证券代码：603682　　证券简称：锦和商业　　公告编号：2021-003

上海锦和商业经营管理股份有限公司关于越界创意园部分房屋拆除补偿相关事项的关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 2021 年 3 月 9 日，公司召开第三届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于越界创意园部分房屋拆除补偿相关事项的关联交易议案》。广电浦东拟拆除公司越界创意园内其余房屋并新建，广电浦东对公司前期投资改建成本予以一次性补偿 2825.41 万元；对房屋拆除及建设期内公司的经营损失进行补偿，收回公司承租的物业面积 5367 平方米并对公司的经营损失进行补偿，两项补偿按季支付，合计如下：2021 年 3 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日补偿金额 3002.41 万元；2022 年补偿金额 3534.61 万元；2023 年补偿金额 3534.61 万元；对《<租赁协议>补充协议三》所约定的补偿周期延长两年至 2023 年 12 月 31 日，每年补偿金额 2297.15 万元。

● 截至本次关联交易发生之日，过去 12 个月内（2020 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日），公司与广电浦东存在本次关联交易类别相同的交易，即根据《<租赁协议>补充协议三》的约定，广电浦东对田林路 140 号地块内（越界创意园）部分房屋（即园区内 28 号楼）进行拆除并新建办公楼，支付公司补偿款 2,201.41 万元。该事项已经 2019 年 10 月 16 日召开的公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过。

● 本次关联交易不会对公司正常经营产生重大影响，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

一、关联交易概述

2007 年 7 月 10 日，上海广电股份浦东有限公司（以下简称"广电浦东"）、上海广电创意企业管理有限公司（公司前身）签署《租赁协议》，公司整体租赁广电浦东持有的田林路 140 号越界创意园物业并经营管理该园区项目。

2016 年 1 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日，因广电浦东在田林路 140 号地块内（越界创意园）拆除部分房屋、新建办公楼，广电浦东与公司根据 2007 年《租赁协议》约定，于 2016 年 4 月、2017 年 8 月签署《<租赁协议>补充协议》、《<租赁协议>补充协议（二）》，约定建设期间广电浦东对公司因拆除重建而受到的影响进行补偿。该事项已经 2016 年 4 月 6 日召开的公司 2016 年第二次临时股东大会及 2017 年 8 月 18 日召开的公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过。

2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，因广电浦东对田林路 140 号地块内（越界创意园）部分房屋（即园区内 28 号楼）进行拆除并新建办公楼，广电浦东与公司根据 2007 年《租赁协议》约定，于 2019 年 10 月签署《<租赁协议>补充协议三》，约定建设期间广电浦东对公司因拆除重建而受到的影响进行补偿。该事项已经 2019 年 10 月 16 日召开的公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过。

2021 年 3 月 9 日，公司召开第三届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于越界创意园部分房屋拆除补偿相关事项的关联交易议案》，广电浦东拟拆除越界创意园内其余房屋并新建，广电浦东对公司前期投资改建成本予以一次性补偿 2825.41 万元；对房屋拆除及建设期内公司的经营损失进行补偿，收回公司承租的物业面积 5367 平方米并对公司的经营损失进行补偿，两项补偿按季支付，合计如下：2021 年 3 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日补偿金额 3002.41 万元，2022 补偿金额 3534.61 万元，2023 年补偿金额 3534.61 万元。对前述《<租赁协议>补充协议三》所约定的补偿周期延长两年至 2023 年 12 月 31 日，每年补偿金额 2297.15 万元。该议案在董事会审议通过后，尚需提交股东大会审议。

公司董事长、总经理郁敏珺女士担任广电浦东董事长、公司董事郁敏琦女士担任广电浦东总经理。根据实质重于形式原则，广电浦东为公司的关联方，本次交易构成关联交易。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易不构成重大资产重组。

截至本次关联交易发生之日，过去 12 个月内（2020 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日），公司与广电浦东存在本次关联交易类别相同的交易，即根据前述《<租赁协议>补充协议三》的约定，广电浦东对田林路 140 号地块内（越界创意园）部分房屋（即园区内 28 号楼）进行拆除并新建办公楼，支付公司补偿款 2201.41 万元，未超过最近一期经审计（2019 年末）净资产的 5%，也亦未超过 3000 万元。

