

股票简称：豫园股份

A 股代码：600655

上市地点：上海证券交易所

豫园股份  
YUYUAN Inc.



## 上海豫园旅游商城股份有限公司

### 收购报告书摘要（第三次修订稿）

上市公司名称：上海豫园旅游商城股份有限公司

股票上市地点：上海证券交易所

股票简称：豫园股份

股票代码：600655

收购人名称：上海复星高科技（集团）有限公司、浙江复星商业发展有限公司等  
18 名公司

住所：详见本《收购报告书摘要（第三次修订稿）》第一节

联系地址：上海市中山东二路 600 号 S1 楼 15 层

收购人财务顾问



签署日期：二〇一八年三月

## 声 明

1、本报告书摘要系收购人依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》、《关于上市公司大股东及董事、监事、高级管理人员增持本公司股票相关事项的通知》等相关法律、法规及部门规章的有关规定编制。

2、依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》的规定，本报告书摘要已全面披露了收购人在上市公司拥有权益的情况。截至本报告书摘要签署日，除本报告书摘要披露的持股信息外，收购人没有通过任何其他方式在上市公司拥有权益。

3、收购人签署本报告书摘要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。

4、本次取得上市公司发行的新股尚须经中国证监会核准及其他有权机关批准。本次收购有关批准程序的进展情况见本收购报告书摘要第二节、收购决定及收购目的之“三、本次交易已经履行的审批程序”。

5、本次收购是因上市公司拟向复地投资管理、浙江复星等 16 名投资者发行股份 2,240,693,262 股，购买其持有的上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权，导致收购人持有上市公司的权益合计超过 30%，触发其要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》第六十三条，经上市公司股东大会非关联股东批准，投资者取得上市公司向其发行的新股，导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的 30%，投资者承诺 3 年内不转让本次向其发行的新股，且公司股东大会同意投资者免于发出要约，投资者可以免于提交豁免要约申请，直接向证券交易所和证券登记结算机构申请办理股份转让和过户登记手续。复地投资管理、浙江复星等 16 名投资者已出具书面承诺：因本次交易获得的股份自该股份发行结束之日起 36 个月内不转让；本次交易完成后 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，其持有上市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。前述锁定期届满之时，如

因标的公司未能达到相关盈利承诺而导致其须向上市公司履行股份补偿义务且该等股份补偿义务尚未履行完毕的，上述锁定期延长至其股份补偿义务履行完毕之日。本次收购已经上市公司召开股东大会并经非关联股东同意收购人免于以要约方式增持上市公司股份。

6、本次收购是根据本报告摘要所载明的资料进行的。除本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摘要中列载的信息和对本报告书摘要做出任何解释或者说明。

---

## 目 录

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 声 明 .....           | 1   |
| 目 录 .....           | 3   |
| 释 义 .....           | 4   |
| 第一节 收购人介绍 .....     | 9   |
| 第二节 收购决定及收购目的 ..... | 69  |
| 第三节 收购方式 .....      | 73  |
| 第四节 收购资金来源 .....    | 117 |
| 第五节 其他重大事项 .....    | 118 |

## 释 义

除非另有说明，以下简称在本报告书摘要中的含义如下：

|                        |   |                                                                                            |
|------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 报告书摘要、本报告书摘要           | 指 | 《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》                                                                    |
| 投资者                    | 指 | 浙江复星商业发展有限公司、上海复地投资管理有限公司等 16 名公司，详见本报告书摘要第一节                                              |
| 原投资者                   | 指 | 投资者和 China Alliance Properties Limited                                                     |
| 复星高科                   | 指 | 上海复星高科技（集团）有限公司                                                                            |
| 复星产投                   | 指 | 上海复星产业投资有限公司                                                                               |
| 收购人                    | 指 | 复星高科、复星产投和 16 名投资者                                                                         |
| 豫园股份、上市公司              | 指 | 上海豫园旅游商城股份有限公司                                                                             |
| 复星医药                   | 指 | 上海复星医药（集团）股份有限公司                                                                           |
| 《发行股份购买资产协议之正式协议》      | 指 | 上市公司与 17 名投资者于 2017 年 11 月 20 签署的《上海豫园旅游商城股份有限公司与浙江复星商业发展有限公司等 17 家公司之发行股份购买资产协议之正式协议》     |
| 《发行股份购买资产正式协议之补充协议》    | 指 | 上市公司与原投资者于 2018 年 1 月 12 日签署的《上海豫园旅游商城股份有限公司与浙江复星商业发展有限公司等 17 家公司之发行股份购买资产协议之正式协议之补充协议》    |
| 《发行股份购买资产正式协议之补充协议（二）》 | 指 | 上市公司与原投资者于 2018 年 1 月 18 日签署的《上海豫园旅游商城股份有限公司与浙江复星商业发展有限公司等 17 家公司之发行股份购买资产协议之正式协议之补充协议（二）》 |
| 《盈利预测补偿协议》             | 指 | 上市公司与 17 名投资者于 2017 年 11 月 20 日签署的《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》                                      |
| 《盈利预测补偿协议之补充协议》        | 指 | 上市公司与原投资者于 2018 年 1 月 12 日签署的《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议之补充协议》                                      |
| 《盈利预测补偿协议之补充协议（二）》     | 指 | 上市公司与原投资者于 2018 年 1 月 18 日签署的《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议之补充协议（二）》                                   |

|                                      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 《评估报告》                               | 指 | 北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2017)第 4187-01 号、中企华评报字(2017)第 4187-02 号、中企华评报字(2017)第 4187-03 号、中企华评报字(2017)第 4187-04 号、中企华评报字(2017)第 4187-05 号、中企华评报字(2017)第 4187-06 号、中企华评报字(2017)第 4187-07 号、中企华评报字(2017)第 4187-08 号、中企华评报字(2017)第 4187-09 号、中企华评报字(2017)第 4187-10 号、中企华评报字(2017)第 4187-11 号、中企华评报字(2017)第 4187-12 号、中企华评报字(2017)第 4187-13 号、中企华评报字(2017)第 4187-14 号、中企华评报字(2017)第 4187-15 号、中企华评报字(2017)第 4187-16 号、中企华评报字(2017)第 4187-17 号、中企华评报字(2017)第 4187-18 号、中企华评报字(2017)第 4187-19 号、中企华评报字(2017)第 4187-20 号、中企华评报字(2017)第 4187-21 号、中企华评报字(2017)第 4187-22 号、中企华评报字(2017)第 4187-23 号、中企华评报字(2017)第 4187-24 号。 |
| 本次发行、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 16 名投资者非公开发行人民币普通股 2,240,693,262 股股份，向黄房公司非公开发行人民币普通股 161,807,875 股股份的行为。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 本次收购                                 | 指 | 指复地投资管理、浙江复星等 16 名投资者认购豫园股份本次非公开发行人民币普通股 2,240,693,262 股股份的行为。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 复地投资发展                               | 指 | 上海复地投资发展有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Alliance Properties 、 China Alliance | 指 | China Alliance Properties Limited                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 复川投资                                 | 指 | 上海复川投资有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 复昌投资                                 | 指 | 上海复昌投资有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 复晶投资                                 | 指 | 上海复晶投资管理有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 复科投资                                 | 指 | 上海复科投资有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 复迈投资                                 | 指 | 上海复迈投资有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 艺中投资                                 | 指 | 上海艺中投资有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                  |   |                          |
|------------------|---|--------------------------|
| Spread Grand     | 指 | Spread Grand Limited     |
| Phoenix Prestige | 指 | Phoenix Prestige Limited |
| 黄房公司             | 指 | 上海市黄浦区房地产开发实业总公司         |
| 复邦鑫业             | 指 | 上海复邦鑫业投资中心（有限合伙）         |
| 闵祥地产             | 指 | 上海闵祥房地产开发有限公司            |
| 闵光地产             | 指 | 上海闵光房地产开发有限公司            |
| 上海星耀             | 指 | 上海星耀房地产发展有限公司            |
| 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            |
| 复星物业             | 指 | 上海复星物业管理有限公司             |
| 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             |
| 复鑫置业             | 指 | 北京复鑫置业有限公司               |
| 复毓投资             | 指 | 上海复毓投资有限公司               |
| 武汉复江             | 指 | 武汉复江房地产开发有限公司            |
| 光霞地产             | 指 | 湖北光霞房地产开发有限公司            |
| 星健星粤             | 指 | 广州市星健星粤房地产有限公司           |
| 星健星穗             | 指 | 广州市星健星穗房地产有限公司           |
| 复地致德             | 指 | 重庆复地致德置业有限公司             |
| 成都复地明珠           | 指 | 成都复地明珠置业有限公司             |
| 海南复地             | 指 | 海南复地投资有限公司               |
| 天津湖滨             | 指 | 天津湖滨广场置业发展有限公司           |
| 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             |
| 复地东郡             | 指 | 南京复地东郡置业有限公司             |
| 宁波星健             | 指 | 宁波星健资产管理有限公司             |
| 苏州星和             | 指 | 苏州星和健康投资发展有限公司           |
| 博城置业             | 指 | 浙江博城置业有限公司               |
| 金成品屋             | 指 | 杭州金成品屋置业有限公司             |
| 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              |

|                   |   |                                                                                                                                                  |
|-------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 长沙复地              | 指 | 长沙复地房地产开发有限公司                                                                                                                                    |
| 复旻投资              | 指 | 上海复旻投资有限公司                                                                                                                                       |
| 复盈地产              | 指 | 长沙复盈房地产开发有限公司                                                                                                                                    |
| 国投瑞银              | 指 | 国投瑞银资本管理有限公司                                                                                                                                     |
| 上海星泓、闵祥地产等 26 家公司 | 指 | 上海星泓、闵祥地产、复星物业、复城润广、宁波星健、博城置业、长沙复地、苏州星和、金成品屋、复地通达、复地通盈、复毓投资、复旻投资、天津湖滨、复拓置业、复曼达置业、海南复地、复地东郡、光霞地产、Globeview、Winner Gold、闵光地产、武汉复江、成都复地明珠、复鑫置业、上海星耀 |
| 上海星泓、闵祥地产等 24 家公司 | 指 | 上海星泓、闵祥地产、复星物业、复城润广、宁波星健、博城置业、长沙复地、苏州星和、金成品屋、复地通达、复地通盈、复毓投资、复旻投资、天津湖滨、复拓置业、复曼达置业、海南复地、复地东郡、光霞地产、闵光地产、武汉复江、成都复地明珠、复鑫置业、上海星耀                       |
| 原标的资产             | 指 | 上海星泓、闵祥地产等 26 家公司全部或部分股权                                                                                                                         |
| 标的资产              | 指 | 上海星泓、闵祥地产等 24 家公司全部或部分股权                                                                                                                         |
| Globeview         | 指 | Globeview Global Limited                                                                                                                         |
| Winner Gold       | 指 | Winner Gold Investments Limited                                                                                                                  |
| CWB 项目            | 指 | Clear Water Bay Land Company Limited                                                                                                             |
| Coastline 项目      | 指 | Coastline International Limited                                                                                                                  |
| 新元房产              | 指 | 上海新元房地产开发经营有限公司                                                                                                                                  |
| 复星地产              | 指 | 复地（集团）股份有限公司                                                                                                                                     |
| 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）                                                                                                              |
| 安永审计              | 指 | 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）                                                                                                                               |
| 上会审计              | 指 | 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                                                                                                                     |
| 中企华评估             | 指 | 北京中企华资产评估有限责任公司                                                                                                                                  |
| 立信评估              | 指 | 上海立信资产评估有限公司                                                                                                                                     |
| 财务顾问、太平洋证券        | 指 | 太平洋证券股份有限公司                                                                                                                                      |
| 法律顾问、锦天城律师        | 指 | 上海市锦天城律师事务所                                                                                                                                      |
| 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》                           |
| 《收购管理办法》    | 指 | 《上市公司收购管理办法（2014 年修订）》                 |
| 《格式准则 16 号》 | 指 | 《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》 |
| 元、万元、亿元     | 指 | 人民币元、人民币万元、人民币亿元                       |

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

## 第一节 收购人介绍

本次交易完成前，复星产投持有上市公司 17.24% 的股份，复星高科持有上市公司 9.21% 的股份且其为复星产投的控股股东，复星高科及复星产投合计持有上市公司 26.45% 的股份。复地投资管理、浙江复星等 16 名投资者以其持有的资产认购上市公司本次发行股份 2,240,693,262 股，占本次交易完成后上市公司总股本的 58.35%。本次交易完成后，复星产投、复星高科等收购人合计持有上市公司 68.25% 的股份。

《收购管理办法》第五条规定，收购人包括投资者及与其一致行动的他人；第八十三条规定，如无相反证据，受同一主体控制、且能够支配上市公司股份表决权的主体互为一致行动人。

复地投资管理、浙江复星等 16 名投资者属于本次上市公司收购的投资者，且投资者签署了一致行动人协议；复地投资管理、浙江复星等 16 名投资者与复星产投、复星高科均属于郭广昌实际控制的企业，故复星产投、复星高科属于投资者的一致行动人；因此，复地投资管理、浙江复星等 16 名投资者和复星产投、复星高科属于本次上市公司收购的收购人。

### 一、投资者基本情况

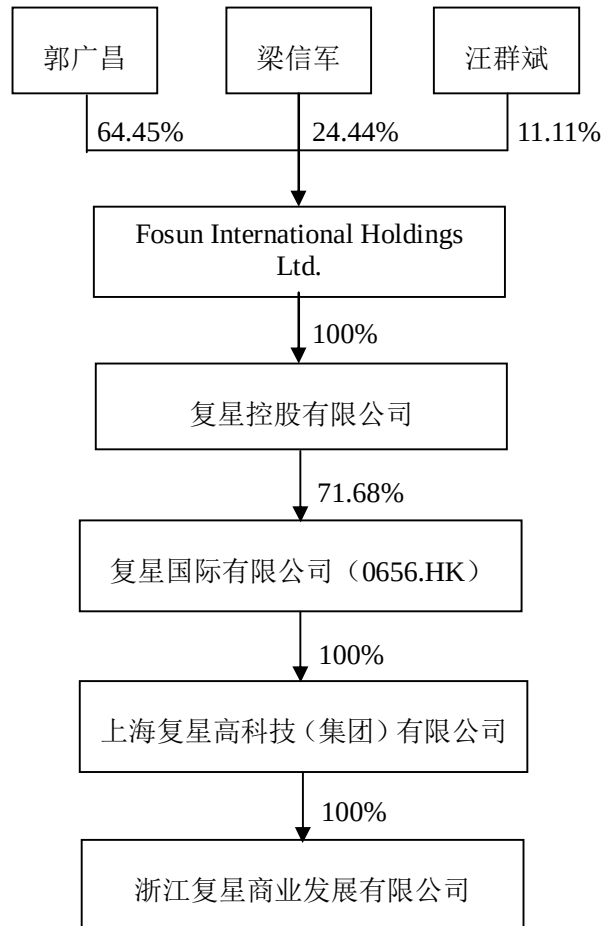
#### （一）浙江复星商业发展有限公司

##### 1、基本情况

|            |                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| 名称：        | 浙江复星商业发展有限公司                                                   |
| 法定代表人：     | 徐晓亮                                                            |
| 注册资本：      | 10,000 万元                                                      |
| 注册地：       | 台州市耀达大厦 289 号 1811 室                                           |
| 公司类型：      | 有限责任公司（法人独资）                                                   |
| 统一社会信用代码：  | 91331000673852814A                                             |
| 成立时间：      | 2008 年 3 月 20 日                                                |
| 经营期限：      | 2008 年 3 月 20 日至 2038 年 3 月 19 日                               |
| 经营范围：      | 日用百货销售、国家法律、法规、政策允许的投资业务，社会经济咨询。                               |
| 联系地址及联系方式： | 浙江复星等 16 名投资者和复星产投联系方式参见本节之“二、一致行动人基本情况”之“上海复星高科技（集团）有限公司”相应部分 |

## 2、股权控制关系

截至本报告书摘要签署日，浙江复星与其控股股东、实际控制人之间的股权控制关系如下：



## 3、主营业务情况及最近三年主要财务指标

### （1）最近三年主营业务情况

浙江复星最近三年主要从事综合性产业投资类业务，投资涵盖地产、商业、物流、健康养老综合服务等领域。

### （2）最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目    | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|-------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总额  | 1,743,853.52           | 1,615,436.17           | 2,028,444.90           |
| 负债总额  | 862,044.41             | 737,066.11             | 1,149,613.61           |
| 所有者权益 | 881,809.11             | 878,370.06             | 878,831.29             |
| 营业收入  | 1,034.67               | 6,841.25               | 1,481.40               |

| 项目     | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 利润总额   | 3,489.71               | -2,184.40              | 6,496.69               |
| 净利润    | 3,439.05               | -2,184.40              | 6,496.69               |
| 净资产收益率 | 0.10%                  | -0.25%                 | 0.74%                  |
| 资产负债率  | 49.43%                 | 45.69%                 | 56.67%                 |

注：以上为母公司未经审计的财务数据。

#### 4、收购人最近5年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，浙江复星已出具声明，其最近5年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，浙江复星董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务      | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|---------|----|-------|-----------|
| 徐晓亮 | 执行董事、经理 | 中国 | 中国    | 否         |
| 王智骏 | 监事      | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近5年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### 6、主要下属企业

截至本报告书摘要签署日，浙江复星主要下属企业如下：

| 序号 | 企业名称              | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 持股比例<br>(%) | 经营范围                                     |
|----|-------------------|-----|--------------|-------------|------------------------------------------|
| 1  | 上海星景股权投资管理有限公司    | 上海  | 2,400.00     | 91.00       | 股权投资基金管理，投资咨询，资产管理，企业管理咨询                |
| 2  | 上海星双健投资管理有限公司     | 上海  | 12,000.00    | 100.00      | 投资管理，资产管理，实业投资，投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询、房地产咨询等 |
| 3  | 上海豫园商旅文产业投资管理有限公司 | 上海  | 5,000.00     | 84.00       | 股权投资管理                                   |

| 序号 | 企业名称                 | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 持股比例<br>(%) | 经营范围                                                                         |
|----|----------------------|-----|--------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 4  | 上海复艺艺术品投资有限公司        | 上海  | 1,000.00     | 100.00      | 文化艺术品的投资、销售（除文物），文化艺术品鉴定咨询服务，文化艺术创作                                          |
| 5  | 上海星泓投资控股有限公司         | 上海  | 131,250.00   | 100.00      | 实业投资，股权投资管理，投资管理，资产管理，投资咨询等                                                  |
| 6  | 上海星颐投资有限公司           | 上海  | 3,000.00     | 100.00      | 实业投资，投资管理，投资咨询、商务信息咨询、房地产咨询等                                                 |
| 7  | 上海齐锦投资管理有限公司         | 上海  | 20,100.00    | 100.00      | 投资管理（除股权投资、股权投资管理），企业管理咨询、商务信息咨询（除经纪）、企业形象策划                                 |
| 8  | 上海策源置业顾问股份有限公司       | 上海  | 9,000.00     | 75.00       | 投资管理，房地产经纪，房地产营销策划，咨询服务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），设计制作、利用自有媒体发布广告                  |
| 9  | 芜湖星烁投资有限公司           | 浙江  | 12,000.00    | 100.00      | 实业投资，投资管理，投资管理咨询（证券、期货除外），商务信息咨询、房地产信息咨询，企业管理，企业营销策划，会展会务服务，物业管理（凭资质经营），劳务派遣 |
| 10 | 上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司 | 上海  | 700,000.00   | 50.00       | 在黄浦区外滩国际金融服务中心8-1地块从事房地产项目的开发、建设、经营，物业管理，自有房产出租。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |
| 11 | 上海星浩投资有限公司           | 上海  | 10,000.00    | 61.22       | 实业投资，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】                      |

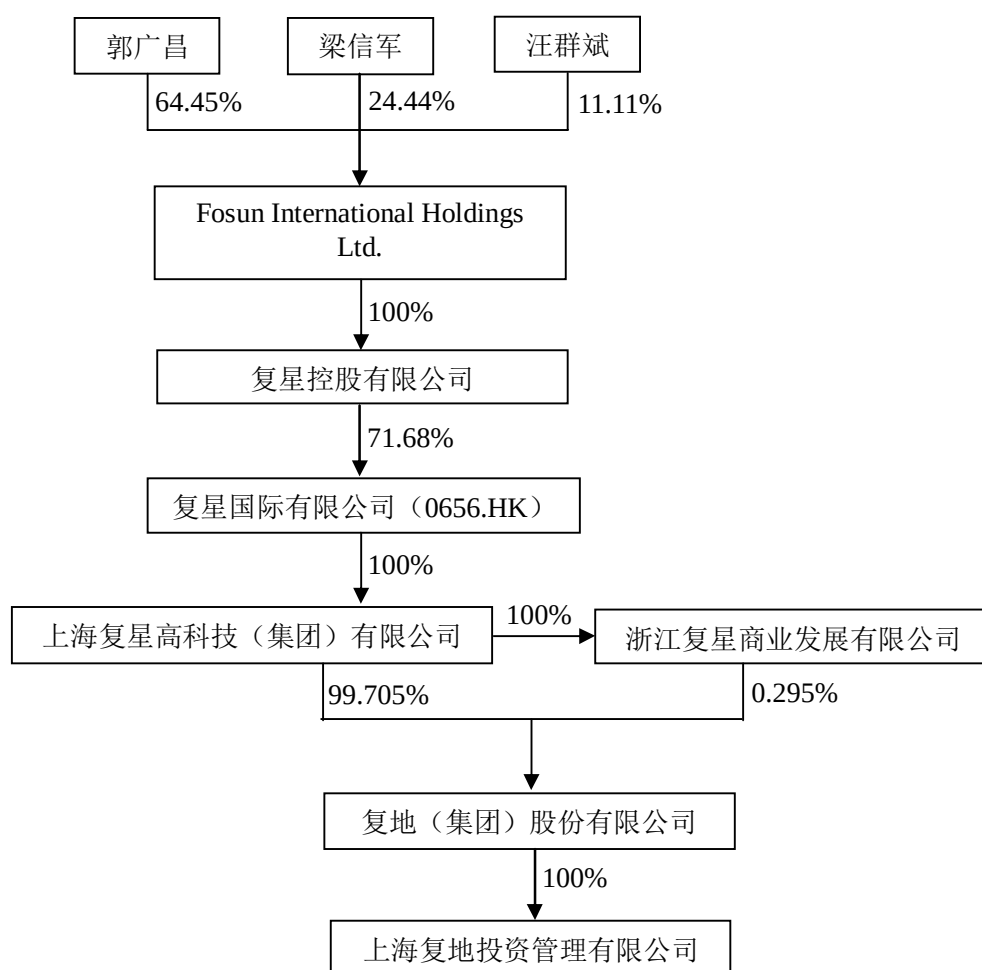
## （二）上海复地投资管理有限公司

### 1、基本情况

|        |              |
|--------|--------------|
| 名称:    | 上海复地投资管理有限公司 |
| 法定代表人: | 王基平          |
| 注册资本:  | 8,000 万元     |

|           |                                         |
|-----------|-----------------------------------------|
| 注册地:      | 浦东新区枣庄路 665 号 402 室                     |
| 公司类型:     | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）                  |
| 统一社会信用代码: | 913101157914406186                      |
| 成立时间:     | 2006 年 7 月 21 日                         |
| 经营期限:     | 2006 年 7 月 21 日至 2026 年 7 月 20 日        |
| 经营范围:     | 投资管理，房地产投资。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

## 2、股权控制关系



## 3、主营业务情况及主要财务指标

### (1) 最近三年主营业务情况

复地投资管理主要从事投资管理、房地产投资咨询、房地产实业投资等业务。

### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目     | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总额   | 1,726,084.43           | 1,665,166.03           | 1,611,757.28           |
| 负债总额   | 1,359,123.69           | 1,428,936.34           | 1,436,148.35           |
| 所有者权益  | 366,960.74             | 236,229.69             | 175,608.93             |
| 营业收入   | 599.01                 | 5,386.46               | 2,425.61               |
| 利润总额   | 7,451.83               | 60,620.76              | 3,305.49               |
| 净利润    | 7,451.83               | 60,620.76              | 3,305.49               |
| 净资产收益率 | 0.62%                  | 29.44%                 | 1.90%                  |
| 资产负债率  | 78.74%                 | 85.81%                 | 89.10%                 |

注：以上为母公司未经审计的财务数据。

#### 4、收购人最近5年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，复地投资管理已出具声明，其最近5年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，复地投资管理董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务  | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|-----|----|-------|-----------|
| 王基平 | 董事长 | 中国 | 中国    | 否         |
| 冉飞  | 董事  | 中国 | 中国    | 否         |
| 许方  | 董事  | 中国 | 中国    | 否         |
| 梁勤育 | 监事  | 中国 | 中国    | 否         |

注：复地投资管理原董事郑刚已辞职，复地投资管理已任命许方为复地投资管理新的董事。截至本报告书摘要出具之日，复地投资管理正在办理前述董事的相关工商变更备案手续。

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近5年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### 6、主要下属企业

截至本报告书摘要签署日，复地投资管理主要下属企业如下：

| 序号 | 企业名称               | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 直接持股<br>比例 (%) | 经营范围                                             |
|----|--------------------|-----|--------------|----------------|--------------------------------------------------|
| 1  | 上海复迈投资有限公司         | 上海  | 100.00       | 100.00         | 投资管理、实业投资                                        |
| 2  | 上海复骏投资有限公司         | 上海  | 100.00       | 100.00         | 投资管理、实业投资                                        |
| 3  | 上海驿海建材有限公司         | 上海  | 1,000.00     | 100.00         | 建筑材料、装饰材料等                                       |
| 4  | 上海复灏投资有限公司         | 上海  | 100.00       | 100.00         | 实业投资、投资管理                                        |
| 5  | 上海复骥投资有限公司         | 上海  | 100.00       | 100.00         | 实业投资、投资管理                                        |
| 6  | 上海方新资产管理有限公司       | 上海  | 50.00        | 100.00         | 资产管理, 物业管理, 企业服务, 会展服务等                          |
| 7  | 上海普惠投资服务有限公司       | 上海  | 3,000.00     | 100.00         | 投资(除金融、证券), 投资管理咨询, 企业管理咨询, 物业管理等                |
| 8  | 上海艺会贸易有限公司         | 上海  | 1,000.00     | 100.00         | 建筑材料、装饰材料等                                       |
| 9  | 上海舜港置业发展有限公司       | 上海  | 2,425.00     | 100.00         | 房地产开发、经营, 物业管理, 本经营场所内的停车场(库)经营                  |
| 10 | 成都复地置业有限公司         | 四川  | 50,000.00    | 100.00         | 房地产开发经营、物业管理等                                    |
| 11 | 杭州复曼投资管理有限公司       | 浙江  | 10.00        | 100.00         | 投资管理, 企业管理咨询                                     |
| 12 | 杭州复北投资管理有限公司       | 浙江  | 10.00        | 100.00         | 投资管理, 企业管理咨询                                     |
| 13 | 南京润昌房地产开发有限公司      | 江苏  | 87,500.00    | 100.00         | 房地产开发经营, 房地产相关配套服务, 房产租赁                         |
| 14 | 复地商务管理(上海)有限公司     | 上海  | 6,000.00     | 100.00         | 商务咨询(除经纪), 企业管理, 投资管理, 实业投资(除股权投资及股权投资管理), 物业管理等 |
| 15 | 复地宝丰商业投资管理(上海)有限公司 | 上海  | 1,900.00     | 100.00         | 商业投资管理(除股权投资和股权投资管理), 物业管理, 房地产开发经营, 商务信息咨询等     |
| 16 | 上海复地管理咨询有限公司       | 上海  | 50,000.00    | 100.00         | 社会经济咨询                                           |
| 17 | 南京复远越城投资管理有限公司     | 江苏  | 50.00        | 99.10          | 投资管理                                             |
| 18 | 上海复启投资中心(有限合伙)     | 上海  | -            | 99.00          | 投资管理, 投资咨询、企业管理咨询、商务咨询(除经纪)                      |
| 19 | 上海复邦鑫业投资中心(有限合伙)   | 上海  | -            | 97.59          | 投资管理, 投资咨询、企业管理咨询、商务咨询(除经纪)                      |

