

**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**  
**2021 年度关联交易执行情况及**  
**2022 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”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“公司”）首次公开发行股票  
的保荐机构，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自律监管指引第 11 号——持续督导》等相关法律法规及规范性文件的规定，对公司 2021 年度关联交易执行情况及 2022 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）2022 年日常关联交易履行的审议程序

2022 年 4 月 15 日，公司召开第四届董事会第十次会议，审议通过了《关于 2022 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》的相关规定，关联董事郁敏珺、郁敏琦回避表决。

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 2022 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，本次关联交易金额较 2021 年有上升主要是因为公司正常经营需要所致，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 2022 年度日常关联交易预计情况。2、公司董事会在审议《关于 2022 年度日常关联交易预计的议案》时，关联董事回避表决，表决程序合法。”

本次日常关联交易事项尚需提交股东大会。

(二) 2021 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	2021 年度 预计金额	2021 年度 实际发生金额	预计金额与实际发生金 额差异较大的原因
采购商品和接受劳务的关联交易	承租物业	上海广电股份浦东有限公司	920.00	854.57	-
	住宿服务	上海锦励实业有限公司	1.00	0.26	-
		杭州精文文广投资有限公司	10.00	2.96	-
		宁海县心泉旅游发展有限公司	10.00	6.77	-
		北京安平恒美艺术品有限公司	5.00	0.58	-
		上海铂鼎物业管理有限公司	5.00	0.51	-
		上海邸嘉物业管理有限公司	5.00	0.23	-
		上海丰明物业管理有限公司	5.00	0.24	-
		新昌县锦睿旅游开发有限公司	10.00	1.80	-
	委托管理	上海佰舍企业管理有限公司	100.00	82.76	-
	接受劳务	上海盛煦企业管理咨询有限公司	50.00	28.30	-
	小计			<b>1,121.00</b>	<b>978.98</b>
出售商品和提供劳务的关联交易	提供物业管理服务	南京广电锦和投资管理有限公司	240.00	235.25	-
		上海腾锦文化发展有限公司	5.00	5.00	-
	委托租赁	上海锦和房地产经纪有限公司	135.00	114.93	-
	委托管理	上海广电股份浦东有限公司	401.43	385.79	-

关联交易类别	关联人	2021 年度 预计金额	2021 年度 实际发生金额	预计金额与实际发生金 额差异较大的原因	
	北京锦越商业管理有限公司 (曾用名: 北京华联商业管理有限公司)	35.00	13.45	-	
	上海浙锦企业管理有限公司	250.00	229.34	-	
	北京锡阁物业管理有限公司	450.00	382.92	-	
	上海翌成公寓管理有限公司	150.00	76.10	-	
	上海盛煦企业管理咨询有限公司	50.00	53.03	-	
	上海翌里物业管理有限公司	100.00	81.91	-	
	上海邸嘉物业管理有限公司	30.00	9.87	-	
	北京翌泽物业管理有限公司	350.00	346.79	-	
	上海潼翊实业有限公司	30.00	18.42	-	
	上海懋居物业管理有限公司	30.00	7.84	-	
	上海丰明物业管理有限公司	10.00	4.41	-	
	上海铂鼎物业管理有限公司	30.00	26.15	-	
	上海锦励实业有限公司	50.00	15.73	-	
	提供信息化服务	上海京翌企业管理咨询有限公司	50.00	28.30	-
		<b>小计</b>	<b>2,396.43</b>	<b>2,035.23</b>	-
其他事项	其他关联方	<b>50.00</b>	<b>0.50</b>	-	
<b>合计</b>		<b>3,567.43</b>	<b>3,014.71</b>	整体不存在重大差异	

(三) 2022 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，公司预计公司 2022 年度日常关联交易情况如下：

