

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 2020 年度关联交易 执行情况及 2021 年度日常关联交易预计情况的核查意见

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或者“保荐机构”）作为上海锦和商业经营管理股份有限公司（以下简称“锦和商业”或者“公司”）首次公开发行股票保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等相关法律法规及规范性文件的规定，对锦和商业 2020 年度关联交易执行情况及 2021 年度日常关联交易预计情况进行了核查，具体如下：

一、日常关联交易基本情况

（一）2021 年日常关联交易履行的审议程序

2021 年 4 月 1 日，公司第三届董事会第二十二次会议审议通过《关于公司 2021 年度日常关联交易预计的议案》，根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，关联董事予以回避表决。

独立董事对该关联交易事项予以事前认可，并发表了如下独立意见：“1、公司 2021 年与关联方进行的日常关联交易符合公司实际经营的需要，交易遵循公平、公正、公允的原则，定价公允合理，不会损害公司及中小股东利益，也不会影响公司的独立性。同意公司 2021 年度日常关联交易预计情况。2、公司董事会在审议《关于公司 2021 年度日常关联交易预计的议案》时，关联董事回避了表决，表决程序合法。”

（二）2020 年度日常关联交易的预计和执行情况

单位：万元

关联交易类别		关联人	2020 年度 预计金额	2020 年度 实际发生额	预计金额与实际发 生金额差异较大的 原因
向关联人 承租物业	承租物业	上海广电股份浦 东有限公司	2,814.00	2,804.52	-
向关联人	提供物业管	南京广电锦和投	240.00	227.98	-

关联交易类别		关联人	2020 年度 预计金额	2020 年度 实际发生额	预计金额与实际发 生金额差异较大的 原因
提供劳务	理服务	资管理有限公司			
	提供物业管理服务	上海腾锦文化发展有限公司	30.00	30.00	-
	提供信息服务	上海腾锦文化发展有限公司	-	30.00	2020 年度未预计，实际经营过程中发生
	委托租赁	上海锦和房地产经纪有限公司	340.00	151.82	受出租率影响，委托租赁费减少
	委托管理	上海广电股份浦东有限公司	150.00	140.06	-
	委托管理	北京华联商业管理有限公司	15.00	10.96	-
	委托管理	上海浙锦企业管理有限公司	430.00	340.84	-
	小计		1,205.00	931.66	-
接受关联人提供的劳务	住宿服务	上海锦励实业有限公司	10.00	0.47	为节约成本，实际消费较少
	住宿服务	杭州精文文广投资有限公司	10.00	2.53	为节约成本，实际消费较少
	住宿服务	宁海县心泉房地产开发有限公司	20.00	1.23	为节约成本，实际消费较少
	小计		40.00	4.23	-
合计			4,059.00	3,740.41	-

注 1：在 2020 年度日常关联交易预计中，控股股东全资子公司上海锦和房地产经纪有限公司、上海锦梅实业有限公司、上海霞锦实业有限公司将所持有的物业委托公司对外租赁，公司收取委托租赁费。因控股股东内部管理需要，上述物业的委托租赁费统一由上海锦和房地产经纪有限公司与公司结算，2020 年度预计金额及实际发生金额作合并计算。