二、关联方基本情况

公司名称：	上海广电股份浦东有限公司
统一社会信用代码：	91310104322199 3J
注册资本：	135,000.00 万人民币
法定代表人：	郁敏珺
成立时间：	1992 年 10 月 21 日
注册地址：	上海市徐汇区虹漕路 68 号 43 幢 14 楼 B 单元（名义楼层 17 楼）
经营范围：	视听类设备、通讯系统装备类产品、办公自动化设备、家用电器产品、汽车配件、机械产品、建筑材料、日用五金、金属材料、百货的销售及技术服务，自有房屋租赁，房地产开发。【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】

2018 年、2019 年及 2020 年，广电浦东主要财务数情况如下：

单位：元

项目	2018 年末 /2018 年度	2019 年末 /2019 年度	2020 年末 /2020 年度
总资产	1,125,705,179.93	1,092,537,294.87	2,303,120,541.79
净资产	306,153,024.98	303,601,081.86	1,272,469,150.21
营业收入	46,561,077.91	75,082,513.08	82,326,349.60
净利润	−73,670,062.18	−2,551,943.12	−31,131,931.65

注：广电浦东 2019、2020 年度财务数据未经审计。

三、关联交易价格确定的原则和方法

广电浦东对本次拟拆除房屋前期投资改建成本进行一次性补偿，金额按照成本账面价值余额 2825.41 万元进行计算。

因房屋拆除、租赁物业收回及建设期内施工将对租赁范围内的租户及公司的经营造成影响，广电浦东对公司损失予以补偿，补偿金额是根据本次所涉及房屋 2019 年相关平均出租单价、平均出租率等情况，按以下公式进行计算：补偿金额=租应面积对应之前租约继续履行的收入−对应租赁成本−工程摊销成本−物业成本−对应管理成本及税金。

延长《租赁协议>补充协议三》所约定的补偿周期两年至 2023 年 12 月 31 日，每年补偿金额按照 2021 年应支付的补偿金额 2297.15 万元确定，即 2022 年补偿金额 2297.15 万元，2023 年补偿金额 2297.15 万元。

上述补偿机制符合双方签署的《租赁协议》及相关补充协议约定，与《<租赁协议>补充协议》、《<租赁协议>补充协议（二）》、《<租赁协议>补充协议三》口径一致。

四、关联交易协议的主要内容

2021 年 3 月 9 日，公司与广电浦东签署《<租赁协议>补充协议四》，主要内容如下：

1、甲方（指"广电浦东"，下同）将对越界园区剩余部分房屋进行拆除。乙方（指"公司"，下同）应当终结拟拆除房屋涉及的所有租赁关系，清退相关租户，并将拟拆除房屋返还甲方，双方另行签订交接确认书。

自交接确认书签订之日起至新建房屋竣工并交付乙方使用日为建设期（预计约至 2023 年 12 月 31 日止），由甲方自行完成相关拆除和新建全部工作，并按不低于拟拆除房屋的标准进行建设。乙方应当提供必要和可能的配合。

2、乙方对本次拟拆除房屋前期投资改建成本账面价值余额共计人民币 28,254,140.44 元（不含税），甲方同意予以补偿，并在本合同签订后 90 天内一次性支付。

3、因建设期内施工将对租赁范围内的租户及乙方的经营管理造成影响，甲方同意根据经双方确认的租户及乙方实际损失额度（即相应面积对应之前租约继续履行的收入减对应租赁成本、工程摊销成本、物业成本、对应管理成本及税金的净利润）予以补偿。为建造办公楼，甲方拆除原出租给乙方的部分房屋，在新建办公楼（现即为虹漕路 68 号锦和中心）竣工后，甲方将其中同等建筑面积的物业出租给乙方，替代上述拆除房屋减少的面积。为统一运营管理越界园区，经双方协商，由乙方将此面积物业交还甲方，双方同意对该等租赁面积内的租户及乙方的经营管理造成的影响，甲方根据经双方确认的租户及乙方实际损失额度（即相应面积对应之前租约继续履行的收入减对应租赁成本、工程摊销成本、物业成本、对应管理成本及税金的净利润）予以补偿。

