证券代码:600655 证券简称:豫园股份 公告编号:2021-059
债券代码:155045 债券简称:18 豫园 01
债券代码:163038 债券简称:19 豫园 01
债券代码:163172 债券简称:20 豫园 01
债券代码:175063 债券简称:20 豫园 03
债券代码:188429 债券简称:21 豫园 01

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司第十届董事会第二十六次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司(以下简称"公司"或"豫园股份")第十届董事会第二十六次会议通知及议案材料于 2021 年 10 月 18 日发出,会议于 2021 年 10 月 28 日以通讯方式召开。全体董事出席了会议。会议的召集、召开、表决程序符合《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定,会议决议合法、有效。会议经表决审议并通过了以下议案:

一、《公司 2021 年第三季度报告及摘要》

表决情况:12 票同意,0 票反对,0 票弃权,该议案通过。

二、《关于向激励对象授予 2021 年限制性股票的议案》

根据《上市公司股权激励管理办法》、公司《2021 年限制性股票激励计划》的相关规定和公司 2021 年第三次股东大会(临时会议)的授权,经过认真核查,董事会认为公司 2021 年限制性股票激励计划规定的授予条件已经成就,同意确定以 2021 年 10 月 28 日为授予日,向符合授予条件的 107 名激励对象授予 585.00 万股限制性股票。

表决情况:12 票同意,0 票反对,0 票弃权,该议案通过。

具体内容详见公司同日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司关于向激励对象授予 2021 年限制性股票的公告》(公告编号:临 2021-062)。

三、《关于投资收购山东复地房地产开发有限公司及四川眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司的关联交易议案》

表决情况:7 票同意,0 票反对,0 票弃权,关联董事王基平、石琨、徐晓亮、龚平、郝毓鸣回避表决,该议案通过。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见公司同日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司对外投资暨关联交易公告》(公告编号:临 2021-063)。

四、《关于聘任公司高管的议案》

根据《公司法》、《公司章程》等有关规定,经研究和公司董事会提名与人力资源委员会审核,并征得被提名人同意,由公司总裁黄震先生提名聘任倪强先生为公司执行总裁。任期自 2021 年 10 月 28 日起至本届董事会任期届满之日止。

表决情况:12 票同意,0 票反对,0 票弃权,该议案通过。

倪强先生简历详见附件。

五、《关于召开 2021 年第四次股东大会(临时会议)的议案》

根据有关规定,本次董事会审议的有关议案尚需递交公司股东大会审议,董事会决定召开 2021 年第四次股东大会(临时会议)。

表决情况:12 票同意,0 票反对,0 票弃权,该议案通过。

具体内容详见公司同日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司关于召开 2021 年第四次股东大会(临时会议)的通知》(公告编号:临 2021-064)

特此公告。

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司

2021 年 10 月 29 日

● 报备文件

公司第十届董事会第二十六次会议决议

附:倪强先生简历

倪强,男,1977 年出生,硕士,2000 年 7 月至 2011 年 5 月在上海良友(集团)有限公司历任企业管理部、资产管理部副总经理,企业策划部、法律事务部总经理职务,2011 年 5 月至 2012 年 5 月在上海延华智能科技股份有限公司任总裁助理职务,2012 年 5 月至 2020 年 3 月在复地(集团)股份有限公司历任公共事务部总经理、总裁助理、副总裁、高级副总裁职务,2020 年 3 月起担任豫园股份下属上海豫园文化商业集团董事长兼 CEO,2020 年 10 月起担任豫园股份副总裁。

证券代码:600655 证券简称:豫园股份 公告编号:2021-064
债券代码:155045 债券简称:18 豫园 01
债券代码:163038 债券简称:19 豫园 01
债券代码:163172 债券简称:20 豫园 01
债券代码:175063 债券简称:20 豫园 03
债券代码:188429 债券简称:21 豫园 01

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司关于召开 2021 年第四次股东大会(临时会议)的通知

