

A 股简称：豫园商城

A 股代码：600655

上市地点：上海证券交易所



上海豫园旅游商城股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易预案

（摘要）

交易对方名称	
浙江复星商业发展有限公司	上海复地投资管理有限公司
上海复科投资有限公司	杭州复曼投资管理有限公司
杭州复北投资管理有限公司	Phoenix Prestige Limited
上海复颐投资有限公司	重庆润江置业有限公司
南京复久紫郡投资管理有限公司	南京复远越城投资管理有限公司
上海复晶投资管理有限公司	China Alliance Properties Limited
上海复昌投资有限公司	上海艺中投资有限公司
上海复川投资有限公司	上海复迈投资有限公司
Spread Grand Limited	上海市黄浦区房地产开发实业总公司

独立财务顾问



签署日期：二〇一七年五月

声 明

本重大资产重组预案摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组预案全文的各部分内容。重大资产重组报预案全文同时刊载于上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）；备查文件的查阅方式为：中国上海方浜中路 269 号。

一、上市公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本预案内容的真实、准确、完整，对本预案及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

与本次重大资产重组相关的审计、估值或评估、盈利预测工作尚未完成，本公司董事会及全体董事保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性。

本预案所述事项并不代表中国证监会、上海证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本预案所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得股东大会的批准、中国证监会的核准及其他有关审批机关的批准或核准。审批机关对于本次交易相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。

本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重组引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本预案存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次重大资产重组交易对方均已出具承诺函，将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

三、相关证券服务机构及人员声明

本次重大资产重组的证券服务机构及相关人员保证披露文件的真实、准确、完整。

目 录

声 明	1
一、上市公司声明	1
二、交易对方声明	1
三、相关证券服务机构及人员声明	2
释 义	4
重大事项提示	8
一、本次交易方案简要介绍	8
二、本次交易构成重大资产重组、关联交易，不构成借壳上市	10
三、本次交易支付方式	11
四、本次交易标的资产预估值情况及预估作价	14
五、本次重组不涉及募集配套资金安排	16
六、本次交易对上市公司的影响	17
七、本次交易已履行及尚需履行的程序	18
八、本次交易相关方做出的重要承诺	19
九、标的公司最近 36 个月未参与 IPO 或其他上市公司重大资产重组	39
十、公司股票及其衍生品种的停复牌安排	39
十一、其他需要提醒投资者重点关注的事项	40
重大风险提示	48
一、与本次交易相关的风险因素	48
二、与标的公司相关的风险因素	52
三、其他风险	55

释 义

除非另有说明，以下简称在本预案中的含义如下：

本预案	指	《上海豫园旅游商城股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》
豫园商城、本公司、上市公司	指	上海豫园旅游商城股份有限公司
复星产投	指	上海复星产业投资有限公司
复星高科	指	上海复星高科技（集团）有限公司
复星医药	指	上海复星医药（集团）股份有限公司
本次交易、本次重大资产重组、本次重组	指	上市公司拟向浙江复星、复地投资管理等 17 名对象发行股份，购买其持有的上海星泓、闵祥地产等 28 家公司的全部或部分股权；同时，上市公司拟向黄房公司发行股份，购买黄房公司持有的新元房产 100%股权
发行股份购买资产发行价格	指	经除权除息调整的定价基准日前 20 个交易日豫园商城 A 股股票交易均价的 90%，为 9.98 元/股。定价基准日至本次交易实施前，若豫园商城股票发生其他除权、除息等事项，则上述发行价格将进一步进行相应调整
拟购买资产、标的资产	指	1、上海星泓、闵祥地产等 28 家公司的全部或部分股权，具体包括：上海星泓 100%股权、闵祥地产 100%股权、复星物业 100%股权、复城润广 100%股权、宁波星健 100%股权、博城置业 100%股权、长沙复地 100%股权、苏州星和 70%股权、金成品屋 60%股权、复地通达 60%股权、复地通盈 60%股权、复毓投资 50%股权、复旻投资 50%股权、复星南岭 49%股权、复星南粤 47.62%股权、天津湖滨 100%股权、复拓置业 100%股权、复曼达置业 100%股权、海南复地 55%股权、复地东郡 100%股权、光霞地产 65%股权、Globeview 100%股权、Winner Gold 100%股权、闵光地产 100%股权、武汉复江 100%股权、成都复地明珠 66%股权、复鑫置业 50%股权、上海星耀 50%股权； 2、新元房产 100%股权
交易对方	指	1、浙江复星、复地投资管理等 17 名对象，具体包括：浙江复星、复地投资管理、复科投资、复曼投资、复北投资、Phoenix Prestige、复颐投资、润江置业、复久紫郡、复远越城、复晶投资、China Alliance、复昌投资、艺中投资、复川投资、复迈投资、Spread Grand； 2、黄房公司
标的公司	指	上海星泓、闵祥地产等 28 家公司；新元房产
浙江复星	指	浙江复星商业发展有限公司
复地投资管理	指	上海复地投资管理有限公司

复科投资	指	上海复科投资有限公司
复曼投资	指	杭州复曼投资管理有限公司
复北投资	指	杭州复北投资管理有限公司
Phoenix Prestige	指	Phoenix Prestige Limited
复颐投资	指	上海复颐投资有限公司
润江置业	指	重庆润江置业有限公司
复久紫郡	指	南京复久紫郡投资管理有限公司
复远越城	指	南京复远越城投资管理有限公司
复晶投资	指	上海复晶投资管理有限公司
China Alliance	指	China Alliance Properties Limited
复昌投资	指	上海复昌投资有限公司
艺中投资	指	上海艺中投资有限公司
复川投资	指	上海复川投资有限公司
复迈投资	指	上海复迈投资有限公司
Spread Grand	指	Spread Grand Limited
黄房公司	指	上海市黄浦区房地产开发实业总公司
上海星泓	指	上海星泓投资控股有限公司
合肥星泓实业	指	合肥星泓实业有限公司
合肥星泓金融城	指	合肥星泓金融城发展有限公司
闵祥地产	指	上海闵祥房地产开发有限公司
复星物业	指	上海复星物业管理有限公司
复城润广	指	南京复城润广投资管理有限公司
南京复地明珠	指	南京复地明珠置业有限公司
宁波复地明珠	指	宁波复地明珠置业有限公司
宁波星健	指	宁波星健资产管理有限公司
博城置业	指	浙江博城置业有限公司
长沙复地	指	长沙复地房地产开发有限公司
苏州星和	指	苏州星和健康投资发展有限公司
金成品屋	指	杭州金成品屋置业有限公司
复地通达	指	北京复地通达置业有限公司
复地通盈	指	北京复地通盈置业有限公司
复毓投资	指	上海复毓投资有限公司
复星汉正街	指	武汉复星汉正街房地产开发有限公司
复旻投资	指	上海复旻投资有限公司

长沙复盈	指	长沙复盈房地产开发有限公司
复星南岭	指	广州市复星南岭投资管理有限公司
复星南粤	指	广州市复星南粤投资管理有限公司
星健星穗	指	广州市星健星穗房地产有限公司
星健星粤	指	广州市星健星粤房地产有限公司
天津湖滨	指	天津湖滨广场置业发展有限公司
复拓置业	指	杭州复拓置业有限公司
复曼达置业	指	杭州复曼达置业有限公司
海南复地	指	海南复地投资有限公司
复地东郡	指	南京复地东郡置业有限公司
光霞地产	指	湖北光霞房地产开发有限公司
Globeview	指	Globeview Global Limited
Winner Gold	指	Winner Gold Investments Limited
CWB	指	Clear Water Bay Land Company Limited
Coastline	指	Coastline International Limited
闵光地产	指	上海闵光房地产开发有限公司
武汉复江	指	武汉复江房地产开发有限公司
成都复地明珠	指	成都复地明珠置业有限公司
复鑫置业	指	北京复鑫置业有限公司
上海星耀	指	上海星耀房地产发展有限公司
新元房产	指	上海新元房地产开发经营有限公司
复地集团	指	复地（集团）股份有限公司
复贤投资	指	上海复贤投资有限公司
《发行股份购买资产协议》	指	豫园商城与浙江复星、复地投资管理等 17 名对象于 2017 年 5 月 24 日签署的《发行股份购买资产协议》及豫园商城与黄房公司于 2017 年 5 月 24 日签署的《发行股份购买资产协议》
预估基准日	指	2016 年 12 月 31 日
报告期、最近两年	指	2015 年度、2016 年度
最近一年	指	2016 年度
独立财务顾问、海通证券	指	海通证券股份有限公司
法律顾问	指	国浩律师（上海）事务所
审计机构	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）、上会会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构	指	北京中企华资产评估有限责任公司、上海立信资产评估有限公司

国家发改委	指	国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
黄浦区国资委	指	上海市黄浦区国有资产监督管理委员会
《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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（2016 年修订）
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2014 年修订）
《反垄断法》	指	《中华人民共和国反垄断法》
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

特别说明：本预案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。

重大事项提示

与本次重大资产重组相关的审计、评估工作尚未完成，本预案中涉及的相关数据均未经具有证券期货业务资格的审计、评估机构的审计、评估。经审计的历史财务数据、资产评估结果将在重组报告书中予以披露。本公司及董事会全体董事保证本预案中所引用的相关数据的真实性和合理性。

本部分所使用的简称与本预案“释义”中所定义的简称具有相同含义。特别提醒投资者认真阅读本预案全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案简要介绍

上市公司拟向浙江复星、复地投资管理等 17 名对象发行股份，购买其持有的上海星泓、闵祥地产等 28 家公司的全部或部分股权。同时，上市公司拟向黄房公司发行股份，购买黄房公司持有的新元房产 100% 股权。根据《发行股份购买资产协议》的约定，上述两项交易互为前提。

浙江复星、复地投资管理等 17 名对象实际控制人均为郭广昌，且互为一致行动人。具体情况如下表所示：

序号	对象简称	序号	对象简称	序号	对象简称
1	浙江复星	7	复颐投资	13	复昌投资
2	复地投资管理	8	润江置业	14	艺中投资
3	复科投资	9	复久紫郡	15	复川投资
4	复曼投资	10	复远越城	16	复迈投资
5	复北投资	11	复晶投资	17	Spread Grand
6	Phoenix Prestige	12	China Alliance		

本次交易标的资产为上海星泓、闵祥地产等 28 家公司的全部或部分股权，本次交易拟购买标的公司股比及与交易对方的对应关系如下表所示：

序号	标的公司	拟直接购买股比	交易对方
1	上海星泓	100%	浙江复星
2	闵祥地产	100%	复地投资管理
3	复星物业	100%	
4	复城润广	100%	
5	宁波星健	100%	

序号	标的公司	拟直接购买股比	交易对方
6	博城置业[注]	100%	
7	长沙复地	100%	
8	苏州星和	70%	
9	金成品屋	60%	
10	复地通达	60%	
11	复地通盈	60%	
12	复毓投资	50%	
13	复旻投资	50%	
14	复星南岭	49%	
15	复星南粤	47.62%	
16	天津湖滨	100%	复地投资管理（55%）
			复科投资（45%）
17	复拓置业	100%	复地投资管理（51%）
			复曼投资（49%）
18	复曼达置业	100%	复地投资管理（51%）
			复北投资（19%）
			Phoenix Prestige（30%）
19	海南复地	55%[注]	复地投资管理（50%）
			复颐投资（5%）
20	复地东郡	100%	润江置业（51%）
			复久紫郡（28%）
			复远越城（11%）
			复地投资管理（10%）
21	光霞地产	65%	复地投资管理（35%）
			复晶投资（30%）
22	Globeview	100%	China Alliance
23	Winner Gold	100%	
24	闵光地产	100%	复昌投资
25	武汉复江	100%	艺中投资
26	成都复地明珠	66%	复川投资
27	复鑫置业	50%	复迈投资
28	上海星耀	50%	Spread Grand

