

上海圣博华康文化创意投资股份有限公司

收购报告书

(修订稿)

挂牌公司名称：上海圣博华康文化创意投资股份有限公司

股票挂牌地点：全国中小企业股份转让系统

股票简称：圣博华康

股票代码：831205

收购人：上海乾毅创业投资管理有限公司

住所：上海市崇明区城桥镇秀山路8号3幢二层K区2115室

一致行动人：上海德必投资管理有限公司

住所：上海市长宁区安化路492号1幢A座807室

二零二三年四月

收购人声明

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本报告书系收购人根据《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、要约收购报告书》及其他相关法律、法规及部门规章的有关规定编写。

二、依据上述法律法规的规定，本报告书已全面披露了收购人在上海圣博华康文化创意投资股份有限公司拥有权益的股份。截至本报告书签署日，除本报告书披露的信息外，收购人没有通过任何其他方式在上海圣博华康文化创意投资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章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。收购人将依法履行本次收购相关的信息披露义务。

四、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。

五、收购人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。

目录

释义	4
第一节 收购人基本情况	8
一、 收购人的基本情况.....	8
二、 收购人一致行动人的基本情况.....	10
三、 收购人及其控股股东、实际控制人所控制的核心企业、核心业务情况	11
四、 收购人及其董事、监事、高级管理人员在最近 2 年所受行政处罚、刑事 处罚及涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况.....	17
五、 收购人的主体资格.....	17
六、 收购人最近两年的财务情况.....	18
七、 收购人与被收购人关联关系.....	26
第二节 本次收购基本情况	27
一、 本次收购的方式.....	27
二、 收购人本次收购前后权益变动情况.....	27
三、 资金来源及支付方式.....	28
四、 本次收购涉及的相关协议及主要内容.....	29
五、 本次收购的批准及履行的相关程序.....	42
六、 收购人的限售安排.....	42
七、 收购人及其董事、监事、高级管理人员在本次收购事实发生日前 6 个 月内买卖公众公司股票的情况.....	43
八、 收购人及其关联方以及各自董事、监事、高级管理人员在本次收购事实 发生日前 24 个月与公众公司（含子公司）之间的交易情况.....	43
九、 本次收购是否触发要约收购.....	43
第三节 本次收购目的及后续计划	44
一、 收购目的.....	44
二、 收购人对公众公司的后续计划.....	44
第四节 对公众公司影响的分析	46

一、	本次收购对公众公司控股股东和实际控制人的影响.....	46
二、	本次收购对公众公司经营管理的影 响.....	46
三、	本次收购对公众公司独立性的影 响.....	46
四、	本次收购对公众公司同业竞争的影 响.....	48
五、	本次收购对公众公司关联交易的影响.....	55
第五节	收购人作出的公开承诺及约束措施	57
一、	收购人关于本次收购行为所作出的公开承诺事项.....	57
二、	收购人未能履行承诺事项时的约束措施.....	58
第六节	其他重要事项	60
第七节	相关中介机构	61
一、	收购方财务顾问	61
二、	收购方法律顾问	61
三、	挂牌公司法律顾问	61
四、	中介机构与收购人、被收购公司以及本次收购行为之间的关联关系...	61
第八节	相关声明	62
第九节	备查文件	66

释义

除非本收购报告书另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、公众公司、圣博华康、被收购人、标的公司	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司
收购人、乾毅创投	指	上海乾毅创业投资管理有限公司
本次收购	指	指乾毅创投购买孙业利所持标的公司股份，并支付现金的行为。
德必文化、德必集团	指	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司
德必企管	指	上海德必企业管理有限公司
中微子	指	上海中微子投资管理有限公司
长兴乾润	指	长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾元	指	长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾森	指	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
德必昭航	指	上海德必昭航文化创意产业发展有限公司
天杉文化	指	上海天杉文化创意产业发展有限公司
沪平文化	指	上海沪平文化创意产业发展有限公司
德必投资	指	上海德必投资管理有限公司
洛芙特	指	上海洛芙特网络科技有限公司
德必空间	指	上海德必空间设计有限公司，曾用名上海易源文化创意建筑设计有限公司
德泽重生	指	上海德泽重生建筑工程咨询有限公司
智链合创	指	上海智链合创科技有限公司，曾用名上海德必创新科技发展有限公司
德兰郡行	指	上海德兰郡行物业服务有限公司
乾观创投	指	上海乾观创业投资管理有限公司
端乾创意	指	上海端乾创意产业发展有限公司
德必创意	指	上海德必创意产业发展有限公司
虹口德必	指	上海虹口德必创意产业发展有限公司
易园多媒体	指	上海德必易园多媒体发展有限公司
闵行德必	指	上海闵行德必创意产业发展有限公司
徐汇德必	指	上海徐汇德必文化创意服务有限公司
行运文化	指	上海行运文化创意有限公司

易必创	指	上海易必创文化创意服务有限公司
柏航文化	指	上海柏航文化创意产业发展有限公司
齐彦文化	指	上海齐彦文化传播有限公司
德沁文化	指	上海德沁文化发展有限公司
双通文化	指	上海双通文化发展有限公司
同柳文化	指	上海同柳文化创意产业发展有限公司
禾延文化	指	上海禾延文化发展有限公司
七宝德必	指	上海七宝德必科技发展有限公司
同欣桥	指	上海同欣桥文化创意服务有限公司
腾实投资	指	上海腾实投资管理有限公司
德莘文化	指	上海德莘文化创意发展有限公司
科北文化	指	上海科北文化创意有限公司
德必芳华	指	上海德必芳华文化创意发展有限公司
德鼎文化	指	上海德鼎文化创意服务有限公司
德创文化	指	上海德创文化创意有限公司
郦园文化	指	上海郦园文化创意发展有限公司
德延文化	指	上海德延文化发展有限公司
德必荟	指	北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司
德秣科技	指	北京德秣科技发展有限责任公司
德潭文化	指	北京德潭文化创意产业发展有限公司
杭州德必	指	杭州德必文化创意有限公司
优德必	指	苏州优德必文化创意发展有限公司
武汉德元	指	武汉德元文化创意产业有限公司
西安德源	指	西安德源文化创意产业发展有限公司
湖南德铭	指	湖南德铭文化科技有限公司
德必意大利	指	Dicrea S.r.l., 公司全资子公司, 注册于意大利佛罗伦萨
德必美国	指	DoBe USA, Inc., 公司全资子公司, 注册于美国特拉华州
嘉定德必	指	上海嘉定德必文化科技有限公司
德必荟嘉	指	北京德必荟嘉文化创意有限公司
南京德必	指	南京德必文化产业发展有限公司
成都德必	指	德必文化创意发展(成都)有限公司
德必哈库	指	上海德必哈库创意服务有限公司
大宁德必	指	上海大宁德必创意产业发展有限公司
德必经典	指	上海德必经典创意发展有限公司

天德润宝	指	北京天德润宝文化创意有限公司
首开文投	指	首开文投德必（北京）文化产业有限公司
德必融辉	指	南京德必融辉文化产业发展有限公司
德必众创	指	德必众创空间管理（上海）有限公司
湖南德必	指	湖南德必文化发展有限公司
德必联翔	指	成都德必联翔文化创意有限公司
德必柯诺	指	德必柯诺医疗科技发展（上海）有限公司
成都德必科技	指	成都德必文化科技有限公司
成都德必大陆	指	成都德必大陆文化创意有限公司
成都德必有邻	指	成都德必有邻文化创意有限公司
合肥德必	指	合肥德必智能科技有限公司
德必人工智能	指	上海德必人工智能科技有限公司
虹杨文化	指	上海虹杨文化科技发展有限公司
德麒智联	指	德麒智联数字科技（上海）有限公司
普杨文化	指	上海普杨文化科技有限公司
浙江德必	指	浙江德必文化创意科技产业发展有限公司
杭州南站数智	指	杭州南站新城数智产业发展有限公司
德邻易云	指	上海德邻易云文化科技有限公司
德必天地	指	北京德必天地科技产业发展有限公司
德渊尚书	指	上海德渊尚书文化科技有限公司
德瑞云景	指	上海德瑞云景文化科技发展有限公司
西安德必	指	西安德必文化科技发展有限公司
融创企管	指	上海融创企业管理有限公司
融微贸易	指	上海融微贸易有限公司，原名上海德必贸易有限公司
德萃文化	指	上海德萃文化发展有限公司，公司关联企业
淞亭文化	指	上海淞亭文化创意发展有限公司
德创汇	指	上海德创汇科技发展有限公司
红星合创	指	红星合创新能源（上海）有限公司
德贝文化	指	深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司
德必飞虹	指	上海德必飞虹文化科技发展有限公司
德必第一太平	指	上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司
行知源	指	上海行知源文化创意有限公司
德汇永邻	指	上海德汇永邻文化科技发展有限公司
真充（上海）	指	真充（上海）新能源有限公司

武汉申合	指	武汉申合新能源有限公司
西安申合	指	西安申合新能源有限公司
新泾利源	指	新泾利源（上海）新能源有限公司
申充（杭州）	指	申充（杭州）新能源有限公司
德家欢味	指	德家欢味（上海）餐饮服务有限公司
洛必易	指	上海洛必易体育发展有限公司
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司，全国中小企业股份转让系统
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
收购人律师	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	《上海圣博华康文化创意投资股份有限公司章程》及其修订和补充
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 收购人基本情况

