

上海来伊份股份有限公司

简式权益变动报告书（更新后）

上市公司名称：上海来伊份股份有限公司

股票上市地点：上海证券交易所

股票简称：来伊份

股票代码：603777

信息披露义务人：上海爱屋企业管理有限公司

住所：上海市松江区沪松公路1399弄68号20楼01室

通讯地址：上海市松江区沪松公路1399弄68号来伊份青年大厦

一致行动人（一）：施辉

一致行动人（二）：郁瑞芬

一致行动人（三）：上海海永德于管理咨询合伙企业（有限合伙）

一致行动人（四）：上海德永润域管理咨询合伙企业（有限合伙）

一致行动人（五）：上海迎水投资管理有限公司（代表“上海迎水投资管理有限公司一迎水巡洋10号私募证券投资基金”）

股份变动性质：因主动增减持以及上市公司总股本变动综合导致持股比例减少

签署日期：二〇二三年五月二十二日

信息披露义务人声明

一、信息披露义务人依据《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第15号——权益变动报告书》等相关法律、法规及规范性文件编写本报告书。

二、信息披露义务人签署本报告书已获得必要的授权和批准；其履行亦不违反信息披露义务人内部规则中的任何条款，或与之冲突。

三、依据上述法律、法规的规定，本报告书已全面披露了信息披露义务人在上海来伊份股份有限公司拥有权益的股份变动情况。

四、截至本报告书签署之日，除本报告书刊登披露的信息外，上述信息披露义务人没有通过任何其他方式主动增加或减少其上海来伊份股份有限公司中拥有权益的股份。

五、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。除本报告书披露的信息外，信息披露义务人没有委托或者授权其他任何人提供未在本报告书列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

目录

信息披露义务人声明	1
目录	2
释义	3
第一节 信息披露义务人介绍	4
第二节 信息披露义务人权益变动的目的	8
第三节 信息披露义务人权益变动方式	9
第四节 前六个月买卖上市交易股份的情况	12
第五节 其他重大事项	13
第六节 备查文件	14
第七节 信息披露义务人声明	15
第八节 信息披露义务人的一致行动人声明	16
附表一：简式权益变动报告书	21

释义

在本报告书中，除非本文另有所指之外，下列词语具有以下特定含义：

本报告书	指	《上海来伊份股份有限公司简式权益变动报告书》
公司、上市公司、来伊份	指	上海来伊份股份有限公司
信息披露义务人/爱屋企管	指	上海爱屋企业管理有限公司
一致行动人/海永德于	指	上海海永德于管理咨询合伙企业（有限合伙）
一致行动人/德永润域	指	上海德永润域管理咨询合伙企业（有限合伙）
一致行动人/迎水投管	指	上海迎水投资管理有限公司
迎水基金	指	上海迎水投资管理有限公司—迎水巡洋10号私募证券投资基金
本次权益变动	指	本报告中信息披露义务人披露的股份权益变动
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	上海证券交易所
元、万元	指	人民币元、万元
《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》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》

第一节 信息披露义务人介绍

一、信息披露义务人基本情况

(一) 基本信息

公司名称	上海爱屋企业管理有限公司
注册地址	上海市松江区沪松公路1399弄68号20楼01室
法定代表人	施永雷
注册资本	1,000万元人民币
统一社会信用代码	91310117551537576U
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
经营范围	企业管理咨询、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】
营业期限	2010-03-02 至 2030-03-01
主要股东	施永雷持股80%、郁瑞芬持股20%
通讯地址	上海市松江区沪松公路1399弄68号来伊份青年大厦

(二) 董事及其主要负责人

姓名	性别	国籍	长期居住地	其他国家或者地区的居留权	任职
施永雷	男	中国	中国上海	无	执行董事
戴轶	男	中国	中国上海	无	经理
付晓	女	中国	中国上海	无	监事

(三) 信息披露义务人在境内、境外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人不存在在境内、境外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情形。

