

# 上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2020 年度第三期中期票据募集说明书



注册金额:	人民币 10 亿元
本期发行金额:	人民币 10 亿元
发行期限:	不超过 5 年
评级机构:	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级:	AAA
债项评级:	AAA
担保情况:	无担保

主承销商及簿记管理人



联席主承销商



二〇二〇年五月

## 重要提示

本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值做出任何评价，也不代表对本期债务融资工具的投资风险做出任何判断。投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会和出资人已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本期债务融资工具含交叉保护条款及控制权变更条款，请投资人仔细阅读相关内容。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

## 目录

<b>第一章释义</b> .....	<b>6</b>
<b>第二章投资风险提示及说明</b> .....	<b>10</b>
一、与本期中期票据相关的投资风险 .....	10
二、与本期中期票据发行人相关的投资风险 .....	10
<b>第三章发行条款</b> .....	<b>20</b>
一、本期中期票据主要发行条款 .....	20
二、本期中期票据发行安排 .....	22
<b>第四章本期中期票据募集资金用途</b> .....	<b>24</b>
一、本期中期票据注册募集资金的使用 .....	24
二、本期中期票据发行募集资金的使用 .....	24
三、发行人承诺 .....	24
<b>第五章发行人的基本情况</b> .....	<b>26</b>
一、发行人基本信息 .....	26
二、发行人历史沿革 .....	27
三、发行人股权结构 .....	44
四、发行人股东及实际控制人 .....	45
五、发行人独立性 .....	48
六、发行人重大权益投资情况 .....	49
七、发行人公司治理 .....	63
八、发行人董事、监事及高级管理人员 .....	69
九、发行人主营业务情况 .....	74
十、发行人在建与拟建工程 .....	95
十一、重大资产重组对发行人主营业务的影响 .....	98
十二、发行人发展战略及经营计划 .....	129
十三、发行人所在行业状况及行业地位 .....	133
十四、其他经营重要事项 .....	143
<b>第六章发行人主要财务状况</b> .....	<b>144</b>
一、发行人近三年审计情况 .....	144
二、近三年及一期重大会计政策和会计估计变更情况 .....	144
三、近三年及一期发行人报表合并范围变化情况 .....	150
四、发行人历史财务数据 .....	155
五、发行人财务情况分析 .....	163
六、发行人主要财务指标 .....	189
七、发行人有息债务情况 .....	191
八、发行人关联交易情况 .....	195
九、发行人主要或有事项 .....	203

十、发行人受限资产情况.....	204
十一、发行人海外投资情况.....	205
十二、发行人金融衍生品、大宗商品期货、结构性理财产品投资情况.....	206
十三、发行人其他债务融资计划.....	207
十四、重大资产重组对发行人财务状况的影响.....	208
十五、其他需要说明的重要事项.....	220
<b>第七章发行人资信情况 .....</b>	<b>222</b>
一、发行人信用评级情况.....	222
二、发行人银行授信情况.....	224
三、发行人债务违约记录.....	225
四、发行人债务融资工具偿付情况.....	225
五、其他资信重要事项.....	226
<b>第八章本期中期票据担保情况 .....</b>	<b>227</b>
<b>第九章税务事项 .....</b>	<b>228</b>
一、增值税.....	228
二、所得税.....	228
三、印花税.....	228
<b>第十章信息披露安排 .....</b>	<b>229</b>
一、中期票据发行前的信息披露.....	229
二、中期票据存续期内定期信息披露.....	229
三、中期票据存续期内重大事项披露.....	230
四、中期票据本息兑付信息披露.....	231
<b>第十一章违约责任及投资者保护机制 .....</b>	<b>232</b>
一、违约事件.....	232
二、违约责任.....	232
三、投资者保护机制.....	233
四、不可抗力.....	238
五、弃权.....	238
六、投资者保护条款.....	239
<b>第十二章本期中期票据发行的有关机构 .....</b>	<b>243</b>
一、发行人.....	243
二、承销团.....	243
三、托管人.....	244
四、集中簿记建档系统技术支持机构.....	244
五、审计机构.....	244
六、信用评级机构.....	244
七、发行人法律顾问.....	245
<b>第十三章本期中期票据备查文件及查询地址 .....</b>	<b>246</b>

一、备查文件.....	246
二、查询地址.....	246
<b>附录：主要财务指标计算公式 .....</b>	<b>248</b>

## 第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

本公司/公司/发行人/豫园股份	指	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划一次性或分期发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期中期票据	指	发行额度为人民币 10 亿元、期限为不超过 5 年的上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2020 年度第三期中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	公司为本次发行而制作的 2020 年度第三期中期票据《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2020 年度第三期中期票据募集说明书》
人民银行	指	中国人民银行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	中国银行间债券市场
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
主承销商	指	兴业银行股份有限公司
联席主承销商	指	恒丰银行股份有限公司
承销商	指	与主承销商、联席主承销商签署承销团协议，接受承销团协议与本次发行有关文件约束，参与本期中期票据簿记建档的机构

承销团	指	主承销商、联席主承销商为本次发行组织的，由主承销商、联席主承销商和承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商、联席主承销商为本次发行签订的中期票据承销协议
余额包销	指	主承销商、联席主承销商按承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的中期票据全部自行购入
簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由兴业银行股份有限公司担任
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）
复星国际	指	复星国际有限公司
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
复星创投	指	上海复星创业投资管理有限公司
复地集团	指	复地（集团）股份有限公司
豫园珠宝集团	指	上海豫园珠宝时尚集团有限公司
亚一金店	指	上海亚一金店有限公司
老庙黄金	指	上海老庙黄金有限公司
豫园集团	指	上海豫园（集团）有限公司

老城隍庙餐饮集团/餐饮集团	指	上海老城隍庙餐饮（集团）有限公司
童涵春堂药业/药业公司	指	上海童涵春堂药业股份有限公司
连锁公司	指	上海童涵春堂药业连锁经营有限公司
制药公司	指	上海童涵春堂制药有限公司
饮片公司	指	上海童涵春堂中药饮片有限公司
旅服公司	指	上海豫园旅游服务有限公司
豫园房地产	指	上海豫园商城房地产发展有限公司
招金矿业	指	招金矿业股份有限公司
友谊复星	指	上海友谊复星（控股）有限公司
武汉中北	指	武汉中北房地产开发有限公司
洛阳兴宇	指	洛阳联华兴宇置业有限公司
沈阳豫园置业	指	沈阳豫园股份置业有限公司
北京御茗苑	指	北京御茗苑文化发展有限公司
上海星泓	指	上海星泓投资控股有限公司
闵祥地产	指	上海闵祥房地产开发有限公司
复星物业	指	上海复星物业管理有限公司
复城润广	指	南京复城润广投资管理有限公司
宁波星健	指	宁波星健资产管理有限公司
博城置业	指	浙江博城置业有限公司
长沙复地	指	长沙复地房地产开发有限公司
苏州星和	指	苏州星和健康投资发展有限公司
金成品屋	指	杭州金成品屋置业有限公司
复地通达	指	北京复地通达置业有限公司
复地通盈	指	北京复地通盈置业有限公司
复毓投资	指	上海复毓投资有限公司
复昶投资	指	上海复昶投资有限公司
天津湖滨	指	天津湖滨广场置业发展有限公司
复拓置业	指	杭州复拓置业有限公司



复曼达置业	指	杭州复曼达置业有限公司
海南复地	指	海南复地投资有限公司
复地东郡	指	南京复地东郡置业有限公司
光霞地产	指	湖北光霞房地产开发有限公司
闵光地产	指	上海闵光房地产开发有限公司
武汉复江	指	武汉复江房地产开发有限公司
成都复地明珠	指	成都复地明珠置业有限公司
复鑫置业	指	北京复鑫置业有限公司
上海星耀	指	上海星耀房地产发展有限公司
新元房产	指	上海新元房地产开发经营有限公司
浙江复星	指	浙江复星商业发展有限公司
复科投资	指	上海复科投资有限公司
复曼投资	指	杭州复曼投资管理有限公司
复北投资	指	杭州复北投资管理有限公司
Phoenix Prestige	指	Phoenix Prestige Limited
复颐投资	指	上海复颐投资有限公司
润江置业	指	重庆润江置业有限公司
复久紫郡	指	南京复久紫郡投资管理有限公司
复远越城	指	南京复远越城投资管理有限公司
复晶投资	指	上海复晶投资管理有限公司
复昌投资	指	上海复昌投资有限公司
艺中投资	指	上海艺中投资有限公司
复川投资	指	上海复川投资有限公司
复迈投资	指	上海复迈投资有限公司
Spread Grand	指	Spread Grand Limited
黄房公司	指	上海市黄浦区房地产开发实业总公司
T+D	指	由上海黄金交易所统一制定的、规定在将来某一特定的时间和地点交割一定数量标的物的合约
联华 OK 卡	指	上海百联电子商务有限公司发行的消费预付卡

## 第二章投资风险提示及说明

特别风险提示：本期中期票据无担保，能否按时兑付取决于发行人信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时，请关注以下各项风险因素：

### 一、与本期中期票据相关的投资风险

#### （一）利率风险

本期中期票据存续期内，国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

#### （二）流动性风险

本期中期票据发行后可以在银行间债券市场交易流通，在转让时可能存在无法找到交易对手而难于将中期票据转让和临时性变现的流动性风险。

#### （三）偿付风险

本期中期票据不设担保，能否按时足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期中期票据的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，导致发行人经营状况不佳，实际现金流与预期发生一定的偏差，将有可能影响本期中期票据的按时足额兑付。

### 二、与本期中期票据发行人相关的投资风险

#### （一）财务风险

##### 1、投资收益波动风险

公司投资收益对利润总额有一定影响，2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人实现投资收益分别为-1.73 亿元、4.35 亿元、7.85 亿元和 0.78 亿元，在营业利润中占比分别为-25.45%、5.32%、16.94%和 3.45%。上述投资收益主要来自于权益法核算的长期股权投资收益及处置可供出售金融资产取得的投资收益。2018 年度投资收益主要源自处置可供出售金融资产取得的投资收益，不具有可持续性。同时发行人长期股权投资余额较大，若未来出现投资亏损，将对公司整体盈利产生不利影响。

## 2、存货跌价风险

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末的存货分别 32.54 亿元、30.74 亿元、308.06 亿元和 380.96 亿元，占总资产的比例分别为 14.04%、12.75%、36.13%和 39.61%。公司加强了黄金市场研究，采用了黄金租赁、黄金 T+D 延期交易等金融工具来避免黄金存货跌价造成的损失，但如果黄金市场受政治经济事件影响而波动幅度增大，发行人仍可能面临一定的存货跌价风险。2018 年 7 月公司完成重大资产重组，新增物业开发与销售和物业经营管理与租赁，2018 年末和 2019 年 9 月末的存货主要为开发成本和开发产品，因房地产受到政策调控和市场需求变化影响较大，存货的市场销售价格面临波动的风险，若未来房价下跌或市场需求受限，可能导致房地产类存货减值，且使得存货的变现能力也受到不利影响。

## 3、经营活动现金流波动的风险

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月公司经营活动产生的现金流量净额分别为 3.97 亿元、11.13 亿元、75.77 亿元和-6.93 亿元。经营性现金流是发行人偿债资金的最重要来源，发行人主业之一的黄金饰品销售和原材料采购均具有一定季节性因素，对公司经营活动现金流影响较大，若发行人不能产生持续而稳定的经营活动净现金流，则可能对本期公司债的足额按期偿付产生不利影响。

## 4、未分配利润占比较高的风险

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人未分配利润分别为 59.26 亿元、64.04 亿元、112.03 亿元和 113.40 亿元，占发行人总资产的比例分别为 25.56%、26.55%、13.14%和 11.79%，占发行人所有者权益（含少数股东权益）的比例分别为 54.17%、56.21%、34.82%和 34.09%，占比较大。若公司股东决定对未分配利润进行大比例的分配，将会对发行人的资产负债结构产生较大影响，降低发行人的偿债能力。

## 5、营业收入波动风险

2016-2018 年度，发行人分别实现营业收入 156.43 亿元、171.11 亿元、337.77 亿元，2018 年度发行人完成重大资产重组，营业收入大幅上升 166.66 亿元，其中物业开发与销售实现销售收入 146.97 亿元。物业开发与销售板块营业收入因项目结转不同存在一定的波动性，未来可能引起发行人营业收入一定的波动风险。

## 6、有息负债增长较快的风险

近年来，发行人有息债务增长较快。近三年及一期，发行人有息负债规模分别为 65.77 亿元、75.46 亿元、212.18 亿元和 255.20 亿元，其中一年内到期部分分别为 32.54 亿元、30.63 亿元、73.59 亿元和 40.09 亿元。报告期内，发行人有息负债规模增长较快，主要原因是公司于 2018 年 7 月完成了重大资产重组，增

加的有息负债主要来自于重组新增的房地产业务。发行人面临有息债务规模较大及短期债务压力较大的风险。

#### 7、未来资本支出较大的风险

本次重大资产重组涉及 29 个房地产项目，大部分项目仍处于在建状态，截至 2019 年 9 月末，发行人房地产业务板块在建项目共预计投入 581.08 亿元，已投入 379.20 亿元。此部分项目未来将需要持续的资本支出，同时房地产行业为资本密集型行业，随着发行人房地产业务的开展，发行人未来存在一定资本支出压力。

#### 8、所有权受限资产规模较大风险

受限资产包括固定资产、无形资产和投资性房地产等，截至 2019 年 9 月末，受限资产账面价值为 2,398,122.00 万元，占净资产的比例为 72.11%。若公司受限资产受到处置，将会对公司的正常经营产生不利影响。

#### 9、再融资风险

截至 2019 年 9 月末，公司合计获得银行授信额度（含黄金租赁）448.44 亿元，未使用授信额度 225.21 亿元。总体上，虽然公司具备较强的融资能力，但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集资金，可能对发行人的盈利能力和偿债能力造成一定影响。

#### 10、集团流动性风险

发行人所属复星集团体系庞大，投资领域涉及医药、房地产开发、钢铁、矿业、零售、服务业以及金融等多个领域，部分领域通过杠杆融资进行兼并收购，目前复星国际的资产负债率约为 75%左右，刚性负债规模较大，需持续关注其流动性风险。

#### 11、期间费用增长风险

发行人的期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用，2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人的期间费用分别为 182,943.38 万元、205,873.50 万元、312,702.18 万元和 307,915.45 万元，占发行人营业收入的比例分别 11.69%、12.03%、9.26%和 11.37%，期间费用整体呈增长趋势。随着未来发行人各板块持续发展壮大，销售、管理半径逐步扩大，发行人期间费用存在持续增长的可能，若期间费用不能得到合理的控制，将直接影响发行人盈利能力的提高。

#### 12、应收账款增长较快及回收风险

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末,发行人应收账款账面净值分别为 23,427.25 万元、21,730.91 万元、119,544.30 万元和 207,573.66 万元,占流动资产的比例分别为 3.34%、3.03%、2.06%和 1.38 %。应收账款增长较快,其中 2018 年末应收款同比增长主要由于合并重组所致;2019 年 9 月末较 2018 年末增长较快主要由于季末时点,珠宝时尚集团大型订货会订单增加等阶段性因素所致,账期较短。总体看来,如未来欠款方发生重大不利情况,该部分应收款会存在一定的回收风险,将对公司利润产生影响。

### 13、投资性房地产公允价值变动风险

2016-2018 年及 2019 年 9 月末,发行人投资性房地产账面价值分别是 771,665.00 万元、788,439.00 万元、1,365,035.87 万元和 1,469,378.54 万元,占非流动资产比例分别是 47.72%、46.52%、50.09%和 47.47%。若未来房产及土地价格下跌,会造成以公允价值计量的投资性房地产金额下跌,进而发行人资产规模下降,通过公允价值变动损益科目导致净利润下降。

## (二) 经营风险

### 1、产业波动风险

公司主要经营黄金饰品、房地产、餐饮及医药等业务。近年来国际国内的黄金价格波动较为剧烈,对黄金饰品的盈利稳定性造成一定负面影响;粮油等上游原料涨价增加了餐饮业的成本压力;而国家实施的药品降价政策压缩了医药行业盈利空间;房地产行业受宏观经济环境及国家行业政策影响较大。因此,公司经营面临一定程度的产业波动风险。

### 2、市场竞争风险

公司重点业务板块黄金饰品、房地产、餐饮和医药行业均属于完全竞争行业。国内黄金饰品行业集中度较低,具有全国性或跨区域影响力品牌的黄金商家较少,市场分片区割据经营的特点较为明显;随着中国黄金珠宝市场与国际接轨,不少海外奢侈珠宝品牌进入中国市场,可能占据一部分中高端市场份额,加大此部分市场的竞争。餐饮业进入壁垒较低,行业正从简单数量型扩张向规模连锁、品牌提升阶段发展;随着国外连锁品牌大举进入,国内餐饮业市场饱和度越来越高,餐饮多元化、细分化和个性化趋势增强,可能分流公司部分客流。医药行业药品种类和药品品种繁多,国内产品技术含量不高,经营者素质参差不齐,市场竞争较为充分,如果一些企业为维持生存采取大幅度让利、降价,将对公司医药经营产生不利影响。

本次重大资产重组完成后,公司在房地产开发、物业经营及租赁等板块均面

临日益激烈的市场竞争。随着近年来购物中心、酒店、写字楼、城市综合体、商铺等市场供应增长，在商务地产开发、物业经营、物业租赁的竞争日趋激烈，将可能影响公司未来的经营业绩，并进而对公司的营业收入和盈利水平产生不利影响。

### 3、原材料价格波动的风险

2018 年黄金饰品实现营业收入 1,667,713.24 万元，占公司营业收入的 49.37%，实现毛利额 125,283.39 万元，占公司毛利额的比重为 14.42%。黄金饰品业务的主营业务成本为黄金原材料进货成本。虽然目前公司通过黄金租赁和 T+D 延时交割等金融工具以规避黄金原材料价格波动对发行人利润波动的影响，但黄金价格一旦发生剧烈波动，仍可能影响黄金首饰消费需求、加大黄金租赁和 T+D 延时交割等金融工具成本，将可能会对公司的盈利稳定性及经营现金流产生不利的影响。

### 4、关联交易风险

公司及其有关控股子公司与上海复星药业有限公司、上海豫园（集团）有限公司等之间发生多项与经营活动有关的关联交易。由于公司控股、参股的医药企业与关联企业之间在日常经营中存在共享总代理、总经销品种，因而公司日常经营中将不可避免地发生与关联企业之间的购销业务；公司还与合营和联营企业发生了一些资金往来交易。2018 年度，公司向各关联公司采购商品 11,589.19 万元，销售商品 191.72 万元；公司向关联公司承租或出租房屋以开展经营活动，公司支付关联公司房屋租赁费 693.16 万元、从关联公司获得房屋租赁收入 1,579.56 万元。此外，公司向合营企业武汉复星汉正街房地产开发有限公司拆借资金，利率为 7%，2018 年年末的账面余额为 27.77 亿元，复地（集团）股份有限公司给予公司借款 15.21 亿元，无期限限制，不计息。公司已经建立了多种制度以保证上述交易的公平，但是对于关联交易各方而言，仍然存在一定的关联交易风险。

### 5、安全管理的风险

发行人所处的豫园商圈是上海市重要旅游景点，客流量较大，对公司安保和消防等安全管理工作的要求较高。同时，公司主营的黄金珠宝首饰、名贵中药材等产品的价值较高，餐饮与药品又牵涉人身安全，公司经营的几大产品质量安全更加受消费者与监管部门关注，需要公司加大日常安全防范工作，以确保经营及生产的安全；公司在黄金业务方面加大对经销商和加盟商货源的督察、巡视与管理，在食品安全方面聘请专业医师分管、重大活动邀请食监部门提前介入并建立应急机制，对名贵药材则自主遴选，通过提高收购价、强化惩罚措施等手段来确保药品质量。但随着公司自营与加盟连锁经营规模的扩大，公司可能存在一些不

可控因素或安全防范措施不到位等因素导致的安全管理的风险。

#### 6、房地产开发业务经营风险

房地产项目一般具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及的相关行业范围广，合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

#### 7、通过黄金 T+D 延期交易风险

在黄金租赁额度不足的情况下，发行人采用现货采购方式并使用黄金 T+D 延期交易业务进行风险对冲。黄金 T+D 业务以保证金方式进行交易，不占用授信额度，较为灵活。若公司 T+D 交易持仓量过大、未及时补足保证金或出现操作差错等情况，将不利于公司的稳健经营。但公司进行黄金 T+D 延期交易业务的目的系为利用对冲交易锁定成本，稳定经营业绩，其业务风险处于可控程度。

#### 8、新设店面选址风险

截至 2018 年末，公司珠宝时尚的直营连锁店为 181 家，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，连锁网点达到 2090 家；餐饮板块共有 37 家门店；医药板块共有 46 家门店，商贸百货等门店 111 家，日本北海道 Tomamu 滑雪场度假村 2 家。2018 年新增 11 家门店，发行人可能会在选址方面面临由于当地市场变化、消费群体偏好转移而导致新店设立失败的风险。

#### 9、已有店面不能续租风险

截至 2018 年末，发行人租赁门店共计 235 家，可能存在租金上涨导致盈亏无法平衡以及租赁合同到期出租人收回店面而无法续租的风险。

#### 10、衍生品投资风险

截至 2018 年末，发行人除了参与同公司正常经营业务相关的黄金租赁、黄金 T+D 以及黄金远期业务外，没有参与大宗商品期货及其他衍生产品的投资。上述业务的叙做目的主要用于降低黄金价格波动带来的风险以达到对冲交易锁定成本作用。虽然发行人已经熟练操作上述黄金租赁、黄金 T+D 以及黄金远期

业务，但若操作风险管控不当，发行人仍可能面临一定的衍生品投资风险。

#### 11、突发事件引发的经营风险

发行人主营业务为销售黄金饰品等较为贵重的物品，一旦出现突发事故如门店遭受偷盗抢劫、供应商无法提供原材料供应，发行人可能面临由于突发事件引起的重大财产损失。

#### 12、加盟店经营风险

加盟店经营模式是发行人黄金珠宝业务板块的重要经营模式。通过设立加盟店，发行人能够快速拓展市场、打造品牌形象。加盟店买断货物，在法律上与发行人不存在所有权关系，在财务上与发行人也不存在从属与管理关系，这就要求发行人对加盟店在经营过程中的定价、商品质量等方面进行把控。虽然发行人针对加盟店的设立与管理已经建立了完善的督导与风险管控机制，但不能排除因加盟店经营不善，从而影响发行人整体经营利润甚至企业品牌形象的风险。

#### 13、重大资产重组整合风险

发行人原有主营业务为零售商业等相关业务，本次重大资产重组标的公司的主营业务为房地产开发业务，尽管零售商业与房地产业务存在一定的联系和协同效应，但在法律法规、会计税收制度、商业惯例、公司管理制度、企业文化等经营管理方面存在差异。发行人与标的公司未来业务整合到位尚需一定时间，发行人仍面临组织结构、人员、业务的调整磨合，存在一定的整合风险。

#### 14、重大资产重组中标的资产经营风险

重大资产重组的标的公司均属于房地产行业，可能给公司带来以下风险：

（1）房地产行业的竞争日趋激烈，一方面可能导致土地需求的增长、土地出让价款及原材料成本的上升，另一方面可能导致商品房的供给过剩、销售价格下降，从而对公司经营业绩造成不利影响。

（2）房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，区域的产业构成及发展各有差异，房地产开发企业面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同。标的公司目前主要项目分布在上海、北京、武汉、南京、长沙、成都、杭州等地，如果相关区域的房地产市场出现波动，将影响标的公司经营业绩。

（3）房地产项目开发周期长、投资额大、涉及上下游行业广、配套合作单位多，项目可能面临开发、建设、工程质量、安全事故等风险。

（4）房地产开发所需的资金量大，除自有资金外，需利用预售收回的资金、



银行借款等其他方式。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大变化，可能影响标的公司的资金筹集状况。除此之外，房地产企业的资产负债率普遍较高，2018 年末公司的资产负债率为 62.26%，相比上年末的资产负债率有一定程度的上升，继而在一定程度上影响其未来筹资能力。

（5）鉴于房地产项目开发周期较长，收入确认方式较为严格，因此可能存在年度之间收入、利润增长不均衡性的风险，或者季度之间收入、利润差异较大的风险。2018 年度和 2019 年 1-9 月，房地产板块分别实现营业收入 1,503,010.24 万元和 1,017,595.75 元，物业开发与销售板块因项目结转导致变动幅度较大，存在一定的开发周期不均衡的波动风险。

### 15、新冠肺炎疫情对公司业务板块影响风险

2019 年末至 2020 年初，国内爆发新型冠状病毒肺炎疫情。受疫情影响，公司旗下餐饮等业务板块受到一定影响，预计 2020 年一季度部分业务收入出现下滑。在国内疫情得到有效控制的情况下，配合国家宏观调控政策辅助，经济或在二季度呈现反弹，预计对公司全年业务影响不大。未来需关注新冠肺炎疫情对公司经营板块的影响。

## （三）管理风险

### 1、多元化经营的风险

近几年公司大力发展黄金饰品、餐饮、医药等主业的外拓步伐，本次重大资产重组完成后，公司房地产业务覆盖国内主要一二线城市。营销网络和销售规模不断扩大，使得公司内部管理的难度逐步加大。特别是黄金饰品销售和餐饮行业面临着基层门店经理和专业人员数量不足、综合素质和管理能力还有待提高的问题；在传统板块发展的同时，公司加大了跟主业相关的股权投资的力度，而公司在这些业务领域尚不具有明显优势，在人才储备上存在不足，管理经验有待进一步增强；此外，公司近年来也积极拓展海外市场，公司下属的餐饮集团目前已在日本、东南亚等地开设分店，也给公司的内部管理带来一定的压力。

### 2、管理层次较多的风险

截至 2019 年 9 月末，公司下全资及控股子公司 248 家，管理层级较多，增加了公司管理的难度，对公司内部控制制度的实施提出了更高的要求，因此，公司可能存在因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。

### 3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人为民营控股企业，一旦董事、监事和高级管理人员因为重大违法犯罪

行为而被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，股东大会、董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

#### （四）政策风险

##### 1、国家医药卫生产业政策的风险

公司主营业务之一的医药业务受国家产业政策变动的较大影响，其生产、流通、消费各环节均受国家严格监管。根据我国经济社会发展水平和企业特点，国家于 2011 年批准并公布实施新版《药品生产质量管理规范》（GMP），新版《药品生产质量管理规范》对企业生产药品所需要的原材料、厂房、设备、卫生、人员培训和质量管理等均提出了明确要求，如公司不能作相应调整和完善，将对公司的生产经营产生不利的影响。

《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》于 2010 年 4 月 6 日发布。《意见》提出了“有效减轻居民就医费用负担，切实缓解‘看病难、看病贵’”的近期目标，以及“建立健全覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度，为群众提供安全、有效、方便、价廉的医疗卫生服务”的长远目标。新医改将重点考虑提高医疗服务效率，即如何降低患者的治疗费用，其中就涉及鼓励使用更经济也更有效的药物，可能会造成药品的价格走低，同时加强基层医疗机构管理及其发展需要，可能对城市药店构成一定挤压。新医改对公司未来的经营造成的影响存在较大不确定性风险。发改委新发布的《药品价格管理办法》（征求意见稿）提出的严控“三率”是未来药品价格管理的总体思路。未来药品价格面临进一步下降的风险，将直接影响公司药品生产销售业务的盈利能力。

中国政府一贯高度重视药品安全监管，多年来以强化药品安全监管、保障公众用药安全为目标，逐步建立健全药品安全监管体制与法制，不断完善药品供应体系，稳步提高药品质量安全保障水平。根据我国经济社会发展水平和企业特点，国家于 2011 年批准并公布实施新版《药品生产质量管理规范》（GMP），新版《药品生产质量管理规范》对企业生产药品所需要的原材料、厂房、设备、卫生、人员培训和质量管理等均提出了明确要求，如公司不能作相应调整和完善，将对公司的生产经营产生不利的影响。

##### 2、房地产行业政策风险

按照发行人的规划，旗下的房地产业务将主要围绕着商业零售主业的发展而有序谨慎地开发，借助于豫园股份优良的、多业态的商业、文化资源，以豫园特色“商旅文”管理模式为开发经营引擎，依托于城市核心区的旅游景点，打造结合豫园经营特点和当地旅游、文化特色的城市商业综合体，以发掘和推动公司多业

态的商业及文化产业发展。

近年来，我国房地产市场发展较快，但同时也出现了投资过热和房价上涨较快等现象，为保持我国房地产市场持续、稳定、健康发展，国家相继出台了一系列宏观调控政策。尽管在近几年的房地产业宏观调控中，商业物业运营并未受到明显限制，但由此吸引了一大批开发商和投资者进入商业物业领域。但随着商业物业投资的增加，商业物业运营的政策风险也开始逐步积累。如果公司开发商业物业所在区域的市场因政策的调整而发生较大波动，从而影响商业物业的运营和销售，将导致公司房地产业务的发展无法按即有的规划进行。