上述补偿按季支付，合计如下：

补偿周期	补偿金额（元）
2021.3.1−2021.12.31	30,024,075.86
2022.1.1−2022.12.31	35,346,056.18
2023.1.1−2023.12.31	35,346,056.18

自 2021 年 3 月 1 日起，乙方不再支付上述拟拆除房屋和收回物业涉及的租金。

4、双方协商，对《<租赁协议>补充协议三》第三条第 1 款所及补偿的周期延长 2 年至 2023 年 12 月 31 日，每年补偿金额为 22,971,536.35 元。《<租赁协议>补充协议三》其他条款不变。

5、甲方建设提前或延期，甲方按实际竣工交付乙方时间补偿。

6、建设期满后，新建房屋将交付乙方并委托乙方对新建房屋实施统一管理，包括：招商、运营、物业管理等，双方另行签订合同。

管理期限：自交付之日起至原租赁协议终止之日同时终止。

7、本协议经甲乙双方法定代表人或授权代表签字，加盖公章，并经乙方股东大会审议通过后生效。

五、本次关联交易的目的以及对公司的影响

本次关联交易系广电浦东为了抓住文化创意产业发展机遇，进一步提升越界创意园的园区整体竞争力，对越界创意园进行升级改造，提升园区容积率。公司与广电浦东进行的该项关联交易符合双方签署的《租赁协议》及相关补充协议约定，交易遵循公平、公正、公允的原则，补偿公允合理，公司董事长担任广电浦东董事长、公司董事担任广电浦东总经理，补偿款按期支付风险可控。根据建设规划，越界创意园拆除新建升级后面积预计达 20 余万平方米，新建房屋将交付并委托公司实施统一管理，包括但不限于招商、运营、物业管理等。

本次关联交易不会对公司正常经营产生重大影响，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

六、本次关联交易应当履行的审议程序

公司于 2021 年 3 月 9 日召开第三届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于越界创意园部分房屋拆除补偿相关事项的关联交易议案》。董事会审议上述事项时，郁敏珺女士、郁敏琦女士作为关联董事对该议案回避表决，该案经非关联董事审议通过。

董事会审计委员会召开会议，对该关联交易事项进行了审议，同意将该议案提交董事会审议，并出具了书面审核意见。独立董事对该事项予以事前认可，并发表了如下独立意见：1、公司与广电浦东进行的关联交易事项符合双方签署的《租赁协议》及相关补充协议约定，交易遵循公平、公正、公允的原则，租金减免、补偿等公允合理，不会损害公司及中小股东利益，也不会影响公司独立性。公司董事长担任广电浦东董事长、公司董事担任广电浦东总经理，补偿款按期支付风险可控。2、董事会审议该事项时，关联董事对本次议案进行了回避表决，表决程序符合有关法规的规定。3、同意公司与关联方广电浦东进行的该等关联交易事项，同意将《关于越界创意园部分房屋拆除补偿相关事项的关联交易议案》提交股东大会审议。

此项关联交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

七、公司与广电浦东历史关联交易情况

过去 12 个月（2020 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日），公司与广电浦东关联交易情况如下：

序号	关联交易内容	金额（万元）
关联采购		
1	锦和商业租赁越界创意园支付给广电浦东的租金	2,804.52
关联销售		
1	锦和商业运营锦和中心物业收取广电浦东的电费	8.79
2	锦和商业向广电浦东收取委托管理酬金	130.38
其他		
1	《<租赁协议>补充协议三》的约定，广电浦东对田林路 140 号地块内 28 号楼房屋进行拆除并新建办公楼，支付锦和商业补偿款	2,201.41

注：上表关联交易内容及金额未经审计。

此外，广电浦东同一关联人（即郁敏珺女士、郁敏琦女士担任除公司及其控股子公司董事或高级管理人的法人或其他组织）过去 12 个月（2020 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日）与公司关联交易情况如下：

