

上海策源置业顾问股份有限公司

要约收购报告书

非上市公众公司名称： 上海策源置业顾问股份有限公司
股票挂牌地点： 全国中小企业股份转让系统
股票简称： 策源股份
股票代码： 833517

收购人名称： 上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
住所/通讯地址： 上海市复兴东路2号
上市地： 上海证券交易所
股票简称： 豫园股份
股票代码： 600655

二〇二〇年五月

声 明

一、本报告书系收购人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《非上市公众公司收购管理办法》、《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第5号——权益变动报告书、收购报告书和要约收购报告书》及相关的法律法规编制。

二、依据《中华人民共和国证券法》、《非上市公众公司收购管理办法》的规定，本报告书已全面披露了收购人所持有、控制的上海策源置业顾问股份有限公司的股份。截至本报告书签署之日，除本报告书披露的持股信息外，收购人没有通过任何其他方式在上海策源置业顾问股份有限公司拥有权益。

三、收购人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反收购人公司章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

四、收购人将依法履行本次收购相关的信息披露义务。

五、本次收购是根据本报告书所载明的资料进行的。除收购人和所聘请的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

六、收购人承诺本报告书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

目 录

声 明.....	2
目 录.....	3
释 义.....	5
第一节 收购人介绍	6
一、收购人基本情况.....	6
二、收购人相关产权及控制关系.....	7
三、收购人从事的主要业务及最近两年财务状况.....	10
四、收购人及其董事、监事、高级管理人员最近 2 年受过行政处罚、刑事处 罚、涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况.....	10
五、收购人主体资格情况.....	11
六、收购人与公众公司之间的关联关系.....	12
第二节 本次收购的基本情况	13
一、本次收购的方式、资金来源及支付方式.....	13
二、本次收购具体方案.....	13
三、收购人及其董事、监事、高级管理人员在收购事项发生之日前 6 个月 内买卖策源股份股票的情况.....	18
四、收购人及其关联方在收购前 24 个月内与策源股份及其关联方之间的交 易情况.....	18
第三节 收购目的及后续计划	20
一、本次收购的目的.....	20
二、本次收购的后续计划.....	20
第四节 本次收购对公众公司的影响分析	22
一、收购人本次收购前后权益变动情况及收购完成后关于实际控制人的认定	22
二、本次收购的风险事项.....	22
三、同业竞争及避免同业竞争的措施.....	22
四、关联交易及规范关联交易的措施.....	23

第五节 收购人作出的公开承诺以及约束措施	25
一、收购人关于本次收购行为所作出的公开承诺事项.....	25
二、收购人未能履行承诺事项时的约束措施.....	26
第六节 其他重要事项	28
第七节 本次收购相关证券服务机构	29
一、相关证券服务机构基本情况.....	29
二、中介机构与收购人、被收购人及本次收购行为之间的关联关系.....	29
第八节 备查文件	30
一、备查文件.....	30
二、备查地点.....	30
第九节 相关声明	31
收购人声明.....	32
财务顾问声明.....	45
律师声明.....	46

释 义

除非另有说明，以下简称在本报告书中的含义如下：

公众公司、挂牌公司、被收购公司、被收购人、策源股份	指	上海策源置业顾问股份有限公司
收购人、上市公司、豫园股份	指	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
本次要约收购、本次收购	指	收购人以向被收购公司所有股东发出收购其所持有的全部无限售条件股份的要约方式收购被收购公司股权
本要约收购报告书、本报告书	指	《上海策源置业顾问股份有限公司要约收购报告书》
财务顾问报告	指	《中原证券股份有限公司关于上海策源置业顾问股份有限公司要约收购报告书之财务顾问报告》
预受股东	指	同意接受收购要约的股东
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
中国结算	指	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
财务顾问、中原证券	指	中原证券股份有限公司
收购人法律顾问	指	国浩律师（上海）事务所
《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》
《公司章程》	指	《上海策源置业顾问股份有限公司章程》
《投资者适当性管理办法》	指	《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》
《收购管理办法》	指	《非上市公众公司收购管理办法》
《第 5 号准则》	指	《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第 5 号——权益变动报告书、收购报告书和要约收购报告书》
元、万元	指	人民币元、万元

特别说明：本报告书中所列数据可能因四舍五入原因而与根据相关单项数据直接相加之和在尾数上略有差异。

第一节 收购人介绍

一、收购人基本情况

公司全称：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

英文名称：SHANGHAI YUYUAN TOURIST MART(GROUP) Co., Ltd.