### 3、行业认定可能变化的风险

本次重大资产重组完成后，发行人主营业务收入分行业细分为：零售 1,693,194.28 万元（其中：黄金饰品 1,667,713.24 万元；工艺品、百货及服务 25,481.04 万元），餐饮 66,163.23 万元、医药 33,306.97 万元、房地产 1,503,010.24 万元、度假村 82,044.94 万元。其中零售业收入占主营业务收入比为 50.12%，超过 50%，仍为第一大营业收入来源。若未来其他板块营业收入继续增加，可能面临行业认定变化的风险，将可能导致发行人适用《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》等融资政策，可能对发行人的持续融资造成不利影响。

### 第三章发行条款

#### 一、本期中期票据主要发行条款

本期中期票据名称:	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2020 年度第三期中期票据
发行人:	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
主承销商:	兴业银行股份有限公司
联席主承销商:	恒丰银行股份有限公司
簿记管理人:	兴业银行股份有限公司
待偿还债务融资工具余额:	截至本募集说明书签署之日，发行人中期票据待偿还余额 39.8 亿元，短期融资券待偿还余额 10 亿元，公司债余额 45 亿元。
注册通知书文号:	中市协注[2020]MTN 号
本次中期票据注册总额:	10 亿元（RMB1,000,000,000.00 元）
本期发行金额:	10 亿元（RMB1,000,000,000.00 元）
期限:	不超过 5 年
计息年度天数:	非闰年为 365 天，闰年为 366 天
票面金额:	人民币壹佰元（¥100）
形式:	采用实名记账方式，投资人认购的本期中期票据在上海清算所开立的持有人账户中托管记载
发行价格:	发行价格为面值人民币壹佰元
票面利率:	固定利率，通过集中簿记建档的方式确定
发行对象:	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）
承销方式:	主承销商、联席主承销商余额包销

发行方式:	采用集中簿记建档、集中配售方式发行
公告日:	2020 年月日
簿记建档时间:	2020 年月日
发行日:	2020 年月日
起息日:	2020 年月日
缴款日:	2020 年月日
债权债务登记日	2020 年月日
上市流通日:	2020 年月日
付息日:	中期票据存续期内每年的月日（如遇法定节假日，则顺延至其后的一个工作日）。
兑付日:	2025年月日（如遇法定节假日，则顺延至其后的一个工作日）。
兑付价格:	按面值兑付。
还本付息方式	到期一次还本付息。
兑付公告:	本期中期票据兑付日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门制定的信息媒体上刊登“兑付公告”，并在到期日按面值加最后一期利息兑付；本期中期票据的兑付，按照银行间市场清算所股份有限公司的规定，由银行间市场清算所股份有限公司代理完成付息兑付工作；相关事宜将在“兑付公告”中详细披露。
信用评级:	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA 级、评级展望稳定，本期中期票据信用等级为 AAA 级
担保情况:	无担保
登记和托管:	上海清算所为本期中期票据的登记和托管机构
集中簿记建档系统技术支持机构:	北金所

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担

## 二、本期中期票据发行安排

### （一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为兴业银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2020 年月日至 2020 年月日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2020 年度第三期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 500 万元的整数倍。

### （二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

### （三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2020 年月日前。

2、簿记管理人将在 2020 年月日通过集中簿记建档系统发送《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2020 年度第三期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户。

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”及“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定

进行中期票据的转让、质押。

#### **（四）登记托管安排**

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资人提供有关信息服务。

#### **（五）上市流通安排**

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2020 年月日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

#### **（六）其他**

无。

## 第四章本期中期票据募集资金用途

### 一、本期中期票据注册募集资金的使用

本期中期票据注册规模人民币 10 亿元，主要用于偿还到期的债券融资工具、补充公司营运资金。

### 二、本期中期票据发行募集资金的使用

本期中期票据发行规模 10 亿元，将用于偿还到期的债务融资工具和补充公司营运资金，其中偿还到期的债务融资工具 8 亿元和补充公司营运资金 2 亿元。

表 4-1：本期中期票据募集资金偿还到期债务融资工具

单位：万元

序号	发行主体	债券简称	发行金额	到期日	发行利率
1	豫园股份	18 豫园商城 MTN001	100,000	2021/4/27	5.60%
	合计		<b>100,000</b>		

近年来，随着公司下属子公司经营规模扩大，资金需求逐年增加，随着未来发行人加大对黄金、珠宝、餐饮零售等主营业务板块的资金投入，日常的流动资金需求更多需要通过债务融资满足。

豫园股份营运资金需求量=2018 年度豫园股份营业收入×（1-2018 年销售利润率）×（1+预计营业收入年增长率）/营运资金周转次数=221.39 亿元。

其中：

1、2018 年营业收入 337.77 亿元，销售利润率 13.61%，预计营业收入年增长率 21.48%（取 2018 年及 2019 年前三季度营业收入增长率的平均值预测）。

2、营运资金周转次数 = 360 / (存货周转天数 + 应收账款周转天数 - 应付账款周转天数 + 预付账款周转天数 - 预收账款周转天数) = 1.60。

其中：存货周转天数为 389.42 天，收账款周转天数为 9.41 天，应付账款周转天数为 54.84 天，预付账款周转天数为 6.39 天，预收账款周转天数为 125.54 天。

营运资金缺口 = 营运资金总量 - 现有短期借款 - 借款人自有资金 = 221.39 亿元



-31.6 亿元-148.66 亿元=41.13 亿元。

其中：自有资金=未分配利润中可用于流动资金周转部分+当年净利润+折旧-分红-计划归还贷款=112 亿元+34.22 亿元+13.64 亿元-11.2 亿元=148.66 亿元。

本次 2 亿元募集资金将用于上海豫园珠宝时尚集团有限公司补充营运资金。

### 三、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障债券持有人利益，发行人承诺本次注册债务融资工具所募集的资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的正常生产经营活动。发行人承诺将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。

本期债务融资工具所募集资金仅用于本章所述用途，不用于购买土地，不用于土地一级开发，不用于土地招拍挂，不用于“地王”相关项目，不用于项目开发建设等业务；不用于信托、购买理财、股权投资、资金拆借等金融相关业务。在本期债务融资工具存续期间，若发生募集资金用途变更，发行人将提前通过上海清算所网站和中国货币网及时披露有关信息。

## 第五章发行人的基本情况

### 一、发行人基本信息

公司中文名称	:	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
公司英文名称	:	Shanghai Yuyuan Tourist Mart （Group） Co.,Ltd.
法定代表人	:	徐晓亮
股票上市交易所	:	上海证券交易所
股票代码	:	600655
注册资本	:	人民币 3,883,761,964 元
成立日期	:	1987 年 11 月 25 日
统一社会信用代码	:	91310000132200223M
注册地址	:	上海市文昌路 19 号
邮政编码	:	200010
联系人	:	戴觅觅
电话	:	021-23028620
传真	:	021-23028593
电子邮箱	:	daimm@yuyuantm.com.cn

经营范围：金银饰品、铂金饰品、钻石饰品、珠宝玉器、工艺美术品、百货、五金交电、化工原料及产品（除专项规定）、金属材料、建筑装潢材料、家具的批发和零售，餐饮企业管理（不含食品生产经营），企业管理，投资与资产管理，社会经济咨询，大型活动组织服务，会展服务，房产开发、经营，自有房屋租赁，物业管理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），食堂（不含熟食卤味），自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）、经营进料加工和“三来一补”业务、经营转口贸易和对销贸易，托运业务，生产金银饰品、铂金饰品、钻石饰品（限分支机构经营）。（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）

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司的前身为上海豫园商场，上海豫园商场于 1987 年 6 月经上海市人民政府有关部门批准，改制为上海豫园商场股份有限公司，公司股票于 1990 年 12 月 19 日在上海证券交易所上市。

公司以为全球家庭智造快乐时尚生活为使命，立志成为引领中华文化复兴潮流，智造植根中国的全球一流快乐时尚产业集团。公司坚定践行“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“快乐时尚产业+线下时尚地标+线上快乐时尚家庭入口”的“1+1+1”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，主要包括珠宝时尚、文化餐饮、文化商业、复合功能地产等业务板块。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 852.54 亿元，总负债 530.80 亿元，资产负债率 62.26%，所有者权益 321.74 亿元；2018 年度实现营业总收入 337.77 亿元，实现利润总额 45.98 亿元，实现净利润 34.22 亿元。

截至 2019 年 9 月 30 日，公司总资产 961.78 亿元，总负债 629.20 亿元，资产负债率 65.42%，所有者权益 332.58 亿元；2019 年 1-9 月实现营业总收入 270.82 亿元，实现利润总额 23.48 亿元，实现净利润 16.29 亿元。

## 二、发行人历史沿革

### （一）发行人设立及上市情况

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司的前身为上海豫园商场，上海豫园商场于 1987 年 6 月经上海市人民政府有关部门批准，改制为上海豫园商场股份有限公司，公司股票于 1990 年 12 月 19 日在上海证券交易所上市。

1992 年 5 月 13 日，经沪府财贸（92）第 176 号文批准，上海豫园商场股份有限公司吸收上海豫园旅游服务公司、南市区饮食公司、上海市商业建设公司、上海旅游公司、南市区糖业烟酒公司、南市区果品杂货公司、南市区药材医药公司、南市区百货公司、南市服务公司、南市区五金交电公司、南市区合作联社、南市区工业供销公司、南洋服装工业公司、唐城实业公司、南市区粮食局十五家经济实力较强的单位，采用募集方式共同发起成立上海豫园旅游商城股份有限公司。

1992 年 5 月 29 日，经中国人民银行上海市分行（92）沪人金股字第 41 号文批准，上海豫园旅游商城股份有限公司签署招股说明书，向社会公开发行股票 11,290.4280 万元，每股面值 10 元，计 1,129.0428 万股，其中，上海豫园商场股份有限公司等 16 家发起人投资折股 5,940.4280 万元，向社会法人公开发行 4,000 万元，向社会个人发行 1,350 万元（包括公司内部职工认购 240 万元，定向向上海豫园商场股份有限公司社会个人股股东配售 150 万元）；向社会法人和个人的发行价均为每股 80 元。1992 年 7 月 17 日，上海豫园旅游商城股份有限公司募集设立工商登记完成。

1992 年 9 月 2 日，经上海证券交易所上证上（92）字第 9032 号文批准，公司股票（个人股部分）1,582.38 万元在上海证券交易所上市交易，股票简称“豫园股份”，股票代码“600655”。上市后公司总股本为 1,129.0428 万股，其中，国有股 161.9411 万股，占 14.34%；法人股 808.8637 万股，占 71.64%；个人持股 158.2380 万股，占 14.02%。1992 年 12 月拆细为每股面值 1 元。

当时的股本结构如下：

**表 5-1: 发行人股本结构情况表**

股份性质	股数（股）	比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股份	57,080,480	50.55
其中：		
国家持有股份	16,194,110	13.34
境内法人持有股份	40,886,370	36.21
2、募集法人股份	40,000,000	35.43
3、内部职工股		
未上市流通股份合计	97,080,480	85.98
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	15,823,800	14.02
三、股份总数	112,904,280	100.00

## （二）发行人股本变化情况

1993 年 7 月 30 日，经上海市证券管理办公室沪证办（1993）057 号文批准，公司以 11,290.428 万股为基准，实施每 10 股送 1 股红股的利润分配方案，同时实施每 10 股配 7 股的配股方案，配股价为每股 5.3 元。其中发起人股及部分社会法人股放弃配股权，实际增加股本 4,163.6019 万股，总股本增为 15,454.0299 万股。

当时的股本结构如下：

**表 5-2: 发行人股本结构情况表**

股份性质	股数（股）	比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股份	62,788,528	40.63
其中：		
国家持有股份	17,813,521	11.53
境内法人持有股份	44,975,007	29.10

2、募集法人股份	63,268,931	40.94
3、内部职工股		
未上市流通股份合计	126,057,459	81.57
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	28,482,840	18.43
三、股份总数	154,540,299	100.00

1994年5月，经上海市证券管理办公室沪证办（1994）065号文批准，公司实施每10股送3股红股的利润分配方案，送股后总股本数由原来15,454.0299万股增加至20,090.2389万股，增加股本4,636.2090万股。其中利润分配3,518.239万股，资本公积金转入股本1,117.97万股。

1996年7月，经上海市证券监管办公室沪证办（1996）138号文批准，公司实施每10股送1股红股派发1.50元（含税）现金红利的利润分配方案，公司股本由原有股本20,090.2389万股增加为22,099.2628万股。

1997年6月，经上海市证券监管办公室沪证司（1997）047号文批准，公司实施1997年度10送1派发1.00元现金红利（含税）利润分配方案，转增比例为以1996年末公司总股本22,099.2628万股为基数，总股本增为24,309.1891万股。

1997年9月，经中国证监会证监上字（1997）71号文批准，公司实施1997年度配股方案，本次配股以总股本24,309.1891万股为基数，按10:2.7273的比例向全体股东配股，配股价为5.50元，共配售6,310.5201万股，其中国家股股东配764.2001万股，募集法人股股东配1,412.1793万股，转配股股东配2,912.2269万股，社会公众股股东配1,221.9138万股。配股后总股本为30,619.7092万股。

当时的股本结构如下：

表 5-3: 发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股份	115,846,357	37.84
其中：		
国家持有股份	35,662,671	11.65
境内法人持有股份	80,183,686	26.19
2、募集法人股份	104,205,821	34.03
3、转配股	29,122,269	9.51
未上市流通股份合计	249,174,447	81.38

股份性质	股数（股）	比例（%）
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	57,022,645	18.62
三、股份总数	306,197,092	100.00

1998年7月，经上海市证券期货监督管理委员会办公室沪证司（1998）073号文核准，公司实施1997年度10送3派发1.00元现金红利（含税）利润分配方案和资本公积金10股转增1股方案，转增比例为以1997年末公司总股本30,619.7092万股为基数，总股本增为42,867.4411万股。

2000年1月，经中国证监会证监公司字（1999）122号文批准，公司以总股本42,867.4411万股为基数，按10:3的比例向全体股东配股，配股价为5.80元，共配售3,665.9044万股，其中，国家股股东配763.8944万股，募集法人股股东配54.1990万股，转配股股东配452.9059万股，社会公众股股东配2,394.9051万股。配股后总股本为46,533.3455万股。

当时的股本结构如下：

表 5-4：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股份	169,823,838	36.49
其中：		
国家持有股份	57,566,683	12.37
境内法人持有股份	112,257,155	24.12
2、募集法人股份	146,430,160	31.47
3、转配股	45,300,236	9.74
未上市流通股份合计	361,554,234	77.70
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	103,779,221	22.30
三、股份总数	465,333,455	100.00

2001年1月，根据中国证监会《关于安排上市公司转配股分期、分批上市的通知》，经上海证券交易所安排，豫园股份转配股上市流通。

当时的股本结构如下：

表 5-5：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
一、未上市流通股份		

1、发起人股份	169,823,838	36.49
其中：		
国家持有股份	57,566,683	12.37
境内法人持有股份	112,257,155	24.12
2、募集法人股份	146,430,160	31.47
3、转配股	-	-
未上市流通股份合计	316,253,998	67.96
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	149,079,457	32.04
三、股份总数	465,333,455	100

2001 年 11 月，发行人第一大股东上海豫园旅游服务公司与上海复星产业投资有限公司签订了《股权转让、托管协议》，转让其所持有的 6,166.1601 万股国有法人股；2002 年 6 月，发行人第二大股东上海豫园（集团）有限公司与上海复星产业投资有限公司签订了《股权转让协议》，转让其所持有的 5,756.6683 万股国家股中的 3,141.0008 万股。上述股份转让价格均为每股 3.80 元。

2002 年 11 月，经财政部财企（2002）423 号文件《财政部关于上海豫园旅游商城股份有限公司国有股转让有关问题的批复》，同意上海复星产业投资有限公司受让豫园集团所持豫园股份 5,756.6683 万股国家股中的 3,141.0008 万股、旅服公司所持豫园股份国有法人股 6,166.1601 万股，合计受让 9,307.1609 万股，股份受让价格为每股 3.80 元，受让总金额为 35,367.2114 万元。股份受让完成后，豫园股份的总股本不变，仍为 46,533.3455 万股。上海复星产业投资有限公司持有 9,307.1609 万股，占总股本的 20%，股份性质为法人股，成为豫园股份的第一大股东。截至 2002 年 12 月 5 日，上述股权转让过户手续办理完毕。

2006 年 6 月，公司实施了股权分置改革方案，除公募法人股股东以外，公司的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权，以 2005 年 12 月 31 日公司股本结构为计算基础，流通股股东每持有 10 股流通股将获得 1 股股份。股改方案于 2006 年 6 月 5 日实施完毕，股票简称改为“G 豫园”。

当时的股本结构如下：

表 5-6：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
（一）有限售条件股份		
国家持股	23,860,517	5.13
境内法人持股	277,485,535	59.63

(二) 无限售条件流通股份		
人民币普通股	163,987,403	35.24
(三) 总股本	465,333,455	100.00

经公司 2007 年第三次股东大会（2006 年年会）决议通过，2007 年 6 月，公司实施 2006 年度利润分配及资本公积金转增股本方案：以 2006 年底公司股本总额 46,533.3455 万股为基数，每 10 股转增 3 股派 0.60 元（含税）。实施完成后，总股本增为 60,493.3492 万股。

2007 年 6 月 5 日，公司 23,559.9972 万股有限售条件的流通股上市交易；2007 年 7 月 12 日，公司 23.7175 万股有限售条件的流通股上市交易。

当时的股本结构如下：

**表 5-7: 发行人股本结构情况表**

股份性质	股数（股）	比例（%）
(一) 有限售条件股份		
国家持股	4,198,823	0.69
境内法人持股	81,033,906	13.40
(二) 无限售条件流通股份		
人民币普通股	519,700,763	85.91
(三) 总股本	604,933,492	100.00

2008 年 6 月 5 日，公司 3,535.4337 万股有限售条件的流通股上市交易。经公司 2008 年第次一股东大会（2007 年年会）决议通过，2008 年 8 月，公司实施 2007 年度利润分配方案：以 2007 年底公司股本总额 60,493.3492 万股为基数，每 10 股派送 2 股、派发现金红利 1.00 元（含税）。实施完成后，总股本增为 72,592.0190 万股。

当时的股本结构如下：

**表 5-8: 发行人股本结构情况表**

股份性质	股数（股）	比例（%）
(一) 有限售条件股份		
境内法人持股	59,854,070	8.25
(二) 无限售条件流通股份		
人民币普通股	666,066,120	91.75
(三) 总股本	725,920,190	100.00

2009 年 6 月 5 日，公司 5,985.4070 万股有限售条件的流通股上市交易。经



公司 2009 年第一次股东大会（2008 年年会）决议通过，2009 年 6 月，公司实施 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案：以 2008 年底公司股本总额 72,592.019 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.70 元（含税），用资本公积按每 10 股转增 1 股的比例转增股本。实施完成后，公司总股本达到 79,851.2209 万股。

当时的股本结构如下：

**表 5-9：发行人股本结构情况表**

股份性质	股数（股）	比例（%）
（一）有限售条件股份		
境内法人持股	-	-
（二）无限售条件流通股份		
人民币普通股	798,512,209	100.00
（三）总股本	798,512,209	100.00

经公司 2010 年第二次股东大会（2009 年年会）决议通过，2010 年 7 月，公司实施 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本方案：以 2009 年底公司股本总额 79,851.2209 万股为基数，向全体股东按每 10 股送 5 股、派发现金红利 0.80 元（含税），用资本公积按每 10 股转增 3 股的比例转增股本。公司总股本由 79,851.2209 万股增加至 143,732.1976 万股。

当时的股本结构如下：

**表 5-10：发行人股本结构情况表**

股份性质	股数（股）	比例（%）
（一）有限售条件股份		
境内法人持股	-	-
（二）无限售条件流通股份		
人民币普通股	1,437,321,976	100.00
（三）总股本	1,437,321,976	100.00

2018 年 7 月，公司向浙江复星商业发展有限公司等 16 名对象发行股份，购买其持有的上海星泓投资控股有限公司等 24 家公司的全部或部分股权，同时，公司向上海市黄浦区房地产开发实业总公司发行股份，购买其持有的上海新元房地产开发经营有限公司 100% 股权公司发行股份购买资产，构成重大资产重组（详见本章二（三）“发行人重大资产重组事宜”部分）。公司发行股份购买资产于 2018 年 7 月 4 日完成资产交割并公告，7 月 13 日新增股份上市并公告，总股本由 143,732.1976 万股增加至 387,648.3864 万股，股本结构如下：

表 5-11: 发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例
（一）有限售条件股份		
境内法人持股	2,439,161,888	62.92%
（二）无限售条件流通股份		
人民币普通股	1,437,321,976	37.08%
（三）总股本	3,876,483,864	100.00%

2018 年 11 月 5 日，公司召开了第九届董事会第二十七次会议和第九届监事会第十五次会议，审议通过《关于向激励对象授予限制性股票的议案》。根据公司 2018 年第四次股东大会（临时会议）的授权，董事会认为公司 2018 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 2018 年 11 月 5 日为授予日，授予 45 名激励对象 458 万股限制性股票。2018 年 12 月 11 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成了 2018 年限制性股票激励计划授予所涉及限制性股票的登记工作。本次授予登记完成后，公司股份总数由 3,876,483,864 股变更为 3,881,063,864 股，公司注册增加 458 万元至 388,106.3864 万人民币，已于 2019 年 2 月完成工商变更。

2019 年 5 月 29 日，公司召开股东大会，同意公司名称变更为“上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司”，并于 2019 年 7 月 19 日完成工商变更。

2019 年 10 月 31 日，公司召开了第九届董事会第四十次会议和第九届监事会第二十三次会议，审议通过《关于向激励对象授予 2019 年限制性股票的议案》。根据公司 2019 年第四次股东大会（临时会议）的授权，公司董事会认为本次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 2019 年 10 月 31 日为授予日，授予 41 名激励对象 301.8 万股限制性股票。2019 年 12 月 4 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成了 2019 年限制性股票激励计划所涉及限制性股票的授予登记手续。本次授予登记完成后，公司的股份总数由本次授予前的 3,880,743,964 股增加至 3,883,761,964 股，注册资本为人民币 3,883,761,964 元，实收资本（股本）为人民币 3,883,761,964 元，已于 2020 年 1 月完成工商变更。

截至本募集说明书签署日，公司注册资本为 3,883,761,964 万人民币。

### （三）发行人重大资产重组事宜

#### 1、重大资产重组基本情况

##### （1）重组方案

根据重大资产重组各方签署的交易协议，包括豫园股份与浙江复星、复地投资管理 17 名对象签署的《发行股份购买资产协议》、《发行股份购买资产之正式协议》、《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》、《发行股份购买资产正式协议补充协议》、《盈利预测补偿协议补充协议》、《发行股份购买资产正式协议补充协议（二）》、《盈利预测补偿协议补充协议（二）》，以及豫园股份和黄房公司签署的《发行股份购买资产协议》、《发行股份购买资产之正式协议》、《发行股份购买资产正式协议补充协议》、《发行股份购买资产正式协议补充协议（二）》，并经豫园股份第九届董事会第六次会议、第九届董事会第十一次会议、2017 年第四次股东大会（临时会议）、第九届董事会第十三次会议、第九届董事会第十四次会议决议通过，重大资产重组方案的主要内容如下：豫园股份拟向浙江复星商业发展有限公司等 16 名对象发行股份，购买其持有的上海星泓投资控股有限公司等 24 家公司的全部或部分股权。同时，公司拟向上海市黄浦区房地产开发实业总公司发行股份，购买其持有的上海新元房地产开发经营有限公司 100% 股权。根据各方签署的《发行股份购买资产之正式协议》及《发行股份购买资产之正式协议之补充协议》的约定，上述两项交易互为前提。

重大资产重组中包括浙江复星商业发展有限公司等 16 名对象实际控制人均为郭广昌，且互为一致行动人。具体情况如下表所示：

**表 5-12: 重大资产重组涉及复星集团资产包情况**

序号	对象	序号	对象
1	浙江复星商业发展有限公司	9	重庆润江置业有限公司
2	上海复地投资管理有限公司	10	南京复久紫郡投资管理有限公司
3	上海复昌投资有限公司	11	南京复远越城投资管理有限公司
4	上海复川投资有限公司	12	杭州复曼投资管理有限公司
5	上海复晶投资管理有限公司	13	杭州复北投资管理有限公司
6	上海复科投资有限公司	14	Spread Grand Limited
7	上海复迈投资有限公司	15	Phoenix Prestige Limited
8	上海复颐投资有限公司	16	上海艺中投资有限公司

重大资产重组标的资产为上海星泓投资控股有限公司等 25 家公司的全部或部分股权，重大资产重组拟购买标的公司股比及与交易对方的对应关系如下表所示：

**表 5-13: 重大资产重组涉及标的公司及交易对方情况**

序号	标的公司	拟直接购买股比	交易对方
1	上海星泓投资控股有限公司	100%	浙江复星商业发展有限公司
2	上海闵祥房地产开发有限公司	100%	上海复地投资管理有限公司

3	上海复星物业管理有限公司	100%	
4	南京复城润广投资管理有限公司	100%	
5	宁波星健资产管理有限公司	100%	
6	浙江博城置业有限公司（注）	67%	
7	长沙复地房地产开发有限公司	100%	
8	苏州星和健康投资发展有限公司	70%	
9	杭州金成品屋置业有限公司	60%	
10	北京复地通达置业有限公司	60%	
11	北京复地通盈置业有限公司	60%	
12	上海复毓投资有限公司	50%	
13	上海复昶投资有限公司	50%	
14	天津湖滨广场置业发展有限公司	55%	上海复地投资管理有限公司
		45%	上海复科投资有限公司
15	杭州复拓置业有限公司	51%	上海复地投资管理有限公司
		49%	杭州复曼投资管理有限公司
16	杭州复曼达置业有限公司	51%	上海复地投资管理有限公司
		19%	杭州复北投资管理有限公司
		30%	Phoenix Prestige Limited
17	海南复地投资有限公司（注）	50%	上海复地投资管理有限公司
		5%	上海复颐投资有限公司
18	南京复地东郡置业有限公司	34.68%	重庆润江置业有限公司
		19.04%	南京复久紫郡投资管理有限公司
		7.48%	南京复远越城投资管理有限公司
		6.80%	上海复地投资管理有限公司
19	湖北光霞房地产开发有限公司	35%	上海复地投资管理有限公司
		30%	上海复晶投资管理有限公司
20	上海闵光房地产开发有限公司	100%	上海复昌投资有限公司
21	武汉复江房地产开发有限公司	100%	上海艺中投资有限公司
22	成都复地明珠置业有限公司	66%	上海复川投资有限公司
23	北京复鑫置业有限公司	50%	上海复迈投资有限公司
24	上海星耀房地产发展有限公司	50%	Spread Grand Limited
25	上海新元房地产开发经营有限公司	100%	上海市黄浦区房地产开发实业总公司

注：重大资产重组中，公司购买浙江博城置业有限公司 67% 股权，浙江博城置业有限公司持有海南复地投资有限公司另 45% 股权；重大资产重组后，公司通过直接持有海南复地投资有限公司 55% 股权，通过浙江博城置业有限公司间接方式持有海南复地投资有限公司 45% 股权。

重大资产重组中，上海星泓投资控股有限公司等 24 家公司的全部或分股权评估作价为 223.62 亿元，上海新元房地产开发经营有限公司 100% 股权的评估作

价为 16.15 亿元；标的资产预估作价合计为 239.77 亿元。重大资产重组金额占发行人 2016 年度经审计和合并财务报告期末总资产，即 231.79 亿元的比例达到 50% 以上，已构成重大资产重组。

## （2）资金来源

发行人重大资产重组交易的支付方式系向交易对手发行股份购买资产，不涉及募集配套资金安排。

### 1) 发行股份种类、面值及上市地点

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

### 2) 发行价格与定价原则

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

2017 年 4 月 27 日，公司年度股东大会审议通过利润分配方案，以 2016 年底公司股本总额 1,437,321,976 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计 143,732,197.60 元，除权（息）日为 2017 年 5 月 16 日。本次发行股份购买资产发行价格已相应进行调整，为 9.98 元/股。

2018 年 3 月 15 日，公司第九届董事会第十五次会议审议通过利润分配方案，以 2017 年底公司股本总额 1,437,321,976 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税）。2018 年 4 月 12 日，上市公司 2017 年年度股东大会审议通过该利润分配方案。2018 年 4 月 27 日，该利润分配方案实施完毕。重大资产重组发行股份购买资产发行价格调整为 9.83 元/股。

### 3) 发行股份数量

根据标的资产的评估作价，发行股份购买资产的股份发行数量为 2,439,161,888 股，其中。（计算公式为：股份发行数量 = 拟购买资产的评估作价 ÷ 股份发行价格），具体如下：