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

● 股东大会召开日期:2021 年 11 月 18 日

● 本次股东大会采用的网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一) 股东大会类型和届次

2021 年第四次股东大会(临时会议)

(二) 股东大会召集人:董事会

(三) 投票方式:本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四) 现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间:2021 年 11 月 18 日 13 点 30 分

召开地点:上海影城(上海市新华路 160 号)五楼多功能厅

(五) 网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间:自 2021 年 11 月 18 日

至 2021 年 11 月 18 日

采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段,即 9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

(六) 融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定执行。

(七) 涉及公开征集股东投票权

无。

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A 股股东
非累积投票议案		
1	《关于投资收购山东复地房地产开发有限公司及四川眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司的关联交易议案》	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

上述议案已经上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司(以下简称"公司")第十届董事会第二十六次会议审议通过,详见公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)的公告。公司将在股东大会召开前 5 天于上交所网站披露股东大会资料。

2、特别决议议案:无

3、对中小投资者单独计票的议案:1 号议案

4、涉及关联股东回避表决的议案:1 号议案

应回避表决的关联股东名称:上海复星产业投资有限公司、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、上海复地投资管理有限公司、上海复科投资有限公司、杭州复曼投资管理有限公司、杭州复北投资管理有限公司、Phoenix Prestige Limited、上海复顺投资有限公司、重庆润江置业有限公司、南京复久紫郡投资管理有限公司、南京复远越城投资管理有限公司、上海复晶投资管理有限公司、上海复昌投资有限公司、上海艺中投资有限公司、上海复川投资有限公司、上海复迈投资有限公司、Spread Grand Limited。

5、涉及优先股股东参与表决的议案:无

三、股东大会投票注意事项

(一) 本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的,既可以登陆交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登陆互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二) 股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权,如果其拥有多个股东账户,可以使用持有公司股票的任一股东账户参加网络投票。投票后,视为其全部股东账户下的相同类别普通股或相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

(三) 同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

(四) 股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一) 股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会(具体情况详见下表),并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A 股	600655	豫园股份	2021/11/12

(二) 公司董事、监事和高级管理人员。

(三) 公司聘请的律师。

(四) 其他人员

五、会议登记方法

(一)法人股东持单位证明、法人授权委托书、股东帐户卡和出席人身份证办理登记手续;

(二)社会个人股东持本人身份证、股东帐户卡办理登记手续,委托出席的须持有委托人签署的授权委托书与委托人身份证或复印件;

(三)登记地点:东诸安浜路 165 弄 29 号 4 楼(纺发大厦);

(四)登记时间:2021 年 11 月 16 日

上午 9:00—11:30 下午 1:00—4:00

六、其他事项

1.为做好新冠肺炎疫情防控,保障参会安全,参加本次股东大会特别提示如下:

参加现场会议的股东及股东代表应采取有效的防护措施,配合做好参会登记、出示"随申码"、接受体温检测等相关防疫工作。会议全程须佩戴口罩并保持必要的座次距离。

2.会期半天,参加会议者食宿、交通费自理

3.公司地址:上海市复兴东路 2 号

4.联系电话:(021)23029999 转董事会办公室

特此公告。

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司

2021 年 10 月 29 日

附件 1:授权委托书

报备文件

公司第十届董事会第二十六次会议决议

附件 1:授权委托书

授权委托书

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司:

兹委托 先生(女士)代表本单位(或本人)出席 2021 年 11 月 18 日召开的贵公司 2021 年第四次股东大会(临时会议),并代为行使表决权。

委托人持普通股数:

委托人持优先股数:

委托人股东帐户号:

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	《关于投资收购山东复地房地产开发有限公司及四川眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司的关联交易议案》			

委托人签名(盖章): 受托人签名:

委托人身份证号: 受托人身份证号:

委托日期: 年 月 日

备注:

委托人应在委托书中"同意"、"反对"或"弃权"意向中选择一个并打"√",对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的,受托人有权按自己的意愿进行表决。

