

证券代码：837498

证券简称：第一物业

主办券商：东北证券

第一物业（北京）股份有限公司

（住所：北京市海淀区青云里满庭芳园小区配套公建二层）

股票发行方案



主办券商



东北证券股份有限公司
NORTHEAST SECURITIES CO.,LTD.

住所：长春市生态大街 6666 号

二〇一九年九月

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	5
二、发行计划	5
三、前一次发行募集资金使用情况及本次发行募集资金用途	10
四、董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析	12
五、其他需要披露的重大事项	13
六、股票认购合同（包括补充协议）内容摘要	13
七、中介机构信息	16
八、有关声明	17

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	指	释义
本公司、公司	指	第一物业（北京）股份有限公司
第一资产	指	第一摩码资产管理（北京）有限公司
梅山众咖	指	宁波梅山保税港区众咖投资管理合伙企业（有限合伙）
梅山大咖	指	宁波梅山保税港区大咖联盟投资管理有限公司，为梅山众咖的执行事务合伙人
东北证券、主办券商	指	东北证券股份有限公司
股东大会	指	第一物业（北京）股份有限公司股东大会
董事会	指	第一物业（北京）股份有限公司董事会
监事会	指	第一物业（北京）股份有限公司监事会
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、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《公司章程》	指	《第一物业（北京）股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《非公管理办法》	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》
《股票发行问答（三）》	指	《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》
《股票发行方案》	指	《第一物业（北京）股份有限公司股票发行方案》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：本股票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: 第一物业（北京）股份有限公司
- (二) 证券简称: 第一物业
- (三) 证券代码: 837498
- (四) 注册地址: 北京市海淀区青云里满庭芳园小区配套公建二层
- (五) 办公地址: 北京市海淀区青云里满庭芳园小区配套公建二层
- (六) 联系电话: 010-84407072—8070
- (七) 法定代表人: 张鹏
- (八) 董事会秘书或信息披露负责人: 牛娇

二、发行计划

(一) 发行目的

公司目前处于快速发展阶段，员工数量不断增多，人力成本较高，对资金需求较大，本次发行募集资金的用途为补充流动资金，用于支付员工工资及外包人员外包费用、社会保险费及福利费，有利于维持公司人力资源的稳定，保障公司日常运营，为公司后续发展带来积极影响。

(二) 现有股东优先认购安排

《业务细则》第八条规定：“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。”

根据《公司章程》第二十条规定，“公司公开或非公开发行股票，公司股东不享有优先认购权”。因此，本次股票发行，公司原股东不享有优先认购权。

(三) 发行对象

本次拟发行股票数量不超过 347,706 股（含 347,706 股），发行对象已确定，本次股票发行对象为 1 名符合全国股转系统《投资者适当性管理细则》管理要求的新增机构投资者（以下简称“投资者”），新增投资者合计不超过 35 名，以现金方式参与认购公司本次发行的股票。本次股票发行投资者的基本情况如下：

序号	发行对象姓名 或名称	发行对象 性质	认购数量（万 股）	认购金额 （万元）	认购方式
1	宁波梅山保税港区众咖投资管理合伙企业（有限合伙）	机构投资者	34.7706	1,000.0025	现金
	合计	-	34.7706	1,000.0025	-

发行对象的基本情况如下：

1、宁波梅山保税港区众咖投资管理合伙企业（有限合伙）

梅山众咖成立于 2016 年 6 月 3 日，实缴出资额为 86,380 万元，统一社会信用代码为 91330206MA2825LA8H，执行事务合伙人为宁波梅山保税港区大咖联盟投资管理有限公司，梅山众咖的主要经营场所为浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 A 区 G1876，经营范围为投资管理；投资咨询；项目投资（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。

梅山众咖是以非公开方式向投资者募集资金设立的合伙企业，主要从事股权投资业务，梅山众咖属于私募投资基金，持有《私募基金备案证明》（备案编号：SM4271），梅山众咖已在中国证券投资基金业协会私募基金登记备案系统填报相关信息。