**表 5-14: 公司发行股份购买资产的股份发行数量情况**

序号	交易对方	相应发行股数（股）
1	浙江复星、复地投资管理 etc 16 名对象	2,274,884,920

2	黄房公司	164,276,968
	合计	<b>2,439,161,888</b>

重大资产重组的标的资产为上海星泓投资控股有限公司等 24 家公司的全部或部分股权以及上海新元房地产开发经营有限公司 100%股权。根据《发行股份购买资产正式协议》，标的资产的交易价格以具有证券期货从业资格的评估机构出报告确认的评估值为依据，评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。北京中企资产评估有限责任公司以及上海立信资产评估有限公司已对重大资产重组涉及标的资产出具资产评估报告，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）以及上会会计师事务所（特殊普通合伙）已对重大资产重组涉及标的资产出具审计报告。

### （3）重大资产重组实施情况

发行人股票于 2016 年 12 月 20 日起停牌，开始筹划实施重大资产重组事宜。2017 年 5 月 25 日公司召开了第九届董事会第六次会议，会议审议并通过了《关于〈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〉及其摘要的议案》等议案。

发行人股票于 2017 年 11 月 9 日复牌，于 2017 年 11 月 20 日召开第九届董事会第十一次会议，会议审议并通过《关于公司发行股份购买资产的议案》等议案，并于 2017 年 11 月 21 日公开披露《发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》。2017 年 12 月 6 日公司召开 2017 年第四次股东大会，会议审议并通过了《关于公司发行股份购买资产的议案-整体方案》等议案。

发行人于 2017 年 12 月 19 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（172492 号）。中国证监会依法对公司提交的《上海豫园旅游商城股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。发行人已于 2018 年 1 月 11 日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（以下简称“《通知书》”），并已分别于 2018 年 1 月 16 日及 2018 年 1 月 20 日针对《通知书》要求对反馈意见通知书中提出的问题进行了逐项落实和说明。

2018 年 1 月 12 日发行人召开第九届董事会第十三次会议，会议审议通过《关于调整公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等议案，China Alliance Properties Limited 不再作为重大资产重组的对方参加交易，Globeview Global Limited 100%股权、Winner Gold Investments Limited 100%股权亦不再作为重大资产重组的标的参加交易，即重大资产重组交易对方变更为浙江复星、复地投资管理 16 家公司以及黄房公司，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。除前述调整事项外，本次发行股权购买资产暨关联交易的其他部分保持不变。发行人于 2018 年 1 月 13 日公开披露《关于重大资产重组方案调整的说明》。

2018 年 1 月 18 日发行人召开第九届董事会第十四次会议，会议审议通过《关于调整公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等议案，重大资产重组，发行人购买交易对方持有博城置业、复地东郡的标的股权由 100% 分别变更为 67%、68%。除前述调整事项外，本次发行股份购买资产暨关联交易的其他部分保持不变。

2018 年 1 月 20 日发行人公开披露《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报告书》。

2018 年 1 月 24 日发行人收到中国证券监督管理委员会的通知，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开工作会议，对公司重大资产重组事项进行审核。公司股票自 2018 年 1 月 25 日开市起停牌。

2018 年 1 月 31 日发行人收到中国证监会的通知，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会于 2018 年 1 月 31 日召开的 2018 年第 7 次工作会议审核，发行人本次发行股份购买资产暨关联交易事项获得有条件通过。目前，发行人尚未收到中国证监会的正式核准文件，公司股票自 2018 年 2 月 1 日开市起复牌。

2018 年 5 月 11 日，发行人收到中国证券监督管理委员会核发的《关于核准上海豫园旅游商城股份有限公司向浙江复星商业发展有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可 2018803 号），核准公司向浙江复星商业发展有限公司发行 365,163,041 股股份、向上海复地投资管理有限公司发行 1,023,403,904 股股份、向上海复科投资有限公司发行 84,389,671 股股份、向杭州复曼投资管理有限公司发行 23,330,719 股股份、向杭州复北投资管理有限公司发行 15,363,465 股股份、向 Phoenix Prestige Limited 发行 24,258,103 股股份、向上海复颐投资有限公司发行 9,599,750 股股份、向重庆润江置业有限公司发行 89,257,789 股股份、向南京复久紫郡投资管理有限公司发行 49,004,276 股股份、向南京复远越城投资管理有限公司发行 19,251,680 股股份、向上海复晶投资管理有限公司发行 26,218,663 股股份、向上海复昌投资有限公司发行 48,441,594 股股份、向上海艺中投资有限公司发行 120,966,012 股股份、向上海复川投资有限公司发行 190,210,308 股股份、向上海复迈投资有限公司发行 54,184,903 股股份、向 Spread Grand Limited 发行 131,841,042 股股份、向上海市黄浦区房地产开发实业总公司发行 164,276,968 股股份购买相关资产。

2018 年 7 月 3 日，上会审计出具了上会师报字（2018）第 4700 号《验资报

告》，对上市公司重大资产重组的股本变动情况进行了审验。截至 2018 年 7 月 2 日止，标的资产的股权交割手续已办理完毕。股权转让后，上市公司新增股本 2,439,161,888 元。

2018 年 7 月 4 日，发行人发布《上海豫园旅游商城股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易之资产交割完成公告》，重大资产重组的标的资产，即上海星泓、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，已过户至公司，并完成相关工商变更登记手续。同时，上海星耀已经就本次变更涉及的外资股东退出事宜完成上海市普陀区商务委员会的备案手续。复曼达置业已经就本次变更涉及的外资股东退出事宜完成杭州市商务委员会的备案手续。

2018 年 7 月 11 日，中登公司出具《证券变更登记证明》，中登公司根据公司送达的证券变更登记数据和相关资料，已完成证券变更登记。公司本次发行股份购买资产项下非公开发行新股数量为 2,439,161,888 股；发行股份购买资产后，公司股份数量为 3,876,483,864 股。

2018 年 7 月 13 日，发行人发布《上海豫园旅游商城股份有限公司关于公司发行股份购买资产发行结果暨股份变动的公告》，披露了公司发行股份购买资产的发行概况、发行结果及对象简介、发行前后公司前十大股东变化情况、公司股份变动结构表等。

2019 年 3 月 22 日召开公司第九届董事会第三十三次会议及于 2019 年 5 月 28 日召开 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于变更公司名称并修订公司章程的议案》，同意变更公司名称为“上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司”。公司已完成了公司名称和修改章程的工商变更登记手续并取得了上海市工商行政管理局换发的营业执照。

#### （4）业绩承诺及补偿安排

公司已与浙江复星、复地投资管理 17 名对象签署《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议补充协议》及《盈利预测补偿协议补充协议（二）》，浙江复星、复地投资管理 17 名对象承诺，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 700,000 万元，且剩余资产总体在利润补偿期末不发生减值。标的资产中主要采用市场法等评估方法的资产总体在利润补偿期内每年末均不发生减值。

#### （5）期间损益归属

根据《发行股份购买资产正式协议》、《发行股份购买资产正式协议补充协



议》及《发行股份购买资产正式协议补充协议（二）》：

1、自基准日起至交割日止，上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权经模拟合并审计产生盈利的，盈利由公司享有；模拟合并审计产生亏损的，亏损由浙江复星、复地投资管理等 16 名对象承担，并以现金形式对公司予以补偿。浙江复星、复地投资管理等 16 名对象中每一对象对其他对象的现金补偿义务向公司承担连带赔偿责任。

2、自基准日起至交割日止，新元房产经审计并剔除折旧摊销对于新元房产过渡期内净利润的影响后，盈利由公司享有，亏损由黄房公司承担，并以现金形式对上市公司予以补偿。

基准日至交割日的期间损益审计已经完成，最终期间损益合并结果为盈利，无需原股东进行现金补偿。

#### （6）重大资产重组事宜已履行程序情况

发行人重大资产重组事宜已履行程序如下：

- 1、重大资产重组预案已经交易对方内部决策机构审议通过；
- 2、公司向黄房公司发行股份购买新元房产 100%股权已获得上海市国资委原则性批复；
- 3、重大资产重组预案已经公司第九届董事会第六次会议审议通过；
- 4、重大资产重组正式方案已经交易对方内部决策机构审议通过；
- 5、重大资产重组正式方案已经公司第九届董事会第十一次会议及 2017 年第四次股东大会审议通过；
- 6、新元房产 100%股权评估报告经上海市国资委备案；
- 7、黄房公司将其持有的新元房产 100%股权转让给豫园股份获得上海市国资委的经济行为批复；
- 8、关于重大资产重组，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已获得香港联交所批准；
- 9、重大资产重组调整后方案已经交易对方及 China Alliance 内部决策机构审议通过；
- 10、重大资产重组调整后方案已经公司第九届董事会第十三次会议审议通过；
- 11、重大资产重组调整后方案已经公司第九届董事会第十四次会议审议通过

过；

12、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，上市公司重大资产重组方案获得有条件通过。2018 年 5 月 11 日，上市公司收到中国证监会对重大资产重组事项的核准批复；

13、就重大资产重组，公司已收到国家市场监督管理总局反垄断局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反垄断初审函[2018]第 2 号）。

根据《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》（2015 年修正）第三条和第五条的规定，“经商务部批准，投资者可以对上市公司进行战略投资”；“投资者进行战略投资应符合以下要求：（二）投资可分期进行，首次投资完成后取得的股份比例不低于该公司已发行股份的百分之十，但特殊行业有特别规定或经相关主管部门批准的除外。”根据 2018 年 6 月 30 日施行的《外商投资企业设立及变更备案管理暂行办法》（以下简称“《暂行办法》”）的相关规定，“外商投资企业的设立及变更，不涉及国家规定实施准入特别管理措施的，适用本办法。”“国务院商务主管部门负责统筹和指导全国范围内外商投资企业设立及变更的备案管理工作。各省、自治区、直辖市、计划单列市、新疆生产建设兵团、副省级城市的商务主管部门，以及自由贸易试验区、国家级经济技术开发区的相关机构是外商投资企业设立及变更的备案机构，负责本区域内外商投资企业设立及变更的备案管理工作。”

重大资产重组中涉及公司向 Phoenix Prestige 发行股份购买其所持复曼达置业 30%的股权，以及公司向 Spread Grand 发行股份购买其所持上海星耀 50%的股权。重大资产重组完成后，Phoenix Prestige、Spread Grand 合计持有公司股份比例不足 10%。

根据独立财务顾问海通证券股份有限公司、国浩律师于 2018 年 6 月 11 日对上海市商务委员会（以下简称“上海市商委”）的访谈，根据《暂行办法》的相关规定，上海市商委认为 Phoenix Prestige、Spread Grand 通过出售资产取得上市公司股票因股份比例不足 10%，不属于《暂行办法》规定的备案范围，也无需履行其他审批或备案程序。

根据豫园股份出具的确认函，豫园股份依据上述访谈结果通过上海市商委向商务部递交撤回 Phoenix Prestige、Spread Grand 认购豫园股份股票的外资主管部门相关审批申请材料，上海市商委、商务部同意豫园股份撤回材料的申请并已将申请资料退回豫园股份。

综上所述，重大资产重组事项已经取得了现阶段根据法律、法规和规范性文件应取得的授权和批准，相关授权和批准合法有效。

## 2、中介机构意见

### （1）独立财务顾问

1>海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）接受发行人的委托，担任重大资产重组的独立财务顾问，就公司重大资产重组涉及拟购买过户事项发表《海通证券股份有限公司关于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涉及拟购买资产过户之独立财务顾问核查意见》，核查意见如下：

1)截至 2018 年 7 月 4 日，上市公司重大资产重组事项的实施程序符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

2)重大资产重组涉及拟购买资产股权过户的工商变更登记手续已办理完毕，相关手续合法有效，上市公司已经合法有效地取得拟购买资产。

3)上市公司尚需就本次发行股份购买资产涉及的股份变动事宜向中登公司申请办理股份登记手续。此外，上市公司还需履行章程修订的相关决策程序，并向工商行政机关办理注册资本变更登记手续等。截至 2018 年 7 月 4 日，未发现办理该等后续实现存在实质性风险或障碍。

2>海通证券股份有限公司就公司重大资产重组实施情况发表《海通证券股份有限公司关于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实施情况之独立财务顾问核查意见》，意见如下：

1)截至 2018 年 7 月 13 日，上市公司重大资产重组事项的实施程序符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

2)重大资产重组涉及拟购买资产股权过户的工商变更登记手续已办理完毕，相关手续合法有效，上市公司已经合法有效地取得拟购买资产。

3)重大资产重组涉及的新增股份发行登记手续已办理完毕。此外，上市公司还需履行章程修订的相关决策程序，并向工商行政管理机关办理注册资本变更登记手续等。截至 2018 年 7 月 4 日，未发现办理该等后续事项存在实质性风险或障碍。

4)相关实际情况与此前披露的信息不存在重大差异；相关协议及承诺已履行或正在履行中；截至 2018 年 7 月 4 日，在重大资产重组实施过程中，未发现上市公司资金、资产因重大资产重组的实施被上市公司实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司因重大资产重组的实施为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

5)根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规及规范

性文件的规定，独立财务顾问认为，上市公司具备发行股份购买资产及相关股份上市的基本条件，同意推荐上市公司本次非公开发行股票在上海证券交易所上市。

截至本募集说明书签署日，公司已完成重大资产重组引起的股份登记手续、注册资本变更登记、公司变更等手续。

## （2）法律意见

国浩律师（上海）事务所（以下简称“国浩律所”）接收发行人委托，担任重大资产重组中购买资产暨关联交易的专项法律顾问。

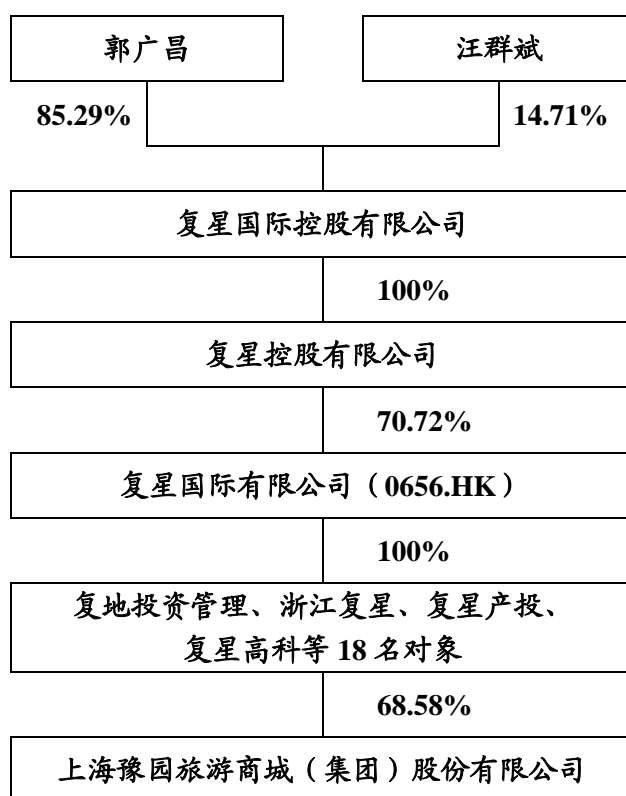
国浩律所就重大资产重组的资产交割相关事宜发表《海通证券股份有限公司关于上海豫园旅游商城股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易资产交割之法律意见书》，意见为：重大资产重组事项已经取得了现阶段根据法律、法规和规范性文件应取得的授权和批准，相关授权和批准合法有效；重大资产重组的标的资产已完成交割手续；重大资产重组相关后续事项在合规性方面不存在重大法律障碍，相关后续事项不存在实质性法律风险。

国浩律所就重大资产重组的交易实施情况发表《海通证券股份有限公司关于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实施情况之法律意见书》，意见为：豫园股份重大资产重组符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法（2016 修订）》等法律法规的要求，合法、有效；重大资产重组的交易各方已经依法履行了内部决策程序，相关议案获得合法、有效通过；豫园股份重大资产重组已经履行上海市国资委、香港联交所、国家市场监督管理总局反垄断局的批准/备案手续，且已经取得中国证监会的核准；重大资产重组的标的资产已依法办理完成过户手续；重大资产重组信息披露符合相关法律、法规的要求；与重大资产重组相关的协议、承诺尚需继续履行。重大资产重组相关后续事项在合规性方面不存在重大法律障碍，相关后续事项不存在实质性法律风险。

根据上海市锦天城律师事务所关于上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2020 年度第三期中期票据发行之法律意见书，本次中期票据发行的主体资质与内部决议有效性不会受到此次重大资产重组事宜的影响。重大资产重组事宜所需披露信息不涉及保密事项。

## 三、发行人股权结构

图 5-1：发行人股权结构图（截至 2019 年 9 月末）



#### 四、发行人股东及实际控制人

##### （一）发行人股东情况

发行人于 2018 年 7 月完成重大资产重组和控股股东复星高科增持，新增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 名股东，浙江复星、复地投资管理 16 名对象以及上海复星产业投资有限公司、上海复星高科技（集团）有限公司合计持有发行人 68.58%，发行人实际控制人仍为郭广昌。

截至 2019 年 9 月末，发行人股权结构如下：

表 5-15：发行人股权结构表

股东名称	持股数（股）	比例
复星产投	247,745,078	6.38%
复星高科	138,987,718	3.58%
浙江复星、复地投资管理 等 16 名对象	2,274,884,920	58.62%
<b>复星持股合计</b>	<b>2,661,617,716</b>	<b>68.58%</b>
豫园集团	95,808,678	2.47%
豫园商场	43,064,165	1.11%
黄浦区国资委	22,764,487	0.59%

黄浦国资总公司	11,334,150	0.29%
黄房公司	164,276,968	4.24%
<b>黄浦区国资委持股合计</b>	<b>337,248,448</b>	<b>8.69%</b>
其他股东	882,197,700	22.73%
<b>公司总计</b>	<b>3,881,063,864</b>	<b>100.00%</b>

截至 2019 年 9 月末，公司的前十名股东持股情况如下表所示：

**表 5-16: 发行人前十名股东持股情况**

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	复地投资管理	1,023,403,904	26.37%
2	浙江复星	365,163,041	9.41%
3	复星产投	247,745,078	6.38%
4	复川投资	190,210,308	4.90%
5	黄房公司	164,276,968	4.23%
6	复星高科	138,987,718	3.58%
7	Spread Grand	131,841,042	3.40%
8	艺中投资	120,966,012	3.12%
9	上海豫园（集团）有限公司	95,808,678	2.47%
10	润江置业	89,257,789	2.30%
	<b>前十大股东合计</b>	<b>2,567,660,538</b>	<b>66.16%</b>
	<b>总股本</b>	<b>3,881,063,864</b>	<b>100.00%</b>

公司第一大股东为复地投资管理，截至本募集说明书签署日，复地投资管理持有发行人 1,023,403,904 股，占公司总股本的 26.35%。

复地投资管理成立于 2006 年 7 月 21 日，为复地（集团）股份有限公司的全资子公司，法定代表人为王基平，注册地址为浦东新区枣庄路 665 号 402 室，。企业类型为有限责任公司，注册资本为 8,000.00 万元人民币，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）。复地投资管理不参与发行人具体经营，发行人在业务上与复地投资管理相互独立。

截至 2018 年 12 月 31 日，复地投资管理财务报表显示的资产总计 213.07 亿元，负债合计 154.55 亿元，所有者权益合计 58.52 亿元；2018 年度，复地投资管理实现营业利润 69.40 亿元，实现净利润 54.48 亿元，主要为投资收益。截至 2018 年末，复地投资管理持有本公司的股份不存在质押或冻结的情况。

公司第二大股东为浙江复星，截至本募集说明书签署日，浙江复星持有发行人 365,163,041 股，占公司总股本的 9.40%。

浙江复星成立于 2008 年 3 月 20 日，为复星国际有限公司的全资子公司，法

定代表人为徐晓亮，注册地址为台州市耀达大厦 289 号 1811 室。企业类型为有限责任公司，注册资本为 10,000 万元人民币，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。浙江复星不参与发行人具体经营，发行人在业务上与复地投资管理相互独立。

截至 2018 年 12 月 31 日，浙江复星合并报表显示的资产总计 223.92 亿元，负债合计 184.55 亿元，归属于母公司的所有者权益合计 36.87 亿元；2018 年度，浙江复星实现营业利润 18.19 亿元，实现净利润 12.71 亿元，主要为投资收益。截至 2018 年末，浙江复星持有本公司的股份不存在质押或冻结的情况。

## （二）实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，浙江复星、复地投资管理 16 名对象以及复星产投、复星高科合计持有发行人的股权比例为 68.53%，发行人控股股东为复地投资管理，发行人实际控制人为自然人郭广昌先生。

郭广昌先生为中国籍公民，无境外永久居住权。郭广昌先生于 1989 年从复旦大学取得哲学学士学位，并于 1999 年从复旦大学取得工商管理硕士学位。郭广昌先生与其他主要股东无亲属关系。

郭广昌先生现为中华全国工商业联合会及中华全国青年联合会第十一届常务委员、浙商总会副会长、上海市浙江商会会长等。郭先生曾为第十届、第十一届全国人民代表大会代表，中国人民政治协商会议第九届、第十二届全国委员会委员等。郭广昌先生曾荣获 2016 年第八届世界华人经济峰会颁发的“终身成就奖”、2015 年中国企业领袖年会暨中国企业家三十年颁奖典礼颁发的“2015 中国最具影响力企业领袖”称号等，并入选葡萄牙主流媒体《贸易周刊》的“葡萄牙 2015 年度 TOP 人物 50 人”榜单、《彭博市场》“2014 年全球投资及银行领域最具影响力 50 人”榜单及美国著名商业杂志《快公司》（Fast Company 中文版）“2014 年中国商业最具创意人物 100”榜单等。

## （三）实际控制人重大对外投资情况

截至 2018 年 12 月 31 日，郭广昌先生以 64.45% 的出资比例持有亚东广信科技发展有限公司（以下简称“亚东广信”）和上海广信科技发展有限公司（以下简称“上海广信”）。

亚东广信成立于 2012 年 12 月 14 日，注册资金 1,000 万元人民币，主要从事投资管理，旗下主要控股德邦证券、钢联电子等企业。

上海广信成立于 1992 年 11 月 3 日，注册资金 4,000 万元人民币，主要从事投资管理，旗下主要控股复星信息等企业。郭广昌先生持有的复星国际有限公司为境

外上市公司，除实际控制境内发行人股权外，近年境外重大投资主要包括复星葡萄牙保险、28 Liberty、地中海俱乐部、青岛啤酒、St Hubert和Lanvin。

#### （四）重大资产重组对发行人股权结构影响

重大资产重组已完成，重大资产重组未导致公司控制权发生变化，发行人实际控制人仍为郭广昌，重大资产重组对发行人股权结构影响如下：

表 5-17:重大资产重组对发行人股权结构影响

股东名称	重大资产重组前		重大资产重组新增	重大资产重组后	
	持股数（股）	比例	持股数（股）	持股数（股）	比例
复星产投	247,745,078	17.24%	-	247,745,078	6.39%
复星高科	132,420,209	9.21%	-	132,420,209	3.42%
浙江复星、复地投资管理 等 16 名对象	-	-	2,274,884,920	2,274,884,920	58.68%
<b>复星持股合计</b>	<b>380,165,287</b>	<b>26.45%</b>	<b>2,274,884,920</b>	<b>2,655,050,207</b>	<b>68.49%</b>
豫园集团	95,808,678	6.67%	-	95,808,678	2.47%
豫园商场	43,064,165	3.00%	-	43,064,165	1.11%
黄浦区国资委	22,764,487	1.58%	-	22,764,487	0.59%
黄浦国资总公司	11,334,150	0.79%	-	11,334,150	0.29%
黄房公司	-	0.00%	164,276,968	164,276,968	4.24%
<b>黄浦区国资委持股合计</b>	<b>172,971,480</b>	<b>12.03%</b>	<b>164,276,968</b>	<b>337,248,448</b>	<b>8.70%</b>
其他股东	884,185,209	61.52%	-	884,185,209	22.81%
<b>公司总计</b>	<b>1,437,321,976</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,439,161,888</b>	<b>3,876,483,864</b>	<b>100.00%</b>

## 五、发行人独立性

### （一）业务方面

发行人主营业务突出，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司遵循公正、公平、公开的原则，与管理人发生关联交易的价格执行国家定价或市场定价。

### （二）人员方面

公司设立了独立的劳动人事职能部门，在劳动工资、人事等方面对员工实行相对独立管理。发行人总裁、副总裁及高级管理人员在本公司领取薪酬，发行人部分董事在股东单位担任重要职位，并且在股东单位领取报酬津贴。其中，董事长徐晓亮兼任复星国际有限公司联席总裁兼执行董事、复星蜂巢控股董事长，副



董事长龚平兼任复星国际有限公司执行董事及高级副总裁、复星蜂巢控股 CEO，董事汪群斌兼任复星国际有限公司执行董事兼首席执行官。

### （三）资产方面

发行人资产独立于控股股东，生产系统、辅助生产系统和配套设施均由公司独立拥有。

### （四）机构方面

发行人拥有独立的决策管理机构和职能部门，并建立了相应的规章制度，与上海复星产业投资有限公司分开，各自独立运作。

### （五）财务方面

发行人设立了独立的财务管理部门，建立了独立的财务核算体系，执行规范、独立的财务会计制度。发行人在银行开设独立于出资人的账户，独立依法纳税。

## 六、发行人重大权益投资情况

### （一）发行人子公司情况

截至 2019 年 9 月末，本公司纳入合并报表范围的子公司基本情况如下：

表 5-18: 截至 2019 年 9 月末，发行人纳入合并范围子公司情况

单位：元、人民币<sup>1</sup>

序号	子公司全称	子公司类型	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	裕海实业有限公司	全资子公司	服务业	800.00	100.00
2	裕臻实业有限公司	全资子公司	服务业	300.00	100.00
3	裕吉实业有限公司	全资子公司	服务业	100 港元	100.00
4	株式会社新雪	全资子公司	服务业	18.5 亿日元	100.00
5	豫园欧洲公司	全资子公司	商业批发	25000 欧元	100.00
6	豫园汉堡公司	全资子公司	商业零售	25000 欧元	100.00
7	株式会社星野 ResortTomamu	全资子公司	度假村	1000 万日元	100.00
8	上海豫园职业技能培训中心	全资子公司	服务业	1,000,000.00	100.00
9	GlobalDiamondB.V.	全资子公司	服务业	100 欧元	100.00
10	GlobalDiamondAlphaB.V.	全资子公司	服务业	100 欧元	100.00
11	上海豫均企业管理有限公司	全资子公司	商业	100.00	100.00

<sup>1</sup>如为外币种，列出币种名称。

12	上海豫铖信息技术服务有限公司	全资子公司	服务业	300.00	100.00
13	上海豫阅企业管理有限公司	全资子公司	商业	100.00	100.00
14	上海复珈实业发展有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
15	宁波豫珈投资有限公司	全资子公司	商业	1,000.00	100.00
16	上海豫盈企业管理咨询有限公司	全资子公司	服务业	19,200.00	100.00
17	上海老饭店	全资子公司	服务业	1,000.00	100.00
18	上海绿波廊酒楼	全资子公司	服务业	10.00	100.00
19	上海德兴馆	全资子公司	服务业	18.40	100.00
20	上海豫园南翔馒头店有限公司	全资子公司	服务业	6,000.00	100.00
21	上海老城隍庙小吃世界有限公司	全资子公司	服务业	500.00	100.00
22	上海豫园商城会景楼大酒店有限公司	全资子公司	服务业	300.00	100.00
23	上海老城隍庙旅行社有限公司	全资子公司	服务业	50.00	100.00
24	上海乔家栅有限公司	全资子公司	服务业	1,500.00	100.00
25	上海乔家栅	全资子公司	服务业	150.00	100.00
26	上海市南市区乔家栅食品厂	全资子公司	制造、加工、 批发	202.70	100.00
27	上海乔家栅食品有限公司	全资子公司	生产加工	50.00	100.00
28	上海老城隍庙食品有限公司	全资子公司	商业	1,000.00	100.00
29	上海老城隍庙五香豆食品有限公司	全资子公司	制造	700.00	100.00
30	上海瑞尔炒货食品有限公司	全资子公司	制造	50.00	100.00
31	上海梨膏糖食品厂	全资子公司	制造	36.10	100.00
32	上海老城隍庙饼业有限公司	全资子公司	制造、加工	50.00	100.00
33	上海老城隍庙食品销售有限公司	全资子公司	商业	300.00	100.00
34	上海童涵春堂投资发展有限公司	全资子公司	投资管理	7,000.00	100.00
35	上海童涵春堂洪山参药店有限公司	全资子公司	医药零售	90.00	100.00
36	上海老城隍庙童涵春堂中医门诊部有限公司	全资子公司	中医门诊	10.00	100.00
37	上海童涵春堂兰村中医门诊部有限公司	全资子公司	中医门诊	50.00	100.00
38	上海童涵春堂国药号中医门诊部有限公司	全资子公司	中医门诊	50.00	100.00
39	上海童涵春堂中药饮片有限公司	全资子公司	医药加工	4,500.00	100.00
40	上海豫园商城工艺品有限公司	全资子公司	商业	1,000.00	100.00
41	上海老城隍庙拍卖行有限公司	全资子公司	服务业	1,000.00	100.00
42	上海南方家电商厦有限公司	全资子公司	商业	1,000.00	100.00
43	上海南方家电维修有限公司	全资子公司	服务业	10.00	100.00
44	上海悦宾工艺品市场经营管理有限公 司	全资子公司	服务业	300.00	100.00

