

上海策源置业顾问股份有限公司董事会  
关于上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司  
要约收购事宜致全体股东的报告书

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

二〇二〇年五月

## 董事会声明

本公司董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

# 目 录

董事会声明 .....	2
目 录 .....	3
释 义 .....	5
一、公司基本情况 .....	6
(一) 公司基本信息.....	6
(二) 公司主营业务.....	6
(三) 公司最近一期经审计的财务数据、经营情况.....	6
二、收购人的主体资格 .....	7
(一) 收购人基本情况.....	7
(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.....	11
(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.....	11
(五) 收购人主体资格情况.....	12
三、收购人的资信情况及收购意图 .....	12
(一) 收购人的资信情况.....	12
(二) 收购人本次收购的收购意图.....	13
四、关联关系及补偿安排 .....	13
(一) 被收购公司及其董事、监事、高级管理人员是否与收购人存在关联关 系.....	13
(二) 收购人是否存在对拟更换的被收购公司董事、监事、高级管理人员进 行补偿或其他类似安排等内容.....	14
五、对要约条件的分析 .....	14
(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.....	14
(二) 要约价格及其计算基础.....	14

(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.....	15
(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..	15
(五) 要约收购的约定条件.....	16
(六) 要约收购期限.....	16
(七) 本次收购所履行必要的授权和批准程序.....	16
(八) 董事会分析.....	16
六、对股东是否接受要约的建议 .....	16
七、其他重要事项 .....	17
八、备查文件 .....	17
董事会声明 .....	18

## 释 义

除非另有说明，以下简称在本报告书当中的含义如下：

策源股份、挂牌公司、公司、本公司、被收购公司	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
本董事会报告、本报告书	指	《上海策源置业顾问股份有限公司董事会关于上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司要约收购事宜致全体股东的报告书》
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
要约收购报告书	指	《上海策源置业顾问股份有限公司要约收购报告书》
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
《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。

## 一、公司基本情况

### （一）公司基本信息

公司名称	上海策源置业顾问股份有限公司
英文名称	Shanghai Resource Property Consulting Co.,Ltd .
法定代表人	王基平
股票简称	策源股份
股票代码	833517.OC
注册资本	90,000,000 元
公司住所	上海市静安区万航渡路 623 弄 1 号
公司设立日期	2002 年 7 月 3 日
挂牌日期	2015 年 9 月 9 日
互联网网址	www.shresource.com
经营范围	投资管理，房地产经纪，房地产营销策划、咨询服务。

### （二）公司主营业务

公司是以线下新房代理销售、商办运营及咨询顾问服务为基础，依托复星全球产业链资源布局和强大的金融能力，结合线上信息服务平台，满足开发商（B 端）和终端客户（C 端）需求，具有互联网和金融能力的房地产流通环节综合服务提供商。公司业务主要分为新房交易服务、资产管理、创新投资三大业务板块，并以战略投资为驱动力拉动各业务板块快速发展。

### （三）公司最近一期经审计的财务数据、经营情况

2019 年，公司充分利用品牌优势加大业务拓展力度，扩大销售渠道，积极调整收入结构，实现了 2019 年的经营计划目标，业务继续保持良好的发展势头。公司 2019 年实现营业收入约 5.7 亿元，归属于上市公司股东的净利润约 6019 万元，同比增加约 17.86%。

公司最近一期经审计的财务数据、经营情况的具体信息详见策源股份于 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 2019 年年度报告》及其他相关公告。

## 二、收购人的主体资格

本公司董事会在收到豫园股份出具的《要约收购报告书》后，对收购人及其主体资格等有关情况进行了必要的调查，具体情况如下：

### （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

#### 1、控股股东和实际控制人情况

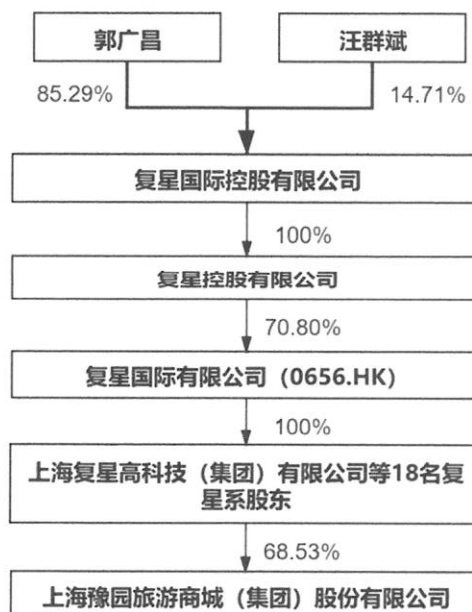
截至 2019 年 12 月 31 日，上海复星高科技（集团）有限公司等 18 名复星系股东系一致行动人，合计持有上市公司 68.53%股份。上海复星高科技（集团）有限公司为上市公司的控股股东；郭广昌为上市公司实际控制人。