股票简称：豫园股份

股票代码：600655

成立时间：1987年11月25日

上市时间：1992年9月2日

企业性质：其他股份有限公司（上市）

住所：上海市黄浦区文昌路19号

统一社会信用代码：91310000132200223M

法定代表人：徐晓亮

董事会秘书：蒋伟

注册资本：3,883,761,964 元人民币

联系电话：021-23029999

电子邮箱：obd@yuyuantm.com.cn

经营范围：金银饰品、铂金饰品、钻石饰品、珠宝玉器、工艺美术品、百货、五金交电、化工原料及产品（除专项规定）、金属材料、建筑装潢材料、家具的批发和零售，餐饮企业管理（不含食品生产经营），企业管理，投资与资产管理，社会经济咨询，大型活动组织服务，会展服务，房产开发、经营，自有房屋租赁，物业管理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），食堂（不含熟食卤味），自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）、经营进料加工和“三来一补”业务、经营转口贸易和对销贸易，托运业务，生产金银饰品、铂金饰品、钻石饰品（限分支机构经营）。【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】

二、收购人相关产权及控制关系

(一) 控股股东和实际控制人情况

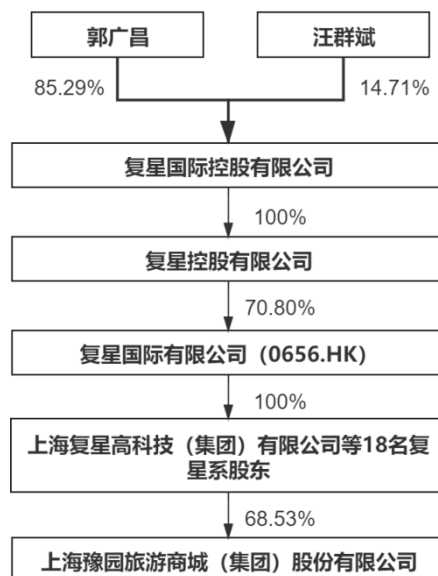
截至 2019 年 12 月 31 日，上海复星高科技（集团）有限公司等 18 名复星系股东系一致行动人，合计持有上市公司 68.53% 股份。上海复星高科技（集团）有限公司为上市公司的控股股东；郭广昌为上市公司实际控制人。

控股股东上海复星高科技（集团）有限公司基本情况如下：

公司名称	上海复星高科技（集团）有限公司
法定代表人	陈启宇
成立日期	2005 年 3 月 8 日
注册资本	480,000 万元
注册地	上海市曹杨路 500 号 206 室
经营范围	受复星国际有限公司和其所投资企业及其关联企业的委托，为其提供投资经营管理和咨询服务、市场营销服务、财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务、员工培训和管理服务、承接本集团内部的共享服务及境外公司的服务外包。计算机领域的技术开发、技术转让，相关业务的咨询服务。
统一社会信用代码	91310000132233084G

(二) 产权控制关系

截至 2019 年 12 月 31 日，上市公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系图如下：



(三) 收购人前十大股东情况

截至 2019 年 12 月 31 日，收购人前十大股东的出资结构如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股份性质
1	上海复地投资管理有限公司	1,023,403,904	26.35	有限售条件股份
2	浙江复星商业发展有限公司	365,163,041	9.40	有限售条件股份
3	上海复星产业投资有限公司	247,745,078	6.38	无限售流通股
4	上海复川投资有限公司	190,210,308	4.90	有限售条件股份
5	上海市黄浦区房地产开发实业总公司	164,276,968	4.23	无限售流通股
6	上海复星高科技(集团)有限公司	138,987,718	3.58	无限售流通股
7	SPREAD GRAND LIMITED	131,841,042	3.39	有限售条件股份
8	上海艺中投资有限公司	120,966,012	3.11	有限售条件股份
9	上海豫园(集团)有限公司	95,808,678	2.47	无限售流通股
10	重庆润江置业有限公司	89,257,789	2.30	有限售条件股份

(四) 收购人控股股东、实际控制人所控制的核心企业和核心业务情况

截至本报告书签署之日，收购人控股股东、实际控制人控制的除收购人外核心企业基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本(万元)	实际控制人控制的股权比例	主要业务
1	上海复星高科技(集团)有限公司	480,000.00	60.39%	健康、快乐及富足，其中富足包括保险、金融和投资三大板块。
2	浙江复星商业发展有限公司	10,000.00	60.39%	蜂巢地产相关投资。
3	上海复地投资管理有限公司	8,000.00	60.39%	投资管理，房地产投资。
4	复星国际有限公司	港币 4,309,419.71	60.39%	健康、快乐及富足，其中富足包括保险、金融和投资三大板块。
5	复星控股有限公司	港币 1.00	85.29%	投资控股
6	上海复星高科技集团财务有限公司	150,000.00	49.76%	吸收成员单位的存款；对成员单位办理票据承兑与贴现、贷款及提供担保；从事同业拆借；办理成员单位之间的委托贷款及成员单位的委托投资；有价证券投资(固定收益类),成员单位产品的消费信贷等业务。
7	复地(集团)股	250,415.50	60.39%	房地产开发、经营、房地产投资、物业管理及

