

上海谊盛置业股份有限公司
2018年第一次股票发行方案

住所：上海市浦东新区张江高科技园区祖冲之路 1077
号 2 幢 2130 室

主办券商



住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

二〇一八年二月

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、公司董事、监事、高级管理人员声明

释 义

在本股票发行方案中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

释义项目		释义
公司、本公司、 谊盛股份	指	上海谊盛置业股份有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
《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》
《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）》
《公司章程》	指	《上海谊盛置业股份有限公司章程》
《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》
本次发行	指	向符合全国中小企业股份转让系统投资人适当性管理规定的机构投资者和自然人投资者定向发行股票
发行对象	指	符合全国中小企业股份转让系统投资人适当性管理规定的机构投资者和自然人投资者

主办券商	指	申万宏源证券有限公司
律师事务所	指	上海融馨盛律师事务所
会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

一、公司基本信息

- (一) 公司名称：上海谊盛置业股份有限公司
- (二) 证券简称：谊盛股份
- (三) 证券代码：430684
- (四) 注册地址：上海市浦东新区张江高科技园区祖冲之路 1077 号 2 幢 2130 室
- (五) 办公地址：上海市浦东新区浦三路3058号318室
- (六) 联系电话：021-61621234
- (七) 法定代表人：周杰
- (八) 董事会秘书或信息披露负责人：叶子瑗

挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司均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。此次募集资金，主要用于公司上海浦江镇长租公寓旗舰店项目及南京四星级酒店项目。募集资金到位后，公司将大力发展主营业务，从而更好满足客户需求，巩固核心竞争力，提升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：

本次股票发行以现金方式认购，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，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》未明确规定在册股东是否有优先认购权，公司股权登记日（为本次股票发行的股东大会股权登记日2018年2月23日）在册股东享有优先认购权，每个在册股东按其股权登记日持股比例确定相应的配售上限，在册股东可在其配售上限内，将填写完整的《在册股东股份认购意向单》（详见附件）提交或传真至公司以确定是否参与本次股票发行（原件或传真件均有效）。在股权登记日后7日内，在册股东没有回传《在册股东股份认购意向单》的一律视为放弃本次股票优先认购，并视为承诺其自愿放弃本次股票发行的优先认购权，其放弃对本次股票发行的优先认购权是无条件和不可撤销的，并在本次股票发行过程中不得反悔。

2、发行对象不确定的股票发行：

本次股票发行对象为符合《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》规定的合格投资者，所有发行对象均以现金方式认购。

其中，新增投资者合计不超过35名；

新增机构投资者满足条件：

(1) 实收资本或实收股本总额500万元人民币以上的法人机构；

(2) 实缴出资总额500万元人民币以上的合伙企业。

新增自然人投资者需同时符合下列条件：

(1) 在签署协议之日前，投资者本人名下最近10个转让日的日均金融资产500万元人民币以上。金融资产是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

(2) 具有2年以上证券、基金、期货投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者具有《证券期货投资者适当性管理办法》第八条第一款规定的证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司，以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人等金融机构的高级管理人员任职经历。

具有前款所称投资经历、工作经历或任职经历的人员属于《证券法》第四十三条规定禁止参与股票交易的，不得申请参与挂牌公司股票公开转让。

公司控股股东、实际控制人、董事周杰拟参与本次认购，

周杰与公司其他股东之间不存在关联关系。

(三) 发行价格

本次股票发行的价格为不高于人民币2.4元/股。

本次发行价格将综合考虑宏观经济环境、公司所处行业、公司成长性、每股净资产、行业市盈率等多方面因素，并在与发行对象沟通的基础上，根据认购情况最终确定。

(四) 发行股份数量

本次股票发行数量不超过2500万股（含2500万股）。

预计募集资金总额

本次股票发行拟募集资金总额不超过6000万元（含6000万元）。

(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。

公司在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、除息情况，不需对发行数量和发行价格进行相应调整。