注：本次交易中，上市公司拟购买博城置业 100% 股权，博城置业持有海南复地另 45% 股权；本次交易后，上市公司通过直接、间接方式合计持有海南复地 100% 股权。

本次交易前，郭广昌系上市公司实际控制人；本次交易完成后，郭广昌仍为上市公司实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。

二、本次交易构成重大资产重组、关联交易，不构成借壳上市

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易中，上海星泓、闵祥地产等 28 家公司的全部或部分股权预估作价为 241.60 亿元，新元房产 100% 股权的预估作价为 16.08 亿元；标的资产预估作价合计为 257.68 亿元。本次重组预估交易金额占上市公司 2016 年度经审计的合并财务报告期末总资产，即 231.79 亿元的比例达到 50% 以上，根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易中，浙江复星、复地投资管理等 17 名对象系上市公司实际控制人郭广昌控制的主体。黄房公司实际控制人黄浦区国资委本次重组前在上市公司中拥有权益的股份比例大于 5%。根据相关法律、法规和规范性文件及《上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。

（三）本次交易不构成借壳上市

2002 年 11 月，经财政部财企[2002]423 号文批复同意，上海豫园旅游服务公司将其持有的发起人国有法人股 61,661,601 股、上海豫园（集团）有限公司将其授权经营管理的国家股 31,410,008 股转让给复星产投。该次股权转让完成后，复星产投合计持有上市公司 93,071,609 股法人股，占上市公司股份总数的 20%，为上市公司的控股股东。截至本预案出具日，最近三年，上市公司控制权未发生变动；郭广昌获得上市公司实际控制权已超过 60 个月。

截至本预案出具日，复星产投持有上市公司 17.24% 的股份，为上市公司控股股东；复星高科直接持有上市公司 9.21% 的股份，且其为复星产投的控股股东，复星产投及复星高科合计持有上市公司 26.45% 的股份；郭广昌通过复星产投和复星高科间接持有上市公司股份，为上市公司实际控制人。

本次交易完成后，郭广昌仍为上市公司实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。因此，本次重组不构成《重组管理办法》第十三条规定的借壳上市。

三、本次交易支付方式

本次交易支付方式系向特定对象发行股份购买资产。

（一）发行股份的种类、面值、上市地点

本次发行股份购买资产所发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元，上市地点为上交所。

（二）发行价格及定价原则

本次发行股份购买资产所发行股份的定价基准日为上市公司第九届董事会第六次会议决议公告日。本次发行股份购买资产发行价格为经除权除息调整的定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价（计算公式为：定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）的 90%，为 9.98 元/股。

2017 年 4 月 27 日，上市公司年度股东大会审议通过利润分配方案，以 2016 年底公司股本总额 1,437,321,976 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计 143,732,197.60 元，除权（息）日为 2017 年 5 月 16 日。本次发行股份购买资产发行价格已相应进行调整。

在定价基准日至发行日期间，如上市公司另有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，上市公司将按照协议约定及上交所的相关规则对新增股份的发行价格进行相应调整。

（三）发行股份数量

根据标的资产的预估作价，本次发行股份购买资产的股份发行数量为 2,581,963,908 股（计算公式为：股份发行数量=拟购买资产的预估作价÷股份发行价格），具体情况如下：

序号	交易对方	相应发行股数（股）
1	浙江复星、复地投资管理等 17 名对象	2,420,841,664
2	黄房公司	161,122,244
	合计	2,581,963,908

上市公司拟对浙江复星、复地投资管理等 17 名对象发行股份数量的具体情况如下表所示：

序号	交易对方	持有标的资产		相应发行股数（股）
		标的公司名称	股比	
1	浙江复星	上海星泓	100%	322,144,288
2	复地投资管理	闵祥地产	100%	18,837,675
		复星物业	100%	59,819,639
		复城润广	100%	178,957,915
		宁波星健	100%	9,418,837
		博城置业[1]	100%	93,186,372
		长沙复地	100%	64,128,256
		苏州星和	70%	11,422,845
		金成品屋[2]	60%	-1,102,204
		复地通达	60%	50,100,200
		复地通盈	60%	66,933,867
		复毓投资	50%	118,937,875
		复旻投资	50%	22,945,891
		复星南岭	49%	27,254,509
		复星南粤	47.62%	10,921,843
		天津湖滨	55%	95,390,781
		复拓置业	51%	19,438,877
		复曼达置业	51%	33,166,332
		海南复地[1]	50%	63,226,452
		复地东郡	10%	24,749,498
		光霞地产	35%	30,661,322
		小计		998,396,782
3	复科投资	天津湖滨	45%	78,056,112
4	复曼投资	复拓置业	49%	18,737,474
5	复北投资	复曼达置业	19%	12,324,649
6	Phoenix Prestige	复曼达置业	30%	19,539,078
7	复颐投资	海南复地[1]	5%	6,312,625
8	润江置业	复地东郡	51%	125,951,903
9	复久紫郡	复地东郡	28%	69,138,276
10	复远越城	复地东郡	11%	27,154,308
11	复晶投资	光霞地产	30%	26,252,505
12	China Alliance	Globeview	100%	36,172,344
		Winner Gold	100%	26,553,106
		小计		62,725,450

序号	交易对方	持有标的资产		相应发行股数（股）
		标的公司名称	股比	
13	复昌投资	闵光地产	100%	73,647,294
14	艺中投资	武汉复江	100%	178,957,915
15	复川投资	成都复地明珠	66%	205,511,022
16	复迈投资	复鑫置业	50%	55,310,621
17	Spread Grand	上海星耀	50%	140,681,362
	合计			2,420,841,664

注：

1、本次交易中，上市公司拟购买博城置业 100%股权，博城置业持有海南复地另 45% 股权；本次交易后，上市公司通过直接、间接方式合计持有海南复地 100%股权；

2、金城品屋系尾盘项目，未来预计有少量开发利润结转，截至预估基准日，金成品屋 60%股权预估值为负，金成品屋 60%股权预估作价为负，作为其他标的资产交易作价的抵减，相应减少上市公司拟向复地投资管理发行的股数。

本次交易相关资产审计、评估工作正在进行。相关资产评估或估值结果将在重大资产重组报告书中予以披露。上述发行股份数量将根据相关资产评估或估值结果进行调整。

本次发行股份购买资产的最终股份发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。本次重大资产重组实施前，若上市公司股票发生其他除权、除息等事项，则上述发行数量将进一步进行相应调整。

（四）股份锁定期安排

浙江复星、复地投资管理等 17 名对象承诺：本次交易所获上市公司股份自该股份发行结束之日起 36 个月内不转让；本次重大资产重组完成后 6 个月内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，其持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月，在此之后按照中国证监会以及上交所的有关规定执行。由于上市公司送红股、转增股本等原因而增加的股份，亦遵守上述股份锁定期安排。

复星高科、复星产投承诺：本次交易前持有的上市公司股份，自本次重组购买资产之新发行股份发行结束之日起十二个月内不转让，在此之后按照中国证监

会以及上交所的有关规定执行。由于上市公司送红股、转增股本等原因而增加的股份，亦遵守上述股份锁定期安排。

黄房公司承诺，本次交易所获上市公司股份自该股份发行结束之日起 12 个月内不转让。在此之后按照中国证监会以及上交所的有关规定执行。由于上市公司送红股、转增股本等原因而增加的股份，亦遵守上述股份锁定期安排。

本次发行股份购买资产的所有交易对方承诺：如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让其在该上市公司拥有权益的股份。

四、本次交易标的资产预估值情况及预估作价

本次交易的标的资产为上海星泓、闵祥地产等 28 家公司的全部或部分股权、新元房产 100%股权。根据《发行股份购买资产协议》，标的资产的交易价格以具有证券期货从业资格的评估机构出具的资产评估报告（新元房产 100%股权的资产评估报告需经国资监管部门审核备案）确认的评估值为依据，在此基础上由各方协商确定。

本次交易相关资产审计、评估工作正在进行。相关资产经审计的财务数据、评估或估值结果、以及经审核的盈利预测数据（若涉及）将在重大资产重组报告中予以披露。标的资产预估值情况及预估作价情况如下：

单位：亿元

序号	标的资产	预估值(截至预 估基准日)	母公司未经 审计净资产 份额(截至预 估基准日) [注]	基准日后债 转股	预估作价	预估作价 增值率
		(1)	(2)	(3)	(1)+(3)	[(1)+(3)]/ [(2)+(3)]- 1
1	上海星泓、闵祥地 产等 28 家公司的 全部或部分股权	211.30	70.26	30.30	241.60	140.26%

序号	标的资产	预估值(截至预 估基准日)	母公司未经 审计净资产 份额(截至预 估基准日) [注]	基准日后债 转股	预估作价	预估作价 增值率
		(1)	(2)	(3)	(1)+(3)	[(1)+(3)]/ [(2)+(3)]- 1
2	新元房产 100%股 权	16.08	10.59	-	16.08	51.84%
	合计	227.38	80.85	30.30	257.68	131.83%

注：

1、标的资产为部分股权的，母公司未经审计净资产份额已乘以相应股权比例；

2、根据新元房产股东黄房公司的确认，对新元房产的债转股系根据 2016 年 12 月 31 日负债进行，新元房产管理层编制未经审计财务数据时，假定债转股在报告期初已经完成，因此，此处未计入基准日后债转股。

上海星泓、闵祥地产等 28 家公司的全部或部分股权截至预估基准日的预估值及预估作价具体情况如下表所示：

单位：亿元

序号	标的公司	拟直接购 买股比	预估值(截 至预估基准 日)	母公司未经 审计净资产 份额(截至 预估基准 日)[注]	基准日 后债转 股	预估作价	预估作价 增值率
1	上海星泓	100%	27.15	8.00	5.00	32.15	147.34%
2	闵祥地产	100%	1.88	1.91	-	1.88	-1.57%
3	复星物业	100%	5.97	1.48	-	5.97	303.38%
4	复城润广	100%	8.56	0.01	9.30	17.86	91.94%
5	宁波星健	100%	0.94	0.98	-	0.94	-4.08%
6	博城置业	100%	4.30	-1.74	5.00	9.30	185.28%
7	长沙复地	100%	6.40	5.81	-	6.40	10.15%
8	苏州星和	70%	1.14	0.63	-	1.14	81.11%
9	金成品屋	60%	-0.11	-0.15	-	-0.11	-
10	复地通达	60%	5.00	0.04	-	5.00	12,410.00%
11	复地通盈	60%	6.68	-0.08	-	6.68	-
12	复毓投资	50%	11.87	-0.11	-	11.87	-

序号	标的公司	拟直接购买股比	预估值（截至预估基准日）	母公司未经审计净资产份额（截至预估基准日）[注]	基准日后债转股	预估作价	预估作价增值率
13	复昶投资	50%	2.29	-0.11	-	2.29	-
14	复星南岭	49%	2.72	0.48	-	2.72	466.67%
15	复星南粤	47.62%	1.09	0.09	-	1.09	1,111.11%
16	天津湖滨	100%	17.30	12.26	-	17.30	41.11%
17	复拓置业	100%	1.81	1.29	2.00	3.81	15.98%
18	复曼达置业	100%	6.49	6.48	-	6.49	0.15%
19	海南复地	55%	6.94	-0.33	-	6.94	-
20	复地东郡	100%	15.65	8.84	9.00	24.65	38.17%
21	光霞地产	65%	5.68	2.07	-	5.68	174.44%
22	Globeview	100%	3.61	-0.01	-	3.61	-
23	WinnerGold	100%	2.65	0.00	-	2.65	-
24	闵光地产	100%	7.35	3.38	-	7.35	117.46%
25	武汉复江	100%	17.86	5.41	-	17.86	230.13%
26	成都复地明珠	66%	20.51	3.20	-	20.51	541.03%
27	复鑫置业	50%	5.52	0.03	-	5.52	18,300.00%
28	上海星耀	50%	14.04	10.41	-	14.04	34.87%
	合计		211.30	70.26	30.30	241.60	140.26%