一、收购人的基本情况

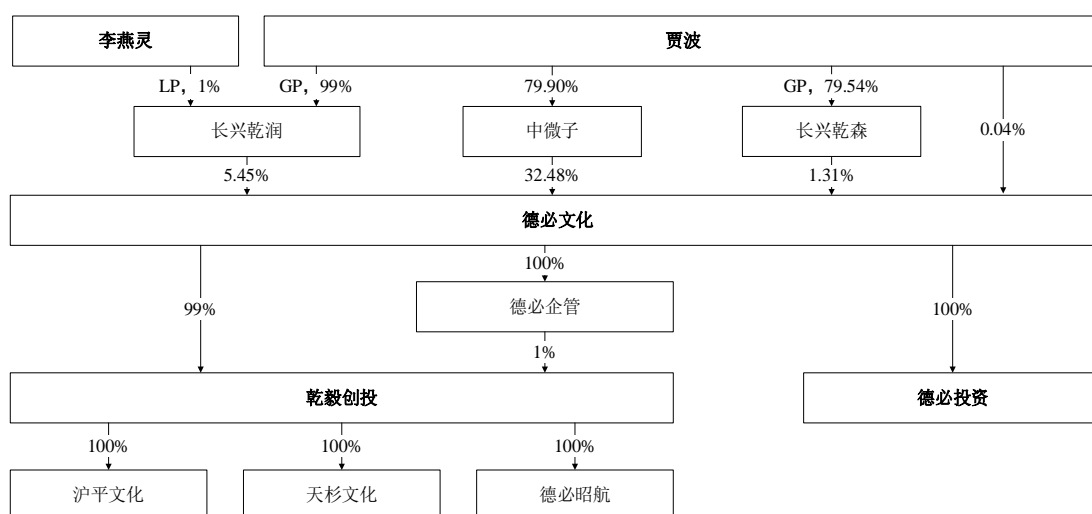
(一) 收购人情况

截至本报告书签署之日，收购人的基本情况如下：

企业名称	上海乾毅创业投资管理有限公司
统一社会信用代码	91310230067842288T
注册资本	200.00 万元人民币
成立日期	2013 年 5 月 15 日
法定代表人	陈红
营业期限	无固定期限
公司类型	有限责任公司
住所	上海市崇明区城桥镇秀山路 8 号 3 幢二层 K 区 2115 室（上海市崇明工业园区）
经营范围	创业投资管理，资产管理，投资管理、咨询，实业投资，企业管理咨询。
所属行业	商务服务业
主要业务	公司主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，为文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。

(二) 收购人的股权情况

截至本报告书签署之日，收购人的股权结构图如下：



截至本报告书签署之日，收购人的股权情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资占比
1	德必企管	2.00	2.00	1.00%
2	德必文化	198.00	198.00	99.00%
合计		200.00	200.00	100.00%

（三）收购人的控股股东、实际控制人情况

截至本报告书签署之日，德必文化直接持有乾毅创投 99.00% 出资额，通过德必企管间接持有乾毅创投 1.00% 出资额，合计持有乾毅创投 100.00% 出资额，为乾毅创投的控股股东。

控股股东的基本情况如下：

企业名称	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司
英文名称	Shanghai DOBE Cultural & Creative Industry Development (Group) Co. LTD.
统一社会信用代码	91310000572698184Q
注册资本	15360.3596 万元人民币
成立日期	2011 年 4 月 13 日
法定代表人	贾波
公司类型	股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
住所	上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 707 室
经营范围	创意设计服务，建筑设计咨询，企业形象策划，市场营销策划，物业管理，企业管理咨询，商务咨询，会务服务，投资管理、实业投资，资产管理，建筑装饰工程，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；计算机软硬件领域内的技术开发；网络系统集成。
所属行业	商务服务业
主要业务	公司主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，为文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。

自然人贾波、李燕灵为乾毅创投的实际控制人，二人为夫妻关系。截至本报告书签署之日，贾波直接持有德必文化 0.04% 的股份；贾波持有中微子 79.90% 股权，通过中微子控制德必文化 32.48% 的股份；贾波为长兴乾森的普通合伙人，通过长兴乾森控制德必文化 1.31% 的股份；贾波、李燕灵合计持有长兴乾润 100.00% 出资额，二人通过长兴乾润控制德必文化 5.45% 的股份。贾波、李燕灵夫妻合计

控制德必文化 39.28%的股份。乾毅创投为德必文化的全资子公司，二人为乾毅创投的共同实际控制人。

贾波，男，1972年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号14270119720419****，硕士研究生学历。贾波先生历任德必文化执行董事/董事长、总经理等职务，现担任德必文化董事长，同时兼任社会职务有：上海市创意产业协会副会长、中国民主建国会上海市第十三届委员会创新创业委员会执行主任、长宁区第十五届人大代表、中国人民大学文化产业研究院特聘专家、中国传媒大学文化产业管理学院客座教授、上海市水分子公益基金会荣誉理事长、**上海市长宁区工商联副主席**等。

李燕灵，女，1975年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号14270119751031****，本科学历。李燕灵女士曾任职于山西运城市人民银行，历任德必哈库总裁办副主任、虹口德必中心总监、德必有限董事及副总经理等职务，现担任上海市水分子公益基金会理事长、德必文化董事、副总经理。

二、收购人一致行动人的基本情况

（一）收购人一致行动人情况

截至本报告书签署之日，收购人一致行动人的基本情况如下：

企业名称	上海德必投资管理有限公司
统一社会信用代码	91310105078172283D
注册资本	5000.00 万元人民币
成立日期	2013年9月18日
法定代表人	贾波
营业期限	2013-09-18 至 2033-09-17
公司类型	有限责任公司
住所	上海市长宁区安化路492号1幢A座807室
经营范围	投资管理，投资咨询；计算机、网络、系统集成领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；创意设计，会务服务，展览展示服务，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，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）。

所属行业	商务服务业
主要业务	创业投资管理，资产管理，投资管理、咨询，实业投资，企业管理咨询。

（二）收购人一致行动人的股权情况

截至本报告书签署之日，收购人一致行动人的股权情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资占比
1	德必文化	5000.00	5000.00	100.00%
	合计	5000.00	5000.00	100.00%

（三）收购人一致行动人的控股股东、实际控制人情况

截至本报告书签署之日，德必文化直接持有德必投资 100.00% 出资额，为德必投资的控股股东。贾波、李燕灵通过德必文化间接控制德必投资，为德必投资的实际控制人。

收购人一致行动人的控股股东、实际控制人详细情况见本收购报告书“第一节 收购人基本情况/一、收购人基本情况/（三）收购人的控股股东、实际控制人情况”部分。

三、收购人及其控股股东、实际控制人所控制的核心企业、核心业务情况

（一）收购人控制的核心企业、核心业务情况

截至本报告书签署之日，收购人控制的核心企业及业务情况如下：

企业名称	注册资本（万元）	主营业务	关联关系
德必昭航	100.00	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	乾毅创投持有 100.00% 出资
天杉文化	200.00	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	乾毅创投持有 100.00% 出资
沪平文化	1100.00	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	乾毅创投持有 100.00% 出资

（二）收购人控股股东控制的核心企业、核心业务情况

截至本报告书签署之日，除上述收购人及其控制的企业外，收购人控股股东德必文化控制的其他核心企业及业务情况如下：

企业名称	注册资本	主营业务	关联关系
德必投资	5000.00 万元	投资管理	德必文化直接持有 100.00% 出资
同柳文化	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
双通文化	700.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
齐彦文化	300.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德沁文化	400.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
七宝德必	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德必经典	2200.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 92.00% 出资
同欣桥	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
杭州德必	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
端乾创意	1000.00 万元	投资管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德必意大利	7.00 万欧元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德必美国	0.50 万欧元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德莘文化	800.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
腾实投资	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
优德必	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德必芳华	2000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德鼎文化	800.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资

天德润宝	100.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 98.00% 出资
科北文化	50.00 万元	无实际业务	德必文化间接持有 100.00% 出资
德创文化	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
邨园文化	300.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德延文化	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德必联翔	2000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 80.00% 出资
德潭文化	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德必荟嘉	1000.00 万元	无实际业务	德必文化间接持有 85.00% 出资
首开文投	1000.00 万元	无实际业务	德必文化间接持有 51.00% 出资
德秣科技	500.00 万元	产业园区运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
嘉定德必	2000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 75.00% 出资
湖南德必	500.00 万元	投资管理	德必文化间接持有 51.00% 出资
南京德必	500.00 万元	投资管理	德必文化间接持有 90.00% 出资
德必融辉	500.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 54.00% 出资
乾观创投	100.00 万元	投资管理	德必文化直接、间接合计持有 100.00% 出资
徐汇德必	1500.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
大宁德必	1200.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 95.00% 出资
易园多媒体	1500.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100.00% 出资
行运文化	100.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100.00% 出资
易必创	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100.00% 出资

闵行德必	200.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100.00% 出资
德必创意	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100.00% 出资
柏航文化	100.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100.00% 出资
禾延文化	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100.00% 出资
德兰郡行	100.00 万元	物业管理服务	德必文化直接持有 100.00% 出资
洛芙特	20.00 万元	无实际业务	德必文化直接持有 100.00% 出资
德必空间	100.00 万元	建筑专业建设工程设计；风景园林建设工程专项设计；建筑智能化建设工程设计施工一体化；建筑装饰装修建设工程设计一体化	德必文化直接持有 100.00% 出资
智链合创	3000.00 万元	网络技术领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务	德必文化直接持有 100.00% 出资
德必企管	2000.00 万元	投资管理	德必文化直接持有 100.00% 出资
德必哈库	800.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 70% 出资
虹口德必	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接、间接合计持有 100.00% 出资
德泽重生	500.00 万元	建筑工程咨询服务	德必文化直接持有 100.00% 出资
德必荟	1000.00 万元	投资管理	德必文化直接持有 100.00% 出资
成都德必	1000.00 万元	投资管理	德必文化直接持有 90.00% 出资
西安德源	2000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
湖南德铭	2000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
武汉德元	1000.00 万元	无实际业务	德必文化间接持有 100.00% 出资
德必众创	3000.00 万元	无实际业务	德必文化直接持有 65.00% 出资

德必柯诺	300.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 60.00% 出资
成都德必科技	500.00 万元	投资管理	德必文化直接持有 80.00% 出资
成都德必大陆	500.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 64.00% 出资
成都德必有邻	500.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 80.00% 出资
合肥德必	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德必人工智能	1000.00 万元	市场营销策划；企业管理咨询	德必文化直接持有 100.00% 出资
虹杨文化	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德麒智联	1000.00 万元	园区通讯设施建设服务	德必文化间接持有 51.00% 出资
普杨文化	500.00 万元	市场营销策划；企业管理咨询	德必文化间接持有 100.00% 出资
浙江德必	1000.00 万元	投资管理	德必文化间接持有 80.00% 出资
德邻易云	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 90.00% 出资
德必天地	1000.00 万元	投资管理，产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 51.00% 出资
德渊尚书	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德瑞云景	500.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
西安德必	300.00 万元	投资管理	德必文化间接持有 80.00% 出资
淞亭文化	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德创汇	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
红星合创	1000.00 万元	尚未开展实际业务	德必文化间接持有 51.00% 出资
德贝文化	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德必飞虹	1000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资