注 2：2020 年公司全资子公司上海锦林网络信息技术有限公司向上海腾锦文化发展有限公司提供 IT 服务，收取服务费 30 万元。

（三）2021 年度日常关联交易预计金额和类别

根据公司近年日常关联交易发生情况及生产经营需要，锦和商业预计公司 2021 年度日常关联交易情况如下：

关联交易类别		关联人	2021年度预计 金额（万元）	本年年初至 2021 年 3 月末与关联人累计已发 生的交易金额（万元）	2020 年度实际发 生金额（万元）	占同类业务 比例（%）	本次预计金额与上年实际发生金额 差异较大的原因
向 关 联 人 承租物业	承租物业	上海广电股份浦东有限公司	920.00	467.42	2,804.52	9.39	所承租的部分物业自 2021 年 3 月 1 日起拆除，承租物业面积减少
向 关 联 人 提供劳务	提供物业管理 服务	南京广电锦和投资管理有限公司	240.00	72.70	227.98	54.35	
	提供物业管理 服务	上海腾锦文化发展有限公司	5.00	5.00	30	7.15	自 2021 年 2 月 5 日起，该公司成为 公司全资子公司
	委托租赁	上海锦和房地产经纪有限公司	135.00	-	151.82	11.25	
	委托管理	上海广电股份浦东有限公司	220.00	-	140.06	10.38	预计 2021 年出租率会上升
	委托管理	北京华联商业管理有限公司	35.00	-	10.96	0.81	预计 2021 年出租率会上升
	委托管理	上海浙锦企业管理有限公司	250.00	82.00	340.84	25.26	2020 年新项目，出租率较高
	小计		885.00	159.70	901.66	-	
接 受 关 联 人 提 供 的 劳务	住宿服务	上海锦励实业有限公司	1.00	-	0.47	0.28	
	住宿服务	杭州精文文广投资有限公司	5.00	-	2.53	1.53	
	住宿服务	宁海县心泉旅游发展有限公司	2.00	-	1.23	0.75	
	小计		8.00	-	4.23	-	
合计			1,813.00	627.12	3,710.41	-	

二、关联方介绍和关联关系

（一）上海广电股份浦东有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士、公司董事郁敏琦女士分别担任上海广电股份浦东有限公司的董事长、总经理，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人，其基本情况如下：

公司名称	上海广电股份浦东有限公司
注册资本	135000 万元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	1992 年 10 月 21 日
住所	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）

上海广电股份浦东有限公司最近一个会计年度主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年末/2020 年度
总资产	230,312.05
净资产	127,246.92
营业收入	8,232.63
净利润	-3,113.19

注：以上财务数据未经审计

（二）南京广电锦和投资管理有限公司

南京广电锦和投资管理有限公司为公司的参股公司，公司董事胡蓓女士、财务总监王晓波先生分别任该公司副董事长、监事，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人，其基本情况如下：

公司名称	南京广电锦和投资管理有限公司
注册资本	4500 万元
法定代表人	宋蕾
成立时间	2014 年 3 月 24 日
住所	南京市秦淮区莫愁路329号

经营范围	投资管理、企业管理、投资信息咨询（除经纪）、企业资产管理、商务信息咨询、物业管理、品牌策划、停车场（库）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）
------	---

南京广电锦和投资管理有限公司最近一个会计年度主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年末/2020 年度
总资产	12,154.05
净资产	6,919.96
营业收入	6,642.85
净利润	973.12

注：以上财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（三）上海腾锦文化发展有限公司

截至2020年12月31日，上海腾锦文化发展有限公司为公司的参股公司，公司董事长、总经理郁敏珺女士、公司董事蒋雷霆先生和胡蓓女士分别担任该公司总经理、董事，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人。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，其基本情况如下：

公司名称	上海腾锦文化发展有限公司
注册资本	1000 万元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	2017 年 8 月 8 日
住所	上海市闵行区光华路335号25幢
经营范围	文化艺术交流策划，企业管理咨询，商务信息咨询，会务服务，展览展示服务，电脑图文设计制作，各类广告的设计、制作、代理、发布，摄影摄像服务，企业形象策划，市场营销策划，礼仪服务，景观设计，物业服务，停车服务，停车场（库）经营。（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）

上海腾锦文化发展有限公司最近一个会计年度主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年末/2020 年度
总资产	5,498.98
净资产	-154.24
营业收入	1,584.53
净利润	-451.48

注：以上财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（四）上海锦和房地产经纪有限公司

上海锦和房地产经纪有限公司是公司控股股东上海锦和投资集团有限公司的全资子公司，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人，其基本情况如下：