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

## 2、产权控制关系

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



## 3、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

#### 4、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)股份有限公司	250,415.50	60.39%	房地产开发、经营、房地产投资、物业管理及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。

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
	公司			
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 DE SEGUROS, S.A.	欧元 45,738.00	51.32%	保险、再保险
25	Banco Comercial Português, S.A. (BCP)	欧元 472,500.00	16.45%	银行
26	Hauck & Aufhaeuser	欧元 1,844.52	60.33%	私人银行

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
	Privatbankiers AG (H&A)			
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

收购人最近 2 年的主营业务及主要财务数据如下：

#### 1、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。

#### 2、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。

### （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。

同时，经查询上市公司相关公告及国家企业信用信息公示系统、信用中国等网站，收购人不存在《收购管理办法》第六条规定的以下任一情形：

- （1）收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；
- （2）收购人最近 2 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；
- （3）收购人最近 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。

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。

## 三、收购人的资信情况及收购意图

### （一）收购人的资信情况

基于要约价格 6.98 元/股的前提，本次要约收购所需最高资金总额为 59,485.31 万元。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。

收购人系上交所上市公司，为拥有珠宝零售、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。截至 2019 年末，收购人总资产 9,945,316.69 万元，归属母公司股东的净资产 3,137,784.89 万元，货币资金 1,557,908.23 万元，资产规模较大；同时，2019 年，收购人营业收入 4,291,222.81 万元，归属母公司股东的净利润 320,821.35 万元，盈利能力较强，具备要约收购实力和资金支付能力。

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。

收购人的财务状况正常，持续经营状况良好，具备履行本次要约收购义务的能力，不存在证券期货市场失信的行为，资信状况良好，未见不良诚信记录。

## **（二）收购人本次收购的收购意图**

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。本次上市公司实现对策源股份的收购后，可进一步拓展上市公司房地产业务链条，实现良好的协同效应。同时，本次收购是以终止被收购公司挂牌为目的。

## **四、关联关系及补偿安排**

### **（一）被收购公司及其董事、监事、高级管理人员是否与收购人存在关联关系**

截至本报告书签署之日，收购人与挂牌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。

## **(二) 收购人是否存在对拟更换的被收购公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或其他类似安排等内容**

收购人与被收购公司同受一方控制，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，不存在对公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或其他类似安排等内容。

## **五、对要约条件的分析**

### **(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）本次收购所履行必要的授权和批准程序**

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。

## **（八）董事会分析**

收购人豫园股份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，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%，要约收购的条件为：要约收购价格 6.98 元/股，要约期限自 2020 年 5 月 21 日至 2020 年 6 月 19 日，以现金方式支付。同时，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%）。上述要约收购条件及收购人履行的要约收购程序符合国家有关法律、法规的规定。

## **六、对股东是否接受要约的建议**

根据公司实际情况，公司董事会就本次要约收购提出以下建议：



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；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，以对公司截至 2019 年 10 月 31 日全部权益的评估结果为基础确定，具有合理性，考虑到公司股票在二级市场的表现，对于《要约收购报告书》列明的要约收购条件，建议策源股份股东可以考虑予以接受。

## 七、其他重要事项

截至本报告书签署日，除上述按规定披露的内容外，本公司不存在可能对董事会报告书内容产生误解而必须披露的其他重要事项。

## 八、备查文件

《上海策源置业顾问股份有限公司要约收购报告书》

上述备查文件已备置于挂牌公司办公地，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

## 董事会声明

本公司董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

全体董事签字：



王基平



邹建伟



徐晓亮



张厚林



龚平

（本页无正文，为《上海策源置业顾问股份有限公司董事会关于上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司要约收购事宜致全体股东的报告书》之盖章页）

  
上海策源置业顾问股份有限公司  
董事会  
2020年5月27日

三三三