

二、承诺事项概况

承诺主体：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司。

承诺主体与挂牌公司的关系：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司系公司控股股东。

（一）承诺内容：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2020 年 7 月 9 日承诺于上海策源置业顾问股份有限公司（以下简称“公司”）2020 年第二次临时股东大会决议公告披露之日起 8 个月内，对回购相对人在承诺有效期内提出的回购请求，在承诺履行期限内按以下约定对其所持股份实施回购：

1、回购相对人（需同时满足以下条件）：

（1）公司 2020 年第二次临时股东大会股权登记日登记在册的股东；

（2）未出席公司 2020 年第二次临时股东大会的股东或已参加该次股东大会并对《关于拟申请公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的议案》未投同意票的股东；

（3）在回购有效期内，向公司亲自送达、邮寄送达有效的书面申请材料要求回购其股份的股东；

（4）不存在损害公司利益情形的股东；

（5）不存在因公司终止挂牌相关事宜或本次股份回购事宜与公司发生诉讼、仲裁、执行等情形或该情形尚未终结；

（6）异议股东所持公司股份不存在质押、司法冻结等限制自由交易的情形，如该异议股东在提出回购申请后至完成股份回购期间发生其要求回购的股份被质押、司法冻结等限制交易情况的，则公司控股股东不再承担前述股份回购义务且不承担违约责任。

2、回购承诺期间：公司 2020 年第二次临时股东大会决议公告披露之日起 8 个月内。

3、回购请求方式：异议股东需在公司 2020 年第二次临时股东大会决议公告披露之日起 8 个月内向公司递交有效的书面申请材料。异议股东应当在上述有效期内将书面申请材料亲自送达或邮寄送达至公司（邮寄送达的，以快递签收时间为准）。回购申请材料包含异议股东的名称、有效身份证明文件复印件、证券账户号码、股份数量、取得该部分股份的交易对账单、异议股东的有效联系方式等必

要信息。

4、回购价格和回购数量：回购价格为 6.98 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。本次回购价格为 6.98 元/股，以此价格回购，具有合理性。满足回购条件的股东可以要求回购股份的数量以 2020 年第二次临时股东大会的股权登记日登记的股份数量为准。

5、回购相对人与承诺主体之间就承诺事项的履行存在有关的任何争议，各方应友好协商解决；协商不成，各方均有权直接向公司住所地的人民法院提起诉讼。

6、承诺内容自公司 2020 年第二次临时股东大会决议公告披露之日起生效。

（二）公司董事会对回购价格合理性的说明

公司董事会对回购价格定价合理性分析如下：

1、宏观经济条件和政策变化

2015 年以来，我国经济逐渐由高速增长阶段进入高质量增长阶段。2015 年度到 2019 年度，我国 GDP 同比年度增长率由 7.00%逐步调整到 6.10%。同时，2015 年以来，国家出台了一系列政策，限制房地产行业的过度、无序增长。房地产行业的项目开拓、日常经营、融资等行为受到全方位、高强度的监管，并延续至今。在密集出台的政策下，房地产行业发展不断趋于理性。根据 Wind 资讯整理，上海 2019 年度商品房销售面积相对 2015 年度约下降 30.23%。

2020 年初起，我国各省市相继发生了新型冠状病毒感染的肺炎疫情。在疫情的短期冲击下，房地产市场出现阶段性“冻结”现象，策源股份线下房地产销售、咨询顾问业务因而受到较大影响。虽然管理层采取了一定措施以减少疫情的不利影响，但是策源股份主营业务的恢复与增长仍具有一定的不确定性。

2、公司发展状况及成长性变化

公司是一家以新房代理销售为主营业务的房地产服务商，自 2015 年 9 月挂牌以来，公司积极拓展业务，至 2017 年度净利润 7088 万元，创历史新高后呈逐年走低之势。核心原因是房地产产业链上游企业开发商受连年政策调控，业绩压力加大，一方面严控营销成本，另一方面迫于销售压力，需要不断尝试新的销售模式、调整营销费用结构。目前开发商普遍采用自建销售团队、联合销售代理、场外渠道发包、一二手房联动等销售手段，进一步压缩了传统新房销售代理公司的收入空间和盈利能力。公司平均代理费率自 2014 年的 0.8%逐年下降到 2019