序号	关联方	关联交易内容	金额（万元）
关联采购			
1	宁海县心泉旅游发展有限公司	锦和商业及其控股子公司向宁海县心泉房地产开发有限公司支付的住宿费等费用	1.23
2	上海锦励实业有限公司	锦和商业及其控股子公司向上海锦励实业有限公司支付的住宿费等费用	0.47
3	杭州精文文广投资有限公司	锦和商业及其控股子公司向杭州精文文广投资有限公司支付的住宿费等费用	2.53
关联销售			
1	上海锦和房地产经纪有限公司	锦和商业及其控股子公司向上海锦和房地产经纪有限公司收取的委托管理酬金	151.82
2	上海浙锦企业管理有限公司	锦和商业及其控股子公司向上海浙锦企业管理有限公司收取的招商佣金	340.84
3	北京华联商业管理有限公司	锦和商业及其控股子公司向北京华联商业管理有限公司收取的招商佣金	10.96
4	上海腾锦文化发展有限公司	锦和商业及其控股子公司向上海腾锦文化发展有限公司收取的物业管理酬金	30.00
其他			
1	上海腾锦文化发展有限公司	锦和商业向上海腾锦文化发展有限公司提供借款收取的利息款	20.90

注 1）上表关联交易内容及金额未经审计；2）2021 年 2 月，上海腾锦文化发展有限公司成为公司全资子公司。

八、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：锦和商业与广电浦东关联交易事项已经公司第三届董事会第二十一次会议审议通过，关联董事对此予以回避表决，独立董事对此予以事前认可并发表了独立意见，公司董事会审计委员会对此予以书面审核并发表了同意的审核意见，董事会决定将该议案提交股东大会审议，其内部决策程序符合《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规及规范性文件的规定以及锦和商业《公司章程》的规定。根据双方签署的《租赁协议>补充协议三》的约定，广电浦东对偿机制合理，与之前双方签署的《<租赁协议>补充协议》《<租赁协议>补充协议（二）》《<租赁协议>补充协议三》相比不存在重大变化。广电浦东将根据协议约定对锦和商业损失予以补偿，不存在损害公司及股东利益的情形。

综上，保荐机构对锦和商业与上海广电股份浦东有限公司本次关联交易事项无异议。

九、上网公告附件

1、独立董事关于公司第三届董事会第二十一次会议审议相关事项的独立意见；

2、董事会审计委员会对关联交易事项的书面审核意见；

3、中信建投证券股份有限公司关于上海锦和商业经营管理股份有限公司与上海广电股份浦东有限公司关联交易的核查意见。

特此公告。

上海锦和商业经营管理股份有限公司董事会
2021 年 3 月 10 日

证券代码：603682　　证券简称：锦和商业　　公告编号：2021-002

上海锦和商业经营管理股份有限公司第三届董事会第二十一次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、董事会会议召开情况

（一）本次董事会会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

（二）本次董事会会议通知和议案材料于 2021 年 3 月 4 日以书面及电子邮件形式送达全体董事。

（三）本次董事会会议于 2021 年 3 月 9 日以现场加通讯表决方式召开。

（四）本次董事会会议应参加董事 9 人，实际参加董事 9 人。

（五）本次董事会会议由董事长郁敏珺女士主持。二、董事会会议审议情况

（一）审议通过《关于越界创意园部分房屋拆除补偿相关事项的关联交易议案》

2 名关联董事回避表决，7 名非关联董事参加表决。

表决结果：7 票同意，0 票反对，0 票弃权。

独立董事对该事项发表了独立意见。

具体内容详见公司于同日披露的《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于越界创意园部分房屋拆除补偿相关事项的关联交易公告》。

（二）审议通过《关于合作成立产业投资基金的议案》

表决结果：9 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

独立董事对该事项发表了独立意见。

具体内容详见公司于同日披露的《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于合作成立产业投资基金的公告》。

（三）审议通过《关于召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案》

表决结果：9 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

具体内容详见公司于同日披露的《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于召开 2021 年第一次临时股东大会的通知》。

三、上网公告附件

1、独立董事关于公司第三届董事会第二十一次会议审议相关事项的独立意见；

2、董事会审计委员会对关联交易事项的书面审核意见；

3、中信建投证券股份有限公司关于上海锦和商业经营管理股份有限公司与上海广电股份浦东有限公司关联交易的核查意见。

特此公告。

上海锦和商业经营管理股份有限公司董事会
2021 年 3 月 10 日

证券代码：603682　　证券简称：锦和商业　　公告编号：2021-004

上海锦和商业经营管理股份有限公司关于合作成立产业投资基金的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 投资标的名称：上海锦和众源商业管理投资中心（有限合伙）（暂定名，以工商登记部门最终核准为准。）