单位：万元、%

关联交易类别		关联人	2022 年度预计金额	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	2021 年度实际发生金额	占同类业务比例	2022 年预计金额与 2021 年实际发生额发生较大的原因
采购商品和接受劳务的关联交易	承租物业	上海广电股份浦东有限公司	720.63	118.10	854.57	2.01	减少承租面积
	住宿服务	上海锦励实业有限公司	5.00	-	0.26	0.15	-
		宁海县心泉旅游发展有限公司	20.00	-	6.77	4.01	-
		杭州精文文广投资有限公司	20.00	-	2.96	1.75	-
		北京安平恒美艺术品有限公司	10.00	0.54	0.58	0.34	-
		上海铂鼎物业管理有限公司	5.00	0.29	0.51	0.30	-
		上海邸嘉物业管理有限公司	5.00	-	0.23	0.14	-
		上海丰明物业管理有限公司	5.00	0.15	0.24	0.14	-
		新昌县锦睿旅游开发有限公司	20.00	0.00	1.80	1.07	-
		委托管理	上海佰舍企业管理有限公司	160.00	29.29	82.76	100.00
	小计		<b>970.63</b>	<b>148.37</b>	<b>950.68</b>	-	-

关联交易类别		关联人	2022 年度预计金额	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	2021 年度实际发生金额	占同类业务比例	2022 年预计金额与 2021 年实际发生额发生较大的原因
出售商品和提供劳务的关联交易	提供物业管理服务	南京广电锦和投资管理有限公司	250.00	58.98	235.25	8.61	-
		北京盛煦企业管理咨询有限公司	5.00	0.27	0.50	0.02	-
	委托租赁	上海锦和房地产经纪有限公司	300.00	5.00	114.93	6.43	新签约面积增加的佣金收入
	委托管理	上海浙锦企业管理有限公司	250.00	-	229.34	5.08	-
		上海广电股份浦东有限公司	3,000.00	47.37	385.79	8.54	管理面积的增加带来的新增招商佣金收入
		北京锦越商业管理有限公司	250.00	42.60	13.45	0.32	新签约面积增加的佣金收入
		北京锡阁物业管理有限公司	1,000.00	143.28	382.92	8.51	新签约面积增加的佣金收入
		上海翌成公寓管理有限公司	10.00	6.77	76.10	1.68	满租状态，招商佣金收入减少
		上海盛煦企业管理咨询有限公司	15.00	7.70	53.03	1.17	满租状态，招商佣金收入减少
		上海翌里物业管理有限公司	300.00	33.58	81.91	1.81	新签约面积增加的佣金收入
		上海邸嘉物业管理有限公司	10.00	-	9.87	0.22	-
上海潼翊实业有		20.00	-	18.42	0.41	-	

关联交易类别		关联人	2022 年度预计金额	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	2021 年度实际发生金额	占同类业务比例	2022 年预计金额与 2021 年实际发生额发生较大的原因
		限公司					
		上海锦励实业有限公司	20.00	-	15.73	0.35	-
		上海丰明物业管理有限公司	5.00	-	4.41	0.10	-
		上海懋居物业管理有限公司	20.00	-	7.84	0.17	-
		上海铂鼎物业管理有限公司	20.00	0.00	26.15	0.58	-
		<b>小计</b>	<b>5,475.00</b>	<b>345.55</b>	<b>1,655.65</b>	-	-
其他事项	向其他关联方采购商品和接受劳务		130.00	-	-	-	其他预计将成为公司关联方而产生的新增关联交易
	向其他关联方出售商品和提供劳务		200.00	-	-	-	其他预计将成为公司关联方而产生的新增关联交易
	<b>小计</b>		<b>330.00</b>	-	-	-	-
<b>合计</b>			<b>6,775.63</b>	<b>493.92</b>	<b>2,606.33</b>	-	-

说明：1、“本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额”中的“披露日”选取 2022 年 3 月 31 日；2、“其他关联方”为根据法律法规、企业会计准则及中国证监会、上海证券交易所的相关规定，本年度内预计将构成本公司关联方的法人、非法人组织和自然人；3、“本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额”未经审计；4、“住宿服务”包括住宿服务、会务服务以及其他相关服务等。

## 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、总经理郁敏珺女士担任上海广电股份浦东有限公司董事长，公司董事郁敏琦女士担任该公司总经理，公司监事会主席陆静维女士担任该公司董事，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人，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	135,000 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	2021 年末/2021 年度
总资产	298,873.11
净资产	128,086.01
营业收入	7,295.60
净利润	839.10