杭州南站数智	2000.00 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 52.00% 出资
德必第一太平	100 万元	物业服务管理	德必文化间接持有 65.00% 出资
行知源	1000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
德汇永邻	1000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00% 出资
真充（上海）	100 万元	电动汽车充电基础设施建设及运营服务	德必文化间接持有 51.00% 出资
武汉申合	100 万元	电动汽车充电基础设施建设及运营服务	德必文化间接持有 51.00% 出资
西安申合	100 万元	电动汽车充电基础设施建设及运营服务	德必文化间接持有 51.00% 出资
新泾利源	100 万元	电动汽车充电基础设施建设及运营服务	德必文化间接持有 51.00% 出资
申充（杭州）	100 万元	电动汽车充电基础设施建设及运营服务	德必文化间接持有 51.00% 出资
德家欢味	100 万元	餐饮服务业务	德必文化间接持有 90.00% 出资
洛必易	500 万元	暂未实际开展业务	德必文化间接持有 51.00% 出资

（三）收购人实际控制人控制的核心企业、核心业务情况

截至本报告书签署之日，除上述收购人及其控股股东控制的核心企业外，收购人实际控制人贾波和李燕灵控制的其他核心企业及业务情况如下：

企业名称	注册资本	主营业务	关联关系
中微子	5000.00 万元	投资管理	贾波直接持有 79.90% 出资
长兴乾润	500.00 万元	投资管理	贾波持有 99.00% 出资，为普通合伙人 李燕灵持有 1.00% 出资
长兴乾元	150.00 万元	投资管理	贾波持有 23.52% 出资，为普通合伙人
融创企管	100.00 万元	无实际经营	贾波直接持有 65.00% 出资 李燕灵直接持有 35.00% 出资
长兴乾森	300.00 万元	投资管理	贾波持有 79.54% 出资，为普通合伙人
融微贸易	500.00 万元	无实际经营	中微子持有 100.00% 出资

德萃文化	100.00 万元	无实际经营	中微子持有 51.00% 出资
上海市水分子公益基金会	200.00 万元	资助文化关爱和国内外文化合作事业；资助就业项目和扶贫助学。	贾波、李燕灵担任荣誉理事长和理事长

四、收购人及其董事、监事、高级管理人员在最近 2 年所受行政处罚、刑事处罚及涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

截至本报告书签署之日，收购人及收购人的董事、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者仲裁的情况。

截至本报告书签署之日，乾毅创投的董事、监事和高级管理人员如下：

序号	姓名	职务
1	陈红	董事长
2	贾波	董事
3	丁可可	董事
4	邱秀玲	监事

五、收购人的主体资格

（一）收购人及其控股股东、法定代表人、董事、监事、高级管理人员不属于失信联合惩戒对象

截至本报告书签署之日，经查询中国执行信息公开网、国家企业信用信息公示系统、天眼查、中国裁判文书网、证券期货市场失信记录查询平台等网站，同时经收购人及其控股股东、法定代表人、董事、监事、高级管理人员出具书面承诺确认，收购人及其控股股东、法定代表人、董事、监事、高级管理人员不存在被列入严重违法失信企业名单（黑名单）、被列入失信联合惩戒名单的情形。

综上，收购人及其控股股东、法定代表人、董事、监事、高级管理人员不属于失信联合惩戒对象，符合《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》的相关监管要求。

（二）收购人及其控股股东不存在《非上市公司收购管理办法》第六条禁止收购的情形

收购人及其控股股东、实际控制人具有良好的诚信记录，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；收购人及其控股股东承诺不存在《非上市公司收购管理办法》第六条规定的不得收购公众公司情形：

- （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）《公司法》第一百四十六条规定的情形；
- （5）法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购公众公司的其他情形。

（三）收购人投资者适当性

乾毅创投系依照法律程序设立且合法存续的有限责任公司，注册资本为 200.00 万元，实收资本为 200.00 万元，符合《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》的规定，具有参与股转系统挂牌公司股票交易的资格。

（四）收购人是否为私募投资基金管理人或私募投资基金

乾毅创投不属于私募投资基金管理人或私募投资基金。

六、收购人最近两年的财务情况

天职国际对会计师事务所（特殊普通合伙）对乾毅创投 2021 年、**2022 年**财务状况进行了审计，并出具了标准无保留意见的天职业字[2022]9362 号、**天职业字[2023]30445 号**《审计报告》，乾毅创投 2021 年、**2022 年**财务报表如下：

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产		
货币资金	300,428.67	32,026,102.65
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	4,888,840.00	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,177,677.04	27,859.49
应收款项融资		
预付款项	190,092.30	151,085.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	49,409,059.31	44,561,951.35
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,580,842.90	5,914,949.68
流动资产合计	61,546,940.22	82,681,948.42
非流动资产		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	50,720.69	71,348.28
在建工程	649,622.30	84,100.97
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	80,416,349.59	96,606,882.80
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	14,962,983.69	18,027,205.52
递延所得税资产	8,148,667.67	8,391,664.19
其他非流动资产	12,124,010.19	2,757,750.00
非流动资产合计	116,352,354.13	125,938,951.76
资产总计	177,899,294.35	208,620,900.18
项目	44,926.00	2021年12月31日
流动负债		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,904,213.49	1,125,565.79
预收款项	5,447,275.38	8,823,431.42
合同负债	1,286,973.31	1,637,891.69
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	311,865.95	543,852.07
应交税费	497,180.28	1,444,002.69
其他应付款	36,082,728.31	54,454,795.09
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	13,230,631.65	19,121,889.73
其他流动负债		
流动负债合计	58,760,868.37	87,151,428.48
非流动负债		
保险合同准备金		

长期借款		
应付债券		
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	107,348,877.44	117,514,732.47
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	107,348,877.44	117,514,732.47
负债合计	166,109,745.81	204,666,160.95
所有者权益		
实收资本	2,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	241,484.10	241,484.10
减:库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	500,000.00	500,000.00
一般风险准备		
未分配利润	9,048,064.44	2,213,255.13
归属于母公司所有者权益合计	11,789,548.54	3,954,739.23
少数股东权益	-	
所有者权益合计	11,789,548.54	3,954,739.23
负债及所有者权益合计	177,899,294.35	208,620,900.18

2、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	57,687,217.37	64,767,458.15
其中:营业收入	57,687,217.37	64,767,458.15
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	48,538,998.54	47,948,777.81
其中:营业成本	28,594,999.69	33,842,224.24
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	284,464.19	383,253.57
销售费用	1,645,348.54	377,215.53
管理费用	12,561,606.28	7,221,916.92
研发费用		
财务费用	5,452,579.84	6,124,167.55
其中:利息费用	5,629,488.65	6,459,064.91
利息收入	210,754.24	351,344.76
加:其他收益	681,681.58	253,682.85
投资收益(损失以“-”号填列)		
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)		
汇兑收益(损失以“-”号填列)		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	480,313.63	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	65,968.47	-4,802.97
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	9,283,618.31	17,067,560.22
加:营业外收入	0.80	2,000.00
减:营业外支出	11,000.00	81,000.38

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,272,619.11	16,988,559.84
减：所得税费用	2,437,809.80	3,726,533.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,834,809.31	13,262,026.76
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,834,809.31	13,262,026.76
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	6,834,809.31	13,262,026.76
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		

7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	6,834,809.31	13,262,026.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,834,809.31	13,262,026.76
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

3、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	58,192,805.99	69,209,545.97
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	55,025,859.32	117,912,717.06
经营活动现金流入小计	113,218,665.31	187,122,263.03
购买商品、接收劳务支付的现金	12,977,194.84	15,190,495.65
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	1,821,064.45	1,933,275.77
支付的各项税费	5,743,982.10	6,210,269.66
支付其他与经营活动有关的现金	91,304,307.72	91,611,332.60
经营活动现金流出小计	111,846,549.11	114,945,373.68
经营活动产生的现金流量净额	1,372,116.20	72,176,889.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,511,276.14	1,437,349.96
投资支付的现金	14,760,013.82	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	16,271,289.96	1,437,349.96
投资活动产生的现金流量净额	16,271,289.96	-1,437,349.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款所收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,760,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	17,826,500.22	25,009,055.48
筹资活动现金流出小计	17,826,500.22	38,769,055.48

筹资活动产生的现金流量净额	16,826,500.22	-38,769,055.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	31,725,673.98	31,970,483.91
加：期初现金及现金等价物余额	32,026,102.65	55,618.74
六、期末现金及现金等价物余额	300,428.67	32,026,102.65

七、收购人与被收购人关联关系

本次收购前，收购人持有被收购人 5,962,000 股股份，收购人一致行动人德必投资持有被收购人 6,407,000 股股份，收购人及其一致行动人合计持有公众公司 12,369,000 股股份，占公众公司总股本的 9.65%。

第二节 本次收购基本情况

一、本次收购的方式

本次收购前，收购人持有公众公司 5,962,000 股股份，收购人一致行动人德必投资持有公众公司 6,407,000 股股份，收购人及其一致行动人合计持有公众公司 12,369,000 股股份，占公众公司总股本的 9.65%。

2022 年 6 月 21 日，收购人与孙业利签署《股份转让协议》，约定：（1）收购人以支付现金方式购买孙业利所持公众公司 16,981,664 股无限售条件股份，占公司已发行股本的 13.24%；（2）收购人拟在法律法规允许的最早时间召集召开审议终止圣博华康在全国中小企业股份转让系统挂牌相关事项的股东大会，并于摘牌后拟收购孙业利所持圣博华康剩余 50,944,994 元出资额，占标的公司注册资本总额 39.73%。2022 年 7 月 15 日，收购人与孙业利签署《股份转让协议之补充协议》，补充调整了《股份转让协议》中的股份限售情况。2022 年 9 月 13 日，收购人与孙业利就 16,981,664 股股份转让完成股份过户手续，并取得中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《证券过户登记确认书》。

2023 年 4 月 27 日，收购人与孙业利签署《股份转让协议之补充协议(二)》，补充约定：（1）原协议约定的摘牌事项及摘牌后标的股权转让事宜不再执行；（2）收购人以支付现金方式购买孙业利所持公众公司 12,736,000 股无限售条件股份，占公司已发行股本的 9.93%；（3）孙业利所持公众公司剩余 38,208,994 股限售股份全部解除限售后，收购人以支付现金方式购买孙业利所持公众公司 38,208,994 股无限售条件股份，占公司已发行股本的 29.79%。自此，收购人拟合计持有公众公司 73,888,658 股股份，占公众公司总股本的 57.62%，收购人及其一致行动人拟合计持有公众公司 80,295,658 股股份，占公众公司总股本的 62.61%，收购人将成为公众公司控股股东，收购人的实际控制人将成为公众公司的实际控制人。

二、收购人本次收购前后权益变动情况

本次收购前后，圣博华康前十名股东权益变动情况如下：

收购前	13.24%股份交割后	9.93%股份交割后	29.79%股份交割后
-----	-------------	------------	-------------