● 投资金额：基金规模人民币 10 亿元，上海众萃企业管理有限公司作为普通合伙人认缴出资 1000 万元，占比 1%，首期实缴出资额 100 万元；公司作为有限合伙人认缴出资 8.9 亿元，占比 89%，首期实缴出资额 300 万元；上海众源资本管理有限公司作为有限合伙人认缴出资 1 亿元，占比 10%，首期实缴出资额 100 万元。

● 特别风险提示：

1、该产业投资基金后续需要取得工商登记和基金业协会的私募基金登记等相关登记程序，是否能够顺利完成，以及完成后开始基金募集及运作的时间具有一定的不确定性。

2、该产业投资基金首期出资为人民币 500 万元，后期出资根据项目投资需要确定。首期出资后，存在经合伙人会议决定缩小合伙企业规模的可能，本次合作设立的产业投资基金具体实施情况和进度尚存在不确定性。

3、该产业投资基金的未来运营将受到宏观经济、行业政策、市场竞争、内部经营管理等因素的影响，存在一定的运营风险，项目投资收益、基金未来收益存在不确定性。

● 该事项尚需提交股东大会审议批准。

一、对外投资概述

（一）对外投资基本情况

公司与上海众萃企业管理有限公司（以下简称"上海众萃"）、上海众源资本管理有限公司（以下简称"众源资本"）合作设立产业投资基金上海锦和众源商业管理投资中心（有限合伙）（暂定名，以工商登记部门最终核准为准，以下简称"锦和众源"）。基金规模人民币 10 亿元，其中上海众萃作为普通合伙人认缴出资 1000 万元，占比 1%；公司作为有限合伙人认缴出资 8.9 亿元，占比 89%；众源资本作为有限合伙人认缴出资 1 亿元，占比 10%。上海众萃首期实缴出资金额为 100 万元，公司首期实缴出资金额为 300 万元，众源资本首期实缴出资金额为 100 万元。

（二）董事会审议情况

公司于 2021 年 3 月 9 日召开第三届董事会第二十一次会议，审议通过《关于合作成立产业投资基金的议案》，该议案尚需提交股东大会审议批准。独立董事对该事项发表独立意见如下：1、公司本次与上海众源资本管理有限公司、上海众萃企业管理有限公司共同投资设立产业投资基金，旨在充分发挥和利用合伙企业各方的优势和资源，积极寻找具有良好发展前景的项目，拓展和完善公司的投资渠道和业务布局，促进公司长远发展。上述合作符合公司发展战略和实际经营需要，不存在损害公司及中小股东利益的情形。2、同意将《关于合作成立产业投资基金的议案》提交股东大会审议。

（三）本次投资不构成关联交易，根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次投资亦不构成重大资产重组。

二、投资主体基本情况

1、众源资本

公司名称：上海众源资本管理有限公司

成立时间：2017 年 7 月 10 日

企业类型：其他有限责任公司

住所：上海市闵行区莘松路 380 号 907 室

法定代表人：麦挺

注册资本：1500 万元

社会信用代码：91310112MA1GBN356W

经营范围：资本管理，投资管理，资产管理。【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】

众源资本 2017 年 10 月取得基金管理人资格，管理人登记编码为 P1065376。

股权结构：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	上海原源投资管理有限公司	675	675	45%
2	上海报业集团文化新媒体投资管理有限公司	675	675	45%
3	苏州工业园区元禾辰坤股权投资基金管理中心（有限合伙）	150	150	10%
合　计		1500	1500	100%

最近一年主要财务数据：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日（未经审计）
资产总额	4645
资产净额	3942
项　目	2020 年度（未经审计）
营业收入	4289
净利润	2374

公司与众源资本不存在关联关系。众源资本是由上海市委宣传部牵头、上海报业集团主导发起的市场化运作的文化产业投资平台，主要聚焦新型文化消费产业投资，已投资多个项目，如魔筷科技、鱼子酱文化等。