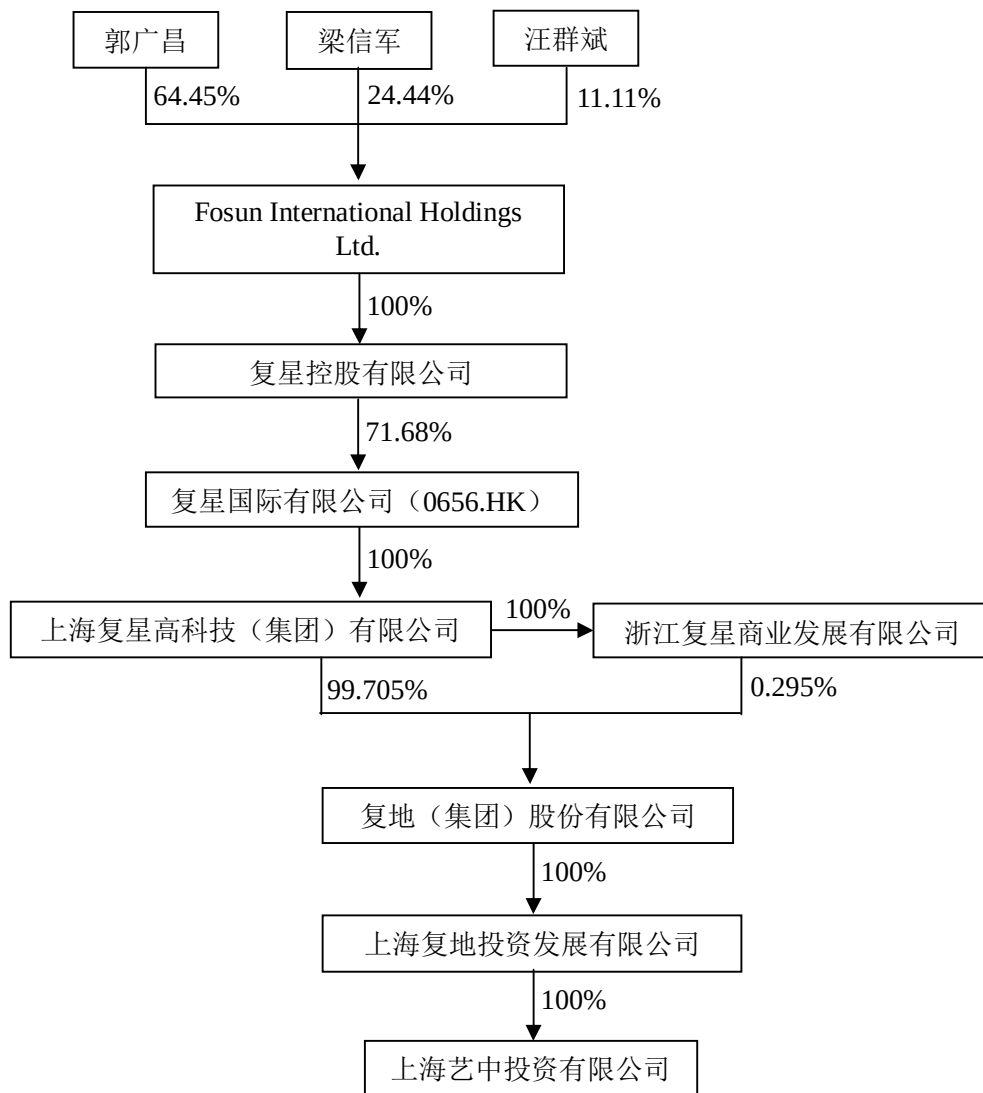
| 序号 | 企业名称             | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 直接持股<br>比例 (%) | 经营范围                                                 |
|----|------------------|-----|--------------|----------------|------------------------------------------------------|
| 20 | 上海复地共赢股权投资管理有限公司 | 上海  | 1,000.00     | 90.00          | 股权投资管理, 资产管理, 投资咨询, 企业管理咨询                           |
| 21 | 上海精盛房地产开发有限公司    | 上海  | 1,000.00     | 80.00          | 房地产开发经营, 实业投资 (除股权投资与股权投资管理) 等                       |
| 22 | 上海方鑫投资管理有限公司     | 上海  | 1,000.00     | 70.00          | 投资管理咨询; 实业投资; 企业管理咨询; 商务信息咨询等                        |
| 23 | 武汉中北房地产开发有限公司    | 湖北  | 93,300.00    | 70.00          | 房地产开发销售、租赁, 物业管理                                     |
| 24 | 上海复科投资有限公司       | 上海  | 1,000.00     | 67.70          | 实业投资、投资管理                                            |
| 25 | 浙商建业有限公司         | 上海  | 100,000.00   | 51.00          | 房地产开发经营, 实业投资, 企业管理咨询 (除经纪), 物业管理, 仓储 (除危险品), 建材的销售等 |
| 26 | 成都鸿汇置业有限公司       | 四川  | 60,000.00    | 50.00          | 二类住宅及商业设施的房地产开发、经营, 物业管理                             |
| 27 | 上海复川投资有限公司       | 上海  | 1,000.00     | 51.00          | 实业投资、投资管理                                            |
| 28 | 上海复昌投资有限公司       | 上海  | 26,875.00    | 31.12          | 实业投资、投资管理                                            |

### (三) 上海艺中投资有限公司

#### 1、基本情况

|           |                                                                                                                                            |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称:       | 上海艺中投资有限公司                                                                                                                                 |
| 法定代表人:    | 张丽                                                                                                                                         |
| 注册资本:     | 100 万元                                                                                                                                     |
| 注册地:      | 上海市崇明县城桥镇秀山路 8 号 3 幢三层 G 区 2126 室 (上海市崇明工业园区)                                                                                              |
| 公司类型:     | 一人有限责任公司 (法人独资)                                                                                                                            |
| 统一社会信用代码: | 91310230586780437J                                                                                                                         |
| 成立时间:     | 2011 年 11 月 28 日                                                                                                                           |
| 经营期限:     | 2011 年 11 月 28 日至 2021 年 11 月 27 日                                                                                                         |
| 经营范围:     | 投资管理、咨询, 商务咨询, 企业管理咨询, 资产管理, 实业投资, 企业形象策划, 展览展示服务, 会务服务, 保洁服务, 设计、制作各类广告, 利用自有媒体发布各类广告, 建筑装饰工程, 建筑材料、金属材料的销售。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

#### 2、股权控制关系



### 3、主营业务情况及主要财务指标

#### (1) 最近三年主营业务情况

艺中投资主营业务为投资管理，全资控股项目公司武汉复江。

#### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目    | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|-------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总额  | 60,005.27              | 60,010.27              | 60,010.24              |
| 负债总额  | 59,935.15              | 59,910.07              | 59,910.02              |
| 所有者权益 | 70.12                  | 100.20                 | 100.22                 |
| 营业收入  | -                      | -                      | -                      |
| 利润总额  | -30.01                 | -0.02                  | -                      |
| 净利润   | -30.07                 | -0.02                  | -                      |

| 项目     | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 净资产收益率 | -42.90%                | -0.02%                 | -                      |
| 资产负债率  | 99.88%                 | 99.83%                 | 99.83%                 |

注：以上为母公司未经审计的财务数据。

#### 4、收购人最近5年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，艺中投资已出具声明，其最近5年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，艺中投资董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务   | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|------|----|-------|-----------|
| 张丽  | 执行董事 | 中国 | 中国    | 否         |
| 魏小勇 | 监事   | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近5年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### 6、主要下属企业

截至本报告书摘要签署日，艺中投资主要下属企业如下：

| 序号 | 企业名称          | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 持股比例<br>(%) | 经营范围                   |
|----|---------------|-----|--------------|-------------|------------------------|
| 1  | 武汉复江房地产开发有限公司 | 湖北  | 60,000.00    | 100.00      | 房地产开发、经营；商品房销售、租赁；物业管理 |

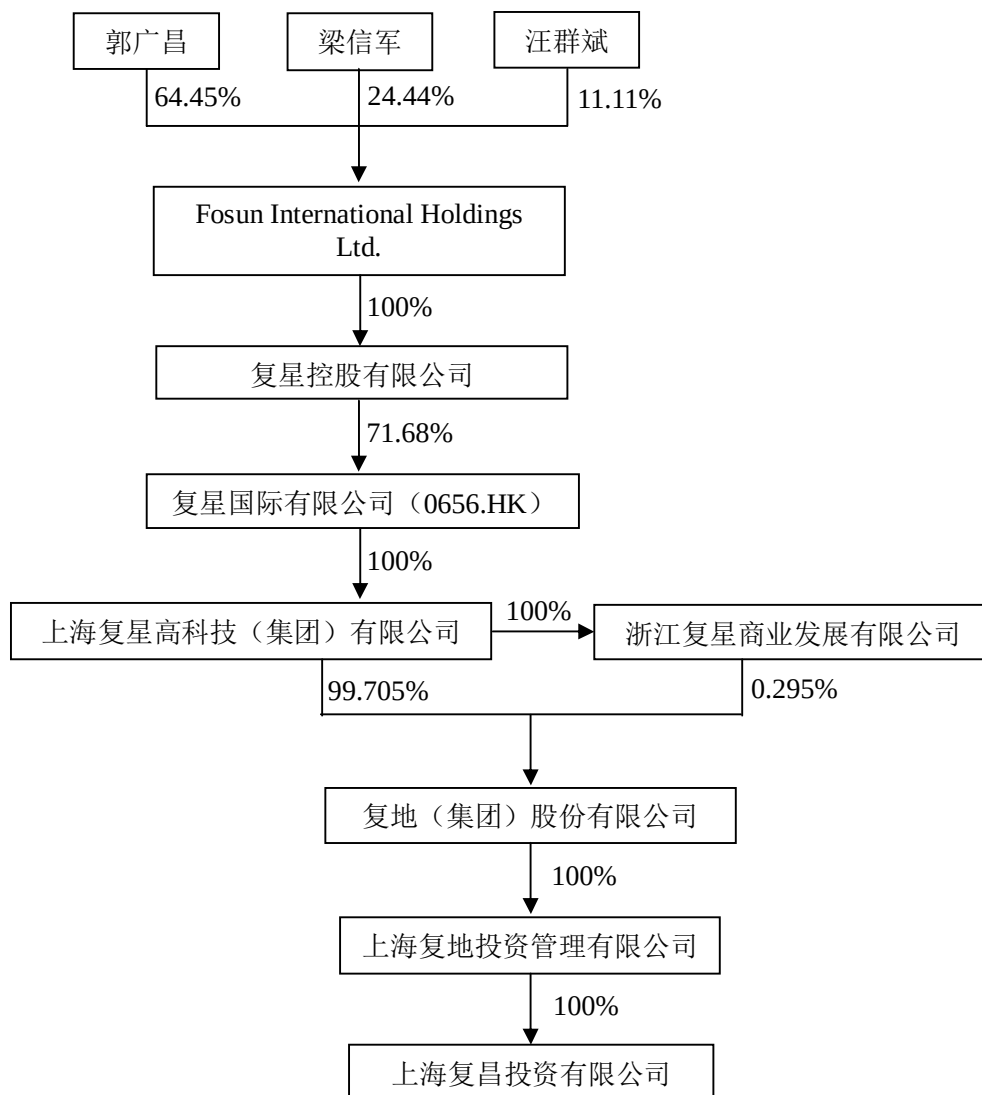
#### （四）上海复昌投资有限公司

##### 1、基本情况

|        |                     |
|--------|---------------------|
| 名称：    | 上海复昌投资有限公司          |
| 法定代表人： | 王基平                 |
| 注册资本：  | 26,875 万元           |
| 注册地：   | 浦东新区枣庄路 671 号 300 室 |

|           |                                        |
|-----------|----------------------------------------|
| 公司类型：     | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）                 |
| 统一社会信用代码： | 913101155758956932                     |
| 成立时间：     | 2011年6月10日                             |
| 经营期限：     | 2011年6月10日至2061年6月9日                   |
| 经营范围：     | 实业投资、投资管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

## 2、股权控制关系



## 3、主营业务情况及主要财务指标

### (1) 最近三年主营业务情况

复昌投资主营业务为投资管理，全资控股项目公司闵光地产。

### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目     | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总额   | 36,856.46              | 31,823.60              | 31,823.56              |
| 负债总额   | 10,000.00              | 4,967.20               | 4,967.20               |
| 所有者权益  | 26,856.46              | 26,856.40              | 26,856.36              |
| 营业收入   | -                      | -                      | -                      |
| 利润总额   | 0.057                  | 0.042                  | 0.056                  |
| 净利润    | 0.058                  | 0.042                  | 0.052                  |
| 净资产收益率 | -                      | -                      | -                      |
| 资产负债率  | 27.13%                 | 15.61%                 | 15.61%                 |

注：以上为未经审计母公司财务数据。

#### 4、收购人最近5年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，复昌投资已出具声明，其最近5年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，复昌投资董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务  | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|-----|----|-------|-----------|
| 王基平 | 董事长 | 中国 | 中国    | 否         |
| 王忠  | 董事  | 中国 | 中国    | 否         |
| 茅向华 | 董事  | 中国 | 中国    | 否         |
| 魏小勇 | 监事  | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近5年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### 6、主要下属企业

截至本报告书摘要签署日，复昌投资主要下属企业如下：

| 序号 | 企业名称 | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 持股比例<br>(%) | 经营范围 |
|----|------|-----|--------------|-------------|------|
|----|------|-----|--------------|-------------|------|

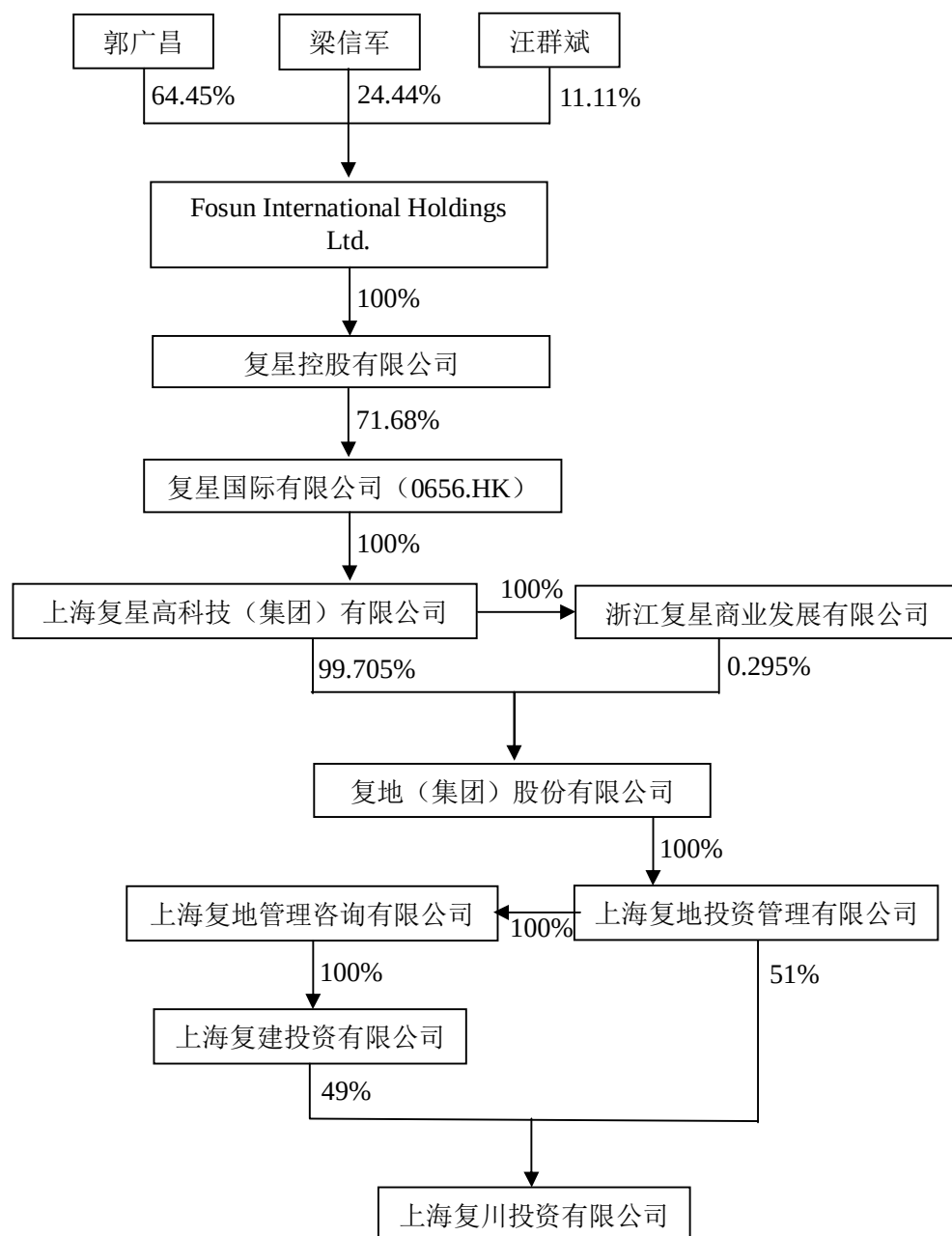
| 序号 | 企业名称          | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 持股比例<br>(%) | 经营范围                           |
|----|---------------|-----|--------------|-------------|--------------------------------|
| 1  | 上海闵光房地产开发有限公司 | 上海  | 19,607.84    | 100.00      | 房地产开发经营，项目投资，实业投资，投资管理，企业管理咨询等 |

#### (五) 上海复川投资有限公司

##### 1、基本情况

|           |                                        |
|-----------|----------------------------------------|
| 名称:       | 上海复川投资有限公司                             |
| 法定代表人:    | 王基平                                    |
| 注册资本:     | 1,000 万元                               |
| 注册地:      | 上海市浦东新区枣庄路 675 号 209 室                 |
| 公司类型:     | 有限责任公司（国内合资）                           |
| 统一社会信用代码: | 91310115599767119H                     |
| 成立时间:     | 2012 年 7 月 17 日                        |
| 经营期限:     | 2012 年 7 月 17 日至 2062 年 7 月 16 日       |
| 经营范围:     | 实业投资、投资管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

##### 2、股权控制关系



### 3、主营业务情况及主要财务指标

#### (1) 最近三年主营业务情况

复川投资主业为投资管理，控股项目公司成都复地明珠。

#### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目   | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总额 | 33,004.92              | 33,004.93              | 33,004.94              |

| 项目     | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 负债总额   | 32,083.94              | 32,083.86              | 32,083.82              |
| 所有者权益  | 920.98                 | 921.06                 | 921.12                 |
| 营业收入   | -                      | -                      | -                      |
| 利润总额   | -0.08                  | -0.055                 | -0.019                 |
| 净利润    | -0.08                  | -0.055                 | -0.019                 |
| 净资产收益率 | -0.0023%               | -0.01%                 | -0.002%                |
| 资产负债率  | 97.21%                 | 97.21%                 | 97.21%                 |

注：以上为未经审计母公司财务数据。

#### 4、收购人最近5年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，复川投资已出具声明，其最近5年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，复川投资董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务  | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|-----|----|-------|-----------|
| 王基平 | 董事长 | 中国 | 中国    | 否         |
| 许方  | 董事  | 中国 | 中国    | 否         |
| 冉飞  | 董事  | 中国 | 中国    | 否         |
| 魏小勇 | 监事  | 中国 | 中国    | 否         |

注：复川投资原董事郑刚已辞职，复川投资已任命许方为复川投资新的董事。截至本报告书摘要出具之日，复川投资正在办理前述董事的相关工商变更备案手续。

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近5年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### 6、主要下属企业

截至本报告书摘要签署日，复川投资主要下属企业如下：

| 序号 | 企业名称         | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 持股比例<br>(%) | 经营范围         |
|----|--------------|-----|--------------|-------------|--------------|
| 1  | 成都复地明珠置业有限公司 | 四川  | 50,000.00    | 66.00       | 房地产开发经营、物业管理 |

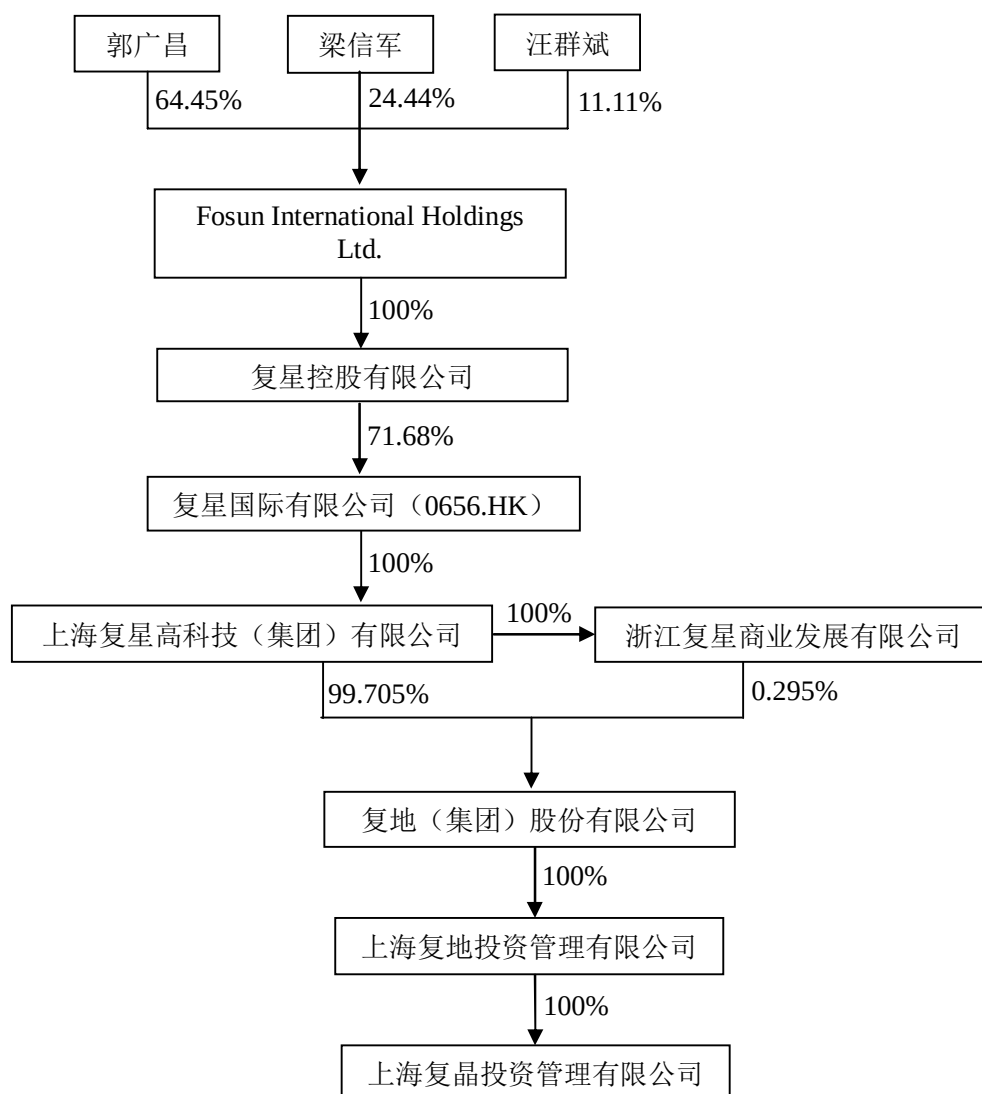
---

(六) 上海复晶投资管理有限公司

1、基本情况

|        |                                            |
|--------|--------------------------------------------|
| 名称:    | 上海复晶投资管理有限公司                               |
| 法定代表人: | 王基平                                        |
| 注册资本:  | 100 万元                                     |
| 注册地:   | 上海市崇明县城桥镇秀山路 8 号 3 幢一层 J 区 2012 室 (崇明工业园区) |
| 公司类型:  | 一人有限责任公司 (法人独资)                            |
| 注册号:   | 310230000521358                            |
| 成立时间:  | 2012 年 5 月 14 日                            |
| 经营期限   | 2012 年 5 月 14 日至 2022 年 5 月 13 日           |
| 经营范围:  | 投资管理、实业投资。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后<br>方可开展经营活动】 |

2、股权控制关系



### 3、主营业务情况及主要财务指标

#### (1) 最近三年主营业务情况

复晶投资主业为投资管理。

#### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目    | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|-------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总额  | 7,830.08               | 20,101.51              | 20,101.51              |
| 负债总额  | 7,730.15               | 17,001.58              | 20,001.58              |
| 所有者权益 | 99.93                  | 3,099.93               | 99.93                  |
| 营业收入  | -                      | -                      | -                      |
| 利润总额  | 0.0002                 | 3,000.00               | -0.014                 |

| 项目     | 2017 年 12 月 31 日<br>/2017 年度 | 2016 年 12 月 31 日<br>/2016 年度 | 2015 年 12 月 31 日<br>/2015 年度 |
|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 净利润    | 0.0002                       | 3,000.00                     | -0.014                       |
| 净资产收益率 | -                            | 187.51%                      | -0.01%                       |
| 资产负债率  | 98.72%                       | 84.58%                       | 99.50%                       |

注：以上为未经审计母公司财务数据。

#### 4、收购人最近 5 年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，复晶投资已出具声明，其最近 5 年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，复晶投资董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务     | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|--------|----|-------|-----------|
| 王基平 | 董事长    | 中国 | 中国    | 否         |
| 冉飞  | 董事、总经理 | 中国 | 中国    | 否         |
| 曹清柏 | 董事     | 中国 | 中国    | 是（加拿大）    |
| 魏小勇 | 监事     | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近 5 年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### 6、主要下属企业

截至本报告书摘要签署日，复晶投资主要下属企业如下：

| 序号 | 企业名称          | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 直接持股比例 (%) | 经营范围                               |
|----|---------------|-----|--------------|------------|------------------------------------|
| 1  | 湖北光霞房地产开发有限公司 | 湖北  | 26,100.00    | 30.00      | 房地产开发、商品房销售（B 类，需持有效许可证件经营），物业管理服务 |

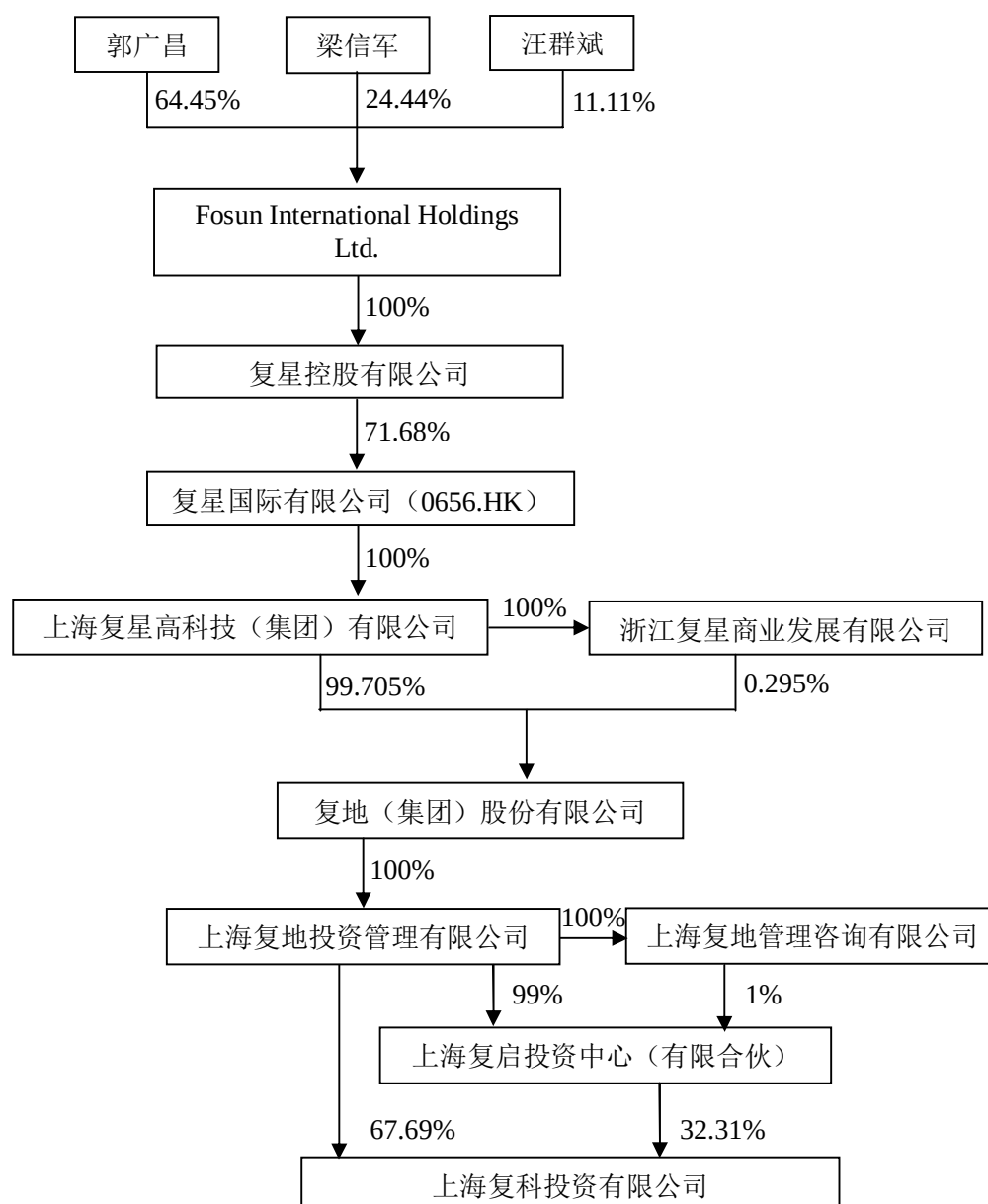
#### （七）上海复科投资有限公司

##### 1、基本情况

|        |            |
|--------|------------|
| 名称：    | 上海复科投资有限公司 |
| 法定代表人： | 王基平        |

|           |                                        |
|-----------|----------------------------------------|
| 注册资本:     | 1,000 万元                               |
| 注册地:      | 上海市闵行区金都路 3669 号 6 幢 111 室             |
| 公司类型:     | 有限责任公司（国内合资）                           |
| 统一社会信用代码: | 913101125574012159                     |
| 成立时间:     | 2010 年 6 月 9 日                         |
| 经营期限:     | 2010 年 6 月 9 日至 2020 年 6 月 8 日         |
| 经营范围:     | 实业投资、投资管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

## 2、股权控制关系



### 3、主营业务情况及主要财务指标

#### (1) 最近三年主营业务情况

复科投资与复地投资管理共同持有天津湖滨，天津湖滨主要从事房地产开发经营业务。

#### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目     | 2017 年 12 月 31 日<br>/2017 年度 | 2016 年 12 月 31 日<br>/2016 年度 | 2015 年 12 月 31 日<br>/2015 年度 |
|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 资产总额   | 13,059.03                    | 15,900.08                    | 15,900.02                    |
| 负债总额   | 12,070.48                    | 14,911.45                    | 14,911.25                    |
| 所有者权益  | 988.55                       | 988.63                       | 988.76                       |
| 营业收入   | -                            | -                            | -                            |
| 利润总额   | -0.09                        | -0.13                        | -0.004                       |
| 净利润    | -0.09                        | -0.13                        | -0.004                       |
| 净资产收益率 | -0.0022%                     | -0.01%                       | -                            |
| 资产负债率  | 92.43%                       | 93.78%                       | 93.78%                       |

注：以上为未经审计母公司财务数据。

#### 4、收购人最近 5 年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，复科投资已出具声明，其最近 5 年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，复科投资董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务  | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|-----|----|-------|-----------|
| 王基平 | 董事长 | 中国 | 中国    | 否         |
| 许方  | 董事  | 中国 | 中国    | 否         |
| 冉飞  | 董事  | 中国 | 中国    | 否         |
| 魏小勇 | 监事  | 中国 | 中国    | 否         |