股东姓名/ 名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)
孙业利	67,926,658	52.9684	50,944,994	39.7263	38,208,994	29.7949	0	0
孙昕宁	7,808,631	6.0891	7,808,631	6.0891	7,808,631	6.0891	7,808,631	6.0891
德必投资	6,407,000	4.9961	6,407,000	4.9961	6,407,000	4.9961	6,407,000	4.9961
乾毅创投	5,962,000	4.6491	22,943,664	17.8912	35,679,664	27.8226	73,888,658	57.6175
汤礼剧	3,639,880	2.8383	3,639,880	2.8383	3,639,880	2.8383	3,639,880	2.8383
许以仁	3,270,400	2.5502	3,270,400	2.5502	3,270,400	2.5502	3,270,400	2.5502
张怀余	3,216,600	2.5083	3,216,600	2.5083	3,216,600	2.5083	3,216,600	2.5083
俞捷	2,800,000	2.1834	2,800,000	2.1834	2,800,000	2.1834	2,800,000	2.1834
胡志刚	2,800,000	2.1834	2,800,000	2.1834	2,800,000	2.1834	2,800,000	2.1834
朱影	2,451,100	1.9113	2,451,100	1.9113	2,451,100	1.9113	2,451,100	1.9113

三、资金来源及支付方式

(一) 资金总额及支付方式

根据收购人与孙业利签署的《股份转让协议》及相关补充协议，本次收购价格为 0.79 元/股，资金总额为人民币 53,662,059.82 元，支付方式为现金支付。

(二) 资金来源

收购人本次收购所使用的资金来源为自有资金或合法自筹资金。

收购人承诺本次与收购的资金来源于自有资金，或通过股东借款取得的德必文化的自有资金，不存在利用本次收购的股票向银行等金融机构质押取得融资的情形；不存在直接或间接利用公众公司资源获得任何形式财务资助的情况；不存在以证券支付本次收购款项。本次收购不存在他人委托持股、代持股份的情形，本次收购的标的上没有设定其他权利，也没有在收购价款之外存在其他补偿安排。

(三) 价格合理性

本次股份转让拟采取特定事项协议转让的方式。根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司股份特定事项协议转让细则》第五条之规定，本次收购的“转让价格应当不低于转让协议签署日该股票大宗交易价格范围的下限。”根据《全国中小企业股份转让系统股票交易规则》第一百零五条之规定，大宗交易的成交价格应当“不低于前收盘价的 70%或当日已成交的最低价格中的较低者。”

本次收购的转让价格为 0.79 元/股，股份转让协议签署日为 2022 年 6 月 21 日。2022 年 6 月 21 日，圣博华康的前收盘价为 0.63 元/股，当日收盘价为 0.63 元/股。因此，本次收购的转让价格未低于转让协议签署日该股票大宗交易价格的下限（即前收盘价的 70%或当日已成交的最低价格中的较低者）。

北京亚太联华资产评估有限公司对圣博华康全部权益进行了评估，于 2022 年 5 月 30 日出具了编号为亚评报字（2022）第 270 号的《上海乾毅创业投资管理有限公司拟股权收购事宜涉及的上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股东全部权益价值项目的资产评估报告》，具体情况如下：

1、评估基准日：2021 年 12 月 31 日

2、评估对象：圣博华康的股东全部权益价值

3、评估范围：圣博华康申报的经审计的全部资产及负债，具体以被评估单位提供的资产评估申报明细表为准

4、评估方法：资产基础法、收益法，本次评估最终选用收益法作为最终评估结论。

5、评估结果：在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，上海圣博华康文化创意投资股份有限公司申报评估的经审计后资产总额为 17,782.43 万元，负债总额为 2,197.28 万元，净资产为 15,585.15 万元；经评估，股东全部权益价值为 10,508.24 万元，与经审计后的账面价值比较，评估减值 5,076.91 万元，减值率为 32.58%。

基于圣博华康的经营情况以及上述评估结论，经收购人与孙业利协商一致，确定本次收购定价为 0.79 元/股。本次交易的定价公允，符合相关法律法规的规定，交易双方不存在应披未披的利益安排。

四、本次收购涉及的相关协议及主要内容

（一）《股份转让协议》《股份转让协议之补充协议》《股份转让协议之补充协议（二）》

甲方：上海乾毅创业投资管理有限公司

乙方：孙业利

丙方：孙昕宁

1、本次收购的股份转让条款

(1) 标的股份

根据协议约定的条件和条款，甲方同意以支付现金方式购买乙方持有的圣博华康 16,981,664 股为无限售条件股份（占公司已发行股本的 13.24%，**“标的股份”**）；乙方同意将标的股份按照协议约定转让给甲方。标的股份的每股转让价格为 0.79 元。转让价款总额为每股转让价格乘以标的股份的数量 16,981,664 股，即人民币壹仟叁佰肆拾壹万伍仟伍佰壹拾肆元伍角陆分（RMB 13,415,514.56 元）。

(2) 流通股份

根据协议约定的条件和条款，甲方同意以支付现金方式购买乙方持有的圣博华康 12,736,000 股流通股份（占公司已发行股本的 9.93%，**“流通股份”**）；乙方同意将流通股份按照协议约定转让给甲方。流通股份的每股转让价格为 0.79 元。转让价款总额为每股转让价格乘以流通股份的数量 12,736,000 股，即人民币壹仟零陆万壹仟肆佰肆拾元（RMB10,061,440.00 元）。

(3) 限售股份

根据协议约定的条件和条款，甲方同意于乙方持有的圣博华康 38,208,994 股限售股份（占公司已发行股本的 29.79%，**“限售股份”**）全部解除限售后，按照协议约定向乙方受让该等限售股份，乙方同意向甲方转让该等限售股份。限售股份的每股转让价格为 0.79 元。转让价款总额为每股转让价格乘以限售股份的数量 38,208,994 股，即人民币叁仟零壹拾捌万伍仟壹佰零伍元贰角六分（RMB30,185,105.26）。

2、本次收购转让价款的支付条款

(1) 标的股份

1.甲方应在第一次交割日后的三个工作日内向乙方支付标的股份转让价款

的 70%，即人民币 9,390,860.19 元；

2.甲方于《股份转让协议之补充协议(二)》生效之日起的五个工作日内向乙方支付标的股份转让价款的剩余 30%，即人民币 4,024,654.37 元；

3.如甲方未按照上述约定支付转让价款，则每逾期一日，甲方应按照应付未付金额的万分之五向乙方支付违约金。

(2) 流通股份

甲方应在流通股份的交割及股份转让手续全部完成之日起的五个工作日内向乙方支付流通股份转让价款，即人民币 10,061,440.00 元。

(3) 限售股份

1.甲方应在《股份转让协议之补充协议(二)》生效且标的公司股东大会就该补充协议所载之交易及标的公司终止摘牌及复牌事宜审议通过后的五个工作日内向乙方支付限售股份转让价款的 30%，即人民币 9,055,531.58 元；

2.甲方应在该等限售股份已解除限售，且限售股份的交割及股份转让手续全部完成后的五个工作日内向乙方支付限售股份转让价款的剩余 70%，即人民币 21,129,573.68 元。

3、股份质押

乙方、丙方同意将其合计持有的圣博华康 58,753,625 股股份（占公司已发行股本的 45.82%）按照《股份质押协议》的约定质押予甲方，为乙方和丙方在《股份转让协议》《股份转让协议之补充协议(二)》项下的各项责任和义务提供担保。如乙方及/或丙方违反其在上述协议项下的任何责任或义务，甲方有权通过处分质押股份获得受偿。

4、股份回购

(1)如乙方未按照《股份转让协议之补充协议(二)》第三条相关约定履行流通股份转让义务的，甲方有权要求乙方回购全部或部分标的股份。但因法律、法规、相关交易规则或全国中小企业股份转让系统有限责任公司监管原因不能

履行的除外。

(2) 如乙方未按照《股份转让协议之补充协议(二)》第四条相关约定履行限售股份转让义务的,甲方有权要求乙方回购全部或部分标的股份及流通股份。但因法律、法规、相关交易规则或全国中小企业股份转让系统有限责任公司监管原因不能履行的除外。

(3) 根据甲方发出的书面回购通知,乙方届时应购买甲方要求回购的股份,回购价格相当于甲方就拟回购股份向乙方支付的转让价款金额加同期银行贷款利率的价格(甲方按照《股份转让协议》《股份转让协议之补充协议(二)》约定尚未向乙方支付的部分价款可以从乙方应付的回购价格中扣除)。乙方应当在收到甲方要求回购股份的书面通知当日起的五(5)个工作日内与甲方签署股份转让协议等回购文件,并在收到甲方要求回购股份的书面通知后的三十(30)个工作日或回购文件签署后的二十(20)个工作日内(以孰早为准)全额支付回购价款,并配合办理股份过户及变更事宜所需的一切手续。

(4) 在乙方向甲方支付完毕全部股份回购价款之前,甲方就其未取得回购价款部分的股份仍享有中国法律和《股份转让协议》《股份转让协议之补充协议(二)》项下完全的股东权利。

(5) 尽管作出上述回购安排,各方同意,无论甲方是否行使回购权,乙方均应就其未按照《股份转让协议之补充协议(二)》第三条、第四条相关约定履行流通股份转让义务以及限售股份转让义务并完成所有必要手续的违约行为按照《股份转让协议》第13.5条第(3)款约定金额向甲方支付一笔违约金。

5、过渡期的安排

过渡期内,乙方、丙方不得就其持有的标的公司股份的转让、质押或者设定其它权利负担或限制事宜与任何第三方进行协商或者签署任何法律文件,亦不得开展与本次交易的目的或履行相冲突的任何行为,为履行交易协议相关安排的行为除外。

过渡期内,乙方作为标的公司的控股股东,应当以审慎尽职的原则行使标的公司股东的权利,履行股东义务并承担股东责任,促使标的公司及其子公司按照

正常方式经营，并尽合理的商业努力保持公司的业务联系，保证公司处于良好的经营状态。

除非事先获得甲方的书面同意，乙方应确保标的公司及其子公司不得采取下列行动：1) 提前偿还未到期债务；2) 向他人提供担保、以其财产为他人设定抵押、出质及其他担保权；3) 免除任何对他人的债权或放弃任何求偿权；4) 修改任何已有合同或协议，而且该修改将对公司产生不利影响；5) 转让或许可他人使用标的公司知识产权，商业秘密、字号或商号；6) 制定或审议分红方案；7) 公司章程的修改（为本次交易的除外）；8) 公司终止、解散；9) 公司注册资本的增加、减少，发行债券；10) 公司的合并、分立；11) 任何可能导致上述情形发生的作为或不作为。