2、上海众萃

公司名称：上海众萃企业管理有限公司

成立时间：2020 年 12 月 16 日

企业类型：其他有限责任公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼

法定代表人：麦挺

注册资本：1000 万元

社会信用代码：91310000MA1H3EDU7Q

经营范围：一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股权结构：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	上海众源资本管理有限公司	700	0	70%
2	杭州巴九灵文化创意股份有限公司	150	0	15%
3	盟博景弘创新建设发展有限公司	150	0	15%
合　计		1000	0	100%

说明：上海众萃为基金普通合作人，注册资本后续会根据基金募集情况按比例同步实缴。

上海众萃成立于 2020 年 12 月，尚未开展具体经营业务，无最近一年财务数据。

公司与上海众萃不存在关联关系。

三、投资标的基本情况

名　称：上海锦和众源商业管理投资中心（有限合伙）（暂定名）

企业类型：有限合伙企业

认缴出资：人民币 10 亿元

出资人名称	认缴出资额（万元）	出资方式	出资比例	备注
上海众萃	1,000	现金	1%	普通合伙人（GP）
锦和商业	89,000	现金	89%	有限合伙人（LP）
众源资本	10,000	现金	10%	有限合伙人（LP）

上海众萃首期实缴出资金额为 100 万元，公司首期实缴出资金额为 300 万元，众源资本首期实缴出资金额为 100 万元。后续出资根据项目投资需要确定。

存续期：合伙企业的经营期限为 6 年，其中投资期 3 年，退出期 3 年。经合伙人会议决定可延长 1 年。

管理人：众源资本

投资策略：合伙企业将主要通过投资设立项目公司的方式进行城市更新项目投资，开发文创产业园区，从而实现合伙企业的资本增值。

运作模式：锦和众源运行管理采取委托管理方式，聘请众源资本担任管理人，向合伙企业提供投资咨询、运作、运营管理等方面的服务，并向管理人支付管理费。上海众萃作为普通合伙人，是锦和众源的执行事务合伙人。锦和众源设项目投资决策委员会，委员会由 5 名成员构成，其中执行事务合伙人即普通合伙人上海众萃委派 2 名投资决策委员会委员，公司委派 3 名投资决策委员会委员。投资决策委员会议由委员一人一票进行表决。除合伙企业拟投资金额达到累计 1.8 亿元以上的项目投资需经投资决策委员会委员三分之二以上通过外，其他提交投资决策委员会审议事项应由投资决策委员会委员二分之一以上表决通过。

四、对外投资协议的主要内容

各方于 2021 年 3 月 9 日签署了《上海锦和众源商业管理投资中心（有限合伙）（筹）合伙协议》，主要内容如下：

1、合伙目的

合伙企业的目的是通过投资行为或从事与投资相关的活动，实现合伙企业的资本增值，为合伙人创造良好的投资回报。

2、名称及经营范围

合伙企业的名称为上海锦和众源商业管理投资中心（有限合伙）（筹）。

合伙企业的经营范围为：从事非证券类股权投资活动及相关的咨询服务业务。

3、合伙人出资

合伙企业的目标认缴出资总额为人民币十亿元，由全体合伙人和/或后续募集合伙人缴纳，并可以根据本协议的约定通过一次或多次追加募集。所有合伙人之出资方式均为人民币现金出资。

执行事务合伙人应根据合伙企业进行项目投资、支付合伙费用或履行其他支付义务等资金需求计划向各合伙人发出缴款通知。

普通合伙人首期出资金额为人民币 100 万元，上海众源资本管理有限公司首期出资金额为人民币 300 万元，上海锦和商业经营管理股份有限公司首期实缴出资金额为人民币 300 万元。

合伙人缴付首期出资后，从有利于合伙企业的角度考虑，经合伙人会议决定可缩小合伙企业规模，停止接受部分或全部后续出资。

4、经营期限

合伙企业的经营期限为 6 年，自首次交割日起算。尽管有前述规定，为实现合伙企业投资项目的有序清算，经合伙人会议决定可延长合伙企业的经营期限 1 年。

自合伙企业的首次交割日至首次交割日后的第 3 个周年日为合伙企业的"投资期"。投资期结束后至经营期限届满之日为"退出期"。

5、管理费

合伙企业应向管理人及/或其指定方支付管理费，各合伙人应分摊管理费。投资期，年度管理费为合伙人实缴出资额的 2%；退出期，年度管理费为合伙人所分摊的合伙企业尚未退出的投资项目的投资成本的 1.5%，延长期内不收取年度管理费。