证券代码:600655 证券简称:豫园股份 公告编号:2021-060
债券代码:155045 债券简称:18 豫园 01
债券代码:163038 债券简称:19 豫园 01
债券代码:163172 债券简称:20 豫园 01
债券代码:175063 债券简称:20 豫园 03
债券代码:188429 债券简称:21 豫园 01

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司第十届监事会第十二次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司(以下简称"公司"或"豫园股份")第十届监事会第十二次会议于 2021 年 10 月 28 日以通讯方式召开,监事会全体监事出席了会议,会议作出决议如下:

一、《公司 2021 年第三季度报告及摘要》

表决情况:3 票同意,0 票弃权,0 票反对,该议案通过。

二、《关于向激励对象授予 2021 年限制性股票的议案》

公司监事会对公司 2021 年限制性股票激励计划中确定的激励对象是否符合授予条件进行核实后,认为:

1、本次授予的激励对象与公司 2021 年第三股东大会(临时会议)审议通过的公司 2021 年限制性股票激励计划(以下简称"本次激励计划")中规定的激励对象相符。

2、本次授予的激励对象符合《上市公司股权激励管理办法》(以下简称"《管理办法》")等相关法律、法规及本次激励计划的相关规定,激励对象主体资格合法、有效,满足获授限制性股票的条件。

3、公司和本次授予的激励对象均未发生本次激励计划规定的不得授予限制性股票的情形,本次激励计划设定的激励对象获授限制性股票的条件已经成就。

监事会同意以 2021 年 10 月 28 日为授予日,向本次激励计划的 107 名激励对象授予 585.00 万股限制性股票。

具体内容详见公司同日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司关于向激励对象授予 2021 年限制性股票的公告》(公告编号:2021-062)。

表决情况:3 票同意,0 票弃权,0 票反对,该议案通过。

特此公告。

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司

2021 年 10 月 29 日

证券代码:600655 证券简称:豫园股份 公告编号:2021-061
债券代码:155045 债券简称:18 豫园 01
债券代码:163038 债券简称:19 豫园 01
债券代码:163172 债券简称:20 豫园 01
债券代码:175063 债券简称:20 豫园 03
债券代码:188429 债券简称:21 豫园 01

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司关于公司 2021 年前三季度经营情况的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据《上市公司行业信息披露指引》、《关于做好主板上市公司 2021 年第三季度报告披露工作的重要提醒》要求,上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司(以下简称"公司")现将 2021 年前三季度公司分行业、分地区营业收入,主要营业网点情况披露如下:

一、本报告期内,公司主营业务分行业情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
产业运营	25,806,240,504.98	22,100,574,323.06	13.14	43.66	36.90	增加 3.41 个百分点
其中:珠宝时尚	21,861,239,390.63	19,928,054,538.41	8.35	34.16	32.51	增加 0.97 个百分点
其中:餐饮管理与服务	562,822,299.92	195,418,184.84	65.20	80.49	60.1	增加 4.47 个百分点
其中:食品、百货及工艺品销售	577,453,534.48	650,646,691.34	-13.03	29.31	49.85	减少 15.39 个百分点
其中:医药健康及其他	383,986,350.28	321,995,951.46	15.74	28.96	34.53	减少 3.62 个百分点
其中:化妆品	323,009,368.43	116,594,044.27	63.47	13.99	37.5	减少 5.85 个百分点
其中:时尚表业	509,181,093.79	358,405,636.25	28.85	69.31	61.91	增加 3.25 个百分点
其中:其他经营管理服务	253,605,108.09	6,699,655.50	90.39	798.9	172.38	增加 42.14 个百分点
其中:酒业	1,334,943,359.36	522,759,620.99	47.39	不适用	不适用	不适用
商业运营及物业综合服务	1,016,630,797.81	424,948,196.37	55.16	-9.45	2.65	减少 5.44 个百分点
其中:商业与物业综合服务	750,197,557.48	379,280,600.76	45.93	4.8	6.59	减少 1.30 个百分点
其中:度假村	266,433,240.33	45,667,595.61	81.16	-34.52	-21.44	减少 2.94 个百分点
物业开发与销售	5,407,776,637.03	3,434,507,032.70	29.36	-45.83	-39.07	减少 1.80 个百分点
合计	32,230,647,939.82	25,960,029,552.13	17.19	10.87	16.97	减少 1.86 个百分点