二、一致行动人基本情况

(一) 施辉

姓名	施辉
性别	男
国籍	中国
身份证号码	3206261952*****

住所	江苏省启东市
通讯地址	江苏省启东市
是否取得其他国家或地区地居留权	否

（二）郁瑞芬

姓名	郁瑞芬
性别	女
国籍	中国
身份证号码	3206241973*****
住所	上海市徐汇区
通讯地址	上海市徐汇区
是否取得其他国家或地区地居留权	否

（三）上海海永德于管理咨询合伙企业（有限合伙）

1、基本信息

公司名称	上海海永德于管理咨询合伙企业（有限合伙）
注册地址	上海市松江区新桥镇莘砖公路668号207室
执行事务合伙人	郁瑞芬
出资额	1,256.15万元人民币
统一社会信用代码	91652324MA77GTDA7K
企业类型	有限合伙企业
经营范围	企业管理咨询，商务咨询。【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】
营业期限	2010-09-06至2027-09-05
主要合伙人	郁瑞芬持股76.00148%、施辉持股23.99852%
通讯地址	上海市松江区沪松公路1399弄68号来伊份青年大厦

2、合伙人信息

姓名	性别	国籍	长期居住地	其他国家或者地区的居留权	任职
郁瑞芬	女	中国	中国上海	无	执行事务合伙人
施辉	男	中国	中国上海	无	普通合伙人

（四）上海德永润域管理咨询合伙企业（有限合伙）

1、基本信息

公司名称	上海德永润域管理咨询合伙企业（有限合伙）
------	----------------------

注册地址	上海市松江区新桥镇莘砖公路668号207室
执行事务合伙人	施辉
出资额	408.85万元人民币
统一社会信用代码	91652324MA77GJLB9Q
企业类型	有限合伙企业
经营范围	企业管理咨询，商务咨询。【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】
营业期限	2010-09-03至2027-09-02
主要合伙人	施辉持股99.99599%、周晨君持股0.00401%
通讯地址	上海市松江区沪松公路1399弄68号来伊份青年大厦

2、合伙人信息

姓名	性别	国籍	长期居住地	其他国家或者地区的居留权	任职
施辉	男	中国	中国上海	无	执行事务合伙人
周晨君	男	中国	中国上海	无	普通合伙人

（五）上海迎水投资管理有限公司（代表“上海迎水投资管理有限公司—迎水巡洋10号私募证券投资基金”）

1、基本信息

公司名称	上海迎水投资管理有限公司
注册地址	上海市崇明区新村乡耀洲路741号3幢562室(上海新村经济小区)
法定代表人	卢高文
注册资本	3,400万元人民币
统一社会信用代码	91310230342296331Q
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
经营范围	投资管理，资产管理。【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】
营业期限	2015-06-11 至 无固定期限
主要股东	卢高文持股29.11765%、上海弥抒管理咨询有限责任公司持股23.52941%、上海赴康科技有限责任公司持股23.52941%、上海邕福实业有限责任公司持股23.52941%、姚洁俊持股0.29412%
通讯地址	上海市崇明区新村乡耀洲路741号3幢562室(上海新村经济小区)