在过渡期间，乙方不得损害标的公司的利益，并确保标的公司及其子公司：1) 以正常方式和以往惯例经营方式运作，继续维持其与客户的良好合作关系，以确保其经营和业务不会受到重大不利影响；2) 保证组织机构和业务机构的完整，保持管理层及销售、采购等经营团队的稳定；3) 继续确保全部经营资产均于正常运营和良好保养/修缮状态；4) 维持各项经营许可和资质持续有效；5) 在正常生产经营活动中，按时支付到期应付账款及其它债务；6) 不得以作为或不作为的方式违反本协议项下的陈述和保证条款；7) 及时将有关对标的公司已造成或可能造成重大不利影响的任何事件、事实、条件、变化或其他情况书面通知受让人；严格按照中国法律处理标的公司的税务事宜。

在本协议签署后，各方应保持密切合作，并采取一切必要行动以促使本次交易的尽快完成。

乙方和/或圣博华康及其子公司在相关重要方面未遵守过渡期约定，导致圣博华康或其子公司权益遭受损失的，该等损失由乙方全额承担，并由乙方以现金方式对圣博华康及其子公司进行足额赔偿；如乙方未按照甲方要求进行足额赔偿，甲方有权在支付给乙方的股份转让价款中进行等额扣除。

6、违约责任

(1) 本协议签署后，除不可抗力因素外，各方应当根据本协议的约定全面

履行各自的义务、责任。任何一方不履行或者不完全履行本协议的义务、责任，或者履行义务、责任不符本协议约定的；或者在本协议中作出的陈述和保证被证明是不真实、不准确、不完整的，或者存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的，即构成违约。

(2) 如任何一方延期支付本协议项下的付款义务，则每延期一日，应按应付未付金额的万分之五支付违约金；同时，除非本协议有相反约定，则对于乙方、丙方应付而未付的款项，甲方均可在支付给乙方、丙方的转让价款中进行等额扣除，但该等扣除并不免除乙方、丙方在本条项下的违约责任。

(3) 任何一方（“违约方”）违约的，另一方（“守约方”）有权以书面通知的方式要求违约方在书面通知送达之日起三十日内予以纠正；违约方在前述期限内未予纠正的，则守约方有权采取以下一种或多种救济措施以维护其自身的合法权益：

- 1) 要求违约方继续履行本协议；
- 2) 中止履行守约方在本协议项下的义务，待违约方纠正违约行为后恢复履行。守约方中止履行义务的，不构成守约方的违约；
- 3) 要求违约方赔偿守约方违约金 500 万元及守约方因该违约行为遭受的损失；
- 4) 以书面通知的方式终止本协议，本协议自该书面通知送达之日终止；
- 5) 本协议和适用法律赋予的其他权利和/或救济。

(4) 除本协议另有约定外，违约方违反本协议约定或任何承诺给守约方造成损失的，违约方应予赔偿。损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括本协议履行后可以获得的利益，但不得超过违约方订立本协议时预见到或者应当预见到的因违反本协议可能造成的损失。

(5) 守约方就违约方违反本协议约定的行为放弃向其主张违约责任的，应当以书面通知的方式做出。且该放弃不应视为其对违约方以后的违约行为放弃主

张违约责任，或放弃适用法律和本协议赋予的其它权利或者救济。

(6) 《股份转让协议之补充协议（二）》项下流通股份以及限售股份转让自标的公司依照法律和适用的监管规则在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司办理完毕标的股份的过户变更登记手续后视为完成交割手续及股份转让程序的完成；因一方原因导致交割逾期的，每逾期一日，此方按照转让价款的万分之五向另一方支付违约金。

(7) 如甲方未按照《股份转让协议之补充协议（二）》第三、四条相关约定履行流通股份受让义务以及限售股份受让义务，乙方已收到的股份转让款无需退还，且甲方应按照《股份转让协议》第 13.5 条第（3）款约定金额向乙方支付违约金，但因法律、法规、相关交易规则或全国中小企业股份转让系统有限责任公司监管原因不能履行的除外。

(8) 如乙方未按照《股份转让协议之补充协议（二）》第三、四条相关约定履行流通股份转让义务以及限售股份转让义务，乙方应在收到甲方通知之日起十日内将乙方已收到的股份转让款退还至甲方账户，且应按照《股份转让协议》第 13.5 条第（3）款约定金额向甲方支付违约金，但因法律、法规、相关交易规则或全国中小企业股份转让系统有限责任公司监管原因不能履行的除外。

7、其他条款（略）

（二） 《股份质押协议》《股份质押协议之补充协议》

甲方：上海乾毅创业投资管理有限公司

乙方：孙业利

1、质押

(1) 出质人以其在公司中拥有的 50,944,994 股股份（占公司已发行股本的 39.73%），即质押股份，质押给质权人，所担保的范围为出质人、孙昕宁履行其在《股份转让协议》项下的全部义务和责任（以下简称“合同义务”），以及质权人因出质人、孙昕宁的任何对合同义务违约而遭受的损失，及质权人为了实现其在《股

份转让协议》项下的全部权利所发生的一切费用，包括但不限于出质人、孙昕宁在《股份转让协议》项下所应当向质权人承担的所有应偿还的款项本金和利息及其他所有相关费用（包括法律费用）、损失、罚息、违约金、赔偿金、实现债权的费用（以下简称“担保债务”）。

（2）本协议项下的质权是指质权人所享有的，以质押股份的股息、分红或以折价、拍卖、变卖质押股份所得价款优先受偿的权利。为免疑义，若本协议签署后，在不违反本协议及其他约定的前提下，因出质人对公司增资或公司股份发生送股、公积金转增、拆分股份等所形成派生股份的，出质人应当在该等事项发生后五个工作日内与质权人共同办理派生股份的追加股份质押登记手续。

（3）若质押股份有任何价值明显减少的可能，足以危害质权人权利的，经质权人要求，出质人应该提供其他的财产作为担保。

（4）除非质权人另行明确书面同意，否则，仅当出质人已适当地履行完毕全部合同义务并经质权人书面认可后，本协议项下的质押方可解除。

2、生效

（1）本协议自双方签字或盖章之日生效。

（2）出质人应于本协议签署后 60 日内向全国中小企业股份转让系统/中国证券登记结算有限公司申请办理质押股份的股份出质登记手续，并向质权人提交由中国证券登记结算有限公司颁发的股份质押登记文件或其他证明上述股份质押已经完成的有关文件。为本协议之目的，“工作日”系指中国大陆的银行一般营业之日（周六、周日及法定节假日除外）。

（3）质押期限自股份出质登记之日起，至以下日期终止（以较早者为准）：

（1）质权人书面同意解除股份质押；或（2）出质人、孙昕宁于《股份转让协议》项下的全部义务和责任均已履行完毕。

3、违约事件

（1）下列事项均被视为违约事件：

1) 出质人、孙昕宁发生《股份转让协议》项下的违约；

2) 出质人所拥有的财产出现不利变化，或出质人对外的任何借款、担保、赔偿、承诺或其他偿债责任因违约被要求提前偿还或履行或已到期但不能如期偿还或履行，致使质权人有理由认为出质人履行本协议项下的义务的能力已受到影响的；或

3) 按有关法律规定质权人不能行使处分质权的其他情况。

(2) 如出质人知道或发现上述所述的任何事项或可能导致上述事项的事件已经发生，出质人应立即以书面形式通知质权人。

(3) 除非上述所列的违约事项已在质权人感到满意的情况下获得完满解决，否则质权人可在出质人违约事项发生时或发生后的任何时间以书面形式向出质人发出违约通知。如在发出该等书面通知之日起十（10）日内，出质人或公司未及时纠正其违约行为或采取必需的救济行为，则质权人有权按本协议第 7 条的规定行使质权。

4、质权的行使

(1) 质权人行使质权时应按照本协议第 6.3 条的规定向出质人发出违约通知。

(2) 受限于第 6.3 条的规定，质权人可在按第 6.3 条发出违约通知十（10）日后的任何时间里行使质权。

(3) 质权人有权以质押股份的股息、分红或按照法定程序以本协议项下的全部或部分质押股份折价，或以拍卖、变卖质押股份的价款优先受偿，直到将《股份转让协议》项下的未支付的一切应付款项以及质权人行使质权所产生的一切合理费用抵偿完毕。

(4) 质权人依照本协议行使质权时，出质人及公司不得设置障碍，并应予以必要的协助，以使质权人实现其质权。

(5) 质权人有权选择同时或先后行使其享有的任何违约救济，质权人在行

使本协议项下的拍卖或变卖质押股份的权利前，无须先行使其他违约救济。

5、其他条款（略）

（三）《股份质押协议》《股份质押协议之补充协议》

甲方：上海乾毅创业投资管理有限公司

乙方：孙昕宁

1、质押

（1）出质人以其在公司中拥有的 7,808,631 股无限售条件股份（占公司已发行股本的 6.09%），即质押股份，质押给质权人，所担保的范围为出质人、孙业利履行其在《股份转让协议》项下的全部义务和责任(以下简称“合同义务”)，以及质权人因出质人、孙业利的任何对合同义务违约而遭受的损失，及质权人为实现其在《股份转让协议》项下的全部权利所发生的一切费用，包括但不限于出质人、孙业利在《股份转让协议》项下所应当向质权人承担的所有应偿还的款项本金和利息及其他所有相关费用（包括法律费用）、损失、罚息、违约金、赔偿金、实现债权的费用(以下简称“担保债务”)。

（2）本协议项下的质权是指质权人所享有的，以质押股份的股息、分红或以折价、拍卖、变卖质押股份所得价款优先受偿的权利。为免疑义,若本协议签署后,在不违反本协议及其他约定的前提下,因出质人对公司增资或公司股份发生送股、公积金转增、拆分股份等所形成派生股份的,出质人应当在该等事项发生后五个工作日内与质权人共同办理派生股份的追加股份质押登记手续。

（3）若质押股份有任何价值明显减少的可能，足以危害质权人权利的，经质权人要求，出质人应该提供其他的财产作为担保。

（4）除非质权人另行明确书面同意，否则，仅当出质人已适当地履行完毕全部合同义务并经质权人书面认可后，本协议项下的质押方可解除。

2、生效

(1) 本协议自双方签字或盖章之日生效。

(2) 出质人应于本协议签署后 60 日内向全国中小企业股份转让系统/中国证券登记结算有限公司申请办理质押股份的股份出质登记手续,并向质权人提交由中国证券登记结算有限公司颁发的股份质押登记文件或其他证明上述股份质押已经完成的有关文件。为本协议之目的,“工作日”系指中国大陆的银行一般营业之日(周六、周日及法定节假日除外)。