注：复科投资原董事郑刚已辞职，复科投资已任命许方为复科投资新的董事。截至本报告书摘要出具之日，复科投资正在办理前述董事的相关工商变更备案手续。

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近 5 年内未受过行政

处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

## 6、主要下属企业

截至本截至本报告书摘要签署日，复科投资的主要下属企业如下：

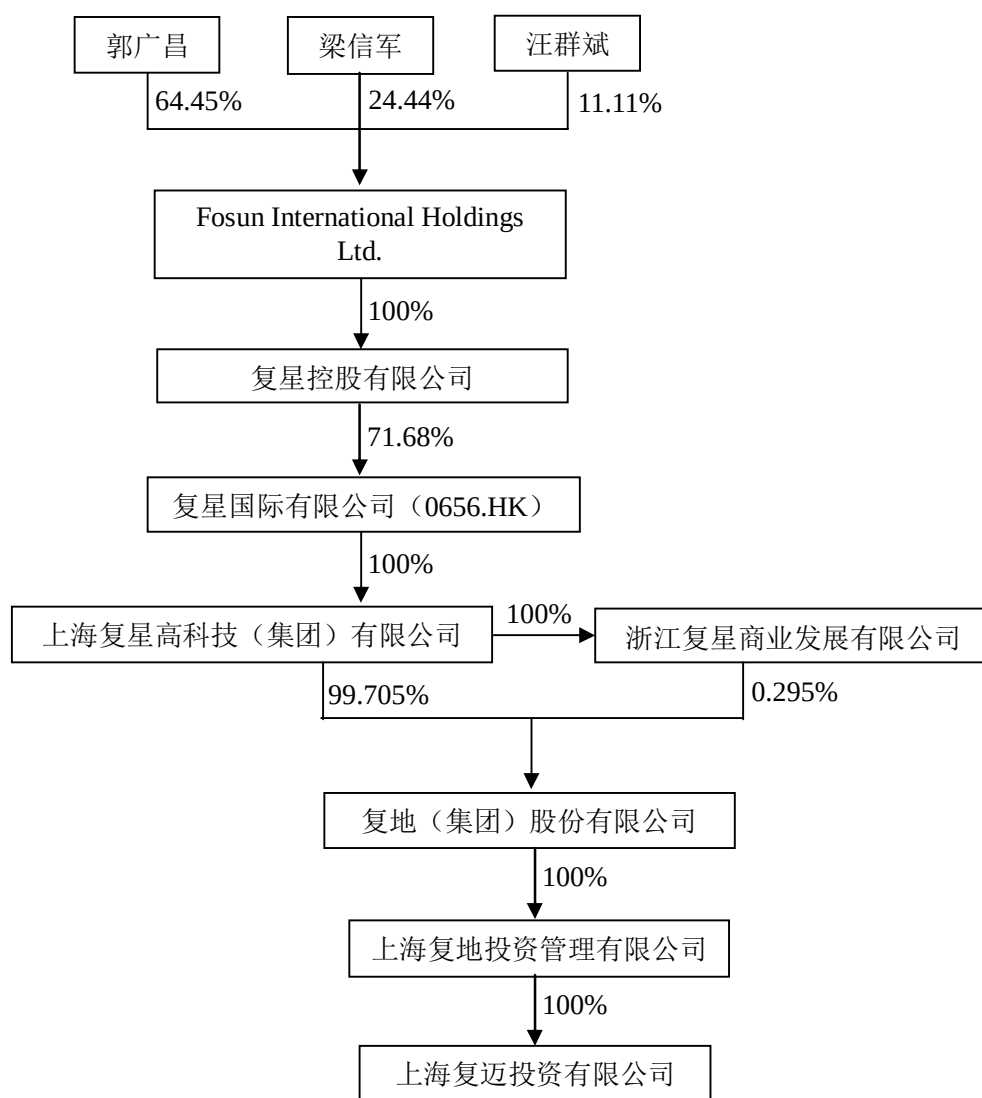
| 序号 | 企业名称           | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 直接持股<br>比例 (%) | 经营范围                                |
|----|----------------|-----|--------------|----------------|-------------------------------------|
| 1  | 天津湖滨广场置业发展有限公司 | 天津  | 29,000.00    | 45.00          | 房地产开发、房地产经营、经纪；投资咨询、商务咨询；房屋租赁、场地租赁等 |

## （八）上海复迈投资有限公司

### 1、基本情况

|           |                                           |
|-----------|-------------------------------------------|
| 名称：       | 上海复迈投资有限公司                                |
| 法定代表人：    | 张丽                                        |
| 注册资本：     | 100 万元                                    |
| 注册地：      | 上海市崇明县城桥镇秀山路 8 号 3 幢一层 P 区 2015 室（崇明工业园区） |
| 公司类型：     | 一人有限责任公司（法人独资）                            |
| 统一社会信用代码： | 91310230080085541T                        |
| 成立时间：     | 2013 年 10 月 23 日                          |
| 经营期限      | 2013 年 10 月 23 日至 2023 年 10 月 22 日        |
| 经营范围：     | 投资管理、实业投资。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】    |

### 2、股权控制关系



### 3、主营业务情况及主要财务指标

#### (1) 最近三年主营业务情况

复迈投资主业为投资管理，参股项目公司复鑫置业部分股权。

#### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目    | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|-------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总额  | 553.65                 | 305.05                 | 304.91                 |
| 负债总额  | 200.82                 | 200.65                 | 200.43                 |
| 所有者权益 | 352.83                 | 104.40                 | 104.49                 |
| 营业收入  | -                      | -                      | -                      |
| 利润总额  | -0.43                  | -0.088                 | -0.040                 |
| 净利润   | -1.57                  | -0.088                 | -0.040                 |

| 项目     | 2017 年 12 月 31 日<br>/2017 年度 | 2016 年 12 月 31 日<br>/2016 年度 | 2015 年 12 月 31 日<br>/2015 年度 |
|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 净资产收益率 | -0.17%                       | -0.08%                       | -0.04%                       |
| 资产负债率  | 36.27%                       | 65.78%                       | 65.73%                       |

注：以上为未经审计母公司财务数据。

#### 4、收购人最近 5 年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，复迈投资已出具声明，其最近 5 年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，复迈投资董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务  | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|-----|----|-------|-----------|
| 张丽  | 董事长 | 中国 | 中国    | 否         |
| 王基平 | 董事  | 中国 | 中国    | 否         |
| 冉飞  | 董事  | 中国 | 中国    | 否         |
| 魏小勇 | 监事  | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近 5 年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### 6、主要下属企业

截至本报告书摘要签署日，复迈投资主要下属企业如下：

| 序号 | 企业名称       | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 直接持股比例<br>(%) | 经营范围                  |
|----|------------|-----|--------------|---------------|-----------------------|
| 1  | 北京复鑫置业有限公司 | 北京  | 1,000.00     | 50.00[注]      | 房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房 |

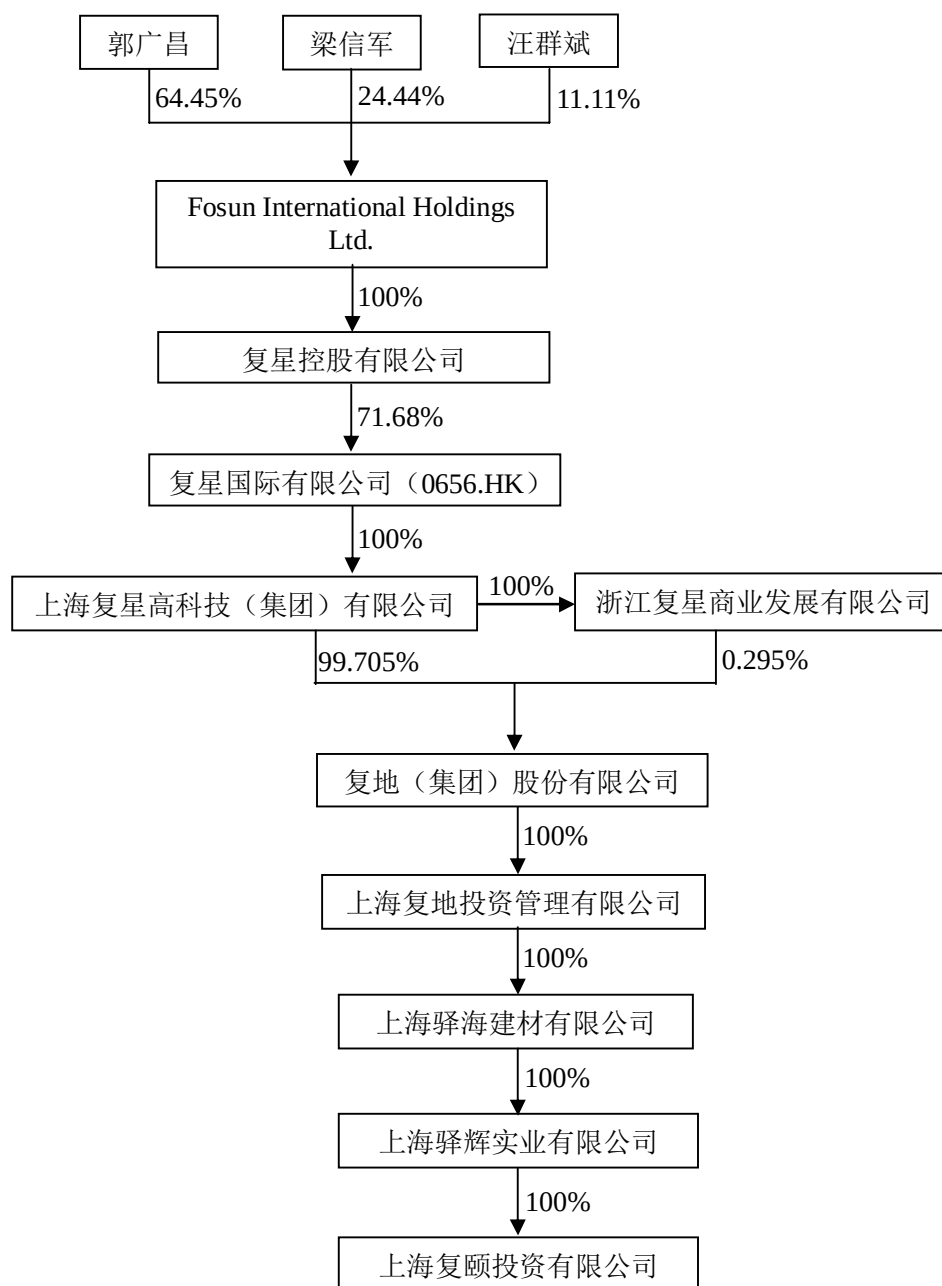
### （九）上海复颐投资有限公司

#### 1、基本情况

|        |            |
|--------|------------|
| 名称：    | 上海复颐投资有限公司 |
| 法定代表人： | 张丽         |
| 注册资本：  | 100 万元     |

|           |                                              |
|-----------|----------------------------------------------|
| 注册地:      | 上海市崇明县城桥镇秀山路 8 号 3 幢一层 R 区 2018 室（上海市崇明工业园区） |
| 公司类型:     | 一人有限责任公司（法人独资）                               |
| 统一社会信用代码: | 91310230312450297G                           |
| 成立时间:     | 2014 年 9 月 30 日                              |
| 经营期限:     | 2014 年 9 月 30 日至 2024 年 9 月 29 日             |
| 经营范围:     | 实业投资、投资管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】       |

## 2、股权控制关系



### 3、主营业务情况及主要财务指标

#### (1) 最近三年主营业务情况

复颐投资主营业务为投资管理。

#### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目     | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总额   | 9,550.94               | 9,550.94               | 9,550.94               |
| 负债总额   | 9,551.08               | 9,551.08               | 9,551.05               |
| 所有者权益  | -0.14                  | -0.14                  | -0.11                  |
| 营业收入   | -                      | -                      | -                      |
| 利润总额   | 0.003                  | -0.028                 | -0.11                  |
| 净利润    | 0.002                  | -0.028                 | -0.11                  |
| 净资产收益率 | -                      | -                      | -                      |
| 资产负债率  | 100.00%                | 100.00%                | 100.00%                |

注：以上为未经审计母公司财务数据。

#### 4、收购人最近5年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，复颐投资已出具声明，其最近5年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，复颐投资董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务  | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|-----|----|-------|-----------|
| 张丽  | 董事长 | 中国 | 中国    | 否         |
| 王基平 | 董事  | 中国 | 中国    | 否         |
| 冉飞  | 董事  | 中国 | 中国    | 否         |
| 魏小勇 | 监事  | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近5年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### 6、主要下属企业

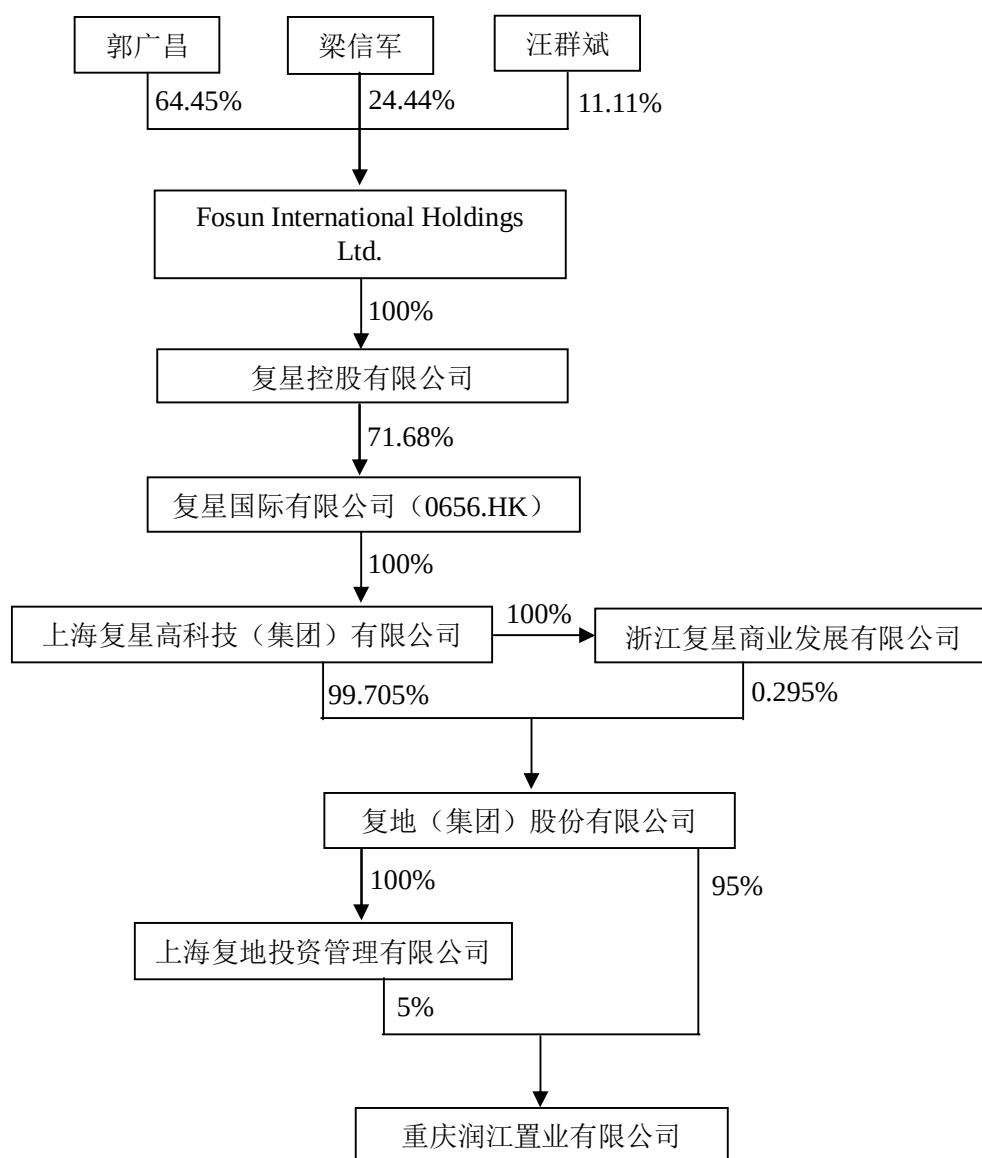
除持有海南复地 5%股权外，复颐投资无重要控、参股公司。

(十) 重庆润江置业有限公司

1、基本情况

|           |                                                                            |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|
| 名称:       | 重庆润江置业有限公司                                                                 |
| 法定代表人:    | 王基平                                                                        |
| 注册资本:     | 40,000 万元                                                                  |
| 注册地:      | 重庆市北部新区经开园金渝大道 81 号                                                        |
| 公司类型:     | 有限责任公司                                                                     |
| 统一社会信用代码: | 91500000759287211U                                                         |
| 成立时间:     | 2004 年 4 月 19 日                                                            |
| 经营期限:     | 2004 年 4 月 19 至永久                                                          |
| 经营范围:     | 房地产开发经营，物业管理，房地产信息咨询服务，室内装潢，花卉种植，销售建筑材料，五金，交电。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

2、股权控制关系



### 3、主营业务情况及主要财务指标

#### (1) 最近三年主营业务情况

润江置业主要从事房地产开发经营业务。

#### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目    | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|-------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总额  | 58,762.52              | 106,568.63             | 134,878.86             |
| 负债总额  | 3,359.92               | 63,669.86              | 90,932.60              |
| 所有者权益 | 55,402.60              | 42,898.76              | 43,946.26              |
| 营业收入  | 8,764.42               | 9,180.52               | 5,867.87               |

| 项目     | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 利润总额   | 12,717.90              | -1,047.50              | -1,223.55              |
| 净利润    | 12,703.84              | -1,047.50              | -1,223.55              |
| 净资产收益率 | 6.47%                  | -2.41%                 | -2.58%                 |
| 资产负债率  | 5.72%                  | 59.75%                 | 67.42%                 |

注：以上为经不具有证券期货从业资格的事务所审计的母公司财务报表。

#### 4、收购人最近5年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，润江置业已出具声明，其最近5年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，润江置业董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务     | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|--------|----|-------|-----------|
| 王基平 | 董事长    | 中国 | 中国    | 否         |
| 王伟  | 董事、总经理 | 中国 | 中国    | 否         |
| 唐冀宁 | 董事     | 中国 | 中国    | 否         |
| 梁勤育 | 监事     | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近5年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### 6、主要下属企业

截至本报告书摘要签署日，润江置业主要下属企业如下：

| 序号 | 企业名称         | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 直接持股比例(%) | 经营范围                  |
|----|--------------|-----|--------------|-----------|-----------------------|
| 1  | 南京复地东郡置业有限公司 | 江苏  | 155,000.00   | 51.00     | 房地产开发经营。配套设施租赁、自有房屋租赁 |

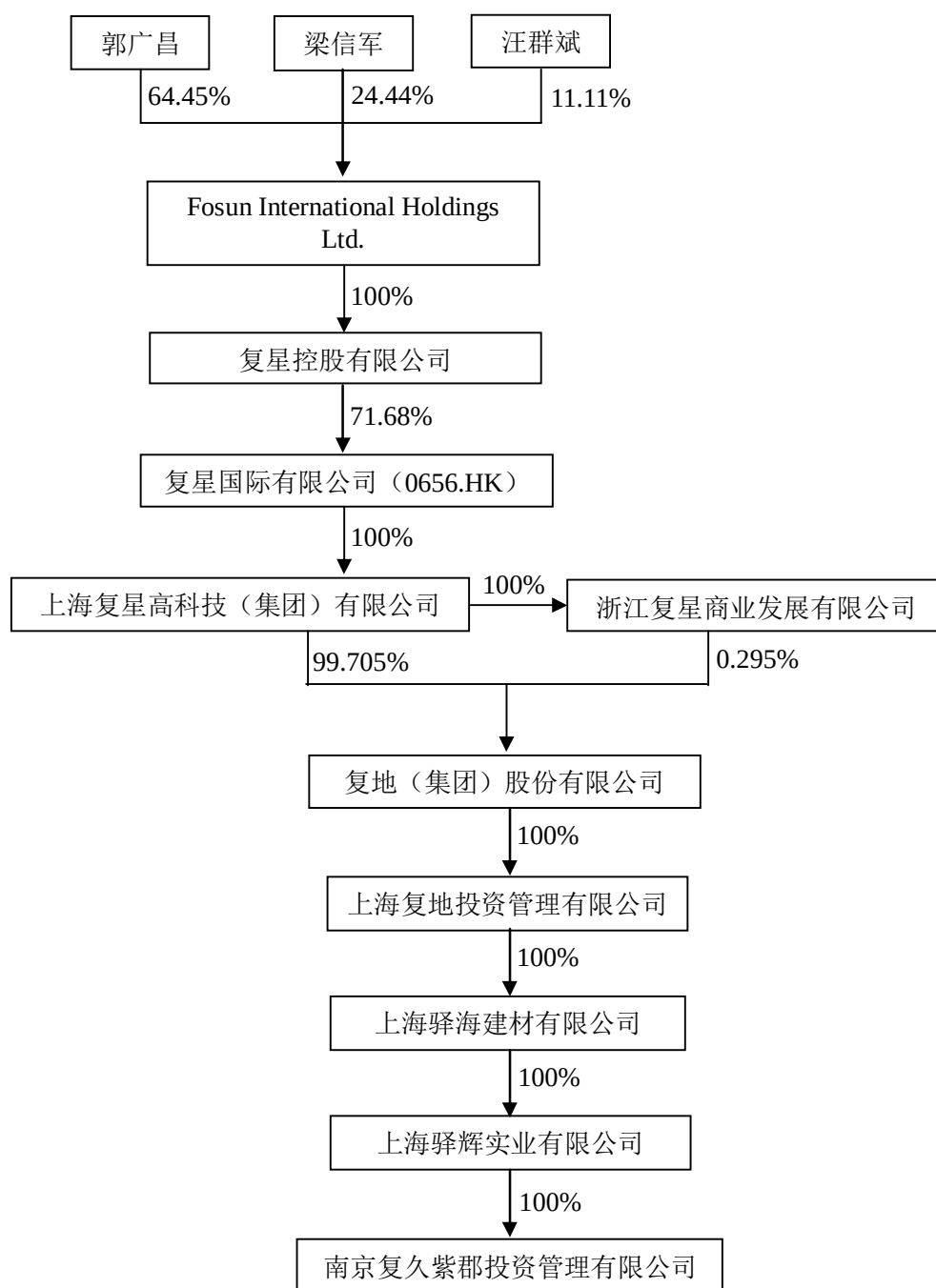
#### （十一）南京复久紫郡投资管理有限公司

##### 1、基本情况

|     |                |
|-----|----------------|
| 名称： | 南京复久紫郡投资管理有限公司 |
|-----|----------------|

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| 法定代表人：    | 王基平                               |
| 注册资本：     | 50 万元                             |
| 注册地：      | 南京市玄武区洪武北路 188 号长发数码大厦 18 楼       |
| 公司类型：     | 有限责任公司（法人独资）                      |
| 统一社会信用代码： | 91320102571574577Q                |
| 成立时间：     | 2011 年 4 月 21 日                   |
| 经营期限：     | 2011 年 4 月 21 日至 2031 年 4 月 20 日  |
| 经营范围：     | 投资管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

## 2、股权控制关系



### 3、主营业务情况及主要财务指标

#### (1) 最近三年主营业务情况

复久紫郡主营业务为投资管理。

#### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目 | 2017 年 12 月 31 日<br>/2017 年度 | 2016 年 12 月 31 日<br>/2016 年度 | 2015 年 12 月 31 日<br>/2015 年度 |
|----|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|----|------------------------------|------------------------------|------------------------------|

| 项目     | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总额   | 18,899.33              | 18,899.42              | 18,899.54              |
| 负债总额   | 18,850.00              | 18,850.00              | 18,850.03              |
| 所有者权益  | 49.33                  | 49.42                  | 49.51                  |
| 营业收入   | -                      | -                      | -                      |
| 利润总额   | -0.089                 | -0.087                 | -0.029                 |
| 净利润    | -0.089                 | -0.087                 | -0.029                 |
| 净资产收益率 | -0.04%                 | -0.18%                 | -0.06%                 |
| 资产负债率  | 99.74%                 | 99.74%                 | 99.74%                 |

注：以上为未经审计母公司财务数据。

#### 4、收购人最近5年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，复久紫郡已出具声明，其最近5年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，复久紫郡董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务   | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|------|----|-------|-----------|
| 王基平 | 执行董事 | 中国 | 中国    | 否         |
| 魏小勇 | 监事   | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近5年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### 6、主要下属企业

截至本报告书摘要签署日，复久紫郡主要下属企业如下：

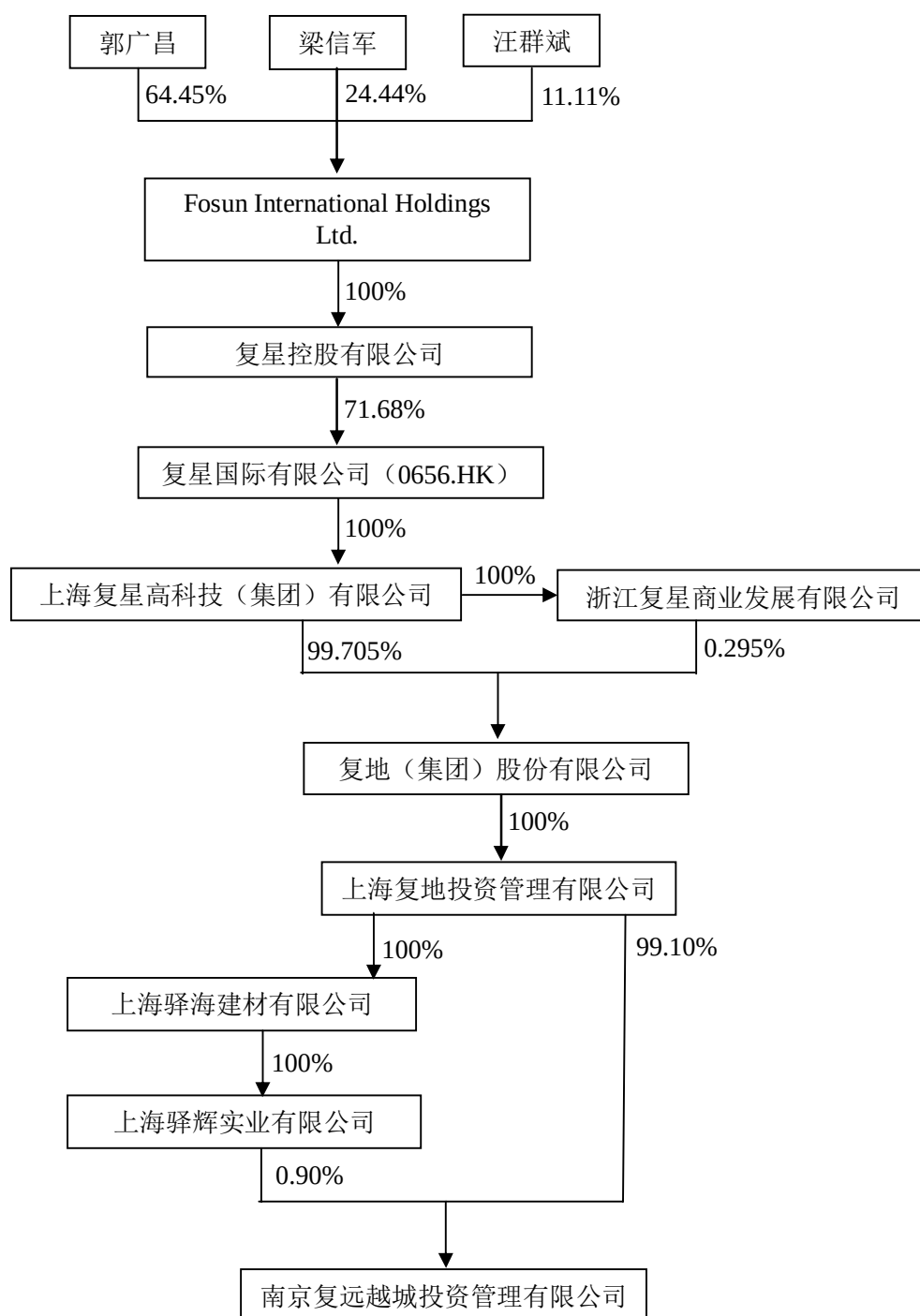
| 序号 | 企业名称         | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 直接持股比例 (%) | 经营范围                  |
|----|--------------|-----|--------------|------------|-----------------------|
| 1  | 南京复地东郡置业有限公司 | 江苏  | 155,000.00   | 28.00      | 房地产开发经营。配套设施租赁、自有房屋租赁 |

### (十二) 南京复远越城投资管理有限公司

#### 1、基本情况

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| 名称:       | 南京复远越城投资管理有限公司                     |
| 法定代表人:    | 王基平                                |
| 注册资本:     | 50 万元                              |
| 注册地:      | 南京市玄武区洪武北路 188 号长发数码大厦 18 楼        |
| 公司类型:     | 有限责任公司                             |
| 统一社会信用代码: | 91320102571574569X                 |
| 成立时间:     | 2011 年 4 月 21 日                    |
| 经营期限      | 2011 年 04 月 21 日至 2031 年 04 月 20 日 |
| 经营范围:     | 投资管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】  |

## 2、股权控制关系



### 3、主营业务情况及主要财务指标

#### (1) 最近三年主营业务情况

复远越城主营业务为投资管理。

#### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目     | 2017 年 12 月 31 日<br>/2017 年度 | 2016 年 12 月 31 日<br>/2016 年度 | 2015 年 12 月 31 日<br>/2015 年度 |
|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 资产总额   | 31,885.82                    | 31,885.91                    | 31,886.00                    |
| 负债总额   | 31,837.04                    | 31,837.04                    | 31,837.04                    |
| 所有者权益  | 48.78                        | 48.87                        | 48.96                        |
| 营业收入   | -                            | -                            | -                            |
| 利润总额   | -0.089                       | -0.095                       | -0.065                       |
| 净利润    | -0.089                       | -0.095                       | -0.065                       |
| 净资产收益率 | -0.05%                       | -0.19%                       | -0.13%                       |
| 资产负债率  | 99.85%                       | 99.85%                       | 99.85%                       |

注：以上为未经审计母公司财务数据。

#### 4、收购人最近 5 年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，复远越城已出具声明，其最近 5 年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，复远越城董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务     | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|--------|----|-------|-----------|
| 王基平 | 董事长    | 中国 | 中国    | 否         |
| 陈雪明 | 董事、总经理 | 中国 | 中国    | 否         |
| 冉飞  | 董事     | 中国 | 中国    | 否         |
| 魏小勇 | 监事     | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近 5 年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### 6、主要下属企业

| 序号 | 企业名称 | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 直接持股比例<br>(%) | 经营范围                  |
|----|------|-----|--------------|---------------|-----------------------|
| 1  | 复地东郡 | 江苏  | 155,000.00   | 11.00         | 房地产开发经营。配套设施租赁、自有房屋租赁 |