2、董事及其主要负责人

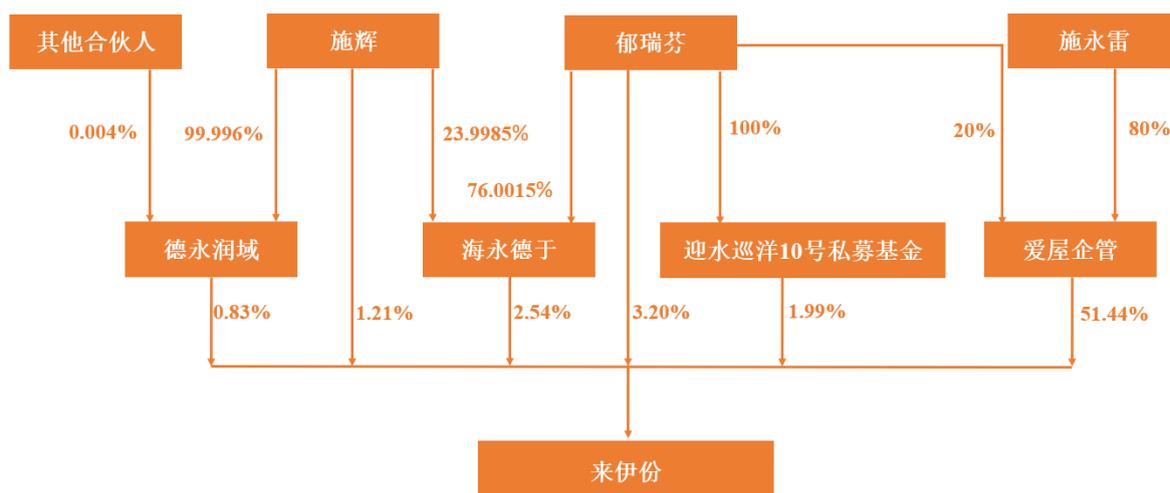
姓名	性别	国籍	长期居住地	其他国家或者地区的居留权	任职
卢高文	男	中国	上海市长宁区	无	执行董事
姚洁俊	男	中国	上海市长宁区	无	监事

3、迎水基金基本情况

基金名称	迎水巡洋10号私募证券投资基金
备案编码	SGX106
基金管理人名称	上海迎水投资管理有限公司
托管人名称	招商证券股份有限公司

三、信息披露义务人及一致行动人之间的关系

截至本报告书签署日，信息披露义务人及一致行动人股权结构情况如下：



注：爱屋企管为施永雷先生、郁瑞芬女士共同出资设立的有限责任公司。施永雷先生、郁瑞芬女士和施辉先生为公司的实际控制人，其中：施永雷先生和郁瑞芬女士为夫妻关系，施辉先生和施永雷先生为父子关系，郁瑞芬女士为海永德于执行事务合伙人，施辉先生为德永润域执行事务合伙人。2020年9月29日，施辉、郁瑞芬与迎水巡洋10号私募基金签署《一致行动协议》，施辉、迎水巡洋10号私募基金同意将无条件且不可撤销的委托郁瑞芬行使其就所持来伊份股权而享有除收益权和处置权以外的其他股东权利。爱屋企管、郁瑞芬女士、施辉先生、海永德于、德永润域、迎水基金属于一致行动人。

第二节 信息披露义务人权益变动的目的及持股计划

一、本次权益变动目的

本次权益变动系公司发行并授予限制性股票、实施限制性股票回购注销导致公司总股本变动使信息披露义务人及其一致行动人持股比例被动稀释及增加，以及爱屋企管基于对公司未来发展前景的看好通过集中竞价方式增持公司股份，基于自身资金需求通过集中竞价、大宗交易方式减持公司股份综合所致。上述原因使得信息披露义务人及其一致行动人持有公司股份比例合计减少达到5%。

二、信息披露义务人在未来12个月的持股计划

信息披露义务人于2023年05月05日通过上市公司对外披露了《股东减持股份计划公告》（公告编号：2023-026）。爱屋企管拟以集中竞价交易方式减持公司股份不超过3,365,599股，即不超过公司总股本的1%，将于公告之日起十五个交易日后6个月内进行，且任意连续90日通过集中竞价交易方式减持的股份总数不超过公司股份总数的1%；拟以大宗交易方式减持公司股份不超过6,731,198股，即不超过公司总股本的2%，将于公告之日起三个交易日后6个月内进行，且任意连续90日内通过大宗交易方式减持的股份总数不超过公司股份总数的2%。

截至本报告签署日，上述减持计划尚未实施完毕。

本次权益变动后，信息披露义务人拟在未来12个月内将继续减持公司股份，不存在增持公司股份的计划。截至本报告签署日，除上述已披露的减持计划外，若发生相关权益变动事项，信息披露人将严格按照相关规定履行信息披露义务。