(3) 质押期限自股份出质登记之日起,至以下日期终止(以较早者为准):

(1) 质权人书面同意解除股份质押;或(2) 出质人、孙业利于《股份转让协议》项下的全部义务和责任均已履行完毕。

3、违约事件

(1) 下列事项均被视为违约事件:

1) 出质人、孙业利发生《股份转让协议》项下的违约;

2) 出质人所拥有的财产出现不利变化,或出质人对外的任何借款、担保、赔偿、承诺或其他偿债责任因违约被要求提前偿还或履行或已到期但不能如期偿还或履行,致使质权人有理由认为出质人履行本协议项下的义务的能力已受到影响的;或

3) 按有关法律规定质权人不能行使处分质权的其他情况。

(2) 如出质人知道或发现上述所述的任何事项或可能导致上述事项的事件已经发生,出质人应立即以书面形式通知质权人。

(3) 除非上述所列的违约事项已在质权人感到满意的情况下获得圆满解决,否则质权人可在出质人违约事项发生时或发生后的任何时间以书面形式向出质人发出违约通知。如在发出该等书面通知之日起十(10)日内,出质人或公司未及时纠正其违约行为或采取必需的救济行为,则质权人有权按本协议第7条的规定行使质权。

4、质权的行使

(1) 质权人行使质权时应按照本协议第 6.3 条的规定向出质人发出违约通知。

(2) 受限于第 6.3 条的规定，质权人可在按第 6.3 条发出违约通知十（10）日后的任何时间里行使质权。

(3) 质权人有权以质押股份的股息、分红或按照法定程序以本协议项下的全部或部分质押股份折价，或以拍卖、变卖质押股份的价款优先受偿，直到将《股份转让协议》项下的未支付的一切应付款项以及质权人行使质权所产生的一切合理费用抵偿完毕。

(4) 质权人依照本协议行使质权时，出质人及公司不得设置障碍，并应予以必要的协助，以使质权人实现其质权。

(5) 质权人有权选择同时或先后行使其享有的任何违约救济，质权人在行使本协议项下的拍卖或变卖质押股份的权利前，无须先行使其他违约救济。

5、其他条款（略）

（四） 《表决权委托协议》

表决权委托方：孙业利

表决权受托方：上海乾毅创业投资管理有限公司

1、表决权委托

表决权委托方不可撤销地授权表决权受托方作为表决权委托方所持目标公司 50,944,994 股股份（以下简称“授权股份”）的唯一、排他的代理人，全权代表表决权委托方自身，在委托期限内，按照《公司法》等有关法律法规和目标公司届时有效的公司章程行使或享有授权股份所对应的全部股东权利，包括但不限于如下股东权利（以下简称“委托权利”）：

(1) 提交包括提名或推荐目标公司董事、监事、高级管理人员候选人在内的股东提议或议案；

(2) 召集、召开和出席目标公司的股东大会会议；

(3) 对所有根据相关法律、法规、规章及其他有法律约束力的规范性文件或目标公司章程需要股东大会讨论、决议的事项行使表决权。

自表决权委托协议生效之日起，目标公司因送股、公积金转增、拆分股份、配股等原因发生股份数量变动的，授权股份数量同时作相应调整。表决权委托期间，目标公司就授权股份所作的分红，以及表决权委托方对授权股份所作的任何处置行为所产生的收益均归属于表决权受托方所有。

双方在此确认，表决权委托方不再就本次表决权委托涉及的具体表决事项向表决权受托方分别出具委托书；但如因监管机关需要，表决权委托方应根据表决权受托方的要求配合出具相关文件以实现表决权委托协议项下委托表决权受托方行使表决权的目的是。

2、委托期限

表决权委托协议所述本次委托表决权的委托期限，自《股份转让协议之补充协议（二）》生效之日起始，至表决权委托协议本条所述的委托终止日止。

本次表决权委托的终止日自下列情形中孰早发生者为准：

(1) 双方对解除或终止表决权委托协商一致并书面签署终止协议；

(2) 授权股份按照《股份转让协议》及其补充协议之约定被交割并转让登记至表决权受托方名下之日。

3、违约责任

双方同意并确认，如表决权委托协议任何一方违反表决权委托协议项下任何其声明、陈述、承诺或保证，包括委托方违反本协议第1条约定撤销表决权委托或解除本协议，均构成违约，其应向守约方承担违约责任，负责赔偿守约方违约金500万元及守约方因该违约行为遭受的损失，同时，委托方可依据《上海乾毅创业投资管理有限公司与孙业利关于上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股份转让协议之补充协议（二）》第五条之约定要求受托方回购全部或部分委

托方从受托方处受让的股份，或要求受托方返还预付款项。

4、协议的生效、变更、补充与解除、终止

表决权委托协议自双方依法签署后成立，与《股份转让协议之补充协议(二)》同时生效。

双方同意，任何对表决权委托协议的修改、增加、补充、删除、解除或终止，均应以书面方式进行。

双方同意，表决权委托协议应根据下列情况解除并终止：

由双方一致书面同意。

5、其他条款（略）

五、本次收购的批准及履行的相关程序

针对本次收购，收购人控股股东已分别于2022年6月21日及2023年4月3日召开董事会，收购人已分别于同日召开股东会，分别审议通过了《关于收购上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股权的议案》、《关于拟签署〈股份转让协议之补充协议〉及〈表决权委托协议〉的议案》，并履行了相关信息披露义务。被收购人股东孙业利为自然人，无需其他授权或批准程序。本次收购及相关权益变动活动不涉及国家政策、行业准入、国有股份转让、外商投资等事项，无需取得国家相关部门的批准。

六、收购人的限售安排

根据《非上市公众公司收购管理办法》，收购人、收购人一致行动人及收购人实际控制人承诺：

“本公司/本人持有的公众公司股份，在收购完成后12个月内不进行转让。本公司/本人在被收购公司中拥有权益的股份在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述12个月的限制。”

七、收购人及其董事、监事、高级管理人员在本次收购事实发生日前 6 个月内买卖公众公司股票的情况

时间	收购人	出让方	受让股份数	持股比例
2022 年 1 月 25 日-26 日	德必投资	周庆贵	6,407,000	4.9961%
2022 年 1 月 26 日	乾毅创投	周庆贵	103,000	0.0803%
2022 年 1 月 26 日		赵勤	4,387,000	3.4209%
2022 年 1 月 28 日		刘荣明	1,192,000	0.9295%
2022 年 2 月 23 日		赵勤	280,000	0.2183%
合计			12,369,000	9.6452%

八、收购人及其关联方以及各自董事、监事、高级管理人员在本次收购事实发生日前 24 个月与公众公司（含子公司）之间的交易情况

本次收购事实发生之日前 24 个月内，收购人及其关联方以及各自的董事、监事、高级管理人员不存在与圣博华康发生交易的情况。

九、本次收购是否触发要约收购

公众公司《公司章程》中未明确约定公司被收购时收购人需要向全体股东发出全面要约收购，也未明确发出全面要约收购的触发条件及相应的制度安排等内容，因此，本次收购不涉及触发要约收购条款的情况。

第三节 本次收购目的及后续计划

一、收购目的

圣博华康专注于文化创意园区规划顾问、投资和运营，基于自身规划咨询、项目开发拓展、集成物业服务等能力，建立了创意园区规划、开发、运营整体服务体系。收购人为主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，以中小微型文化创意企业和科技创新企业的需求为中心，以园区设计和运营管理能力为基础，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。

收购人认为圣博华康具有一定的品牌影响力、市场资源、运营能力以及较好的成长性。本次收购以及后续股权转让完成后，收购人将取得圣博华康的控制权，收购人将基于多年深耕该领域积累的丰富经验和专业能力，优化标的公司整体发展战略，完善公众公司法人治理结构，借助其品牌价值和影响力，推进标的公司继续开展相关业务并拓展业务地域，提升品牌价值和影响力，并充分发挥规模优势提高标的公司的整体盈利能力，进而提升标的公司的价值和股东回报。

二、收购人对公众公司的后续计划

（一）对公众公司主要业务的调整计划

截至本报告书签署之日，收购人暂无对公众公司主营业务进行调整的计划；本次收购完成后，收购人不排除在未来 12 个月内将利用自身资源，通过业务整合等方式，积极寻求具有市场发展潜力的投资项目或资产并纳入公司，并积极拓展公司业务范围，增强公司持续经营能力和综合竞争力。若未来收购人实施相应的调整计划，公司将会严格履行必要的法律程序和信息披露义务。

（二）对公众公司管理层的调整计划

收购人将根据《股份转让协议》等的约定，适时对公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员提出必要的调整建议。如未来收购人就公众公司管理层提出调整建议，将会严格履行必要的法律程序和信息披露义务。

（三）对公众公司组织机构的调整

本次收购完成后，收购人将根据实际经营需要，以及《公司法》等相关法律法规的规定，向圣博华康股东大会、董事会等提出进一步完善公司组织架构的相关建议，确保圣博华康平稳健康发展。

（四）对公众公司章程进行修改的计划

本次收购完成后，收购人将根据实际经营需要及《股份转让协议》的约定，以及《公司法》等相关法律法规的规定，对圣博华康的公司章程进行修订。

（五）对公众公司资产进行处置的计划

截至本报告书出具日，收购人暂无对公众公司资产进行处置的计划；本次收购完成后 12 个月内，如果根据圣博华康实际情况需要对其现有资产进行处置，收购人承诺将按照有关法律、法规之规定，履行相应的法定程序和义务。

（六）对公众公司员工聘用做出调整的计划

截至本报告出具之日，收购人暂无对公众公司现有员工聘用计划作重大调整的计划。本次收购完成后，如果根据圣博华康实际情况需要对公司现有员工聘用计划作重大变动，收购人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

（七）对公众公司的增持计划

收购人不排除在未来 12 个月内继续增持公众公司股份的计划。收购人在制定和实施上述后续计划时，将严格按照相关法律法规的规定履行相关程序和信息披露义务。

第四节 对公众公司影响的分析

一、本次收购对公众公司控股股东和实际控制人的影响

本次收购全部股份交割完成后，收购人拟合计持有公众公司 73,888,658 股股份，占公众公司已发行股本的 57.62%。收购人及其一致行动人拟合计持有公众公司 80,295,658 股股份，占公众公司已发行股本的 62.61%。公众公司控股股东将变更为乾毅创投，实际控制人将变更为贾波、李燕灵。