注：母公司未经审计净资产份额为母公司口径；标的资产为部分股权的，未经审计净资产份额已乘以相应的拟购买股权比例。

为充实部分标的公司资本，增强其主营业务独立性，预估基准日后、本次交易前，相应交易对方拟对上海星泓等标的公司进行债转股操作，具体情况如上表所示；截至本预案出具日，上述债转股的股东决定或股东会决议已完成，工商变更正在进行。标的资产的预评估情况详见本预案“第五节 标的资产预估作价情况”。标的公司基准日后债转股情况详见本预案“第四节 标的资产情况”。

五、本次重组不涉及募集配套资金安排

本次重组不涉及募集配套资金安排。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司系一家拥有珠宝零售、餐饮品牌、旅游商业、老字号品牌零售、旅游地产等业务的大型综合商业集团。本次交易标的为复星近年持续打造的“蜂巢城市”复合功能地产业务资产、黄浦区国资委拥有的豫园商圈毗邻核心物业。

本次交易完成后，上海星泓、闵祥地产等 28 家房地产项目公司将成为上市公司的控股或参股公司，新元房产持有的核心商圈物业也将成为上市公司的重要资产。上市公司的主营业务将注入新的元素，有助于实现“快乐、时尚”业务的战略升级。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易完成前后，上市公司股东持股情况如下表所示：

	本次重组前		本次重组新增	本次重组后	
	持股数（股）	比例	持股数	持股数（股）	比例
复星产投	247,745,078	17.24%	-	247,745,078	6.16%
复星高科	132,420,209	9.21%	-	132,420,209	3.29%
浙江复星、复地投资管理等 17 名对象	-	-	2,420,841,664	2,420,841,664	60.23%
复星持股合计	380,165,287	26.45%	2,420,841,664	2,801,006,951	69.69%
豫园集团	95,808,678	6.67%	-	95,808,678	2.38%
豫园商场	43,064,165	3.00%	-	43,064,165	1.07%
黄浦区国资委	22,764,487	1.58%	-	22,764,487	0.57%
黄浦国资总公司	11,334,150	0.79%	-	11,334,150	0.28%
黄房公司	-	-	161,122,244	161,122,244	4.01%
黄浦区国资委持股合计	172,971,480	12.03%	161,122,244	334,093,724	8.31%
南房集团	26,269,970	1.83%	-	26,269,970	0.65%
其他股东	857,915,239	59.69%	-	857,915,239	21.34%
上市公司总计	1,437,321,976	100.00%	2,581,963,908	4,019,285,884	100.00%

注：上表基于上市公司 2016 年年报披露的股东持股明细模拟测算；浙江复星、复地投资管理等 17 名对象与复星产投、复星高科同属郭广昌控制，为一致行动人。

本次交易前，郭广昌系上市公司实际控制人；本次交易完成后，郭广昌仍为

上市公司实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2016 年年报数据和未经审计（或审阅）备考财务数据，本次交易对上市公司最近一年主要财务指标的影响如下表所示：

	本次交易前 (合并)	本次交易后 (备考合并)
财务指标	2016 年 12 月 31 日	
总资产（万元）	2,317,898.47	6,969,313.41
总负债（万元）	1,224,094.56	4,952,907.81
归属于母公司股东的所有者权益（万元）	1,057,167.15	1,923,981.56
资产负债率（%）	52.81%	71.07%
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	7.36	4.78
财务指标	2016 年度	
营业收入（万元）	1,564,305.32	2,286,798.82
净利润（万元）	44,522.02	123,424.90
归属于母公司股东的净利润（万元）	47,884.45	117,613.07
基本每股收益（元/股）	0.33	0.29
稀释每股收益（元/股）	0.33	0.29

本次交易相关资产审计工作正在进行。上市公司经审计（或审阅）的备考财务数据将在重大资产重组报告书中予以披露。

七、本次交易已履行及尚需履行的程序

（一）本次交易已经履行的审批、备案程序

- 1、本次交易预案已经交易对方内部决策机构审议通过；
- 2、上市公司向黄房公司发行股份购买新元房产 100%股权已获得上海市国资委原则性批复；
- 3、本次交易预案已经上市公司第九届董事会第六次会议审议通过；

（二）本次交易尚需履行的授权、审批和备案程序

- 1、本次交易正式方案获得交易对方内部决策机构审议通过；

-
- 2、本次交易取得复地集团相关债权人/债权人大会的同意/通过（如需）；
 - 3、上市公司向黄房公司发行股份购买新元房产 100%股权获得上海市国资委的经济行为批复；
 - 4、新元房产 100%股权评估报告经国资主管部门备案；
 - 5、上市公司董事会审议通过本次重组正式方案；
 - 6、上市公司股东大会批准本次重组；
 - 7、中国证监会核准本次重组；
 - 8、商务部通过对本次交易有关各方实施的经营者集中审查（如需）；
 - 9、注册在中华人民共和国境外的交易对方就本次交易取得有权商务主管部门的批准（如需）；
 - 10、本次交易获得交易对方相关监管部门批准或许可（如需）；
 - 11、其他涉及的审批或备案（如有）。

本次交易中，上市公司拟向浙江复星、复地投资管理等 17 名对象发行股份，购买其持有的上海星泓、闵祥地产等 28 家公司的全部或部分股权。同时，上市公司拟向黄房公司发行股份，购买黄房公司持有的新元房产 100%股权。根据《发行股份购买资产协议》的约定，上述两项交易互为前提。在履行以上全部授权、审批和备案程序，并满足交割前提条件之前，上市公司不得实施本次重组方案。能否通过批准或备案以及获得相关批准或备案的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

八、本次交易相关方做出的重要承诺

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
1	上市公司全体董事、监事、高级管理人员	对资产重组披露文件真实性、准确性和完整性的承诺书	1、本人向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料及信息，副本资料或者复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签字与印章皆为真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给豫园商城或者投资者造成损失的，本人将承担个别和连带的法律责任。 2、本人保证为本次重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 3、本人在参与本次重组过程中，将及时向豫园商城提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给豫园商城或者投资者造成损失的，本人将依法承担个别和连带的法律责任。 4、如本次重组所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本人不转让在豫园商城直接或间接拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交豫园商城董事会，由董事会代本人向上海证券交易所和中国证券登记结算有限公司上海分公司申请锁定；若本人未在两个交易日内提交锁定申请的，则本人授权董事会核实后直接向上海证券交易所和中国证券登记结算有限公司上海分公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；若董事会未向上海证券交易所和中国证券登记结算有限公司上海分公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人授权上海证券交易所和中国证券登记结算有限公司上海分公司直接锁定本人所持的相关股份；如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
2	本次交易全部交易对方	对资产重组披露文件真实性、准确性和完整性的承诺书	1、本公司向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料及信息，副本资料或者复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签字与印章皆为真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给豫园商城或者投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。 2、本公司保证为本次重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容															
			3、本公司在参与本次重组过程中，将及时向豫园商城提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给豫园商城或者投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。 4、如本次重组所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不转让在豫园商城直接或间接拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交豫园商城董事会，由董事会代本公司向上海证券交易所和中国证券登记结算有限公司上海分公司申请锁定；若本公司未在两个交易日内提交锁定申请的，则本公司授权董事会核实后直接向上海证券交易所和中国证券登记结算有限公司上海分公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；若董事会未向上海证券交易所和中国证券登记结算有限公司上海分公司报送本公司的身份信息和账户信息的，本公司授权上海证券交易所和中国证券登记结算有限公司上海分公司直接锁定本公司所持的相关股份；如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。															
3	复星产投、复星高科、郭广昌	关于避免同业竞争的承诺	1、 本次重组后，上市公司的房地产业务将延伸至商业地产及住宅项目，与实际控制人控制的企业存在潜在同业竞争： （1）截至本承诺签署日，实际控制人控股或参股的存在房地产相关业务的主要企业以及避免同业竞争的措施如下： <table><tr><th>序号</th><th>企业名称</th><th>直接或间接股权比例</th><th>主要业务</th><th>避免同业竞争的措施</th></tr><tr><td>1</td><td>复地（集团）股份有限公司（以下简称“复地集团”）</td><td>100%</td><td>房地产开发</td><td>复星从事房地产业务的主要平台，旗下仍有部分项目公司不注入上市公司，详细分析见下文</td></tr><tr><td>2</td><td>上海证大外滩国际金融中心置业有限公司</td><td>50%</td><td>开发运营“BFC 外滩金融中心”房地产项目</td><td>运营时间尚短，预计短期内难以实现盈利。承诺将除收益权以外的股东权利托管给上市公司；并承诺在实现盈利后或确定的期限内将复星持有的权益转让给上市公司或给予上市公司同等条件下优先购买权</td></tr></table>	序号	企业名称	直接或间接股权比例	主要业务	避免同业竞争的措施	1	复地（集团）股份有限公司（以下简称“复地集团”）	100%	房地产开发	复星从事房地产业务的主要平台，旗下仍有部分项目公司不注入上市公司，详细分析见下文	2	上海证大外滩国际金融中心置业有限公司	50%	开发运营“BFC 外滩金融中心”房地产项目	运营时间尚短，预计短期内难以实现盈利。承诺将除收益权以外的股东权利托管给上市公司；并承诺在实现盈利后或确定的期限内将复星持有的权益转让给上市公司或给予上市公司同等条件下优先购买权
序号	企业名称	直接或间接股权比例	主要业务	避免同业竞争的措施														
1	复地（集团）股份有限公司（以下简称“复地集团”）	100%	房地产开发	复星从事房地产业务的主要平台，旗下仍有部分项目公司不注入上市公司，详细分析见下文														
2	上海证大外滩国际金融中心置业有限公司	50%	开发运营“BFC 外滩金融中心”房地产项目	运营时间尚短，预计短期内难以实现盈利。承诺将除收益权以外的股东权利托管给上市公司；并承诺在实现盈利后或确定的期限内将复星持有的权益转让给上市公司或给予上市公司同等条件下优先购买权														

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容				
			3	上海星浩投资有限公司	61.22%	通过设立房地产基金等形式开展房地产业务	该公司通过设立基金形式开展房地产投资，不适合注入上市公司
			4	芜湖星烁投资有限公司	100%	房地产开发	短期内难以实现盈利。承诺持有期间不再新增项目；承诺将除收益权以外的股东权利托管给上市公司；并承诺在实现盈利后或确定的期限内将复星持有的权益转让给上市公司或给予上市公司同等条件下优先购买权
			5	上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	84%	通过参与房地产基金形式投资房地产开发项目	通过基金方式持有，不适合注入上市公司
			6	大连复年置业有限公司、大连复城置业有限公司、大连复百置业有限公司	“大连东港”项目 64%权益	“大连东港”项目的开发	短期内难以实现盈利。承诺将除收益权以外的股东权利托管给上市公司；承诺在实现盈利后或确定的期限内将复星持有的权益转让给上市公司或给予上市公司同等条件下优先购买权
			7	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	99.81%	旅游地产开发为主	从事的旅游地产业务与复星商业地产、住宅地产的商业模式存在显著区别；承诺可售物业部分销售完毕后不再新增
			8	富阳复润置业有限公司	50%	酒店运营	酒店运营与房地产开发在业务属性上有较大区别
			9	上海礼兴酒店有限公司	10%	酒店运营	
			10	北京荷华明城实业有限公司	37%	酒店运营	