第三节 信息披露义务人权益变动方式

一、信息披露义务人及其一致行动人持有的股份数量和比例

信息披露义务人及其一致行动人在本次权益变动前后的持股情况如下：

股东名称	股份性质	本次权益变动前 (2016年10月12日)		本次权益变动后 (2023年5月22日)	
		持股数量 (股)	占公司当 时总股本 比例 (%)	持股数量 (股)	占公司当 时总股本 比例 (%)
爱屋企管	合计持有股份	138,510,000	57.7125	173,121,200	51.4385
	其中：有限售条件 股份	138,510,000	57.7125	0	0
	无限售条件 股份	0	0	173,121,200	51.4385
施辉	合计持有股份	7,695,000	3.2063	4,073,000	1.2102
	其中：有限售条件 股份	7,695,000	3.2063	0	0
	无限售条件 股份	0	0	4,073,000	1.2102
郁瑞芬	合计持有股份	7,695,000	3.2063	10,773,000	3.2009
	其中：有限售条件 股份	7,695,000	3.2063	0	0
	无限售条件 股份	0	0	10,773,000	3.2009
海永德于	合计持有股份	6,111,000	2.5463	8,555,400	2.5420
	其中：有限售条件 股份	6,111,000	2.5463	0	0
	无限售条件 股份	0	0	8,555,400	2.5420
德永润域	合计持有股份	1,989,000	0.8288	2,784,600	0.8274
	其中：有限售条件 股份	1,989,000	0.8288	0	0
	无限售条件 股份	0	0	2,784,600	0.8274
迎水基金	合计持有股份	0	0	6,700,000	1.9907
	其中：有限售条件 股份	0	0	0	0
	无限售条件 股份	0	0	6,700,000	1.9907
合计	合计持有股份	162,000,000	67.5000	206,007,200	61.2097
	其中：有限售条件	162,000,000	67.5000	0	0

	股份				
	无限售条件 股份	0	0	206,007,200	61.2097

注：1、上述合计数与各分项值直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的；

2、公司于2018年06月07日实施完成以资本公积金向全体股东每股转增0.4股的权益分派，信息披露义务人及其一致行动人持股数量增加，占公司总股本比例未发生变化；

3、2020年09月25日至2020年09月29日一致行动人施辉通过大宗交易的方式向郁瑞芬所有的上海迎水投资管理有限公司一迎水巡洋10号私募证券投资基金转让6,700,000股，本次转让仅为一致行动人之间的内部转让，信息披露义务人及其一致行动人合计持股数量未发生变化；

4、上表中占总股本比例以当日公司总股本为除数。

二、信息披露义务人及其一致行动人持有权益变动的基本情况

信息披露义务人及其一致行动人的本次权益变动系自公司上市至本报告书签署日，公司发行并授予限制性股票、回购注销限制性股票及控股股东爱屋企管减持股份、增持股份所致。具体变动情况如下：

股东名称	权益变动时间	变动方式	变动股数 (股)	变动占当时总 股本比例 (%)
爱屋企管、施辉、郁瑞芬、海永德于、德永润域	2017/08/10	发行并授予限制性股票导致股本增加，权益被动稀释	/	-1.0301
爱屋企管	2018/02/07- 2018/02/22	集中竞价增持	1,000,000	0.4103
爱屋企管	2018/02/23- 2018/08/03	集中竞价增持	351,080	0.1029
爱屋企管、施辉、郁瑞芬、海永德于、德永润域	2018/10/15	限制性股票回购注销导致股本减少，权益被动增加	/	0.0807
爱屋企管	2018/10/18- 2018/12/18	集中竞价增持	1,400,462	0.4109
爱屋企管、施辉、郁瑞芬、海永德于、德永润域	2018/12/28- 2020/08/20	限制性股票回购注销导致股本减少，权益被动增加	/	0.7334
爱屋企管	2020/12/22- 2020/12/29	集中竞价减持	-540,942	-0.1605
爱屋企管	2021/04/08	大宗交易减持	-6,700,000	-1.9874
爱屋企管	2021/04/08- 2021/10/15	集中竞价减持	-3,310,600	-0.9820
爱屋企管、施辉、郁瑞芬、海	2021/08/12- 2022/08/16	限制性股票回购注销导致股	/	0.1107