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：

公司挂牌以来未进行过分红派息、转增股本，不存在因挂牌后分红派息、转增股本而对公司价格产生影响的情形。

(六) 本次发行股票无自愿限售安排，发行对象无自愿锁定的承

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

公司在2015披露了两次股票发行募集资金的方案。

①2015年7月2日，公司召开第一届董事会第九次会议，审议通过2015年第一次重大资产重组并募集资金事项，于2015年7月3日进行了首次信息披露。2015年7月17日，公司2015年第一次临时股东大会审议通过了重组并募集资金事项。

2015年9月6日，公司第一届董事会第十一次会议，审议通过了关于取消公司第一届董事会第九次会议决议的议案。2015年9月22日，公司2015年第二次临时股东大会审议通过了上述议案。

②公司在2015年10月进行股票发行，该次拟发行股份数量为3,500万股，募集资金总额3,500.00万元，发行对象何超、金辰、单世强、李国兴、叶富、苏卉、朱莹等7名自然人，发行目的为更好地满足公司战略发展和资本运作需要，公司通过本次股票发行募集资金主要用于补充公司流动资金。2015年

9月6日，公司第一届董事会第十一次会议决议审议通过了股票发行方案。2015年9月22日，公司2015年第二次临时股东大会审议通过了上述股票发行方案。大华会计师事务所（特殊普通合伙）于2015年10月23日出具的大华验字[2015]001030号的《验资报告》。

公司分别于2015年12月28日及2016年1月12日的2015年第一次临时董事会决议及2016年第二次临时股东大会决议审议通过了《关于取消（关于公司股票发行方案的议案）等4项议案的议案》。因该事项未经全国中小企业股份转让系统有限责任公司批准，故该次原全体认购人同意将该次已汇入公司账户的认购共计3,500.00万元无息暂借给公司。

因此，截至本发行方案签署之日，公司未能成功发行股票募集资金。

2、本次发行募集资金的用途

公司本次股票发行募集资金不超过60,000,000元。将主要用于（1）上海浦江镇长租公寓旗舰店项目；（2）南京四星级酒店项目。所需资金与募集资金的缺口公司将以自有资金补足。

具体明细如下：

序号	项目名称	募集资金拟投入金额 (元)	占募集资金 的比例 (%)

(1)	上海浦江镇长租公寓旗舰店项目	31,460,000.00	51.86
(2)	南京四星级酒店项目	29,200,000.00	48.14
	合计	60,660,000.00	100.00

3、本次股票发行募集资金的必要性及可行性

(1) 募集资金用于项目建设的情况分析

1) 上海浦江镇长租公寓旗舰店项目具体用途如下：

项目	费用（万元）
装修款项	2340
房租押金	192
首年租金	584
开办费	30
总计	3146

公司主营业务现变更为以长租公寓业务为核心，拓展物业服务、生活服务等业务板块。目前，白领公寓主要集中在一线城市如北京、上海、广州、深圳，以及发达的二线城市如成都、武汉，杭州，这些城市流动人口多，租房需求旺盛，房屋供给充裕，给长租公寓培育了很好的土壤。

基于上述背景，公司计划于热点城市进行布局，在上海浦江镇租赁房产，打造长租公寓旗舰店项目。通过该项目抢占核心城市重要区位，并依托公司在核心股东及管理层丰富的行业

经验及市场资源，抓住长租公寓领域在产业扩张及整合过程中的良好发展机遇，通过个性化装修优质服务满足客户的多元化需求，打造公司自有品牌，有效提升公司的盈利能力、资产质量及持续经营能力。

2) 南京四星级酒店项目的具体用途如下：

项目	费用（万元）
装修款项	1900
运营费用	550
首年物业租金	470
总计	2920

该项目在公司整体租赁房产之后，在原有建筑基础之上，通过装修改造等方式，提供给消费者舒适理想的居住环境及个性化的酒店服务。该项目将充分发挥公司在物业管理方面的优势，与长租公寓业务在发展中产生支持作用及协同效应，提升公司的盈利能力及持续经营能力。

(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〈上海谊盛置业股份有限公司2018年第一次股票发行方案〉的议案》；

《关于〈股份认购协议〉文本的议案》；

《关于制定〈上海谊盛置业股份有限公司募集资金管理制度〉的议案》；

度》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

本次发行新增发行对象不超过35名；截至2018年2月9日，公司现有在册股东9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，除此之外，本次发行不涉及其他主管部门的审批或核准事项。