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

公司董事胡蓓女士担任该公司董事，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人，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	4,500 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	2021 年末/2021 年度
总资产	44,373.29
净资产	-1,576.37
营业收入	6,682.80
净利润	199.08

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）上海锦和房地产经纪有限公司

上海锦和房地产经纪有限公司为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，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	2,000 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	2021 年末/2021 年度
总资产	7,054.92
净资产	3,060.73
营业收入	1,567.94
净利润	752.62

注：以上财务数据未经审计。

#### (四) 北京锦越商业管理有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士担任北京锦越商业管理有限公司董事长，公司董事郁敏琦女士担任该公司董事、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	北京锦越商业管理有限公司
注册资本	32,700 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。）

北京锦越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	2021 年末/2021 年度
总资产	60,978.27
净资产	30,557.99
营业收入	3,288.73
净利润	-1.89

注：以上财务数据未经审计。

#### (五) 上海浙锦企业管理有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺担任上海浙锦企业管理有限公司董事长，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	12,000 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	2021 年末/2021 年度
总资产	40,455.89
净资产	10,369.35
营业收入	2,619.66
净利润	-880.66

注：以上财务数据未经审计。

#### (六) 上海锦励实业有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士担任上海锦励实业有限公司董事长，公司董事郁敏琦担任该公司董事，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人，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	65,000 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)

上海锦励实业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	2021 年末/2021 年度
总资产	78,477.04
净资产	-1,230.61
营业收入	7,166.06

净利润	-2,446.79
-----	-----------

注：以上财务数据未经审计。

#### (七) 杭州精文文广投资有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士担任该公司董事长，公司董事郁敏琦女士担任该公司董事、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	杭州精文文广投资有限公司
注册资本	38,400 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*

杭州精文文广投资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	2021 年末/2021 年度
总资产	85,202.98
净资产	31,323.32
营业收入	10,406.79
净利润	598.80

注：以上财务数据未经审计。

#### (八) 宁海县心泉旅游发展有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士担任该公司董事长，公司董事郁敏琦女士担任该公司董事、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	宁海县心泉旅游发展有限公司
注册资本	17,000 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)。

宁海县心泉旅游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	2021 年末/2021 年度
总资产	33,922.33
净资产	13,027.94
营业收入	6,441.16
净利润	-1,782.61

注：以上财务数据未经审计。

#### （九）上海懋居物业管理有限公司

公司董事长、总经理郁敏璐女士担任上海懋居物业管理有限公司董事长，公司董事郁敏琦女士担任该公司董事、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	上海懋居物业管理有限公司
------	--------------

注册资本	4,000 万元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	2016 年 10 月 27 日
住所	上海市长宁区玉屏南路 697 号 3 幢 2-5 层
经营范围	物业管理，酒店管理，停车场（库）经营管理，自有设备租赁，自有房屋租赁，商务信息咨询，市场营销策划，企业管理咨询，清洁服务，会务服务（主办、承办除外），旅馆，餐饮服务。

上海懋居物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	2021 年末/2021 年度
总资产	11,367.43
净资产	32.98
营业收入	1,060.63
净利润	-114.18

注：以上财务数据未经审计。

#### （十）上海邸嘉物业管理有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士担任上海邸嘉物业管理有限公司董事长，公司董事郁敏琦女士担任该公司董事、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	上海邸嘉物业管理有限公司
注册资本	10,000 万元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	2008 年 1 月 21 日
住所	上海市徐汇区龙华西路沈家宅 14 号
经营范围	许可项目：住宿服务；餐饮服务；出版物零售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；餐饮企业管理；会务服务；展览展示服务；商务信息咨询；市场营销策划；企业管理咨询；酒店管理；自有设备租赁；清洁服务；停车场（库）经营管理；非居住房地产租赁。

上海邸嘉物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	2021 年末/2021 年度
----	-----------------