45	上海豫园老街商业经营管理有限公司	全资子公司	商业	1,000.00	100.00
46	上海王大隆刀剪实业有限公司	全资子公司	商业零售、批发	50.00	100.00
47	上海豫园商贸发展有限公司	全资子公司	商业	1,500.00	100.00
48	上海豫园旅游服务有限公司	全资子公司	服务业	3,030.00	100.00
49	上海豫尚文化传播有限公司	全资子公司	服务业	1,000.00	100.00
50	上海豫园文化传播有限公司	全资子公司	服务业	120.00	100.00
51	上海豫园商城湖心亭茶业有限公司	全资子公司	服务业	200.00	100.00
52	上海豫园商城国际贸易有限公司	全资子公司	外贸	1,000.00	100.00
53	上海豫园电子商务有限公司	全资子公司	服务业	600.00	100.00
54	上海大豫商贸有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
55	上海豫悦实业发展有限公司	全资子公司	服务业	50.00	100.00
56	上海豫园商城房地产发展有限公司	全资子公司	房地产开发	15,000.00	100.00
57	沈阳豫园房地产开发有限公司	全资子公司	房地产开发	980.00	100.00
58	沈阳一世界经营管理有限公司	全资子公司	服务业	50.00	100.00
59	北京御茗苑文化发展有限责任公司	控股子公司	服务业	8,000.00	70.00
60	上海豫金置业有限公司	全资子公司	房地产开发	10,000.00	100.00
61	招远豫金坊置业有限公司	控股子公司	房地产开发	1,000.00	55.00
62	上海豫泰房地产有限公司	全资子公司	房地产开发	50,800.00	100.00
63	上海确诚房地产有限公司	全资子公司	房地产开发	39,200.00	100.00
64	沈阳豫园商城置业有限公司	控股子公司	房地产开发	85,000.00	67.00
65	沈阳豫园商业管理有限公司	全资子公司	服务业	500.00	100.00
66	沈阳豫珑企业管理有限公司	全资子公司	服务业	150.00	100.00
67	上海新元房地产开发经营有限公司	全资子公司	房地产开发	110,000.00	100.00
68	上海新辉城皮具市场经营管理有限公司	全资子公司	商业	50.00	100.00
69	苏州松鹤楼饮食文化有限公司	全资子公司	服务业	5,000.00	100.00
70	苏州松鹤楼餐饮管理有限公司	全资子公司	服务业	2,000.00	100.00
71	上海松鹤延年颐养投资管理有限公司	全资子公司	服务业	500.00	100.00
72	北京松鹤楼餐饮管理有限公司	全资子公司	服务业	2,100.00	100.00
73	苏州松鹤楼食品有限公司	全资子公司	服务业	1,000.00	100.00
74	苏州老正兴餐饮管理有限公司	全资子公司	服务业	50.00	100.00
75	江苏苏州味道餐饮管理有限公司	全资子公司	服务业	3,000.00	100.00
76	南京松鹤楼餐饮管理有限公司	全资子公司	服务业	1,000.00	100.00
77	深圳市云尚星科技有限公司	控股子公司	服务业	5,000.00	90.00
78	上海云尚悦企业发展有限公司	全资子公司	房地产开发	5,000.00	100.00
79	上海豫园量心集文化传媒有限公司	控股子公司	商业	2,000.00	90.00
80	上海豫园商业发展集团有限公司	全资子公司	商业	1,000.00	100.00

81	上海老城隍庙餐饮（集团）有限公司	全资子公司	服务业	10,000.00	100.00
82	上海童涵春堂药业股份有限公司	控股子公司	医药生产、加工、销售	3,700.00	85.00
83	上海童涵春堂药业连锁经营有限公司	全资子公司	医药销售	1,000.00	100.00
84	上海豫园旅游商城物业管理有限公司	全资子公司	服务业	300.00	100.00
85	上海星泓企业管理有限公司	全资子公司	服务业	1,000.00	100.00
86	上海星泓投资控股有限公司	全资子公司	服务业	131,250.00	100.00
87	合肥星泓实业有限公司	全资子公司	商业	30,000.00	100.00
88	合肥星泓金融城发展有限公司	控股子公司	商业	75,604.79	98.66
89	成都星泓投资有限公司	控股子公司	商业	2,000.00	70.00
90	苍溪星泓商贸发展有限公司	控股子公司	商业	300.00	70.00
91	苍溪星泓美好广场开发有限公司	控股子公司	商业	27,800.00	70.00
92	陕西安康星泓商贸发展有限公司	控股子公司	商业	11,000.00	70.00
93	陕西安康星泓天贸城开发有限公司	控股子公司	商业	50,000.00	70.00
94	青岛星泓商贸物流发展有限公司	全资子公司	服务业	55,200.00	100.00
95	青岛星泓实业发展有限公司	全资子公司	服务业	16,500.00	100.00
96	青岛星泓智慧商贸物流产业有限公司	全资子公司	服务业	4,200.00	100.00
97	裕璟实业有限公司	全资子公司	服务业	1 港币	100.00
98	上海豫园珠宝时尚集团有限公司	全资子公司	商业零售、批发，投资管理	20,000.00	100.00
99	裕璘实业有限公司	全资子公司	生产加工	10,000.00 港元	100.00
100	上海老庙黄金有限公司	全资子公司	商业、加工	8,500.00	100.00
101	上海老城隍庙金银珠宝首饰有限公司	全资子公司	生产、加工、批发	1,200.00	100.00
102	上海嘉定老庙黄金有限公司	控股子公司	商业零售	400.00	51.00
103	上海莘庄老庙黄金有限公司	控股子公司	商业零售	100.00	55.00
104	上海青浦老庙黄金店有限公司	全资子公司	商业零售	100.00	100.00
105	上海松江老庙黄金有限公司	全资子公司	商业零售	100.00	100.00
106	上海南汇老庙黄金有限公司	控股子公司	商业零售	200.00	80.00
107	上海老庙黄金宝山店	全资子公司	商业零售	100.00	100.00
108	上海奉城老庙黄金有限公司	全资子公司	商业零售	100.00	100.00
109	上海周浦老庙黄金有限公司	控股子公司	商业零售	1,200.00	70.00
110	上海浦东新区高桥镇老庙黄金有限公司	控股子公司	商业零售	100.00	60.00
111	上海朱泾老庙黄金有限公司	全资子公司	商业零售	100.00	100.00
112	上海安亭老庙黄金有限公司	控股子公司	商业零售	100.00	51.00

113	上海惠南老庙黄金有限公司	控股子公司	商业零售	150.00	60.00
114	上海老庙黄金市南银楼有限公司	控股子公司	商业零售	600.00	80.00
115	上海罗店老庙黄金有限公司	全资子公司	商业零售	100.00	100.00
116	上海七宝老庙黄金有限公司	全资子公司	商业零售	100.00	100.00
117	上海老庙黄金国际贸易发展有限公司	全资子公司	加工、外贸	1,000.00	100.00
118	上海昌里老庙黄金有限公司	全资子公司	商业零售	150.00	100.00
119	上海老庙企业管理有限公司	全资子公司	生产加工	50.00	100.00
120	上海老庙黄金连锁投资发展有限公司	全资子公司	商业零售	5,000.00	100.00
121	上海老庙黄金真新银楼有限公司	控股子公司	商业零售	250.00	51.00
122	上海老庙黄金销售有限公司	全资子公司	商业零售、批 发	6,000.00	100.00
123	上海奉贤老庙黄金银楼有限公司	控股子公司	商业零售	100.00	51.00
124	上海川南老庙黄金有限公司	控股子公司	商业零售	100.00	70.00
125	上海老庙黄金兰溪银楼有限公司	控股子公司	商业零售	150.00	70.00
126	上海金卫老庙黄金有限公司	全资子公司	商业零售	100.00	100.00
127	上海淞沪老庙黄金有限公司	全资子公司	商业零售	300.00	100.00
128	上海瀛东老庙黄金有限公司	控股子公司	商业零售	100.00	51.00
129	上海瀛岛老庙黄金有限公司	控股子公司	商业零售	200.00	60.00
130	上海五莲老庙黄金有限公司	全资子公司	商业零售	100.00	100.00
131	上海老庙投资有限公司	全资子公司	商业零售	1,000.00	100.00
132	四川豫园黄金珠宝有限公司	控股子公司	商业零售	3,800.00	80.00
133	上海东川老庙黄金有限公司	全资子公司	商业零售	400.00	100.00
134	上海亚一金店有限公司	全资子公司	商业	5,000.00	100.00
135	上海亚一金厂有限公司	全资子公司	生产、加工、 批发	1,000.00	100.00
136	上海亚一徐泾金店有限公司	全资子公司	商业零售	200.00	100.00
137	上海亚一珠宝首饰有限公司	全资子公司	加工、外贸	1,000.00	100.00
138	上海亚一钻石首饰有限公司	全资子公司	生产加工	1,000.00	100.00
139	上海亚一黄金珠宝销售有限公司	全资子公司	商业零售	1,000.00	100.00
140	上海亚一黄金珠宝经营管理有限公司	全资子公司	商业零售	1,500.00	100.00
141	上海金山亚一黄金珠宝有限公司	全资子公司	商业零售	230.00	100.00
142	上海老庙商贸有限公司	全资子公司	商业零售	2,000.00	100.00
143	上海复地企业发展有限公司	全资子公司	服务业	10,000.00	100.00
144	上海闵光房地产开发有限公司	全资子公司	房地产开发	19,607.84	100.00
145	上海闵祥房地产开发有限公司	全资子公司	房地产开发	1,000.00	100.00
146	上海复星物业管理有限公司	全资子公司	房地产经营	13,626.00	100.00
147	南京复城润广投资管理有限公司	全资子公司	商业	93,050.00	100.00
148	南京复地明珠置业有限公司	控股子公司	房地产开发	50,000.00	66.00

149	宁波复地明珠置业有限公司	控股子公司	房地产开发	5,000.00	66.00
150	宁波星健资产管理有限公司	全资子公司	服务业	11,000.00	100.00
151	浙江博城置业有限公司	全资子公司	服务业	91,690.34	100.00
152	海南复地投资有限公司	控股子公司	商业	1,000.00	55.00
153	长沙复地房地产开发有限公司	全资子公司	房地产开发	50,000.00	100.00
154	苏州星和健康投资发展有限公司	房地产开发	商业	10,000.00	70.00
155	杭州金成品屋置业有限公司	控股子公司	房地产开发	10,000.00	60.00
156	天津湖滨广场置业发展有限公司	全资子公司	房地产开发	29,000.00	100.00
157	西安复烨房地产开发有限公司	全资子公司	房地产开发	10,000.00	100.00
158	杭州复拓置业有限公司	全资子公司	房地产开发	35,000.00	100.00
159	杭州复曼达置业有限公司	全资子公司	房地产开发	66,000.00	100.00
160	南京复地东郡置业有限公司	控股子公司	房地产开发	155,000.00	68.00
161	南京复宸置业有限公司	控股子公司	房地产开发	15,000.00	60.00
162	湖北光霞房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	26,100.00	65.00
163	武汉复江房地产开发有限公司	全资子公司	房地产开发	60,000.00	100.00
164	成都复地明珠置业有限公司	控股子公司	房地产开发	50,000.00	66.00
165	北京复鑫置业有限公司	控股子公司	房地产开发	10,000.00	50.00
166	宁波星馨房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	100,000.00	60.00
167	上海复宸实业发展有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
168	北京复地通达置业有限公司	控股子公司	房地产开发	1,000.00	60.00
169	北京复地通盈置业有限公司	控股子公司	房地产开发	1,000.00	60.00
170	上海复昶投资有限公司	全资子公司	商业	100.00	100.00
171	长沙复盈房地产开发有限公司	全资子公司	房地产开发	5,000.00	100.00
172	复地（上海）资产管理有限公司	全资子公司	服务业	5,791.00	100.00
173	武汉复地华中商业服务管理有限公司	全资子公司	商业	100.00	100.00
174	武汉复地星纬商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
175	武汉复地商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
176	成都复地商业管理有限公司	全资子公司	服务业	300.00	100.00
177	长沙复地商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
178	西安复地大华商业运营管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
179	南京复地润广商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
180	上海复地活力城商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
181	杭州复地商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
182	重庆复地星耀商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
183	天津复地商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
184	北京复地商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
185	复地商务管理（上海）有限公司	全资子公司	服务业	6,000.00	100.00

186	复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司	全资子公司	服务业	1,900.00	100.00
187	上海柚界文化发展有限公司	全资子公司	服务业	500.00	100.00
188	成都复地星纬商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
189	上海星珏投资管理有限公司	全资子公司	商业	20,000.00	100.00
190	上海馨堃投资管理有限公司	全资子公司	商业	95,000.00	100.00
191	苏州星浩房地产发展有限公司	控股子公司	房地产开发	20,000.00	60.00
192	上海星耀房地产发展有限公司	全资子公司	房地产开发	190,000.00	100.00
193	上海复屹实业发展有限公司	全资子公司	房地产开发	100.00	100.00
194	上海复昕实业发展有限公司	全资子公司	房地产开发	100.00	100.00
195	上海童涵春堂食品有限公司	全资子公司	商业	100.00	100.00
196	上海豫园美丽健康管理（集团）有限公司	全资子公司	商业	5,000.00	100.00
197	InternationalGemologicalInstituteBVBA	控股子公司	珠宝鉴定等	18,600 欧元	80.00
198	InternationalGemologicalInstitute (India) PrivateLimited	控股子公司	珠宝鉴定等	3,948,090 印度卢比	80.00
199	I•G•I 日本株式会社	控股子公司	珠宝鉴定等	10,000,000 日元	66.00
200	InternationalGemologicalInstituteDMCC	控股子公司	珠宝鉴定等	200,000 阿拉伯迪拉姆	80.00
201	InternationalGemologicalIdentification (Thailand) Limited	控股子公司	珠宝鉴定等	2,000,000 泰铢	80.00
202	InternationalGemologicalInstitute (HK) Limited	控股子公司	珠宝鉴定等	1,000 港币	80.00
203	艾基埃（上海）商务咨询有限公司	控股子公司	企业咨询等	380,000 港币	80.00
204	I.G.IInternationalGemologicalInstitutes (Israel) Limited	控股子公司	珠宝鉴定等	333 美元	80.00
205	InternationalGemologicalInstituteInc.	控股子公司	珠宝鉴定等	150,000 美元	80.00
206	IGINetherlandsBV	控股子公司	珠宝鉴定等	1000 欧元	80.00
207	天津星纬商业管理有限公司	全资子公司	房地产开发	19.00	100.00
208	广州市星跃实业有限公司	全资子公司	商业零售、批发	1,000.00	100.00
209	上海复笙实业发展有限公司	全资子公司	商业零售、批发	100.00	100.00
210	宁波梅山保税港区复睿企业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
211	上海复睿实业发展有限公司	全资子公司	商业零售、批发	1,000.00	100.00
212	上海豫园宠物用品有限责任公司	全资子公司	商业零售、批	1,000.00	100.00

			发		
213	太湖松鹤楼食品贸易有限公司	全资子公司	制造	50.00	100.00
214	苏州松鹤楼苏灶面餐饮管理有限公司	全资子公司	制造	200.00	100.00
215	上海豫园华灯文化创意集团有限公司	全资子公司	服务业	1,000.00	100.00
216	上海梨本食品有限公司	全资子公司	制造	500.00	100.00
217	上海豫星泓置业有限公司	全资子公司	房地产业	10,000.00	100.00
218	武汉市星迹孵化器有限公司	控股子公司	服务业	300.00	90.00
219	苏州星阔商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
220	上海盛璟商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
221	上海复璽企业管理有限公司	全资子公司	服务业	3.00	100.00
222	上海柚界空间文化发展有限公司	全资子公司	商业零售、批发	100.00	100.00
223	上海豫邺商贸有限公司	全资子公司	商业零售、批发	2,000.00	100.00
224	上海豫见企业管理有限公司	全资子公司	服务业	300.00	100.00
225	上海豫瑾企业管理咨询有限公司	全资子公司	服务业	55,000.00	100.00
226	上海豫睫企业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
227	宁波豫泓建材有限公司	全资子公司	制造	1,000.00	100.00
228	武汉云尚蜂派科技有限公司	控股子公司	商业零售、批发	800.00	82.00
229	天津复地置业发展有限公司	全资子公司	房地产业	2,000.00	100.00
230	武汉韩尚悦企业发展有限公司	控股子公司	商业零售、批发	700.00	81.00
231	武汉市星遇众创空间管理有限公司	全资子公司	服务业	300.00	100.00
232	深圳市云尚星孵化器有限公司	控股子公司	服务业	300.00	90.00
233	ShanghaiYujinGmbH	全资子公司		2.5 万欧元	100.00
234	武汉海弈商业管理有限公司	全资子公司	服务业	50.00	100.00
235	台州复豫商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
236	南通星汇商业管理有限公司	全资子公司	服务业	100.00	100.00
237	上海复苻实业发展有限公司	全资子公司	商业零售、批发	100.00	100.00
238	上海复皓实业发展有限公司	全资子公司	商业零售、批发	100.00	100.00
239	上海复祜实业发展有限公司	全资子公司	商业零售、批发	100.00	100.00
240	上海复好实业发展有限公司	全资子公司	商业零售、批发	100.00	100.00



241	上海复悠实业发展有限公司	全资子公司	商业零售、批 发	100.00	100.00
242	上海复蕊实业发展有限公司	全资子公司	商业零售、批 发	100.00	100.00
243	上海复怡实业发展有限公司	全资子公司	商业零售、批 发	100.00	100.00
244	重庆复耀置业有限公司	全资子公司	房地产业	2,000.00	100.00
245	上海豫宠网络科技有限公司	控股子公司	服务业	23.33	70.00
246	如意情生物科技股份有限公司	控股子公司	农、林、牧、 渔业	25,386.36	56.00
247	厦门如意食用菌生物高科技有限公司	控股子公司	服务业	10,000.00	56.00
248	连云港如意情食用菌生物科技有限公 司	控股子公司	农、林、牧、 渔业	50,000.00	50.00

### 主要子公司介绍:

#### 1、上海豫园珠宝时尚集团有限公司

2013年5月公司正式启动豫园黄金珠宝产业的整合，将“老庙黄金”和“亚一金店”两大品牌合并组建上海豫园珠宝时尚集团有限公司，实行一个集团下双品牌运作的模式，以推进实施主业整合，实现公司的转型发展。

其中，老庙黄金前身为“上海老城隍庙工艺品商店”，创建于1982年，是国务院批准国内恢复销售黄金饰品后上海开设的第一家黄金零售点。1994年12月20日，发展为专营黄金珠宝首饰的上海老城隍庙金银珠宝公司，1998年7月28日改制为上海老庙黄金有限公司。公司注册资金8,500万元，其中发行人占公司95%的股权。公司拥有遍及上海市区及各郊县的连锁分店及销售网点。

亚一金店成立于1993年10月11日，注册资金5,000万元。亚一金店是上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司的全资子公司，注册资金全部为现金方式投入。亚一金店主要从事各类珠宝首饰的销售，其中，素金类产品（包括黄金和铂金等）占比约为59%，镶嵌饰品占比约为31%，玉器和珍珠占比约为10%。亚一金店位于豫园商圈内，巨大的旅游资源为其提供了较为充足的客源，为其经营创造了良好的环境。同时亚一金店凭借其高品质的产品质量和服务建立起良好的品牌形象，占据了一定的市场份额，在上海市本地珠宝企业中位列前三强。近年来，公司以“打造中国婚庆首饰一流品牌”为发展目标，稳步拓展新连锁店、加盟商等传统销售渠道。

截至2019年9月30日，上海豫园珠宝时尚集团有限公司资产总额463,421万元，净资产160,018万元。2019年1-9月实现营业收入1,486,767万元，实现

净利润 40,886 万元。

## 2、上海老城隍庙餐饮（集团）有限公司

上海老城隍庙餐饮（集团）有限公司是上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司属下的全资子公司，公司成立于 1988 年 9 月 28 日，注册资本 1 亿元，是 2010 年上海世博会园区首批经过严格的招投标程序审批入围的餐饮服务供应商。公司主营餐饮管理，公司旗下有一批深受广大顾客信赖的百年老店和名店，如：上海老饭店、绿波廊酒楼、南翔馒头店、上海德兴馆、乔家栅及上海老城隍庙小吃世界等连锁企业，屡被列为全国餐饮行业百强企业。

截至 2019 年 9 月 30 日，上海老城隍庙餐饮（集团）有限公司资产总额 77,149 万元，净资产 31,006 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 60,169 万元，实现净利润 4,039 万元（餐饮板块合并口径）。

## 3、上海童涵春堂药业股份有限公司

上海童涵春堂药业股份有限公司成立于 1999 年 4 月 19 日，注册资金 3,700 万元。其中上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司占公司 85% 的股权。童涵春堂药业股份有限公司主营中成药、西药，中西复合药品、中药饮片、医疗器械等，现已拥有集生产、批发、零售为一体的童涵春堂药业连锁经营有限公司、童涵春堂中药饮片有限公司、童涵春堂制药有限公司等多家子公司。注册商标“童涵春堂”从清朝乾隆年间创立至今，已有百余年历史，该商标获得上海市著名商标称号，在我国江南地区具有广泛的知名度和市场认可度。童涵春堂药业通过增强科技含量、加大新品研发，形成了冬虫夏草、精致旅游饮片、野山人参（粉）、西洋参系列、六味地黄丸（浓缩丸）、良园枇杷膏等知名系列产品，在上海市场上占有举足轻重的地位。

截至 2019 年 9 月 30 日，上海童涵春堂药业股份有限公司资产总额 36,950 万元，净资产 23,600 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 23,880 万元，实现净利润-1,469 万元。亏损原因主要是 2019 年是童涵春堂的业务调整年，新产品研发和拓展以及人员布局的投入先行，相应的新业务产出尚未显现，以至于产生业务亏损。

## 4、上海豫园商城房地产发展有限公司

上海豫园商城房地产发展有限公司成立于 1992 年 10 月 12 日，公司注册资金为 15,000 万元，是豫园股份的全资子公司。公司承接各类大中型公共工程项目及有关房屋和基础设施建设和经营城市和县城的土地开发及商品房。

截至 2019 年 9 月 30 日，上海豫园商城房地产发展有限公司资产总额 37,555

万元，净资产 11,464 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 991 万元，实现净利润 -765 万元。亏损原因主要是合并武汉中北 30%股权的投资收益-1,082 万元导致。

#### 5、海南复地投资有限公司

海南复地投资有限公司成立于 2015 年 3 月 23 日，注册地址：海南省三亚市吉阳区迎宾路 165 号中铁置业广场写字楼 15 层 02、06、08、10 号，注册资本：人民币 1,000 万元，主营业务：房地产开发经营，物业管理，房地产信息咨询服务，文化、旅游产业投资，实业投资，投资管理，停车场服务。上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司直接持股比例 55%，间接持股比例 45%。

截至 2019 年 9 月 30 日，海南复地投资有限公司资产总额 539,826 万元，净资产 39 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 4,669 万元，实现净利润-1,461 万元。亏损原因主要是因项目收入尚未结转，相应的成本费用支出入账，以至于产生当期经营亏损。

#### 6、合肥星泓金融城发展有限公司

合肥星泓金融城发展有限公司成立于 2015 年 5 月 26 日，注册地址：合肥市滨湖新区林芝路 278 号烟墩路社区服务中心办公 5-02 室，注册资本：人民币 75604.7945 万元，主营业务：房地产项目投资，开发，销售，管理，租赁，室内外装饰装修工程设计、施工，会展服务，金融信息化建设及技术咨询，金融物业与商业配套租赁及管理，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司持股比例 55%。

截至 2019 年 9 月 30 日，合肥星泓金融城发展有限公司资产总额 681,264.78 万元，净资产 96,362.83 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 52,006.26 万元，实现净利润 13,078.55 万元。

#### 7、上海闵光房地产开发有限公司

上海闵光房地产开发有限公司成立于 2011 年 6 月 9 日，注册地址：上海市闵行区联航路 1505 弄 5 号 212 室，注册资本：人民币 19,607.84 万元，主营业务：房地产开发经营，项目投资，实业投资，投资管理，物业服务，会务服务，企业管理咨询，商务咨询。上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司持股比例 100%。

截至 2019 年 9 月 30 日，上海闵光房地产开发有限公司资产总额 1,352,735 万元，净资产 25,987 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 42,002 万元，实现净利润 3,503 万元。

#### 8、武汉复江房地产开发有限公司

武汉复江房地产开发有限公司成立于 2013 年 10 月 11 日，注册地址：武汉市汉阳区红建村 41 号三楼 305,306 房，注册资本：人民币 60,000 万元，主营业务：房地产开发经营，商品房销售租赁，物业管理，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司持股比例 100%。

截至 2019 年 9 月 30 日，武汉复江房地产开发有限公司资产总额 148,095 万元，净资产 61,995 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 15,242 万元，实现净利润 1,147 万元。

## （二）主要参股公司情况

截至 2019 年 9 月末，发行人重要的合营、联营公司情况如下：

**表 5-19：截至 2019 年 9 月末，发行人重要的合营、联营公司情况表**

单位：万元

序号	公司名称	持股比例（%）	注册资本（万元）
1	招金矿业股份有限公司	23.70	322,069.62
2	上海百联控股有限公司	48.00	40,000.00
3	武汉中北房地产开发有限公司	30.00	93,300.00
4	洛阳联华兴宇置业有限公司	50.00	3,000.00
5	上海复毓投资有限公司	50.00	100.00
6	苏州肯德基有限公司	20.00	1,000 万美元

主要参股公司介绍：

### 1、招金矿业股份有限公司

招金矿业股份有限公司是经山东省人民政府批准，由山东招金集团有限公司、上海复星产业投资有限公司、发行人、深圳市广信投资有限公司及上海老庙黄金有限公司共同以发起方式设立，于 2004 年 4 月 16 日注册成立。

公司是中国领先的黄金生产商，拥有从勘探、开采、加工到冶炼为一体的完整的专业化黄金产业链，其技术均达到国内领先和国际水准。公司为全国同行业最大的黄金冶炼商、黄金生产商之一，公司主要产品为“9999”及“9995”标准金锭。公司已成功于 2006 年 12 月 8 日在香港联合交易所有限公司主板上市。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人持有招金矿业 23.70% 的股份。

截至 2019 年 9 月 30 日，招金矿业股份有限公司资产总额 4,100,671 万元，净资产 1,731,273 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 463,417 万元，实现净利润 31,687 万元。

## 2、上海百联控股有限公司

上海百联控股有限公司，原上海友谊复星（控股）有限公司，系经上海市工商行政管理局批准，由上海友谊（集团）有限公司和上海复星高科技（集团）有限公司共同投资组建，于 2000 年 10 月 11 日成立。取得注册号 3111500585471 企业法人营业执照。注册资本 20,800 万元，经营期限为 50 年。公司经营范围包括：实业投资、国内贸易（除专项审批）、生物高科技制品的开发与销售。实际控制人为郭广昌。

2002 年 6 月，上海复星高科技（集团）有限公司将其所持有的公司股份全部转让给上海复星实业股份有限公司，2004 年 12 月，上海复星实业股份有限公司更名为“上海复星医药（集团）股份有限公司”。2003 年 4 月，上海友谊（集团）有限公司将公司股权并给由上海一百（集团）有限公司、华联（集团）有限公司、上海友谊（集团）有限公司、上海物资（集团）总公司归并而成的百联集团有限公司。2007 年 10 月，上海复星医药（集团）股份有限公司将其所持有公司股份 25%转让给上海豫园旅游商城股份有限公司。2008 年 1 月，上海复星医药（集团）股份有限公司将其持有的公司全部股份 23%转让给上海豫园旅游商城股份有限公司。经上述股权变更后，根据 2016 年 5 月 11 日公司第八届董事会第二十八次会议决议，公司与上海友谊复星（控股）有限公司（以下简称“友谊复星”）的控股股东百联集团有限公司，拟按照《公司法》相关规定对友谊复星根据双方原有的股权比例进行相关资产、负债及权益的分立处置。2016 年 7 月友谊复星更名上海百联控股有限公司（以下简称“百联控股”）。截至 2018 年 6 月 30 日，上海豫园旅游商城股份有限公司持有百联控股 48%的股份（根据 2016 年 5 月 11 日公司第八届董事会第二十八次会议决议，发行人与上海友谊复星（控股）有限公司（以下简称“友谊复星”）的控股股东百联集团有限公司，拟按照《公司法》相关规定对友谊复星根据双方原有的股权比例进行相关资产、负债及权益的分立处置。2016 年 7 月友谊复星已更名上海百联控股有限公司。截至 2019 年 9 月 30 日百联控股尚未完成资产交割，故本公司仍将其作为本公司联营企业）。