梅山众咖的管理人及普通合伙人为宁波梅山保税港区大咖联盟投资管理有限公司。梅山大咖成立于 2016 年 6 月 1 日，统一社会信用代码为 91330206MA2825C33D，注册资本为 1,000 万元，注册地址为浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 A 区 G1878，法定代表人为刘昊，经营范围为投资管理；资产管理；项目投资。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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)。梅山大咖持有《私募投资基金管理人登记证明》(登记编号：P1069236)，梅山大咖已登记为私募投资基金管理人。

综上，本次发行的发行对象不存在单纯以认购股份为目的而设立且不具有实际经营业务的公司法人、合伙企业等持股平台，不存在股权代持，无被纳入失信联合惩戒对象名单的相关情形，符合《非公管理办法》第三十九条和《投资者适当性管理细则》的有关规定，可以认购本次定向发行股票。

本次发行对象与公司、公司董事、监事、高级管理人员、主要股东均不存在关联关系。

(四) 认购方式

本次股票发行全部股份以现金方式进行认购。

(五) 发行价格

本次股票发行的人民币普通股的发行价格为每股人民币 28.76 元。

公司 2018 年度财务报告已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“瑞华审字【2019】02370067 号”标准无保留意见的审计报告，公司 2018 年度经审计的净利润为 60,652,423.43 元，每股收益 1.48 元，每股净资产为 8.31 元。根据公司 2019 年半年度财务数据(未经审计)，2019 年 1-6 月净利润为 26,197,615.20 元，每股收益 0.63 元，每股净资产为 8.65 元。本次发行完成后总股本不超过 41,655,206 股。

公司目前股票的转让方式为做市转让¹，审议本次股票发行方案的董事会决议之日前 20 个有交易日的平均收盘价为 17.55 元。

根据公司于 2017 年 12 月 11 日召开的第一届董事会第十七次会议及于 2018 年 1 月 2 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议的《关于公司股票发行方案的议案》，公司前次股票发行价格为 20 元/股，于 2018 年 2 月 27 日取得全国股转公司出具的《股票发行股份登记的函》，公司前次发行股票 1,307,500 股，其

¹ 2019 年 8 月 28 日，因提供做市报价服务的做市商不足 2 家，自 2019 年 8 月 29 日起，第一物业暂停转让。如果公司未在 30 个转让日内恢复 2 家以上做市商，如公司未提出股票转让方式变更申请，股票转让方式将强制变更为集合竞价转让方式。

中无限售条件股份于 2018 年 4 月 3 日在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。由于公司所处物业行业发展前景广阔，公司近三年净利润复合增长率为 19.50%，成长性较好，故公司估值上升，本次股票发行价格高于前次发行价格。

公司自挂牌以来，进行过一次资本公积转增股本、两次分红。具体情况如下：

2017 年 5 月 16 日，经公司 2016 年年度股东大会决议通过，以公司总股本 11,439,700 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 17.972762 股。转增前本公司总股本为 11,439,700 股，转增后总股本增至 32,000,000 股。本次权益分派权益登记日为：2017 年 5 月 25 日，除权除息日为：2017 年 5 月 26 日。

2018 年 5 月 16 日，经公司 2017 年年度股东大会决议通过，以公司总股本 41,307,500 股为基数，向全体股东每 10 股派 1.32 元人民币现金。本次权益分派权益登记日为：2018 年 5 月 30 日，除权除息日为 2018 年 5 月 31 日。

2019 年 5 月 13 日，经公司 2018 年年度股东大会决议通过，以公司总股本 41,307,500 股为基数，向全体股东每 10 股派 2.884347 元人民币现金。本次权益分派权益登记日为：2018 年 5 月 23 日，除权除息日为 2018 年 5 月 24 日。