公司名称	上海锦和房地产经纪有限公司
注册资本	2000 万元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	1996 年 5 月 6 日
住所	上海市金山区干巷镇干溪街70号
经营范围	一般项目：房地产经纪（含公有住房差价交换）；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业形象策划；市场营销策划；会议及展览服务；电子产品销售；机械设备销售；建筑材料销售；五金产品批发；日用百货销售。（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）

上海锦和房地产经纪有限公司最近一个会计年度主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年末/2020 年度
总资产	8,085.90
净资产	2,308.11
营业收入	430.12
净利润	-198.03

注：以上财务数据未经审计。

（五）北京华联商业管理有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士、公司董事郁敏琦女士分别担任北京华联商业管理有限公司的董事长、总经理，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人，基本情况如下：

公司名称	北京华联商业管理有限公司
注册资本	32700 万元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	2008 年 3 月 24 日
住所	北京市西城区广外大街180号2层

经营范围	商业管理；技术开发、服务、转让及培训；组织文化艺术交流活动（演出除外）；信息咨询（中介除外）；出租商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
------	--

北京华联商业管理有限公司最近一个会计年度主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年末/2020 年度
总资产	51,584.74
净资产	29,329.95
营业收入	3,516.74
净利润	-991.68

注：以上财务数据未经审计。

（六）上海浙锦企业管理有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士、公司董事郁敏琦女士分别担任上海浙锦企业管理有限公司的董事长、监事，因此，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人，其基本情况如下：

公司名称	上海浙锦企业管理有限公司
注册资本	12000 万元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	2018 年 8 月 30 日
住所	上海市静安区共和新路3699号610室（集中登记地）
经营范围	一般项目：企业管理咨询；商务信息咨询；企业形象策划；市场营销策划；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；广告设计、制作，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；会务服务；从事网络科技、电子科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；电子产品、建筑材料、机械设备销售；自有房屋出租。（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）

上海浙锦企业管理有限公司最近一个会计年度主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年末/2020 年度
总资产	41,411.61

项目	2020 年末/2020 年度
净资产	11,247.32
营业收入	546.88
净利润	-688.62

注：以上财务数据未经审计。

（七）上海锦励实业有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士、公司董事郁敏琦女士分别担任上海锦励实业有限公司的董事长、董事，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人，该公司运营管理上海御锦轩凯宾斯基酒店，其基本情况如下：

公司名称	上海锦励实业有限公司
注册资本	65000 万元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	2009 年 9 月 28 日
住所	上海市静安区凤阳路599号1层103室
经营范围	在上海市静安区凤阳路 577 号、597 号、599 号从事物业的租赁，物业管理及提供配套服务，停车场（库）的经营管理；酒店管理；票务代理（航空票务代理除外）；计算机软件开发；建筑装潢材料、五金交电、仪器仪表、办公设备的批发、佣金代理（拍卖除外）、进出口并提供相关配套服务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；国内货运代理；餐饮服务。（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）

（八）杭州精文文广投资有限公司

杭州精文文广投资有限公司是公司控股股东上海锦和投资集团有限公司控制的其他企业，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人，该公司运营管理千岛湖安麓酒店，其基本情况如下：

公司名称	杭州精文文广投资有限公司
注册资本	38400 万元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	2011 年 12 月 7 日
住所	浙江省杭州市淳安县姜家镇郁川街
经营范围	房地产开发经营、旅游基础设施项目的开发、建设、经营（凭证经营）；实业投资；投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；酒店管理；房屋租赁、代理；建筑工程、绿化景观工程施工（凭证经营）；物业管理（凭证经营）、商

	务咨询（期货、证券除外）、展览、展示、市场营销策划服务；设计、制作各类广告、电脑图文；游艇相关领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；国内贸易（除专项审批外）；批发、零售：建筑材料、五金交电、日用百货，游艇及相关配件、体育用品；含分支机构经营范围*
--	--