永德于、德永润域、迎水基金		本减少，权益被动增加		
爱屋企管	2022/08/31-2022/09/02	集中竞价减持	-572,800	-0.1702
爱屋企管	2022/09/07	大宗交易减持	-6,220,000	-1.8481
爱屋企管	2023/05/22	大宗交易减持	-6,600,000	-1.9610
合计				6.2903

注：1、上述合计数与各分项值直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的；

2、公司于2018年06月07日实施完成以资本公积金向全体股东每股转增0.4股的权益分派，信息披露义务人及其一致行动人持股数量增加，占公司总股本比例未发生变化；

3、2020年09月25日至2020年09月29日一致行动人施辉通过大宗交易的方式向郁瑞芬所有的上海迎水投资管理有限公司一迎水巡洋10号私募证券投资基金转让6,700,000股，本次转让仅为一致行动人之间的内部转让，信息披露义务人及其一致行动人合计持股数量未发生变化；

4、上表中占总股本比例以当日公司总股本为除数。

三、信息披露义务人所持有的上市公司股份权利受限情况

截至本报告书出具之日，信息披露义务人及其一致行动人持有上市公司股份的质押情况如下：

股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	质押股份数 量(股)	质押占其所 持股份比例 (%)	质押占总股 本比例(%)
爱屋企管	173,121,200	51.44%	41,500,000	23.97%	12.33%

截至本报告书更新之日，信息披露义务人及其一致行动人持有上市公司股份的质押情况如下：

股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	质押股份数 量(股)	质押占其所 持股份比例 (%)	质押占总股 本比例(%)
爱屋企管	173,121,200	51.44%	12,300,000	7.10%	3.65%

除此之外，信息披露义务人及其一致行动人持有的上市公司股份不存在任何权利限制，包括但不限于股份被质押、冻结等情形。

第四节 前六个月买卖上市交易股份的情况

信息义务披露人及一致行动人在本报告书签署之日前6个月买卖上市公司股份的情况如下：

股东名称	交易方式	交易日期	交易价格区间 (元/股)	交易股数 (股)	占总股本 比例
爱屋企管	大宗交易	2023/05/22	13.93	-6,600,000	1.96%

第五节 其他重大事项

截至本报告书签署日，信息披露义务人及其一致行动人已按有关规定对本次权益变动信息进行了如实披露，不存在根据法律及相关规定信息披露义务人及其一致行动人应当披露而未披露的其他重大信息。

第六节 备查文件

一、备查文件

- 1、信息披露义务人及一致行动人营业执照复印件、身份证复印件；
- 2、信息披露义务人及其一致行动人签署的《简式权益变动报告书》。

二、备查文件放置地点

本报告书及备查文件置备于上海证券交易所及来伊份董事会办公室。

第七节 信息披露义务人声明

本信息披露义务人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信息披露义务人（盖章）：上海爱屋企业管理有限公司