序号	公司名称	注册资本(万元)	实际控制人控制的股权比例	主要业务
	份有限公司			以上相关行业的咨询服务。
8	上海复星医药(集团)股份有限公司	256,289.85	22.87%	药品制造与研发、医疗服务、医疗器械与医学诊断、医药分销与零售。
9	海南矿业股份有限公司	195,472.03	31.14%	铁矿石业务、油气业务。
10	南京钢铁股份有限公司	442,231.67	15.68%	高效率、全流程钢铁联合企业,同时从事与钢铁业务协同的信息科技、电子商务、现代物流。
11	南京南钢钢铁联合有限公司	300,000.00	36.23%	钢材销售;实业投资;提供劳务服务;自营和代理各类商品和技术的进出口。
12	上海复宏汉霖生物技术股份有限公司	54,349.49	53.33%	单克隆抗体药物的研发、生产及销售。
13	亚东广信科技发展有限公司	755.60	85.30%	投资管理。
14	上海兴业投资发展有限公司	140,000.00	85.30%	投资管理。
15	上海钢联电子商务股份有限公司	15,910.89	21.50%	黑色、有色、能源化工、农产品等大宗商品提供商业资讯服务、数据研究服务、电子商务服务及其增值服务。
16	德邦证券股份有限公司	396,700.00	83.54%	经纪业务、大投资银行业务、自营业务、资产管理业务、研究工作、信用业务、私募基金综合服务业务。
17	上海广信科技发展有限公司	4,000.00	64.45%	投资管理。
18	上海复星商业投资管理有限公司	美元 25,780.00	60.39%	投资管理。
19	复星产业控股有限公司	港币 1.00	60.39%	投资控股
20	复星旅游文化集团	欧元 100.00	80.97%	提供以家庭为中心的休闲度假旅游体验。
21	复星联合健康保险股份有限公司	50,000.00	12.08%	健康保险;意外伤害保险;再保险;短期健康保险;经营保险业务。
22	葡萄牙医疗服务集团 Luz Saúde, S.A.	欧元 9,554.23	60.29%	医疗及其他行业
23	Club Med SAS	欧元 14,970.48	53.89%	持有商业实体、经营、房地产实体
24	FIDELIDADE - COMPANHIA	欧元 45,738.00	51.32%	保险、再保险

序号	公司名称	注册资本(万元)	实际控制人控制的股权比例	主要业务
	DE SEGUROS, S.A.			
25	Banco Comercial Português, S.A. (BCP)	欧元 472,500.00	16.45%	银行
26	Hauck & Aufhaeuser Privatbankiers AG (H&A)	欧元 1,844.52	60.33%	私人银行
27	Peak Reinsurance Company Limited	美元 78,672.07	60.39%	再保险

三、收购人从事的主要业务及最近两年财务状况

截至本报告书签署之日，收购人最近 2 年的主营业务及主要财务数据如下：

（一）主营业务情况

收购人系一家拥有珠宝零售、餐饮品牌、旅游商业、老字号品牌零售、房地产等业务的大型综合商业集团。

（二）最近 2 年主要财务数据

收购人最近 2 年主要财务数据等详见收购人于 2019 年 3 月 26 日、2020 年 3 月 24 日于上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）披露的《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2018 年年度报告》、《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2019 年年度报告》。

四、收购人及其董事、监事、高级管理人员最近 2 年受过行政处罚、刑事处罚、涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

1、截至本报告书签署之日，收购人的董事、监事、高级管理人员情况如下：

（1）收购人本届董事会为其第十届董事会，共由 12 名董事组成，分别为王

基平、王鸿祥、王哲、石琨、朱立新、刘斌、李志强、徐晓亮、倪静、龚平、黄震、谢佑平，其中王鸿祥、王哲、倪静、谢佑平为独立董事。

(2) 收购人本届监事会为其第十届监事会，共由 3 名监事组成，分别为周文一、黄杰、俞琳，其中俞琳为职工代表监事。

(3) 收购人现有高级管理人员 6 名，分别为黄震(总裁)、石琨(联席总裁)、蒋伟(董事长助理兼董事会秘书)、王瑾(副总裁)、郝毓鸣(副总裁)、邹超(副总裁兼 CFO)。

2、截至本报告书签署之日，收购人及其现任董事、监事、高级管理人员最近 2 年不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

3、截至本报告书签署之日，收购人及其实际控制人、法定代表人、现任董事、监事、高级管理人员不存在被列入失信联合惩戒对象名单、被执行联合惩戒的情形，收购人不存在全国中小企业股份转让系统有限责任公司《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》中不得收购挂牌公司的情形。

五、收购人主体资格情况

收购人系上交所上市公司，实收股本为 3,883,761,964 元，已开立股转系统交易账户，符合《非上市公众公司监督管理办法》第四十二条和《投资者适当性管理办法》第六条关于合格机构投资者相关要求，可以成为公众公司股东。收购人具有良好的诚信记录，具有健全的治理机制，不存在利用公众公司收购损害被收购公司及其股东的合法权益的情况。