（九）宁海县心泉旅游发展有限公司

宁海县心泉旅游发展有限公司（曾用名：宁海县心泉房地产开发有限公司）是公司控股股东上海锦和投资集团有限公司控制的其他企业，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人，该公司运营管理宁海安岚酒店，其基本情况如下：

公司名称	宁海县心泉旅游发展有限公司
注册资本	17000 万元
法定代表人	郁敏琦
成立时间	2013 年 4 月 23 日
住所	浙江省宁波市宁海县深甽镇温泉路1888号
经营范围	一般项目：游览景区管理；休闲观光活动；酒店管理；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑装饰材料销售；住宅室内装饰装修；游艺用品及室内游艺器材销售；公园、景区小型设施娱乐活动；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；住房租赁；土地使用权租赁；房地产经纪；会议及展览服务；市场营销策划；图文设计制作；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；餐饮管理；健身休闲活动；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；棋牌室服务；洗染服务；汽车租赁；代驾服务；商务秘书服务；礼仪服务；票务代理服务；婚庆礼仪服务；停车场服务；五金产品零售；日用百货销售；服装服饰零售；初级农产品收购(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)。许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；住宿服务；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；食品经营；歌舞娱乐活动；高危险性体育运动（游泳）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；足浴服务；洗浴服务；烟草制品零售(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，具体经营项目以审批结果为准)。

三、关联交易主要内容和定价政策

公司向上海广电股份浦东有限公司承租上海田林路 140 号部分物业，运营管理越界创意园及部分用于公司办公，租赁价格参照市场价格由双方协商确定。

公司的全资子公司上海锦能物业管理有限公司向南京广电锦和投资管理有限公司、上海腾锦文化发展有限公司提供物业管理服务，管理报酬参照市场价格

由双方协商确定。

为避免潜在同业竞争，规范控股股东下属公司持有物业的出租行为，上海锦和房地产经纪有限公司委托公司对其持有的物业对外租赁，租赁佣金参照市场价格由双方协商确定。

上海广电股份浦东有限公司、北京华联商业管理有限公司、上海浙锦企业管理有限公司委托公司及公司的全资子公司上海锦能物业管理有限公司对其所持有的物业实施招商、运营、物业管理等，招商佣金、管理报酬等费用参照市场价格由双方协商确定。

上海锦励实业有限公司、杭州精文文广投资有限公司、宁海县心泉旅游发展有限公司向公司提供住宿服务，按照内部协议价执行。

公司已分别与关联人签署了相关协议或合同。

四、关联交易目的以及对上市公司的影响

公司 2021 年与关联方进行的日常关联交易，是为满足公司日常经营所需，具有必要性和合理性，交易遵循公平、公正、公允的原则，定价公允合理。所预计关联交易金额占公司 2020 年年末经审计净资产的比例较小，不会损害公司及中小股东的利益，不会使公司对关联方形成较大依赖，不会影响公司的独立性。

五、保荐机构核查意见

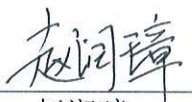
经核查，保荐机构认为：锦和商业 2020 年度日常关联交易执行情况及 2021 年度日常关联交易预计情况已经公司第三届董事会第二十二次会议审议通过，关联董事对此予以回避表决，独立董事对此予以事前认可并发表了独立意见。其内部决策程序符合《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规及规范性文件的规定以及锦和商业《公司章程》的规定。锦和商业 2020 年度日常关联交易执行情况及 2021 年度日常关联交易预计情况的事项是依据公司生产经营实际情况作出的，相关关联交易遵循公平、公正、公允的原则，未损害公司及公司中小股东的利益，亦不会影响公司的独立性。

综上，保荐机构对上海锦和商业经营管理股份有限公司 2020 年度关联交易执行情况及 2021 年度日常关联交易预计情况的相关事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《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 2020 年度关联交易执行情况及 2021 年度日常关联交易预计情况的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人：


赵润璋


朱明强

中信建投证券股份有限公司