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容					
				11	位于纽约、伦敦、法兰克福、东京等地的办公楼	-	海外物业资产	存量房投资类项目，与房地产开发业务存在区别，且均在海外，不存在实质性同业竞争
				12	澳洲项目	-	海外开发项目	涉及环保诉讼，具有重大不确定性，不适合注入上市公司
			(2) 复地集团为复星从事房地产业务的主要平台，截至本承诺签署日，复地集团未注入上市公司的主要项目公司以及避免同业竞争的措施如下表所示：					
			序号	项目公司	项目名称	所在城市	项目公司设立日期	避免同业竞争的措施
			1	上海复铭房地产开发有限公司	龙柏项目	上海	1999/11/24	序号 1-35 号项目均为 2010 年年底之前成立的项目公司，截至本承诺签署日，大多数项目已完成了绝大部分的开发销售，未来所能带来的现金流入很小；并且，承诺上述公司现有项目开发完成后不再新增房地产开发项目。
			2	上海复锦房地产开发有限公司	金汇花园	上海	2000/3/22	
			3	上海松亭复地房地产开发有限公司	复地九月	上海	2003/7/1	
			4	上海复地方松房地产开发有限公司	香堤苑	上海	2004/2/26	
			5	上海复信房地产开发有限公司	太阳城	上海	1999/11/23	
			6	上海复地新河房地产开发有限公司	雅园项目	上海	2002/6/12	
			7	上海普惠投资服务有限公司	金石湾	上海	2006/4/26	
			8	上海方鑫投资管理有限公司	真大园	上海	2007/12/4	
			9	上海精盛房地产开发有限公司	香榭花园	上海	2010/2/4	

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容					
			10	上海鼎奋房地产开发经营有限公司	新都国际（上海）	上海	2002-11-04	
			11	上海樱花置业有限公司	御西郊	上海	2007-07-25	
			12	上海东航复地房地产开发有限公司	帕堤欧香	上海	2004/2/25	
			13	上海港瑞置业发展有限公司	钢领	上海	2004/8/12	
				上海沪钢置业发展有限公司			2004/8/24	
				上海木申置业发展有限公司			2004/9/1	
				上海腾兴置业发展有限公司			2004/9/6	
			14	上海地杰置业有限公司	万科活力城	上海	2003-01-02	
			15	上海颐华房地产开发有限公司	颐华新苑	上海	2001-01-11	
			16	武汉中北房地产开发有限公司	复地东湖国际	武汉	2007/4/3	
			17	江苏盛唐艺术投资有限公司	复地朗香	江苏	1999/9/30	
			18	南京润昌房地产开发有限公司	新都国际（南京）	南京	2009/4/1	
			19	北京玉泉新城房地产开发有限公司	玉泉新城	北京	2003/5/19	
			20	北京西单佳慧房地产开发有限公司	西单佳慧	北京	2002/8/17	
			21	北京康堡房地产开发有限公司	湾流汇	北京	2001/8/2	

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容					
			22	北京柏宏房地产开发有限公司	复地首府	北京	2000/12/8	
			23	无锡复地房地产开发有限公司	复地公园城邦	无锡	2004/9/28	
			24	无锡地久置业有限公司	复地悦城（无锡）	无锡	2010/11/17	
			25	重庆润江置业有限公司	复地上城、复城国际	重庆	2004/4/19	
			26	重庆朗福置业有限公司	山与城	重庆	2009/10/28	
			27	西安三鑫房地产发展有限公司	复地优尚国际	西安	2005/12/31	
			28	天津申港置业发展有限公司	天津温莎堡	天津	2009/7/15	
			29	浙江复地置业发展有限公司	连城国际	杭州	2006/11/20	
			30	杭州花园商贸有限公司	北城中心	杭州	2001/4/27	
			31	长春兆基房地产开发有限公司	复地净月国际	长春	2007/2/8	
			32	山西复地得一房地产开发有限公司	复地东山国际	山西	2010/5/14	
			33	成都复地置业有限公司	复地复城国际	成都	2008/6/25	
			34	成都上锦置业有限公司	复地雍湖湾	成都	2009/8/21	
			35	成都鸿汇置业有限公司	复地御香山	成都	2010/4/20	
			36	北京京鑫置业有限公司	通州 2、4、7	北京	2014/11/18	存在“延期开工”情形，短期难以消除；复星对其为财务投资，无控制权
37	武汉复智房地产开发有限公司	汉正街东片	武汉	2017/2/17	未完成交地，开发项目存在较大不确定性			

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容					
			38	武汉复腾房地产开发有限公司			2017/2/17	
			39	宁波宝莱置业有限公司	复地御上海	宁波	2012 年获得控制权	预期长期亏损
			40	重庆复地致德置业有限公司	解放碑	重庆	2013/9/29	存在“延期开工”情形，短期难以消除
			41	重庆复信置业有限公司	花屿城	重庆	2011/11/23	开发周期持续大额亏损，不适合注入上市公司
			42	重庆捷兴置业有限公司	回兴星河 one	重庆	2011/12/22	存在“延期开工”情形，短期难以消除；参股项目，开发完成后不以该项目公司新增项目
			43	重庆复地金羚置业有限公司	回兴三号地块	重庆	2012/11/30	存在土地闲置情形
			44	大连复地置业有限公司	大连星光域	大连	2011/3/24	正在注销中
			45	眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司	黄龙溪谷	眉山	2014/12/2	联营企业，复星对其为财务投资，无控制权，开发完成后不以该项目公司新增项目
			(3) 各承诺方承诺在本次重组完成后，除上市公司及其下属公司之外，不再新控股设立公司，其经营范围中涵盖“房地产开发”等业务范畴。 2、 各承诺方特别承诺不以上市公司及其子公司控股股东/实际控制人的地位谋求不正当利益，进而损害上市公司及其子公司其他股东的权益。 3、 上述承诺自本次重组实施完毕后生效，且上述承诺在本人对上市公司拥有由资本因素或非资本因素形成的直接或间接的控制权或对上市公司存在重大影响期间持续有效。					
4	复星产投、复星高科、郭广昌	关于规范及减少关联交易的承诺	1、 本公司/本人及其控股或实际控制的公司或者企业或经济组织（不包括上市公司控制的企业，以下统称“本公司/本人的关联企业”）将严格按照法律、法规及其他规范性文件的规定行使股东的权利，履行股东的义务，保持上市公司在资产、财务、人员、业务和机构等方面的独立性。					

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
			2、本公司/本人或其关联企业不利用股东的地位促使上市公司股东大会或董事会做出侵犯中小股东合法权益的决议。 3、本公司/本人或其关联企业将尽量避免与上市公司之间产生关联交易，对于不可避免与上市公司发生关联交易时，本公司/本人或其关联企业自身并将促使所控制的主体按照公平合理和正常的商业交易条件进行，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各种关联交易协议。 4、本公司/本人或其关联企业将严格按照上市公司公司章程以及相关法律法规的规定履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务。 5、本公司/本人或其关联企业将确保自身及控制的主体不通过与上市公司之间的关联交易谋求超出上述规定以外的特殊利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。若违反上述承诺，本公司/本人将连带承担相应的法律责任，包括但不限于对由此给上市公司及其中小股东造成的全部损失承担赔偿责任。 上述承诺自上市公司本次重组事项获得中国证监会核准之日起具有法律效力，对本公司/本人具有法律约束力，至本公司/本人不再为上市公司的关联方当日失效。
5	复星产投、复星高科、郭广昌	关于保持上市公司独立性的承诺函	本次重组完成后，本公司/本人将保证： 一、上市公司的人员独立 1、上市公司的高级管理人员（总经理、副总经理、董事会秘书及财务负责人等）专职在上市公司工作，并在上市公司领取薪酬，不在本公司/本人及本公司/本人控制的除上市公司及其子公司以外的其他企业（以下简称“本公司/本人控制的其他企业”）担任除董事、监事以外的职务。 2、上市公司的财务人员不在本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业中兼职。 3、上市公司人事关系、劳动关系独立于本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业。 4、本公司/本人仅通过股东大会行使股东权利，按照法律法规或者上市公司章程及其他规章制度的规定推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选，本公司/本人不会超越股东大会或董事会干预上市公司的人事任免。 二、上市公司的资产独立 1、上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。 2、本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。 3、不以上市公司的资产为本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业的债务违规提供担保。

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
			三、上市公司的财务独立 1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。 2、上市公司能够独立作出财务决策，本公司/本人不会超越上市公司的股东大会或董事会干预上市公司的资金使用。 3、上市公司独立开具银行账户，本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业不会与上市公司及其控股子公司共用银行账户。 4、上市公司及其控股子公司独立纳税。 四、上市公司的机构独立 1、上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本公司/本人的机构完全分开；上市公司不会与本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业存在办公机构混同或经营场所混用的情形。 2、上市公司独立自主地运作，本公司/本人不会超越股东大会及董事会干预上市公司的经营管理。 五、上市公司的业务独立 1、本公司/本人将通过授权标的公司无偿永久使用本公司/本人拥有的商标、帮助标的公司获取未来业务经营所需的相关资质等方式，保证上市公司在本次重组完成后独立拥有开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力。 2、本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业将避免从事与上市公司及其子公司业务构成同业竞争的业务。 3、本公司/本人不会非法占用上市公司的资金或资产。本公司/本人将严格遵守上市公司的关联交易管理制度，规范并尽量减少与上市公司发生关联交易。对于不可避免与上市公司发生关联交易时，本公司/本人自身并将促使本公司/本人控制的其他企业按照公平合理和正常的商业交易条件进行，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各种关联交易协议。本公司/本人将严格按照上市公司公司章程以及相关法律法规的规定履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务。 本公司/本人将严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不利用控股股东地位违反上市公司规范运作程序，不会越权干预上市公司及其子公司的经营管理活动，不侵占上市公司及其子公司的利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。
6	复星高科、浙	关于规范标	由于房地产行业资金运作惯例，本公司/本人及本公司/本人的关联方与标的公司之间存在着较为频繁的资金往来。在上

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
	江复星、郭广昌	的公司关联方资金往来的承诺	市公司董事会审议本次重组正式方案前，本公司/本人及本公司/本人的关联方将彻底清理占用标的公司资金、资产等非经营性资金占用情形。 自本承诺函出具之日起，本公司/本人及本公司/本人的关联方将不会以任何方式新增占用标的公司的资金、资产；标的公司将不会以任何方式为本公司/本人及本公司/本人的关联方提供担保。 本次重组完成后，本公司/本人及本公司/本人的关联方将不会以任何方式违规占用标的公司及其下属子公司的资金、资产；标的公司及其下属子公司将不会以任何方式为本公司/本人及本公司/本人的关联方提供担保；本公司/本人及本公司/本人的关联方将尽量避免为标的公司及其下属子公司提供资金支持，却有必要的，将严格按照上市公司公司章程以及相关法律法规的规定履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务。 如因本承诺函出具之日前标的公司存在的对外担保或关联方资金往来相关事项给标的公司及其关联方造成任何损失或产生额外责任，均由承诺人代为清偿且承担连带责任，承诺人放弃向标的公司及其关联方追索的权利。
7	本次交易全部交易对方	关于主体资格等事项的承诺	一、关于主体资格的声明与承诺 1、本公司不存在影响公司合法存续的法律障碍。 2、本公司无不良资信记录，且不存在重大无法清偿的债务等其他影响公司资信的情况。 3、截至本承诺函出具日，本公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚，本公司不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第 13 条规定中不得参与任何上市公司的重大资产重组的情形。 4、截至本承诺函出具日，本公司及本公司现任高级管理人员不存在涉嫌被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。 5、截至本承诺函出具日，本公司及本公司现任高级管理人员近五年内不存在受到过行政处罚（与证券市场相关）、刑事处罚的情形，以及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，且不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分或公开谴责的情况。 二、关于股东资格及股权的声明与承诺 1、本公司具备担任标的公司股东的主体资格，不存在《公司法》等法律、法规及规范性文件规定的不得担任公司股东的情形。