收购人具有实际经营业务，不属于《非上市公众公司监管问答——定向发行（二）》规定的持股平台。

收购人并非私募投资基金管理人或私募投资基金，无需按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定履行登记备案程序。

豫园股份作为收购人，已出具《关于主体资格的承诺函》，郑重承诺并保证

不存在以下情形：

（一）负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；

（二）最近 2 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；

（三）最近 2 年有严重的证券市场失信行为；

（四）法律、行政法规规定以及中国证券监督管理委员会认定的不得收购公众公司的其他情形。

综上，收购人不存在《收购管理办法》第六条规定的情形及法律法规禁止收购公众公司的情形，具备收购公众公司的主体资格。

六、收购人与公众公司之间的关联关系

截至本报告书签署之日，收购人与公众公司的实际控制人均为郭广昌先生，双方均受同一方实际控制。

第二节 本次收购的基本情况

一、本次收购的方式、资金来源及支付方式

收购人通过向策源股份所有股东发出收购其所持有的全部无限售条件股份之要约的方式收购策源股份全部无限售条件股份。

本次收购的交易方式为现金收购。收购人拟用于本次交易的资金为自有资金。

二、本次收购具体方案

（一）被收购公司名称、收购股份的种类、预定收购的股份数量及其占被收购公司已发行股份的比例

1、被收购公司名称等基本情况

（1）被收购公司名称：上海策源置业顾问股份有限公司

（2）被收购公司股票名称：策源股份

（3）被收购公司股票代码：833517

2、收购股份的种类

本次收购股份的种类为策源股份全部已发行无限售条件人民币普通股。

3、预定收购的股份数量及其占被收购公司已发行股份的比例

本次收购向策源股份所有股东发出收购其所持有的全部无限售条件股份的要约：策源股份总股本 90,000,000 股，扣减有限售条件的股份 4,777,500 股（全部为策源股份董事、监事、高级管理人员任职形成的限售），本次收购预定收购的股份数量为 85,222,500 股，占策源股份已发行股份的 94.69%。

（二）要约价格及其计算基础

本次要约价格以具有证券期货从业资格的资产评估机构北京中企华资产评估有限责任公司对被收购公司截至 2019 年 10 月 31 日全部权益的评估结果为基础确定。策源股份 100% 股权评估价值为 62,833.00 万元，折合每股评估价格为

6.98 元/股, 据此确定本次要约价格为 6.98 元/股, 与评估价格不存在实质性差异。

豫园股份在本次要约收购前 6 个月内不存在买卖策源股份股票的情形; 策源股份因本次交易停牌前 6 个月内的二级市场交易价最高为 4.79 元/股、最低为 3.10 元/股; 策源股份停牌前 6 个月内不存在股票发行的情况; 截至 2019 年末, 策源股份经审计的每股净资产为 6.37 元/股。本次要约价格为 6.98 元/股, 以对被收购公司截至 2019 年 10 月 31 日全部权益的评估结果为基础确定, 不低于前述价格, 具有合理性。

(三) 要约收购报告书披露日前 6 个月内收购人取得该种股票所支付的最高价格

本报告书披露日前 6 个月内收购人不存在通过股转系统交易、认购增发股票等方式取得该种股票的情形。

(四) 收购资金总额、资金来源及资金保证、其他支付安排及支付方式

1、收购资金总额

基于要约价格为 6.98 元/股, 拟收购策源股份全体股东持有的全部无限售条件股份, 即 94.69% 的策源股份股票, 本次收购所需最高资金总额为 59,485.31 万元, 不超过 62,833.00 万元。

2、资金来源

本次收购资金均为收购人的自有资金。

3、资金保证

收购人已将不少于收购价款总额 20% 的 12,566.60 万元, 作为履约保证金存入中国证券登记结算有限责任公司指定的银行账户。

4、支付安排及支付方式

本次收购的支付方式为现金支付, 收购人将在要约收购期限届满后的两个交易日内, 按照中国结算相关规定完成收购资金的足额缴纳。

(五) 要约收购的约定条件

本次要约收购设置生效条件：在要约收购期限届满前最后一个交易日 15:00 时，中国结算北京分公司临时保管的预受要约的被收购公司股份申报数量达到或超过 67,500,000 股（占被收购公司已发行股份的 75%）。

（六）要约收购期限

本次收购的要约期限共计 30 个自然日，收购期限自 2020 年 5 月 21 日起至 2020 年 6 月 19 日止。本次要约收购期限届满前两个交易日内，预受股东仅可撤回当日申报的预受要约。

在本次要约收购期限内，投资者可以在股转系统网站信息披露系统查询截至前一交易日的预受要约股份的数量以及撤回预受要约的股份数量。

（七）受要约人预受要约的方式和程序

1、要约收购代码为：840001

2、申报价格为：6.98 元/股

3、申报数量限制

被收购公司股东申报预受要约股份数量的上限为其股东账户中持有的不存在质押、司法冻结或其他权利限制情形的股票数量，超出部分无效。被质押、司法冻结或存在其他权利限制情形的部分不得申报预受要约。