公司在确定本次股票发行价格前已考虑了因前述权益分派方案后的除权、除息事项，故本次股票发行价格不因分红派息、资本公积转增股本进行相应的调整。

本次股票发行价格是在综合考虑公司所处行业、公司成长性、市盈率、市净率、前次发行情况、二级市场交易情况、分红派息等多种因素的基础上，与投资者协商后最终确定的。

（六）发行股份数量及募集资金金额

本次发行股票的种类为人民币普通股。

本次拟发行股票不超过 347,706 股（含 347,706 股），募集资金金额不超过人民币 10,000,025 元（含 10,000,025 元）。全部由认购人以现金认购。（注：预计发行股票数量上限与最低发行价格乘积不等于预计募集总额上限，系四舍五入原因导致）。

（七）董事会决议日至新增股份登记日期间预计不会发生权益分派事项，不

会导致发行数量和发行价格做相应调整。

（八）本次发行股票无限售安排，发行对象无自愿锁定的承诺。

1、法定限售安排

本次发行的新增股份将在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司登记。公司董事、监事及高级管理人员不参与本次发行，本次发行的新增股份不存在法定限售情形。

2、自愿限售安排

本次发行的全部股份为无限售条件的人民币普通股，不设置自愿锁定承诺，经全国中小企业股份转让系统备案后可一次性进入全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让。

（九）本次发行前资本公积、滚存未分配利润的处置方案

本次股票发行前公司资本公积、滚存未分配利润由发行后公司新老股东共同享有。

（十）本次发行拟提交股东大会批准和授权的相关事项

本次发行拟提交股东大会批准和授权的相关事项如下：

本次发行相关的《关于公司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》、《关于公司因本次发行股票修改<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》尚需股东大会批准和授权。

（十一）本次发行不涉及主管部门审批、核准或备案事项情况

本次股票发行后，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，不涉及其他主管部门审批、核准事项。

若公司股票在本次发行股权登记日前通过转让导致公司股东超过 200 人，则在公司股东大会审议通过后，本次定向发行还需获得中国证监会的核准，获得中

国证监会核准后，尚需向股转公司进行备案。

三、前一次发行募集资金使用情况及本次发行募集资金用途

（一）前一次募集资金的使用情况

1、前一次募集资金使用情况

公司第一届董事会第十七次会议、2018 年第一次临时股东大会审议通过了与该次股票发行相关的议案。该次股票发行价格为 20.00 元/股，共发行普通股 1,307,500 股，募集资金总额为 2,615 万元，募集资金用途为开展物业管理业务拓展计划。根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“瑞华验字【2018】02230004 号”《验资报告》，截至 2018 年 1 月 17 日止，公司已收到本次募集资金 2,615 万元。股转系统于 2018 年 2 月 27 日出具了《关于第一物业（北京）股份有限公司股票发行股份登记的函》，新增股份于 2018 年 4 月 3 日在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

公司在取得该次股票发行股份登记函之前，未使用募集资金。

公司为该次发行在广发银行股份有限公司北京东直门支行开立了募集资金专项账户，账户账号为 9550880207235400569，上述专户并未存放非募集资金或用作其他用途。2018 年 1 月 24 日，公司与募集资金专户银行、东北证券共同签署了《募集资金三方监管协议》，对该次发行的募集资金进行专户管理。

2、前一次募集资金的实际使用及结余情况

截至 2019 年 6 月 30 日，该次募集资金公司已使用 828,107.91 元，该次募集资金尚未使用完毕，募集资金余额为 26,012,733.98 元。

公司前一次募集资金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，宗教投资的情形。

3、前一次股票发行不存在提前使用募集资金、违规使用募集资金的情形

4、前一次募集资金用途不存在变更情况

公司 2018 年第一次股票发行募集资金用途与股票发行方案中披露的募集资

金用途相符，无变更募集资金使用用途的情况。

（二）本次发行募集资金的用途及必要性、合理性分析

1、募集资金使用用途

本次发行募集资金用于补充流动资金，全部用于支付员工工资及外包人员外包费用、社会保险费及福利费，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。具体情况如下：