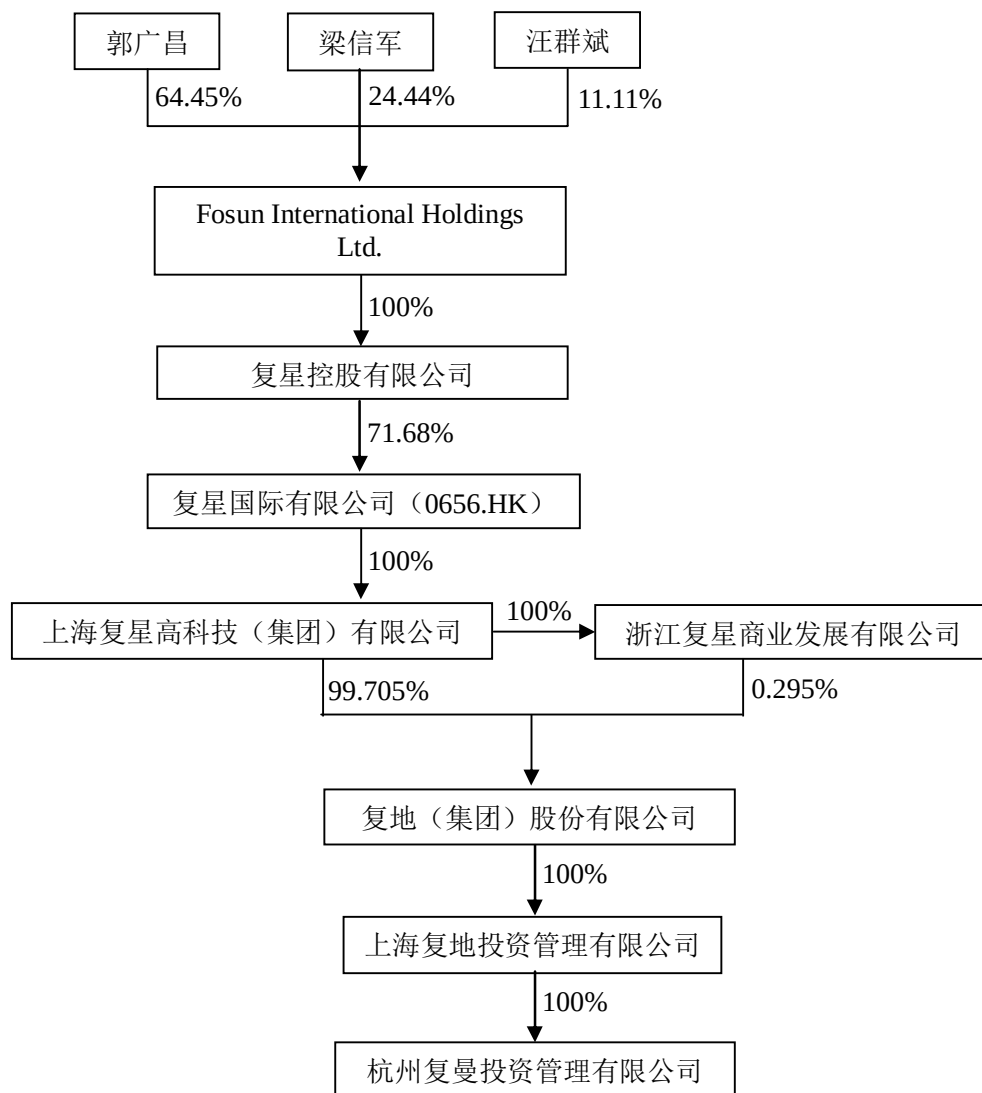
---

(十三) 杭州复曼投资管理有限公司

1、基本情况

|           |                                          |
|-----------|------------------------------------------|
| 名称:       | 杭州复曼投资管理有限公司                             |
| 法定代表人:    | 王基平                                      |
| 注册资本:     | 10 万元                                    |
| 注册地:      | 拱墅区莫干山路 1165 号 2607 室                    |
| 公司类型:     | 有限责任公司（法人独资）                             |
| 统一社会信用代码: | 9133010507730044XP                       |
| 成立时间:     | 2013 年 8 月 19 日                          |
| 经营期限:     | 2013 年 8 月 19 日至 2033 年 8 月 18 日         |
| 经营范围:     | 投资管理，企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

2、股权控制关系



### 3、主营业务情况及主要财务指标

#### (1) 最近三年主营业务情况

复曼投资主营业务为投资管理，与复地投资管理共同持有复拓置业合计100%股权。

#### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目    | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|-------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总额  | 7,359.82               | 7,359.83               | 7,359.82               |
| 负债总额  | 7,350.00               | 7,350.00               | 7,350.00               |
| 所有者权益 | 9.82                   | 9.83                   | 9.82                   |
| 营业收入  | -                      | -                      | -                      |

| 项目     | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 利润总额   | -0.008                 | 0.008                  | 0.019                  |
| 净利润    | -0.008                 | 0.003                  | 0.013                  |
| 净资产收益率 | -0.02%                 | 0.03%                  | 0.13%                  |
| 资产负债率  | 99.87%                 | 99.87%                 | 99.87%                 |

注：以上为未经审计母公司财务数据。

#### 4、收购人最近5年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，复曼投资已出具声明，其最近5年未受过行政处罚（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。

#### 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，复曼投资董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务       | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|----------|----|-------|-----------|
| 王基平 | 执行董事、总经理 | 中国 | 中国    | 否         |
| 魏小勇 | 监事       | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近5年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### 6、主要下属企业

截至本报告书摘要签署日，复曼投资主要下属企业如下：

| 序号 | 企业名称       | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 直接持股<br>比例(%) | 经营范围                            |
|----|------------|-----|--------------|---------------|---------------------------------|
| 1  | 杭州复拓置业有限公司 | 浙江  | 35,000.00    | 49.00         | 房地产开发、经营 物业管理，实业投资，投资咨询（除证券、期货） |

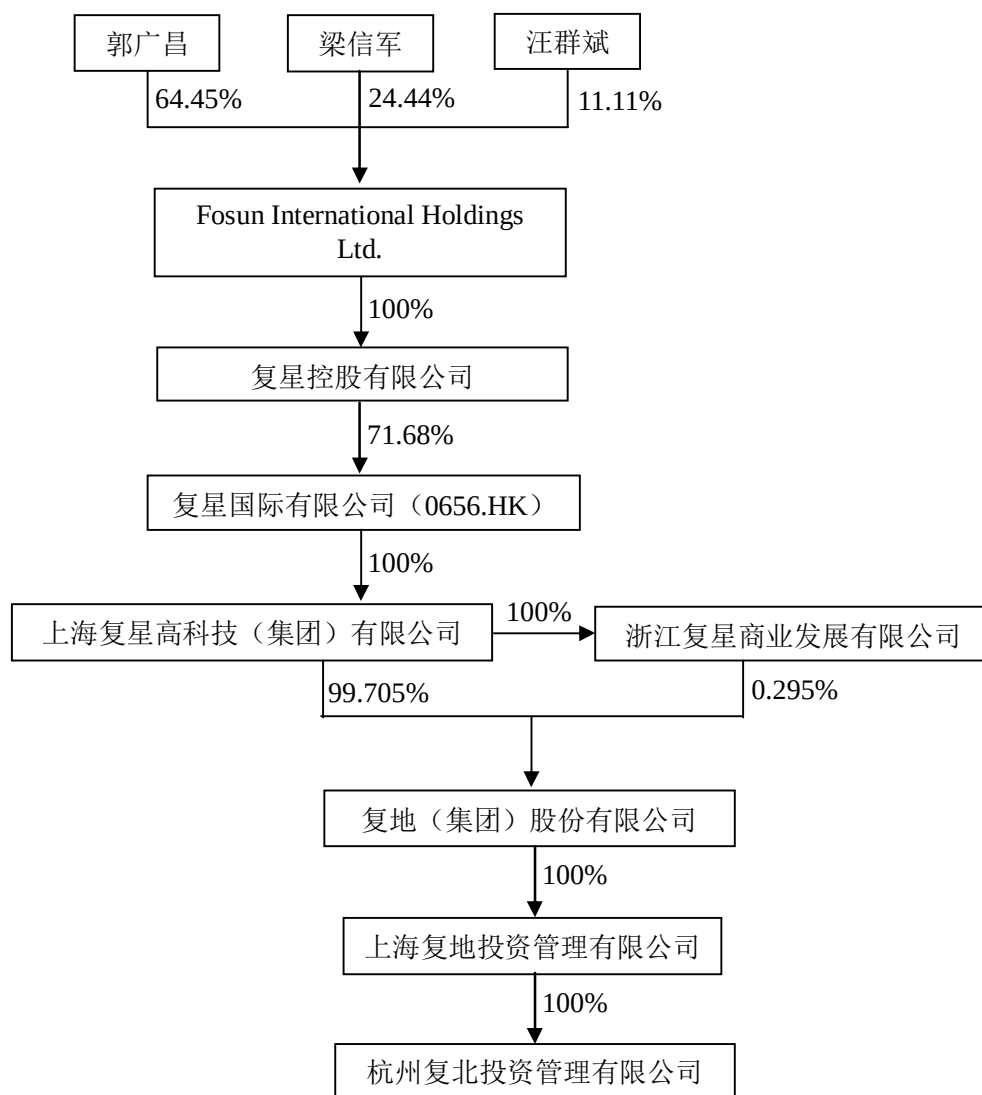
#### （十四）杭州复北投资管理有限公司

##### 1、基本情况

|        |              |
|--------|--------------|
| 名称：    | 杭州复北投资管理有限公司 |
| 法定代表人： | 王基平          |
| 注册资本：  | 10 万元        |

|           |                                          |
|-----------|------------------------------------------|
| 注册地:      | 拱墅区莫干山路 1165 号 2609 室                    |
| 公司类型:     | 有限责任公司（法人独资）                             |
| 统一社会信用代码: | 91330105077300415A                       |
| 成立时间:     | 2013 年 8 月 19 日                          |
| 经营期限:     | 2013 年 08 月 19 日至 2033 年 08 月 18 日       |
| 经营范围:     | 投资管理，企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

## 2、股权控制关系



## 3、主营业务情况及主要财务指标

### （1）最近三年主营业务情况

复北投资主营业务为投资管理，与复地投资管理、Phoenix Prestige 共同持

有复曼达置业 100%股权。

## （2）最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项目     | 2017 年 12 月 31 日<br>/2017 年度 | 2016 年 12 月 31 日<br>/2016 年度 | 2015 年 12 月 31 日<br>/2015 年度 |
|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 资产总额   | 12,549.76                    | 12,549.84                    | 12,549.83                    |
| 负债总额   | 12,540.00                    | 12,540.00                    | 12,540.00                    |
| 所有者权益  | 9.76                         | 9.84                         | 9.83                         |
| 营业收入   | -                            | -                            | -                            |
| 利润总额   | -0.076                       | 0.008                        | -0.001                       |
| 净利润    | -0.076                       | 0.003                        | -0.002                       |
| 净资产收益率 | -0.19%                       | 0.03%                        | -0.02%                       |
| 资产负债率  | 99.92%                       | 99.92%                       | 99.92%                       |

注：以上为未经审计母公司财务数据。

4、收购人最近 5 年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，复北投资已出具声明，其最近 5 年未受过行政处罚（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。

## 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，复北投资董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务       | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|----------|----|-------|-----------|
| 王基平 | 执行董事、总经理 | 中国 | 中国    | 否         |
| 魏小勇 | 监事       | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近 5 年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁 的情形。

## 6、主要下属企业

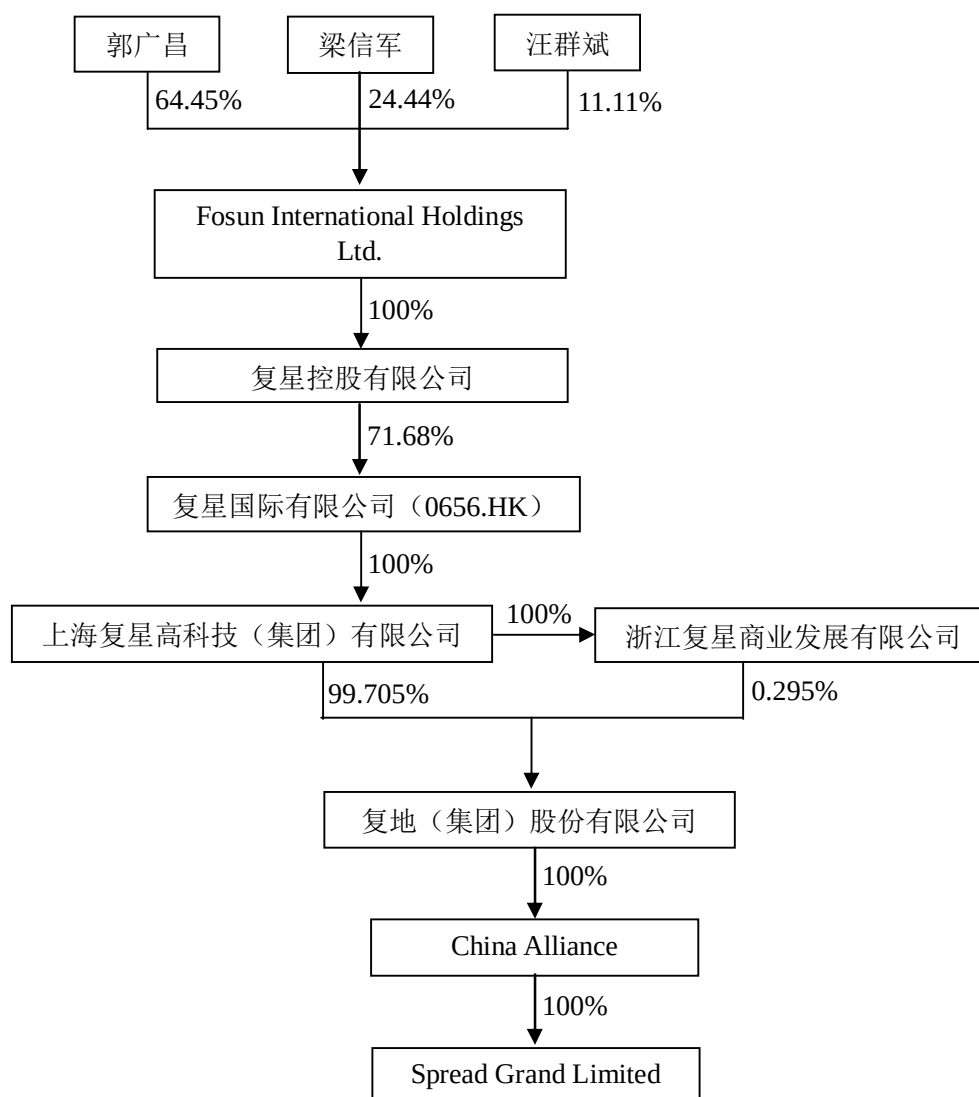
除持有复曼达置业 19%股权外，复北投资无其他重要控、参股公司。

## （十五）Spread Grand Limited

### 1、基本情况

|       |                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| 名称:   | Spread Grand Limited                                        |
| 股本:   | 1 元港币                                                       |
| 注册地:  | Level 54, Hopewell Centre, 183 Queen's Road East, Hong Kong |
| 公司类型: | Private company limited by shares                           |
| 成立时间: | 2011 年 4 月 28 日                                             |

## 2、股权控制关系



## 3、主营业务情况及主要财务指标

### （1）最近三年主营业务情况

Spread Grand 主营业务为投资管理。

## (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元港币

| 项目     | 2017年12月31日<br>/2017年度 | 2016年12月31日<br>/2016年度 | 2015年12月31日<br>/2015年度 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总额   | 144,910.01             | 117,440.39             | 117,595.50             |
| 负债总额   | 129,140.65             | 126,640.35             | 124,129.99             |
| 所有者权益  | 15,769.36              | -9,199.96              | -6,534.49              |
| 营业收入   | -                      | -                      | -                      |
| 利润总额   | 24,969.33              | -2,665.48              | -2,313.37              |
| 净利润    | 24,969.33              | -2,665.48              | -2,313.37              |
| 净资产收益率 | 760.17%                | -                      | -                      |
| 资产负债率  | 89.12%                 | 107.83%                | 105.56%                |

注：以上为未经审计母公司财务数据。

收购人最近 5 年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，Spread Grand 已出具声明，其最近 5 年未受过行政处罚（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。

## 5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，Spread Grand 董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务 | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|----|----|-------|-----------|
| 王基平 | 董事 | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近 5 年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

## 6、战略投资者情况

Spread Grand 进行战略投资的行为尚需取得相关主管部门批准。

## 7、主要下属企业

截至本报告书摘要签署日，Spread Grand 主要下属企业如下：

| 序号 | 企业名称 | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 直接持股<br>比例 (%) | 经营范围 |
|----|------|-----|--------------|----------------|------|
|----|------|-----|--------------|----------------|------|

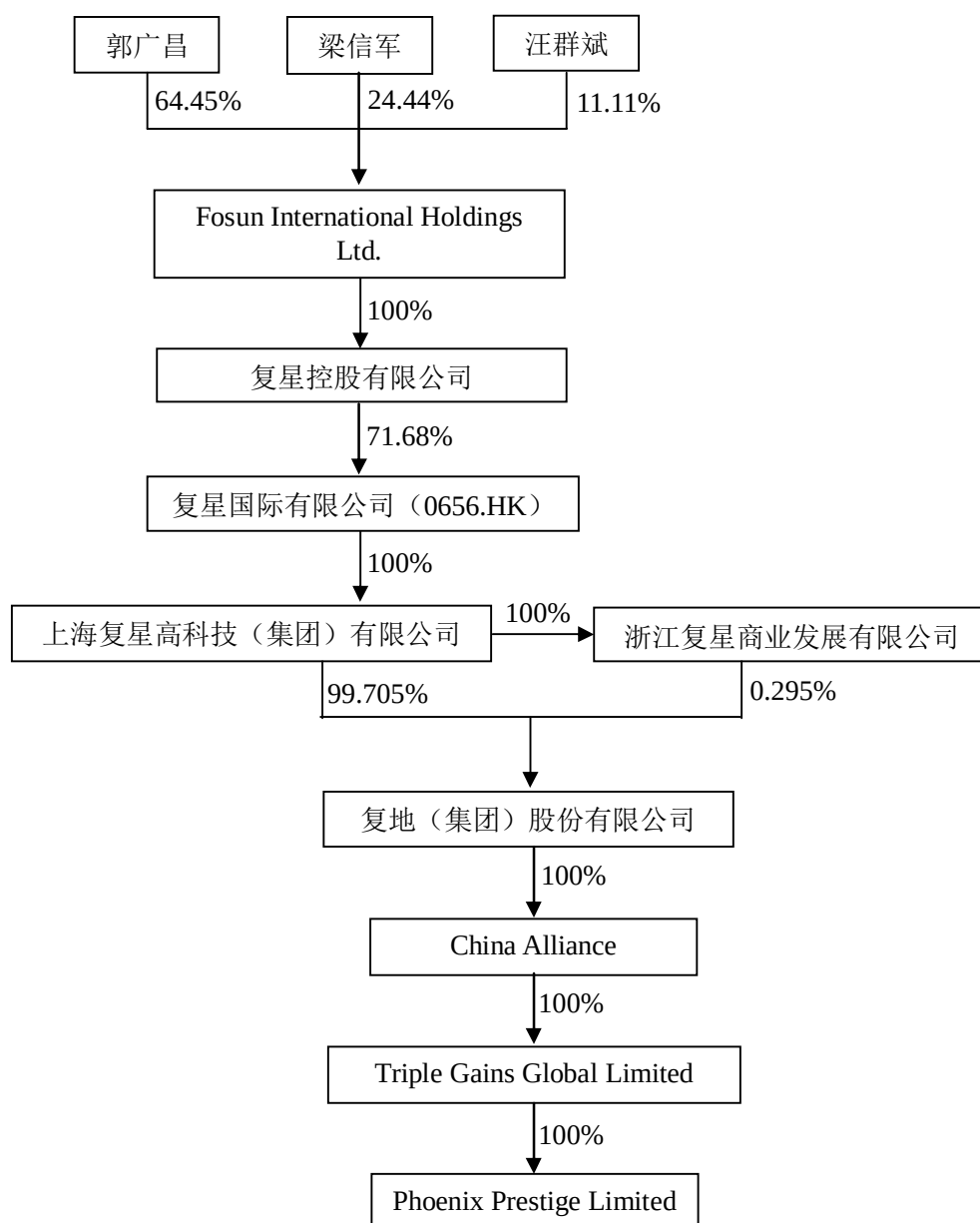
| 序号 | 企业名称              | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 直接持股<br>比例 (%) | 经营范围                                                |
|----|-------------------|-----|--------------|----------------|-----------------------------------------------------|
| 1  | 上海星耀房地产<br>发展有限公司 | 上海  | 190,000.00   | 50.00          | 在上海普陀区真如城市副中心<br>A1、A2 号地块从事办公楼、商<br>务楼、住宅的开发、销售、租赁 |

## (十六) Phoenix Prestige Limited

## 1、基本情况

|       |                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| 名称:   | Phoenix Prestige Limited                                    |
| 股本:   | 1 元港币                                                       |
| 注册地:  | Level 54, Hopewell Centre, 183 Queen's Road East, Hong Kong |
| 公司类型: | Private company limited by shares                           |
| 成立时间: | 2013 年 7 月 2 日                                              |

## 2、股权控制关系



### 3、主营业务情况及主要财务指标

#### (1) 最近三年主营业务情况

Phoenix Prestige 主营业务为投资管理。

#### (2) 最近三年主要财务指标

单位：万元港币

| 项目    | 2017 年 12 月 31 日<br>/2017 年度 | 2016 年 12 月 31 日<br>/2016 年度 | 2015 年 12 月 31 日<br>/2015 年度 |
|-------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 资产总额  | 25,094.37                    | 25,094.42                    | 25,094.42                    |
| 负债总额  | 25,105.29                    | 25,103.45                    | 25,101.86                    |
| 所有者权益 | -10.92                       | -9.03                        | -7.43                        |

| 项目     | 2017 年 12 月 31 日<br>/2017 年度 | 2016 年 12 月 31 日<br>/2016 年度 | 2015 年 12 月 31 日<br>/2015 年度 |
|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 营业收入   | -                            | -                            | -                            |
| 利润总额   | -1.88                        | -1.60                        | -2.65                        |
| 净利润    | -1.88                        | -1.60                        | -2.65                        |
| 净资产收益率 | -                            | -                            | -                            |
| 资产负债率  | 100.04%                      | 100.04%                      | 100.03%                      |

注：以上为未经审计母公司财务数据。

4、收购人最近 5 年受行政处罚、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情况

截至本报告书摘要签署日，Phoenix Prestige 已出具声明，其最近 5 年未受过行政处罚（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。

5、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日，Phoenix Prestige 董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 职务 | 国籍 | 长期居住地 | 是否具有境外居留权 |
|-----|----|----|-------|-----------|
| 王基平 | 董事 | 中国 | 中国    | 否         |

截至本报告书摘要签署日，上述人员已出具声明，其最近 5 年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

6、战略投资者情况

Phoenix Prestige 进行战略投资的行为尚需取得相关主管部门批准。

7、主要下属企业

除持有复曼达置业 30%股权外，Phoenix Prestige 无其他重要控、参股公司。

## 二、一致行动人基本情况

（一）上海复星高科技（集团）有限公司

|        |                 |
|--------|-----------------|
| 名称：    | 上海复星高科技（集团）有限公司 |
| 法定代表人： | 陈启宇             |
| 注册资本：  | 480,000 万元      |

|           |                                                                                                                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 注册地:      | 上海市曹杨路 500 号 206 室                                                                                                                                                |
| 公司类型:     | 有限责任公司（台港澳法人独资）                                                                                                                                                   |
| 统一社会信用代码: | 91310000132233084G                                                                                                                                                |
| 成立时间:     | 2005 年 3 月 8 日                                                                                                                                                    |
| 经营范围:     | 受复星国际有限公司和其所投资企业以及其关联企业的委托，为其提供投资经营管理和咨询服务、市场营销服务、财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务、员工培训和管理服务、承接本集团内部的共享服务及境外公司的服务外包。计算机领域的技术开发、技术转让，相关业务的咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |
| 通讯地址:     | 上海市中山东二路 600 号 S1 楼 15 层                                                                                                                                          |
| 联系人:      | 张立纲                                                                                                                                                               |
| 联系电话:     | 联系电话：021-23155991                                                                                                                                                 |

## （二）上海复星产业投资有限公司

|           |                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------|
| 名称:       | 上海复星产业投资有限公司                                                 |
| 法定代表人:    | 陈启宇                                                          |
| 注册资本:     | 60,000 万元                                                    |
| 注册地:      | 浦东新区康桥镇康士路 25 号 269 室（康桥）                                    |
| 公司类型:     | 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）                                        |
| 统一社会信用代码: | 91310115733387126K                                           |
| 成立时间:     | 2001 年 11 月 22 日                                             |
| 经营范围:     | 开发和生产仪器仪表、计算机软件，销售自产产品，经济信息咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

## 三、收购人控股股东、实际控制人控股、参股其他公司情况

复地投资管理、艺中投资、复昌投资、复川投资、复晶投资、复科投资、复迈投资、复颐投资、润江置业、复久紫郡、复远越城、复曼投资、复北投资、Spread Grand、Phoenix Prestige、浙江复星、复星产投等 17 名收购方皆属于复星高科的下属公司，因此收购人控股股东控股或参股的主要/核心企业即为复星高科控股、参股的主要/核心企业。复星高科控股、参股的主要/核心企业如下：

| 序号 | 公司名称    | 直接股东及持有股比 | 注册资本（亿元） | 主营业务        |
|----|---------|-----------|----------|-------------|
| 1  | 上海修恒投资有 | 上海复星高科技   | 10.00    | 投资管理，投资咨询（除 |

| 序号 | 公司名称             | 直接股东及持有股比                                           | 注册资本(亿元) | 主营业务                                                                                                                                                                                                        |
|----|------------------|-----------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 限公司              | (集团)有限公司<br>100%                                    |          | 经纪)                                                                                                                                                                                                         |
| 2  | 上海复星医药(集团)股份有限公司 | 上海复星高科技(集团)有限公司<br>37.94%                           | 24.95    | 生物化学产品, 试剂, 生物四技服务, 生产销售自身开发的产品, 仪器仪表, 电子产品, 计算机, 化工原料(除危险品), 咨询服务; 经营本企业自产产品及相关技术的进出口业务, 经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务。                                                                        |
| 3  | 上海复星医院投资(集团)有限公司 | 上海复星医药(集团)股份有限公司<br>100%                            | 15.00    | 医药行业投资                                                                                                                                                                                                      |
| 4  | 上海复星医药产业发展有限公司   | 上海复星医药(集团)股份有限公司<br>100%                            | 22.53    | 医药行业投资                                                                                                                                                                                                      |
| 5  | 国药控股股份有限公司       | 国药产业投资有限公司<br>56.79%                                | 27.67    | 药品、医疗器械批发零售                                                                                                                                                                                                 |
| 6  | 海南矿业股份有限公司       | 上海复星高科技(集团)有限公司<br>17.19%<br>上海复星产业投资有限公司<br>34.38% | 18.67    | 黑色、有色及非金属矿石采选, 钢铁产品, 橡胶制品, 旅馆业, 机械设备、配件制造、加工、维修, 有色金属冶炼, 汽车运输、汽车维修、机动车检测, 房产出租, 技术咨询服务, 建筑材料、化工产品(危险品除外)、水质净化制品、氧气、医用氧气的销售, 电力生产销售, 进出口业务, 劳保用品, 五金交电, 电力, 压力管道, 通讯设施工程安装及维修, 电气试验, 自有房屋及机动设备租赁, 劳务派遣, 电信服务 |
| 7  | 上海豫园旅游商城股份有限公司   | 上海复星产业投资有限公司<br>17.24%<br>上海复星高科技(集团)有限公司<br>9.21%  | 14.37    | 金银饰品的批发和零售                                                                                                                                                                                                  |
| 8  | 招金矿业股份有限公司       | 上海复星产业投资有限公司<br>3.29%                               | 32.21    | 黄金探矿、采矿                                                                                                                                                                                                     |

| 序号 | 公司名称                 | 直接股东及持有股比                                                                                    | 注册资本<br>(亿元) | 主营业务                                                                                                                                                                                   |
|----|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                      | 上海豫园旅游商城股份有限公司<br>23.04%<br>上海老庙黄金有限公司 0.66%                                                 |              |                                                                                                                                                                                        |
| 9  | 南京南钢钢铁联合有限公司         | 上海复星高科技(集团)有限公司<br>30%;<br>上海复星产业投资有限公司 20%;<br>上海复星工业技术发展有限公司<br>10%                        | 30.00        | 钢材销售                                                                                                                                                                                   |
| 10 | 上海复星高科技集团财务有限公司      | 上海复星高科技(集团)有限公司<br>66%<br>南京钢铁联合有限公司 9%<br>上海复星医药(集团)股份有限公司<br>20%<br>上海豫园旅游商城股份有限公司<br>占 5% | 15.00        | 对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务;协助成员单位实现交易款项的收付;经批准的保险代理业务;对成员单位提供担保;办理成员单位之间的委托贷款及成员单位的委托投资;对成员单位办理票据承兑与贴现;办理成员单位之间的内部转帐结算及相应的结算、清算方案设计;吸收成员单位的存款;对成员单位办理贷款及融资租赁;从事同业拆借;有价证券投资(固定收益类)。 |
| 11 | 上海复星工业技术发展有限公司       | 上海复星产业投资有限公司<br>100%                                                                         | 82.00        | 生产机械、仪器仪表、计算机                                                                                                                                                                          |
| 12 | 复星保德信人寿保险有限公司        | 上海复星工业技术发展有限公司<br>50%                                                                        | 26.62        | 保险业务:(一)人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务;(二)上述业务的再保险业务                                                                                                                                            |
| 13 | 上海星泓投资控股有限公司         | 浙江复星商业发展有限公司<br>100%                                                                         | 13.13        | 实业投资,投资管理,资产管理,投资咨询,商务信息咨询,财务咨询,房地产咨询,市场营销策划,会展会务服务,物业管理                                                                                                                               |
| 14 | 上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司 | 浙江复星商业发展有限公司 50%                                                                             | 70.00        | 在黄浦区外滩国际金融服务中心8-1地块从事房地产项目的开发、建设、经营,物业管理,自有房产出租,停车场(库)经                                                                                                                                |

| 序号 | 公司名称           | 直接股东及持有股比                                       | 注册资本(亿元)  | 主营业务                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------|-------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                |                                                 |           | 营管理, 健身服务, 销售: 日用百货、食用农产品、工艺美术品、家具、家居用品、家用电器、玩具、母婴用品、儿童用品、宠物用品、服装、服饰配件、鞋帽、箱包、皮革制品、纺织品、钟表、眼镜、金银首饰、珠宝首饰、化妆品、个人护理用品、电脑、手机、通讯设备、电子产品、文体及健身用品、自行车、办公用品、装饰材料、装潢材料、汽车零配件、五金交电、照相器材、厨房用具、卫生洁具、花卉苗木、医疗器械, 烟草零售(取得许可证后方可从事经营活动), 酒类商品(不含散装酒), 餐饮企业管理, 美容店, 足浴, 电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务), 品牌管理, 会务服务, 会展服务, 展览展示服务, 票务代理, 广告设计、制作、代理、发布, 商务信息咨询, 市场营销策划 |
| 15 | 宁波星馨房地产开发有限公司  | MAJESTIC LEGEND LIMITED 60%<br>上海星馨投资管理有限公司 40% | 10.00     | 房地产开发                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 16 | 上海复星商业投资管理有限公司 | 复星产业控股有限公司 100%                                 | (美元) 2.58 | 受复星产业控股有限公司 (FOSUN INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED) 和其所投资的商业企业以及其关联企业的委托, 为它们提供经营决策、采购咨询、质量监控和管理咨询, 市场营销服务, 产品技术研究和开发及技术支持, 信息服务。                                                                                                                                                                                                             |
| 17 | 上海复星冶金投资管理有限公司 | 复星黄金控股有限公司 50%<br>复星产业控股有限公司 50%                | (美元) 2.60 | 受复星产业控股有限公司、复星黄金控股有限公司和其所投资的冶金、钢铁类企业以及其关联企                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| 序号 | 公司名称           | 直接股东及持有股比                               | 注册资本<br>(亿元) | 主营业务                                                                                    |
|----|----------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                |                                         |              | 业的委托,为它们提供经营决策、采购咨询、质量监控和管理咨询,市场营销服务,产品技术研究和开发及技术支持,信息服务。                               |
| 18 | 海南复星矿业有限公司     | 复星黄金控股有限公司 100%                         | (美元) 1.98    | 投资控股                                                                                    |
| 19 | 复地(集团)股份有限公司   | 上海复星高科技(集团)有限公司 99.705%                 | 25.04        | 地产开发、经营、房地产投资、物业管理及以上相关行业的咨询服务                                                          |
| 20 | 浙商建业有限公司       | 上海复地投资管理有限公司 51%                        | 10.00        | 房地产开发                                                                                   |
| 21 | 中山公用事业集团股份有限公司 | 上海复星高科技(集团)有限公司 12.35%                  | 14.75        | 公用事业的投资及管理,市场的经营及管理,投资及投资策划、咨询和管理等业务。                                                   |
| 22 | 柏中环境科技(上海)有限公司 | 上海复星高科技(集团)有限公司 50%<br>南京南钢钢铁联合有限公司 50% | 10           | 从事环保科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让,环保产品的研发及销售,污水厂、污水处理项目及设施的开发、设计,饮用水供水,环保建设工程专业施工,城市生活垃圾服务。 |