注:毛利率数据已扣除税金及附加。

变动说明:

1) 珠宝时尚营业收入、营业成本较上年同期增长,主要是由于公司积极拓店,并且于 2020 年下半年完成收购 DJULA 项目所导致。

2) 餐饮管理与服务营业收入、营业成本较上年同期增长,主要是由于 2021 年公司连锁餐饮积极拓店,并且上年同期餐饮业态受新冠肺炎疫情影响所导致。

3) 食品、百货及工艺品营业收入、营业成本较上年同期增长,主要是由于上年同期食品、百货销售业态受新冠肺炎疫情影响所导致。

4) 时尚表业营业收入、营业成本较上年同期增长,主要是由于公司于 2020 年 4 月完成收购海鸥表业及上海表业项目所导致。

5) 酒业营业收入、营业成本较上年同期增长,主要是由于公司于 2020 年下半年完成收购金徽酒项目所导致。

6) 度假村业务营业收入、营业成本较上年同期减少,主要是由于日本受新冠肺炎疫情影响,海外度假村阶段性关闭所导致。

7) 商业运营及物业综合服务营业收入、营业成本较上年同期增加,主要是由于上年同期商业业态受新冠肺炎疫情影响所导致。

8) 物业开发与销售营业收入、营业成本较上年同期减少,主要是由于不同房产项目结盘所致。

二、本报告期内,公司主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入(本期)	营业收入(上期)	营业收入比上期增减	营业收入比上期增减(%)
国内				
上海	23,334,405,622.98	17,549,855,840.83	5,784,549,782.15	32.96
北京	67,411,657.17	2,748,646,116.80	-2,681,234,459.63	-97.55
四川	361,488,562.85	2,554,869,197.38	-2,193,380,634.53	-85.85
陕西	899,112,383.26	47,809,829.42	851,302,553.84	1,780.60
江苏	1,464,844,172.25	699,694,634.30	765,149,537.95	109.35
浙江	1,620,407,884.58	489,744,122.11	1,130,663,762.47	230.87
海南	827,120,902.53	1,213,091,421.50	-385,970,518.97	-31.82
湖南	64,652,592.96	109,547,140.80	-44,894,547.84	-40.98
湖北	277,802,049.75	279,691,218.61	-1,889,168.86	-0.68
福建	165,647,290.55	191,206,710.02	-25,559,419.47	-13.37
天津	431,521,142.96	1,761,671,349.65	-1,330,150,206.69	-75.51
安徽	672,024,948.42	807,162,542.99	-135,137,594.57	-16.74
甘肃	1,095,870,760.55	0.00	1,095,870,760.55	不适用
其他	600,211,819.29	121,807,855.92	478,403,963.37	392.75
国外				
日本	266,433,240.33	411,704,321.58	-145,271,081.25	-35.29
比利时	23,194,140.49	12,928,930.68	10,265,209.81	79.40
印度	244,785,628.82	91,356,175.88	153,429,452.94	167.95
以色列	106,796,497.85	95,821,483.36	10,975,014.49	11.45
美国	135,094,155.29	109,242,673.71	25,851,481.58	23.66
其他	195,167,817.51	80,808,730.13	114,359,087.38	141.52
减:合并抵消	623,345,330.57	307,116,533.80	316,228,796.77	102.97
合计	32,230,647,939.82	29,069,543,761.87	3,161,104,177.95	10.87

变动说明:

1)上海地区的收入主要变动主要是公司珠宝业务收入较上年同期上涨导致。

2)北京、四川、浙江、江苏、天津、陕西以及海南等地区收入变动主要是受物业开发项目交付结转变动影响。

3)公司于 2020 年下半年完成收购金徽酒项目,带来本期甘肃地区收入较上年同期增长。

4)受海外新冠肺炎疫情影响,本期日本地区收入较上年同期减少。

三、公司 2021 年前三季度营业网点情况

1、截至本报告期末,营业网点共计 4,323 家,其中珠宝时尚 3,786 家(其中加盟店 3,560 家),度假村 2 家,餐饮管理及服务 90 家(其中加盟店 8 家),医药 37 家(其中加盟店 3 家),文化食品饮料及商业 124 家,时尚表业 262 家(其中加盟店 217 家),化妆品 22 家。

2、珠宝时尚产业是公司的核心业务,旗下拥有"老庙"、"亚一"、"DJULA"等品牌。在经营方式上,公司以直营零售、批发为主要经营模式拓展珠宝时尚连锁网络。截至 2020 年年末,"老庙"和"亚一"品牌连锁网点达到 3367 家,其中 207 个直营网点,3160 家加盟店;DJULA 直营网点为 12 家。2021 年前三季度,公司继续扩大珠宝时尚连锁网点规模,并根据区域市场情况对经营网点进行调整。截止 2021 年 9 月末,"老庙"和"亚一"品牌连锁网点达到 3769 家,其中 209 个直营网点,3560 家加盟店;DJULA 直营网点为 14 家;DAMIANI 直营网点为 3 家。

四、公司 2021 年前三季度复合功能地产业务经营情况

本报告期内,公司房地产物业开发实现销售签约额约 81.02 亿元,实现销售签约面积约 36.56 万平方米。鉴于销售过程中存在各种不确定性,上述销售数据可能与定期报告披露的数据存在差异,相关数据以公司定期报告为准。

特此公告。

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司

2021 年 10 月 29 日

证券代码:600655 证券简称:豫园股份 公告编号:2021-063
债券代码:155045 债券简称:18 豫园 01
债券代码:163038 债券简称:19 豫园 01
债券代码:163172 债券简称:20 豫园 01
债券代码:175063 债券简称:20 豫园 03
债券代码:188429 债券简称:21 豫园 01

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司对外投资暨关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

● 上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司"或"豫园股份")下属全资子公司上海复地产业发展集团有限公司(以下简称"复地产发")拟以 251,672.37 万元收购上海复地投资管理有限公司、NAVARRA LIMITED(以下分别简称"复地投资"、"NAVARRA")合计持有的山东复地房地产开发有限公司(以下简称"山东复地")100%股权并承接复地投资、NAVARRA 对山东复地的债务合计 184,356.49 万元,复地投资、NAVARRA 同意向复地产发合计支付 184,356.49 万元以作为复地产发承接债务的对价。当前,复地投资、NAVARRA 分别持有山东复地 50%股权,本次收购完成后,公司将通过复地产发持有山东复地 100%股权。

● 复地产发拟以 116,985.41 万元收购复地投资持有的眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司(以下简称"眉山铂琅")100%股权,同时承接复地投资对眉山铂琅的股东借款 35,062.59 万元。股权及债权转让对价共计 152,048.00 万元。本次收购完成后,公司将通过复地产发持有眉山铂琅 100%股权。

● 复地投资、NAVARRA 及本公司的实际控制人均为郭广昌先生,本次交易构成关联交易。

● 公司第十届董事会第二十六次会议审议通过了《关于投资收购山东复地房地产开发有限公司及眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司的关联交易议案》,关联董事回避表决。公司独立董事发表独立意见和事前认可书。公司审计与财务委员会发表意见,认可本次交易。