4、申请预受要约

同意接受收购要约的股东，应当在要约收购期限内每个交易日的 9:15 至 11:30、13:00 至 15:00，通过其股份托管的证券公司营业部办理预受要约的申报或撤回，证券公司营业部通过股转公司交易系统办理有关申报手续。

预受要约的申报要素包括：要约收购证券代码、被收购公司证券代码、证券账户、申报数量、股份性质、业务类别等（预受要约申报或撤回预受要约申报）。

在本次要约收购期限届满两个交易日前，预受股东可撤回已申报的预受要约；在本次要约收购期限届满前两个交易日内，预受股东仅可撤回当日申报的预受要约。

5、预受要约股票的卖出

已申报预受要约的股份当日可以申报卖出，卖出申报未成交部分仍计入预受要约申报。流通股股东在申报预受要约同一日，对同一笔股份所进行的非交易委托申报，其处理的先后顺序为：质押、预受要约、转托管。

6、预受要约的确认

预受要约申报经中国结算北京分公司确认后次一交易日生效。中国结算北京分公司对确认的预受要约股份进行临时保管。经确认的预受要约股票不得进行转托管或质押。被收购公司股份在临时保管期间，股东不得再行转让该部分股份。

7、收购要约变更

要约收购期限内，如收购要约发生变更，股东已申报的预受要约不再有效，中国结算北京分公司自动解除相应股份的临时保管；被收购公司股东如接受变更后的收购要约，须重新申报。

8、竞争性要约

出现竞争要约时，预受要约股东就初始要约预受的股份进行再次预受之前应当撤回原预受要约。

9、司法冻结

收购期限内预受要约的股份被司法冻结的，证券公司应当在协助执行股份冻结前通过交易系统撤回相应股份的预受要约申报。

10、预受要约情况公告

收购期限内的每个交易日开市前，收购人将在股转公司网站上公告已预受要约的股份数量等情况。

11、要约收购的资金划转

要约收购期限届满后两个交易日内，收购人将含相关税费的收购资金扣除履约保证金后的金额足额存入其在中国结算北京分公司的结算备付金专用存款账户，然后通知中国结算北京分公司并取得收购资金缴款证明。

12、要约收购的股份划转

收购人在取得缴款证明后，向股转公司申请划转预受要约股份，经股转公司确认后，向中国结算北京分公司出具预受股份划转确认书，办理完成股份过户手续。

13、收购结果公告

收购人在股份过户完成后的两个交易日内，披露本次要约收购划转结果，公告本次要约收购的基本情况、实施情况、要约收购股份过户结果、股份过户完成后被收购公司的股权分布情况等。

（八）受要约人撤回预受要约的方式和程序

1、撤回预受要约

预受要约股份申请撤回预受要约的，应当在收购要约有效期的每个交易日的9:15至11:30、13:00至15:00，通过其股份托管的证券公司营业部办理要约收购中相关股份撤回预受要约事宜，证券公司营业部通过股转公司交易系统办理有关申报手续。申报指令的内容应当包括：要约收购证券代码、被收购公司证券代码、证券账户、申报数量、股份性质、业务类别等。被收购公司股东在申报预受要约当日可以撤销预受申报，股东在申报当日收市前未撤销预受申报的，其预受申报在当日收市后生效。

2、要约收购期限内（包括股票暂停转让期间），被收购公司股东仍可办理有关撤回预受要约的申报手续。

3、撤回预受要约的确认

撤回预受要约申报经中国结算北京分公司确认后次一交易日生效。中国结算北京分公司对撤回预受要约的股份解除临时保管。

在要约收购期限届满2个交易日前，预受股东可以委托证券公司办理撤回预受要约的手续，中国结算北京分公司根据预受要约股东的撤回申请解除对预受要约股票的临时保管。在要约收购期限届满前2个交易日内，预受股东仅可撤回当日申报的预受要约。

