150万股,募集资金总额705万元,发行对象为华金证券、浙商证券、申万宏源、国泰君安、东方证券、东吴证券、华安证券7家做市商,公司通过本次股票发行募集资金主要用于建设建交大楼智能停车库项目。公司董事会和股东大会分别于2017年9月4日、2017年9月20日审议通过该次股票发行方案。2017年10月16日,立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》(信会师报字(2017)第ZA16230号),对本次股票发行认购人的缴款情况予以验证。2017年11月7日,公司取得前次发行股转系统出具的《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》,2017年11月21日,前次发行的《股票发行情况报告书》在全国股转系统信息披露平台上进行了公开披露。

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,截至合法合规意见出具日,前次募集资金尚未动用。为使租户泊车入库更加科学且便利以及存取车时间更快速,公司应租户要求在原定的设计方案基础上对智能停车库泊车方式进行更改因而需重新设计方案,由于该项目方案调整后总投资额不变,因此无需相关部门批准或备案。该项目设计方案已定稿,目前正在进行公开采购。前述建交大楼智能停车库项目预计2018年4月

开工，2018年10月竣工，前次募集资金705万元预计2018年4月开始根据项目进度逐渐投入。

截至合法合规意见签署日，前次发行募集资金未用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产或借予他人，未直接或者间接投资于以买卖有价证券为主营业务的公司，未用于股票及其他衍生品种、可转换公司债券等的交易；募集资金用途未变更；不存在控股股东、实际控制人或其他关联方占用或转移本次定向发行募集资金的情形，也不存在在取得股转系统本次股票发行股份登记函之前违规使用本次股票发行募集的资金的情形。

主办券商认为前次发行募集资金的管理合法合规，符合《挂牌公司股票发行常见问题解答（三）》的相关要求，不存在违规行为。

8、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。

9、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。

10、根据公司《2018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设练塘粮库修缮工程项目，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。

11、本次发行是否需向国资监管或其他主管部门履行审批或备案等管理程序

本次发行需要国资监管部门履行审批程序。2018年1月19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业务的批复》（青国资委[2018]7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”）《股票发行方案》，由青浦资产以非公开方式向现有股东上海青浦发展（集团）有限公司发行股票。

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 100 万股，预计募集资金不超过 470 万元。股票发行认购完成之后，青浦资产总股本可望达 33675.8956 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，青浦资产此次股票发行已获得国资相关部门的批准。

12、应当发表的其他意见

无

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《非上市公众公司监督管理办法》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取得国资主管部门的批准，并经过公司董事会、股东大会的审议并通过，发行人上述会议的召集、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）发行人与本次发行认购对象签署的附生效条件的《股份认购协议》系双方真实意思表示，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，对发行人及发行认购对象具有法律约束力。

（六）本次股票发行未安排现有股东优先认购，相关程序符合《股票发行业务细则》等规范性要求。

（七）根据《股份认购协议》及本所律师核查，本次股票发行的新增股份全部由本次发行认购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，均无需上述规定履行了登记、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) 发行人与本次发行认购对象签署的《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) 本次股票发行对象为公司控股股东，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) 发行人自挂牌后至法律意见书出具日不存在控股股东、实际控制人及其关联方占用资金的情形。

(十三) 发行人 2017 年第一次股票发行项目募集资金尚未动用；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，发行人及其控股子公司、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《监管管理办法》、《业务规则》、《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、股票发行方案调整

无。

十一、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

十二、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）

2018年2月12日