● 本议案尚需提交公司股东大会审议。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

一、关联交易概述

(一)概述

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司"或"豫园股份")下属全资子公司上海复地产业发展集团有限公司(以下简称"复地产发")拟以 251,672.37 万元收购上海复地投资管理有限公司、NAVARRA LIMITED(以下分别简称"复地投资"、"NAVARRA")合计持有的山东复地房地产开发有限公司(以下简称"山东复地")100%股权并承接复地投资、NAVARRA 对山东复地的债务合计 184,356.49 万元,复地投资、NAVARRA 同意向复地产发合计支付 184,356.49 万元以作为复地产发承接债务的对价。当前,复地投资、NAVARRA 分别持有山东复地 50%股权,本次收购完成后,公司将通过复地产发持有山东复地 100%股权。

复地产发拟以 116,985.41 万元收购复地投资持有的眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司(以下简称"眉山铂琅")100%股权,同时承接复地投资对眉山铂琅的股东借款 35,062.59 万元。股权及债权转让对价共计 152,048.00 万元。本次收购完成后,公司将通过复地产发持有眉山铂琅 100%股权。

复地投资、NAVARRA 及本公司的实际控制人均为郭广昌先生,本次交易构成关联交易。公司第十届董事会第二十六次会议审议通过了《关于投资收购山东复地房地产开发有限公司及眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司的关联交易议案》,关联董事回避表决。公司独立董事发表独立意见和事前认可书。公司审计与财务委员会发表意见,认可本次交易。本议案尚需提交公司股东大会审议。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

(二)关联交易审议程序

董事会对本议案进行表决时,关联董事徐晓亮先生、龚平先生、王基平先生、石琨先生、郝毓鸣女士回避表决,董事会其余七名董事(包括四名独立董事)参与表决。

公司独立董事王鸿祥先生、谢佑平先生、王哲先生、倪静女士对本次关联交易发表独立意见和事前认可书。公司审计与财务委员会发表意见。

根据《上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司章程》,以及《上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司关联交易管理制度》,本议案尚需提交公司股东大会审议。公司董事会授权公司管理层具体处理本次投资收购后续相关事宜。

二、关联方介绍

(一)关联方关系介绍

复地投资、NAVARRA 及本公司的实际控制人均为郭广昌先生,本次交易构成关联交易。

(二)关联人基本情况

1、上海复地投资管理有限公司

统一社会信用代码:91310115791446061 86

法定代表人:王基平

注册资本:8000 万人民币

成立日期:2006 年 07 月 21 日

住所:中国(上海)自由贸易试验区新金桥路 27 号 13 号楼 2 楼

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)

复地投资 2020 年的资产总额为 2,305,831.45 万元,净资产总额 919,530.35 万元,营业收入 366.15 万元,净利润 203,592.03 万元。(未经审计)。

2、NAVARRA LIMITED

公司编码:1389136

NAVARRA LIMITED 是一家于香港注册的公司,复地(集团)股份有限公司持有其 100%股权。

NAVARRA LIMITED2020 年的资产总额为 201,167.59 万元,净资产总额-9,401.87 万元,净利润-2,511.62 万元。(未经审计)。

三、关联交易标的基本情况

(一)山东复地的基本情况

1.山东复地基本信息

企业名称:山东复地房地产开发有限公司

统一社会信用代码:91370100MA3L7KEJ9G

法定代表人:邵大鹏

注册资本:192,616.85 万

成立日期:2017 年 9 月 6 日

住所:山东省济南市历下区解放东路 95 号院内东楼 307-1 号

经营范围:房地产开发、经营,建筑安装工程(凭资质证经营);物业管理;房地产中介服务;批发、零售:建筑材料。(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)

此次交易前,山东复地的股东情况:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	NAVARRA LIMITED	96,308.425	50.00
2	上海复森企业管理有限公司	96,308.425	50.00
合计		192,616.85	100