4、出现竞争要约时，预受要约股东就初始要约预受的股份进行再次预受之前应当撤回原预受要约。

5、要约收购期限内预受要约的股份被司法冻结的，证券公司应当在协助执行股份冻结前通过股转公司交易系统撤回相应股份的预受要约申报。

(九) 受要约人委托办理要约收购中相关股份预受、撤回、结算、过户登记等事宜的证券公司名称及其通讯方式

接受要约的股东通过其股份托管的证券公司营业部办理本次要约收购中相关股份预受、撤回、结算、过户登记等事宜。

收购人委托德邦证券股份有限公司办理要约收购中相关股份预受、撤回、结算、过户登记等事宜。

(十) 本次要约收购是否以终止被收购公司挂牌为目的

本次收购是以终止被收购公司挂牌为目的。

(十一) 本次要约收购是否尚需取得国家相关部门批准

本次收购已经收购人 2019 年年度股东大会审议通过，不存在尚需取得国家相关部门批准的情况。

三、收购人及其董事、监事、高级管理人员在收购事项发生之日前 6 个月内买卖策源股份股票的情况

收购人及其董事、监事、高级管理人员在收购事实发生之日前 6 个月内不存在买卖策源股份股票的情况。

四、收购人及其关联方在收购前 24 个月内与策源股份及其关联方之间的交易情况

因收购人与策源股份系同一控制下主体，故收购人及其关联方即为策源股份之关联方。2018 年、2019 年，收购人及其关联方与策源股份之间的主要关联交易情况如下：

单位：万元

年度	当期发生额	应收账款期末余额	往来形成原因	往来性质
2018年	5,111.15	7,166.65	售房佣金	经营往来
2019年	6,342.90	9,722.03	售房佣金	经营往来

关联交易具体情况详见策源股份于2019年3月28日、2020年4月20日于股转系统网站（<http://www.neeq.com.cn>）披露的《上海策源置业顾问股份有限公司2018年年度报告》、《上海策源置业顾问股份有限公司2019年年度报告》。

第三节 收购目的及后续计划

一、本次收购的目的

本次收购完成后，策源股份将成为上市公司的控股子公司，纳入上市公司业务体系和合并报表范围。策源股份核心业务分为新房交易服务、资产管理、创新投资三大业务板块。本次收购有利于拓展上市公司房地产业务链条，强化上市公司旗下地产项目在前期评估、产品定位、广告策划、销售退出、商办类物业运营等方面的实力，实现良好的协同效应；有利于减少上市公司关联交易；有利于增厚上市公司业绩规模，提升上市公司持续盈利能力。

二、本次收购的后续计划

（一）对主营业务的调整计划

截至本报告书签署之日，收购人暂无在未来 12 个月内改变策源股份主营业务或者对其主营业务做出重大调整的计划。

（二）对管理层的调整计划

截至本报告书签署之日，收购人暂无在未来 12 个月内对策源股份管理层做出重大调整的计划。

（三）对组织结构的调整计划

截至本报告书签署之日，收购人暂无在未来 12 个月内对策源股份组织结构做出重大调整的计划。

（四）对资产处置的计划

截至本报告书签署之日，收购人暂无在未来 12 个月内对策源股份的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，对策源股份亦暂无购买或置换资产的重组计划。如果未来根据策源股份实际情况需要进行资产、业务重组，上市公司将按照有关法律法规之规定，履行相应的法定程序。

（五）对员工聘用的计划

本次收购不涉及双方员工劳动关系的变更。本次收购完成后，上市公司将促使策源股份依法持续履行其作为用人单位的劳动合同。如因本次收购致使策源股份部分员工的工作岗位的变动，策源股份应依法履行劳动合同变更及其他相关程序。

（六）对《公司章程》的修改计划

本次收购完成后，收购人将根据策源股份的实际需要并依据《公司法》等有关法律、法规规定对策源股份的公司章程进行相应的修改。

第四节 本次收购对公众公司的影响分析

一、收购人本次收购前后权益变动情况及收购完成后关于实际控制人的认定

本次收购前，浙江复星商业发展有限公司持有策源股份 75% 股权为策源股份控股股东，郭广昌为策源股份实际控制人。

本次收购后，收购人将持有策源股份不低于 75% 的股权，豫园股份将成为策源股份控股股东，郭广昌仍为策源股份的实际控制人。

二、本次收购的风险事项

本次收购至实施完毕尚需要一定周期，在此过程中可能发生如下事项：

1、在本次收购推进过程中，市场可能会发生变化，从而影响本次收购的条件；

2、在本次收购推进过程中，监管机构的监管要求可能对收购具体方案产生影响；

3、本次收购系为了拓展上市公司房地产业务链条，将策源股份纳入上市公司业务体系和合并报表范围，故本次收购设置了生效条件。本次收购前后策源股份的实际控制人均为郭广昌先生，收购人与公众公司均受同一方实际控制，但如收购期限届满后预受要约情况未达到生效条件，则本次收购不能生效。特提醒广大投资者关注相关风险。

4、本次收购以终止被收购公司挂牌为目的，但后续公众公司终止挂牌成功与否不影响本次收购。本次收购完成后，挂牌公司将依照相关法规的要求单独履行终止挂牌相关程序，请广大投资者及时查阅公众公司相关公告，特提醒广大投资者注意。

三、同业竞争及避免同业竞争的措施

截至本报告书签署日，收购人与策源股份不存在实质性同业竞争。同时，收

购人承诺在本股权划转完成后，在策源股份挂牌期间，将严格按照有关法律法规的要求，避免与公众公司发生实质性同业竞争的问题。为避免同业竞争情况发生，收购人作出《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