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
			2、本公司合法持有标的公司股权，股权清晰明确，不存在通过协议、信托或其他方式进行股权代持等特殊安排；本公司所持股权不存在权属争议的情形，该股权亦不存在被有关部门冻结、扣押、查封等权利负担的情形；本公司所持股权系由本公司实际出资取得，并对认缴股权完全出资，资金来源真实、合法，不存在出资不实、虚假出资、抽逃出资等违反股权出资义务的情形。 3、本公司在持有标的公司股权期间，依法享有及履行股权对应的权利及义务，不存在违反法律法规及上市公司《公司章程》对股东权限等相关规定的情形，亦不存在利用股东地位和有限责任损害公司利益的情况。 4、本公司未向上市公司推荐董事及高级管理人员。 以上声明和承诺系本公司意思表示，且真实、准确、完整，不存在任何虚假陈述、重大遗漏或故意隐瞒的情形，履行本承诺不存在实质或程序上的法律障碍，本公司对各承诺事项承担法律责任。
8	浙江复星、复地投资管理 等 17 名对象	关于股份锁定期的承诺	1、本公司在本次重组中所认购的豫园商城股票，自该股份发行结束之日起三十六个月内不转让，在此之后按照中国证监会以及上交所的有关规定执行。由于上市公司送红股、转增股本等原因而增加的股份，亦遵守上述股份锁定期安排。 2、前述锁定期届满之时，如因标的公司未能达到《发行股份购买资产协议》第七条约定的盈利承诺而导致本公司须向豫园商城履行股份补偿义务且该等股份补偿义务尚未履行完毕的，上述锁定期延长至本公司在《发行股份购买资产协议》第七条项下的股份补偿义务履行完毕之日。 3、本次重组完成后六个月内，如豫园商城的股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行价，或者本次重组完成后六个月期末收盘价低于本次发行价的，则本公司持有的该等股票的锁定期自动延长六个月（若上述期间豫园商城发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行价以经除息、除权等因素调整后的价格计算）。 4、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让其在该上市公司拥有权益的股份。 5、本次交易完成后，本公司在本次重组中所认购的豫园商城股票因豫园商城分配股票股利、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份亦应遵守上述股份限售安排。 如前述关于本次重组认购的豫园商城股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，将根据中国证监会的监管意见进行相应调整。 本承诺自本公司盖章之日即行生效并不可撤销。本公司因违反前述承诺给豫园商城及其他中小股东造成损失的，本公

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容											
			司将依法承担相应的赔偿责任。											
9	黄房公司	关于股份锁定期的承诺	1、本公司在本次重组中所认购的豫园商城股票，自该股份发行结束之日起 12 个月内不转让，在此之后按照中国证监会以及上交所的有关规定执行。由于上市公司送红股、转增股本等原因而增加的股份，亦遵守上述股份锁定期安排。 2、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让其在该上市公司拥有权益的股份。 如前述关于本次重组认购的豫园商城股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，将根据中国证监会的监管意见进行相应调整。 本承诺自本公司盖章之日即行生效并不可撤销。本公司因违反前述承诺给豫园商城及其他中小股东造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。											
10	复星高科、复星产投	关于股份锁定期的承诺	本公司在本次重组前持有的豫园商城股票，自本次重组购买资产之新发行股份发行结束之日起十二个月内不转让，在此之后按照中国证监会以及上交所的有关规定执行。由于上市公司送红股、转增股本等原因而增加的股份，亦遵守上述股份锁定期安排。 如前述关于本次重组前持有的豫园商城股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，将根据中国证监会的监管意见进行相应调整。 本承诺自本公司盖章之日即行生效并不可撤销。本公司因违反前述承诺给豫园商城及其他中小股东造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。											
11	浙江复星、复地投资管理 等 17 名对象	关于拟购买资产权属清晰的承诺	截至本承诺签署日，本次重组部分标的资产存在转让前置条件或权利限制情形，主要情况如下： 1、部分标的公司需其他股东放弃优先购买权 截至本承诺签署日，部分标的公司除本次交易之交易对方外，存在其他股东。根据《公司法》等法律、法规规定，该等其他股东放弃优先购买权是本次交易实施的先决条件。主要情况如下表所示： <table><tr><th>标的公司</th><th>本次拟购买股比</th><th>其他股东</th><th>截至预案出具日，是否取得放弃优先购买权的书面文件</th></tr><tr><td>苏州星和健康投资发展有限公司</td><td>70%</td><td>苏州万和商旅发展有限公司</td><td>是</td></tr></table>				标的公司	本次拟购买股比	其他股东	截至预案出具日，是否取得放弃优先购买权的书面文件	苏州星和健康投资发展有限公司	70%	苏州万和商旅发展有限公司	是
标的公司	本次拟购买股比	其他股东	截至预案出具日，是否取得放弃优先购买权的书面文件											
苏州星和健康投资发展有限公司	70%	苏州万和商旅发展有限公司	是											

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容					
				杭州金成品屋置业有限公司	60%	金成房地产集团有限公司	否	截至本承诺签署日，相关交易对方正在与该等其他股东进行沟通，作为本次重组的交易对方，本公司承诺：在上市公司董事会审议本次重组正式方案前，取得上述公司所涉及其他股东关于放弃优先购买权的书面文件。 2、部分标的公司股权存在质押情形 截至本承诺签署日，部分标的公司股权存在质押情形。根据《公司法》等法律、法规规定，相关质权人解除质权是本次交易实施的先决条件，主要情况如下表所示：
				北京复地通达置业有限公司	60%	上海复贤投资有限公司	是	
				北京复地通盈置业有限公司	60%	上海复贤投资有限公司	是	
				上海复毓投资有限公司	50%	中信信托有限责任公司	否	
				广州市复星南岭投资管理有 限公司	49%	昆山中盛城发拾陆号投资 中心（有限合伙）	否	
				广州市复星南粤投资管理有 限公司	47.62%	第一创业证券股份有限公 司	否	
				上海复昶投资有限公司	50%	中信信托有限责任公司	否	
				海南复地投资有限公司	55%	浙江博城置业有限公司	是	
				湖北光霞房地产开发有限公 司	65%	武汉市洪山区光霞村民委 员会	是	
				成都复地明珠置业有限公司	66%	上海东蓉投资有限公司	否	
				北京复鑫置业有限公司	50%	绿地控股集团有限公司	否	
				上海星耀房地产发展有限公 司	50%	上海馨堃投资管理有限公 司	是	
						</		

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容				
			北京复地通盈置业有限公司	60%	60%	中信信托有限责任公司	否
			上海复毓投资有限公司	50%	50%	中信信托有限责任公司	否
			广州市复星南粤投资管理有限公司	47.62%	47.62%	第一创业证券股份有限公司	否
			上海复昶投资有限公司	50%	50%	中信信托有限责任公司	否
			海南复地投资有限公司	55%	55%	平安银行股份有限公司海口分行	否
			Globeview Global Limited	100%	100%	恒生银行有限公司	否
			Winner Gold Investments Limited	100%	100%	恒生银行有限公司	否
			截至本承诺签署日，相关交易对方正在与该等质权人进行沟通，作为本次重组的交易对方，本公司承诺：在上市公司董事会审议本次重组正式方案前，通过解除质押等方式，确保上述股权的交割不存在实质性障碍。				
			3、部分标的公司的股权转让、增资等事项尚未完成工商变更登记				
			(1) 本次重组前需完成的标的公司股权转让				
			截至本承诺签署日，部分标的资产最近一次股权转让尚未完成工商变更登记（或境外公司登记部门变更登记），受让方均为本次交易之交易对方，具体情况如下表所示：				
			标的公司	本次拟购买股比	其中：转让未完成股比	转让人	受让人
			上海复星物业管理有限公司	100%	100%	上海复星高科技（集团）有限公司	上海复地投资管理有限公司
			长沙复地房地产开发有限公司	100%	100%	复地（集团）股份有限公司	上海复地投资管理有限公司

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容				
			北京复地通达置业有限公司	60%	60%	复地（集团）股份有限公司	上海复地投资管理有限公司
			北京复地通盈置业有限公司	60%	60%	复地（集团）股份有限公司	上海复地投资管理有限公司
			上海复毓投资有限公司	50%	50%	复地（集团）股份有限公司	上海复地投资管理有限公司
			上海复旻投资有限公司	50%	50%	复地（集团）股份有限公司	上海复地投资管理有限公司
			广州市复星南岭投资管理有限公司	49%	49%	复地（集团）股份有限公司	上海复地投资管理有限公司
			广州市复星南粤投资管理有限公司	47.62%	47.62%	复地（集团）股份有限公司	上海复地投资管理有限公司
			杭州复拓置业有限公司	100%	51%	复地（集团）股份有限公司	上海复地投资管理有限公司
			杭州复曼达置业有限公司	100%	51%	复地（集团）股份有限公司	上海复地投资管理有限公司
			南京复地东郡置业有限公司	100%	10%	复地（集团）股份有限公司	上海复地投资管理有限公司
			Globeview Global Limited	100%	100%	Fosun Property Holdings Limited	China Alliance Properties Limited
			Winner Gold Investments Limited	100%	100%	Fosun Property Holdings Limited	China Alliance Properties Limited
			上海闵光房地产开发有限公司	100%	51%	国投瑞银资本管理有限公司	上海复昌投资有限公司

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容																						
			北京复鑫置业有限公司	50%	25%	复地（集团）股份有限公司	上海复迈投资有限公司																		
			注：除国投瑞银资本管理有限公司与上海复昌投资有限公司外，其余转让人、受让人均为同一实际控制人控制。																						
			(2) 本次重组前需完成的标的公司增资事项																						
			截至本承诺签署日，部分标的公司最近一次债转股尚未完成工商变更登记，具体情况如下表所示：																						
			<table><tr><th>标的公司</th><th>本次拟购买股比</th><th>拟基准日后债转股（亿元）</th></tr><tr><td>上海星泓投资控股有限公司</td><td>100%</td><td>5.00</td></tr><tr><td>南京复城润广投资管理有限公司</td><td>100%</td><td>9.30</td></tr><tr><td>浙江博城置业有限公司</td><td>100%</td><td>5.00</td></tr><tr><td>杭州复拓置业有限公司</td><td>100%</td><td>2.00</td></tr><tr><td>南京复地东郡置业有限公司</td><td>100%</td><td>9.00</td></tr></table>					标的公司	本次拟购买股比	拟基准日后债转股（亿元）	上海星泓投资控股有限公司	100%	5.00	南京复城润广投资管理有限公司	100%	9.30	浙江博城置业有限公司	100%	5.00	杭州复拓置业有限公司	100%	2.00	南京复地东郡置业有限公司	100%	9.00
标的公司	本次拟购买股比	拟基准日后债转股（亿元）																							
上海星泓投资控股有限公司	100%	5.00																							
南京复城润广投资管理有限公司	100%	9.30																							
浙江博城置业有限公司	100%	5.00																							
杭州复拓置业有限公司	100%	2.00																							
南京复地东郡置业有限公司	100%	9.00																							
			注：本次交易中，上市公司拟购买博城置业 100%股权，博城置业持有海南复地另外 45%股权。																						
			本次交易全部交易对方承诺：“在上市公司董事会审议本次重组正式方案前，完成上述部分标的公司的股权转让、增资等事项的工商变更登记。”																						
			截至本承诺签署日、发行股份购买资产协议生效日及交割日及本次重组完成后：																						
			4、除上述情况外，本公司合法拥有标的股权完整的所有权，依法拥有标的股权有效的占有、使用、收益及处分权；本公司已履行了标的公司《公司章程》规定的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为；本公司作为标的公司的股东，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形。																						
			5、除上述情况外，本公司持有的标的股权不存在任何质押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排及其他代持情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖本公司持有标的股权的情形，亦不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制措施的情形；同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下。本公司承诺，在上市公司董事会审议本次重组正式方案前，标的股权解除所有股权质押及其他股权转让限制。																						
			6、除上述情况外，本公司持有的标的股权不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；股权资产权属清晰，不存在任何正在进行或潜在的权属纠纷，不存在正在进行或潜在的导致该标的股权受到第三方请求或政府主管部门处罚的情形，亦不存在正在进行或潜在的诉讼、仲裁或其他形式的纠纷，股权过户或者转移不存在法律障碍，亦不会产生诉讼、人																						