6、投资策略

合伙企业将主要通过投资设立项目公司的方式进行城市更新项目投资，开发文创产业园区，从而实现合伙企业的资本增值。

7、投资管理

合伙企业设投资决策委员会，投资决策委员会由 5 名委员组成。其中，执行事务合伙人有权委派 2 名投资决策委员会委员，上海锦和商业经营管理股份有限公司有权委派 3 名投资决策委员会委员。投资决策委员会负责就与项目投资有关的所有事项（包括但不限于投资、退出、出资进度、融资、合资/合作/参股条件、委托经营管理、年度预算及经营计划、项目公司董事/监事/法定代表人的委派等）作出决策。

投资决策委员会会议由委员一人一票进行表决。除合伙企业拟投资金额达到累计人民币 1.8 亿元以上的项目投资需经届时享有表决权的投资决策委员会委员三分之二以上通过外，本协约定的其他提交投资决策委员会审议事项，应由届时享有表决权的投资决策委员会委员二分之一以上表决通过。

除非经合伙人会议同意，合伙企业不得在任何单个被投资企业中投入超过合伙企业认缴出资总额的 40%。

8、收益分配

合伙企业的项目处置收入和投资运营收入，应当首先在各合伙人之间按照其对该等投资项目的投资成本分摊比例进行初步划分。按此划分归属普通合伙人的金额，应当实际分配给普通合伙人，归属每一其他有限合伙人的金额，应当按照下列顺序进行实际分配：（1）投资成本返还。向有限合伙人进行分配，直至该有限合伙人截至该分配时点累计获得的分配总额等于其届时缴付至合伙企业的实缴出资额；（2）优先回报。如有余额，按 8%单利向有限合伙人分配；高于 8%部分 20%分配给普通合伙人，80%分配给该有限合伙人。

临时投资收入和其他现金收入将根据产生该等收入的资金的来源在相应合伙人之间按照其占该等资金的实缴出资比例进行分配。

9、执行事务合伙人

合伙企业的执行事务合伙人执行合伙事务，其他合伙人不再执行合伙事务。不执行合伙事务的合伙人有权根据本协议的约定监督执行事务合伙人执行合伙事务的情况。合伙企业的执行事务合伙人应为合伙企业的普通合伙人。

10、委托管理和管理人

合伙企业采取受托管理的管理方式，由普通合伙人及/或其聘请的第三方基金管理机构担任合伙企业的管理人，向合伙企业提供投资咨询、运作、运营管理等方面的服务。本协议签署时普通合伙人聘请的管理人为上海众源资本管理有限公司；合伙企业的经营期限内，根据普通合伙人的提名并经合伙人会议确认可更换管理人，但以该等机构已经在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人且为普通合伙人的关联方为前提。

11、托管和托管人

执行事务合伙人应为合伙企业选取一家具有私募投资基金托管资质且声誉良好的托管机构并将主要托管条件（包括但不限于托管期限、托管费用等）上报合伙人会议，经合伙人会议批准后，由该托管机构对合伙企业的资产进行托管。

12、协议生效

本协议于全体合伙人共同有效签署之日且上海锦和商业经营管理股份有限公司股东大会批准本协议之日（二者孰晚）起生效。

五、本次投资对公司的影响

本次投资事项有利于借助专业投资机构寻找和储备优质项目资源，积极拓展具有良好发展前景的项目，促进公司长远发展，符合公司未来发展战略和全体股东的利益。

该产业投资基金将纳入公司合并报表范围，从短期看本次投资事项对公司 2021 年度财务状况和经营成果不会产生重大影响。

六、可能存在的风险

1、该产业投资基金后续需要取得工商登记和基金业协会的私募基金登记等相关登记程序，是否能够顺利完成，以及完成后开始基金募集及运作的时间具有一定的不确定性；

2、该产业投资基金首期出资为人民币 500 万元，后期出资根据项目投资需要确定。首期出资后，存在经合伙人会议决定缩小合伙企业规模的可能，本次合作设立的产业投资基金具体实施情况和进度尚存在不确定性。