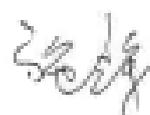
法定代表人（签字）：

签署日期：2023年5月22日

第八节 信息披露义务人的一致行动人声明

本人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

一致行动人：



签署日期：2023年5月22日

第八节 信息披露义务人的一致行动人声明

本人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

一致行动人：



签署日期：2023年5月22日

第八节 信息披露义务人的一致行动人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

一致行动人（盖章）：上海德永润投资管理合伙企业（有限合伙）

执行事务合伙人（盖章）

签署日期：2023年5月22日



第八节 信息披露义务人的一致行动人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

一致行动人（盖章）：上海海耀德于管理咨询合伙企业（有限合伙）

执行事务合伙人（签字）

签署日期：2023年5月22日

第八节 信息披露义务人的一致行动人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。



一致行动人（盖章）：上海迎來投資管理有限公司

法定代表人（签字）：



签署日期：2023年5月22日

附表一

简式权益变动报告书

基本情况			
上市公司名称	上海来伊份股份有限公司	上市公司所在地	上海市松江区沪松公路1399弄68号来伊份青年大厦
股票简称	来伊份	股票代码	603777
信息披露义务人名称	上海爱屋企业管理有限公司	信息披露义务人注册地	上海市松江区沪松公路1399弄68号20楼01室
拥有权益的股份数量变化	增加 <input type="checkbox"/> 减少 <input checked="" type="checkbox"/> 不变，但持股人发生变化 <input type="checkbox"/>	有无一致行动人	有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	有 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
权益变动方式 (可多选)	通过证券交易所的集中交易 <input checked="" type="checkbox"/> 协议转让 <input type="checkbox"/> 国有股行政划转或变更 <input type="checkbox"/> 间接方式转让 <input type="checkbox"/> 取得上市公司发行的新股 <input type="checkbox"/> 执行法院裁定 <input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> (1、通过证券交易所的大宗交易；2、注销部分股份导致权益被动增加；3、发行股份导致权益被动稀释)		

<p>信息披露义务人及其一致行动人披露前拥有权益的股份数量及占当时上市公司已发行股份比例</p>	<p>股票种类：<u>人民币普通股</u></p> <p>持股数量：<u>162,000,000</u></p> <p>持股比例：<u>67.50%</u></p>
<p>本次权益变动后，信息披露义务人及其一致行动人拥有权益的股份数量及变动比例</p>	<p>股票种类：<u>人民币普通股</u></p> <p>持股数量：<u>206,007,200</u></p> <p>持股比例：<u>61.21%</u></p> <p>变动比例：<u>减少6.29%</u></p>
<p>在上市公司中拥有权益的股份变动的时间及方式</p>	<p>时间：<u>2017/08/10-2023/05/22</u></p> <p>方式：<u>主动增持、主动减持、公司注销部分股份被动增加、公司发行股份被动稀释</u></p>
<p>信息披露义务人是否拟于未来12个月内继续增持</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>信息披露义务人在此前6个月是否在二级市场买卖该上市公司股票</p>	<p>是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/></p>

涉及上市公司控股股东或实际控制人减持股份的，信息披露义务人还应当就以下内容予以说明：	
控股股东或实际控制人减持时是否存在侵害上市公司和股东权益的问题	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 <input type="checkbox"/>
控股股东或实际控制人减持时是否存在未清偿其对公司的负债，未解除公司为其负债提供的担保，或者损害公司利益的其他情形	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 <input type="checkbox"/> ——（如是，请注明具体情况）
本次权益变动是否需取得批准	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 <input type="checkbox"/>
是否已得到批准	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 <input checked="" type="checkbox"/>

（本页无正文，为本人关于《上海来伊份股份有限公司简式权益变动报告书》的
签章页）

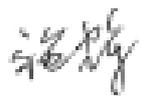
信息披露义务人（盖章）：上海爱屋企业管理有限公司

法定代表人（签字）：

签署日期：2023年5月22日



（本页无正文，为本人关于《上海来伊份股份有限公司简式权益变动报告书》的
签章页）

一致行动人（签字）：

签署日期：2023年5月22日

（本页无正文，为本人关于《上海来伊份股份有限公司简式权益变动报告书》的
签章页）

一致行动人（签字）：



签署日期：2023年5月22日

（本页无正文，为本人关于《上海来伊份股份有限公司简式权益变动报告书》的
签章页）

一致行动人（盖章）：上海德永润投资管理合伙企业（有限合伙）

执行事务合伙人



签署日期：2023年5月22日

（本页无正文，为本人关于《上海来伊份股份有限公司简式权益变动报告书》的
签章页）

一致行动人（盖章）：上海海永德于管理咨询有限公司（有限合伙）

执行事务合伙人（签字）：

签署日期：2023年5月22日



(本页无正文, 为本人关于《上海来伊份股份有限公司简式权益变动报告书》的签章页)



一致行动人(盖章): 上海来伊份投资管理有限公司

法定代表人(签字):



签署日期: 2023年5月22日