注:上表保留了两位有效数字。

18 名收购人的实际控制人均为郭广昌,郭广昌控制的核心企业相关情况如下:

| 序号 | 公司名称            | 直接股东及持有股比     | 注册资本<br>(亿元) | 主营业务                                                                                                                                  |
|----|-----------------|---------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 上海复星高科技(集团)有限公司 | 复星国际有限公司 100% | 48.00        | 受复星国际有限公司和其所投资企业以及其关联企业的委托,为其提供投资经营管理和咨询服务、市场营销服务、财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务、员工培训和管理服务、承接本集团内部的共享服务及境外公司的服务外包。计算机领域的技术开发、技术转让,相关业务的咨询服务。 |

| 序号 | 公司名称             | 直接股东及持有股比                                                                         | 注册资本(亿元) | 主营业务                                                                                                                                                                                   |
|----|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | 南京南钢钢铁联合有限公司     | 上海复星高科技(集团)有限公司 30%;<br>上海复星产业投资有限公司 20%;<br>上海复星工业技术发展有限公司 10%                   | 30.00    | 钢材销售                                                                                                                                                                                   |
| 3  | 上海复星高科技集团财务有限公司  | 上海复星高科技(集团)有限公司 66%<br>南京钢铁联合有限公司 9%<br>上海复星医药(集团)股份有限公司 20%<br>上海豫园旅游商城股份有限公司 5% | 15.00    | 对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务;协助成员单位实现交易款项的收付;经批准的保险代理业务;对成员单位提供担保;办理成员单位之间的委托贷款及成员单位的委托投资;对成员单位办理票据承兑与贴现;办理成员单位之间的内部转帐结算及相应的结算、清算方案设计;吸收成员单位的存款;对成员单位办理贷款及融资租赁;从事同业拆借;有价证券投资(固定收益类)。 |
| 4  | 上海复星医院投资(集团)有限公司 | 上海复星医药(集团)股份有限公司 100%                                                             | 15.00    | 医药行业投资                                                                                                                                                                                 |
| 5  | 上海复星医药产业发展有限公司   | 上海复星医药(集团)股份有限公司 100%                                                             | 22.53    | 医药行业投资                                                                                                                                                                                 |
| 6  | 国药控股股份有限公司       | 国药产业投资有限公司 56.79%                                                                 | 27.67    | 药品、医疗器械批发零售                                                                                                                                                                            |
| 7  | 上海复星医药(集团)股份有限公司 | 上海复星高科技(集团)有限公司 37.75%                                                            | 24.14    | 生物化学产品                                                                                                                                                                                 |
| 8  | 中山公用事业集团股份有限公司   | 上海复星高科技(集团)有限公司 12.35%                                                            | 14.75    | 公用事业的投资及管理                                                                                                                                                                             |
| 9  | 上海修恒投资有限公司       | 上海复星高科技(集团)有限公司 100%                                                              | 10.00    | 投资管理                                                                                                                                                                                   |
| 10 | 上海复星工业技术发展有限公司   | 上海复星产业投资有限公司 100%                                                                 | 82.00    | 生产机械、仪器仪表、计算机                                                                                                                                                                          |

| 序号 | 公司名称                 | 直接股东及持有股比                                                             | 注册资本<br>(亿元) | 主营业务                                                                                                                                                                                                        |
|----|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11 | 海南矿业股份有限公司           | 上海复星高科技(集团)有限公司<br>17.19%<br>上海复星产业投资有限公司<br>34.38%                   | 18.67        | 黑色、有色及非金属矿石采选, 钢铁产品, 橡胶制品, 旅馆业, 机械设备、配件制造、加工、维修, 有色金属冶炼, 汽车运输、汽车维修、机动车检测, 房产出租, 技术咨询服务, 建筑材料、化工产品(危险品除外)、水质净化制品、氧气、医用氧气的销售, 电力生产销售, 进出口业务, 劳保用品, 五金交电, 电力, 压力管道, 通讯设施工程安装及维修, 电气试验, 自有房屋及机动设备租赁, 劳务派遣, 电信服务 |
| 12 | 上海豫园旅游商城股份有限公司       | 上海复星产业投资有限公司<br>17.24%<br>上海复星高科技(集团)有限公司<br>9.21%                    | 14.37        | 金银饰品的批发和零售                                                                                                                                                                                                  |
| 13 | 招金矿业股份有限公司           | 上海复星产业投资有限公司<br>3.29%<br>上海豫园旅游商城股份有限公司<br>23.04%<br>上海老庙黄金有限公司 0.66% | 32.21        | 黄金探矿、采矿                                                                                                                                                                                                     |
| 14 | 复星保德信人寿保险有限公司        | 上海复星工业技术发展有限公司<br>50%                                                 | 26.62        | 保险业务:(一)人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务;(二)上述业务的再保险业务                                                                                                                                                                 |
| 15 | 上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司 | 浙江复星商业发展有限公司 50%                                                      | 70.00        | 房地产项目开发                                                                                                                                                                                                     |
| 16 | 宁波星馨房地产开发有限公司        | MAJESTIC LEGEND LIMITED 60%<br>上海星馨投资管理有限公司 40%                       | 10.00        | 房地产开发                                                                                                                                                                                                       |
| 17 | 上海复星商业投资管理有限公司       | 复星产业控股有限公司 100%                                                       | (美元) 2.58    | 投资控股                                                                                                                                                                                                        |
| 18 | 上海复星冶金投              | 复星黄金控股有                                                               | (美元) 2.60    | 投资控股                                                                                                                                                                                                        |

| 序号 | 公司名称           | 直接股东及持有股比                                                              | 注册资本(亿元)  | 主营业务                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 资管理有限公司        | 限公司 50%<br>复星产业控股有限公司 50%                                              |           |                                                                                                                                                                                                           |
| 19 | 海南复星矿业有限公司     | 复星黄金控股有限公司 100%                                                        | (美元) 1.98 | 投资控股                                                                                                                                                                                                      |
| 20 | 上海兴业投资发展有限公司   | 亚东广信科技发展有限公司 100%                                                      | 14.00     | 投资管理                                                                                                                                                                                                      |
| 21 | 德邦证券股份有限公司     | 上海兴业投资发展有限公司 93.6295%                                                  | 39.67     | 证券经纪, 证券投资咨询                                                                                                                                                                                              |
| 22 | 上海复星商业投资管理有限公司 | 复星产业控股有限公司 100%                                                        | (美元) 2.58 | 管理咨询                                                                                                                                                                                                      |
| 23 | 上海钢银电子商务股份有限公司 | 上海钢联电子商务股份有限公司 42.66%<br>亚东广信科技发展有限公司 19.59%<br>上海钢联物联网有限公司持股占 8.06%   | 10.21     | 计算机技术专业领域内的“四技”服务; 电子商务(不得从事金融业务); 销售金属材料、金属制品、铁矿产品、生铁、钢坯、焦炭、卷板、铁精粉、有色金属(不含贵重金属)、建材、木材、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、耐火材料、汽摩配件、机电设备、五金交电、电子产品、通讯器材、港口装卸机械设备及零部件; 第二类增值电信业务中的信息服务业务(仅限互联网信息服务)。 |
| 24 | 南京复地东郡置业有限公司   | 南京复久紫郡投资管理有限公司 28%<br>复地集团 10%<br>重庆润江置业有限公司 51%<br>南京复远越城投资管理有限公司 11% | 15.50     | 房地产开发                                                                                                                                                                                                     |
| 25 | 浙商建业有限公司       | 上海复地投资管理有限公司 51%                                                       | 10.00     | 房地产开发                                                                                                                                                                                                     |
| 26 | 上海星泓投资控股有限公司   | 浙江复星商业发展有限公司 100%                                                      | 13.13     | 投资管理                                                                                                                                                                                                      |
| 27 | Roc Oil        | Transcendent                                                           | (澳元) 6.88 | 石油开采、开发、石油                                                                                                                                                                                                |

| 序号 | 公司名称                                    | 直接股东及持有股比                                                         | 注册资本<br>(亿元) | 主营业务                                   |
|----|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------|
|    | Company Limited                         | Resources Limited 100%                                            |              | 产品                                     |
| 28 | Roc Oil (VIC) Pty Limited               | Roc Oil Company Limited 48.67%<br>Anzon Energy Pty Limited 51.33% | (澳元) 3.71    | 油气                                     |
| 29 | FIDELIDADE - COMPANHIA DE SEGUROS, S.A. | LONGRUN PORTUGAL, SGPS, S.A. 84,9861%                             | (欧元) 3.81    | 保险                                     |
| 30 | Club Med Invest                         | Club Med Holding 100%                                             | (欧元) 1.70    | 控股                                     |
| 31 | Club Med SAS                            | Club Med Invest 100%                                              | (欧元) 1.50    | 控股                                     |
| 32 | FPE (IT) 1 Società per Azioni           | FIDELIDADE - PROPERTY EUROPE, S.A. 95.76%                         | (欧元) 2.91    | SPV                                    |
| 33 | FID LOANS 1 (IRELAND) LIMITED           | FIDELIDADE - COMPANHIA DE SEGUROS, S.A. 100%                      | (欧元) 1.90    | SPV                                    |
| 34 | FPE (Lux) Holding S.à r.l.              | FIDELIDADE - PROPERTY EUROPE, S.A. 100%                           | (欧元) 1.39    | SPV                                    |
| 35 | Thomas More Square (Lux) S.à r.l.       | Thomas More Square (Lux) Holdings S.à r.l. 100%                   | (英镑) 1.18    | SPV                                    |
| 36 | Peak Reinsurance Company Limited        | Peak Reinsurance Holdings Limited 100%                            | (美元) 6.50    | 再保险                                    |
| 37 | Peak Reinsurance Holdings Limited       | Spinel Investment Limited 86.93%                                  | (美元) 6.27    | 投资控股                                   |
| 38 | Fosun Hani Securities Limited           | Novel Growth Limited 100%                                         | (港币) 12.44   | 金融牌照类业务                                |
| 39 | 复地(集团)股份有限公司                            | 上海复星高科技(集团)有限公司 99.705%                                           | 25.04        | 地产开发、经营、房地产投资、物业管理及以上相关行业的咨询服务         |
| 40 | 复星国际有限公司                                | 复星控股有限公司 71.68%                                                   | (港币)428.87   | 核心业务包括钢铁、房地产开发、医药及零售业务投资(透过联营公司豫园商城经营) |
| 41 | 柏中环境科技(上海)有限公司                          | 上海复星高科技(集团)有限公司 50%                                               | 10           | 从事环保科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让,         |

| 序号 | 公司名称 | 直接股东及持有股比        | 注册资本(亿元) | 主营业务                                                          |
|----|------|------------------|----------|---------------------------------------------------------------|
|    |      | 南京南钢钢铁联合有限公司 50% |          | 环保产品的研发及销售, 污水厂、污水处理项目及设施的开发、设计, 饮用水供水, 环保建设工程专业施工, 城市生活垃圾服务。 |

注: 上表保留了两位有效数字。

#### 四、收购人及其控股股东、实际控制人在其他上市公司拥有权益情况

收购人及其控股股东、实际控制人在其他上市公司拥有该上市公司已发行股份超过 5% 的简要情况如下:

| 股票代码                     | 股票名称                             | 投资主体                                   | 持股数量                 | 占比 (%)       |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|----------------------|--------------|
| BCP.PL                   | BANCO COM PORT-R                 | CHIADO                                 | 4,089,789,779        | 27.06        |
|                          | <b>BANCO COM PORT-R 汇总</b>       |                                        | <b>4,089,789,779</b> | <b>27.06</b> |
| CFRX                     | CONTRAFECT CORPORATION           | 复星实业(香港)                               | 8,500,000            | 11.54        |
|                          | <b>CONTRAFECT CORPORATION 汇总</b> |                                        | <b>8,500,000</b>     | <b>11.54</b> |
| FFGRP.G<br>A             | FOLLI FOLLIE                     | FF INVESTMENT LUXEMBOURG 1             | 6,695,460            | 10.00        |
|                          | FOLLI FOLLIE                     | FF INVESTMENT LUXEMBOURG 2 SARL        | 2,601,298            | 3.89         |
|                          | <b>FOLLI FOLLIE 汇总</b>           |                                        | <b>9,296,758</b>     | <b>13.89</b> |
| TCG.LN                   | THOMAS COOK                      | FIDELIDADE(葡萄牙保险公司)                    | 110,970,354          | 7.23         |
|                          | THOMAS COOK                      | 复星国际                                   | 61,374,939           | 4.00         |
|                          | <b>THOMAS COOK 汇总</b>            |                                        | <b>172,345,293</b>   | <b>11.22</b> |
| 2733.TWO                 | VIGOR KOBO CO LT                 | Laxton                                 | 3,150,000            | 18.68        |
|                          | <b>VIGOR KOBO CO LT 汇总</b>       |                                        | <b>3,150,000</b>     | <b>18.68</b> |
| 2298.HK                  | 都市丽人                             | FOSUN RUIZHE GRACE INVESTMENTS LIMITED | 240,000,000          | 11.18        |
|                          | <b>都市丽人 汇总</b>                   |                                        | <b>240,000,000</b>   | <b>11.18</b> |
| 600196.S<br>H<br>2196.HK | 复星医药                             | 复星高科                                   | 936,575,490          | 37.54        |
|                          | 复星医药                             | 复星高科                                   | 9,989,000            | 0.40         |
|                          | <b>复星医药 汇总</b>                   |                                        | <b>946,564,490</b>   | <b>37.94</b> |
| 002482.SZ                | 广田股份                             | 复星瑞哲                                   | 180,245,132          | 11.72        |
|                          | <b>广田股份 汇总</b>                   |                                        | <b>180,245,132</b>   | <b>11.72</b> |
| 601969.S<br>H            | 海南矿业                             | 复星产投                                   | 672,000,000          | 34.38        |
|                          | 海南矿业                             | 复星高科                                   | 336,000,000          | 17.19        |

|               |                           |                                           |               |       |
|---------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------|-------|
|               | 海南矿业 汇总                   |                                           | 1,008,000,000 | 51.57 |
| 600282.S<br>H | 南钢股份                      | 南京钢铁联合有限公司                                | 121,167,491   | 2.75  |
|               | 南钢股份                      | 南京南钢钢铁联合有限公司                              | 1,795,351,958 | 40.72 |
|               | 南钢股份 汇总                   |                                           | 1,916,519,449 | 43.47 |
| 600429.S<br>H | 三元股份                      | 上海复星创泓股权投资<br>基金合伙企业<br>(有限合伙)            | 56,661,562    | 3.78  |
|               | 三元股份                      | 上海平闰投资管理<br>有限公司                          | 249,617,151   | 16.67 |
|               | 三元股份 汇总                   |                                           | 306,278,713   | 20.45 |
| 300226.SZ     | 上海钢联                      | 上海兴业投资发展<br>有限公司                          | 40,104,743    | 25.19 |
|               | 上海钢联 汇总                   |                                           | 40,104,743    | 25.19 |
| 755.HK        | 上海证大                      | 中合置业有限公司                                  | 2,255,335,000 | 15.16 |
|               | 上海证大 汇总                   |                                           | 2,255,335,000 | 15.16 |
| TTI.GY        | 汤姆泰勒                      | FIDELIDADE                                | 5,603,314     | 14.56 |
|               | 汤姆泰勒                      | 复星国际                                      | 5,516,681     | 14.33 |
|               | 汤姆泰勒 汇总                   |                                           | 11,119,995    | 28.89 |
| 600655.S<br>H | 豫园股份                      | 复星产投                                      | 247,745,078   | 17.24 |
|               | 豫园股份                      | 复星高科                                      | 132,420,209   | 9.21  |
|               | 豫园股份 汇总                   |                                           | 380,165,287   | 26.45 |
| 1818.HK       | 招金矿业                      | 复星产投                                      | 106,000,000   | 3.29  |
|               | 招金矿业                      | 上海老庙黄金有限<br>公司                            | 21,200,000    | 0.66  |
|               | 招金矿业                      | 豫园股份                                      | 742,000,000   | 23.04 |
|               | 招金矿业 汇总                   |                                           | 869,200,000   | 26.99 |
| 300414.SZ     | 中光防雷                      | 上海广信                                      | 44,428,445    | 25.99 |
|               | 中光防雷 汇总                   |                                           | 44,428,445    | 25.99 |
| 000685.SZ     | 中山公用                      | 复星高科                                      | 182,211,872   | 12.35 |
|               | 中山公用 汇总                   |                                           | 182,211,872   | 12.35 |
| N4G.GR        | NAGA GROUP                | Fosun Fintech<br>Holdings (HK)<br>Limited | 12,050,647    | 29.97 |
|               | NAGA GROUP                | Hauck & Aufhauser<br>Privatbankiers AG    | 1,445,000     | 3.59  |
|               | NAGA GROUP 汇总             |                                           | 13,495,647    | 33.57 |
| 834549.O<br>C | 天工股份                      | 南京钢铁股份有限<br>公司                            | 72,697,000    | 17.95 |
|               | 天工股份 汇总                   |                                           | 72,697,000    | 17.95 |
| 8267.HK       | 蓝港互动                      | Starwish Global<br>Limited                | 52,318,760    | 14.19 |
|               | 蓝港互动 汇总                   |                                           | 52,318,760    | 14.19 |
| 1696.HK       | Sisram Medical Ltd.       | Magnificent View                          | 96,976,000    | 21.93 |
|               | Sisram Medical Ltd.       | CML                                       | 127,318,640   | 28.79 |
|               | Sisram Medical Ltd.       | Ample Up                                  | 106,264,160   | 24.03 |
|               | Sisram Medical Ltd.汇<br>总 |                                           | 330,558,800   | 74.76 |

|               |                                            |                                      |                      |               |
|---------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------|
| LUZ.PL        | Luz Saúde                                  | Fidelidade                           | 47,568,659           | 49.79%        |
|               | <b>Luz Saúde 汇总</b>                        |                                      | <b>46,815,704</b>    | <b>49.79%</b> |
| PAR           | Paref                                      | Fosun Property Europe Holdings (Lux) | 862,699              | 71.37         |
|               | <b>Paref 汇总</b>                            |                                      | <b>862,699</b>       | <b>71.37</b>  |
| NATR          | Nature's Sunshine Products, Inc.           | 复星医药                                 | 2,854,607            | 15.10         |
|               | <b>Nature's Sunshine Products, Inc. 汇总</b> |                                      | <b>2,854,607</b>     | <b>15.10</b>  |
| 300452.SZ     | 山河药辅                                       | 上海复星医药产业发展有限公司                       | 13,920,000           | 15.00         |
|               | <b>山河药辅 汇总</b>                             |                                      | <b>13,920,000</b>    | <b>15.00</b>  |
| 1099.HK       | 国药控股                                       | 上海复星医药（集团）股份有限公司通过国药产业投资有限公司         | 770,062,417          | 27.83         |
|               | <b>国药控股 汇总</b>                             |                                      | <b>770,062,417</b>   | <b>27.83</b>  |
| 831687.O<br>C | 亨达股份                                       | 上海复星平耀投资管理有限公司                       | 14,853,383           | 13.79         |
|               | <b>亨达股份 汇总</b>                             |                                      | <b>14,853,383</b>    | <b>13.79</b>  |
| 0656.HK       | 复星国际                                       | 复星控股有限公司                             | 6,155,972,473        | 71.68         |
|               | <b>复星国际 汇总</b>                             |                                      | <b>6,155,972,473</b> | <b>71.68</b>  |

### 五、收购人及其控股股东、实际控制人持有金融机构股份情况

| 序号 | 公司名称                 | 主营业务   | 注册地 | 投资主体                | 投资比例 (%) |
|----|----------------------|--------|-----|---------------------|----------|
| 1  | 上海中衡保险经纪有限公司         | 保险经纪   | 中国  | 上海复星健康产业控股有限公司      | 100.00   |
| 2  | 浙江浙商国际金融资产交易中心股份有限公司 | 金融资产交易 | 中国  | 上海复星工业技术发展有限公司      | 15.00    |
|    |                      |        |     | 上海遇志投资管理有限公司        | 10.00    |
| 3  | 浙江网商银行股份有限公司         | 商业银行   | 中国  | 上海复星工业技术发展有限公司      | 25.00    |
| 4  | 永安财产保险股份有限公司         | 财险     | 中国  | 上海复星工业技术发展有限公司      | 16.18    |
|    |                      |        |     | 复星产投                | 3.75     |
| 5  | 徙木金融信息服务(上海)有限公司     | 互联网征信  | 中国  | 亚东北辰投资管理有限公司        | 17.45    |
| 6  | 深圳星联商业保理有限公司         | 商业保理   | 中国  | 上海遇志投资管理有限公司        | 100.00   |
| 7  | 上海星联商业保理有限公司         | 进出口保理  | 中国  | Topper Link Limited | 100.00   |
| 8  | 上海虹口广信小额贷款有限公司       | 小额贷款   | 中国  | 复星高科                | 40.00    |
|    |                      |        |     | 上海复星工业技术发展有限公司      | 10.00    |
| 9  | 星恒保险代理有限责任公司         | 保险专业代理 | 中国  | 上海复星工业技术发展有限公司      | 100.00   |

|    |                                                     |           |     |                              |        |
|----|-----------------------------------------------------|-----------|-----|------------------------------|--------|
| 10 | 创富融资租赁（上海）有限公司                                      | 融资租赁      | 中国  | 创富遇志有限公司                     | 50.00  |
|    |                                                     |           |     | 掌星宝（上海）网络科技有限公司              | 50.00  |
| 11 | 量富征信管理有限公司                                          | 企业征信管理    | 中国  | 上海遇志投资管理有限公司                 | 100.00 |
| 12 | 广州复星云通小额贷款有限公司                                      | 小额贷款      | 中国  | 上海星鑫投资管理有限公司                 | 20.00  |
|    |                                                     |           |     | 上海遇志投资管理有限公司                 | 18.00  |
|    |                                                     |           |     | 复星南方投资管理有限公司                 | 30.00  |
| 13 | 复星保德信人寿保险有限公司                                       | 保险        | 中国  | 上海复星工业技术发展有限公司               | 50.00  |
| 14 | 德邦证券股份有限公司                                          | 证券经纪      | 中国  | 上海兴业投资发展有限公司                 | 93.64  |
| 15 | 中州期货有限公司                                            | 期货经纪      | 中国  | 德邦证券股份有限公司                   | 70.00  |
| 16 | 德邦基金管理有限公司                                          | 基金管理      | 中国  | 德邦证券股份有限公司                   | 70.00  |
| 17 | 德邦创新资本有限责任公司                                        | 特定客户资产管理  | 中国  | 德邦基金管理有限公司                   | 40.00  |
|    |                                                     |           |     | 上海兴业投资发展有限公司                 | 36.00  |
| 18 | 商盟商务服务有限公司                                          | 支付        | 中国  | 浙江商盟科技有限公司                   | 100.00 |
| 19 | 北京恒泰博车拍卖有限公司                                        | 拍卖        | 中国  | 亚东北辰股权投资有限公司                 | 3.18   |
|    |                                                     |           |     | 亚东北辰投资管理有限公司                 | 5.48   |
| 20 | 诚融（上海）动产信息服务有限公司                                    | 互联网金融信息服务 | 中国  | 上海钢联电子商务股份有限公司               | 27.00  |
| 21 | 鼎睿再保险有限公司                                           | 再保险       | 香港  | Spinel Investment Limited    | 86.93  |
| 22 | Fosun Hani Securities Limited                       | 证券经纪      | 香港  | Novel Growth Limited         | 100.00 |
| 23 | Fidelidade-Companhia de Seguros, S.A.               | 保险        | 葡萄牙 | Longrun Portugal, SGPS, S.A. | 84.99  |
| 24 | Multicare-Seguros de Saúde, S.A.                    | 保险        | 葡萄牙 | Longrun Portugal, SGPS, S.A. | 80.00  |
| 25 | Fidelidade Assistência - Companhia de Seguros, S.A. | 保险        | 葡萄牙 | Longrun Portugal, SGPS, S.A. | 80.00  |
| 26 | Meadowbrook Insurance Group, Inc.                   | 保险        | 美国  | 复星财富控股有限公司（HK）               | 100.00 |
| 27 | Taunus Insurance Opportunities SCS (Lux)            | 保险        | 卢森堡 | 复星产业控股有限公司                   | 90.02  |

|    |                                                              |                                |     |                                                           |       |
|----|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------|-------|
| 28 | NAGA Group AG                                                | 金融经纪                           | 德国  | Fosun Fintech Holdings (HK) Limited                       | 30.73 |
|    |                                                              |                                |     | Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA                     | 3.69  |
| 29 | Idera Capital Management Ltd.                                | 资产管理                           | 日本  | Fosun Property Holdings Limited                           | 98.00 |
| 30 | Hauck & Aufhäuser                                            | 私人银行                           | 德国  | Bridge Fortune Investment S.a.r.l.                        | 99.91 |
| 31 | Datebao Limited                                              | 保险经纪                           | 开曼  | Greatest Investments Limited                              | 9.58  |
| 32 | 复星康健融资租赁（上海）有限公司                                             | 融资租赁                           | 中国  | Fosun Golden Corona Finance Company Limited               | 20.00 |
|    |                                                              |                                |     | 上海复星平耀投资管理有限公司                                            | 20.00 |
|    |                                                              |                                |     | 上海星鑫投资管理有限公司                                              | 60.00 |
| 33 | 上海复星高科技集团财务有限公司                                              | 对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务 | 中国  | 复星高科                                                      | 66.00 |
|    |                                                              |                                |     | 南京钢铁联合有限公司                                                | 9.00  |
|    |                                                              |                                |     | 复星医药                                                      | 20.00 |
|    |                                                              |                                |     | 豫园股份                                                      | 5.00  |
| 34 | Kisht                                                        | 消费金融                           | 印度  | Greatest Investments Limited                              | 23.28 |
| 35 | Sal. Oppenheim Luxembourg                                    | 资产管理                           | 卢森堡 | Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG                       | 100   |
| 37 | Resolution Property IM LLP                                   | 资产管理                           | 英国  | 复星地产控股有限公司                                                | 60    |
| 38 | PARIS REALTY FUND Société anonyme à conseil d'administration | 资产管理                           | 法国  | Fosun Property Europe Holding (Lux) S.a.r.l. (Luxembourg) | 71.37 |
| 39 | Rio Bravo Investimentos Holding S.A.                         | 资产管理                           | 巴西  | 复星地产控股有限公司                                                | 50.1  |

## 六、收购人与上市公司、上市公司持股 5%以上股东之间的关联关系

收购人、上市公司、上市公司股东复星产投和复星高科均为实际控制人郭广昌先生控制的下属企业。

## 七、收购人之间的关联关系或一致行动关系

收购人的实际控制人均为郭广昌，属于同一控制下关联企业，且投资者签署了一致行动人协议，故收购人互为一致行动人。此外，各收购人董事、监事或高管人员还存在相互兼职情况，具体详见本节之“一、投资者基本情况”。除上述情

况外，各收购人相互之间不存在其他可能影响收购人资格的关系。

前述《一致行动人协议》主要内容如下：

#### “一、一致行动的内容

1. 各方同意，本协议有效期内，在任一方拟就有关标的公司经营发展的重大事项向股东会提出议案或就相关重大事项议案进行表决之前，一致行动人内部先对相关议案或表决事项进行协调，直至达成一致意见。如各方无法达成一致意见的，以浙江复星商业发展有限公司的意见为准。