二、本次收购对公众公司经营管理的的影响

本次收购完成后，收购人暂无改变圣博华康的主要业务、处置圣博华康资产、对现有员工聘用计划作重大调整的计划，对圣博华康的经营业绩不会产生重大不利影响。

三、本次收购对公众公司独立性的影响

本次收购完成后，收购人将成为公众公司**控股股东**，收购人及其实际控制人承诺与公众公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面能保持相互独立，具体如下：

“1、人员独立

(1) 保证公众公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于收购人及其关联方。

(2) 保证公众公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员的独立性，不在收购人及其关联方担任除董事、监事以外的其它职务及领取薪酬；公众公司的财务人员不在收购人及其关联方中兼职。

(3) 保证收购人及其关联方提名出任公众公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行。

2、资产独立

(1) 保证公众公司具有独立完整的资产、其资产全部能处于公众公司的控

制之下，并为公众公司独立拥有和运营。

(2) 确保公众公司与收购人及其关联方之间产权关系明确，公众公司对所属资产拥有完整的所有权，确保公众公司资产的独立完整。

(3) 收购人及其关联方本次交易前没有、交易完成后也不以任何方式违规占用公众公司的资金、资产。

3、财务独立

(1) 保证公众公司拥有独立的财务部门和独立的财务核算体系。

(2) 保证公众公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

(3) 保证公众公司独立在银行开户，不与收购人及其关联方共用一个银行账户。

(4) 保证公众公司能够作出独立的财务决策。

(5) 保证公众公司依法独立纳税。

4、机构独立

(1) 保证公众公司依法建立和完善法人治理结构，并拥有独立、完整的组织机构。

(2) 保证公众公司的股东大会、董事会、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

(3) 保证公众公司建立健全内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与收购人及其关联方不得有机构混同的情形。

5、业务独立

(1) 保证公众公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

(2) 保证公众公司的业务应当独立于收购人及其关联方，与收购人及其关联方不得有同业竞争或者显失公平的关联交易。”

四、本次收购对公众公司同业竞争的影响

(一) 公众公司主营业务情况

公众公司主要从事基于文化创意园区的投资和运营以及相应的增值服务业务（包括规划咨询和顾问服务）。截至 2022 年 12 月 31 日，在上海、武汉、徐州地区，以承租运营模式运营管理 6 个文创产业园区项目，运营管理面积合计约 14 万平方米。

圣博华康 2021-2022 年度营业收入分地区构成情况如下：

类别	2022 年度营业收入 (万元)	占圣博华康 2022 年营业收入的比例	2021 年度营业收入 (万元)	占圣博华康 2021 年营业收入的比例
上海	3,688.75	38.73%	4,012.79	34.47%
徐州	3,080.63	32.34%	4,800.75	41.24%
武汉	2,755.21	28.93%	2,826.69	24.28%
合计	9,524.60	100.00%	11,640.23	100.00%

(二) 收购人及收购人控股股东主营业务情况

收购人及收购人控股股东德必集团主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。截至 2022 年 12 月 31 日，德必集团在国内的上海、北京、深圳、成都、南京、杭州、苏州、长沙、合肥、西安等多个城市，以及意大利、美国等海外地区运营管理了约 68 个文化创意产业园区，运营管理面积约 118.18 万平方米。

德必集团 2021-2022 年度营业收入分地区构成情况如下：

项目	2022 年度营业收入 (万元)	占德必集团 2022 年营业收入的比例	2021 年度营业收入 (万元)	占德必集团 2021 年营业收入的比例
上海	56,958.44	73.13%	65,951.69	69.06%
北京	6,924.79	8.89%	17,592.29	18.42%
杭州	3,710.44	4.76%	4,264.79	4.47%

项目	2022 年度营业收入 (万元)	占德必集团 2022 年营业收入的比例	2021 年度营业收入 (万元)	占德必集团 2021 年营业收入的比例
成都	3,703.34	4.75%	3,439.76	3.60%
武汉	1,913.41	2.46%	-	-
长沙	1,711.90	2.20%	1,678.58	1.76%
南京	1,151.95	1.48%	1,382.48	1.45%
苏州	866.88	1.11%	935.75	0.98%
合肥	449.46	0.58%	-	-
境外	200.98	0.26%	179.40	0.19%
深圳	199.77	0.26%	-	-
西安	93.64	0.12%	64.58	0.07%
合计	77,884.98	100.00%	95,489.33	100.00%

(三) 收购人及收购人控股股东与公众公司间不存在对公众公司构成重大不利影响的同业竞争

1、园区所在地区不同，不具有竞争性

公众公司与收购人及德必集团的主营业务是基于办公用房展开的，具有极强的地域属性，不同城市甚至同一城市的不同区县的园区项目不具有竞争性。例如武汉地区企业客户，除非异地业务拓展需求，不会租赁上海地区的办公用房；再例如上海市家居设计类客户会优先在家居产业集聚的徐汇区寻找房屋标的，不会考虑金融行业集中的黄浦外滩或陆家嘴区域的产品，也不会选择互联网企业集中且更具价格优势的浦东张江区域的产品。因此行业属性决定了不同区域的园区项目不具有竞争关系。

截至本报告书签署之日，公众公司运营园区项目 6 个，其中上海市浦东新区项目 1 个、上海市虹口区项目 1 个、武汉市硚口区项目 1 个、徐州市项目 3 个；德必集团运营园区项目 68 个，其中上海市浦东新区项目 2 个、虹口区项目 5 个，未运营武汉市硚口区及徐州市项目。收购人及收购人控股股东与公众公司除均在上海市浦东新区及虹口区运营园区项目外，运营的其他园区项目所在地区均不同，不具有竞争性。

此外，公众公司运营上海市虹口区项目 1 个，建筑面积 1196 平方米，2022 年该项目营业收入 140.80 万元，占公众公司当年度营业收入的 1.48%，该项目营业收入占比较小，且租赁期限至 2025 年 12 月 24 日即将终止，亦不会对公众公司造成重大不利影响。

2、园区产品定位不同，目标客户群不同，不具有替代性

公众公司与收购人、德必集团的主营业务是对老旧厂房或建筑物进行设计、改造、招商、运营，主要产品为办公用房及配套服务，属于非标准化产品。园区产品的构成并非单纯的一定面积的空间，办公空间所在园区内部环境、外部交通情况、周边产业环境也是园区产品组成的一部分。从公司与收购人、德必集团的角度出发，在产品设计阶段，会根据物业基础条件、取得成本、周边产业资源、文化脉络、营商环境等进行产品定位，并依据定位进行设计及施工改造。不同的产品，定位不同，价格不同，计划招商的客户也不同。从客户的角度出发，其在寻找标的办公用房时，一般会优先确定区域和价格区间，其次影响租赁决策的最主要因素一次是园区的产业资源、地理位置、装修情况等。因此如果园区产品内外部环境、周边产业资源、交通情况、甚至标准的户型及价格区间等基础条件不同，则园区产品的最终定位以及面向的目标客户群截然不同。园区产品除非位置临近且上述产品构成要素均基本相同，否则不同园区产品不具有替代性。

公众公司与德必集团均运营上海市浦东新区的项目，其中德必集团运营的位于上海市浦东新区项目分别为“德必芳华运动 loft”和“德必陆家嘴 WE”，2 个园区与公众公司位于上海市浦东新区的波特营项目在园区定位、价格区间及目标客户均具有较大差异，具体如下：

(1) 公众公司的波特营位于上海金融中心核心地段，是写字楼林立的 CBD 内唯一的一个花园式园区项目，园区的定位是总部经济，单价较高约 7.5 元/㎡/日，目标客户群是外资或大型企业总部、政府部门；

(2) 德必芳华运动 loft 位于张江高科科技园区西侧，距离核心商务区较远，单价相对较低为 4.95 元/㎡/日，园区产业定位是互联网创新基地，配合互联网行业高工作强度的特征，园区设计主题是运动和健康，环绕园区内外部建设

了塑胶跑道和运动场地等，因此该园区的招商目标是互联企业，如现有客户包括滴滴、镭富电子、阿里巴巴—莱划算等；

(3) 德必陆家嘴 WE"是一栋 8 层砖混写字楼，周边主要是学校、公园和居民区，并没有突出的产业资源，因此该项目的定位主要是教育培训并辅以生活服务类商业，该园区的目标客户群是教育培训企业及配套商业。具体如下：

特征	波特营	德必芳华运动 loft	德必陆家嘴 we
园区定位	总部经济	互联网创新基地	教育培训及生活服务
园区建筑物特征	多个低层独栋建筑	工业 loft 厂房	8 层砖混写字楼
园区内部环境特征	由多个低层独栋建筑合围成一个花园式园区	运动主题园区	独栋写字楼，无园区公共外部空间
园区外部周边环境特征	写字楼林立	东临浦东张江高科技园区	学校、公园、居民区
园区周边产业情况	支付宝等金融行业集聚	软件、集成电路、生物医药产业	生活服务类
园区目标招商	外资企业总部、休闲娱乐行业、政府部门	互联网、高新技术企业	教育培训及生活服务类商业
园区现有客户特征	同上	同上	同上
园区主要客户	美国康宁总部	滴滴	上海新音元文化艺术有限公司
	意大利意柯那总部	镭富电子	上海育贝信息咨询服务有限公司
	张江公证处	阿里巴巴—莱划算	上海乔巧文化传播有限公司
	盒马研发中心	想象力科技	瑞幸咖啡
园区平均单价	7.5 元/m ² /日	4.95 元/m ² /日	5.63 元/m ² /日

公众公司
波特营项目



德必
芳华运动 loft
项目



德必
陆家嘴 WE"



综上，德必集团的 2 个位于上海市浦东新区项目与公众公司的波特营，在项目定位、环境风格、产业规划、平均单价以及目标客户群等方面均存在较大差异，不存在替代性。

3、现有客户及供应商不存在重叠业务体系相互独立

公众公司与收购人及德必集团 2022 年客户及供应商，均不存在重叠情况。公众公司与收购人及德必集团均拥有独立的采购与销售渠道，独立对外签订合同，形成了独立完整的业务体系，具有直接面向市场和客户的自主经营能力。

4、市场布局战略不同，不存在利益冲突

公众公司自 2009 年设立上海圣博锦康投资发展有限公司开始运营波特营项目，至今未在北京、上海、广州、深证等一线城市自营超过 2000 平方米以上的规模园区项目，公众公司的市场及业务布局主要在武汉、厦门、无锡、宁波、徐州等城市（截至本报告书签署之日，只在武汉和徐州保留部分业务）。收购人及德必集团主要布局北京、上海市场，2022 年营业收入的 82.02%来源于两地市场，未来也将主要聚焦北上广深一线城市。因此收购人及德必集团与公众公司市场布局战略不同，不存在利益冲突。