截至 2019 年 9 月 30 日，上海百联控股有限公司资产总额 126,350 万元，净资产 115,297 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 0 万元，实现净利润 1,777 万元。

## 3、武汉中北房地产开发有限公司

武汉中北房地产开发有限公司成立于 2007 年 4 月 3 日，法定代表人：张华，注册地址：武昌区中北路 118 号，注册资本：人民币 93,300 万元，主营业务：房地产开发、销售等。武汉中北为发行人全资子公司上海豫园商城房地产发展有限公司与上海复地投资管理有限公司共同开发项目，双方按照 30%（发行人）：

70%比例承担武汉中北项目公司的滚动开发投资，在经营开发过程中，项目公司需要追加资金投入时，双方按照股权比例追加认缴资金。根据新的股权关系，发行人已不是该项目实际运作人，仅为该房地产投资项目的参建股东。

截至 2019 年 9 月 30 日，武汉中北资产总额 560,733 万元，净资产 223,758 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 1,719 万元，实现净利润-3,606 万元。亏损原因主要是项目收入尚未实现，相应的成本费用投入正常发生，以至于发生当期经营亏损。

#### 4、洛阳联华兴宇置业有限公司

洛阳联华兴宇置业有限公司成立于 2005 年 2 月 25 日，法定代表人：茅向华，注册地址：洛阳市西工区纱厂南路 30 号，注册资本：3,000 万人民币，经营范围：房地产开发经营、房屋租赁、房地产信息咨询。洛阳兴宇项目为发行人全资子公司上海豫园商城房地产发展有限公司参股项目。2011 年 6 月底，上海豫园商城房地产发展有限公司出资 3,300 万元获得洛阳联华兴宇置业有限公司 50%的股权，该公司拥有位于洛阳市纱厂南路 30 号的开发权，该地块属商住综合性开发项目，占地面积约 16,300 平方米，建筑总面积约 86,000 平方米，项目总投资 3.2 亿元。项目开发以滚动开发方式为主，在经营开发过程中，项目公司需要追加资金投入时，首先由项目公司主体自行融资，若融资有缺口，则双方股东按照股权比例追加认缴资金。

截至 2019 年 9 月 30 日，洛阳联华兴宇置业有限公司资产总额 5,236 万元，净资产 4,551 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 146 万元，实现净利润 51 万元。

#### 5、上海复毓投资有限公司

上海复毓投资有限公司成立于 2014 年 09 月 30 日，注册资本 100 万人民币，注册地址为上海市崇明区城桥镇秀山路 8 号 3 幢一层 R 区 2025 室，经营范围为实业投资，投资管理。截至 2019 年 9 月 30 日，上海复毓投资有限公司资产总额 1,040,649 万元，净资产-15,636 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 370 万元，实现净利润-6,020 万元。亏损原因主要是因项目收入尚未实现，成本费用正常发生投入，以至于当期经营产生亏损。

#### 6、苏州肯德基有限公司

苏州肯德基有限公司成立于 1993 年 01 月 07 日，注册资本 1000 万美元，注册地址为苏州高新区珠江路 117 号创新中心 B 座 2 层，经营范围为快餐产品、饮料限下属分支机构经营。普通货运、货物专用运输（冷藏保鲜）。肯德基快餐餐厅管理，鸡肉类产品的进口业务（不含进口分销）。代理销售百胜餐饮集团旗

下(百胜(中国)投资有限公司)品牌的单用途预付卡;提供餐饮外送配套服务;销售促销礼品。图书报刊等出版物批发与零售;预包装食品销售。截至 2019 年 9 月 30 日,苏州肯德基有限公司资产总额 54,753 万元,净资产 31,888 万元。2019 年 1-9 月实现营业收入 215,241 万元,实现净利润 23,866 万元。

## 七、发行人公司治理

### (一) 发行人组织结构

发行人组织结构如下图所示:

图 5-2: 公司内部组织结构图



### (二) 发行人主要职能部门职责简介

发行人现设有董事会办公室、战略投资中心、审计部、董事长暨总裁办公室、人力资源中心、财务资金中心、互联网中心、党群办公室等职能部门,主要职能如下:

#### 1、董事会办公室

主要负责公司治理、投资者关系、市值管理、信息披露、监管机构对接、上市公司合规服务支持、董监事服务支持、资本市场运作及再融资、股权事务管理、上市公司内控审计等事务。

#### 2、战略投资中心

主要负责公司战略规划及落地执行监督、投资及资产配置规划、投资标的梳理及投资预审、新增投后项目资产管理、决策体系及会议系统等事务。

#### 3、审计部

主要负责公司内控审计、各类专项审计、离任审计、对举报投诉进行调查、投资项目的财务尽职调查、建立风控管理体系、廉洁从业宣传和培训及工程审价等事务。

#### 4、董事长暨总裁办公室

主要负责公司重大事宜接待及会务服务、文秘管理、制度管理、档案管理、

印鉴管理、公共事务、安全管理、固定资产管理及行政后勤等事务。

#### 5、人力资源中心

主要负责人力资源规划、劳动关系管理、招聘管理、薪酬管理、绩效管理、人才发展等事务。

#### 6、财务资金中心

主要负责财务规划、财务分析、预算管理、会计核算、税务管理、资金管理、融资管理、财务制度、委派人员管理、会计信息披露、财务信息系统、参与投资管理、出纳、核心企业经营管控及存量投资项目资产管理等事务。

#### 7、互联网中心

主要负责互联网及信息化规划、互联网及信息化项目管理、数据中心（含数据应用）、互联网服务、网络建设、硬件设备管理等事务。

#### 8、党群办公室

主要负责党工团组织建设工作、纪检监察建设、企业文化建设、内刊编辑、文明创建、党群事务管理等事务。

### （三）公司治理机制

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及相关法律、法规的要求，开展公司治理工作，不断完善公司法人治理结构和公司各项法人治理制度，提高公司规范运作水平。目前，公司已经形成了权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，不存在监管部门要求限期整改的问题。依照公司章程，公司设立了股东大会、董事会、监事会、经营管理层等决策机构、监督机构和经营团队，并建有各项议事规则和内部控制制度，形成了包括生产、采购、销售和财务管理等完整的经营管理体制，公司基本治理情况如下：

#### 1、董事与董事会

严格按照《公司章程》规定的选聘程序选聘董事；董事会由 12 名董事组成，其中独立董事 4 名，占董事会总人数的 1/3。董事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的规定。公司董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，积极参加培训，认真履行董事的职责，谨慎决策。

根据《上市公司治理准则》的要求，公司董事会下设战略、提名、薪酬与考核、审计四个专门委员会，每个专业委员会都制定了具体实施细则并按照细则和



工作规程履行职责。

董事会具有如下职权：

- （1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （2）执行股东大会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- （7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- （8）在公司章程或股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- （9）决定公司内部管理机构的设置；
- （10）聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- （11）制订公司的基本管理制度；
- （12）制订本章程的修改方案；
- （13）管理公司信息披露事项；
- （14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- （15）听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；
- （16）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

## 2、监事和监事会

公司监事会由 3 名监事组成，监事会设主席 1 人。监事会包括 2 名股东代表和 1 名公司职工代表。监事会成员能够以认真负责的态度出席监事会和董事会；监事会能够认真履行职责，本着对全体股东负责的态度，对公司财务及公司董事、经理和其他高管人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

监事会具有如下职权：

- (1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见;
- (2) 检查公司财务;
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;
- (5) 提议召开临时股东大会,在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会;
- (6) 向股东大会提出提案;
- (7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;
- (8) 发现公司经营情况异常,可以进行调查;必要时,可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作,费用由公司承担。

### 3、经理及其他高级管理人员

公司设经理 1 名,设副经理若干名,公司经理、副经理、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。公司经理对董事会负责,由董事会聘任或解聘,主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案等。

经理具有如下职权:

- (1) 主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议,并向董事会报告工作;
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- (3) 拟订公司内部经营管理机构设置方案;
- (4) 拟订公司的基本管理制度;
- (5) 制定公司具体规章;
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- (8) 决定《公司法》和其他对公司有约束力的规范性文件及公司章程规定

须由股东大会或董事会审议以外的事项；

（9）公司章程或董事会授予的其他职权。

#### （四）公司内部控制制度

发行人建立了涵盖生产经营、对外投资以及财务管理等方面的内部管理制度，为发行人及下属企业开展业务活动提供了制度保障。

在财务管理方面，发行人及下属企业均建立了较为完善的生产成本费用控制体系和全面预算管理体系，财务管理实行独立核算、集中管理。

在投融资管理方面，发行人对外投资必须按有关程序进行报批，提供项目可行性报告、合作意向等相关材料，并按照相关的职责权限经股东大会审议后负责实施。

在对外融资方面，发行人及各下属企业的银行贷款均由发行人本部的财务资金管理中心统一安排，并列入资金平衡计划，按相关权限经批准后实施。年度融资额度计划需经董事会审议并经股东大会批准。

在对外担保管理方面，发行人及下属企业不得对豫园股份（包括控股、参股子公司）以外的其他企业提供融资担保，发行人为下属企业提供融资担保需列入年度融资计划经公司董事会审议并经股东大会批准，然后按照规定的权限审批后实施。

在资金管理方面，发行人建立了内部资金集中管理制度，在资金管理上采用年度资金预算管理和收支两条线原则，对资金实行分级管理和分类管理，以控制资金管理风险。财务资金管理中心负责定期分析豫园股份现金流入、流出及现金收支平衡情况，根据公司发展和营运中资金需求情况，拟订资金筹措和使用方案，平衡资金计划，实施公司资金筹措方案。发行人严禁下属企业对外拆借资金，下属企业需要资金时向发行人本部资金管理部提交月度资金用款计划，按相关权限经批准后实施。

在生产经营管理方面，发行人及下属企业根据业务经营的特点建立了严格的生产经营管理制度。在黄金安防方面，发行人根据《中华人民共和国金银管理条例》和企业的实际情况，在配料车间金银管理、金银熔炼、镶嵌、链条金银管理、半成品库金银管理等方面制定了详细的金银管理制度，确保黄金生产、运输及销售过程中的安全；在食品安全管理方面，发行人制定了详细的品质管理制度，对各门店质量实施监督考核管理，以确保菜点（食品）、服务、卫生三大质量；在药品质量安全管理方面，发行人在采购审核、质量验收、药品生产、加盟店管理等方面制定了一系列相关制度来加强质量管理体系建设，确保药品生产、经营的质量。

突发事件内控方面，发行人通过加强各项制度中对于突发事件的应对条例，形成了董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。发行人虽在完善法律体系下，能快速实现股权控制权与管理权利分离，从而维持公司治理结构的稳定。如发生突发事件，例如灾难、供应商生产安全事故应急预案、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，会根据股东第一时间指派专员进行处理，确保公司治理机制顺利运作，不会对发行人的经营造成不利影响。

在内部审计方面，发行人建立了内部审计制度，由隶属于董事会的审计部，配备专职审计人员负责实施。审计部定期或不定期对发行人及下属企业的财务收支和经济活动进行审计，督促和指导发行人各职能部门及下属企业有效执行内部控制制度。

在关联交易管理方面，为规范关联交易，保证公司及非关联股东的合法利益，公司制定了《关联交易管理办法》并对关联交易作出了详细规定，主要包括：

（1）明确了关联人的范畴及关联关系的定义；（2）分别对关联交易和重大关联交易的范围作出了界定；（3）明确了关联交易的基本原则；（4）建立了关联交易决策程序；（5）建立了回避制度；（6）建立了关联交易信息披露制度。同时公司在《公司章程》中制定了公司股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限，规定了关联人回避表决制度。公司关联交易遵循诚实、信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，在确定关联交易交割时，应不偏离市场独立第三方的价格或收费标准，以确保不出现损害公司和非关联股东利益的情形发生。公司日常与经营活动的关联交易均履行了法定程序，没有侵害公司及股东利益的情形。

在信息披露制度方面，为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，明确公司内部的信息披露职责范围，保护公司和投资者合法权益，公司制定了《信息披露管理制度》，主要包括基本原则和一般规定、定期报告、临时报告、信息披露事务管理、内部报告制度、信息披露审批程序、记录和保管制度等。

### （五）人员情况

截至 2019 年末，发行人母公司在职工的数量为 145 人，主要子公司在职工的数量为 7,967 人，在职工的数量共计 8,112 人，具体构成情况如下：

#### （1）专业构成情况

**表 5-20：发行人员工专业构成情况表**

单位：人

专业类别	人数	占比
生产人员	2,732	33.68%
销售人员	2,453	30.24%
技术人员	1,034	12.75%
财务人员	429	5.29%
行政人员	1,464	18.04%
合计	<b>8,112</b>	<b>100.00%</b>

## 2、教育程度情况:

表 5-21: 发行人员教育程度情况表

单位: 人

教育类别	人数	占比
本科以上	388	4.78%
本科	1,943	23.95%
专科	1,559	19.22%
中专及以下	4,222	52.05%
合计	<b>8,112</b>	<b>100.00%</b>

### (六) 重大资产重组对公司治理影响

重大资产重组前, 发行人已按照《公司法》、《证券法》等法律法规的要求, 建立健全了法人治理结构, 规范公司运作, 符合监管机构的相关规定和要求。

重大资产重组完成后, 公司于 2018 年 9 月公司由 8 名董事增加为 9 名董事, 独立董事人数不变为 3 名; 2019 年 1 月, 公司由 9 名董事增加为 11 名董事, 独立董事由 3 名增加至 4 名。重大资产重组后公司治理结构仍符合监管机构的规定, 未对公司治理结构不会产生重大不利影响。

## 八、发行人董事、监事及高级管理人员

公司根据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规, 并按照公司章程, 合理合法设置公司董事会, 并任命监事及高级管理人员。

### (一) 发行人董事、监事及高管人员

截至本募集说明书签署日, 发行人董事会、监事及高级管理人员情况如下:

表 5-22: 发行人董事会、监事及高级管理人员情况

姓名	性别	年龄	职务	任职起止时间
----	----	----	----	--------

徐晓亮	男	47	董事长、董事	2019.12.27-2022.12.27
龚平	男	45	副董事长、董事	2019.12.27-2022.12.27
李志强	男	53	董事	2019.12.27-2022.12.27
刘斌	男	52	董事	2019.12.27-2022.12.27
王基平	男	50	董事	2019.12.27-2022.12.27
黄震	男	49	董事、总裁	2019.12.27-2022.12.27
石琨	男	40	董事、联席总裁	2019.12.27-2022.12.27
朱立新	男	54	副董事长、董事	2019.12.27-2022.12.27
王鸿祥	男	64	独立董事	2019.12.27-2022.12.27
谢佑平	男	56	独立董事	2019.12.27-2022.12.27
倪静	女	40	独立董事	2019.12.27-2022.12.27
王哲	男	42	独立董事	2019.12.27-2022.12.27
周文一	男	53	监事会主席、监事	2019.12.27-2022.12.27
黄杰	男	57	监事	2019.12.27-2022.12.27
俞琳	女	39	职工监事	2014.3.21-最新一期职工代表大会召开日
邹超	男	38	副总裁、CFO	2019.12.27-2022.12.27
王瑾	女	44	副总裁	2019.12.27-2022.12.27
郝毓鸣	女	41	副总裁	2019.12.27-2022.12.27
蒋伟	男	57	董事长助理（副总裁级）、 董事会秘书	2019.12.27-2022.12.27

## （二）发行人董事、监事及高管人员简历

徐晓亮：男，1973年2月出生，汉族，无党派，1996年2月参加工作，工商管理学硕士。于2013年12月起出任豫园股份董事长。现亦任复星国际执行董事、联席总裁，复星蜂巢董事长。于1998年加入复星，现亦出任招金矿业（香港联交所上市）副董事长兼非执行董事以及复星多家公司之董事。徐先生现为上海市第十五届人民代表大会代表，同时也担任浙江商会房地产联合会联席会长、上海市青年联合会委员。徐先生曾先后获得“上海市五四青年奖章”和“上海十大青年经济人物”等称号。于2002年从华东师范大学取得工商管理硕士学位，并于2019从复旦大学获得工商管理硕士学位。

龚平：男，1975年3月出生。2011年加入复星，现担任复星国际执行董事兼高级副总裁、豫园股份副董事长。亦出任复星蜂巢首席执行官、Paris Realty Fund SA 董事长、上海证大房地产有限公司非执行董事、上海策源置业顾问股份

有限公司及复星内多家公司之董事。

龚先生为上海市青年创业就业基金会理事。曾担任复星总裁高级助理及企业发展部总经理。加入复星前，龚先生先后任职于上海银行浦东分行和总行以及渣打银行中国区总部，并担任韩国三星集团总部全球战略顾问，在全球范围内金融、科技、地产有关领域领导并参与总部特派项目。龚先生于 1998 年取得复旦大学国际金融专业学士学位，于 2005 年取得复旦大学金融学专业硕士学位，并于 2008 年取得瑞士洛桑国际管理发展学院工商管理硕士学位。

李志强：男，1967 年 11 月出生。1990 年起执业，一级正高级律师，十届全国青联委员，上海杰出青年协会理事，环太平洋律师协会候任主席，中华全国律师协会涉外法律服务委员会副主任、上海市人民政府行政复议委员会委员、国际业务委员会委员和金融证券业务委员会委员，上海市国际服务贸易行业协会常务理事及涉外咨询专业委员会副主任，上海市黄浦区政协常委、经济界别召集人、港澳台侨委员会副主任，金茂凯德律师事务所创始合伙人，上海国际商务法律研究会公司法专业委员会副秘书长。上海国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、上海仲裁委员会仲裁员、马来西亚吉隆坡区域仲裁中心仲裁员，上海·罗纳阿尔卑斯调解中心调解员，上海国际经济贸易研究所特邀研究员，上海财经大学法学院兼职教授。现担任豫园股份第十届董事会董事。

刘斌：男，1968 年 6 月 11 日出生，本科，2012 年加入复星，创建上海星泓投资控股有限公司，以“三维一体、五个抓手”的战略理念，实现公司规模化运营，管理项目超 30 个，管理资产规模超 260 亿元，代表项目包括合肥云谷金融城、武汉国际时尚中心、襄阳天贸城等，并先后完成多家企业投资，包括菜鸟、百世、东家守艺人、构家、华采找鱼等。现任复星总裁高级助理，豫园股份第十届董事会董事、星泓产发集团董事长、云尚产发集团董事长。加入复星前，曾任职于中交第四航务工程勘察设计院，于 1995 年起从事房地产开发管理工作，曾担任多家企业高级管理职务，在产业园建设、产业运营、产业投资等方面拥有逾 20 年经验。于 1990 年获得西安交通大学工学学士学位，2017 年荣评“中国物流金融智库专家”。

王基平：男，1970 年 2 月出生，硕士，2000 年加入复星，现任复星总裁高级助理，豫园股份第十届董事会董事，复地产发集团董事长。王先生在一线深耕 27 年，历经产业地产发展转型变革，在构建具有产业深度的蜂巢产品方面拥有丰富经验，以复地产业发展集团为平台，致力于为追求卓越的中国城市提供产城融合全域解决方案，为全球领先的产业集群提供全周期智慧运营服务，在智造产业聚集的城市场景方面具有深刻见解。现为上海市普陀区人大代表、中国房地产业协会常务理事、上海市房地产业协会副会长、上海市工商联房地产商会副会

长、湖北省上海商会会长、湖北省工商业联合会副会长。王先生于 1992 年从同济大学获得工民建专业学士学位，并于武汉大学取得北弗吉尼亚工商管理硕士学位。

黄震：男，1971 年 11 月出生，硕士。2012 年 10 月至 2013 年 7 月担任上海家化联合股份有限公司（以下简称“上海家化”）事业二部部长兼任上海佰草集化妆品有限公司总经理。2013 年 7 月至 2014 年 5 月担任上海家化总经理助理兼事业二部部长兼任上海佰草集化妆品有限公司总经理。2014 年 5 月至 2017 年 1 月担任上海家化副总经理兼佰草集事业部总经理。2017 年 1 月至 2017 年 9 月担任上海家化副总经理。现担任豫园股份第十届董事会董事兼公司总裁。

石琨：男，1980 年 3 月出生，伦敦政治经济学院管理学硕士，南京大学文学学士。历任上海文汇报要闻部、国内部、经济部记者、编辑，复星集团品牌市场部副总经理，复星地产控股总裁办公室总经理、海外资产管理部总经理、总裁助理。现担任豫园股份第十届董事会董事兼联席总裁。

朱立新：男，1966 年 10 月出生，中共党员，大学学历，法学学士，现任上海豫园（集团）有限公司副董事长。2013 年 12 月至 2015 年 12 月任中共黄浦区委统战部副部长、区工商联党组书记、副主席兼区金融办副主任。2015 年 12 月至 2016 年 9 月任黄浦区金融服务办公室副主任、区投资促进办公室主任。2016 年 9 月至 2017 年 5 月任黄浦区金融服务办公室主任。2017 年 5 月至 2019 年 12 月任黄浦区金融服务办公室党组书记、主任。现担任豫园股份第十届董事会董事。

王鸿祥：男，1956 年 3 月出生，大学本科学历，正高级会计师。1983 年 7 月-1998 年 12 月担任上海财经大学会计系副教授，1998 年 12 月至 2016 年 9 月担任申能（集团）有限公司副总会计师。曾任本公司第四届、第五届、第九届董事会独立董事。现担任豫园股份第十届董事会独立董事。

谢佑平：男，1964 年 9 月出生，法学博士，教授，一级律师，博士生导师。最高人民检察院、最高人民法院专家咨询委员会委员，教育部新世纪优秀人才，上海市领军人才，上海市司法智库顾问，上海市律师公证员高级职称评审委员会委员。昌言律师（上海）事务所执行主任。1988 年至 2001 年，先后任西南政法大学助教、讲师、副教授、教授、博士生导师，诉讼法教研室主任。2001 年至 2015 年，任复旦大学法学院教授，博士生导师，司法与诉讼制度研究中心主任。2015 年至今，任湖南大学特聘教授，博士生导师，校学术委员会委员。现担任豫园股份第十届董事会独立董事。

倪静：女，1980 年 10 月出生，中国社会科学院法学研究所博士后，厦门大学和法国埃克斯-马赛第三大学联合培养法学博士。现任华东政法大学国际法学



院副教授、硕士生导师。在香港城市大学和台湾政治大学从事访问研究。上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）仲裁员，上海市浦东新区司法局及上海市徐汇区司法局特邀调解员，上海市杨浦区执法监督员，首届中国国际进口博览会知识产权海外维权服务咨询专家，上海市互联网协会专家顾问，上海市计算机行业协会专家顾问。主要研究方向为知识产权争议解决、互联网纠纷解决、影视娱乐法等。长期担任政府机构、金融机构、大中型国有企业以及外资企业的法律顾问、特聘专家。现担任豫园股份第十届董事会独立董事。

王哲：男，1978 年 9 月出生，硕士，北京金诚同达（上海）律师事务所合伙人。具有超过十八年的公司企业法律服务经验，在加入金诚同达之前，在上海市外国投资工作委员会工作。主要业务领域为外商投资、境外投资、上市公司并购重组、境内外上市、商事争议解决等，先后为多个国内外著名企业、投资人提供境内外上市、并购重组、投融资担保以及商事争议解决等法律服务，涉及房地产、增值电信业务、影视、医药、金融、物流、跨国公司地区总部等领域，尤其在涉外企业法律服务领域有独特优势。现担任豫园股份第十届董事会独立董事。

周文一：男，1967 年 7 月出生，中共党员，研究生学历，经济学硕士，讲师，高级经济师。现任上海豫园（集团）有限公司非执行董事。2006 年 9 月至 2017 年 2 月任上海豫园（集团）有限公司副总经理，2017 年 2 月至 2019 年 12 月任上海淮海商业（集团）有限公司副总经理。现担任豫园股份第十届监事会监事会主席。

黄杰：男，1963 年 6 月出生，硕士，中共党员，注册国际内部审计师，审计师。2001 年 11 月至 2014 年 2 月在上海复星医药（集团）股份有限公司担任审计部总监、党委委员、纪委委员、第一支部书记。2014 年 3 月到豫园股份至今担任审计部联席总经理、纪委委员。现担任豫园股份第十届监事会监事。

俞琳：本科学历，经济师，中共党员。现任上海豫园珠宝时尚集团有限公司党群办公室党委书记，兼豫园股份党委委员、工会委员、团委书记。2014 年 3 月 21 日起担任本公司监事会职工监事。

邹超：男，1982 年 5 月出生，管理学硕士。毕业于上海财经大学，企业管理专业硕士研究生，工商管理专业本科。历任毕马威华振会计师事务所（KPMG）审计助理经理、审计员。2011 年 10 月至 2015 年 3 月期间担任世茂房地产（HK0813）集团财务管理中心创新金融部部门负责人、内控部综合组财务高级经理、财务专业经理、报表部财务副经理。2015 年 3 月加入复星集团，期间担任复星地产财务董事总经理、兼任复地集团总裁助理、CFO，复星地产资金执行总经理、财务分析高级总监、预算分析总监。2018 年 7 月 3 日起担任上海豫园旅游商城（集

团）股份有限公司副总裁兼 CFO。

王瑾：女，1976 年 10 月出生，研究生。2012.11-2013.12 担任复星地产控股法务部高级法务总监；2014.1-2017.3 担任复星地产控股法务部总经理；2017.4-2018.4 担任复星集团法律事务部联席总经理、复星地产总裁助理兼法律事务部总经理。2018 年 5 月 4 日起担任上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司副总裁。

郝毓鸣：女，1979 年 1 月出生，大学本科，管理学学士，在职研究生，2000 年 7 月至 2002 年 11 月在中华易聘网担任人事主管，2002 年 12 月至 2009 年 11 月在上海中企人力资源咨询有限公司担任人才咨询部顾问、部门经理，2009 年 12 月加入复星集团，先后担任人力资源总监、高级总监、复星大宗板块人力资源执行总经理、董事总经理职务，2017 年 5 月加入豫园股份担任人力资源中心联席总经理，2018 年 4 月担任豫园股份总裁助理兼人力资源中心联席总经理。2018 年 10 月 9 日起担任上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司副总裁。

蒋伟：男，1963 年 4 月出生，中共党员，本科学历，经济师。于 2007 年 12 月起担任豫园股份董事长助理（副总裁级）兼董事会秘书。

## 九、发行人主营业务情况

### （一）经营范围

根据发行人的营业执照所示，公司的经营范围为：金银饰品、铂金饰品、钻石饰品、珠宝玉器、工艺美术品、百货、五金交电、化工原料及产品（除专项规定）、金属材料、建筑装潢材料、家具的批发和零售，餐饮企业管理（不含食品生产经营），企业管理，投资与资产管理，社会经济咨询，大型活动组织服务，会展服务，房产开发、经营，自有房屋租赁，物业管理，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），食堂（不含熟食卤味），自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）、经营进料加工和“三来一补”业务、经营转口贸易和对销贸易，托运业务，生产金银饰品、铂金饰品、钻石饰品（限分支机构经营）。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

### （二）发行人主要业务构成

#### 1、发行人主营业务情况

公司的经营范围为：金银饰品、铂金饰品、钻石饰品、珠宝玉器、工艺美术品、百货、五金交电、化工原料及产品（除专项规定）、金属材料、建筑装潢材

料、家具的批发和零售，餐饮企业管理（不含食品生产经营），企业管理，投资与资产管理，社会经济咨询，大型活动组织服务，会展服务，房产开发、经营，自有房屋租赁，物业管理，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），食堂（不含熟食卤味），自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）、经营进料加工和“三来一补”业务、经营转口贸易和对销贸易，托运业务，生产金银饰品、铂金饰品、钻石饰品（限分支机构经营）。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

发行人是一家综合性商业企业，经营业务呈多元化格局，截至 2019 年 9 月末，发行人形成了黄金珠宝、餐饮和医药等产业为主，度假村、百货、房地产等产业共同发展的业态。公司的商业房产主要位于豫园商圈核心位置，该地区具有悠久的历史人文底蕴，是上海集传统文化和购物功能为一体的旅游、商业中心。

2019 年 1-9 月，公司实现营业收入 2,708,217.98 万元，实现利润总额 234,821.01 万元，实现净利润 162,921.91 万元。2018 年度，经重大资产重组后，公司实现营业收入 3,377,719.67 万元，实现利润总额 459,822.86 万元，实现净利润 342,228.93 万元。2017 年度，经重大资产重组后口径计算，公司实现营业收入 3,150,805.59 万元，实现利润总额 439,370.25 万元，实现净利润 334,519.10 万元。2016 年度，公司实现营业收入 156.43 亿元，实现利润总额 7.16 亿元，实现净利润 4.45 亿元。