总资产	8,783.77
净资产	-1,304.89
营业收入	680.03
净利润	241.94

注：以上财务数据未经审计。

#### (十一) 上海盛煦企业管理咨询有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士担任上海盛煦企业管理咨询有限公司董事长，公司董事郁敏琦女士担任该公司董事、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	上海盛煦企业管理咨询有限公司
注册资本	3,000 万美元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	2015 年 1 月 29 日
住所	上海市长宁区广顺路 33 号 8 幢一层 2012 室
经营范围	企业管理咨询，商务信息咨询。

上海盛煦企业管理咨询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	2021 年末/2021 年度
总资产	336,640.24
净资产	-72,092.29
营业收入	1,074.09
净利润	-57,989.49

注：以上财务数据未经审计。

#### (十二) 北京安平恒美艺术品有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士担任北京安平恒美艺术品有限公司董事长，公司董事郁敏琦女士担任该公司董事、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	北京安平恒美艺术品有限公司
注册资本	1,000 万元
法定代表人	郁敏珺

成立时间	2011年10月25日
住所	北京市朝阳区幸福一村十巷2号1至5层
经营范围	物业管理；餐饮服务（制售冷热饮）；住宿；销售工艺品；工艺美术设计；组织文化艺术交流；承办展览展示；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；出租办公用房，出租商业用房，餐饮管理；酒店管理；会议服务；企业管理咨询；市场营销策划等。

北京安平恒美艺术品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	2021年末/2021年度
总资产	8,386.03
净资产	3,615.03
营业收入	530.69
净利润	-101.01

注：以上财务数据未经审计。

### （十三）北京锡阁物业管理有限公司

公司董事长、总经理郁敏琪女士担任北京锡阁物业管理有限公司董事，公司董事郁敏琦女士担任该公司总经理，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	北京锡阁物业管理有限公司
注册资本	42,000万元
法定代表人	郁敏琦
成立时间	2018年08月15日
住所	北京市朝阳区北苑东路19号院1号楼9层902
经营范围	物业管理；出租商业用房；清洁服务（不含餐具消毒）；机动车公共停车场服务；酒店管理；餐饮管理；企业管理咨询；经济贸易咨询；企业策划。

北京锡阁物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	2021年末/2021年度
总资产	87,262.77
净资产	-7,306.48
营业收入	482.23
净利润	-3,751.46

注：以上财务数据未经审计。

#### (十四) 上海翌里物业管理有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士担任上海翌里物业管理有限公司董事长，公司董事郁敏琦女士担任该公司董事，公司董事长郁敏珺的母亲吴晓梅女士担任该公司总经理，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	上海翌里物业管理有限公司
注册资本	30,000 万元
法定代表人	吴晓梅
成立时间	2017 年 12 月 18 日
住所	上海市虹口区同丰路 699 号 2 层 A 区、3 层 A 区、4 层 A 区、5 层 A 区
经营范围	一般项目：从事同丰路 699 号、667 弄地下一层 01、667 弄地下室地下二层地下室、667 弄人防车库地下二层人防车库物业的出租、经营；物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；餐饮管理；会议及展览服务；商务信息咨询（不含投资类咨询）；市场营销策划；企业管理咨询；自有设备租赁。

上海翌里物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	2021 年末/2021 年度
总资产	71,472.13
净资产	26,389.72
营业收入	1,076.95
净利润	-3,610.28

注：以上财务数据未经审计。

#### (十五) 上海铂鼎物业管理有限公司

公司监事会主席陆静维女士担任上海铂鼎物业管理有限公司董事、公司监事张怡女士担任该公司董事，公司董事长郁敏珺的母亲吴晓梅女士担任该公司总经理，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	上海铂鼎物业管理有限公司
注册资本	9,600 万元

法定代表人	吴晓梅
成立时间	2017年09月28日
住所	上海市徐汇区文定路219号2-7层
经营范围	物业管理，酒店管理，停车场（库）管理，餐饮服务，会务服务，商务信息咨询，企业管理咨询，市场营销策划，自有设备租赁，自有房屋租赁，旅馆。

上海铂鼎物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	2021年末/2021年度
总资产	38,953.28
净资产	3,840.05
营业收入	1,735.28
净利润	-1,883.59