综上所述，首先，园区运营受限于物业的物理位置，收购人及德必集团与公众公司不同区域园区项目不具有竞争性；其次，收购人及德必集团与公众公司的产品定位不同，目标客户群不同，彼此间不具有替代性；第三，收购人及德必集团与公众公司现有客户及供应商不存在重叠，业务体系相互独立；第四，收购人及德必集团与公众公司市场布局战略不同，不存在利益冲突。因此，收购人及收购人控股股东德必集团与公众公司间不存在对公众公司构成重大不利影响的同业竞争。

（四）关于避免同业竞争的承诺

为避免公众公司可能产生的或潜在的同业竞争，切实保障公众公司及全体股东利益，收购人及其控股股东、实际控制人承诺：

“1、本公司及本公司控股股东将充分尊重公众公司的独立法人地位，严格遵守公众公司的公司章程，保证公众公司独立经营、自主决策。本公司及本公司控股股东将严格按照公司法以及公众公司的公司章程规定，促使经本公司提名的公众公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任。

2、针对双方未来可能存在的共同业务的区域，本公司及其控制的其他子公司将本着公开、公平、公正的原则，与圣博华康独立参与市场竞争，将获取的商业机会同步给公众公司，不会利用自身控股股东的地位，禁止或阻碍公众公司与收购人和德必集团公平参与市场竞争，不从事损害公众公司及其中小股东的利益的行为。

3、本承诺在德必集团作为公众公司间接/直接控股股东期间持续有效，德必集团保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给公众公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。”

（五）收购人及收购人控股股东增强公司竞争力的措施

收购完成后，公众公司纳入收购人及德必集团的合并范围，收购人及德必集团将在法律允许的范围内采取一系列措施赋能公众公司业务，具体如下：

1、与公众公司共享招商线索数据，增加公众公司招商线索储备，提高公众

公司线索转化率和园区出租率；

2、利用收购人及德必集团供应链体系和成本控制管理方法，提高公众公司工程管理效率，降低公众公司工程及日常管理费用支出；

3、利用 wehome 园区管理软件提升物业管理服务水平，使客户实现随时、随地、随手预约共享会议室、物业报修，为客户提供广告及业务拓展发布网络平台，组织并公告社群服务及活动等，提升客户租赁体验，达到增加公众公司综合服务能力和软实力的目的；

4、免费授权公众公司使用德必集团客户服务与关怀管理系统和 wehome 园区管理软件，一方面通过大数据科学精准地分析园区客户的行业特征、实际需求、发展趋势，提前发现现有客户租赁需求，针对扩租意向，提前调配空置面积，提高直销比例，减少招商费支出；另一方面也可以预判客户的退租、缩租需求，提前储备客户资源，减少空置期间。最终实现提高公众公司的营业收入，降低公众公司的运营成本的目的。

五、本次收购对公众公司关联交易的影响

本报告书签署之日前 24 个月内，收购人及其关联方与公众公司不存在关联交易情况。为了减少和规范本次交易完成后与公众公司的关联交易，维护公众公司及其他股东的合法权益，收购人及其实际控制人承诺：

“本公司及本公司控制的企业将尽可能避免和减少与公众公司及其控制的企业关联交易：就本公司及本公司控制的企业与公众公司及其控制的企业之间将来无法避免或有合理原因而发生的关联交易事项，本公司及本公司控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务。本公司及本公司控制的其他企业保证本公司及本公司控制的其他企业将不通过与公众公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使公众公司及其控制的企业承担任何不正当义务。

本公司保证严格遵守本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给公众公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。本承诺函在本公司作为公众公司股东期间持续有效。”

第五节 收购人作出的公开承诺及约束措施

一、收购人关于本次收购行为所作出的公开承诺事项

（一）收购人关于提供信息的真实性、准确性、完整性的承诺

收购人承诺：

“收购人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、完整性承担法律责任。”

（二）收购人关于不存在《收购管理办法》第六条禁止收购的情形的承诺

具体内容见本报告书“第一节 收购人基本情况”之“五、收购人的主体资格”部分内容。

（三）收购人关于收购资金来源合法性的说明

具体内容见本报告书“第二节 本次收购基本情况”之“三、资金来源及支付方式”部分内容。

（四）收购人关于限售安排的承诺

具体内容见本报告书“第二节 本次收购基本情况”之“六、收购人的限售安排”部分内容。

（五）收购人关于保持公众公司独立性的承诺

具体内容见本报告书“第四节 对公众公司影响的分析”之“三、本次收购对公众公司独立性的影响”部分内容。

（六）收购人关于避免与公众公司同业竞争的承诺

具体内容见本报告书“第四节 对公众公司影响的分析”之“四、本次收购对公众公司同业竞争的影响”部分内容。

（七）收购人关于规范与公众公司关联交易的承诺

具体内容见本报告书“第四节 对公众公司影响的分析”之“五、本次收购对公众公司关联交易的影响”部分内容。

（八）收购人关于本次收购完成后不向公众公司注入私募基金、类金融相关业务和房地产开发及投资类资产的承诺

收购人承诺：

“本次收购完成后，本公司将成为公众公司的股东。本公司承诺不向公众公司注入金融类企业或金融类资产，不利用公众公司直接或间接开展金融类业务，不利用公众公司为相关关联方提供任何财务资助。上述金融类企业或金融类资产包括但不限于下列企业或相关资产：（1）中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会监管并持有相应监管部门颁发的《金融许可证》等牌照的企业；（2）私募基金管理机构；（3）小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等具有金融属性的企业；（4）其他具有金融属性的企业或资产。

本公司承诺不将房地产开发相关资产注入公众公司，不利用公众公司直接或间接从事房地产开发相关业务，不利用公众公司为房地产开发相关业务提供任何形式的帮助。在今后的股票发行、重大资产重组等业务中，严格遵守全国中小企业股份转让系统有限责任公司现行监管规定。

本承诺一经收购人和收购人控股股东签署即对收购人和收购人控股股东构成有效的、合法的、具有约束力的责任。”

二、收购人未能履行承诺事项时的约束措施

收购人承诺：

“收购人承诺，收购人将依法履行《收购报告书》披露的承诺事项。

如未履行《收购报告书》披露的承诺事项，收购人将在公众公司的股东大会

及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）上公开说明未履行承诺的具体原因并向公众公司的股东和社会公众投资者道歉。

如果因未履行《收购报告书》披露的相关承诺事项，给公众公司或者其他投资者造成损失的，收购人将向公众公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

第六节 其他重要事项

经圣博华康于 2021 年 6 月 11 日召开的第四届董事会第十二次会议及 2021 年 6 月 28 日召开的 2021 年第五次临时股东大会审议通过，圣博华康因日常经营融资需求向上海银行浦东分行申请银行贷款 800 万元，借款期间自 2021 年 6 月 16 日至 2022 年 6 月 15 日，由圣博华康控股股东、实际控制人孙业利提供个人连带责任担保，保证范围为上海银行浦东分行在主合同项下所享有的全部债权，保证期间自主合同约定的履行债务期限届满之日起三年；为合理保障孙业利的权益，由圣博华康为孙业利的上述担保行为提供反担保，反担保期间与孙业利提供的担保期间一致，反担保的保证方式为连带责任保证。根据圣博华康、孙业利出具的《关于 2022 年疫情封控期间上海市担保基金业务还款宽限延期申请书（公司贷款）》，因疫情封控原因圣博华康申请将上述银行贷款的还款期限宽限至 2022 年 9 月 15 日，根据上海银行浦东分行出具的《回执联》，其已同意前述银行贷款的还款期限宽限申请；截至本报告书签署之日，上述银行贷款**已全部偿还完毕**。

圣博华康控股股东、实际控制人孙业利因圣博华康日常经营融资需求向圣博华康申请银行贷款提供个人连带责任担保，圣博华康因此向孙业利提供相应的反担保属于正常的经济行为，符合圣博华康经营发展需要，具有合理性，不存在损害圣博华康及股东，特别是中小股东利益的情形。

截至本报告书签署之日，本次收购前圣博华康原控股股东、实际控制人及其关联方不存在未清偿对圣博华康负债的情形、未解除圣博华康为其负债提供担保的情形或者损害圣博华康利益的其他情形。

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书内容产生误解而必须披露的其他重要事项。

第七节 相关中介机构

一、 收购方财务顾问

名称：中信建投证券股份有限公司
法定代表人：王常青
住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼
财务顾问主办人：赵润璋、杨浩
电话：021-68801584
传真：021-68801551

二、 收购方法律顾问

名称：国浩律师（上海）事务所
地址：北京西路968号嘉地中心27楼
负责人：徐晨
经办律师：余蕾、李嘉言
电话：021-52341668
传真：021-52341670

三、 挂牌公司法律顾问

名称：北京国枫律师事务所
地址：北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦7-8层
负责人：张利国
经办律师：孟文翔、王凤
电话：010-88004488/66090088
传真：010-66090016


四、 中介机构与收购人、被收购公司以及本次收购行为之间的关联关系

截至本报告书出具之日，本次收购的各中介机构与收购人、公众公司以及本次收购行为之间不存在关联关系。

第八节 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。

法定代表人： 
陈 红


上海乾毅创业投资管理有限公司
2023年4月8日

收购人一致行动人声明

本人以及本人所代表的机构承诺，本报告不存在虚假记载、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。

法定代表人：



贾 波



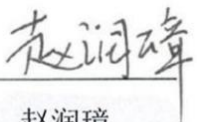
上海德必投资管理有限公司

2023年4月28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。

项目主办人签名：


赵润璋


杨浩

法定代表人或授权代表签名：


刘乃生

中信建投证券股份有限公司
2023年4月28日


法律顾问声明

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。

律师事务所负责人：

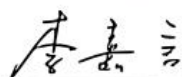


徐晨

经办律师：



余蕾



李嘉言



国浩律师（上海）事务所

2023年4月28日

第九节 备查文件

- 一、收购人营业执照复印件；
- 二、任何与本次收购及相关股份权益活动有关的合同、协议和其他安排的文件；
- 三、收购人针对本报告书出具的相关承诺函；
- 四、财务顾问出具的财务顾问报告；
- 五、律师事务所出具的法律意见书；
- 六、中国证监会或者全国股份转让系统依法要求的其他备查文件；
- 七、本报告书及上述备查文件备置于上海乾毅创业投资管理有限公司住所以备查阅。