注:复地投资通过全资子公司上海复森企业管理有限公司间接持有山东复地 50%股权。

2.山东复地下属项目情况

复星国际中心项目为山东复地的开发项目,复星国际中心位于山东省济南市历下区,济南 CBD 核心区西南的解放东路北,规划华阳路以东位置,项目分为 8 期,其中地块 A 分为 A2、A3、A4 共分 3 期开发建设,地块 B 分为 B1、B2、B3、B4、B5 共分 5 期开发建设。

A 地块分为 A2、A3、A4 共分 3 期开发建设,A2、A3、A4 期为商业用地,由写字楼和公寓、商业等构成,截至 2021 年 6 月末,A2、A3 期已经在预售,A4 期目前仅进行了部分前期工程。A 地块占地面积 4.28 万平方米,总建筑面积 21.27 万平方米,总可售面积 20.63 万平方米(其中:已售面积 3.48 万平方米,可供出售面积 17.15 万平方米)。

B 地块分为 B1、B2、B3、B4、B5 共分 5 期开发建设,为住宅和少量配套商业。B 地块位于山东省济南市历下区经十东路以北,占地面积 7.95 万平方米,总建筑面积 25.09 万平方米,总可售面积 24.50 万平方米(其中:已售面积 12.29 万平方米,可供出售面积 12.21 万平方米)。以上数据截至 2021 年 6 月末。

3.山东复地审计情况

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)按照中国注册会计师审计准则的规定审计了山东复地财务报表,包括 2021 年 6 月 30 日的资产负债表,截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间的利润表以及相关财务报表附注。安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具了无保留意见审计报告,报告号为"安永华明(2021)专字第 60993458_B04 号"。截至 2021 年 6 月 30 日,经审计后的山东复地资产总额为 5,835,370,029.57 元,负债总额为 3,865,029,539.72 元,所有者权益为 1,970,340,489.85 元。2021 年上半年度的净亏损为 3,420,362.14 元。安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)具有从事证券、期货业务资格。

4.山东复地股权评估情况

北京中企华资产评估有限责任公司接受本公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对山东复地房地产开发有限公司的股东全部权益在 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。北京中企华资产评估有限责任公司出具了《上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟收购山东复地房地产开发有限公司股权项目资产评估报告》(中企华评报字(2021)第 6315-01 号)。北京中企华资产评估有限责任公司具有从事证券、期货业务资格。

本次评估选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下:

山东复地房地产开发有限公司评估基准日(2021 年 6 月 30 日)总资产账面价值为 583,537.00 万元,评估价值为 638,175.32 万元,增值额为 54,638.32 万元,增值率为 9.36%;总负债账面价值为 386,502.95 万元,评估价值为 386,502.95 万元,增值额为 0.00 万元,增值率为 0.00%;净资产账面价值为 197,034.05 万元,净资产评估价值为 251,672.37 万元,增值额为 54,638.32 万元,增值率为 27.73%。

(二)眉山铂琅的基本情况

1.眉山铂琅基本信息

企业名称:眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司

统一社会信用代码:91511422345684911 1

法定代表人:曹先锋

注册资本:40,000 万人民币

成立日期:2014 年 12 月 2 日

住所:四川省眉山市彭山区锦江镇牧马社区

经营范围:房地产开发、经营;货物及技术进出口(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)。

此次交易前,眉山铂琅的股东情况:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	上海复地投资管理有限公司	40,000.00	100.00
合计		40,000.00	100.00

2.眉山铂琅下属项目情况

天府湾项目为眉山铂琅开发的位于四川省眉山市彭山区的项目,项目分为 5 期开发建设。项目位处黄龙溪板块,地处传统绿色生态居住带——剑南大道沿线,拥有得天独厚的地理优势及环境资源优势。天府湾项目占地面积 36.46 万平方米,总建筑面积 125.41 万平方米,总可售面积 114.87 万平方米(其中:已售面积 24.91 万平方米,可供出售面积 89.96 万平方米)。以上数据截至 2021 年 6 月末。