年底的 0.56%。同时，由于开发商迫于资金压力，支付佣金账期拉长，公司应收账款由 2015 年底的 2.39 亿元增加到 2019 年底的 4.07 亿元，经营性现金流自 2015 年底的 3650 万元由正转负至 2019 年底的-3559 万元。公司自挂牌以来积极调整业务结构，大力开拓资产管理、线上营销、渠道整合、产业服务等新业务，虽取得了一定的业绩，但新业务营收及利润占比较少，短期难以改变公司新房销售为主的业务模式。特别是 2020 年疫情以来，新房代理行业出现大面积亏损，公司 2020 年半年度亏损 4038 万元，同比增长-313.34%，预料对全年业绩会产生重大影响。

3、公司每股净资产、市盈率、市净率情况及新三板市场变化

2015 年底定增时估值指标：发行价 11 元/股，每股净资产 2.41 元/股，市盈率：24，市净率：4.6。定增估值定价背景：2015 年 11 月 20 日，中国证监会发布了《关于进一步推进全国中小企业股份转让系统发展的若干意见》，同步 2015 年 11 月 24 日，全国股转系统发布包括设置创新层在内的 10 大举措意见稿，新三板市场随之呈现出一二级市场持续火爆的态势。三板成指持续维持在 1400 点上方，三板做市指数更是创出 1586 点的历史高点。彼时新三板整体市盈率 29 倍（剔除负值），做市板块市盈率高达 46 倍，而 A 股整体市盈率 24 倍；新三板日均成交量高达 8 亿元，11 月 23 日更是达到 14.39 亿元（目前日均 2 亿元左右）。在市场各方对新三板高预期的情况下，公司的定增价格 11 元/股，符合当时总体新三板估值水平。

2015 年起，三板市场估值先扬后抑，2015 年 4 月到 2020 年 4 月，三板成指（899001.00）下跌幅度约 55%。伴随着市场估值中枢整体回调，策源股份所在的房地产服务业二级市场价格也整体回落。策源股份从 2016 年 1 月（策源股份挂牌交易）至 2020 年 4 月前次要约发出时，策源股份股价累计跌幅约 57%，和市场总体趋势不存在重大差异。伴随市场回调的是枯竭的流动性，较多投资者质问公司退出安排，并表达了不低于净资产的强烈退出诉求。目前异议股东回购价格符合多数投资者利益诉求，且利于维护前期参与要约收购投资者的公平性。

对比本次要约价格对应的相关估值指标、每股指标情况如下：

市净率（2019）：1.10

市销率（2019）：1.10

静态市盈率（扣非归母）：11.61

每股净资产（2019）：6.37 元/股

同时，策源股份回购价格对应的市净率（P/B）、市销率（P/S）均高于全国股转系统挂牌公司中，从事上海地区房地产新房销售相关业务，且目前处于挂牌状态的挂牌公司。

综上所述，公司董事会认为回购价格的定价具有公允性和合理性。

（三）异议股东目前情况

公司在提交主动终止挂牌材料后，积极与异议股东协商解决方案，截止本公告出具日，尚未达成一致意见及尚未取得联系的异议股东名单见附件。

三、新增承诺事项的原因

公司拟申请公司股票在全国股转系统终止挂牌，为充分保障异议股东的合法权益，公司控股股东上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司做出上述补充承诺和说明。

四、其他说明

无

五、备查文件

《承诺函》

上海策源置业顾问股份有限公司

董事会

2020年11月30日

附件：尚未达成一致意见及尚未取得联系的异议股东名单

长安资产—宁波银行—长安资产·景林新三板投资专项资产管理计划/长安财富资产—宁波银行—长安资产·景林新三板 2 期投资专项资产管理计划、九州证券股份有限公司做市专用证券账户、朱舟、张勇、仇玉俭、张鸿斌、杨洋/杨松（两个账户同一个联系方式）、戴俊东、杜辉志、李玉良、马亦佳、梁英俊、奚洁蔚、徐承