3、该产业投资基金的未来运营将受到宏观经济、行业政策、市场竞争、内部经营管理等因素的影响，存在一定的运营风险，项目投资收益、基金未来收益存在不确定性。

七、上网公告附件

独立董事关于公司第三届董事会第二十一次会议审议相关事项的独立意见。

特此公告。

上海锦和商业经营管理股份有限公司董事会
2021 年 3 月 10 日

证券代码：603682　　证券简称：锦和商业　　公告编号：2021-005

上海锦和商业经营管理股份有限公司关于召开 2021 年第一次临时股东大会的通知

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 股东大会召开日期：2021 年 3 月 25 日

● 本次股东大会采用的网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

● 特别提示：在当前疫情防控持续进行的情况下，建议股东及股东代理人优先通过网络投票的方式参加本次股东大会。

一、召开会议的基本情况

（一）股东大会类型和届次

2021 年第一次临时股东大会

（二）股东大会召集人：董事会

（三）投票方式：本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

（四）现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间：2021 年 3 月 25 日　14 点 30 分

召开地点：上海市徐汇区田林路 1 号田林宾馆 2 楼明荟厅

（五）网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间：自 2021 年 3 月 25 日

至 2021 年 3 月 25 日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25,9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

（六）融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票，应按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定执行。

（七）涉及公开征集股东投票权

无

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A 股股东
非累积投票议案		
1	《关于越界创意园部分房屋拆除补偿相关事项的关联交易议案》	√
2	《关于合作成立产业投资基金的议案》	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

该议案已经公司第三届董事会第二十一次会议审议通过，具体内容详见公司于 2021 年 3 月 10 日在指定信息披露媒体及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。

2、特别决议议案：无

3、对中小投资者单独计票的议案：1、2

4、涉及关联股东回避表决的议案：

应回避表决的关联股东名称：上海锦和投资集团有限公司、上海锦友投资管理事务所（有限合伙）

5、应当优先股股东参与表决的议案：无

三、股东大会投票注意事项

（一）本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的，既可以登录交易系统投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登录互联网投票平台（网址：vote.sseinfo.com）进行投票。首次登录互联网投票平台进行投票的，投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

（二）股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权，如果其拥有多个股东账户，可以使用持有公司股票的任一股东账户参加网络投票。投票后，视为其全部股东账户下的相同类别普通股或相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

（三）同一表决权通过现场、上海证券交易所网络投票平台或其他方式重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

（四）股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

（一）股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会（具体情况详见下表），并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A 股	603682	锦和商业	2021/3/19

（二）公司董事、监事和高级管理人员。

（三）公司聘请的律师。

（四）其他人员

五、会议登记方法

（一）登记手续

1、法人股东应由法定代表人或法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，持本人身份证、证券账户卡、加盖公章的营业执照复印件办理登记；委托代理人出席会议的，代理人持本人身份证、法定代表人授权委托书（见附件）原件、证券账户卡、加盖公章的营业执照复印件办理登记。

2、个人股东亲自出席会议的，持本人身份证或其他能够证明身份的有效证件或证明、证券账户卡办理登记；委托代理人出席会议的，代理人持本人身份证或其他能够证明身份的有效证件或证明、授权委托书（见附件）原件、委托人证券账户卡、委托人身份证或其他有效证件复印件办理登记。

3、股东也可以采用信函或传真的方式办理登记，登记手续遵照前款规定。

（二）登记时间：

2021 年 3 月 23 日（星期二）9:00-17:30

2021 年 3 月 24 日（星期三）9:00-17:30

（三）登记地点：上海市徐汇区虹漕路 68 号锦和中心 19 楼，董事会办公室。

（四）会议联系

联系电话：021-52399283

电子邮箱：dongban@jinhe.sh.cn

联系传真：021-52385827

六、其他事项

1、出席会议人员请于会议开始前半小时内到达会议地点，并携带登记手续规定文件，验证入场。

2、本次会议全期半天，与会股东及股东代理人食宿、交通等有关费用自理。

特此公告。

上海锦和商业经营管理股份有限公司董事会
2021 年 3 月 10 日

附件：授权委托书

授权委托书

上海锦和商业经营管理股份有限公司：

兹委托　　先生（女士）代表本单位（或本人）出席 2021 年 3