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
			员安置纠纷或其他方面的重大风险。 7、在本次重大资产重组实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持标的股权设置质押等任何第三人权利，保证标的股权正常、有序、合法经营，保证标的股权不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保、利润分配或增加重大债务之行为，保证不对标的股权进行非法转移、隐匿。如确有需要，本公司及标的公司须经上市公司书面同意后方可实施。 8、本公司保证标的公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让标的股权的限制性条款。 9、标的公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及标的公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司转让所持标的股权的限制性条款。 本公司保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。
12	黄房公司	关于拟购买资产权属清晰的承诺	截至本次重组报告书签署日、发行股份购买资产协议生效日及交割日及本次重组完成后： 1、本公司合法拥有标的股权完整的所有权，依法拥有标的股权有效的占有、使用、收益及处分权；本公司已履行了新元房产《公司章程》规定的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为；本公司作为新元房产的股东，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形。 2、本公司持有的标的股权不存在任何质押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排及其他代持情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖本公司持有标的股权的情形，亦不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下。 3、本公司持有的标的股权不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；股权资产权属清晰，不存在任何正在进行或潜在的权属纠纷，不存在正在进行或潜在的导致该标的股权受到第三方请求或政府主管部门处罚的情形，亦不存在正在进行或潜在的诉讼、仲裁或其他形式的纠纷，股权过户或者转移不存在法律障碍，亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险。 4、在本次重大资产重组实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持标的股权设置质押等任何第三人权利，保证标的股权正常、有序、合法经营，保证标的股权不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保、利润分配或增加重大债务之行为，保证不对标的股权进行非法转移、隐匿。如确有需要，本公司及新元房产须经上市公司书面同意后方可实

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
			施。 5、本公司保证新元房产或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让标的股权的限制性条款。 6、新元房产章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及新元房产股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司转让所持标的股权的限制性条款。 本公司保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。
13	复星高科、郭广昌	关于潜在风险事项的承诺	1、本公司/本人确认上市公司《发行股份购买资产暨关联交易预案》已准确、完整和充分地披露了标的资产的现有的或潜在的重大瑕疵、风险和责任。 2、若本次交易项下有未在《发行股份购买资产暨关联交易预案》中明确披露的标的资产的潜在瑕疵、风险和责任，且该等潜在瑕疵、风险和责任给上市公司造成损失的，本公司/本人将及时、全额赔偿上市公司由此遭致的损失。
14	黄房公司	关于本次重大资产重组相关事项的确认函	1、本公司持有的新元房产 100%的股权（以下简称“标的股权”）权属清楚且无争议，其对标的股权拥有合法、完整的权利，不存在任何被查封、被扣押、质押、抵押以及任何其他第三方权利限制的情形。 2、新元房产员工劳动合同关系不因本次重大资产重组发生变更，且相关员工应付薪酬已经足额计提，不存在未计提应付薪酬金额或 / 及员工安置费用；新元房产 2015 年进行有限责任公司改制不存在任何员工安置的历史遗留问题。 3、鉴于上海中检大厦有限公司（以下简称“中检大厦”）目前工商经营异常，持有其 50%股权的股东上海亚企联实业发展有限公司亦已注销，新元房产拟出让其持有中检大厦 27%的股权给本公司无法取得股东会决议，无法办理工商变更登记，目前暂不具备剥离条件。本公司承诺本次重大资产重组时，新元房产持有的中检大厦 27%股权暂时不予剥离，注入上市公司但不设定对价，后续剥离条件满足时本公司立即受让上述股权，转让价格为 0.00 元，同时承诺若因中检大厦 27%的股权注入上市公司导致上市公司任何损失的，赔偿上市公司损失。 4、鉴于上海联海房产有限公司（以下简称“联海房产”）目前处于清算阶段，新元房产拟出让其持有联海房产 8%的股权给本公司无法办理工商变更登记，目前暂不具备剥离条件。本公司承诺本次重大资产重组时，新元房产持有的联海房产 8%股权暂时不予剥离，注入上市公司但不设定对价，后续剥离条件一旦存在时本公司立即受让上述股权，转让价格以具有证券期货业务资格的会计师事务所出具的审计报告载明的上述股权投资截至 2016 年 12 月 31 日的账面价值为准，同时承诺若因联海房产 8%的股权注入上市公司导致上市公司任何损失的，赔偿上市公司损失。

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
			5、截至 2016 年 12 月 31 日，新元房产存在以下对外负债：对上海市南市区财政局（现上海市黄浦区财政局）借款 600.00 万元，对上海联海房地产有限公司负债 5,705,192.27 元，对求进光学仪器厂负债 4,647,069.6 元以及对兴宇大酒店负债 24,591 元。本公司承诺自新元房产全部受让上述债务及利息（本公司将与新元房产另行签署债务转让的相关协议），若上述债务因未取得债权人同意而未能转让，导致上市公司因此遭受任何损失的，本公司将承担上述债务转让不能而造成一切后果。此外，截至 2016 年 12 月 31 日，上海市南市区财政局（现上海市黄浦区财政局）从未要求新元房产对上述债务支付任何利息，若上海市黄浦区财政局要求新元房产支付上述债务转让之前发生的任何利息的，本公司将承担上述一切利息，与新元房产无关。 6、本公司承诺就新元房产现持有的西藏南路 1129 弄 8 号社区活动楼土地使用权性质由划拨变更为出让新元房产所需要缴纳的土地出让金，以及上海滩商厦应缴的其他税金、费用等合计不超过 2000 万元，本公司承诺将向新元房产无息出借上述款项且将与新元房产另行协商约定上述款项的还款时间；如实际需要缴纳的土地出让金及税金合计超过 2000 万元的，超出部分由本公司进行承担，本公司将不再要求新元房产进行偿还。 7、新元房产不存在任何未向上市公司书面披露的抵押、质押、或有负债或其他担保权益，或有负债是指因交割日前的事由或原因形成的与标的股权相关的债务和责任，以及因此而产生的诉讼裁判、仲裁裁决、行政处罚后果和所发生的所有诉讼、仲裁费用及/或律师费用等，已在新元房产的审计报告和评估报告中披露的债务和责任除外；或虽已在新元房产的审计报告和评估报告中披露，但实际金额大于披露金额的相关债务和责任； 8、本企业承诺因上述相关问题产生任何争议或纠纷、相关主管部门行政处罚或其他费用，造成新元房产和/或上市公司损失的，新元房产和/或上市公司有权向本企业追偿，且本公司放弃向新元房产和/或上市公司进行任何形式的追偿或提出任何补偿请求。 9、以上声明与承诺自本公司签署之日起正式生效，此承诺为不可撤销的承诺，长期有效。

九、标的公司最近 36 个月未参与 IPO 或其他上市公司重大资产重组

本次交易的标的公司最近 36 个月内不存在向中国证监会报送首次公开发行股票上市（IPO）申请文件受理后未成功或参与其他上市公司重大资产重组未成功的情况。

十、公司股票及其衍生品种的停复牌安排

上市公司于 2016 年 12 月 20 日发布了《重大事项停牌公告》（公告编号：临 2016-069），因上市公司正在筹划重大事项，鉴于该事项存在重大不确定性，上市公司股票自 12 月 20 日开市起停牌。2017 年 1 月 3 日，上市公司发布了《重大资产重组停牌公告》（公告编号：临 2017-001），经与有关各方论证和协商，并根据《重组管理办法》的相关规定，上述重大事项对上市公司构成了重大资产重组。

上市公司分别于 2017 年 2 月 24 日召开了第九届董事会第三次会议、2017 年 3 月 14 日召开了 2017 年第一次股东大会（临时会议），审议通过了《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》。根据上述议案，为确保本次重大资产重组工作申报、披露的资料真实、准确、完整，保障本次重大资产重组工作的顺利进行，防止上市公司股价异常波动，保护广大投资者合法权益，经申请，上市公司股票自 2017 年 3 月 20 日起继续停牌不超过两个月。

停牌期间，上市公司发布了相关进展公告，具体情况详见《关于筹划重大事项停牌公告》（公告编号：临 2016-069）、《关于重大资产重组停牌公告》（公告编号：临 2017-001）、《关于前十名股东持股情况的公告》（公告编号：临 2017-002）、《关于重大资产重组继续停牌公告》（公告编号：临 2017-004）、《第九届董事会第二次会议决议公告》（公告编号：临 2017-005）、《关于重大资产重组继续停牌公告》（公告编号：临 2017-006）、《第九届董事会第三次会议决议公告》（公告编号：临 2017-008）、《关于重大资产重组事项召开投资者说明会的预告公告》（公告编号：临 2017-010）、《关于重大资产重组事项投资者说明会召开情况的公告》（公告编号：临 2017-011）、《2017 年第一次股东大会（临时会议）决议公告》（公

告编号：临 2017-012)、《关于重大资产重组继续停牌公告》(公告编号：临 2017-013)、《关于重大资产重组继续停牌公告》(公告编号：临 2017-026)、《关于重大资产重组继续停牌公告》(公告编号：临 2017-030)。

十一、其他需要提醒投资者重点关注的事项

(一) 本次交易部分标的资产存在转让前置条件或权利限制情形

除本节“七、本次交易已履行及尚需履行的程序”所述尚需履行的程序外，截至本预案出具日，本次交易部分标的资产存在转让前置条件或权利限制情形，主要情况如下：

1、部分标的公司需其他股东放弃优先购买权

截至本预案出具日，部分标的公司除本次交易之交易对方外，存在其他股东。根据《公司法》等法律、法规规定，该等其他股东放弃优先购买权是本次交易实施的先决条件。截至本预案出具日，相关交易对方正在与该等其他股东进行沟通。主要情况如下表所示：

标的公司	本次拟购买股比	其他股东	截至预案出具日, 是否取得放弃优先购买权的书面文件
苏州星和	70%	苏州万和商旅发展有限公司	是
金成品屋	60%	金成房地产集团有限公司	否
复地通达	60%	上海复贤投资有限公司	是
复地通盈	60%	上海复贤投资有限公司	是
复毓投资	50%	中信信托有限责任公司	否
复旻投资	50%	中信信托有限责任公司	否
复星南岭	49%	昆山中盛城发拾陆号投资中心（有限合伙）	否
复星南粤	47.62%	第一创业证券股份有限公司	否
海南复地	55%	博城置业[注]	是
光霞地产	65%	武汉市洪山区青菱乡光霞村民委员会	是
成都复地明珠	66%	上海东蓉投资有限公司	否
复鑫置业	50%	绿地控股集团有限公司	否
上海星耀	50%	上海馨堃投资管理有限公司	是

注：本次交易中，上市公司拟购买博城置业 100%股权，博城置业持有海南复地另外 45%股权；虽然本次交易后上市公司直接、间接合计持有海南复地 100%股权，但是本次交易不涉及博城置业持有的海南复地另外 45%股权的直接转让，博城置业已声明就本次交易所涉及的直接交易标的海南复地 55%股权的转让放弃优先购买权。

部分标的公司需其他股东放弃优先购买权的具体情况详见本预案“第四节 标的资产情况”。

浙江复星、复地投资管理等 17 名对象承诺：“在上市公司董事会审议本次重组正式方案前，取得上述公司所涉及其他股东关于放弃优先购买权的书面文件。”

2、部分标的公司股权存在质押情形

截至本预案出具日，部分标的资产存在质押情形。根据《公司法》等法律、法规规定，相关质权人解除质权是本次交易实施的先决条件。截至本预案出具日，相关交易对方正在与该等质权人进行沟通。主要情况如下表所示：

标的公司	本次拟购买股比	其中：存在质押的股比	质权人	截至预案出具日是否解除质押
复地通达	60%	60%	中信信托有限责任公司	否
复地通盈	60%	60%	中信信托有限责任公司	否
复毓投资	50%	50%	中信信托有限责任公司	否
复旻投资	50%	50%	中信信托有限责任公司	否
复星南粤	47.62%	47.62%	第一创业证券股份有限公司	否
海南复地	55%[注]	55%[注]	平安银行股份有限公司海口分行	否
Globeview	100%	100%	恒生银行有限公司	否
Winner Gold	100%	100%	恒生银行有限公司	否