## 2、主要业务领域情况

### （1）按业务种类划分

公司是一家综合性商业企业，经营业务呈多元化格局，目前主营业务包括珠宝时尚、度假村、餐饮、医药、物业经营管理与租赁、物业开发与销售、食品、百货及工艺品销售、管理服务。近年来公司经营规模持续稳定，2016-2018 年，发行人分别实现营业收入 156.43 亿元、171.11 亿元和 337.78 亿元。

表 5-23: 发行人近三年及一期主营业务情况

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度 (经重述)		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	2,708,217.69	100.00	3,377,719.67	100.00	3,150,805.59	100.00	1,711,124.68	100.00	1,564,305.32	100.00
零售	1,532,447.33	56.59	1,693,194.28	50.12	1,508,925.60	47.89	1,508,925.60	88.18	1,407,097.20	89.95
其中：黄金饰品	1,507,872.85	55.68	1,667,713.24	49.37	1,454,469.21	46.16	1,454,469.21	85.00	1,356,765.21	86.73
工艺品、百货及服务	24,574.48	0.91	25,481.04	0.75	54,456.39	1.73	54,456.39	3.18	50,331.97	3.22

餐饮	58,336.08	2.15	66,163.23	1.96	57,326.41	1.82	57,326.41	3.35	55,779.04	3.57
医药	23,531.91	0.87	33,306.97	0.99	46,200.66	1.47	46,200.66	2.70	51,675.10	3.30
房产	1,017,595.75	37.57	1,503,010.24	44.50	1,480,287.62	46.98	40,606.72	2.37	46.34	0.00
度假村	76,306.62	2.82	82,044.94	2.43	58,065.30	1.84	58,065.30	3.39	49,707.67	3.18
<b>营业成本</b>	<b>2,064,645.43</b>	<b>100.00</b>	<b>2,508,945.79</b>	<b>100.00</b>	<b>2,341,664.84</b>	<b>100.00</b>	<b>1,437,071.37</b>	<b>100.00</b>	<b>1,317,764.53</b>	<b>100.00</b>
零售	1,394,075.98	67.53	1,558,079.79	62.10	1,355,124.24	57.87	1,355,124.24	94.30	1,249,343.31	94.81
其中：黄金饰品	1,377,936.11	66.74	1,542,429.85	61.48	1,335,593.39	57.04	1,335,593.39	92.94	1,228,577.31	93.23
工艺品、百货及服务	16,139.87	0.79	15,649.94	0.62	19,530.85	0.83	19,530.85	1.36	20,766.00	1.58
餐饮	19,993.68	0.97	23,366.48	0.93	18,871.25	0.81	18,871.25	1.31	18,567.59	1.41
医药	18,667.73	0.90	25,683.80	1.02	39,005.05	1.67	39,005.05	2.71	43,594.85	3.31
房产	620,189.6	30.03	890,289.69	35.48	921,141.01	39.34	16,547.53	1.15	-	-
度假村	11,718.44	0.57	11,526.04	0.46	7,523.29	0.32	7,523.29	0.52	6,258.78	0.47
<b>毛利额</b>	<b>643,572.26</b>	<b>100.00</b>	<b>868,773.88</b>	<b>100.00</b>	<b>809,140.75</b>	<b>100.00</b>	<b>274,053.31</b>	<b>100.00</b>	<b>246,540.80</b>	<b>100.00</b>
零售	138,371.35	21.50	135,114.49	15.55	153,801.36	19.01	153,801.36	56.12	157,753.87	63.99
其中：黄金饰品	129,936.74	20.19	125,283.39	14.42	118,875.82	14.69	118,875.82	43.38	128,187.90	51.99
工艺品、百货及服务	8,434.61	1.31	9,831.10	1.13	34,925.54	4.32	34,925.54	12.74	29,565.97	11.99
餐饮	38,342.40	5.96	42,796.75	4.93	38,455.16	4.75	38,455.16	14.03	37,211.45	15.09
医药	4,864.18	0.76	7,623.17	0.88	7,195.61	0.89	7,195.61	2.63	8,080.25	3.28
房产	397,406.15	61.75	612,720.55	70.53	559,146.61	69.10	24,059.19	8.78	46.34	0.02
度假村	64,588.18	10.04	70,518.90	8.12	50,542.01	6.25	50,542.01	18.44	43,448.89	17.62
<b>毛利率</b>	<b>23.76</b>		<b>25.72</b>		<b>25.68</b>		<b>16.02</b>		<b>15.76</b>	
零售	9.03		7.98		10.19		10.19		11.21	
其中：黄金饰品	8.62		7.51		8.17		8.17		9.45	
工艺品、百货及服务	34.32		38.58		64.13		64.13		58.74	
餐饮	65.73		64.68		67.08		67.08		66.71	
医药	20.67		22.89		15.57		15.57		15.64	
房产	39.05		131.05		37.77		59.25		100.00	
度假村	84.64		85.95		87.04		87.04		87.41	

从营业收入的构成来看，黄金饰品是发行人营业收入的主要来源，餐饮业务、医药业务、百货及服务业务以及度假村业务也有一定贡献。2016-2018年度和2019年1-9月，零售板块对发行人营业收入的贡献度分别为89.95%、88.18%、50.12%和56.59%；餐饮业务对发行人营业收入的贡献度分别为3.57%、3.35%、1.96%和2.15%；医药业务对发行人营业收入的贡献度分别为3.30%、2.70%、0.99%和0.87%。2015年11月，发行人收购日本北海道TOMAMU滑雪度假村，2016年6月发行人与全球连锁度假集团领导品牌ClubMed签约，ClubMed将在这一度假区设立它在日本的首个拥有“5Ψ”奢华空间的度假村——ClubMedTOMAMU，并于2017年滑雪季对外营业。自2015年始，度假村业务纳入发行人主营业务板块。

2015 年始，公司整合了原百货、老街、工艺品、食品和文化传播五家公司，实现商圈内企业的优势互补，因此食品业务板块自 2015 年始纳入零售板块。

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 1,564,305.32 万元、1,711,124.68 万元、3,377,719.67 万元和 2,708,217.69 万元，2017 年，公司营业收入 171.11 亿元，同比增加 14.68 亿元，增幅为 9.39%，主要为珠宝时尚板块同业收入同比增加 9.77 亿元和房产板块营业收入同比增加 4.06 亿元。近三年及一期发行人毛利率分别为 15.76%、16.02%、25.72%和 23.76%。

2018 年 7 月 4 日，发行人重大资产重组完成，本次重大资产重组共计收购了 25 家公司的全部或部分股权，相关公司及其子公司均从事房地产开发业务，根据 2017 年度《备考审阅报告》，2016 年度及 2017 年度，发行人房地产业务收入分别为 724,505.47 万元及 40,606.72 万元，具体情况如下：

表 5-24: 发行人 2016、2017 年主营业务情况（备考报表）

单位：万元，%

项目	2017 年度（备考报表）		2016 年度（备考报表）	
	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入</b>	<b>3,150,702.46</b>	<b>100.00</b>	<b>2,288,764.48</b>	<b>100.00</b>
零售	1,508,925.60	47.89	1,407,097.20	61.48
其中：黄金饰品	1,454,469.21	46.16	1,356,765.21	59.28
工艺品、百货及服务	54,456.39	1.73	50,331.97	2.20
餐饮	57,326.41	1.82	55,779.04	2.44
医药	46,200.66	1.47	51,675.10	2.26
房地产	1,480,184.49	46.98	724,505.47	31.65
度假村	58,065.30	1.84	49,707.67	2.17
<b>营业成本</b>	<b>2,341,633.87</b>	<b>100.00</b>	<b>1,792,187.66</b>	<b>100.00</b>
零售	1,355,124.24	57.87	1,249,343.31	69.71
其中：黄金饰品	1,335,593.39	57.04	1,228,577.31	68.55
工艺品、百货及服务	19,530.85	0.83	20,766.00	1.16
餐饮	18,871.25	0.81	18,567.59	1.04
医药	39,005.05	1.67	43,594.85	2.43
房地产	921,110.04	39.34	474,423.13	26.47
度假村	7,523.29	0.32	6,258.78	0.35
<b>毛利额</b>	<b>809,068.59</b>	<b>100.00</b>	<b>496,576.82</b>	<b>100.00</b>
零售	153,801.35	19.01	157,753.87	31.77
其中：黄金饰品	118,875.82	14.69	128,187.90	25.81
工艺品、百货及服务	34,925.53	4.32	29,565.97	5.95

项目	2017 年度（备考报表）		2016 年度（备考报表）	
	金额	占比	金额	占比
餐饮	38,455.15	4.75	37,211.45	7.49
医药	7,195.61	0.89	8,080.25	1.63
房地产	559,074.45	69.10	250,082.34	50.36
度假村	50,542.01	6.25	43,448.89	8.75
<b>毛利率</b>	<b>25.68</b>		<b>21.70</b>	
零售	10.19		11.21	
其中：黄金饰品	8.17		9.45	
工艺品、百货及服务	64.13		58.74	
餐饮	67.08		66.71	
医药	15.57		15.64	
房地产	25.68		21.70	
度假村	87.04		87.41	

### （三）主营业务板块情况

#### 1、零售板块

零售板块包括黄金饰品和工艺品、百货及服务，其中主要以黄金饰品为主。公司的工艺品、百货及服务业务主要为传统工艺品、旅游纪念品等小百货，主要客户为旅游观光人群，大部分百货业务采取联销方式经营。近三年百货及服务业务的营业收入比较稳定。公司食品业务由下属子公司上海老城隍庙食品有限公司开展，上海老城隍庙食品有限公司是一家专业食品加工、批发、零售企业。公司注重现代消费需求，立足城隍庙特色食品开发，“老城隍庙”五香豆、梨膏糖等旅游休闲食品深受消费者喜爱，形成了产品优势，近年来积极开拓海内外市场，做大公司规模。目前，公司整合了原运营百货、老街、工艺品、食品和文化传播业务的公司，实现了商圈内企业的优势互补，进一步实现豫园商圈品牌和商圈资源的价值最大化。2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，工艺品、百货、服务及食品合计实现营业收入分别为 50,331.97 万元、54,456.39 万元、25,481.04 万元及 82,910.56 万元，分别占同期整体收入比例为 3.22%、3.18%、0.75%及 3.06%。

公司零售板块 95%以上的营业收入来源于黄金珠宝业务，该业务板块有老庙黄金和亚一金店两个主要的经营主体，并在此基础上组建了珠宝时尚集团。2016-2018 年度，公司该项业务营业收入分别为 1,356,765.21 万元、1,454,469.21 万元和 1,667,713.24 万元，2017 年和 2018 年该项业务营业收入的同比增长率分别为 7.20%和 14.66%。公司旗下拥有“老庙黄金”和“亚一金店”两个全国驰名商标，“老庙黄金”更是在中国黄金类产品中享有盛誉。根据 2017 年世界品牌实验室

（World Brand Lab）编制的《中国 500 最具价值品牌》排行榜，发行人旗下“老庙黄金”品牌价值位列第 179，品牌价值 228.35 亿元。“老庙黄金”近年来先后被评为商业零售服务上海名牌、创建中国珠宝品牌龙头企业、亚洲品牌 500 强、中华老字号和上海市著名商标。公司品牌价值的不断提升将有助于推动黄金饰品业务的持续增长。公司除了批发、零售金银饰品、珠宝玉器外，还积极涉足黄金、铂金、钻石等要素交易市场，并介入上游产业，成功投资位于“中国金都”招远的山东招金矿业股份有限公司。

表 5-25: 报告期内公司黄金饰品板块收入成本及毛利情况

单位：万元

黄金饰品	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收入	1,507,872.85	1,667,713.24	1,454,469.21	1,356,765.21
成本	1,377,936.11	1,542,429.85	1,335,593.39	1,228,577.31
毛利额	129,936.74	125,283.39	118,875.82	128,187.90
毛利率	8.62%	7.51%	8.17%	9.45%

#### （1）经营模式

近年来在黄金消费市场快速增长的背景下，公司坚持“做大做强黄金珠宝业”的战略发展方针，加快金饰连锁零售向外拓展的进程。黄金珠宝业务的经营模式的特点：以直营店为核心，发展连锁加盟网络、打造品牌形象、拓展市场空间，采用直营、加盟、经销三种模式拓展连锁网络。由于黄金珠宝在备货、运输、保管等方面的跨区域管理难度较大，为了实现业务的较快速扩张，公司主要在上海及华东地区开设直营门店，而在上海以外地区则多采用特许加盟等方式进行扩张。公司通过建立完善区域督导机制，加强对外地门店的监督管理和风险管控，不断完善全国销售网络布局和渠道建设，门店数量不断增加。2017 年开始公司业务模式调整，逐步退出经销模式，截止 2018 年末，已不存在经销模式的业务合作伙伴。截至 2019 年 9 月末，豫园商圈内部共有三家直营门店，分别为老庙黄金景容楼店、老庙黄金旗舰店和亚一金店，除此之外公司的其他直营门店、加盟店和特约经销点均在商圈外部。

表 5-26: 截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末发行人黄金珠宝业门店情况

门店数量	2016 年末	2017 年末	2018 年末
老庙黄金			
直营店	159	153	146
加盟店	1,129	1,459	1727
经销商	246	66	0
小计	<b>1,534</b>	<b>1,678</b>	<b>1873</b>

门店数量	2016 年末	2017 年末	2018 年末
亚一金店			
直营店	52	43	35
加盟店	210	229	182
经销商	32	3	0
小计	294	275	217
合计	1,828	1,953	2,090

目前公司已形成了以上海市场为核心，覆盖全国大部分省市的市场网络格局。在持续拓展传统渠道外，公司近年也积极布局线上、电视购物等渠道，通过开设天猫旗舰店、进驻百联 E 城、东方购物等拓展市场。在销售方面，除常规季度大型订货会外，公司会根据市场情况，在不同地区开展小型订货会，并通过加强广告宣传、参与婚博会及珠宝展等各类展会等方式，推动黄金珠宝产品销售。近年来，公司逐步加大对全国区域的广泛布点。截止 2019 年 9 月，已覆盖西至新疆（18 店）、西藏（4 店），南至海南岛（5 店）、北至辽宁、吉林、黑龙江（三省小计 35 店）等；自营门店也从原主要集中在上海地区，拓展至浙江（4 店）、山东（11 店）、四川（12 店）、重庆（26 店）、云南（2 店）等 5 个省市区域。

公司的直营店是销售网络的核心，不但负责黄金珠宝饰品的零售业务，还主要负责老庙黄金“好运文化”和亚一金店“爱的纪念”品牌的宣传和推广。公司的直营店分为两种模式：一种是专卖旗舰店，另一种是商场店中店。

#### A. 专卖旗舰店

专卖旗舰店指公司在百货商场外开设的专门销售各类珠宝首饰的店铺，是公司作为出资人以租赁或购买方式获得的拥有独立店面形象的门店，经营品类齐全，并通过配备管理、销售、财务、保安、保洁等行政后勤人员设置分支机构进行独立经营、独立核算。专卖旗舰店是公司向终端消费者展示公司形象的最主要场所。

#### B. 商城店中店

商场店中店指公司在大中型百货商场中开办的专柜。具体运作方式是由公司与百货商场签订经营合同后，采用联销方式进行产品销售。联销指公司在百货商场指定区域设立品牌专柜后提供商品，由公司销售人员负责销售的经营模式。就结算方式而言，百货商场在约定结算日将当期销售款扣除约定分成比例后支付给公司，公司按实际收到金额向百货商场开具发票，并确认收入和结转成本。该经营模式优势在于公司可充分利用大中型百货商场经营场所和结算服务，但由于与百货商场存在利润分成的约定，这将一定程度上缩减了公司的利润空间。

#### C. 加盟店



加盟店的具体运作方式是加盟商（公司或个体经营者）与公司签订特许经营合同后，加盟商获得公司授权并从事“老庙黄金”或“亚一金店”连锁店的运营，由加盟商作为店铺出资人，在某一具体地点购置或租赁场地进行经营活动。在法律上加盟商及加盟店与公司不存在所有权关系，在财务上加盟商及加盟店与公司不存在从属与管理关系。珠宝时尚集团在经营中，要求加盟商只能销售其旗下品牌，加盟商买断货物，使用老庙黄金或者亚一金店的品牌进行经营，对加盟商的装修及服务有一定要求。

#### D. 经销商

经销商按照约定条件为公司销售产品。双方订立协议或相互约定，由公司向经销商定期、定量供应货物，经销商在当地市场上销售。经销商与供货商之间也是买卖关系，经销商必须自垫资金购买供货商的货物，自行销售，自负盈亏，自担风险。经销商具有独立的经营机构，拥有商品的所有权，获得经营利润，多品种经营，经营活动过程不受公司限制，与供货商责权对等。经销商除了销售豫园黄金珠宝旗下品牌同时销售其他品牌的产品，珠宝时尚集团对店面装修、服务等不做要求。公司自 2017 年开始做业务模式调整，逐步退出经销模式，截止 2018 年末，已不存在经销模式的业务合作伙伴。

#### （2）原材料采购

2018 年，公司黄金珠宝业务前五名供应商采购金额合计 64.78 亿元，占采购总额比重为 54.26%，其中，发行人原料黄金主要采购自上海黄金交易所。珠宝时尚集团主要原材料为黄金和少量铂金，其中铂金直接以自有资金向上海黄金交易所采购，黄金原料主要来自于：一是向银行租赁的黄金，二是以自有资金从上海黄金交易所采购（包括即时采购和 T+D 延期交易采购）。公司在通过黄金租赁、上海黄金交易即时现货采购的同时配以黄金 T+D 延期交易来对冲交易锁定成本，上述金融工具是公司主营业务的组成部分，运用上述金融工具可以有效降低经营风险，稳定经营业绩。

表 5-27：2019 年 1-9 月发行人主要原材料采购情况

单位：亿元

前五大供应商	是否为关联企业	采购金额	占当期采购总额的比例
供应商一	否	88.58	59.05%
供应商二	否	8.76	5.84%
供应商三	否	6.25	4.16%
供应商四	否	6.24	4.16%
供应商五	否	5.57	3.72%

前五大供应商	是否为关联企业	采购金额	占当期采购总额的比例
合计		115.39	76.92%

表 5-28：2018 年度发行人主要原材料采购情况

单位：亿元

前五大供应商	是否为关联企业	采购金额	占当期采购总额的比例
供应商一	否	63.52	53.21
供应商二	否	0.54	0.45
供应商三	否	0.26	0.22
供应商四	否	0.25	0.21
供应商五	否	0.21	0.17
合计		64.78	54.26

## ①黄金租赁业务

黄金租赁业务，是指企业以租赁的方式向银行租用黄金，银行将黄金租赁纳入给予企业的综合授信额度之内，租赁到期后企业如数归还黄金，并以现金方式支付租赁利息的业务模式。租赁期限一般在 1-12 个月，租赁费率在市场平均水平，无需客户缴纳保证金。

公司以租赁方式向商业银行租用黄金用于生产加工及销售，在完成销售的同时买回现货黄金，并归还给银行，同时以现金的方式向银行支付租赁利息。在公司向银行租赁黄金和归还黄金的过程中，仅在向银行租赁黄金时有实物黄金入库，在归还黄金时从上海黄金交易所采购的黄金以提单方式转给银行并无实物黄金从公司流出。

黄金租赁业务优势在于：一、优化业务模式，改变了传统上要先买进黄金再进行加工生产的模式，通过先租赁黄金进行生产加工，有助于扩大发行人黄金业务发展的规模；二、规避价格波动风险、恒定公司黄金业务的经营业绩。若黄金价格下跌，公司通过黄金租赁业务在归还租赁的黄金时将获取一定的收益，以抵消因黄金价格下跌对于销售的不利影响，有助于公司经营业绩的稳定；若黄金价格上涨，公司黄金饰品销售价格处于高位，公司盈利能力提升，但由于公司通过黄金租赁业务归还租赁的黄金时将造成一定的损失，将部分冲减由黄金价格上涨给销售所带来的利润；三、有效降低公司财务费用；四、通过开展黄金租赁业务，减少了公司流动资金规模占用，减轻了公司资金压力。

黄金租赁业务风险在于：一、黄金价格上涨时，公司销售收入提高，但黄金租赁业务获取的原材料在归还时的价格随之上涨，会部分冲减公司由于金价上涨、

销售单价提升所带来的利润；二、黄金租赁损益确认的时点与租入黄金实现销售结转损益的时点存在一定的时间差，根据财务制度计入“公允价值变动损益”，可能会影响对应期间的实际经营状况。

目前，公司下属的珠宝时尚集团、老庙黄金及老庙投资已与中国银行、建设银行、工商银行、招商银行、浦发银行等展开黄金租赁业务的合作。截至 2018 年末和 2019 年 9 月末，公司持有的黄金租赁余额分别为 6,422 公斤和 10,470 公斤。

**表 5-29: 发行人近三年及一期黄金租赁情况**

单位：公斤

日期	黄金租赁量	至期末尚未归还量
2016 年末	20,524	6,510
2017 年末	20,207	6,579
2018 年末	21,631	6,422
2019 年 9 月末	18,970	10,470

公司每月底会根据黄金交易所收盘价与租赁价格差异计算公允价值变动损益，在利润表中体现，具体而言：（1）当黄金租赁业务发生时，公司通过“交易性金融负债”科目进行核算，原材料成本根据黄金租入时的价格计量；（2）每月期末未归还的黄金会根据金交所期末牌价调整“交易性金融负债”的期末余额，并将金交所的黄金期末牌价和租入时的价格差额计入“公允价值变动损益”；（3）当公司采购现货用于归还租赁黄金将租入黄金原始价格与归还价格之间的差额计入“投资收益”，冲回“公允价值变动损益”。2016-2018 年度，黄金租赁业务产生的投资收益分别为-27,077.30 万元、-2,692.92 万元和 1,018.88 万元。发行人黄金租赁业务的费率在年化 2.1%-2.5%之间，具体由各家银行确定，略有不同。

## ②黄金 T+D 延期交易业务

在黄金租赁额度不足的情况下，公司使用黄金 T+D 延期交易业务进行原材料采购。黄金 T+D 延期交易业务是上海黄金交易所规定的黄金现货延期交收交易品种，该业务不占用授信额度，较为灵活。黄金 T+D 延期交易业务是以保证金方式进行交易，会员及客户可以选择合约交易日当天交割，也可以延期至下一个交易日进行交割，同时引入延期补偿费机制来平抑供求矛盾的一种现货交易模式。在预期黄金价格上涨时公司通过适当买入（多头）操作，锁定原材料价格成本；并在预期黄金价格下跌时通过适当卖出（空头）操作，降低因黄金价格下降带来的经营风险，以平滑经营业绩。原会计处理过程如下：开仓时，借记“交易性金融资产”，贷记“其他货币资金”；每日收益借记“其他货币资金”，贷记“投资

收益”；平仓后借记“其他货币资金”，贷记“交易性金融资产”。2014 年始，公司根据新会计准则内容对相应会计科目进行调整：黄金 T+D 业务开仓时，公司通过“衍生金融资产”科目进行核算，每日收益计入“投资收益”，平仓后转出“衍生金融资产”。2016-2018 年度，黄金 T+D 业务产生的投资收益分别为-305.31 万元、-350.22 万元和-556.75 万元。

**表 5-30：发行人近三年及一期黄金 T+D 情况汇总表（含白银 T+D）**

日期	黄金 T+D 多仓 (KG)	合约价值 (万元)	黄金 T+D 空仓 (KG)	合约价值 (万元)
2016 年末	140.40、120.00 (白银)	3,757.34	117.90	3,152.37
2017 年末	22.80	623.72	716.80	19,640.89
2018 年末	522.70	14,835.27	873.45	24,784.04
2019 年 9 月末	3,906.8	134,272.81	326.2	11,227.4

注：2019 年 9 月末黄金 T+D 多仓较平日较高的原因主要是临近“十一黄金周”，9 月订货会的成交金额占公司全年销售的比重较高，季末的备货需求量大，黄金 T+D 多仓的余额也相应较高。

黄金 T+D 延期交易业务优势在于：一、该业务模式不占用银行授信额度，在公司黄金租赁规模不足时使用，较为灵活；二、可通过对冲交易锁定成本，降低经营风险。

黄金 T+D 延期交易业务风险在于：若发生公司持仓量过大、未及时补足保证金或操作差错等情况，将不利于公司的稳健经营。但公司进行黄金 T+D 延期交易业务的目的是为利用对冲交易锁定成本，稳定经营业绩，其业务风险处于可控程度。

### （3）生产加工

在生产加工环节，公司主要采用委托加工的方式，与深圳地区的多家加工厂进行合作，在一般生产流程中，由加工企业先垫付原料加工，产品加工完成后由加工企业负责运回上海交付发行人下属的黄金销售企业，待双方签收交接后，发行人会通过黄金租赁或购买现货的方式准备原材料，然后由加工企业凭提料相关资料到指定的深圳当地银行提取原料（结清先前垫付的原料）。而上海本地自有的加工厂受场地、设备限制及工艺水平影响，主要针对本地客户需求量较小的订单。年加工能力在 5-6 吨左右。在委托加工厂商的选择上，公司通过对加工厂管理品质和单体或整体的加工量的综合考量，严格验收授牌，并每年与委托加工厂签订质量合同以保障委托加工产品质量，近年来发行人与委托加工企业未发生

任何法律纠纷。

#### （4）销售模式

2018 年，前五名销售客户销售金额合计 40.54 亿元，占销售总额比重为 20.48%。在销售环节，主要包括批发和零售两种模式，零售模式下通过发行人下属的黄金销售企业将黄金饰品批发给直营门店直接面对最终消费者，直营门店的租赁、装修、人员配备、日常运营费用等由发行人负责；批发业务是加盟店和经销商的主要经营模式，在该模式下，加盟商和经销商从发行人下属的黄金企业处批发黄金饰品，门店租赁、装修、人员配备以及日常运营费用均由加盟商和经销商支付。商圈内部直营门店全部为自有直营门店，商圈外的直营店以租赁为主。随着发行人近年来黄金饰品业务外拓步伐的加快，批发业务占比逐年上升，目前主要的批发客户有上海东方电视购物有限公司、陕西福瑞珠宝首饰有限责任公司等具备一定销售渠道优势的客户。在收入核算上，由发行人直营店直接销售给消费者的收入为零售收入；由发行人销售给加盟店与经销商产生的收入为批发收入。

表 5-31：2019 年 1-9 月发行人前五大客户产品销售情况

单位：亿元

前五大客户	是否为关联企业	销售金额	占比
客户一	否	2.00	1.35%
客户二	否	0.82	0.55%
客户三	否	0.80	0.54%
客户四	否	0.71	0.48%
客户五	否	0.66	0.44%
合计		4.99	3.36%

表 5-32：2018 年度发行人前五大客户产品销售情况

单位：亿元

前五大客户	是否为关联企业	销售金额	占比
客户一	否	18.94	9.57%
客户二	否	18.01	9.10%
客户三	否	1.79	0.91%
客户四	否	0.95	0.48%
客户五	否	0.84	0.42%
合计		40.54	20.48%

表 5-33：最近三年发行人黄金销售情况

单位：万元

销售情况		2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售收入	零售	348,300.24	336,416.58	318,643.75
	批发	1,319,413.00	1,118,052.63	1,038,121.46
	合计	<b>1,667,713.24</b>	<b>1,454,469.21</b>	<b>1,356,765.21</b>

2018 年，公司黄金产品共计销售约 167.68 亿元，较 2017 年增加 14.66%。公司将积极整合品牌资源，创新营销手段，挖掘自身潜力，推进黄金珠宝业务的持续发展。

在回笼款方面，直营门店销售款当天营业结束后及时解款入账，发行人对于加盟商要求款到发货，而对于经销商的货款回笼安排，企业制定了一套内部管理办法，对于合作初期的经销商，公司严格执行款到发货以保证销售款的及时回笼，对于长期合作的经销商，企业则参考内部每季度的信用评级，根据信用评级所在的档次给予其一定的赊销额度和期限，在保障货款回笼的同时，巩固与经销商的合作关系。

#### （5）风险控制措施

##### ①对加盟环节的风险控制

公司根据加盟店的地域分布情况进行区域管理，并由相关区域负责人员通过定期考核及不定期现场巡查方式对加盟店进行全方位的日常管理。

##### ②对采购环节的风险控制

由于公司采购的主要原材料为黄金等贵金属，因此在采购环节中制定了严格的风险控制措施。每年初，公司按全年预计产销情况制定采购预算。在采购决策的制定阶段，明确各级审批权限；在验收环节，除黄金、铂金通过上海黄金交易所交易系统采购的原材料在符合交易所认定标准的前提下可直接入库外，其他贵金属材料和以旧换新的黄金、铂金需由质检部门出具检验报告方可验收入库；在贵金属原材料的运输安保方面，由保卫部负责在运输过程中保证三人以上共同保护；在付款环节，采购部对黄金交易所交易记录、采购合同约定的付款条件以及采购发票、结算凭证、计量报告和验收证明等相关凭证的真实性、完整性、合法性进行严格审核后提出付款申请，经财务部复核后，提请总经理审批付款。