2. 在本协议有效期内，除关联交易需要回避的情形外，各方保证在参加标的公司股东会行使表决权时按照各方事先协调所达成的一致意见行使表决权。各方可以亲自参加标的公司召开的股东会，也可以委托本协议他方代为参加股东会并行使表决权。

3. 本协议签署方互相承诺，不与本协议以外的第三方签署任何一致行动协议或作出类似安排，也不会作出影响标的公司控制权稳定性的其他行为。

#### 二、协议的变更或解除

本协议一经签订即不可撤销，除非本协议所规定的期限届满。

各方在协议期限内应完全履行本协议义务，非经各方协商一致并采取书面形式本协议不得随意变更。

#### 三、违约责任

任何一方违反本协议约定即构成违约，因其违约给他方造成损失的，应承担赔偿责任。

#### 四、争议解决

因履行本协议引起的一切争议，经各方友好协商不成，可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

#### 五、未尽事宜

本协议未尽事宜，经各方协商后签署书面补充协议，书面补充协议与本协议

具有同等效力。

#### 六、协议的效力及期限

各方应当遵照有关法律、法规的规定和本协议的约定以及各自所作出的承诺行使权利。本协议自签署之日起生效，有效期三年。

有效期满，各方如无异议，自动延期三年。”

收购人中，目前持有上市公司股票的复星高科和复星产投未向证券登记结算机构申请临时保管各自持有的该上市公司的全部股票。

## 第二节 收购决定及收购目的

### 一、收购目的

本次收购的目的是：收购人基于对上市公司未来发展前景的认可，通过以其持有的资产认购上市公司股份的方式，优化收购人、上市公司资本结构和业务结构，为收购人、上市公司的健康、稳定发展奠定基础。

### 二、关于收购人是否拟在未来 12 个月内继续增持上市公司股份或处置其已拥有权益的股份

通过本次收购，投资者将以资产认购方式合计获得上市公司 2,240,693,262 股股份，占本次交易完成后上市公司总股本的 58.35%（本次交易投资者最终获得的股票数量以中国证监会核准的发行数量为准）。截至本报告书摘要签署日，除本次收购中投资者认购上市公司发行的股份外，收购人未来十二个月内暂无继续增持上市公司股份或处置其已拥有权益之股份的具体方案，如果收购人根据实际情况需要在未来十二个月内进行前述安排，则届时将按照有关法律法规的要求，履行相应法律程序和信息披露义务。

### 三、本次交易已经履行的审批程序

#### （一）上市公司的决策过程

2016 年 12 月 20 日，上市公司发布关于筹划重大事项停牌公告；2017 年 1 月 3 日，上市公司发布关于重大资产重组停牌公告；2017 年 1 月 20 日，上市公司发布关于重大资产重组继续停牌公告，初步确定复星高科、浙江复星、黄浦区国资委或其指定的对象作为本次重大资产重组的交易对手；2017 年 2 月 20 日，上市公司发布了关于重大资产重组继续停牌公告；2017 年 3 月 11 日，上市公司发布了关于重大资产重组事项投资者说明会召开情况的公告；2017 年 3 月 20 日、2017 年 4 月 20 日、2017 年 5 月 20 日，上市公司分别发布了关于重大资产重组继续停牌公告。2017 年 5 月 26 日，上市公司发布了关于披露重大资产重组预案及公司股票继续停牌的公告，并披露了《发行股份购买资产暨关联交易预案》、《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》等文件；2017 年 6 月 24 日、2017 年 7 月 22 日、2017 年 8 月 21 日、2017 年 9 月 21 日、2017 年 10 月 21 日，上市公司发布了关于重大资产重组进展公告，鉴于本次重大资

产重组预案涉及的相关政策尚在研究中，上市公司需与监管部门进一步沟通落实，经申请，上市公司股票继续停牌。2017年11月9日，上市公司发布了关于公司股票复牌的提示性公告，并发布了关于对上海证交所《关于对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的信息披露问询函》的回复及《发行股份购买资产暨关联交易预案（修订稿）》等文件。

2017年5月25日，上市公司召开第九届董事会第六次会议，审议上市公司发行股份购买资产、收购人免予以要约方式增持公司股份等相关议案。

2017年11月20日，上市公司召开第九届董事会第十一次会议，审议了《关于公司发行股份购买资产的议案》、《关于提请股东大会同意郭广昌先生及其一致行动人免予以要约方式增持公司股份的议案》等相关议案。

2017年12月6日，上市公司召开2017年第四次股东大会（临时会议），审议《关于公司发行股份购买资产的议案》、《关于提请股东大会同意郭广昌先生及其一致行动人免予以要约方式增持公司股份的议案》等相关议案。

2018年1月12日，上市公司召开第九届董事会第十三次会议，审议《关于调整公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《关于本次交易方案调整不构成重大调整的议案》、《关于公司与方案调整前交易对方签订附生效条件的<发行股份购买资产之正式协议之补充协议>的议案》、《关于公司与方案调整前交易对方签订附生效条件的<发行股份购买资产之盈利预测补偿协议之补充协议>的议案》等相关议案。

2018年1月18日，上市公司召开第九届董事会第十四次会议，审议《关于调整公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《关于本次交易方案调整不构成重大调整的议案》、《关于公司与方案调整前交易对方签订附生效条件的<发行股份购买资产之正式协议之补充协议（二）>的议案》、《关于公司与方案调整前交易对方签订附生效条件的<发行股份购买资产之盈利预测补偿协议之补充协议（二）>的议案》等相关议案。

## （二）收购人的决策过程

本次交易预案已经收购人内部决策机构审议通过。

本次交易正式方案已经收购人内部决策机构审议通过。

本次交易投资者之一 Alliance Properties 不再作为收购人参与本次交易已经 Alliance Properties 内部决策机构审议通过。

本次交易正式方案调整已经有关收购人内部决策机构审议通过。

### （三）其他批准程序

本次交易已取得的其他批准程序有：

(1) 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；

(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的经济行为批复；

(3) 新元房产 100%股权评估结果已经上海市国资监管部门备案；

(4) 复星国际就本次交易根据《香港上市规则第 15 项应用指引》所递交的分拆上市申请已获得香港联交所批准<sup>1</sup>。

(5) 根据中国证监会上市公司并购重组委于 2018 年 1 月 31 日召开的 2018 年第 7 次会议审核结果，上市公司本次发行股份购买资产暨关联交易方案获得有条件通过。

本次交易还需获得如下批准：

(1) 商务部通过对本次交易有关各方实施的经营者集中审查；

(2) 中国证监会核准本次重组；

(3) 注册在中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。

---

<sup>1</sup> 根据香港联交所于 2017 年 12 月 21 日出具的批准文件，复星国际已经就本次分拆重组取得香港联交所对于上市规则第 15 项应用指引项下关于重组申请的确认。截至 2018 年 1 月 15 日，香港金杜律师事务所已出具法律意见书，“本所已于 2018 年 1 月 15 日与香港联合交易所有限公司（‘香港联交所’）进行沟通。香港联交所于沟通中以口头确认补充协议的签订不会影响其于 2017 年 12 月 21 日就公司根据香港联交所证券上市规则第 15 项应用指引递交的分拆申请所出具的确认证书。”

在履行以上全部授权、审批和备案程序之前，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。

### 第三节 收购方式

#### 一、本次收购前收购人在上市公司中拥有的权益情况

本次交易前，复星高科直接持有上市公司 132,420,209 股股份，占上市公司总股本的 9.21%；复星高科通过其全资子公司复星产投间接持有上市公司 247,745,078 股股份，占上市公司总股本的 17.24%，合计持有上市公司 380,165,287 股股份，占上市公司总股本的 26.45%。

#### 二、本次收购的方式

浙江复星、复地投资管理等 16 名投资者以其持有上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权认购上市公司 2,240,693,262 股股份。

#### 三、本次收购完成后收购人在上市公司中拥有的权益情况

本次交易前后，上市公司主要股东持股情况如下（交易后的持股情况以中国证监会最终批准的结果为准）：

| 序号 | 股东               | 重组前         |       | 重组后           |       |
|----|------------------|-------------|-------|---------------|-------|
|    |                  | 持股数（股）      | 比例（%） | 持股数（股）        | 比例（%） |
| 1  | 复星产投             | 247,745,078 | 17.24 | 247,745,078   | 6.45  |
| 2  | 复星高科             | 132,420,209 | 9.21  | 132,420,209   | 3.45  |
| 3  | 浙江复星             | 0           | 0.00  | 359,674,619   | 9.37  |
| 4  | 复地投资管理           | 0           | 0.00  | 1,008,022,080 | 26.25 |
| 5  | 复科投资             | 0           | 0.00  | 83,121,290    | 2.16  |
| 6  | 复曼投资             | 0           | 0.00  | 22,980,057    | 0.60  |
| 7  | 复北投资             | 0           | 0.00  | 15,132,551    | 0.39  |
| 8  | Phoenix Prestige | 0           | 0.00  | 23,893,503    | 0.62  |
| 9  | 复颐投资             | 0           | 0.00  | 9,455,465     | 0.25  |
| 10 | 润江置业             | 0           | 0.00  | 87,916,239    | 2.29  |
| 11 | 复久紫郡             | 0           | 0.00  | 48,267,739    | 1.26  |
| 12 | 复远越城             | 0           | 0.00  | 18,962,326    | 0.49  |
| 13 | 复晶投资             | 0           | 0.00  | 25,824,595    | 0.67  |
| 14 | 复昌投资             | 0           | 0.00  | 47,713,514    | 1.24  |
| 15 | 艺中投资             | 0           | 0.00  | 119,147,885   | 3.10  |
| 16 | 复川投资             | 0           | 0.00  | 187,351,435   | 4.88  |

| 序号 | 股东           | 重组前                  |               | 重组后                  |               |
|----|--------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|    |              | 持股数（股）               | 比例（%）         | 持股数（股）               | 比例（%）         |
| 17 | 复迈投资         | 0                    | 0.00          | 53,370,501           | 1.39          |
| 18 | Spread Grand | 0                    | 0.00          | 129,859,463          | 3.38          |
| 小计 |              | <b>380,165,287</b>   | <b>26.45</b>  | <b>2,620,858,549</b> | <b>68.25</b>  |
| 19 | 其他股东         | 1,057,156,689        | 73.55         | 1,218,964,564        | 31.75         |
| 合计 |              | <b>1,437,321,976</b> | <b>100.00</b> | <b>3,839,823,113</b> | <b>100.00</b> |

#### 四、关于豁免要约收购

《收购办法》第六十三条规定“有下列情形之一的，相关投资者可以免于按照前款规定提交豁免申请，直接向证券交易所和证券登记结算机构申请办理股份转让和过户登记手续：（一）经上市公司股东大会非关联股东批准，投资者取得上市公司向其发行的新股，导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的 30%，投资者承诺 3 年内不转让本次向其发行的新股，且公司股东大会同意投资者免于发出要约……”

收购人本次收购系由于取得上市公司向其发行的新股，导致其在上市公司拥有的股份超过上市公司已发行股份的 30%。投资者已做出如下承诺：因本次交易获得的股份自该股份发行结束之日起 36 个月内不转让；本次交易完成后 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，其持有上市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。前述锁定期届满之时，如因标的公司未能达到相关盈利承诺而导致其须向上市公司履行股份补偿义务且该等股份补偿义务尚未履行完毕的，上述锁定期延长至其股份补偿义务履行完毕之日。

豫园股份已于 2017 年 12 月 6 日召开 2017 年第四次股东大会（临时会议），审议通过《关于提请股东大会同意郭广昌先生及其一致行动人免予以要约方式增持公司股份的议案》，其中关联股东已回避表决。

综上所述，投资者可以免于向中国证监会提交豁免申请，直接向证券交易所和证券登记结算机构申请办理股份转让和过户登记手续。

## 五、收购人拥有上市公司权益的权利限制情况及其他安排

复星高科、复星产投已做出如下承诺：其在本次重组前持有的上市公司股票，自本次交易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。

除本节之“四、关于豁免要约收购”披露的情况和前述情况外，收购人拥有上市公司权益不存在其他权利限制情况或安排。

## 六、本次收购的相关协议

2017年11月20日，原投资者和上市公司签订了《发行股份购买资产协议之正式协议》及《盈利预测补偿协议》。该等协议的主要内容如下：

### 1、总体方案

本次重大资产重组总体方案为发行股份购买资产，具体如下：

（1）上市公司以非公开发行股份的方式向原投资者购买其共同或分别持有的上海星泓、闵祥地产等 26 家公司的全部或部分股权。

（2）上市公司以非公开发行股份的方式向黄房公司发行股份购买其持有的新元房产 100%股权。

### 2、发行股份购买资产

双方同意聘请具有证券从业资格的评估机构，以《发行股份购买资产协议之正式协议》协商确定的评估基准日（即 2017 年 6 月 30 日）对拟购买资产的价值进行评估。双方同意，拟购买资产的最终交易价格以具有证券期货业务资格的评估机构出具的拟购买资产的评估报告载明的评估值为依据。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《评估报告》，本次交易中，上海星泓、闵祥地产等 26 家公司的全部或部分股权的评估值为 2,423,039.78 万元，交易价格以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价格为 2,423,039.78 万元。如过渡期间标的公司发生增资、减资、分红等情形的，双方将对拟购买资产的最终交易价格进行调整。

上市公司以向原投资者发行股份的方式购买拟购买资产。

### 3、本次发行

上本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。

本次发行的发行对象为原投资者。

本次发行的定价基准日为上市公司就发行股份购买资产召开的第九届董事会第六次会议决议公告之日。

发行价格为定价基准日前20个交易日上市公司A股股票交易均价（经上市公司2016年年度股东大会审议通过的除权除息调整后）的90%，为9.98元/股。

2017年4月27日，上市公司2016年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，向全体股东按每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。

在定价基准日至本次发行的股票发行日期间，上市公司股票发生其他派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，本次发行的发行价格将按照上交所相关规则作相应调整，发行股份数量也随之调整。发行价格的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为 $P_0$ ，每股送股或转增股本数为 $N$ ，每股增发新股或配股数为 $K$ ，增发新股价或配股价为 $A$ ，每股派息为 $D$ ，调整后发行价格为 $P_1$ （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = \frac{P_0}{(1+N)}$

增发新股或配股： $P_1 = \frac{P_0 + A \times K}{(1+K)}$

三项同时进行： $P_1 = \frac{P_0 - D + A \times K}{(1+K+N)}$

最终发行价格尚需经上市公司股东大会审议通过及中国证监会的核准。

根据标的资产的作价，本次发行股份购买资产的股份发行数量为2,427,895,555股。本次发行股份的数量将根据拟购买资产最终交易价格除以发行价格确定。

原投资者通过本次交易分别取得的上市公司新增股份数量的计算公式为：

原投资者中的每一投资者取得股份数量=每一投资者持有的标的股权交易作价÷本次发行价格。

上市公司拟对原投资者发行股份数量的情况如下表所示：

| 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% | 359,674,619          |
| 2  | 复地投资管理 | 闵祥地产    | 100% | 18,090,410           |
|    |        | 复星物业    | 100% | 60,316,583           |
|    |        | 复城润广    | 100% | 174,585,521          |
|    |        | 宁波星健    | 100% | 9,788,827            |
|    |        | 博城置业[1] | 100% | 117,636,192          |
|    |        | 长沙复地    | 100% | 59,416,152           |
|    |        | 苏州星和    | 70%  | 13,761,025           |
|    |        | 金成品屋[2] | 60%  | -767,164             |
|    |        | 复地通达    | 60%  | 57,511,448           |
|    |        | 复地通盈    | 60%  | 84,711,961           |
|    |        | 复毓投资    | 50%  | 115,827,955          |
|    |        | 复旻投资    | 50%  | 27,911,623           |
|    |        | 天津湖滨    | 55%  | 101,592,687          |
|    |        | 复拓置业    | 51%  | 23,918,018           |
|    |        | 复曼达置业   | 51%  | 40,618,955           |
|    |        | 海南复地[1] | 50%  | 94,554,659           |
|    |        | 复地东郡    | 10%  | 25,350,703           |
|    |        | 光霞地产    | 35%  | 30,128,694           |
|    |        | 小计      |      | <b>1,054,954,249</b> |
| 3  | 复科投资   | 天津湖滨    | 45%  | 83,121,290           |
| 4  | 复曼投资   | 复拓置业    | 49%  | 22,980,057           |
| 5  | 复北投资   | 复曼达置业   | 19%  | 15,132,551           |

| 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   |                      |
| 6  | Phoenix Prestige | 复曼达置业       | 30%  | 23,893,503           |
| 7  | 复颐投资             | 海南复地[1]     | 5%   | 9,455,465            |
| 8  | 润江置业             | 复地东郡        | 51%  | 129,288,587          |
| 9  | 复久紫郡             | 复地东郡        | 28%  | 70,981,969           |
| 10 | 复远越城             | 复地东郡        | 11%  | 27,885,773           |
| 11 | 复晶投资             | 光霞地产        | 30%  | 25,824,595           |
| 12 | China Alliance   | Globeview   | 100% | 37,566,683           |
|    |                  | Winner Gold | 100% | 29,693,416           |
|    |                  | 小计          |      | <b>67,260,099</b>    |
| 13 | 复昌投资             | 闵光地产        | 100% | 47,713,514           |
| 14 | 艺中投资             | 武汉复江        | 100% | 119,147,885          |
| 15 | 复川投资             | 成都复地明珠      | 66%  | 187,351,435          |
| 16 | 复迈投资             | 复鑫置业        | 50%  | 53,370,501           |
| 17 | Spread Grand     | 上海星耀        | 50%  | 129,859,463          |
|    | 合计               |             |      | <b>2,427,895,555</b> |

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，截至评估基准日，金成品屋 60%股权评估值为负，金成品屋 60%股权评估作价为负，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。

最终发行数量尚需经上市公司股东大会审议通过以及中国证监会的核准。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。

原投资者共同且连带同意并承诺，上市公司向其发行的股份自相关股份登记至其各自名下之日起 36 个月内不进行转让；本次交易完成后 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，则原投资者持有的上市公司股份锁定期自动延长至少 6 个月（若上述期间上市公司发生派息、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）。

本次交易完成后，原投资者在本次交易中所认购的上市公司股票因上市公司分配股票股利、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。

本次发行的股票将在上交所上市，待上述锁定期届满后，本次发行的股票将依据中国证监会和上交所的规定在上交所交易。

双方同意并确认：《发行股份购买资产协议之正式协议》生效后，原投资者应及时协助上市公司办理拟购买资产的工商变更登记手续，上市公司应及时协助原投资者就本次发行涉及的股票在上交所及证券登记结算公司办理证券登记手续。

#### 4、拟购买资产的交割

原投资者应于《发行股份购买资产协议之正式协议》生效后的 60 个交易日内（或经双方书面商定的其他日期）完成拟购买资产的工商变更手续。原投资者将其持有的标的股权工商变更至上市公司名下，经上市公司确认，即视为原投资者已履行完毕拟购买资产交付义务。

除非双方另有约定，自交割日起，标的资产的盈亏将由上市公司享有和承担，于标的资产之上已现实存在或将来可能发生的任何权利、权益、风险、损失、义务、责任、债务均由上市公司享有及承担，有关或有债务及诉讼事项由上市公司承担。

在交割日，原投资者应当将标的资产（包括与标的资产相关的全部资产、负债、权益、业务、人员等）直接交付给上市公司或其指定的接受方，并与上市公司共同签署资产转让交割单。

在原投资者已经完成《发行股份购买资产协议之正式协议》5.1 条过户及/或移交手续后 1 个月内，上市公司为原投资者在证券登记结算机构办妥股票登记手续，以使原投资者成为《发行股份购买资产协议之正式协议》第 4 条约定之种类和数额的股票合法持有人。

#### 5、过渡期及期间损益约定

双方同意并确认，拟购买资产应于交割日交割完成后进行审计，审计基准日为交割日前月末（交割日在当月 15 日前）或当月末（交割日在当月 15 日后），以根据《发行股份购买资产协议之正式协议》约定明确相关资产损益的享有或承

担。

双方同意并确认，自基准日起至交割日止，拟购买资产经模拟合并审计产生盈利的，盈利由上市公司享有；模拟合并审计产生亏损的，亏损由原投资者承担，并以现金形式对上市公司予以补偿，原投资者中的每一投资者对其他投资者的现金补偿义务向上市公司承担连带赔偿责任。该等期间的损益将由原投资者于交割日之后安排专项审计确定，费用由上市公司承担。

## 6、盈利承诺

双方同意，如因标的公司在一定的利润承诺期未能达到约定的承诺净利润，原投资者应当连带地按约定方式给予上市公司补偿，双方确认将另行签署符合法律规定的盈利承诺及补偿协议，具体内容以签署的盈利承诺及补偿协议为准。

根据投资者和上市公司签署的《盈利预测补偿协议》的有关内容，盈利承诺的具体情况如下：

### (1) 利润补偿年度

经《盈利预测补偿协议》签署各方一致确认，标的公司股东经有权工商行政管理部门登记变更为上市公司之日，为本次资产收购交易的交割日。

《盈利预测补偿协议》签署各方同意，原投资者所承诺的利润补偿期间为：本次资产收购交易的实施完毕（即标的股权全部过户完毕）当年，及其后连续两个完整会计年度（“利润补偿年度”）。如本次资产收购交易在 2018 年内实施完毕，利润补偿年度为 2018 年、2019 年、2020 年；如本次资产收购交易无法在 2018 年实施完毕，利润补偿年度则相应往后顺延。

### (2) 保证责任及盈利预测与承诺

原投资者对在利润补偿期间内主要采用动态假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的标的资产扣除非经常性损益后归属于上市公司所有者的净利润合计数（以下简称“扣非净利润数”）进行承诺。

原投资者中每一投资者对其他投资者的补偿义务向上市公司承担连带赔偿责任。

根据《评估报告》，原投资者持有的标的资产中主要采用动态假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产（以下简称“资产范围 A”）如下表所示：

| 序号                                   | 标的公司    | 本次交易获得股权比例 | 评估值（万元）             |
|--------------------------------------|---------|------------|---------------------|
| 1                                    | 上海星泓*   | 100%       | 358,955.27          |
| 2                                    | 闵祥地产    | 100%       | 18,054.23           |
| 3                                    | 复城润广    | 100%       | 174,236.35          |
| 4                                    | 博城置业    | 100%       | 117,400.92          |
| 5                                    | 长沙复地    | 100%       | 59,297.32           |
| 6                                    | 苏州星和    | 70%        | 13,733.50           |
| 7                                    | 金成品屋    | 60%        | -765.63             |
| 8                                    | 复地通达    | 60%        | 57,396.43           |
| 9                                    | 复地通盈    | 60%        | 84,542.54           |
| 10                                   | 复毓投资    | 50%        | 115,596.30          |
| 11                                   | 复旻投资    | 50%        | 27,855.80           |
| 12                                   | 天津湖滨*   | 100%       | 184,344.55          |
| 13                                   | 复拓置业    | 100%       | 46,804.28           |
| 14                                   | 复曼达置业   | 100%       | 79,485.72           |
| 15                                   | 海南复地    | 55%        | 103,802.11          |
| 16                                   | 复地东郡*   | 100%       | 253,000.02          |
| 17                                   | 光霞地产    | 65%        | 55,841.38           |
| 18                                   | 闵光地产    | 100%       | 47,618.09           |
| 19                                   | 武汉复江    | 100%       | 118,909.59          |
| 20                                   | 成都复地明珠* | 66%        | 186,976.73          |
| 21                                   | 复鑫置业    | 50%        | 53,263.76           |
| 22                                   | 上海星耀    | 50%        | 129,599.75          |
| ①上述标的资产估值                            |         |            | <b>2,285,949.00</b> |
| ②上述标的资产中以市场法等评估方法评估的投资性<br>房地产评估值【注】 |         |            | <b>556,989.92</b>   |
| “资产范围 A”评估值（①-②）                     |         |            | <b>1,728,959.08</b> |

注：标的公司上海星泓、天津湖滨、复地东郡和成都复地明珠中，有部分资产以市场法进行评估，已纳入需要根据市场法等评估方法的资产范围（详见《盈利预测补偿协议》3.5 条序号 5-8 的资产），补偿期内每年进行减值测试，承诺不减值。

原投资者承诺，上述“资产范围 A”内的标的资产对应的在 2018 年至 2020 年经审计扣非净利润额合计数总额（指“三年累计值”）不低于人民币 700,000 万元，且剩余资产总体在利润补偿期末不发生减值。

扣非净利润额合计数的计算方式如下：

扣非净利润额合计数 =  $\sum$ （资产范围 A 中的单项标的公司实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 \* 本次交易该项资产置入的股权比例）

根据《评估报告》，原投资者持有的标的资产中主要采用市场法评估的资产（以下简称“资产范围 B”）如下表所示：

| 序号                      | 资产              | 拟购买股比  | 评估值（万元）           |
|-------------------------|-----------------|--------|-------------------|
| 1                       | 复星物业            | 100%   | 60,195.95         |
| 2                       | 宁波星健            | 100%   | 9,769.25          |
| 3                       | Globeview       | 100%   | 37,491.55         |
| 4                       | WinnerGold      | 100%   | 29,634.03         |
| ①上述主要以市场法等评估方法评估的标的资产小计 |                 |        | <b>137,090.78</b> |
| 5                       | *即墨复星天贸城        | 待开发物业  | 76,475.02         |
| 6                       | *天津湖滨一期、二期商业    | 投资性房地产 | 163,313.82        |
| 7                       | *复地东郡项目 3 期（土地） | 待开发物业  | 292,331.78        |
| 8                       | *成都复地明珠投资性物业    | 投资性房地产 | 24,869.30         |
| ②上述以市场法等评估方法评估的投资性房地产小计 |                 |        | <b>556,989.92</b> |
| “资产范围 B”评估值（①+②）        |                 |        | <b>694,080.70</b> |

原投资者承诺，上述“资产范围 B”内的标的资产总体在利润补偿期内每年末均不发生减值。

### (3) “资产范围 A”利润差额的确定

“资产范围 A”内的标的资产交割完成后，上市公司将在利润补偿期间内的每个会计年度结束后 4 个月内，聘请具有证券业务资格的会计师事务所对“资产范围 A”内的标的资产在利润补偿期间各年度实现的扣非净利润额合计数出具专项审计报告。

“资产范围 A”内的标的资产在利润补偿期间各年度的实际扣非净利润额合计数，均以专项审计报告中经审计的扣非净利润额合计数为准，并在利润补偿期间内上市公司每年的年度报告中单独披露“资产范围 A”内的标的资产实现的实际扣非净利润额合计数。

原投资者将在利润补偿期间的最后一年专项审计报告出具后，确定应补偿的股份数量，而后实施股份补偿。

### (4) “资产范围 A”利润补偿方式及数额

#### ① “资产范围 A”补偿方式

“资产范围 A”内的标的资产在利润补偿期限（2018 年至 2020 年）内实际扣非净利润额合计数的总额（指“三年累计数”）未达到承诺扣非净利润额合计数的

总额人民币 700,000 万元时，原投资者应按照以下方式向上市公司进行补偿：

原投资者应以其在本次资产收购交易中取得的上市公司股份补偿。上市公司应当召开股东大会，经股东大会审议通过，将由上市公司按照人民币 1 元的总价回购原投资者持有的该等应补偿股份并按照有关法律规定予以注销，并以书面方式通知原投资者。

上述股份补偿应由原投资者在上市公司聘请的具有证券期货从业资格的审计机构出具利润补偿期间的最后一年专项审计报告之日起 60 日内，由原投资者向上市公司支付。未能在 60 日之内补偿的，应当继续履行补偿责任并按日计算延迟支付的利息，日利率为应补偿而未补偿金额的万分之五。

## ② “资产范围 A”补偿金额的确定

根据上市公司指定的会计师事务所就标的公司在利润补偿年度内各会计年度盈利实现情况出具的《专项审核报告》，如果标的公司在利润补偿年度内连续三个完整会计年度实际扣非净利润额合计数总额未能达到承诺扣非净利润额合计数总额人民币 700,000 万元，则上市公司应在该年度的年度报告披露之日起 10 日内，以书面方式通知补偿方事实以及应补偿的股份数量。各补偿方应补偿股份数的计算方式如下：

盈利承诺应补偿股份数 = (利润补偿期间承诺扣非净利润额合计数总额 - 利润补偿期间实际扣非净利润额合计数总额) × 原投资者本次发行中通过“资产范围 A”标的资产认购的股份总数 ÷ 利润补偿期间承诺扣非净利润额合计数总额。

其中：

原投资者本次发行中通过“资产范围 A”标的资产认购的股份总数 = “资产范围 A”标的资产评估值 ÷ 本次交易每股发行价格

如果利润补偿期间内上市公司以转增或送股方式进行分配而导致原投资者持有的上市公司股份数发生变化，则上市公司回购股份的数量应调整为：按上述公式计算的应补偿股份数 × (1 + 转增或送股比例)。原投资者同意，如果利润补偿期间内上市公司有现金分红的，原投资者按《盈利预测补偿协议》计算的应补偿股份对应的分红收益应返还上市公司，计算公式为：应返还金额 = 每股已分配

现金股利×补偿股份数量。

自应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销前，该等股份不拥有表决权，且不享有股利分配的权利。

③ “资产范围 A”利润补偿期间届满后的减值测试及补偿

在利润补偿期限届满后 4 个月内，上市公司应聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所依照中国证监会的规则及要求，对“资产范围 A”内标的资产出具《减值测试报告》。如期末减值额>盈利承诺已补偿股份总数×本次交易每股发行价格，则补偿方应对上市公司另行补偿股份，该应补偿股份由上市公司以总价人民币 1 元的价格进行回购并予以注销。应补偿股份数的计算公式如下：

减值测试应补偿股份数=期末减值额÷本次交易每股发行价格—盈利承诺已补偿股份数。

如果利润补偿期间内上市公司实施转增或送股方式进行分配的，则“每股发行价格”及“减值测试应补偿股份数”进行相应调整。

前述减值额为标的资产的交易作价减去补偿期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

(5) “资产范围 B”利润补偿年度届满后的减值测试及补偿

“资产范围 B”内的标的资产交割完成后，上市公司将在利润补偿期间内的每个会计年度结束后 4 个月内，聘请具有证券业务资格的会计师事务所对“资产范围 B”内的标的资产出具《减值测试报告》。如期末减值额>承诺已补偿股份总数×本次交易每股发行价格，则补偿方应对上市公司另行补偿股份，该应补偿股份由上市公司以总价人民币 1 元的价格进行回购并予以注销。应补偿股份数的计算公式如下：