注：本次交易中，上市公司拟购买博城置业 100%股权，博城置业持有海南复地另外 45%股权；截至本预案出具日，该 45%股权也质押给平安银行股份有限公司海口分行。

浙江复星、复地投资管理等 17 名对象承诺：“在上市公司董事会审议本次重组正式方案前，通过解除质押等方式，确保上述股权的交割不存在实质性障碍。”

3、部分标的公司的股权转让、债转股尚未完成工商变更登记

截至本预案出具日，部分标的公司最近一次股权转让尚未完成工商变更登记

(或境外公司登记部门变更登记), 受让方均为本次交易之交易对方, 具体情况如下表所示:

标的公司	本次 拟购买股比	其中: 工商登记 未完成股比	转让人	受让人
复星物业	100%	100%	复星高科	复地投资管理
长沙复地	100%	100%	复地集团	复地投资管理
复地通达	60%	60%	复地集团	复地投资管理
复地通盈	60%	60%	复地集团	复地投资管理
复毓投资	50%	50%	复地集团	复地投资管理
复旻投资	50%	50%	复地集团	复地投资管理
复星南岭	49%	49%	复地集团	复地投资管理
复星南粤	47.62%	47.62%	复地集团	复地投资管理
复拓置业	100%	51%	复地集团	复地投资管理
复曼达置业	100%	51%	复地集团	复地投资管理
复地东郡	100%	10%	复地集团	复地投资管理
Globeview	100%	100%	Fosun Property Holdings Limited	China Alliance
Winner Gold	100%	100%	Fosun Property Holdings Limited	China Alliance
闵光地产	100%	51%	国投瑞银	复昌投资
复鑫置业	50%	25%	复地集团	复迈投资

注:

1、除国投瑞银与复昌投资外, 其余转让人、受让人均为同一实际控制人控制;

2、根据 2016 年 3 月 16 日复地投资管理与国投瑞银签署《股权转让协议》, 复地投资管理应无条件于 2018 年 3 月 22 日前受让国投瑞银持有的闵光地产 51%股权, 转让价款为 10,000 万元-期间分红(如有); 复地投资管理拟以全资子公司复昌投资受让国投瑞银持有的闵光地产 51%股权。

截至本预案出具日, 部分标的公司最近一次债转股尚未完成工商变更登记, 具体情况如下表所示:

标的公司	本次拟购买股比	拟基准日后债转股(亿元)
上海星泓	100%	5.00
复城润广	100%	9.30
博城置业	100%	5.00
复拓置业	100%	2.00

标的公司	本次拟购买股比	拟基准日后债转股（亿元）
复地东郡	100%	9.00

浙江复星、复地投资管理等 17 名对象承诺：“在上市公司董事会审议本次重组正式方案前，完成上述部分标的公司的股权转让、增资等事项的工商变更登记。”

4、上述转让前置条件或权利限制情形的相互关系

截至本预案出具日，部分标的公司同时存在下述：

- （1）需其他股东放弃优先购买权；
- （2）股权存在质押情形；
- （3）股权转让尚未完成工商变更登记；

共 3 项情形中的至少 2 项。该情况下，情形（1）和情形（2）的解决是情形（3）得以完成的前提。具体情况如下：

标的公司	（1）需其他股东放弃优先购买权	（2）股权存在质押情形	（3）股权转让尚未完成工商变更登记
复地通达	有	有	有
复地通盈	有	有	有
复毓投资	有	有	有
复昶投资	有	有	有
复星南岭	有	-	有
复星南粤	有	有	有
Globeview	-	有	有
Winner Gold	-	有	有
复鑫置业	有	-	有

部分资产存在转让前置条件或权利限制情形的具体情况详见本预案“第四节 标的资产情况”。

（二）部分标的公司存在关联方资金往来情形

标的公司主营业务系房地产项目开发运营。项目开发运营时，存在阶段性的资金需求；为保障融资便利性和及时性，以保障项目开发进度，在项目开发初期（主要为获得土地使用权阶段），存在标的公司控股股东、复地集团向标的公司

提供阶段性资金支持的情形。获得土地使用权后，标的公司可通过获得外部金融机构借款，置换该等资金支持。该等资金支持符合房地产开发运营行业惯例。

为规范标的公司与控股股东及关联方的资金往来，复星高科、浙江复星、郭广昌承诺如下：

“由于房地产行业资金运作惯例，本公司/本人及本公司/本人的关联方与标的公司之间存在着较为频繁的资金往来。在上市公司董事会审议本次重组正式方案前，本公司/本人及本公司/本人的关联方将彻底清理占用标的公司资金、资产等非经营性资金占用情形。

自本承诺函出具之日起，本公司/本人及本公司/本人的关联方将不会以任何方式新增占用标的公司的资金、资产；标的公司将不会以任何方式为本公司/本人及本公司/本人的关联方提供担保。

本次重组完成后，本公司/本人及本公司/本人的关联方将不会以任何方式违规占用标的公司及其下属子公司的资金、资产；标的公司及其下属子公司将不会以任何方式为本公司/本人及本公司/本人的关联方提供担保；本公司/本人及本公司/本人的关联方将尽量避免为标的公司及其下属子公司提供资金支持，却有必要的，将严格按照上市公司公司章程以及相关法律法规的规定履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务。

如因本承诺函出具之日前标的公司存在的对外担保或关联方资金往来相关事项给标的公司及其关联方造成任何损失或产生额外责任，均由承诺人代为清偿且承担连带责任，承诺人放弃向标的公司及其关联方追索的权利。”

（三）标的公司与本次重组相关的资产调整

1、上海星泓与本次重组相关的资产调整

截至本预案出具日，相关股权转让方、受让方已分别签署股权转让协议，约定如下事项：

（1）上海星泓将持有的上海星泓股权投资管理有限公司 100%股权转让给浙江复星；

(2) 上海星泓将持有的杭州构家网络科技有限公司 41.1%股权、杭州有朋网络技术有限公司 10.9112%股权、华采科技（北京）有限公司 13.3%股权、南京晟邦物流有限公司 8.33%股权、上海泓湃投资中心（有限合伙）9.5%普通合伙人财产份额转让给亚东星泓商业发展有限公司。

截至本预案出具日，上述股权或出资份额转让的工商变更正在进行。

2、新元房产与本次重组相关的资产调整

2017 年 4 月，新元房产股东黄房公司做出确认，对新元房产截至 2016 年 12 月 31 日的部分资产、负债进行如下处理：

(1) 将应付股东黄房公司 10 亿元人民币的其他应付款转增注册资本；截至本预案出具日，该债转股已完成工商变更登记。

(2) 将应付上海市黄浦区财政局的借款 600.00 万元债务转给黄房公司。

(3) 将应付上海联海房地产有限公司、求进光学仪器厂、兴宇大酒店的 5,705,192.27、4,647,069.60、24,591.00 元债务转给黄房公司。

(4) 将对上海锦鑫投资管理有限公司的 1,500.00 万元债权按账面价值转给黄房公司。

(5) 将对上海联海房地产有限公司（以下简称“联海房产”）的账面价值为 0.00 元的股权按账面价值转给黄房公司。鉴于联海房产目前处于清算阶段，新元房产拟出让其持有联海房产 8%的股权给黄房公司无法办理工商变更登记，目前暂不具备剥离条件。黄房公司承诺本次重大资产重组时，新元房产持有的联海房产 8%股权暂时不予剥离，注入上市公司但不设定对价，后续剥离条件一旦存在时黄房公司立即受让上述股权，转让价格以具有证券期货业务资格的会计师事务所出具的审计报告载明的上述股权投资截至 2016 年 12 月 31 日的账面价值为准，同时承诺若因联海房产 8%的股权注入上市公司导致上市公司任何损失的，赔偿上市公司损失。

(6) 将对上海锦南房屋动拆迁有限公司的 20.00 万元股权无偿划拨给黄房公司。

(7) 将对上海中检大厦有限公司（以下简称“中检大厦”）的账面价值为 0.00 元的股权按账面价值转让给黄房公司。鉴于中检大厦目前工商经营异常，持有其 50%股权的股东上海亚企联实业发展有限公司亦已注销，新元房产拟出让其持有中检大厦 27%的股权给黄房公司无法取得股东会决议，无法办理工商变更登记，目前暂不具备剥离条件。黄房公司承诺本次重大资产重组时，新元房产持有的中检大厦 27%股权暂时不予剥离，注入上市公司但不设定对价，后续剥离条件满足时黄房公司立即受让上述股权，转让价格为 0.00 元，同时承诺若因中检大厦 27%的股权注入上市公司导致上市公司任何损失的，赔偿上市公司损失。

上述资产、负债按账面价值剥离以后的截至 2016 年 12 月 31 日的净差额计入新元房产对黄房公司的其他应付款。

(8) 就新元房产现持有的西藏南路 1129 弄 8 号社区活动楼土地使用权性质由划拨变更为出让新元房产所需要缴纳的土地出让金，以及上海滩商厦应缴的其他税金、费用等合计不超过 2,000 万元，黄房公司承诺将向新元房产无息出借上述款项且将与新元房产另行协商约定上述款项的还款时间；如实际需要缴纳的土地出让金及税金合计超过 2,000 万元的，超出部分由黄房公司进行承担。

3、标的公司与本次重组相关的资产调整对标的资产财务数据的影响

本次交易相关资产审计、评估工作正在进行。相关资产经审计的财务数据将在重大资产重组报告书中予以披露。为增强财务数据可读性及报告期内各期可比性，标的公司管理层在编制标的公司未经审计财务数据时，假定上述资产调整在报告期初已经完成。

（四）评估机构对部分标的公司整体价值仅采用资产基础法预估

在对新元房产的预估工作中，评估人员根据现场勘查搜集的资料判断，新元房产整体价值不适用收益法或市场法预估，主要原因为：

1、截至预估基准日，新元房产虽然对持有的上海滩商厦部分面积制定了经营规划，但尚未实际开展经营；评估人员认为企业未来经营状况存在不确定性，未来收益难以准确预测，因而不适用收益法。

2、新元房产主营业务、资产结构较为单一，新元房产 100%股权缺乏足够的

可比公司、可比并购案例，因而不适用市场法。

综上，评估人员对新元房产企业整体价值进行预估时，只采用资产基础法。

本次交易相关资产审计、评估工作正在进行。相关资产评估或估值结果将在重大资产重组报告书中予以披露。

重大风险提示

本处列举的为本次交易可能面临的部分风险因素，公司提请投资者关注本次交易可能面临的风险因素。

一、与本次交易相关的风险因素

（一）本次交易存在无法获得批准的风险

本次交易尚需取得必要批准方可实施，包括但不限于：

- 1、本次交易正式方案获得交易对方内部决策机构审议通过；
- 2、本次交易取得复地集团相关债权人/债权人大会的同意/通过（如需）；
- 3、上市公司向黄房公司发行股份购买新元房产 100%股权获得上海市国资委的经济行为批复；
- 4、新元房产 100%股权评估报告经国资主管部门备案；
- 5、上市公司董事会审议通过本次重组正式方案；
- 6、上市公司股东大会批准本次重组；
- 7、中国证监会核准本次重组；
- 8、商务部通过对本次交易有关各方实施的经营者集中审查（如需）；
- 9、注册在中华人民共和国境外的交易对方就本次交易取得有权商务主管部门的批准（如需）；
- 10、本次交易获得交易对方相关监管部门批准或许可（如需）；
- 11、其他涉及的审批或备案（如有）。

本次交易中，上市公司拟向浙江复星、复地投资管理等 17 名对象发行股份，购买其持有的上海星泓、闵祥地产等 28 家公司的全部或部分股权。同时，上市公司拟向黄房公司发行股份，购买黄房公司持有的新元房产 100%股权。根据《发行股份购买资产协议》的约定，上述两项交易互为前提。