注：以上财务数据未经审计。

#### （十六）上海佰舍企业管理有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士担任上海佰舍企业管理有限公司董事长，公司董事郁敏琦女士担任该公司董事，其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人，其基本情况如下：

公司名称	上海佰舍企业管理有限公司
注册资本	1,000万元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	2014年04月18日
住所	上海市徐汇区复兴西路57号甲1幢237室
经营范围	企业管理咨询，商务信息咨询，会务服务，企业形象策划，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意测验、民意测验），展览展示服务，翻译服务，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），文化艺术交流策划（除经纪），礼仪服务，物业管理，企业登记代理，文具用品、办公用品、办公设备、化妆品、建筑材料的销售，建筑专业设计，建筑装饰装修建设工程设计与施工，智能化建设工程专项设计，水暖电安装建设工程作业，机电设备安装建设工程专业施工，风景园林建设工程专项设计，建设工程造价咨询，建设工程监理服务，市场营销策划，酒店管理，自有设备租赁，停车收费。

上海佰舍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	2021 年末/2021 年度
总资产	536.44
净资产	-7,493.81
营业收入	534.90
净利润	-2,436.65

注：以上财务数据未经审计。

#### (十七) 上海丰明物业管理有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士担任上海丰明物业管理有限公司董事长，公司董事郁敏琦女士担任该公司董事、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	上海丰明物业管理有限公司
注册资本	13,500 万元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	2012 年 01 月 16 日
住所	上海市黄浦区中山南一路 428 号 2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15、16、17、19、20、21、22、23、25 层（实际楼层 2-14 层、16-21 层）
经营范围	物业管理，餐饮企业管理，会务服务，商务信息咨询，市场营销策划，企业管理咨询，酒店管理，自有设备租赁，保洁服务，停车场（库）管理，房地产租赁经营，旅馆。

上海丰明物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	2021 年末/2021 年度
总资产	86,549.75
净资产	10,400.48
营业收入	4,460.63
净利润	-1,905.36

注：以上财务数据未经审计。

#### (十八) 新昌县锦睿旅游开发有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺女士担任该公司董事，公司董事郁敏琦女士担任该公司董事长、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	新昌县锦睿旅游开发有限公司
注册资本	14,000 万元
法定代表人	郁敏琦
成立时间	2015 年 11 月 20 日
住所	浙江省绍兴市新昌县澄潭街道韩妃江路 666 号
经营范围	一般项目：休闲观光活动；游览景区管理；酒店管理；建筑材料销售；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；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；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）；餐饮管理等。许可项目：各类工程建设活动；建设工程设计；施工专业作业；住宅室内装饰装修；房地产开发经营；餐饮服务；住宿服务；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包等。

新昌县锦睿旅游开发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	2021 年末/2021 年度
总资产	51,639.69
净资产	13,611.03
营业收入	1,682.16
净利润	-388.97

注：以上财务数据未经审计。

#### （十九）上海翌成公寓管理有限公司

公司监事会主席陆静维女士担任上海翌成公寓管理有限公司董事、公司监事张怡女士担任该公司董事，公司董事长郁敏琦的母亲吴晓梅女士担任该公司总经理，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	上海翌成公寓管理有限公司
注册资本	200 万元
法定代表人	吴晓梅
成立时间	2010 年 09 月 08 日
住所	上海市徐汇区宜山路 710 号 80 幢 105 单元
经营范围	一般项目：物业管理，餐饮企业管理，旅馆（限分支机构经营），会务服务，商务信息咨询，市场营销策划，企业管理咨询，酒店管理，自有设备租赁，清洁服务，停车收费。

上海翌成公寓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	2021 年末/2021 年度
总资产	7,640.08
净资产	1,232.79
营业收入	4,196.69
净利润	774.01