“资产范围 B”减值测试应补偿股份数=期末减值额÷本次交易每股发行价格—累计已补偿股份数。

前述减值额为标的资产的交易作价减去补偿期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

如果利润补偿期间内豫园股份实施转增或送股方式进行分配的，则“每股发行价格”及“减值测试应补偿股份数”进行相应调整。

若当期“资产范围 B”减值测试应补偿股份数小于 0 时，按 0 取值，即就“资产范围 B”累计已补偿金额在任何情况下均不退回原投资者。

应补偿股份的总数（包括“资产范围 A”与“资产范围 B”应补偿股份数）不超过本次发行股份购买资产中原投资者通过标的资产（包括“资产范围 A”与“资产范围 B”）取得的新股总数。

#### (6) 《盈利预测补偿协议》的生效

《盈利预测补偿协议》自协议各方签署之日起成立，与各方签署的《发行股份购买资产协议之正式协议》同时生效。

### 7、人员安置

本次重大资产重组不改变标的公司员工与其工作单位之间的劳动合同关系，原劳动合同关系继续有效。

### 8、债权债务处置

拟购买资产包含的所有债权、债务仍由拟购买资产按其相关约定继续享有或承担。

### 9、上市公司的承诺与保证

(1) 上市公司保证，其为依据中国法律合法设立并有效存续的股份有限公司，拥有完全的权利和授权订立及履行《发行股份购买资产协议之正式协议》。

(2) 上市公司保证，其在《发行股份购买资产协议之正式协议》的谈判和履行过程中，向原投资者提供的所有资料（包括清单、明细、合同、协议、同意文件、证明、报表、凭证、书面说明以及其公告的财务报告及相关财务会计数据、信息等）均是真实、准确、完整、有效的，不存在任何因主观故意导致的虚假、隐瞒、误导或遗漏的情形。

(3) 上市公司保证，至《发行股份购买资产协议之正式协议》签署之日，除向原投资者书面披露以及上市公司在证券市场公告披露的信息以外，不存在以下

情形：

① 上市公司存在未决的或者可能使其遭受重大不利后果的纠纷、重大诉讼、仲裁事件、行政处罚或政府调查；

② 上市公司从事或参与任何违反中国法律、法规的行为，并最终使上市公司在将来可能被处以重大罚款或承担重大法律责任；

③ 上市公司为其他任何人的债务向任何人提供担保（包括但不限于保证担保、抵押担保、质押担保和留置，或者在上市公司的任何资产上设置任何担保权益）。

(4) 上市公司承诺，在《发行股份购买资产协议之正式协议》签署后不会实施任何有可能对该协议的效力和履行构成不利影响的行为，将积极履行该协议。

#### **10、 原投资者的承诺与保证**

(1) 原投资者保证，其为依据注册地法律合法设立并有效存续的有限责任公司，拥有完全的权利和授权订立及履行《发行股份购买资产协议之正式协议》。

(2) 原投资者保证，拟购买资产标的公司依法成立并有效存续，不存在违反法律、法规、其它规范性文件及其公司章程所规定的导致或可能导致标的公司终止之情形。

(3) 原投资者保证，其对拟购买资产拥有合法、完整的权利，不存在任何被查封、被扣押的情形。

(4) 原投资者保证，不存在任何未披露的重大抵押、质押或其他担保权益，也不存在任何其他未经披露的第三方的权利。

(5) 原投资者承诺，自《发行股份购买资产协议之正式协议》签署之日起至本次重大资产重组完成前，原投资者将不对拟购买资产进行再次转让、质押、托管或设置任何形式的权利负担或第三方权利；亦不协商或/和签订与该协议的目的相冲突、或包含禁止或限制该协议目的实现的条款的合同、协议、备忘录等各种形式的法律文件。

(6) 原投资者承诺，在本次重大资产重组完成前，确保标的公司按国家相关

法律法规、其它规范性文件以及各标的公司公司章程和内部管理规定的要求，正常、有序、合法经营。

(7) 原投资者承诺，在本次重大资产重组完成前，标的公司存在的任何因交割日前的原因或行为导致的行政处罚、赔偿、纠纷、损失或其他或有负债等，均由原投资者负责处理及承担。

(8) 原投资者承诺，标的公司已取得除原投资者外的其他所有股东同意本次交易以及各自股东放弃优先购买权的声明。

(9) 原投资者承诺，投资者及标的资产的股权架构调整完毕。

(10) 原投资者承诺，持有的标的股权权属清晰，标的股权已解除所有股权质押及其他股权转让限制，不存在涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或妨碍权属转移的其他情况。

(11) 原投资者承诺，部分标的公司已完成债权转股权的工商变更登记。

(12) 原投资者承诺，不会实施任何有可能对《发行股份购买资产协议之正式协议》的效力和履行构成不利影响的行为，该协议签署后，将积极履行该协议。

(13) 原投资者承诺，自《发行股份购买资产协议之正式协议》生效之日起 60 交易日内，履行标的资产过户至上市公司或其指定接收方的义务（包括但不限于在该协议约定的原则条件下进行标的资产转让而向有关主管部门报请审批、核准及/或备案的相关手续及/或文件等，若需）。

## **11、 违约责任**

《发行股份购买资产协议之正式协议》生效后，除不可抗力因素外，任何一方（上市公司或原投资者中的任何一方，原投资者各方互为一致行动人，此时称“违约方”）根本违反该协议约定，其他方（此时称“守约方”）有权要求违约方赔偿守约方因此遭受的所有实际经济损失。

《发行股份购买资产协议之正式协议》所约定的违约责任之法律效力独立于该协议，不因该协议未生效而无效。

## **12、 协议的成立和生效**

《发行股份购买资产协议之正式协议》自签署之日起成立，在下述先决条件全部满足之日（以最后一个条件的满足日为准）正式生效。《发行股份购买资产协议之正式协议》任何一项先决条件未能得到满足，《发行股份购买资产协议之正式协议》自始无效：

- (1) 协议双方完成本协议的签署；
- (2) 上市公司董事会、股东大会批准本次重大资产重组相关议案；
- (3) 浙江复星、复地投资管理等 17 名对象各自内部决策机构批准本次资产购买交易相关事项；
- (4) 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；
- (5) 本次重大资产重组涉及的新元房产 100%股权评估报告已经出具并经国资主管部门备案；
- (6) 上市公司向黄房公司发行股份购买新元房产 100%股权的《发行股份购买资产之正式协议》生效；
- (7) 注册在中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）；
- (8) 上市公司就拟购买的注册在中国境外的标的资产取得有权发展与改革委员会主管部门和商务主管部门的批准（如需）；
- (9) 中国证监会核准本次重大资产重组方案；
- (10) 本次交易尚待复星国际根据香港上市规则第 15 项应用指引所递交的分拆上市申请获得香港联交所批准；
- (11) 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）；
- (12) 其他需履行的行政主管机关的审批/前置备案等程序（如需）。

2018 年 1 月 12 日，原投资者和上市公司签订了《发行股份购买资产正式协议之补充协议》，该协议的主要内容如下：“

### 1、本次重大资产重组的总体方案的变更

本次重大资产重组总体方案交易对方、本次重大资产重组拟购买资产变更具体情况如下：

上市公司以非公开发行股份的方式向浙江复星、复地投资管理等 16 名投资者购买其共同或分别持有的上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权；China Alliance 不再作为本次交易的投资者参加交易，Globeview100%股权、Winner Gold100%股权亦不再作为本次交易的标的资产参加交易，即本次重大资产重组交易对方变更为浙江复星、复地投资管理等 16 名投资者以及黄房公司，本次重大资产重组拟购买资产变更为上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权以及新元房产 100%股权。

### 2、上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权评估值变更

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《评估报告》，本次交易中，上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权的评估值为 2,355,914.21 万元，交易价格以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价格为 2,355,914.21 万元。如过渡期间标的公司发生增资、减资、分红等情形的，双方将对拟购买资产的最终交易价格进行调整。

### 3、发行数量变更

根据上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权的作价，本次向浙江复星、复地投资管理等 16 名投资者发行股份购买资产的股份发行数量为 2,360,635,456 股。本次发行股份的数量将根据拟购买资产最终交易价格除以发行价格确定。

上市公司拟对浙江复星、复地投资管理等 16 名投资者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% | 359,674,619 |
| 2  | 复地投资管理 | 闵祥地产   | 100% | 18,090,410  |
|    |        | 复星物业   | 100% | 60,316,583  |

| 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   |                      |
|    |                  | 复城润广      | 100% | 174,585,521          |
|    |                  | 宁波星健      | 100% | 9,788,827            |
|    |                  | 博城置业[1]   | 100% | 117,636,192          |
|    |                  | 长沙复地      | 100% | 59,416,152           |
|    |                  | 苏州星和      | 70%  | 13,761,025           |
|    |                  | 金成品屋[2]   | 60%  | -767,164             |
|    |                  | 复地通达      | 60%  | 57,511,448           |
|    |                  | 复地通盈      | 60%  | 84,711,961           |
|    |                  | 复毓投资      | 50%  | 115,827,955          |
|    |                  | 复昶投资      | 50%  | 27,911,623           |
|    |                  | 天津湖滨      | 55%  | 101,592,687          |
|    |                  | 复拓置业      | 51%  | 23,918,018           |
|    |                  | 复曼达置业     | 51%  | 40,618,955           |
|    |                  | 海南复地[1]   | 50%  | 94,554,659           |
|    |                  | 复地东郡      | 10%  | 25,350,703           |
|    |                  | 光霞地产      | 35%  | 30,128,694           |
|    |                  | <b>小计</b> |      | <b>1,054,954,249</b> |
| 3  | 复科投资             | 天津湖滨      | 45%  | 83,121,290           |
| 4  | 复曼投资             | 复拓置业      | 49%  | 22,980,057           |
| 5  | 复北投资             | 复曼达置业     | 19%  | 15,132,551           |
| 6  | Phoenix Prestige | 复曼达置业     | 30%  | 23,893,503           |
| 7  | 复颐投资             | 海南复地[1]   | 5%   | 9,455,465            |
| 8  | 润江置业             | 复地东郡      | 51%  | 129,288,587          |
| 9  | 复久紫郡             | 复地东郡      | 28%  | 70,981,969           |
| 10 | 复远越城             | 复地东郡      | 11%  | 27,885,773           |
| 11 | 复晶投资             | 光霞地产      | 30%  | 25,824,595           |
| 12 | 复昌投资             | 闵光地产      | 100% | 47,713,514           |
| 13 | 艺中投资             | 武汉复江      | 100% | 119,147,885          |
| 14 | 复川投资             | 成都复地明珠    | 66%  | 187,351,435          |
| 15 | 复迈投资             | 复鑫置业      | 50%  | 53,370,501           |
| 16 | Spread Grand     | 上海星耀      | 50%  | 129,859,463          |
|    | <b>合计</b>        |           |      | <b>2,360,635,456</b> |

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，截至评估基准日，金成品屋 60%股权评估值为负，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。

#### 4、协议效力

该协议自签署之日起成立，经上市公司董事会审议通过后和《发行股份购买资产协议之正式协议》一并生效。

该协议构成《发行股份购买资产协议之正式协议》不可分割的一部分。

该协议与《发行股份购买资产协议之正式协议》不一致之处，适用该协议的约定。该协议未尽事宜，仍适用《发行股份购买资产协议之正式协议》的约定。”

2018年1月12日，原投资者和上市公司签订了《盈利预测补偿协议之补充协议》，该协议的主要内容如下：

##### 1、本次重大资产重组的总体方案的变更

本次重大资产重组总体方案交易对方、本次重大资产重组拟购买资产变更具体情况如下：

上市公司以非公开发行股份的方式向浙江复星、复地投资管理等 16 名投资者购买其共同或分别持有的上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权；China Alliance 不再作为本次交易的投资者参加交易，Globeview100%股权、Winner Gold100%股权亦不再作为本次交易的标的资产参加交易，即本次重大资产重组交易对方变更为浙江复星、复地投资管理等 16 名投资者以及黄房公司，本次重大资产重组拟购买资产变更为上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权以及新元房产 100%股权。

##### 2、标的资产中主要采用市场法等评估方法的资产变更

根据《评估报告》，变更后标的资产中主要采用市场法等评估方法的资产（以下简称“资产范围 B”）如下表所示：

| 序号                       | 资产       | 拟购买股比 | 评估值（万元）          |
|--------------------------|----------|-------|------------------|
| 1                        | 复星物业     | 100%  | 60,195.95        |
| 2                        | 宁波星健     | 100%  | 9,769.25         |
| ① 上述主要以市场法等评估方法评估的标的资产小计 |          |       | <b>69,965.20</b> |
| 3                        | *即墨复星天贸城 | 待开发物业 | 76,475.02        |

| 序号                             | 资产              | 拟购买股比  | 评估值（万元）           |
|--------------------------------|-----------------|--------|-------------------|
| 4                              | *天津湖滨一期、二期商业    | 投资性房地产 | 163,313.82        |
| 5                              | *复地东郡项目 3 期（土地） | 待开发物业  | 292,331.78        |
| 6                              | *成都复地明珠投资性物业    | 投资性房地产 | 24,869.30         |
| <b>②上述以市场法等评估方法评估的投资性房地产小计</b> |                 |        | <b>556,989.92</b> |
| <b>“资产范围 B”评估值（①+②）</b>        |                 |        | <b>626,955.12</b> |

### 3、协议效力

该协议自签署之日起成立，经上市公司董事会审议通过后和《盈利预测补偿协议》一并生效。

该协议构成《盈利预测补偿协议》不可分割的一部分。

该协议与《盈利预测补偿协议》不一致之处，适用该协议的约定。该协议未尽事宜，仍适用《盈利预测补偿协议》的约定。”

2018 年 1 月 18 日，原投资者和上市公司签订了《发行股份购买资产正式协议之补充协议（二）》，该协议的主要内容如下：

#### 1、本次重大资产重组的总体方案的变更

本次重大资产重组总体方案变更具体情况如下：

本次重大重组中，豫园股份拟购买投资者持有博城置业、复地东郡的标的股权由 100%分别变更为 67%、68%。

#### 2、上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权评估值变更

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《评估报告》本次交易中，上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权的评估值为 2,236,211.89 万元，交易价格以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价格为 2,236,211.89 万元。如过渡期间标的公司发生增资、减资、分红等情形的，双方将对拟购买资产的最终交易价格进行调整。

#### 3、发行数量变更

根据上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权的作价，本次向浙江复星、复地投资管理等 16 名投资者发行股份购买资产的股份发行数量为 2,240,693,262 股。本次发行股份的数量将根据拟购买资产最终交易价格除以发行价格确定。

上市公司拟对浙江复星、复地投资管理等 16 名投资者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%  | 359,674,619          |
| 2  | 复地投资管理           | 闵祥地产    | 100%  | 18,090,410           |
|    |                  | 复星物业    | 100%  | 60,316,583           |
|    |                  | 复城润广    | 100%  | 174,585,521          |
|    |                  | 宁波星健    | 100%  | 9,788,827            |
|    |                  | 博城置业[1] | 67%   | 78,816,248           |
|    |                  | 长沙复地    | 100%  | 59,416,152           |
|    |                  | 苏州星和    | 70%   | 13,761,025           |
|    |                  | 金成品屋[2] | 60%   | -767,164             |
|    |                  | 复地通达    | 60%   | 57,511,448           |
|    |                  | 复地通盈    | 60%   | 84,711,961           |
|    |                  | 复毓投资    | 50%   | 115,827,955          |
|    |                  | 复旻投资    | 50%   | 27,911,623           |
|    |                  | 天津湖滨    | 55%   | 101,592,687          |
|    |                  | 复拓置业    | 51%   | 23,918,018           |
|    |                  | 复曼达置业   | 51%   | 40,618,955           |
|    |                  | 海南复地[1] | 50%   | 94,554,659           |
|    |                  | 复地东郡    | 6.8%  | 17,238,478           |
|    |                  | 光霞地产    | 35%   | 30,128,694           |
|    |                  | 小计      |       | <b>1,008,022,080</b> |
| 3  | 复科投资             | 天津湖滨    | 45%   | 83,121,290           |
| 4  | 复曼投资             | 复拓置业    | 49%   | 22,980,057           |
| 5  | 复北投资             | 复曼达置业   | 19%   | 15,132,551           |
| 6  | Phoenix Prestige | 复曼达置业   | 30%   | 23,893,503           |
| 7  | 复颐投资             | 海南复地[1] | 5%    | 9,455,465            |
| 8  | 润江置业             | 复地东郡    | 35%   | 87,916,239           |
| 9  | 复久紫郡             | 复地东郡    | 19%   | 48,267,739           |
| 10 | 复远越城             | 复地东郡    | 7.48% | 18,962,326           |
| 11 | 复晶投资             | 光霞地产    | 30%   | 25,824,595           |
| 12 | 复昌投资             | 闵光地产    | 100%  | 47,713,514           |
| 13 | 艺中投资             | 武汉复江    | 100%  | 119,147,885          |
| 14 | 复川投资             | 成都复地明珠  | 66%   | 187,351,435          |
| 15 | 复迈投资             | 复鑫置业    | 50%   | 53,370,501           |
| 16 | Spread Grand     | 上海星耀    | 50%   | 129,859,463          |

| 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 |               |
|    | 合计   |        |    | 2,240,693,262 |

注：1、本次交易中，上市公司拟购买博城置业 67%股权，博城置业直接持有海南复地 45%股权；本次交易后，上市公司直接持有海南复地 55%股权，通过博城置业持有海南复地 45%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，截至评估基准日，金成品屋 60%股权评估值为负，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。

#### 4、协议效力

该协议自签署之日起成立，经上市公司董事会审议通过后和《发行股份购买资产协议之正式协议》、《发行股份购买资产正式协议之补充协议》一并生效。该协议构成《发行股份购买资产协议之正式协议》、《发行股份购买资产正式协议之补充协议》不可分割的一部分。

该协议与《发行股份购买资产协议之正式协议》、《发行股份购买资产正式协议之补充协议》不一致之处，适用该协议的约定。该协议未尽事宜，仍适用《发行股份购买资产协议之正式协议》和《发行股份购买资产正式协议之补充协议》的约定。

2018 年 1 月 18 日，原投资者和上市公司签订了《盈利预测补偿协议之补充协议（二）》，该协议的主要内容如下：

#### 1、本次重大资产重组的总体方案的变更

本次重大资产重组总体方案变更具体情况如下：

本次重大重组中，豫园股份拟购买投资者持有博城置业、复地东郡的标的股权由 100%分别变更为 67%、68%。

#### 2、标的资产中主要采用市场法等评估方法的资产变更

根据《评估报告》，变更后标的资产中主要采用动态假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产（以下简称“资产范围 A”）如下表所示：

| 序号 | 标的公司  | 本次交易获得股权比例 | 评估值（万元）    |
|----|-------|------------|------------|
| 1  | 上海星泓* | 100%       | 358,955.27 |

| 序号                                | 标的公司    | 本次交易获得股权比例 | 评估值（万元）             |
|-----------------------------------|---------|------------|---------------------|
| 2                                 | 闵祥地产    | 100%       | 18,054.23           |
| 3                                 | 复城润广    | 100%       | 174,236.35          |
| 4                                 | 博城置业    | 67%        | 78,658.62           |
| 5                                 | 长沙复地    | 100%       | 59,297.32           |
| 6                                 | 苏州星和    | 70%        | 13,733.50           |
| 7                                 | 金成品屋    | 60%        | -765.63             |
| 8                                 | 复地通达    | 60%        | 57,396.43           |
| 9                                 | 复地通盈    | 60%        | 84,542.54           |
| 10                                | 复毓投资    | 50%        | 115,596.30          |
| 11                                | 复昶投资    | 50%        | 27,855.80           |
| 12                                | 天津湖滨*   | 100%       | 184,344.55          |
| 13                                | 复拓置业    | 100%       | 46,804.28           |
| 14                                | 复曼达置业   | 100%       | 79,485.72           |
| 15                                | 海南复地    | 55%        | 103,802.11          |
| 16                                | 复地东郡*   | 68%        | 172,040.00          |
| 17                                | 光霞地产    | 65%        | 55,841.38           |
| 18                                | 闵光地产    | 100%       | 47,618.09           |
| 19                                | 武汉复江    | 100%       | 118,909.59          |
| 20                                | 成都复地明珠* | 66%        | 186,976.73          |
| 21                                | 复鑫置业    | 50%        | 53,263.76           |
| 22                                | 上海星耀    | 50%        | 129,599.75          |
| ① 上述标的资产估值                        |         |            | <b>2,166,246.69</b> |
| ② 上述标的资产中以市场法等评估方法评估的投资性房地产评估值【注】 |         |            | <b>463,443.75</b>   |
| “资产范围 A”评估值（①-②）                  |         |            | <b>1,702,802.94</b> |

注：标的公司上海星泓、天津湖滨、复地东郡和成都复地明珠中，有部分资产以市场法进行评估，已纳入需要根据市场法等评估方法的资产范围（详见《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》3.5 条序号 5-8 的资产），补偿期内每年进行减值测试，承诺不减值。

根据《评估报告》，变更后标的资产中主要采用市场法等评估方法的资产（以下简称“资产范围 B”）如下表所示：

| 序号                       | 资产              | 拟购买股比  | 评估值（万元）          |
|--------------------------|-----------------|--------|------------------|
| 1                        | 复星物业            | 100%   | 60,195.95        |
| 2                        | 宁波星健            | 100%   | 9,769.25         |
| ② 上述主要以市场法等评估方法评估的标的资产小计 |                 |        | <b>69,965.20</b> |
| 3                        | *即墨复星天贸城        | 待开发物业  | 76,475.02        |
| 4                        | *天津湖滨一期、二期商业    | 投资性房地产 | 163,313.82       |
| 5                        | *复地东郡项目 3 期（土地） | 待开发物业  | 198,785.61       |

| 序号                      | 资产           | 拟购买股比  | 评估值（万元）    |
|-------------------------|--------------|--------|------------|
| 6                       | *成都复地明珠投资性物业 | 投资性房地产 | 24,869.30  |
| ②上述以市场法等评估方法评估的投资性房地产小计 |              |        | 463,443.75 |
| “资产范围 B”评估值（①+②）        |              |        | 533,408.95 |

### 3、协议效力

该协议自签署之日起成立，经上市公司董事会审议通过后和《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》一并生效。

该协议构成《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》不可分割的一部分。该协议与《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》不一致之处，适用该协议的约定。该协议未尽事宜，仍适用《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》的约定。

若出现前述条件不能在可预计的合理期限内实现或满足的情形，双方应友好协商，在继续共同推进本次重大资产重组的原则和目标下，在不实质改变本次交易对价或不实质影响本次交易双方权利、义务的前提下，按相关政府部门要求的或有关法律规定的方式和内容，对本次发行方案进行修改、调整、补充、完善，尽最大努力使前述目标获得实现。

## 七、用于收购上市公司股份的非现金资产的审计、评估情况

### （一）收购人及对应支付的非现金资产

本次收购人用于认购上市公司股份的非现金资产为上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权，收购人与用于认购上市公司股份的非现金资产的对应关系如下表所示：

| 序号 | 收购人    | 非现金资产     | 支付股比 |
|----|--------|-----------|------|
| 1  | 复地投资管理 | 上海星泓      | 100% |
| 2  |        | 闵祥地产      | 100% |
| 3  |        | 复星物业      | 100% |
| 4  |        | 复城润广      | 100% |
| 5  |        | 宁波星健      | 100% |
| 6  |        | 博城置业[注 1] | 67%  |
| 7  |        | 长沙复地      | 100% |
| 8  |        | 苏州星和      | 70%  |
| 9  |        | 金成品屋[注 2] | 60%  |

| 序号 | 收购人                   | 非现金资产     | 支付股比 |
|----|-----------------------|-----------|------|
| 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 | 复地投资管理（55%）           | 天津湖滨      | 100% |
|    | 复科投资（45%）             |           |      |
| 15 | 复地投资管理（51%）           | 复拓置业      | 100% |
|    | 复曼投资（49%）             |           |      |
| 16 | 复地投资管理（51%）           | 复曼达置业     | 100% |
|    | 复北投资（19%）             |           |      |
|    | Phoenix Prestige（30%） |           |      |
| 17 | 复地投资管理（50%）           | 海南复地[注 1] | 55%  |
|    | 复颐投资（5%）              |           |      |
| 18 | 润江置业（51%）             | 复地东郡      | 68%  |
|    | 复久紫郡（28%）             |           |      |
|    | 复远越城（11%）             |           |      |
|    | 复地投资管理（10%）           |           |      |
| 19 | 复地投资管理（35%）           | 光霞地产      | 65%  |
|    | 复晶投资（30%）             |           |      |
| 20 | 复昌投资                  | 闵光地产      | 100% |
| 21 | 艺中投资                  | 武汉复江      | 100% |
| 22 | 复川投资                  | 成都复地明珠    | 66%  |
| 23 | 复迈投资                  | 复鑫置业      | 50%  |
| 24 | Spread Grand          | 上海星耀      | 50%  |

注：

1、本次交易中，上市公司拟购买博城置业 67%股权，博城置业持有海南复地另 45%股权；本次交易后，上市公司直接持有海南复地 55%股权，通过博城置业间接控制海南复地 45%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，截至评估基准日，金成品屋 60%股权评估值为负，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。

## （二）非现金资产的审计情况

### 1、上海星泓

#### （1）最近三年主营业务情况

上海星泓及其控股子公司主要从事房地产开发建设业务，涵盖住宅、商业、

办公等项目。

## （2）最近三年主要财务数据

根据上会审计出具的《审计报告》（上会师报字（2018）第 0549 号），截至 2017 年 12 月 31 日，上海星泓最近三年模拟合并口径经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 563,529.51       | 629,570.20       | 328,981.98       |
| 总负债           | 400,306.89       | 566,361.71       | 258,945.56       |
| 所有者权益         | 163,222.62       | 63,208.49        | 70,036.43        |
| 归属母公司股东的所有者权益 | 159,609.09       | 66,795.86        | 72,042.71        |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | 219,189.73       | 153.40           | 16.79            |
| 利润总额          | 60,686.46        | -6,827.94        | -6,534.69        |
| 净利润           | 49,004.12        | -6,827.94        | -6,534.69        |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 42,762.76        | -5,246.85        | -5,190.68        |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 61,082.66        | -73,586.45       | -43,467.67       |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -73.37           | 63,320.55        | -1,798.04        |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -63,811.94       | 104,290.63       | 37,480.84        |
| 现金及现金等价物净增加额  | -2,802.81        | 94,024.73        | -7,784.88        |

上海星泓主要从事房地产开发业务，开发的地产项目数量有限，由于项目开发处于初期，报告期内存在亏损。

## 2、闵祥地产

### （1）最近三年主营业务发展情况

闵祥地产以房地产开发为主营业务，主要包括商品住宅及商品用房项目。

### （2）最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的《审计报告》（安永华明(2018)审字第 60993458\_B11 号），截至 2017 年 12 月 31 日，闵祥地产最近三年经审计的主要财务数据如下

表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 27,550.18        | 45,402.79        | 56,179.22        |
| 总负债           | 9,501.18         | 27,350.41        | 38,564.42        |
| 所有者权益         | 18,049.00        | 18,052.38        | 17,614.79        |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | 104.76           | 4,597.83         | 83,848.06        |
| 利润总额          | -3.38            | 586.19           | 23,901.49        |
| 净利润           | -3.38            | 437.58           | 17,137.16        |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,020.26        | -6,380.06        | 9,423.77         |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -                | -                | -                |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -                | -                | -16,607.48       |
| 现金及现金等价物净增加额  | -1,020.26        | -6,380.06        | -7,183.71        |

闵祥地产主要开发经营单一地产项目，由于项目销售阶段原因，报告期内业绩存在较大波动。

### 3、复星物业

#### (1) 最近三年主营业务发展情况

复星物业主要从事商业地产经营业务。

#### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B01 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，复星物业最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目      | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产     | 15,730.45        | 14,910.02        | 14,420.49        |
| 总负债     | 344.43           | 321.54           | 325.45           |
| 所有者权益合计 | 15,386.02        | 14,588.48        | 14,095.04        |
| 项目      | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入    | 1,988.71         | 2,908.66         | 3,049.32         |
| 利润总额    | 951.20           | 493.44           | -226.88          |
| 净利润     | 797.54           | 493.44           | -230.47          |

|               |           |          |         |
|---------------|-----------|----------|---------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,205.18 | 1,501.51 | 82.39   |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -         | -        | -177.99 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -         | -        | -       |
| 现金及现金等价物净增加额  | -1,205.18 | 1,501.51 | -95.60  |

复星物业在报告期内主要向关联方出租持有物业，营业收入较稳定。

#### 4、复城润广

##### (1) 最近三年主营业务发展情况

复城润广以房地产投资为主营业务，持有南京复地明珠 66%股权，南京复地明珠持有宁波复地明珠 100%股权。

##### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B25 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，复城润广最近三年合并口径经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 305,528.24       | 320,361.83       | 385,151.61       |
| 总负债           | 133,565.46       | 271,199.49       | 369,712.82       |
| 所有者权益合计       | 171,962.77       | 49,162.35        | 15,438.79        |
| 归属母公司股东的所有者权益 | 139,388.97       | 19,544.83        | -1,012.71        |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | 220,151.74       | 258,433.26       | -                |
| 利润总额          | 53,902.25        | 52,637.07        | -5,377.57        |
| 净利润           | 40,672.95        | 38,723.56        | -4,700.24        |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 26,844.14        | 25,557.54        | -3,101.43        |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -14,894.08       | 156,145.11       | 29,842.16        |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 7,202.26         | -6,056.39        | -16,710.44       |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -14,618.18       | -122,350.88      | 5,027.22         |
| 现金及现金等价物净增加额  | -22,310.01       | 27,737.83        | 18,158.94        |