##### ③生产、批发环节和直营店的风险控制

针对生产环节、批发环节和直营店零售环节，公司制定的严格的《存货管理制度》并得到有效执行。该管理制度通过对关键控制点的设置、岗位职责设置和授权批准设置，在仓储、批发、直营店零售等三个环节上，通过在入库、出库、

兑换等方面设置监控结点,将存货置于严格的监控之中。

#### ④对黄金租赁及黄金 T+D 业务的风险控制

公司会综合黄金租赁的利率和银行借款利率及黄金价格的历史走势,在确保黄金租赁取得的存货数量不大于以自有资金从上海黄金交易所采购形成的存货数量的前提下,在银行综合授信额度内选择直接向银行租赁黄金。公司董事会及股东大会对公司全年的授信额度进行审批,在此范围内的向银行借款或向银行进行黄金租赁及相应金额和数量由管理层根据公司实际经营需要进行操作。而黄金 T+D 延期交易作为规避原材料价格风险的辅助手段,目的系为利用对冲交易锁定成本,稳定经营业绩,其业务风险处于可控程度。

## 2、餐饮板块

公司各餐饮品牌核心门店多位于豫园商圈内,依靠豫园商圈大量的客流量,能对公司餐饮板块企业经营形成较好的支撑。近年来公司餐饮业务经营总体保持稳定,但餐饮市场竞争激烈,政府限制三公消费,以及原材料、人力、租赁等成本上升,使得业务经营也面临着一定的压力。

作为全国餐饮百强企业,公司旗下有多家上海知名餐饮企业,经营休闲小吃、正餐和美食广场等多种业态。公司拥有多个中华老字号及上海市著名商标,餐饮品牌资源较为丰富。豫园股份餐饮板块的经营主体主要为商城下属的分支机构绿波廊、湖心亭、松运楼、南翔馒头店,以及商城下属的一级子公司老城隍庙餐饮集团及其分支机构松月楼、湖滨美食楼、和丰楼和老松盛点心店,其中老城隍庙餐饮集团下属的子公司有上海老饭店、上海乔家栅有限公司、上海老城隍庙百年传承餐饮管理有限公司、上海老城隍庙小吃世界有限公司、上海豫园南翔馒头店有限公司、上海豫园股份创造餐饮管理有限公司、上海豫园股份会景楼大酒店有限公司等。其中绿波廊、上海老饭店、南翔馒头店等传统餐饮品牌在上海及长三角区域具有较高的认知度。

表 5-34: 报告期内公司餐饮板块收入成本及毛利情况

单位: 万元

餐饮板块	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收入	58,336.08	66,163.23	57,326.41	55,779.04
成本	19,993.68	23,366.48	18,871.25	18,567.59
毛利	38,342.40	42,796.75	38,455.15	37,211.45
毛利率	65.73%	64.68%	67.08%	66.71%

### (1) 运营情况

截至 2019 年 9 月末，公司餐饮板块共有 49 家门店（海外门店 7 家），其中老饭店、绿波廊、绿波廊会所、和丰楼、松月楼、松运楼、老松盛点心店、湖滨美食楼、南翔馒头店等主要门店集中于豫园商圈内部，以上门店全部为自有直营门店，由公司全资子公司上海老城隍庙餐饮（集团）有限公司负责经营管理，豫园商圈外的餐饮门店以加盟店为主。目前，发行人餐饮业务的营业收入主要来自商圈内部自有的自营门店，其实现的营业收入占板块总收入的比重维持在 70% 以上。

表 5-35: 截至 2019 年 9 月末发行人餐饮品牌门店情况

品牌名称	国内		海外
	上海	上海以外省市	
上海老饭店	1	1	-
德兴馆	3	-	-
绿波廊	1	3	-
老桐椿	1	-	-
宁波汤团店	1	-	-
南翔馒头店	4	4	7
梨本堂	1	-	-
和丰楼	1	-	-
湖滨美食楼	1	-	-
乔家栅	1	-	-
松月楼	1	-	-
舌尖上的江南	1	-	-
松鹤楼	3	14	-
合计	20	22	7

近年来，凭借着品牌效应和区位优势公司的餐饮业务实现了稳步增长，尤其是在 2010 年世博会效应的带动下，公司的餐饮业务实现了较快增长。为了加快餐饮业的发展速度，2011 年以来老城隍庙餐饮集团以“南翔”、“绿波廊”、“上海老饭店”、“老城隍庙小吃王国”等品牌为依托，积极推进品牌向外扩张，以上海为中心，向周边及国内一线城市进行市场拓展，逐步开拓东南亚等海外市场网络。公司在海外的门店以加盟店为主，公司负责前期开店培训，门店移交后通过每年进行巡检、财务监控等方式对海外加盟店进行管控。截至 2017 年末及 2018 年末，公司“南翔馒头店”品牌在海外共有门店 10 家。

通过 2010 年上海世博会积累的经验 and 锤炼的团队，再加上品牌效应和市场网络发展的推动，未来公司餐饮业的发展速度将得到提高。公司 2014 年已制定了进一步开拓市场的计划，通过筹建集团中央厨房配送中心，进一步扩大集约化采购品类，尽可能开展网络营销等手段，抓住节庆活动、小吃会展、企业团购等



各种机会进一步提升经济效益。

## （2）采购情况

公司餐饮板块实行集中采购，以公开招标的方式选择原材料供应商，设立采购管理委员会，对投标方进行考察和资质筛选；实行“统一价与浮动价”相结合的采购管理模式，稳定控制采购成本。同时公司不断完善供应商考核、食品安全溯源等流程体系，加强采购环节管理。在日常经营过程中，公司通过在下属餐饮企业实行餐饮业卓越现场管理（即 6T 实务）模式，以规范现场食品安全管理，提升运营效率。

## 3、医药板块

童涵春堂药业是豫园股份子公司中历史最为悠久的一家，目前已经有 231 年的历史，是上海国药字号最老的一家，也是上海医药行业四大百年老字号中首个获得“中国驰名商标”认定的品牌。

表 5-36: 报告期内公司医药板块收入成本及毛利情况

单位：万元

医药板块	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收入	23,531.91	33,306.97	46,200.66	51,675.10
成本	18,667.73	25,683.80	39,005.05	43,594.85
毛利	4,864.18	7,623.17	7,195.61	8,080.25
毛利率	20.67%	22.89%	15.57%	15.64%

公司的医药业务板块涵盖药品生产、流通和门诊服务等环节，药业公司下属的主要制药企业有上海童涵春堂中药饮片有限公司；下属的主要流通企业有上海童涵春堂药业连锁经营有限公司。目前，饮片公司主要加工、生产冬虫夏草、铁皮枫斗、野山人参、参茸贵细药材等精制优质饮片品牌系列产品。2017 年饮片公司实现销售收入 5,488.39 万元，其中冬虫夏草，野山人参和燕窝三项产品实现销售收入 3,150.70 万元；药业公司下属的药品批发部和连锁公司以经销代理为主，目前已取得了片仔癀、金水宝胶囊等产品的上海地区独家代理权和“奥扎格雷纳”粉针剂的上海一级独家总代理权，2010 年公司还新获取到香港念慈庵“蜜炼川贝枇杷膏”、“复方银翘氨敏胶囊”、“川芎茶调片”、“银黄冲剂”、“黑骨藤胶囊”5 个医保品种的代理商，2011 年又增加了“丹奥”、“福牌阿胶”等品种的代理权。

药业公司目前的销售主要有零售（主要是连锁公司）、批发（药品批发部、饮片公司）两种模式，2018 年药品批发部实现销售收入 1.29 亿元，连锁公司实现销售收入 2.04 亿元。药业公司销售网络主要集中在上海地区。截至 2019 年 9 月末，童涵春堂在上海拥有门店数量 46 家，其中童涵春堂连锁门店数量 24 家（包

含医保定点销售药店数量 10 家），童涵春堂参茸精品店（柜）数量 17 家，中医门诊部数量 5 家。

药业公司下属的饮片公司产品全部在上海浦东峨山路厂区加工。饮片公司的原药材供应商主要为上海华宇药业有限公司；药品批发部的经销代理商主要为江西济民可信医药有限公司、漳州片仔癀药业股份有限公司、山东福胶药业有限公司、南通精华制药股份有限公司等知名的药品大品牌药大企业；药品批发部的销售商主要为国药控股股份有限公司、上海医药分销控股有限公司、上海信谊天一一有限公司等大型医药商业企业，以及大型医药连锁企业、各级医疗卫生机构等。此外，饮片公司的销售商主要为东方商厦有限公司、第一八佰伴、第一医药商店等大型商业零售企业。

#### 4、度假村板块

2015 年 11 月，发行人收购了日本星野 Resort Tomamu 公司的 100% 股权。日本星野 Resort Tomamu 公司主要资产为位于北海道 Tomamu 的滑雪场度假村。该度假村内有酒店 757 间房（另有 710 间房未使用）、25 道滑雪场（最长雪道 4,200 米）、18 洞高尔夫球场等设施。Tomamu 度假村中原先已经运营的酒店设施，由日本星野 Resort Tomamu 公司继续委托星野 Resort 公司（该项目收购前原有运营团队）运营管理。2016 年 6 月发行人与全球连锁度假集团领导品牌 ClubMed 签约，ClubMed 在这一度假区设立它在日本的首个拥有“5Ψ”奢华空间的度假村——ClubMed TOMAMU，并于 2017 年滑雪季对外营业。签约的 ClubMed TOMAMU 度假村是多方优质产业、资源整合与机会、优势互补的案例。此次在 TOMAMU 度假区又引进 ClubMed 这样的全球知名运营品牌，将有力提升度假区的全球知名度和客源基础。2016-2018 年及 2019 年 1-9 月分别实现营业收入 49,707.67 万元、58,065.30 万元、82,044.94 万元和 76,306.62 万元，实现毛利额 43,448.89 万元、50,542.01 万元、70,518.90 万元和 64,588.18 万元，系公司又一利润增长点。

表 5-37: 报告期内公司度假村板块收入成本及毛利情况

单位：万元

度假村板块	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收入	76,306.62	82,044.94	58,065.30	49,707.67
成本	11,718.44	11,526.04	7,523.29	6,258.78
毛利	64,588.18	70,518.90	50,542.01	43,448.89
毛利率	84.64%	85.95%	87.04%	87.41%

#### 5、房地产板块

发行人房地产开发及销售业务的经营模式以自主开发为主，部分项目引入了合作方。公司自主开发的模式主要通过成立专业项目子公司，通过每个项目公司完成房地产开发销售项目；合作开发模式具体选择根据各个项目具体情况确定。

发行人房地产板块的经营模式总的来说是依托复星深厚的产业资源，以居住为本，以产品设计和成本控制为主，创新和嫁接资源为发展大方向，实现重资产向轻资产转型，着力推进产地融合，将地产与产业打通，打造更多的具有较强产业运营能力和城市地标属性的产品，催生产地融合的化学反应发生。

具体来说：

在产品方面，发行人将建立完善的调查分析体系提升设计水平。发行人做足市场分析，关注产品业态与梯度组合，实现项目快去化；做细竞品分析，关注产品附加值与配置的市场匹配度；做强客户分析，关注产品敏感点，功能优先、舒适为本；转变产品设计管理观念，对接市场、拥抱变化。

在成本控制方面，发行人将建立与产品标准化匹配的成本标准化体系，严格执行目标成本管理体系，完善并严格执行动态目标成本调整体系，加强目标成本考核体系的建设，多管齐下，合理规划成本。

在营销方面，发行人将在全营销流程环节注重实现产品溢价。主要的举措包括：强化产品研究，在拿地、产品设计阶段塑造高性价比的客户敏感点；提升现场形象，促进打造更有价值感的客户感受点；加强营销策划，塑造高于定位的形象价值感；运用价格策略，科学定价，在速度和效益之间寻找最佳平衡点；自建营销团队，创新营销方式。

公司房地产业务板块主要来自于 2018 年实施重大资产重组，由复地（集团）股份有限公司注入的项目。2018 年，上海星泓等 24 家公司以及新元房地产纳入公司合并范围，相关房地产企业均具备相应的开发资质。相关注入项目的土地和开发项目资质经国浩律师（上海）事务所专项核查并出具专项核查报告。根据项目的进度，项目资质有延续。

公司原有房地产业务规模较小，主要是围绕着公司主业板块发展而有序谨慎地开发，借助于豫园商城优良的、多业态的产业资源，以豫园特色“商旅文”管理模式为开发经营引擎，依托于城市核心区的旅游景点，打造结合豫园经营特点和当地旅游、文化特色的城市商业综合体，以发掘和推动公司多业态的商业及文化产业发展。公司已开发项目包括“北京御茗苑”和“豫珑城项目”，目前正在开发的商业房产项目包括上海的“豫泰确诚项目”，正在开发的普通商品房项目包括上海的“金山豫金置业项目”（下称“金山项目”）。

2016-2017 年度，该板块实现主营业务收入 46.34 万元和 40,606.72 万元，占公司主营业务收入的比重分别为 0.00%和 2.37%。

2018 年 7 月，本次重大资产重组完成，共计收购了 25 家公司的全部或部分股权，相关公司及其子公司均从事房地产开发业务，根据 2017 年度《备考审阅报告》，2016 年度及 2017 年度，发行人房地产业务收入分别为 72.45 亿元和 148.02 亿元，占公司备考主营业务收入的比重分别为 31.65%和 46.98%。重大资产重组资产包的详细介绍请参见本节“第五章发行人的基本情况”之“十一、重大资产重组对发行人主营业务的影响”部分。

表 5-38: 近一年及一期房地产总体开发情况

单位：万平方米、亿元

年份	新开工面积	竣工面积	销售面积	销售金额
2018 年度	54.43	152.64	99.65	187.92
2019 年 1-9 月	7.42	53.27	36.99	69.62
合计	<b>61.85</b>	<b>205.91</b>	<b>136.64</b>	<b>257.54</b>

表 5-39: 近一年及一期房地产区域分布情况

单位：亿元

地区	2019 年度三季度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比
上海	10.91	15.67%	11.61	6.2%
北京	0	0%	48.10	25.6%
南京	1.24	1.78%	24.26	12.9%
武汉	8.65	12.42%	12.24	6.5%
杭州	5.71	8.2%	9.77	5.2%
天津	6.43	9.24%	8.72	4.6%
长沙	2.15	3.09%	8.10	4.3%
成都	1.69	2.43%	8.07	4.3%
三亚	14.42	20.71%	4.55	2.4%
苏州	4.13	5.93%	4.28	2.3%
宁波	2.44	3.50%	3.31	1.8%
合肥	5.19	7.46%	30.27	16.1%
苍溪	0.53	0.76%	-	-
安康	5.15	7.62%	12.86	6.8%
泉州	0.98	1.41%	-	-
合计	<b>69.60</b>	<b>100.0%</b>	<b>187.92</b>	<b>100.0%</b>

2019 年 1-9 月，发行共取得 4 块土地，具体如下：

表 5-40：截至 2019 年 1-9 月发行人新增土地储备情况

单位：万平方米、亿元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	土地出让金已支付金额	后续出让金计划	出让资金来源	土地用途/类别
1	重庆新项目	两江新区中央公园东侧	7.01	2019.8.30	7.33	7.33	/	自有资金	住宅, 商业, 医院
2	昆明新项目	西山区前卫街道办事处希望路南 北两侧	11.3	2019.8.15	27.67	18.63	剩余土地款在 2020 年 8 月前 缴清	自有资金	住宅, 商业, 办公
3	长春新项目	九台经济开发区 机场路以南, 空地以西, 山水大道以北, 卡伦湖大街以东	36.256	2019.8.3	5.44	5.44	/	自有资金	商业, 住宅, 酒店
4	天津新项目	新金融大道东 侧、永太路北侧	13.13	2019.5.30	36.00	18.00	2019 年 10 月已 缴清土 地款	自有资金	住宅, 办公

表 5-41：近三年及一期发行人已完工项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	所在地区	开发主体	项目类别	投资总额	竣工时间	总可售面积	销售情况	累计销售面积	累计销售金额	去化率	未完成销售原因	累计回款情况
1	复地中心	北京	北京复地通盈置业有限公司	商业	38.34	2018.12	15.85	在售	13.17	71.87	83%	剩余部分公寓及商业地产待售	64.55
2	复地·悦城	武汉	湖北光霞房地产开发有限公司	住宅	23.14	2017.11	53.33	售罄	51.95	38.38	97%	剩余部分车位等待售	38.38
3	壹中心·星尚发展大厦	杭州	杭州复曼达置业有限公司	商业	15.32	2018.3	13.75	在售	7.04	13.00	51%	剩余部分办公, 酒店式公寓待售	12.92

			公司										
4	壹中心·复尚发展大厦	杭州	杭州复拓置业有限公司	商业	8.55	2017.11	8.31	在售	6.29	11.83	76%	剩余部分商业尾盘，车位待售	11.82
5	中国西北（安康）国际天贸物流城	安康	陕西安康星泓天贸城开发有限公司	商业	11.28	2018.12	26.08	在售	20.45	14.05	78%	/	13.87
6	星泓美好广场	苍溪	陕西安康星泓天贸城开发有限公司	商业	4.60	2017.12	9.59	在售	6.29	5.61	66%	市场原因	5.44
7	兰庭	宁波	宁波星健资产管理有限公司	住宅、商业	4.68	2017.9	5.45	在售	1.65	1.94	30%	经营模式为售卖养老会籍，销售周期较长	1.76
8	复地江城国际	宁波	宁波复地明珠置业有限公司	住宅	8.14	2016.4	5.29	售罄	5.11	8.73	97%	剩余部分车位等待售	8.73
9	金豫兰亭	上海	上海金山豫金置业有限公司	住宅	4.53	2017.12	6.58	在售	4.90	8.97	74%	/	8.93

发行人房地产板块涉及的房地产项目开发主体具备相应资质；发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行，或者该违法行为重大、受到行政处罚或受到刑事处罚；发行人诚信合法经营，不存在以下情况：（1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）土地权属存在问题；（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；（7）所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；（8）“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违

规”、“无证开发”等问题，受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

## 十、发行人在建与拟建工程

### （一）在建工程

发行人在建工程主要为房地产板块业务。

截至 2019 年 9 月末，发行人房地产板块业务在建工程情况如下：

**表 5-42：截至 2019 年 9 月末，发行人房地产板块业务在建工程**

单位：万平方米、万元

序号	开发主体	项目名称	项目类型	所在地	投资总额	已投亿元	开工时间	预计竣工时间
1	海南复地投资有限公司	复地·鹿岛	住宅	三亚	51.20	46.56	2015.8	2019.12
2	天津湖滨广场置业发展有限公司	悦城花园	住宅	天津	38.48	23.87	2015.9	2021.8
3	长沙复盈房地产开发有限公司	复地星光天地	住宅、商业、办公	长沙	24.30	14.01	2016.4	2019.9
4	北京复鑫置业有限公司	复地运通府/复地时代中心（暂定）	商业	北京	42.02	18.16	2018.1	2021.3
5	北京复地通达置业有限公司	复地金融中心	商业	北京	31.73	17.12	2017.1	2019.12
6	陕西安康星泓天贸城开发有限公司	天悦城	住宅、商业	安康	13.68	5.66	2018.5	2022.9
7	合肥星泓金融城发展有限公司	云谷名庭/智慧金融城	住宅、商业、办公	合肥	66	39.07	2015.12	2021.6
8	成都复地明珠置业有限公司	复地金融岛	商业，住宅，办公	成都	78.14	40.88	2015.8	2022.10
9	宁波星馨房地产开发有限公司	星悦城	商业	宁波	45.2	28.69	2015.7	2020.3
10	南京复地明珠置业有限公司	宴南都	住宅，商业，办公	南京	42.15	36.16	2015.4	2019.10
11	上海金山豫金置业有限公司	金豫兰亭 2 期	住宅	上海	8.05	2.91	2018.4	2020.11

	公司							
12	南京复宸置业有限公司	大浦塘	住宅	南京	24.92	10.34	2019.7	2021.6

续表：5-42

项目名称	投资计划（万元）			资金来源		主要项目批文情况		
	2019年	2020年	2021年	借款比例	自筹比例	项目立项/备案	国有土地使用证	施工证
复地·鹿岛	46,133	26,160	/	-	100%	三发改备【2015】66号	三土房（2015）字第06255号	460200201612160000
悦城花园	30,100	63,800	45,500	-	100%	2013 保税地证 0003	房地证津字第 115051400059 号	1211202018010501121
复地星光天地	31,251	11,623	6,271	-	100%	2015199	长国用（2015）第 118890 号	430101201604200401
复地运通府/复地时代中心（暂定）	59,311	61,378	59,766	-	100%	京发改【2016】354号	京（2017）通不动产权第 0000046/45 号	2018 施（通）建字第 0004/0074 号
复地金融中心	36,661	16,316	2,690	-	100%	京发改【2015】258号	京（2017）通不动产权第 0000010 号	2017 施（通）建字第 0004 号
天悦城	42,421	28,291	16,875	-	100%	2018-610961-70-03-003959	陕（2018）安康市高不动产权第 000125 号	610991201805110101-16
云谷名庭/智慧金融城	115,022	151,467	57,679	-	100%	发改备（2015）455号	皖（2016）合不动产权第 0016963 号	3401341601200101-SX-007
复地金融岛	54,745	123,554	95,579	-	100%	川投资备（51010915040701）0011号	成国用（2015）第 191/190 号等	CGGJ（2016）-J137 等
星悦城	68,721	69,497	1,969	20%-30%	-	海发改备[2015]18、19号	甬国用（1015）第 0103516 号	330203201602150101 等
宴南都	49,872	22,068	8,560	-	100%	宁发改投资字（2014）185号	宁秦国用（2014）第 07093 号等	320104201609230201 等
金豫兰亭 2 期	25,000	24,706	4,000	-	100%	2017-310116-70-03-007735	宁秦国用（2014）第 07094 号	320104201609230201
大浦塘	24,216	40,626	40,230	-	100%	2018-320150-70-03-553349	32010447452/32010447453	320113201907031101/320113201911221301

## （二）拟建工程



截至 2019 年 9 月末，发行人拟建项目情况如下：

表 5-43：截至 2019 年 9 月末，发行人拟建项目情况

单位：万平方米、万元

开发主体	项目名称	项目类型	所在地	计划总投资额	累计完成投资金额	开工时间	预计竣工时间
西安复地房地产开发有限公司	复地大华 1935 二期	住宅、商业	西安	/	16,553	2020.1	/
上海豫泰房地产有限公司/上海确诚房地产有限公司	豫园二期	商业、办公	上海	/	398,626	/	/
招远豫金坊置业有限公司	招远豫金坊项目	/	招远	/	15,265	/	/
长沙复地房地产开发有限公司	崑玉国际二期	商业、办公	长沙	58,900	36,073	2019.12	2021.9
南京复地东郡置业有限公司	御中山 3 期	住宅、办公、商业	南京	288,000	203,717	2019.12	/
重庆复耀置业有限公司	重庆中央公园	住宅、商业	重庆	168,015	73,363	2020.2	2021.12
昆明复地房地产开发有限公司	昆明双塔	住宅、办公、商业	昆明	703,700	189,130	2019.12	2024.11
长春复远房地产开发有限公司	卡伦湖	住宅、商业、酒店	长春	373,996	54,377	2020.4	2025.9
天津复地置业发展有限公司	天津滨海	住宅、酒店	天津	320,471	370,000	2020.3	2023.12

续表：5-43

项目名称	投资计划			资金来源		主要项目批文情况		
	2019 年	2020 年	2021 年	借款	自筹	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
复地大华 1935 二期 2	/	/	/		√	西曲江发【2018】121 号	陕（2018）西安市不动产权第 0000344 号	尚未取得
豫园二期	/	/	/	√		沪土（1994）出让合同第 174 号/沪土（1994）出让合同第 123 号	沪房地黄字（2004）第 005131 号	尚未取得
招远豫金	/	/	/	√		招远 01-2017-19	未获取	尚未取得

<sup>2</sup>复地大华 1935 二期、豫园二期、招远豫金坊项目暂无相关明确投资计划。

坊项目								
崑玉国际二期	5,041	10,809	3,036	√		2011097	长国用（2012）第 003078 号	尚未取得

## 十一、重大资产重组对发行人主营业务的影响

本次交易前，发行人系一家拥有珠宝零售、餐饮品牌旅游商业老字号品牌零售、旅游地产等业务的大型综合商业集团。发行人长期从事豫园周边商业及物业运营业务，积累了丰富的管理经验和产业资源；并积极拓展位于其他地区的文化、旅游、商业类项目。

本次交易标的为复星近年持续打造“蜂巢城市”复合功能地产业务资产、黄浦区国资委拥有的豫园商圈毗邻核心物业。标的公司开发、运营的地产项目涵盖商业、住宅、办公等多元化业态，分布在上海、北京、武汉、南京、长沙、成都、杭州等城市，大部分位于当地重点区域或地段；在开发完成后，将成为商业、零售、文化娱乐、餐饮等多元化产业的产业载体。

本次交易完成后，上海星泓等 24 家公司将成为发行人的控股或参股公司，同时新元房地产持有的核心商圈物业也将成为发行人的重要资产。国有、民营股东共同注入产业载体，有助于发行人实现产业资源与产业载体的战略融合，推动产业资源影响力的全国推广及产业载体价值的深度挖掘，走出战略升级的重要一步；有利于发行人实现主营业务的持续转型升级和盈利能力、股东回报的持续提升。发行人的主营业务将注入新的元素，有助于实现“快乐、时尚”业务的战略升级。

表 5-44: 发行人重大资产重组交易的房地产项目情况表

序号	项目名称	项目公司	账面价值 (亿元)	评估值 (亿元)	增值率 (%)	项目状态
1	复星汉正街	上海复毓投资有限公司	48.47	73.36	51.35	在建
2	复地鹿岛	海南复地投资有限公司	35.63	55.3	55.18	在建
3	金融岛 1-4 期	成都复地明珠置业有限公司	28.85	52.21	80.97	在建
4	合肥金融城云谷名庭 A-C	上海星泓投资控股有限公司	21.25	42.61	100.49	在建
5	通州 6 号	北京复地通盈置业有限公司	24.93	39.22	57.3	在建

6	复地海上海	武汉复江房地产开发有限公司	30.18	36.62	21.33	在建
7	御钟山	南京复地东郡置业有限公司	19.9	30.58	53.72	1、2 期完工； 3 期拟建
8	宴南都	南京复城润广投资管理有限公司	21.54	30.43	41.27	1 期部分完工；2、3 期 在建
9	通州 5、8	北京复鑫置业有限公司	16.57	27.18	64.02	在建
10	通州 2 号	北京复地通达置业有限公司	13.98	23.51	68.1	在建
11	星光耀 1 期/2 期	上海星耀房地产发展有限公司	16.66	21.83	31.03	1 期完工，2 期在建
12	中公馆 1 期及 2 期	上海闵光房地产开发有限公司	15.11	17.69	17.08	完工
13	复地星光天地	上海复昶投资有限公司	6.58	12.39	88.35	在建
14	壹中心 62#地块	杭州复曼达置业有限公司	10.01	11.46	14.5	在建
15	复地悦城项目 1 期、2 期	湖北光霞房地产开发有限公司	5.92	8.95	51.08	1、2.1 期完工，2.2 期在 建
16	壹中心 63#地块项目	杭州复拓置业有限公司	7.11	8.58	20.77	在建
17	青岛星泓商贸-纯地	上海星泓投资控股有限公司	7.03	7.65	8.73	拟建
18	安康天贸城	上海星泓投资控股有限公司	6.65	7.52	13.14	在建
19	天津湖滨	天津湖滨广场置业发展有限公司	1.35	7.07	425.8	1 期完工，2 期在建
20	苍溪美好广场	上海星泓投资控股有限公司	3.75	5.35	42.57	在建
21	复星商务大厦及泰安路	上海复星物业管理有限公司	0.56	5.09	805.43	完工
22	复地崑玉府一期、二期	长沙复地房地产开发有限公司	4.23	4.41	4.19	1 期完工，2 期在建
23	星健中心	宁波星健资产管理有限公司	4	4	0.11	拟建
24	杭州黄龙和山	浙江博城置业有限公司	3.63	3.64	0.16	完工

25	健康蜂巢项目	苏州星和健康投资发展有限公司	2.32	3.42	47.56	在建
26	江湾花苑项目	南京复城润广投资管理有限公司	0.76	0.84	10.15	完工
27	杭州上城	杭州金成品屋置业有限公司	0.2	0.22	7.11	完工
28	紫藤里	上海闵祥房地产开发有限公司	0.04	0.04	2.55	完工
29	豫园商圈周边物业（新元房产）	上海新元房地产开发经营有限公司	10.43	16.15	54.84	完工
	合计	-	<b>367.64</b>	<b>557.32</b>	<b>51.59</b>	-