序号	募集资金用途	计划使用金额（元）
1	支付员工工资及外包人员外包费用、社会保险费及福利费	10,000,025
	合计	10,000,025

2、补充流动资金的必要性和合理性分析

第一物业属于物业管理行业，主要为客户提供综合物业管理服务。物业行业具有密集型劳动输出的特征，近年来，随着公司业务量的增大，公司员工数量不断增多，外包人员的外包费用也不断增加，从运营成本来看，人工成本不断增加，支付员工工资及外包人员外包费用、社会保险费及福利费的流动资金需求较大。目前公司收购及物业管理拓展计划均有专项募集资金资金支持，而日常运营过程中的流动资金压力仍较大，因此，公司需补充流动资金。

公司经营规模的扩大，增加了人工成本等支出，增加了公司营运资金的压力。因此本次将募集资金用于支付员工工资及外包人员外包费用、社会保险费及福利费，以维持公司的人员稳定，保障公司日常运营，提高公司抗风险能力，具有必要性。

截至2019年6月30日，公司第一次、第二次募集资金尚未使用，本金合计112,060,000.00元，尚未使用金额（本金加利息）为115,772,057.98元，第三次募集资金余额（本金加利息）为26,012,733.98元。截至2019年6月30日，公司前三次募集资金（本金+利息）余额合计为141,784,791.96元。针对前两次募集资金，虽然公司目前暂未寻找到优质收购标的，但公司仍在积极开展收购标的的筛选及尽调工作。前两次募集资金仍将用于收购、并购的资金储备；第三次股票

发行募集资金仍将用于公司开展物业管理业务拓展计划，从而进一步促进公司更好更快的发展，提升公司的市场竞争力和扩大公司的品牌影响力。公司本次募集资金用于补充日常业务开展过程中的流动资金需求，因此，公司前三次募集资金尚未使用完毕对本次新增资金需求不造成影响。

随着公司经营规模的不断扩大，公司自有营运资金难以满足公司业务、人员快速扩张的需求，基于上述原因，公司决定通过股票发行的方式募集资金。

（三）募集资金的使用管理

公司按照《关于挂牌公司股票发行有关事项的规定》、《股票发行问答（三）》的规定建立了募集资金存储、使用、监管和责任追究的内部控制制度，明确了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。公司董事会将会为本次发行批准设立募集资金专项账户，该募集资金专项账户作为认购账户，不得存放非募集资金或用作其他用途。公司将会在本次发行认购结束后，与主办券商、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，对本次发行的募集资金进行专户管理。

四、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没有发生变化。

（二）本次发行对其他股东权益或其他类别股东权益造成的影响

本次募集资金将用于公司补充流动资金，有利于保障公司经营的正常开展，从而提高公司整体经营能力，增加公司的综合竞争力，对各股东权益有积极的影响。

（三）本次发行前后公司实际控制人、第一大股东的变化情况

公司控股股东为第一摩码资产管理（北京）有限公司，实际控制人为张雷。本次发行前后公司实际控制人、第一大股东均未发生变化。

（四）与本次发行相关特有风险的说明

本次股票发行方案尚需公司股东大会审议批准，因此存在方案调整或不能获得股东大会表决通过的风险。此外，本次发行不存在其他特有风险。

五、其他需要披露的重大事项

（一）不存在违规资金占用等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）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）不存在公司、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公开谴责、通报批评、认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的情形。

（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）挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司、董事、监事、高级管理人员和本次发行对象不属于失信联合惩戒对象。

六、股票认购合同（包括补充协议）内容摘要

1、合同主体、签订时间：

甲方：宁波梅山保税港区众咖投资管理合伙企业(有限合伙)

乙方：第一物业（北京）股份有限公司

签订时间：2019年9月6日

2、认购方式、支付方式：

认购方式：认购方以人民币现金方式认购乙方发行的股份。

支付方式：本协议生效后，甲方按照乙方在全国中小企业股份转让系统网站（<http://www.neeq.com.cn>）上披露的《股票发行认购公告》规定的时间、方式将本协议约定的认购款项汇入乙方董事会为本次发行设置的募集资金专户。