“一、截至本函出具之日，本公司及实际控制人及其控制的其他企业目前不存在与策源股份发生实质性同业竞争的情况。

二、自本公司成为策源股份控股股东之日起，本公司及其控制的企业将不直接或间接从事或参与任何与策源股份目前主营业务相同、相近或类似并产生实质性竞争的业务。

三、如因第三方原因（包括但不限于地方政府、项目业主方、项目合作方等原因），导致本公司及其控制的企业可能将直接或间接从事或参与任何与策源股份目前主营业务可能构成实质性同业竞争的业务或项目，本公司承诺：待条件和时机成熟时，将择机退出或者重组整合上述与策源股份目前主营业务可能构成实质性同业竞争的业务或项目。

本函自本公司成为策源股份控股股东之日起生效，自策源股份股票于全国中小企业股份转让系统终止挂牌之日或本公司不再作为策源股份控股股东之日（以上述日期孰早发生为准）起失效。如本公司违反上述承诺，本公司将依法承担相应的责任。”

四、关联交易及规范关联交易的措施

为规范未来可能发生的关联交易，收购人出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺内容如下：

“一、在本公司成为策源股份的控股股东后，本公司将采取措施规范本公司及本公司控制的其他实体与策源股份之间发生的关联交易。对于本公司及本公司控制的其他实体与策源股份的关联交易，各方将依据有关法律、法规或规范性文件以及各方公司章程的规定，履行法定程序和披露义务，并按照“等价有偿、平等互利”的原则，依法订立交易合同，公允确定关联交易价格。

二、本公司及本公司控制的其他实体不通过关联交易损害策源股份的合法权

益，不违规占用策源股份资金。

本函自本公司成为策源股份控股股东之日起生效，自策源股份股票于全国中小企业股份转让系统终止挂牌之日或本公司不再作为策源股份控股股东之日（以上述日期孰早发生为准）起失效。如本公司违反上述承诺，本公司将依法承担相应的责任。”

第五节 收购人作出的公开承诺以及约束措施

一、收购人关于本次收购行为所作出的公开承诺事项

(一) 关于提供信息真实、准确、完整的承诺

收购人豫园股份承诺，本收购报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

(二) 关于主体资格作出承诺

收购人豫园股份就主体资格出具承诺函，郑重承诺并保证不存在以下情形：

- 1、负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；
- 2、最近 2 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；
- 3、最近 2 年有严重的证券市场失信行为；

4、法律、行政法规规定以及中国证券监督管理委员会认定的不得收购公众公司的其他情形。

(三) 关于股份锁定的承诺

收购人豫园股份就股份锁定事项出具承诺函，承诺：自本次收购完成之日（相关股份在中国证券登记结算有限责任公司完成过户之日）起 12 个月内，收购人不得以任何形式转让所持有策源股份的股份；但收购人持有的策源股份股份在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让除外。

本承诺自收购人成为策源股份控股股东之日起生效，自策源股份股票于全国中小企业股份转让系统终止挂牌之日或收购人不再作为策源股份控股股东之日（以上述日期孰早发生为准）起失效。

(四) 保持公众公司独立性事项的承诺

收购人豫园股份就保持公众公司独立性事项承诺：在本次收购完成后（相关股份在中国证券登记结算有限责任公司完成过户之日），在策源股份股票于全国中小企业股份转让系统挂牌交易期间，收购人将继续保持策源股份在业务、资产、

财务、人员、机构等方面的独立性，保持策源股份的独立运营。

（五）关于避免同业竞争的承诺

收购人豫园股份关于避免同业竞争的承诺参见本报告书“第四节、本次收购对公众公司的影响分析”之“三、同业竞争及避免同业竞争的措施”。

（六）关于规范关联交易的承诺

收购人豫园股份关于规范关联交易的承诺参见本报告书“第四节、本次收购对公众公司的影响分析”之“四、关联交易及规范关联交易的措施”。

（七）关于其他金融属性、房地产相关承诺

收购人豫园股份关于其他金融属性、房地产相关事宜承诺如下：在相关监管政策明确前，不将本公司控制的其他具有金融属性/房地产开发企业或业务的资产置入挂牌公司，不会利用挂牌公司从事金融属性/房地产开发企业业务，不会利用挂牌公司为本公司控制的其他具有金融属性/房地产开发业务的企业或业务提供违规帮助。

本承诺自收购人成为策源股份控股股东之日起生效，自策源股份股票于全国中小企业股份转让系统终止挂牌之日或收购人不再作为策源股份控股股东之日（以上述日期孰早发生为准）起失效。

二、收购人未能履行承诺事项时的约束措施

收购人出具了《关于未能履行承诺约束措施的承诺函》，承诺如下：

“一、本公司将依法履行《上海策源置业顾问股份有限公司要约收购报告书》（以下简称“《要约收购报告书》”）披露的承诺事项；

二、如果未履行《要约收购报告书》披露的承诺事项，本公司将在策源股份的股东大会及全国中小企业股份转让系统有限责任公司指定的信息披露平台（www.neeq.com.cn 或 www.neeq.cc）上公开说明未履行承诺的具体原因并向策源股份的股东和社会公众投资者道歉；