三、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未发生变化情况

本次发行后，公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务、管理关系和同业竞争均不会发生变化。

(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

本次发行不存在以非现金资产认购发行股票的情形。

(三) 本次发行未对其他股东权益或其他类别股东权益造成影响。

本次股票发行完成后，公司募集资金不超过6,000万元（含6,000万元），发行完成后，有利于公司业务的发展，提升公司的市场竞争力和盈利能力。同时公司股本规模、总资产、净资产等财务指标将有所提高，资产负债率进一步下降，增加了抵御财务风险的能力，为公司持续经营提供更强的资金保障。

(四) 与本次发行相关特有风险的说明

1、审批风险

本次发行方案尚需公司股东大会审议批准，因而存在不能获得股东大会表决通过的风险。

2、募集资金投向风险

本公司已对募集资金投资项目进行了充分的可行性研究，但仍存在项目实施后不能达到预期效果或收益的风险。

四、其他需要披露的重大事项

(一) 本次股票发行不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。

(二) 本次股票发行不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。

(三) 不存在现任董事、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股份转让系统公司公开谴责的情形。

(四) 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、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：储嫣冉

项目组成员（经办人）：储嫣冉、施恽垠、刘文礼、赵智之

联系电话：021-33389888

传真：021-54043534

(二)律师事务所：上海融馨盛律师事务所

住所：浦东南路 528 号证券大厦南塔 1908 室

单位负责人：许志凌

经办律师：许志凌、崔绍荣

联系电话：021-60317304

传真：021-60315221

(三)会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层

执行事务合伙人：杨剑涛

经办注册会计师：林俊 全普

联系电话：021-20300030

传真：021-20300203

六、公司董事、监事、高级管理人员声明

“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。”

全体董事签名：

周杰

韩海龙

范年臻

朱蒙愈

叶子瑗

全体监事签名：

崔鸿飞

宋双双

王翔

全体高级管理人员签名：

周杰

翟磊磊

叶子瑗

上海谊盛置业股份有限公司（加盖公章）

年 月 日

附件：

认购意向单

认购意向单			
认购对象股票账户名称（深圳）或北京、上海			
认购对象股票账户号码（深圳）或北京、上海			
认购对象开户证券公司托管单元编码（新三板）			
认购信息			
认购价格____元/股		认购数量为____股	
认购者名称 或姓名		认购者身份证号码或 公司营业执照	
联系人		传真	
联系电话		电子邮箱	
通信地址			
<p>认购对象在此承诺：</p> <p>1、以上填写内容真实、准确、完整和有效；</p> <p>2、认购款为自有资金且来源符合有关法律、法规及中国证监会有关规定；</p> <p>3、本人已经取得了参加本次认购所需的所有内部批准，且拥有完整的意愿、能力和资格签署本认购单。</p> <p>4、同意本认购意向单一经签字盖章并以公司指定方式送达并经确认，即构成我发出的不可撤销的正式认购要约，具有法律效力，不可撤回。</p> <p>备注：认购者如为自然人请将身份证复印件一并提供； 认购者如为法人机构请将营业执照及组织机构代码证复印件一并提供。</p> <p>认购者签章：</p>			
			年 月 日

在册股东股份认购意向

上海谊盛置业股份有限公司（以下简称“公司”）本次拟发行股票不超过 2500 万股股份（含 2500 万股），作为公司股东，针对本次股票发行事宜，做出如下选择：

参与本次股票优先认购；

放弃本次股票优先认购，并承诺本人自愿放弃本次股票发行的优先认购权，本人放弃对本次股票发行的优先认购权是无条件和不可撤销的，并在本次股票发行过程中不得反悔。

股东名称：

日期： 年 月 日

提示与说明：

在册股东股份认购意向单原件或传真件同为有效；在股权登记日后 7 日内，在册股东没有回传《在册股东股份认购意向单》的一律视为放弃本次股票优先认购，并视为承诺其自愿放弃本次股票发行的优先认购权，其放弃对本次股票发行的优先认购权是无条件和不可撤销的，并在本次股票发行过程中不得反悔。