复地东湖国际项目为眉山铂琅下属武汉中北房地产开发有限公司(以下简称"武汉中北")的开发项目,项目分为 8 期开发建设。本次交易前,豫园股份间接持有武汉中北 30%股权,眉山铂琅持有武汉中北 70%股权。项目地处中南、徐东两大成熟商圈,三湖环绕;地铁 4 号线途径设有站点,具备地铁物业,交通便捷。产品定位高端,种类丰富,园林景观别致独特,住宅区单独成院。复地东湖国际项目占地面积 46.58 万平方米,总建筑面积 136.55 万平方米,总可售面积 123.95 万平方米(其中:已售面积 117.63 万平方米,可供出售面积 6.32 万平方米)。以上数据截至 2021 年 6 月末。

3.眉山铂琅审计情况

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)按照中国注册会计师审计准则的规定审计了眉山铂琅备考合并财务报表,包括 2021 年 6 月 30 日的备考合并资产负债表,截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间的备考合并利润表以及相关备考合并财务报表附注。安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具了无保留意见审计报告,报告号为"安永华明(2021)专字第 60993458_B03 号"。截至 2021 年 6 月 30 日,经审计后的眉山铂琅资产总额为 7,969,563,084.07 元,负债总额为 7,199,701,194.38 元,所有者权益为 769,861,889.69 元(合并口径)。2021 年上半年度的净利润为 3,906,590.34 元。安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)具有从事证券、期货业务资格。

4.眉山铂琅股权评估情况

北京中企华资产评估有限责任公司接受本公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司的股东全部权益在 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。北京中企华资产评估有限责任公司出具了《上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟收购眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司股权项目资产评估报告》(中企华评报字(2021)第 6315-02 号)。北京中企华资产评估有限责任公司具有从事证券、期货业务资格。

本次评估选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下:

眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司评估基准日(2021 年 6 月 30 日)总资产账面价值为 462,792.63 万元,评估价值为 537,999.25 万元,增值额为 75,206.62 万元,增值率为 16.25%;总负债账面价值为 421,013.84 万元,评估价值为 421,013.84 万元,增值额为 0.00 万元,增值率为 0.00%;净资产账面价值为 41,778.79 万元,评估价值为 116,985.41 万元,增值额为 75,206.62 万元,增值率为 180.01%。

四、关联交易价格确定的原则和方法

本次关联交易标的资产经独立第三方评估机构评估,关联交易价格按照市场化原则,由公司与交易对方协商拟定。

五、关联交易(投资)目的以及对上市公司的影响:

近年来,随着中国经济转型升级的深入,公司顺应国民经济"新常态"、为了满足人民日益增长的美好生活需要,公司践行"产业运营+产业投资"双轮驱动,秉承快乐、时尚的理念,持续构建"家庭快乐消费产业+城市产业地标+线上线下会员平台"的三位一体战略,逐步形成了面向新兴中产阶级消费者,具有独特竞争优势的产业集群。

公司持续打造复合功能地产业务,复合功能地产业务围绕产城一体、产城融合思路,以地产承载城市复合功能、活力社区的理念,围绕金融服务、文化旅游、物流商贸、健康体验等主题,集聚产业优势资源、引入全球内容,成为公司构建家庭消费快乐产业集群、线下城市产业地标业务的重要支撑。本次交易也是公司控股股东进一步履行重大资产重组相关承诺,同时公司将增加山东济南 CBD 核心区地块项目及具有独特地理环境优势的四川眉山地块项目,继续扩充优质稀缺土地储备,符合公司持续打造复合功能地产业务战略。

公司本次收购的资金来源为公司自有资金或自筹资金。

六、投资合同的主要内容

(一)山东复地股权转让协议

本股权转让协议(下称"本协议")由以下各方于 2021 年【】月【】日在上海签署:

(1)上海复地产业发展集团有限公司,一家根据中国法律成立并有效存续的企业,注册地址位于上海市黄浦区复兴东路 2 号 1 幢 6 楼 602 室(下称"买方");与

(2)上海