注：以上财务数据未经审计。

## （二十）上海潼翊实业有限公司

公司董事长郁敏珺的母亲吴晓梅女士担任上海潼翊实业有限公司总经理，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	上海潼翊实业有限公司
注册资本	13,400 万元
法定代表人	吴晓梅
成立时间	2018 年 08 月 02 日
住所	上海市杨浦区营口路 625 弄 3 号 2-8 层
经营范围	自有房屋租赁，旅馆，物业管理，建筑装饰装修工程，会务服务，广告设计，玩具、服装鞋帽、皮革制品、日用百货、工艺礼品（文物除外）、文体用品、办公设备、建筑装饰材料、金属材料、五金交电、家用电器、电子产品、通讯器材、卫生洁具、厨房设备、纸制品、包装材料、针纺织品、玻璃制品、橡塑制品、音响设备、化妆品、家具、计算机及辅助设备、酒店设备的销售，商务信息咨询，网络科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，房屋租赁经营。

上海潼翊实业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	2021 年末/2021 年度
总资产	33,892.78
净资产	10,205.85
营业收入	935.89
净利润	-1,089.78

注：以上财务数据未经审计。

## （二十一）北京盛煦企业管理咨询有限公司

公司董事长郁敏珺的母亲吴晓梅女士担任北京盛煦企业管理咨询有限公司

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	北京盛煦企业管理咨询有限公司
注册资本	1,000 万元
法定代表人	吴晓梅
成立时间	2018 年 6 月 27 日
住所	北京市朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼 26 层 2601 室内 01 号
经营范围	企业管理咨询。（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。）

北京盛煦企业管理咨询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	2021 年末/2021 年度
总资产	27,388.42
净资产	-3,554.07
营业收入	158.67
净利润	-769.57

注：以上财务数据未经审计。

### 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。

公司的控股子公司上海锦能物业管理有限公司及其分公司向南京广电锦和投资管理有限公司及北京盛煦企业管理咨询有限公司提供物业管理服务，物业管理费用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、北京锦越商业管理有限公司、上海浙锦企业管理有限公司委托公司及公司的控股子公司上海锦能物业管理有限公司对其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。

公司及其控股子公司向北京锡阁物业管理有限公司、上海翌成公寓管理有限公司、上海盛煦企业管理咨询有限公司、上海翌里物业管理有限公司及上海广电股份浦东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。

上海锦励实业有限公司、杭州精文文广投资有限公司、宁海县心泉旅游开发有限公司、北京安平恒美艺术品有限公司、上海铂鼎物业管理有限公司、上海邸嘉物业管理有限公司、上海丰明物业管理有限公司及新昌县锦睿旅游开发有限公司向公司提供住宿服务，按照内部协议价执行。

上海佰舍企业管理有限公司受托管理公司及其控股子公司长租公寓类项目，相关费用参照市场价格由双方协商确定。

上海盛煦企业管理咨询有限公司向公司及其控股子公司产的劳务费用，该项费用参照提供劳务人员的报酬，由双方协商确定。

公司及其控股子公司及分公司向北京锡阁物业管理有限公司、上海翌成公寓管理有限公司、上海翌里物业管理有限公司、上海邸嘉物业管理有限公司、上海潼翊实业有限公司、上海懋居物业管理有限公司、上海丰明物业管理有限公司、上海铂鼎物业管理有限公司、上海锦励实业有限公司提供招商服务收取佣金，招商佣金参照市场价格由双方协商确定。

公司及其控股子公司及分公司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 2022 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 2021 年年末经审计净资产绝对值超过 5%，主要系公司正常经营需要所致，大部分业务将增厚公司营业收入，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

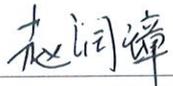
经核查，保荐机构认为：公司 2021 年度日常关联交易执行情况及 2022 年度日常关联交易预计情况已经公司第四届董事会第十次会议审议通过，关联董事对此予以回避表决，独立董事对此予以事前认可并发表了独立意见。其内部决策程序符合《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规及规范性文件的规定以及公司《公司章程》的规定。公司 2021 年度日常关联交易执行情况及 2022 年度日常关联交易预计情况的事项是依据公司生产经营实际情况作出的，相关关联交易遵循公平、公正、公允的原则，未损害公司及公司中小股东的利益，亦不会影响公司的独立性。

综上，保荐机构对上海锦和商业经营管理股份有限公司 2021 年度关联交易执行情况及 2022 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2021年度关联交易执行情况及2022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