复城润广主要从事房地产开发业务，开发的地产项目数量有限，由于项目开发阶段原因，报告期内业绩存在较大波动。

## 5、宁波星健

### (1) 最近三年主营业务发展情况

宁波星健主营业务为房地产项目开发运营。

### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B03 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，宁波星健最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 52,809.17        | 32,526.43        | 21,078.85        |
| 总负债           | 42,617.09        | 22,723.64        | 10,536.16        |
| 所有者权益合计       | 10,192.07        | 9,802.79         | 10,542.70        |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | 8,746.00         | -                |                  |
| 利润总额          | 777.01           | -739.91          | -457.30          |
| 净利润           | 389.28           | -739.91          | -457.30          |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -20,177.74       | -6,906.45        | -8,099.87        |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -                | -12.74           | -34.29           |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 18,501.64        | 5,544.79         | 11,686.81        |
| 现金及现金等价物净增加额  | -1,676.10        | -1,374.40        | 3,552.64         |

宁波星健主要开发经营单一地产项目，由于项目开发处于初期，尚未达到收入结转条件，报告期内暂无盈利。

## 6、博城置业

### (1) 最近三年主营业务发展情况

博城置业主营业务为房地产开发。

### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B13 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，博城置业最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 156,131.34       | 158,973.51       | 226,916.97       |
| 总负债           | 97,754.53        | 176,473.09       | 240,749.60       |
| 所有者权益合计       | 58,376.81        | -17,499.58       | -13,832.64       |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | 59,034.23        | 72,770.81        | 62,666.64        |
| 利润总额          | 25,876.39        | -3,666.94        | -51,565.70       |
| 净利润           | 25,876.39        | -3,666.94        | -51,565.70       |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 56,429.77        | 33,053.05        | -2,655.41        |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -                | -                | -452.79          |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -51,642.44       | -35,345.60       | -5,533.40        |
| 现金及现金等价物净增加额  | 4,787.32         | -2,292.55        | -8,641.59        |

博城置业主要从事房地产开发运营，且持有海南复地 45%股权；由于项目开发阶段原因，报告期内存在亏损。

## 7、长沙复地

### （1）最近三年主营业务发展情况

长沙复地主营业务为房地产开发，开发项目主要为“长沙崑玉国际”。

### （2）最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告（安永华明(2018)审字第 60993458\_B18 号），截至 2017 年 12 月 31 日，长沙复地最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 62,062.96        | 62,503.65        | 67,015.33        |
| 总负债           | 3,936.08         | 4,980.29         | 9,084.12         |
| 所有者权益合计       | 58,126.88        | 57,523.36        | 57,931.21        |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | 1,750.75         | 794.82           | 28,756.47        |
| 利润总额          | 579.52           | -407.86          | -354.63          |
| 净利润           | 603.52           | -407.86          | -364.39          |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 396.95           | -2,907.97        | 6,742.39         |

|               |        |           |            |
|---------------|--------|-----------|------------|
| 投资活动产生的现金流量净额 | -      | 0.28      | -3.05      |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -      | -         | -16,346.57 |
| 现金及现金等价物净增加额  | 396.95 | -2,907.69 | -9,607.23  |

长沙复地主要开发经营单一地产项目，由于项目开发阶段原因，报告期内业绩存在较大波动。

## 8、苏州星和

### (1) 最近三年主营业务发展情况

苏州星和主营业务为房地产项目开发运营。

### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B02 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，苏州星和最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 63,126.24        | 33,576.17        | 13,223.11        |
| 总负债           | 56,259.38        | 24,533.80        | 3,387.04         |
| 所有者权益合计       | 6,866.86         | 9,042.37         | 9,836.07         |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | -                | -                | -                |
| 利润总额          | -2,175.51        | -793.70          | -107.87          |
| 净利润           | -2,175.51        | -793.70          | -107.87          |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 15,178.18        | -4,118.90        | -3,280.20        |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -18.97           | -76.17           | -14.56           |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -4,481.98        | 14,310.07        | 3,155.12         |
| 现金及现金等价物净增加额  | 10,677.23        | 10,115.00        | -139.64          |

苏州星和主要开发经营单一地产项目，由于项目开发阶段原因，报告期内存在亏损。

## 9、金成品屋

### (1) 最近三年主营业务发展情况

金成品屋主营业务为房地产开发。

## (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B14 号),截至 2017 年 12 月 31 日金成品屋最近三年经审计的主要财务数据如下表所示:

单位: 万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 5,522.93         | 9,567.73         | 30,748.00        |
| 总负债           | 6,701.81         | 11,815.12        | 37,917.24        |
| 所有者权益合计       | -1,178.88        | -2,247.39        | -7,169.24        |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | 5,466.09         | 28,115.83        | 31,512.14        |
| 利润总额          | 1,068.51         | 4,928.14         | -4,162.80        |
| 净利润           | 1,068.51         | 4,921.85         | -4,162.80        |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,842.46        | 2,654.44         | 27,367.87        |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -                | -                | -                |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -                | -                | -35,309.21       |
| 现金及现金等价物净增加额  | -2,842.46        | 2,654.44         | -7,941.34        |

金成品屋主要开发经营单一地产项目,由于项目开发阶段原因,报告期内业绩存在较大波动。

## 10、复地通达

### (1) 最近三年主营业务发展情况

复地通达以房地产开发和商业地产经营为主营业务,主要包括商品房销售和配套物业的管理经营。

### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B07 号),截至 2017 年 12 月 31 日,复地通达最近三年经审计的主要财务数据如下表所示:

单位: 万元

| 项目  | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|-----|------------------|------------------|------------------|
| 总资产 | 333,579.05       | 164,288.42       | 130,124.63       |
| 总负债 | 333,649.33       | 163,670.65       | 129,181.04       |

|               |                |                |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 所有者权益合计       | -70.29         | 617.77         | 943.59         |
| <b>项目</b>     | <b>2017 年度</b> | <b>2016 年度</b> | <b>2015 年度</b> |
| 营业收入          | -              | -              | -              |
| 利润总额          | -688.06        | -325.82        | -1.43          |
| 净利润           | -688.06        | -325.82        | -1.43          |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 27,730.94      | -9,237.32      | -50,991.29     |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1.74          | -2.12          | -              |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 16,935.43      | 9,425.85       | 51,189.60      |
| 现金及现金等价物净增加额  | 44,664.63      | 186.41         | 198.31         |

复地通达主要开发经营单一地产项目，由于项目开发处于初期，报告期内存在亏损。

## 11、复地通盈

### (1) 最近三年主营业务发展情况

复地通盈以房地产开发和商业地产经营为主营业务，主要包括商品房销售和配套物业的管理经营。

### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B08 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，复地通盈最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

|               |                         |                         |                         |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>项目</b>     | <b>2017 年 12 月 31 日</b> | <b>2016 年 12 月 31 日</b> | <b>2015 年 12 月 31 日</b> |
| 总资产           | 454,998.55              | 281,772.82              | 228,063.80              |
| 总负债           | 457,968.14              | 283,166.50              | 228,550.26              |
| 所有者权益合计       | -2,987.59               | -1,393.68               | -486.46                 |
| <b>项目</b>     | <b>2017 年度</b>          | <b>2016 年度</b>          | <b>2015 年度</b>          |
| 营业收入          | -                       | -                       | -                       |
| 利润总额          | -1,593.91               | -907.22                 | -1,218.65               |
| 净利润           | -1,593.91               | -907.22                 | -1,218.65               |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 46,147.46               | -37,384.43              | -87,726.02              |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -13.27                  | -7.01                   | -22.55                  |

|               |           |           |           |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 742.12    | 38,223.82 | 87,876.76 |
| 现金及现金等价物净增加额  | 46,876.31 | 832.37    | 128.19    |

复地通盈主要开发经营单一地产项目，由于项目开发处于初期，报告期内存在亏损。

## 12、复毓投资

### (1) 最近三年主营业务发展情况

复毓投资主业为投资管理，通过全资控股项目公司复星汉正街，开展房地产开发建设项目。

### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B21 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，复毓投资最近三年经审计的合并口径主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 615,958.95       | 577,514.86       | 311,605.88       |
| 总负债           | 635,171.61       | 588,941.21       | 311,961.51       |
| 所有者权益合计       | -19,212.66       | -11,426.35       | -355.63          |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015-年度          |
| 营业收入          | -                | -                | -                |
| 利润总额          | -8,361.82        | -11,731.68       | -448.19          |
| 净利润           | -7,786.31        | -11,170.72       | -355.59          |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 92,997.34        | -459,622.64      | 126.98           |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -23.59           | -50,023.74       | -34.99           |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -91,826.94       | 509,598.11       | -                |
| 现金及现金等价物净增加额  | 1,146.80         | -48.27           | 91.99            |

复毓投资主要通过复星汉正街开发经营单一地产项目，由于项目开发处于初期，报告期内存在亏损。

### 13、复昶投资

#### (1) 最近三年主营业务发展情况

复昶投资无具体业务，主要为持有下属房地产开发项目公司长沙复盈。

#### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B23 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，复昶投资最近三年的合并口径经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 171,582.31       | 102,002.57       | 44,535.26        |
| 总负债           | 175,509.64       | 103,589.87       | 44,540.43        |
| 所有者权益合计       | -3,927.33        | -1,587.30        | -5.17            |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | -                | -                | -                |
| 利润总额          | -3,094.15        | -2,214.30        | -6.78            |
| 净利润           | -2,340.02        | -1,682.13        | -5.17            |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 23,643.88        | -18,783.47       | 66.69            |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -7,768.81        | -13,247.79       | -0.51            |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -2,374.27        | 37,513.10        | -                |
| 现金及现金等价物净增加额  | 13,500.79        | 5,481.85         | 66.18            |

复昶投资主要通过长沙复盈开发经营单一地产项目，由于项目开发周期原因，报告期内存在亏损且业绩存在较大波动。

### 14、天津湖滨

#### (1) 最近三年主营业务发展情况

天津湖滨主营业务为房地产开发。

#### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B16 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，天津湖滨最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 | 2015年12月31日 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 总资产           | 242,935.86  | 297,151.57  | 325,615.76  |
| 总负债           | 111,358.63  | 173,045.80  | 263,304.08  |
| 所有者权益合计       | 131,577.23  | 124,105.78  | 62,311.68   |
| 项目            | 2017年度      | 2016年度      | 2015年度      |
| 营业收入          | 10,304.70   | 201,758.69  | -           |
| 利润总额          | 9,970.38    | 82,399.35   | 23,419.56   |
| 净利润           | 7,471.45    | 61,794.10   | 17,560.00   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -22,996.98  | 4,518.62    | 28,035.58   |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 21,019.23   | 4,208.75    | -61,576.99  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,535.44    | -12,784.60  | 43,009.97   |
| 现金及现金等价物净增加额  | -442.31     | -4,057.23   | 9,468.56    |

天津湖滨主要开发经营单一地产项目，由于项目开发阶段原因，报告期内业绩存在较大波动。

## 15、复拓置业

### 1) 最近三年主营业务发展情况

复拓置业主营业务为房地产开发。

### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B09 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，复拓置业最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 | 2015年12月31日 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 总资产           | 86,528.56   | 81,509.56   | 61,566.49   |
| 总负债           | 41,281.08   | 68,601.12   | 46,904.83   |
| 所有者权益         | 45,247.47   | 12,908.43   | 14,661.66   |
| 项目            | 2017年度      | 2016年度      | 2015年度      |
| 营业收入          | 97,946.14   | 24.00       | -           |
| 利润总额          | 15,842.80   | -1,753.22   | -245.82     |
| 净利润           | 12,339.04   | -1,753.22   | -245.82     |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 46,449.19   | 10,135.82   | -13,747.81  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 3,004.36    | -4,361.32   | -145.75     |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -46,480.56  | -3,441.18   | 14,049.51   |
| 现金及现金等价物净增加额  | 2,972.99    | 2,333.33    | 155.95      |

复拓置业主要开发经营单一地产项目，由于项目开发处于初期，报告期内存在亏损且业绩存在较大波动。

## 16、复曼达置业

### (1) 最近三年主营业务发展情况

复曼达置业主营业务为房地产开发。

### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B06 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，复曼达置业最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 122,341.22       | 125,246.67       | 121,127.49       |
| 总负债           | 57,663.59        | 60,047.06        | 55,651.95        |
| 所有者权益合计       | 64,677.62        | 65,199.61        | 65,475.54        |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | -                | -                | -                |
| 利润总额          | -678.63          | -362.43          | -696.95          |
| 净利润           | -521.99          | -275.93          | -524.12          |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -4,445.96        | 38,074.92        | -138,799.29      |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -                | -0.73            | -3.11            |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -22,554.63       | -8,384.53        | 118,884.57       |
| 现金及现金等价物净增加额  | -27,000.59       | 29,689.66        | -19,654.42       |

复曼达置业主要开发经营单一地产项目，由于项目开发处于初期，报告期内存在亏损。

## 17、海南复地

### (1) 最近三年主营业务发展情况

海南复地为房地产开发项目公司，以房地产开发为主营业务，主要包括商品房开发和销售。

## (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B10 号),截至 2017 年 12 月 31 日,海南复地最近三年经审计的主要财务数据如下表所示:

单位: 万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 612,496.61       | 603,017.69       | 388,422.40       |
| 总负债           | 557,860.78       | 608,630.17       | 388,621.07       |
| 所有者权益         | 54,635.83        | -5,612.48        | -198.68          |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | 320,791.46       | -                | -                |
| 利润总额          | 80,349.08        | -7,214.35        | -1,586.66        |
| 净利润           | 60,248.31        | -5,413.80        | -1,198.68        |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 63,370.68        | -33,710.58       | -137,552.20      |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 7,850.79         | -70,685.32       | -682.12          |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -54,851.31       | 85,002.78        | 158,288.08       |
| 现金及现金等价物净增加额  | 16,370.16        | -19,393.13       | 20,053.76        |

海南复地主要开发经营单一地产项目,由于项目开发阶段原因,报告期内存在亏损。

## 18、复地东郡

## (1) 最近三年主营业务发展情况

复地东郡主营业务为房地产开发。

## (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B17 号),截至 2017 年 12 月 31 日,复地东郡最近三年经审计的主要财务数据如下表所示:

单位: 万元

| 项目    | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产   | 233,620.32       | 322,132.91       | 397,707.76       |
| 总负债   | 55,734.66        | 233,619.26       | 317,288.42       |
| 所有者权益 | 177,885.66       | 88,513.65        | 80,419.34        |
| 项目    | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入  | 890.91           | 60,829.72        | 185,148.08       |
| 利润总额  | -809.48          | 10,811.72        | 8,289.74         |
| 净利润   | -627.99          | 8,094.31         | 6,205.45         |

|               |           |            |            |
|---------------|-----------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -4,120.91 | 41,216.20  | 19,220.50  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -4.57     | -9.80      | -2.32      |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 3,182.92  | -70,636.22 | -29,786.64 |
| 现金及现金等价物净增加额  | -942.56   | -29,429.82 | -10,568.46 |

复地东郡主要开发经营单一地产项目，由于项目开发阶段原因，报告期内业绩存在一定波动。

## 19、光霞地产

### (1) 最近三年主营业务发展情况

光霞地产为房地产开发项目公司，以房地产开发为主营业务，主要包括商品房开发和销售。

### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)专字第 60993458\_B15 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，光霞地产最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 146,922.24       | 245,898.98       | 180,571.82       |
| 总负债           | 62,384.38        | 214,056.29       | 138,189.96       |
| 所有者权益合计       | 84,537.85        | 31,842.69        | 42,381.87        |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | 200,158.47       | 6,517.76         | 149,799.50       |
| 利润总额          | 70,278.12        | -717.45          | 25,149.39        |
| 净利润           | 52,695.16        | -539.18          | 18,857.04        |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -7,265.20        | 55,092.03        | 36,602.07        |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 10,885.61        | -2,410.98        | -74.90           |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -                | -63,899.85       | -26,552.55       |
| 现金及现金等价物净增加额  | 3,620.41         | -11,218.81       | 9,974.62         |

光霞地产主要开发经营单一地产项目，由于项目开发阶段原因，报告期内业绩存在较大波动。

## 20、闵光地产

### (1) 最近三年主营业务发展情况

闵光地产以房地产开发为主营业务，主要从事商业办公类项目。

## （2）最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B12 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，闵光地产最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 478,405.42       | 240,560.99       | 303,722.63       |
| 总负债           | 443,053.83       | 209,939.74       | 278,738.27       |
| 所有者权益合计       | 35,351.59        | 30,621.26        | 24,984.35        |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | 88,215.25        | 86,815.20        | 16,997.93        |
| 利润总额          | 19,963.37        | 7,574.70         | 3,333.36         |
| 净利润           | 14,925.55        | 5,636.90         | 2,455.22         |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 391,033.40       | -33,258.44       | 32,449.03        |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -                | -0.78            | -1.22            |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -98,250.17       | 27,070.46        | -7,168.23        |
| 现金及现金等价物净增加额  | 292,783.23       | -6,188.76        | 25,279.59        |

闵光地产主要开发经营单一地产项目，由于项目开发阶段原因，报告期内业绩存在较大波动。

## 21、武汉复江

### （1）最近三年主营业务发展情况

武汉复江为房地产开发项目公司，以房地产开发为主营业务，主要包括商品房开发和销售。

### （2）最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B20 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，武汉复江最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目      | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产     | 423,832.76       | 436,063.31       | 285,567.73       |
| 总负债     | 370,520.88       | 381,002.53       | 228,012.60       |
| 所有者权益合计 | 53,311.88        | 55,060.78        | 57,555.13        |
| 项目      | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入    | -                | -                | -                |

|               |            |            |            |
|---------------|------------|------------|------------|
| 利润总额          | -2,326.46  | -3,317.23  | -2,371.23  |
| 净利润           | -1,748.90  | -2,494.35  | -1,778.42  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 13,060.91  | 33,392.53  | -57,361.93 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 16,333.63  | -12,102.56 | -21,763.59 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -37,592.87 | -33,418.60 | 85,246.55  |
| 现金及现金等价物净增加额  | -8,198.34  | -12,128.62 | 6,121.03   |

武汉复江主要开发经营单一地产项目，由于项目开发处于初期，报告期内存在亏损。

## 22、成都复地明珠

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B19 号)，截至 2017 年 12 月 31 日，成都复地明珠最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 365,368.40       | 390,983.17       | 329,484.74       |
| 总负债           | 279,204.95       | 341,059.36       | 277,810.15       |
| 所有者权益合计       | 86,163.44        | 49,923.80        | 51,674.59        |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | 205,859.27       | 757.40           | 40.60            |
| 利润总额          | 48,332.59        | -2,324.67        | -5,236.44        |
| 净利润           | 36,239.64        | -1,750.78        | -3,940.11        |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 57,465.85        | 39,554.29        | 88,066.34        |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,280.08        | 25,334.40        | -52,237.23       |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -21,747.10       | -34,227.60       | -16,299.50       |
| 现金及现金等价物净增加额  | 34,438.67        | 30,661.09        | 19,529.61        |

成都复地明珠主要开发经营单一地产项目，由于项目开发处于初期，报告期内存在亏损。

## 23、复鑫置业

### (1) 最近三年主营业务发展情况

复鑫置业以房地产开发和商业地产经营为主营业务，主要包括商品房销售和

配套物业的管理经营。

## (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B05 号),截至 2017 年 12 月 31 日,复鑫置业最近三年经审计的主要财务数据如下表所示:

单位: 万元

| 项目            | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 211,897.31       | 161,146.78       | 156,155.66       |
| 总负债           | 211,666.50       | 160,465.92       | 155,238.15       |
| 所有者权益合计       | 230.80           | 680.86           | 917.50           |
| 项目            | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入          | -                | -                | -                |
| 利润总额          | -450.06          | -236.64          | -82.26           |
| 净利润           | -450.06          | -236.64          | -82.26           |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,800.47         | -3.14            | -129.35          |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -                | -0.58            | -                |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -                | -                | -                |
| 现金及现金等价物净增加额  | 2,800.47         | -3.72            | -129.35          |

复鑫置业主要开发经营单一地产项目,由于项目开发处于初期,报告期内存在亏损。

## 24、上海星耀

### (1) 最近三年主营业务发展情况

上海星耀以房地产开发为主营业务,系专为开发“真如城市副中心上海星光耀广场”项目而成立的项目公司,建设内容包括高端住宅、办公楼及商业为一体的城市综合体。

### (2) 最近三年主要财务数据

根据安永审计出具的审计报告(安永华明(2018)审字第 60993458\_B04 号),截至 2017 年 12 月 31 日,上海星耀最近三年经审计的主要财务数据如下表所示:

单位: 万元

| 项目 | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|----|------------------|------------------|------------------|
|----|------------------|------------------|------------------|

|               |            |            |            |
|---------------|------------|------------|------------|
| 总资产           | 344,649.42 | 375,405.81 | 401,039.24 |
| 总负债           | 139,060.83 | 168,269.75 | 153,741.29 |
| 所有者权益合计       | 205,588.59 | 207,136.05 | 247,297.95 |
| 项目            | 2017 年度    | 2016 年度    | 2015 年度    |
| 营业收入          | 2,436.57   | 50,408.02  | 278,083.79 |
| 利润总额          | -2,043.98  | 14,854.98  | 87,861.81  |
| 净利润           | -1,547.46  | 11,132.88  | 65,882.17  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 32,152.98  | -17,955.52 | -72,725.97 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -3.20      | -1.42      | 713.18     |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -17,602.35 | 8,954.43   | -19,736.55 |
| 现金及现金等价物净增加额  | 14,547.42  | -9,002.52  | -91,749.33 |

上海星耀主要开发经营单一地产项目，由于项目开发阶段原因，报告期内业绩存在较大波动。

### （三）非现金资产的评估情况

本次评估以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，分别采用资产基础法和收益法对标的资产进行评估，并最终选取资产基础法评估结果作为本次标的资产的评估作价。根据中企华出具的《评估报告》，本次交易标的资产的评估值合计为 2,397,696.15 万元，较账面值 1,063,168.46 万元评估增值 1,334,527.69 万元，增值率为 125.52%。

单位：万元

| 序号 | 标的资产                      | 评估作价（截至 2017 年 6 月 30 日） | 母公司净资产份额（截至 2017 年 6 月 30 日）[注] | 评估增值率     |
|----|---------------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------|
|    |                           | (1)                      | (2)                             | (1)/(2)-1 |
| 1  | 上海星泓、闵祥地产等 26 家公司的全部或部分股权 | 2,236,211.89             | 958,898.82                      | 133.21%   |
| 2  | 新元房产 100% 股权              | 161,484.26               | 104,269.64                      | 54.87%    |
|    | 合计                        | 2,397,696.15             | 1,063,168.46                    | 125.52%   |

注：1、经审计净资产份额为母公司口径；标的资产为部分股权的，母公司经审计净资产金额已乘以相应股权比例

2、评估值为截至评估基准日各标的公司的评估值；拟购买股权为部分股权的，评估值已乘以相应股权比例

## 3、评估增值率=评估增值额÷截至评估基准日母公司经审计净资产金额账面值

上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权截至 2017 年 6 月 30 日的评估作价具体情况如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 标的公司   | 拟直接购买股比 | 评估作价<br>(截至 2017 年 6 月 30 日) | 母公司净资产份额<br>(截至 2017 年 6 月 30 日) [注] | 评估作价增值率   |
|----|--------|---------|------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| 1  | 上海星泓   | 100%    | 358,955.27                   | 133,397.86                           | 169.09%   |
| 2  | 闵祥地产   | 100%    | 18,054.23                    | 18,044.75                            | 0.05%     |
| 3  | 复星物业   | 100%    | 60,195.95                    | 15,034.49                            | 300.39%   |
| 4  | 复城润广   | 100%    | 174,236.35                   | 112,441.61                           | 54.96%    |
| 5  | 宁波星健   | 100%    | 9,769.25                     | 9,728.24                             | 0.42%     |
| 6  | 博城置业   | 67%     | 78,658.62                    | 21,718.63                            | 262.17%   |
| 7  | 长沙复地   | 100%    | 59,297.32                    | 57,480.37                            | 3.16%     |
| 8  | 苏州星和   | 70%     | 13,733.50                    | 6,017.57                             | 128.22%   |
| 9  | 金成品屋   | 60%     | -765.63                      | -859.11                              | -         |
| 10 | 复地通达   | 60%     | 57,396.43                    | 256.37                               | 22288.05% |
| 11 | 复地通盈   | 60%     | 84,542.54                    | -1,113.95                            | -         |
| 12 | 复毓投资   | 50%     | 115,596.30                   | -7,419.36                            | -         |
| 13 | 复昶投资   | 50%     | 27,855.80                    | 50.06                                | 55542.54% |
| 14 | 天津湖滨   | 100%    | 184,344.55                   | 130,143.51                           | 41.65%    |
| 15 | 复拓置业   | 100%    | 46,804.28                    | 32,044.99                            | 46.06%    |
| 16 | 复曼达置业  | 100%    | 79,485.72                    | 64,974.25                            | 22.33%    |
| 17 | 海南复地   | 55%     | 103,802.11                   | -4,312.99                            | -         |
| 18 | 复地东郡   | 68%     | 172,040.01                   | 121,185.35                           | 41.96%    |
| 19 | 光霞地产   | 65%     | 55,841.38                    | 36,173.84                            | 54.37%    |
| 20 | 闵光地产   | 100%    | 47,618.09                    | 21,814.74                            | 118.28%   |
| 21 | 武汉复江   | 100%    | 118,909.59                   | 54,509.86                            | 118.14%   |
| 22 | 成都复地明珠 | 66%     | 186,976.73                   | 33,644.09                            | 455.75%   |
| 23 | 复鑫置业   | 50%     | 53,263.76                    | 208.47                               | 25449.86% |
| 24 | 上海星耀   | 50%     | 129,599.75                   | 103,735.17                           | 24.93%    |
|    | 合计     |         | 2,236,211.89                 | 958,898.82                           | 133.21%   |

注：标的资产为部分股权的，母公司净资产份额已乘以相应股权比例。

#### 第四节 收购资金来源

本次交易中，投资者系以其持有的上海星泓、闵祥地产等24家公司的全部或部分股权认购上市公司股份，不存在以现金支付的情况。

## 第五节 其他重大事项

### 一、收购人应披露的其他事项

截至本报告书摘要签署之日，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摘要内容产生误解而必须披露的其他信息。

收购人及其一致行动人不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的情形，能够按照《上市公司收购管理办法》第五十条的规定提供相关文件。

本报告书摘要已按有关规定对本次收购的有关信息进行了如实披露，不存在其他为避免对本报告书摘要内容产生误解应披露而未披露的信息。

### 二、收购人声明

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：

徐晓亮

浙江复星商业发展有限公司（盖章）：



## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：



王基平

上海复地投资管理有限公司（盖章）：

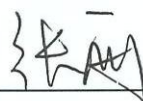


2018年3月19日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：

  
\_\_\_\_\_

张 丽

上海艺中投资有限公司（盖章）：



2018年3月19日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：



王基平

上海复昌投资有限公司（盖章）：



2018年3月19日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：



王基平

上海复川投资有限公司（盖章）：



2018年3月19日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：



王基平

上海复晶投资管理有限公司（盖章）：



2018年3月19日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：



王基平

上海复科投资有限公司（盖章）：



2018年3月19日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：

张丽

张 丽

上海复迈投资有限公司（盖章）：



2018年3月19日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：

\_\_\_\_\_

张 丽  
上海复颐投资有限公司（盖章）：



## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：



王基平

重庆润江置业有限公司（盖章）：



## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：



王基平

南京复久紫郡投资管理有限公司（盖章）：

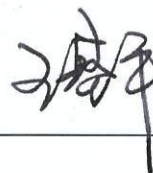


2018年3月19日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：



王基平

南京复远越城投资管理有限公司（盖章）：



2018年3月19日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：



杭州复曼投资管理有限公司（盖章）：

2018年3月19日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：

  
王基平  
王基平  
杭州复北投资管理有限公司（盖章）：

2018年3月19日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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。

授权代表（签字）：

For and on behalf of  
Phoenix Prestige Limited



.....  
Director/Authorised Signatory

Phoenix Prestige Limited

2018年3月19日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：

*For and on behalf of*  
**SPREAD GRAND LIMITED**  
領弘有限公司



*Authorized Signature(s)*

Spread Grand Limited

2018 年 3 月 19 日

## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：



陈启宇

上海复星产业投资有限公司（盖章）



## 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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（签字）：



陈启宇

上海复星高科技（集团）有限公司（盖章）：



（本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页）

法定代表人：

徐晓亮

浙江复星商业发展有限公司（盖章）：

2018年3月29日



（本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页）

法定代表人：



上海复地投资管理有限公司（盖章）：



2018年3月19日

（本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页）

法定代表人：

张阿

上海艺中投资有限公司（盖章）：



2018年3月19日

（本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页）

法定代表人：



上海复昌投资有限公司（盖章）：



2018年12月19日

(本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页)

法定代表人：

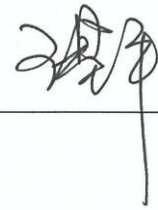
王健

上海复川投资有限公司 (盖章):



(本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页)

法定代表人：



上海复晶投资管理有限公司（盖章）：



2018年3月18日

(本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页)

法定代表人：

  
\_\_\_\_\_

上海复科投资有限公司(盖章)：



（本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页）

法定代表人：

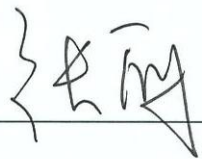
张明

上海复迈投资有限公司（盖章）：



（本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页）

法定代表人：

\_\_\_\_\_

上海复颐投资有限公司（盖章）：



(本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页)

法定代表人：

邵

重庆润江置业有限公司 (盖章)



(本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页)

法定代表人：



南京复久紫郡投资管理有限公司（盖章）：



2018年3月19日

（此页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页）

法定代表人：



南京复远越城投资管理有限公司



(本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页)

法定代表人：



杭州复曼投资管理有限公司 (盖章):



2018年3月19日

(本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页)

法定代表人：



杭州复北投资管理有限公司 (盖章):



2018年3月19日

(本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页)

For and on behalf of  
SPREAD GRAND LIMITED  
授权代表： 领弘有限公司



.....  
Authorized Signature(s)

Spread Grand Limited

2018年3月19日

(本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页)

For and on behalf of  
Phoenix Prestige Limited

授权代表: 

.....  
Director/Authorised Signatory

Phoenix Prestige Limited

2018 年 3 月 19 日

（本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页）

法定代表人：

上海复星高科技（集团）有限公司（盖章）：



2018年3月19日

（本页无正文，为《上海豫园旅游商城股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页）

法定代表人：

  
\_\_\_\_\_

上海复星产业投资有限公司（盖章）：