3、合同的生效条件和生效时间：

本协议应于下列要件同时成就时生效：

- (1) 经甲方执行事务合伙人委派代表（或授权代表）、乙方法定代表人（或授权代表）签字确认并加盖甲方、乙方公章；
- (2) 乙方董事会、股东大会依法定程序或公告并生效的投资决策程序，就本次股票发行事宜作出决议批准。

4、合同附带的任何保留条款、前置条件：

本协议除所述的协议生效条件外，未附带其他任何保留条款、前置条件。

5、业绩承诺及补偿、股份回购等特殊投资条款：

无。

6、自愿限售安排：

本次甲方所认购股份无限售安排，亦无自愿锁定承诺。

7、估值调整条款

无。

8、违约责任条款：

(1) 如乙方未按照本合同约定及时完成本次股票认购变更登记手续，每逾期 1（壹）日，乙方应向甲方支付甲方已付股票认购价款万分之五的违约金，逾期 30（叁拾）个工作日仍未完成的，甲方有权解除本合同，乙方向甲方返还全部缴纳的认购款并支付占用期限内相应的利息（按照中国人民银行发布的同期贷款利率计算）及违约金。如果甲方未按本合同约定缴纳认购款，每逾期 1（壹）日，甲方应向乙方支付认购价款万分之五的违约金，逾期 30（叁拾）个工作日仍未完成的，乙方有权解除本合同。但由于全国中小企业股份转让系统有限责任公司审核延期等不可归咎于乙方的原因导致的逾期不适用本条款。

(2) 本协议任何一方因违反其在本协议项下的任何陈述和保证，或未能完

全履行其在本协议项下的义务，或向对方提供的信息不准确不真实不完整，或因不遵守有关强制性规定而被提起索赔、诉讼或仲裁，从而使对方遭受任何损失或承担任何责任的，该违约方应赔偿对方因此而产生的任何直接的损失、损害、责任和开支（包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费）。

（3）若存在以下情形，乙方应于本协议解除之日起十五个工作日内，向甲方返还认购价款及产生的相应利息（如有；按验资账户内实际产生的利息为准）：

- ① 因法律、行政法规及有关规则变更，导致本协议不能履行，任何一方有权解除本协议，各方均不为此承担违约责任；
- ② 因本协议项下第十一条所述的不可抗力原因，导致本协议不能履行，任何一方有权解除本协议，各方均不为此承担违约责任。

（4）乙方的本次发行未通过全国中小企业股份转让系统、证监会备案、审核（包括备案未受理、审核未通过等情形）导致甲方签署本协议的目的无法达成时，双方均有权解除本协议，乙方应向甲方返还认购价款并同时支付占用期限内相应的利息（按照账户内实际产生的利息为准）。

9、争议解决

凡因执行本协议所发生的的或与本协议有关的一切争议，各方应通过友好协商解决。若任何争议无法在争议发生后十五天内通过协商解决，则任何一方有权将争议提交北京仲裁委员会进行仲裁。

仲裁期间内，各方继续拥有其在本协议项下的其他权利，并应继续履行其在本协议下的相应义务。

10、其他条款：

无。

七、中介机构信息

（一）主办券商

名称：东北证券股份有限公司
法定代表人：李福春
注册地址：长春市生态大街 6666 号
办公地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座
电话：010-68573828
传真：010-68573837
项目负责人：王亮
项目组成员：王亮、李绍红

（二）律师事务所

名称：北京大成律师事务所
单位负责人：彭雪峰
住所：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 7 层
电话：010-58137799
传真：010-58137733
经办律师：亢苹、屈宪纲

（三）会计师事务所

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人：张恩军
注册地址：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间
电话：010-8225 0698
传真：010-8225 0697
经办注册会计师：陈红、王维

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。”

全体董事签名：

（张鹏）

（李熠）

（龙晗）

（刘培庆）

（金纯刚）

（贾瑞明）

全体监事签名：

（王晶丽）

（张世红）

（刘政）

全体高级管理人员签名：

（刘培庆）

（金纯刚）

（李庆昌）

（赵亮）

（牛娇）

第一物业（北京）股份有限公司

年 月 日