三、如果因未履行《要约收购报告书》披露的相关承诺事项给策源股份或者

其他投资者造成损失的，本公司将向策源股份或者其他投资者依法承担赔偿责任。

本函自本公司成为策源股份控股股东之日起生效，自策源股份股票于全国中小企业股份转让系统终止挂牌之日或本公司不再作为策源股份控股股东之日（以
上述日期孰早发生为准）起失效。”

第六节 其他重要事项

截至本报告书签署之日，收购人不存在与本次收购有关的其他重大事项和为避免对本报告内容产生误解而必须披露的其他重要事项。

第七节 本次收购相关证券服务机构

一、相关证券服务机构基本情况

（一）收购人财务顾问

名称：中原证券股份有限公司

法定代表人：菅明军

住所：北京市西城区月坛南街1号院月坛金融街中心7号楼18层1801-01

联系电话：010-57058322

传真：010-57058349

财务顾问主办人：白林、葛文彬

（二）收购人法律顾问

名称：国浩律师（上海）事务所

负责人：李强

住所：上海市静安区北京西路968号嘉地中心23-25层

联系电话：021-52341668

传真：021-52433320

经办律师：刘维、林祯

二、中介机构与收购人、被收购人及本次收购行为之间的关联关系

截至本报告书签署之日，本次收购的各中介机构与收购人、被收购人以及本次收购行为之间不存在关联关系。

第八节 备查文件

一、备查文件

- (一) 收购人的营业执照复印件；
- (二) 收购人就本次收购作出的相关决议文件；
- (三) 履约保证证明文件；
- (四) 收购人不存在《收购管理办法》第六条规定情形的声明；
- (五) 收购人的近 2 年的财务资料；
- (六) 财务顾问报告；
- (七) 法律意见书；
- (八) 证监会或者股转系统依法要求的其他备查文件。

二、备查地点

上述备查文件已备置于公众公司办公地，联系方式如下：

名称：上海策源置业顾问股份有限公司

地址：上海静安区万航渡路 623 弄 1 号

电话：021-62318288

联系人：蔡军

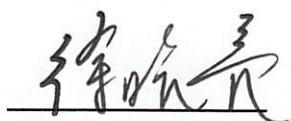
投资者可在全国中小企业股份转让系统和全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（www.neeq.com.cn 或 www.neeq.cc）查阅本收购报告书全文。

第九节 相关声明

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司法定代表人签名：



徐晓亮

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

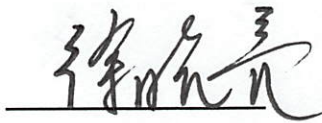


2020年5月19日

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



徐晓亮

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司



2020年5月19日

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



朱立新



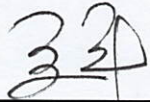
上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

2020年5月19日

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



龚 平

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司



2020年5月19日

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



王基平



上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

2020年5月19日

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



刘 斌

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

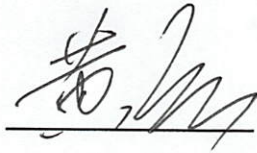


2020年 5月 19日

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



黄震

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

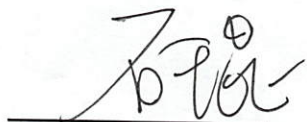


2020年5月19日

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



石 琨



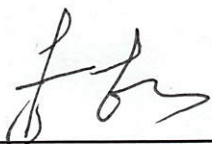
上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

2022年5月19日

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



李志强

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司



2020年5月19日

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



王鸿祥

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

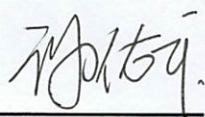


2020年5月19日

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



谢佑平

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

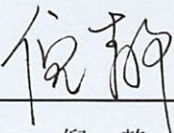


2018年5月19日

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：


倪 静



上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

2020年5月19日

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺，本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



王 哲

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司



2020年5月19日

财务顾问声明

本人及本人所代表的机构已履行勤勉尽责义务，对收购报告书的内容进行了核查和验证，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。

财务顾问主办人： 白林
白 林


葛文彬
葛文彬

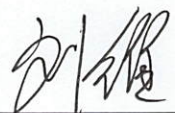
法定代表人： 菅明军
菅明军




律师声明

本人及本人所代表的机构已按照执业规则规定的工作程序履行勤勉尽责义务，对收购报告书的内容进行核查和验证，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。

负责人： 
李 强

项目主办人： 
刘 维


林 祯



(此页无正文,为《上海策源置业顾问股份有限公司收购报告书》之签字盖章页)

法定代表人(或授权代表): 徐永良

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司



2020年5月19日