上述决策及审批程序均为本次交易实施的前提条件。截至本预案出具日，上述待批准事项尚未完成，本次交易能否取得上述几项批准或核准、以及获得相关批准或核准的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易方案发生调整的风险

本次交易标的资产存在部分标的公司其它股东尚未放弃优先购买权，部分标的公司股权处于质押状态，部分标的公司尚未完成股权转让、增资的工商变更程序（详见本预案“重大事项提示/十一、其他需要提醒投资者重点关注的事项/（一）本次交易部分标的资产存在转让前置条件或权利限制情形”），若上述事项未能完成，可能导致本次交易的标的资产范围发生变化，继而导致本次交易方案发生调整，提醒广大投资者注意投资风险。

（三）本次交易被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、本次交易存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险；

2、本次交易存在因交易各方在后续的商务谈判中产生重大分歧，而被暂停、中止或取消的风险；

3、本次交易存在因标的公司出现无法预见的风险事件，而被暂停、中止或取消的风险；

4、其他原因可能导致本次交易被暂停、中止或取消的风险，提请投资者注意投资风险。

（四）本次交易存在正式方案中披露的经审计的财务数据及标的资产评估结果可能与本预案披露的相关数据存在差异的风险

与本次重大资产重组相关的审计、评估工作尚未完成，除特别说明外，本预案中涉及的相关数据均未经具有证券期货业务资格的审计、评估机构的审计、评估。经审计的财务数据、资产评估结果将在重组报告书中予以披露。因此，存在正式方案中披露的经审计的财务数据及标的资产评估结果与本预案披露的相关

数据存在差异的可能性，提请投资者注意投资风险。

（五）标的资产的预估值风险

本预案以 2016 年 12 月 31 日为财务数据基准日和预估基准日。经初步估算，本次交易标的资产新元房产的预估值为 16.08 亿元，与母公司未经审计账面净资产相比，增值 5.49 亿元，增值率约 51.84%。上海星泓、闵祥地产等 28 家公司的全部或部分股权的预估值为 211.30 亿元，与母公司未经审计账面净资产相比增值 141.04 亿元，增值率约 200.75%；考虑基准日后债转股 30.30 亿元后，预估作价为 241.60 亿元，与考虑债转股后的账面净资产相比，增值率约 140.26%。同时，本次交易存在部分标的资产预估值与其过去三年内历史交易价格存在较大差异的情形。

虽然评估机构在预估过程中勤勉、尽责，并执行了评估的相关规定，但由于评估工作尚未完成，在预估时未能完全获得标的资产评估所需所有资料；同时审计工作尚未完成，相关财务数据可能会调整；也可能出现未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，导致未来盈利达不到预测的盈利结果，出现标的资产的预估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易标的资产预估值风险。

（六）标的公司资产有关业绩承诺无法实现或出现减值的风险

为保护上市公司中小股东利益，上市公司与浙江复星、复地投资管理等 17 名对象签订的《发行股份购买资产协议》中约定了业绩承诺的条款，如因标的公司在一定的利润承诺期未能达到约定的承诺业绩，浙江复星、复地投资管理等 17 名对象应当连带地按约定方式给予上市公司补偿，双方确认将适时签署符合法律规定的盈利承诺及补偿协议，具体内容以届时签署的盈利承诺及补偿协议为准。

虽然上市公司与浙江复星、复地投资管理等 17 名对象已在协议中约定了业绩承诺的条款，但鉴于标的公司所从事的房地产开发业务的固有风险，仍不排除标的公司实际经营业绩未能达到约定的有关业绩承诺的情况。因此，本次交易存在标的公司有关业绩承诺无法实现的风险，特提醒投资者注意相关风险。

（七）本次交易存在上市公司与标的公司的业务整合风险

上市公司的主营业务为零售商业等相关业务，标的公司的主营业务为房地产开发业务，尽管零售商业与房地产业务存在一定的联系和协同效应，但在法律法规、会计税收制度、商业惯例、公司管理制度、企业文化等经营管理方面存在差异。双方未来业务整合到位尚需一定时间，因此本次交易存在上市公司无法在短期内完成与标的公司的业务整合或业务整合效果不佳的风险。

（八）即期回报摊薄的风险

根据上市公司 2016 年年报数据和未经审计（或审阅）备考财务数据，本次交易前后上市公司的主要经营业绩指标如下表所示：

	本次交易前 (合并)	本次交易后 (备考合并)
财务指标	2016 年度	
营业收入（万元）	1,564,305.32	2,286,798.82
净利润（万元）	44,522.02	123,424.90
归属于母公司股东的净利润（万元）	47,884.45	117,613.07
基本每股收益（元/股）	0.33	0.29
稀释每股收益（元/股）	0.33	0.29

本次交易相关资产审计工作正在进行。上市公司经审计（或审阅）的备考财务数据将在重大资产重组报告书中予以披露。由于房地产开发项目周期较长，经营业绩波动较大，并且本次重组后上市公司总股本规模将有所扩大，特此提醒投资者关注本次重大资产重组摊薄即期回报的风险。

（九）本次交易部分标的资产权属风险

截至本预案出具日，本次交易部分标的资产存在转让前置条件或权利限制情形，主要情况为：（1）部分标的公司需其他股东放弃优先购买权；（2）部分标的公司股权存在质押情形；（3）部分标的公司的股权转让、债转股尚未完成工商变更登记。浙江复星、复地投资管理等 17 名对象已对该等前置条件或权利限制情形做出承诺。详见本预案“重大事项提示 / 十一、其他需要提醒投资者重点关注的事项 / （一）本次交易部分标的资产存在转让前置条件或权利限制情形”。提请投资者注意相关风险。

（十）本次交易后标的公司经营独立性风险

本次交易前，标的公司存在使用股东或实际控制人所拥有商标、资质的情形。为保障本次交易后标的公司经营独立性，复星产投、复星高科、郭广昌承诺：本公司/本人将通过授权标的公司无偿永久使用本公司/本人拥有的商标、帮助标的公司获取未来业务经营所需的相关资质等方式，保证上市公司在本次重组完成后独立拥有开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力。”提醒投资者关注本次交易后标的公司经营独立性风险。

二、与标的公司相关的风险因素

（一）政策风险

房地产行业的发展周期与宏观经济的发展周期有着较大的正相关性，房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。近年来，我国宏观经济快速发展，房地产行业亦呈现了良好的发展态势，但是部分地区出现了房价涨幅较大的现象。为规范房地产行业的发展，国家对房地产业加大宏观调控力度，陆续在行业政策、土地政策、信贷政策、税收政策等方面出台了一系列限制性措施。为了抑制土地价格持续上涨，控制投资者需求，国内主要城市，如北京、天津、上海、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、厦门、珠海、福州等城市均先后发布了区域性房地产调控政策，加大了限购力度，进一步稳定房地产市场。

随着房地产行业调控政策的陆续颁布与实施，对房地产企业在土地取得、项目开发、直接和间接融资等方面均可能产生较大影响，继而可能对公司生产经营产生重大影响，提请投资者注意相关风险。

（二）宏观经济波动风险

房地产行业对国民经济的发展具有重要的基础作用，同时也明显受到宏观经济状况的影响。近年来，我国宏观经济增速放缓，并处在经济结构的转型期，未来的发展仍然面临较为复杂的局面。未来宏观经济的波动，将对我国房地产行业的整体发展状况以及标的资产的业绩情况产生一定影响。

（三）房地产行业市场竞争加剧的风险

近年来，随着国民经济的快速发展，越来越多资金实力雄厚的企业进军房地产市场，房地产行业的竞争日趋激烈，公司也将面临更加严峻的市场竞争环境。

房地产市场竞争的加剧，一方面可能导致土地需求的增长、土地出让价款及原材料成本的上升，另一方面可能导致商品房的供给过剩、销售价格下降，从而对公司经营业绩造成不利影响，提请投资者注意相关风险。

（四）区域经营及区域扩张风险

房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，区域的产业构成及发展各有差异，房地产开发企业面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。标的公司目前主要项目分布在上海、北京、武汉、广州、南京、长沙、成都、杭州、香港等地，如果相关区域的房地产市场出现波动，将影响标的公司经营业绩。

同时，本次交易标的公司 Globeview、Winner Gold 持有的项目在香港，香港市场在法律、产业政策、人文环境等多个方面与大陆市场存在较大差别，并以港币结算，当人民币汇率出现较大波动时，会计核算过程中可能产生较大的汇兑损益。

（五）项目开发、建设风险

房地产项目开发周期长、投资额大、涉及上下游行业广、配套合作单位多。房地产项目通常需要经过项目论证、土地“招拍挂”、整体规划、建筑设计、施工、营销、售后服务等阶段，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得标的公司对项目开发控制的难度增大。如果项目在某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、不符合政府最新出台政策、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。此外，房地产项目建设周期较长，在项目施工过程中，容易受到各种不确定因素（如意外安全事故、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）影

响，从而导致项目延迟完成、降低资源使用效率。

（六）由于收入、利润增长不均衡，部分标的公司报告期内存在亏损情形的风险

鉴于房地产项目开发周期较长，收入确认方式较为严格，因此可能存在年度之间收入、利润增长不均衡性的风险，或者季度之间收入、利润差异较大的风险。

部分标的公司处于项目开发初期或者清盘阶段，报告期内存在亏损的情形，提请投资者注意相关风险。

（七）工程质量及安全事故风险

在房地产项目开发过程中，如果项目的施工质量存在问题，轻则不能通过政府质检部门的验收或者引发客户的投诉，增加额外维修成本；如发生严重质量事故或其他安全事故，有可能导致整个项目停工整改和重大赔偿，对公司的经营活动都有可能造成重大影响。

（八）融资及资金压力风险

房地产开发所需的资金量一般都非常大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等其他方式。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大变化，可能影响标的公司的资金筹集状况。

除此之外，房地产企业的资产负债率普遍较高，根据上市公司公开披露资料及上市公司未经审计（或审阅）备考财务数据，本次重组完成后，上市公司整体的资产负债率水平将显著上升，继而在一定程度上影响其未来筹资能力。

（九）人才不足或人才流失的风险

企业的持续发展离不开高素质的人才队伍。如果上市公司及标的公司的人才培养和引进方面跟不上公司的发展速度，可能发生人才不足或人才流失的情况，公司的业务发展和市场开拓能力将受到限制，削弱公司在市场上的竞争优势，从而对经营业绩带来不利影响。

（十）合规风险

合规风险是指企业及其工作人员的经营管理或执业行为违反法律、法规而使

企业受到法律制裁、行政处罚、被采取监管措施、遭受财产损失或声誉损失的风险。房地产行业所涉及的监管部门众多，如果未来标的公司合规性制度设计不合理或因员工在执业过程中违反法律法规而受到行政处罚，则可能对上市公司未来的业务经营和盈利能力造成不利影响。

三、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票市场价格波动不仅取决于上市公司的发展战略和经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等众多因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。因此，对本次交易事项本身的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险，上市公司的股价存在波动的风险。针对上述情况，上市公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息供投资者做出投资判断。

（二）前瞻性陈述具有不确定性的风险

本预案所载的内容中包括部分前瞻性陈述，一般采用诸如“将”、“将会”、“预期”、“估计”、“预测”、“计划”、“可能”、“应”、“应该”等带有前瞻性色彩的用词。尽管该等陈述是公司基于行业理性所做出的，但鉴于前瞻性陈述往往具有不确定性或依赖特定条件，包括本节中所披露的已识别的各种风险因素，因此，本预案中所载的任何前瞻性陈述均不应被视作公司对未来计划、目标、结果等能够实现的承诺。任何潜在投资者均应在阅读完整预案的基础上独立做出投资决策，而不应仅仅依赖于该等前瞻性陈述。

（三）其他不可控风险

上市公司及标的公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

上海豫园旅游商城股份有限公司

2017 年 5 月 25 日