本次交易的标的资产情况如下：

## 1、上海星泓

### （1）基本情况

公司名称：	上海星泓投资控股有限公司
法定代表人：	龚平
注册资本：	131,250 万元
注册地址：	上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼 920 室
公司类型：	有限责任公司
成立日期：	2012 年 10 月 22 日
经营期限：	2012 年 10 月 22 日至 2032 年 10 月 21 日
统一社会信用代码：	9131000005586819XT
经营范围：	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。【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）股权及控制关系

本次重大资产重组前，浙江复星为上海星泓的控股股东，持股比例为 100%，上海星泓 100% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为上海星泓的控股股东，持股比例为 100%，上海星泓 100% 股权不存在股权出质情况。

### （3）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。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：

表 5-45: 上海星泓近三年模拟合并主要财务数据

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
扣除非经常性损益后 归属于母公司所有者的净 利润	39,829.31	-5,271.89	-5,215.28

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，2015 年度和 2016 年度由于项目开发处于初期，故存在亏损。

## 2、闵祥地产

### (1) 基本情况

公司名称:	上海闵祥房地产开发有限公司
法定代表人:	王基平
注册资本:	1,000 万元
注册地址:	上海市闵行区万源路 2800 号 N136 室
公司类型:	有限责任公司
成立日期:	2012 年 4 月 6 日
经营期限:	2012 年 4 月 6 日至 2022 年 4 月 5 日
统一社会信用代码:	91310112593163373K
经营范围:	房地产开发经营，物业服务、会务服务，实业投资、投资管理，企业管理咨询、商务咨询（咨询类项目除经纪）。【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) 股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为闵祥地产的控股股东，持股比例为 100%，闵祥地产 100% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为闵祥地产的控股股东，持股比例为 100%，闵祥地产 100% 股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

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。闵祥地产最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-46：闵祥地产近三年经审计的主要财务数据**

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
扣除非经常性损益后的净利润	-3.38	414.01	17,136.14

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，2015-2017 年业绩存在较大波动。

## 3、复星物业

### （1）基本情况

公司名称：	上海复星物业管理有限公司
法定代表人：	王灿
注册资本：	13,626 万元
注册地址：	上海市黄浦区复兴东路 2 号
公司类型：	有限责任公司
成立日期：	2006 年 10 月 20 日
经营期限：	2006 年 10 月 20 日至 2036 年 10 月 19 日
统一社会信用代码：	91310101794523013N
经营范围：	物业管理【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）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为复星物业的控股股东，持股比例为

100%，复星物业 100%股权不存在股权质押情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为复星物业的控股股东，持股比例为 100%，复星物业 100%股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

复星物业主要从事商业地产经营业务。复星物业最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-47：复星物业近三年经审计的主要财务数据**

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
扣除非经常性损益后的净利润	791.54	493.44	-230.47

复星物业在 2015-2017 年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）基本情况

公司名称：	南京复城润广投资管理有限公司
法定代表人：	王基平
注册资本：	93,050 万元
注册地址：	南京市鼓楼区燕亭路 2 号 2 幢 201 室
公司类型：	有限责任公司
成立日期：	2013 年 7 月 23 日
经营期限：	2013 年 7 月 23 日至 2033 年 7 月 22 日
统一社会信用代码：	9132010607073881XM
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）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为复城润广的控股股东，持股比例为

100%，复城润广 100%股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为复城润广的控股股东，持股比例为 100%，复城润广 100%股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

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。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：

**表 5-48：复城润广近三年合并口径经审计的主要财务数据**

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
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	26,841.63	25,521.52	-3,042.51

复城润广及其控股子公司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，2015-2017 年业绩存在较大波动。

## 5、宁波星健

### （1）基本情况

公司名称：	宁波星健资产管理有限公司
法定代表人：	王基平
注册资本：	11,000 万元
注册地址：	宁波市江北区洪都路 159 号 173 室
公司类型：	有限责任公司
成立日期：	2014 年 11 月 20 日
经营期限：	2014 年 11 月 20 日至 2054 年 11 月 19 日
统一社会信用代码：	913302053168265628



经营范围:	为老年人提供养护、康复、托管服务。资产管理，自有房产的租赁，企业管理服务，投资管理咨询，物业服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务。）
-------	---

## （2）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为宁波星健的控股股东，持股比例为 100%，宁波星健 100% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为宁波星健的控股股东，持股比例为 100%，宁波星健 100% 股权不存在股权出质情况。

## （3）主营业务情况

宁波星健主营业务为房地产项目开发运营。宁波星健最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-49：宁波星健近三年经审计的主要财务数据**

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	52,809.17	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
扣除非经常性损益后的净利润	389.33	-746.47	-454.30

宁波星健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，2015-2017 年业绩存在较大波动。

## 6、博城置业

### （1）基本情况

公司名称:	浙江博城置业有限公司
法定代表人:	王基平
注册资本:	91,690.34 万元
注册地址:	杭州市西湖区紫荆花路 2 号 1 幢 209 室

公司类型:	有限责任公司
成立日期:	2007 年 10 月 11 日
经营期限:	2007 年 10 月 11 日至 2027 年 10 月 10 日
统一社会信用代码:	91330000668300097W
经营范围:	房地产开发、经营，实业投资，投资管理，计算机软硬件、网络技术开发，建筑材料、装饰材料、木材、机电设备、电子设备、家具、卫生洁具、五金交电的销售，企业管理咨询服务，房产信息咨询。【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）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为其控股股东，持股比例为 100%，本次交易购买的博城置业 67% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为博城置业的控股股东，持股比例为 67%，博城置业 67% 股权不存在股权出质情况。

## （3）主营业务情况

博城置业主营业务为房地产开发。博城置业最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-50：博城置业近三年经审计的主要财务数据**

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
扣除非经常性损益后的净利润	25,802.88	-3,681.25	-51,571.56

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，2015-2017 年存在亏损。

## 7、长沙复地

### （1）基本情况

公司名称:	长沙复地房地产开发有限公司
法定代表人:	王基平
注册资本:	50,000 万元
注册地址:	长沙市开福区北站路办事处油铺街居委会 209 号
公司类型:	有限责任公司
成立日期:	2011 年 03 月 10 日
经营期限:	2011 年 03 月 10 日至 2061 年 03 月 09 日
统一社会信用代码:	91430100570278098E
经营范围:	房地产开发经营；房地产中介服务；以自有资产进行房地产投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；投资咨询服务（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；经济与商务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；酒店管理；会议及展览服务；日用百货、文化、体育用品及器材、五金产品、建材、装饰材料的销售。【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）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为其控股股东，持股比例为 100%，长沙复地 100% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为长沙复地的控股股东，持股比例为 100%，长沙复地 100% 股权不存在股权出质情况。

## （3）主营业务情况

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”。长沙复地最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-51：长沙复地近三年经审计的主要财务数据**

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
扣除非经常性损益后的净利润	653.92	-439.33	-400.70

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，2015-2017 年业绩存在较大波动。

## 8、苏州星和

### （1）基本情况

公司名称:	苏州星和健康投资发展有限公司
法定代表人:	王基平
注册资本:	10,000 万元
注册地址:	苏州市人民路 2999 号
公司类型:	有限责任公司
成立日期:	2011 年 3 月 19 日
经营期限:	2011 年 3 月 19 日至无固定期限
统一社会信用代码:	91320508571394859K
经营范围:	养老产业的投资、开发和运营；房地产开发经营；商品房销售和租赁；文化旅游及相关产业投资、开发、建设和管理，酒店投资开发和运营管理；养老社区开发和运营管理；养老信息和运营咨询服务；餐饮服务；家政服务。【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】

### （2）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为其控股股东，持股比例为 70%，苏州万和商旅发展有限公司为其第二大股东，持股比例为 30%，复地投资管理持有的苏州星和 70% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为苏州星和的控股股东，持股比例为 70%，苏州星和 70% 股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

苏州星和主营业务为房地产项目开发运营。苏州星和最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

表 5-52：苏州星和近三年经审计的主要财务数据

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
<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	-2,175.51	-793.70	-107.87
净利润	-2,175.51	-793.70	-107.87
扣除非经常性损益后的净利润	-2,176.04	-793.70	-107.59

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，2015-2017 年存在亏损。

## 9、金成品屋

### (1) 基本情况

公司名称:	杭州金成品屋置业有限公司
法定代表人:	王基平
注册资本:	10,000.00 万元
注册地址:	杭州市余杭区余杭街道荆余路 333 号
公司类型:	其他有限责任公司
成立日期:	2010 年 04 月 29 日
经营期限:	2010 年 04 月 29 日至 2030 年 04 月 28 日
统一社会信用代码:	9133011055269635XQ
经营范围:	房地产开发、经营、物业管理。

### (2) 股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为其控股股东，持股比例为 60%，金成房地产集团有限公司为其第二大股东，持股比例为 40%，复地投资管理持有的金成品屋 60% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为金成品屋的控股股东，持股比例为 60%，金成品屋 60% 股权不存在股权出质情况。

### (3) 主营业务情况

金成品屋主营业务为房地产开发。金成品屋最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-53: 金成品屋近三年经审计的主要财务数据**

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
扣除非经常性损益后的净利润	1,020.65	3,335.20	-4,139.32

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，2015-2017 年业绩存在较大波动。

## 10、复地通达

### (1) 基本情况

公司名称:	北京复地通达置业有限公司
法定代表人:	倪强
注册资本:	1,000 万元
注册地址:	北京市通州区新华北路 55 号 027 室
公司类型:	其他有限责任公司
成立日期:	2014 年 5 月 19 日
经营期限:	2014 年 5 月 19 日至 2034 年 5 月 18 日
统一社会信用代码:	911101123991857045
经营范围:	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房。【领取本执照后，应到区县住建委（房管局）取得行政许可。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。】

### (2) 股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为其控股股东，持股比例为 60%，复贤投资为其第二大股东，持股比例为 40%，复地投资管理持有的复地通达 60% 股权不存在质押情形。

截至本募集说明书签署日，发行人为复地通达的控股股东，持股比例为 60%，复地通达 60% 股权不存在股权出质情况。

### (3) 主营业务情况

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。复地通达最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-54：复地通达近三年经审计的主要财务数据**

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
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	-	-	-
利润总额	-688.06	-325.82	-1.43
净利润	-688.06	-325.82	-1.43
扣除非经常性损益后的净利润	-688.06	-325.97	-1.43

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，2015-2017 年存在亏损。

## 11、复地通盈

### （1）基本情况

公司名称：	北京复地通盈置业有限公司
法定代表人：	倪强
注册资本：	1,000 万元
注册地址：	北京市通州区新华北路 55 号 025 室
公司类型：	其他有限责任公司
成立日期：	2014 年 5 月 19 日
经营期限：	2014 年 5 月 19 日至 2034 年 5 月 18 日
统一社会信用代码：	91110112399185755D
经营范围：	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房。【领取本执照后，应到区县住建委（房管局）取得行政许可。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。】

### （2）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为其控股股东，持股比例为 60%，复贤投资为其第二大股东，持股比例为 40%，复地投资管理持有的复地通盈 60% 股权不存在质押情形。

截至本募集说明书签署日，发行人为复地通盈的控股股东，持股比例为 60%，复地通盈 60% 股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

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。复地通盈最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-55：复地通盈近三年经审计的主要财务数据**

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	454,998.55	281,772.82	228,063.80
总负债	457,986.14	283,166.50	228,550.26
所有者权益合计	-2,987.59	-1,393.68	-486.46
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
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
扣除非经常性损益后的净利润	-1,599.15	-907.45	-1,226.98

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，2015-2017 年存在亏损。

## 12、复毓投资

### （1）基本情况

公司名称：	上海复毓投资有限公司
法定代表人：	郑刚
注册资本：	100 万元
注册地址：	崇明县城桥镇秀山路 8 号 3 幢 1 层 R 区 2025 室（崇明工业园区）
公司类型：	有限责任公司
成立日期：	2014 年 9 月 30 日
经营期限：	2014 年 9 月 30 日至 2024 年 9 月 29 日
统一社会信用代码：	91310230312450211M
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）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复毓投资两大股东为复地投资管理和中信信托有限责



任公司，持股比例各为 50%，复地投资管理持有复毓投资 50% 股权不存在股权质押情况。

截至本募集说明书签署日，发行人对复毓投资的持股比例为 50%，复毓投资 50% 股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

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。复毓投资最近三年经审计合并口径的主要财务数据如下表所示：

**表 5-56：复毓投资近三年经审计合并口径的主要财务数据**

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
扣除非经常性损益后的净利润	-7,789.68	-11,231.75	-424.59

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，2015-2017 年存在亏损。

## 13、复昶投资

### （1）基本情况

公司名称：	上海复昶投资有限公司
法定代表人：	郑刚
注册资本：	100 万元
注册地址：	上海市崇明区城桥镇秀山路 8 号 3 幢一层 R 区 2023 室（上海市崇明工业园区）
公司类型：	有限责任公司
成立日期：	2014 年 09 月 30 日
经营期限：	2014 年 09 月 30 日至 2024 年 09 月 29 日
统一社会信用代码：	913102303124503774

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）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复昶投资两大股东为复地投资管理和中信信托有限责任公司，持股比例各为 50%，复地投资管理持有复昶投资 50% 股权不存在股权质押情况。

截至本募集说明书签署日，发行人对复昶投资的持股比例为 50%，复昶投资 50% 股权不存在股权出质情况。

## （3）主营业务情况

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房地产开发有限公司。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：

表 5-57：复昶投资近三年的合并口径经审计的主要财务数据

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
扣除非经常性损益后的净利润	-2,382.41	-1,682.13	-5.17

复昶投资主要通过长沙复盈房地产开发有限公司开发经营单一地产项目，由于项目开发周期原因，2015-2017 年存在亏损且业绩存在较大波动。

## 14、天津湖滨

### （1）基本情况

公司名称:	天津湖滨广场置业发展有限公司
法定代表人:	王基平
注册资本:	29,000 万元
注册地址:	天津自贸试验区（空港经济区）中心大道 188 号岭尚家园会所二层
公司类型:	有限责任公司
成立日期:	2011 年 2 月 24 日
经营期限:	2011 年 2 月 24 日至 2021 年 2 月 23 日
统一社会信用代码:	911201165693171847
经营范围:	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；物业管理；酒店管理；日用百货、文化用品、五金、水暖器材、建筑材料、钢材的批发兼零售；商品展示【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）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为其控股股东，持股比例为 55%，上海复科投资有限公司为其第二大股东，持股比例为 45%，天津湖滨 100% 股权不存在办理股权质押的情形。

截至本募集说明书签署日，发行人为天津湖滨的控股股东，持股比例为 100%，天津湖滨 100% 股权不存在股权出质情况。

## （3）主营业务情况

天津湖滨主营业务为房地产开发。天津湖滨最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-58：天津湖滨近三年经审计的主要财务数据**

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
扣除非经常性损益后的净利润	-1,242.08	45,857.37	-1,938.23

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，2015-2017

年业绩存在较大波动。

## 15、复拓置业

### （1）基本情况

公司名称:	杭州复拓置业有限公司
法定代表人:	王基平
注册资本:	35,000 万元
注册地址:	拱墅区莫干山路 1165 号 2611 室
公司类型:	有限责任公司
成立日期:	2013 年 11 月 26 日
经营期限:	2013 年 11 月 26 日至 2033 年 11 月 25 日
统一社会信用代码:	913301050845505513
经营范围:	房地产开发、经营，物业管理；实业投资；投资咨询（除证券、期货）

### （2）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为其控股股东，持股比例为 51%，复曼投资为其第二大股东，持股比例为 49%，复拓置业 100% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为复拓置业的控股股东，持股比例为 100%，复拓置业 100% 股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

复拓置业主营业务为房地产开发。复拓置业最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-59：复拓置业近三年经审计的主要财务数据**

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

扣除非经常性损益后的净利润	12,314.05	-1,756.09	-245.59
---------------	-----------	-----------	---------

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，2015-2017 年存在亏损且业绩存在较大波动。

## 16、复曼达置业

### (1) 基本情况

公司名称:	杭州复曼达置业有限公司
法定代表人:	王基平
注册资本:	66,000 万元
注册地址:	杭州市拱墅区莫干山路 1165 号 2612 室
公司类型:	有限责任公司
成立日期:	2014 年 03 月 17 日
经营期限:	2014 年 03 月 17 日至 2034 年 03 月 16 日
统一社会信用代码:	91330100092051015N
经营范围:	在杭政储出【2013】62 号地块进行商业商务用房的开发建设和经营；服务：物业管理、商务咨询（除商品中介）（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) 股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为其第一大股东，持股比例为 51%，Phoenix Prestige 为其第二大股东，持股比例为 30%，复北投资为其第三大股东，持股比例为 19%，复曼达置业 100% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为复曼达置业的控股股东，持股比例为 100%，复曼达置业 100% 股权不存在股权出质情况。

### (3) 主营业务情况

复曼达置业主营业务为房地产开发。复曼达置业最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-60: 复曼达置业近三年经审计的主要财务数据**

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 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
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
扣除非经常性损益后的净利润	-522.74	-276.11	-523.79

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，2015-2017 年存在亏损。

## 17、海南复地

### （1）基本情况

公司名称:	海南复地投资有限公司
法定代表人:	王基平
注册资本:	1,000 万元
注册地址:	海南省三亚市吉阳区迎宾路 165 号中铁置业广场写字楼 15 层 02、06、08、10 号（仅限办公场所使用）
公司类型:	其他有限责任公司
成立日期:	2015 年 03 月 23 日
经营期限:	2015 年 03 月 23 日至 2025 年 03 月 23 日
统一社会信用代码:	91460200324048537E
经营范围:	房地产开发经营，物业管理，房地产信息咨询服务，文化、旅游产业投资，实业投资，投资管理，停车场服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地投资管理为其第一大股东，持股比例为 50%，博城置业为其第二大股东，持股比例为 45%，复颐投资为其第三大股东，持股比例为 5%，复颐投资及复地投资管理持有的海南复地 55% 股权不存在股权出质情况，博城置业持有的海南复地 45% 股权已质押给平安银行股份有限公司海口分行。由于本次交易标的为复颐投资及复地投资管理持有的海南复地 55% 股权，因此博城置业持有的海南复地 45% 股权尚处于出质状态不会对本次重大资产重组产生重大不利影响。

截至本募集说明书签署日，发行人为海南复地的控股股东，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。发行人直接持有的海南复地 55%股权不存在股权出质情况，博城置业持有的海南复地 45%股权已质押给平安银行股份有限公司海口分行。

### （3）主营业务情况

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。海南复地最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-61：海南复地近三年经审计的主要财务数据**

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
扣除非经常性损益后的净利润	60,117.91	-5,413.80	-1,198.68

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，2015-2017 年存在亏损。

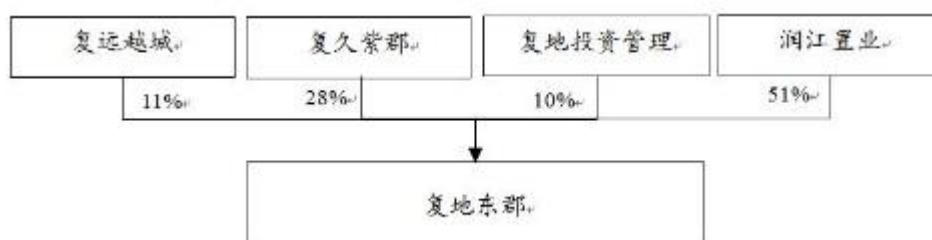
## 18、复地东郡

### （1）基本情况

公司名称：	南京复地东郡置业有限公司
法定代表人：	王基平
注册资本：	155,000 万元
注册地址：	南京市栖霞区马群街道马群街 2 号
公司类型：	有限责任公司
成立日期：	2011 年 5 月 20 日
经营期限：	2011 年 5 月 20 日至 2061 年 5 月 19 日
统一社会信用代码：	9132011357159421X3
经营范围：	房地产开发经营。配套设施租赁、自有房屋租赁。【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）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复地东郡的股权结构如下：



截至本募集说明书签署日，发行人为复地东郡的控股股东，持股比例为 68%，复地东郡 68% 股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

复地东郡主营业务为房地产开发。复地东郡最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

表 5-62：复地东郡近三年经审计的主要财务数据

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
扣除非经常性损益后的 净利润	-679.18	8,124.65	6,142.51

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，2015-2017 年业绩存在一定波动。

## 19、光霞地产

### （1）基本情况

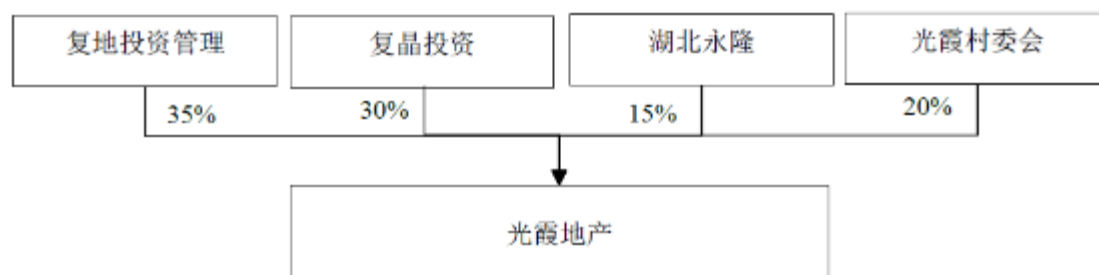
公司名称：	湖北光霞房地产开发有限公司
法定代表人：	朱章华
注册资本：	26,100 万元
注册地址：	武汉市洪山区光霞村



公司类型:	有限责任公司
成立日期:	2004 年 01 月 19 日
经营期限:	2004 年 01 月 19 日至 2024 年 01 月 19 日
统一社会信用代码:	914200007570208713
经营范围:	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。

## （2）股权及控制关系

本次重大资产重组前，光霞地产的股权结构如下：



本次重大资产重组前，复地投资管理及复晶投资持有的光霞地产 65% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为光霞地产的控股股东，持股比例为 65%，光霞地产 65% 股权不存在股权出质情况。

## （3）主营业务情况

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。光霞地产最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**表 5-63：光霞地产近三年经审计的主要财务数据**

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
扣除非经常性损益后的净利润	52,717.82	-539.07	20,513.95

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，2015-2017 年业绩存在较大波动。

## 20、闽光地产

### (1) 基本情况

公司名称:	上海闽光房地产开发有限公司
法定代表人:	王基平
注册资本:	19,607.84 万元
注册地址:	上海市闵行区苏召路 1628 号 1 幢 1135 室
公司类型:	有限责任公司
成立日期:	2011 年 6 月 9 日
经营期限:	2011 年 6 月 9 日至 2021 年 6 月 8 日
统一社会信用代码:	91310112575881267L
经营范围:	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、商务咨询（咨询类项目除经纪），物业服务，会务服务。【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】

### (2) 股权及控制关系

本次重大资产重组前，复昌投资为其控股股东，持股比例为 100%，闽光地产 100% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为闽光地产的控股股东，持股比例为 100%，闽光地产 100% 股权不存在股权出质情况。

### (3) 主营业务情况

闽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。闽光地产最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

表 5-64：闽光地产近三年经审计的主要财务数据

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
扣除非经常性损益后的净利润	14,914.77	5,613.03	2,444.61

闽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，2015-2017 年业绩存在较大波动。

## 21、武汉复江

### （1）基本情况

公司名称:	武汉复江房地产开发有限公司
法定代表人:	王基平
注册资本:	60,000 万元
注册地址:	武汉市汉阳区红建村 41 号三楼 305、306 房
公司类型:	有限责任公司
成立日期:	2013 年 10 月 11 日
经营期限:	2013 年 10 月 11 日至 2023 年 10 月 10 日
统一社会信用代码:	91420105077728972R
经营范围:	房地产开发、经营；商品房销售、租赁；物业管理【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）股权及控制关系

本次重大资产重组前，艺中投资为其控股股东，持股比例为 100%，武汉复江 100% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为武汉复江的控股股东，持股比例为 100%，武汉复江 100% 股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

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。武汉复江最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

表 5-65：武汉复江近三年经审计的主要财务数据

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 1-6 月	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
扣除非经常性损益后的净利润	-1,753.19	-2,513.74	-1,778.47

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，2015-2017 年存在亏损。

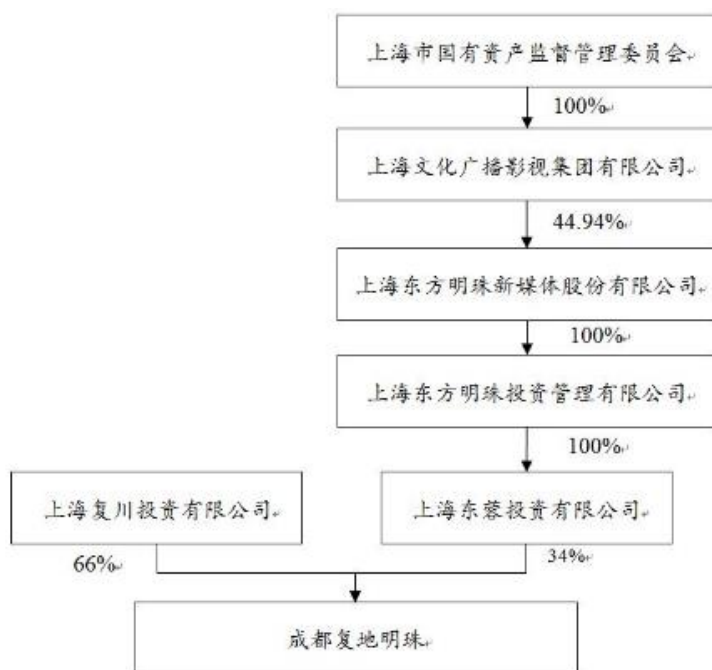
## 22、成都复地明珠

### （1）基本情况

公司名称:	成都复地明珠置业有限公司
法定代表人:	王基平
注册资本:	50,000 万元
注册地址:	成都高新区大源南二街 25 号 1 层
公司类型:	其他有限责任公司
成立日期:	2012 年 08 月 20 日
经营期限:	2012 年 08 月 20 日至 2032 年 08 月 19 日
统一社会信用代码:	91510100052509618Y
经营范围:	房地产开发经营、物业管理（凭资质许可证从事经营）； 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）。

### （2）股权及控制关系

本次重大资产重组前，成都复地明珠的股权结构如下：



本次重大资产重组前，上海复川投资有限公司持有的成都复地明珠 66% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人为成都复地明珠的控股股东，持股比例为 66%，成都复地明珠 66% 股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

成都复地明珠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。成都复地明珠近三年经审计的主要财务数据如下表所示

表 5-66：成都复地明珠近三年经审计的主要财务数据

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
扣除非经常性损益后的净利润	30,415.70	-2,523.45	-2,147.48

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，2015-2017 年存在亏损。

## 23、复鑫置业

### （1）基本情况

公司名称:	北京复鑫置业有限公司
法定代表人:	倪强
注册资本:	1,000 万元
注册地址:	北京市通州区新华北路 55 号 2 幢 4 层 034 室
公司类型:	其他有限责任公司
成立日期:	2014 年 11 月 28 日
经营期限:	2014 年 11 月 28 日至 2034 年 11 月 27 日
统一社会信用代码:	91110112318366934R
经营范围:	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房。【企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动】

### （2）股权及控制关系

本次重大资产重组前，复鑫置业两大股东为绿地控股集团有限公司和复迈投资，持股比例各为 50%，复迈投资持有复鑫置业 50% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人对复鑫置业的持股比例为 50%，复鑫置业 50% 股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

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。复鑫置业最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

表 5-67：复鑫置业最近三年经审计的主要财务数据

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

扣除非经常性损益后的净利润	-450.06	-236.64	-82.26
---------------	---------	---------	--------

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，2015-2017 年存在亏损。

## 24、上海星耀

### （1）基本情况

公司名称:	上海星耀房地产发展有限公司
法定代表人:	徐晓亮
注册资本:	190,000 万元
注册地址:	上海市普陀区大渡河路 1718 号
公司类型:	有限责任公司
成立日期:	2012 年 6 月 21 日
经营期限:	2012 年 6 月 21 日至 2052 年 6 月 20 日
统一社会信用代码:	913100005964907595
经营范围:	在上海普陀区真如城市副中心 A1、A2 号地块从事办公楼、商务楼、住宅的开发、销售、租赁。【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）股权及控制关系

本次重大资产重组前，上海星耀两大股东为上海馨堃投资管理有限公司和 Spread Grand，持股比例各为 50%，Spread Grand 持有的上海星耀 50% 股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日，发行人对上海星耀的持股比例为 50%，上海星耀 50% 股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

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。上海星耀最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

表 5-68：上海星耀近三年经审计的主要财务数据

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	207,136.06	247,297.95
<b>项目</b>	<b>2017 年度</b>	<b>2016 年度</b>	<b>2015 年度</b>
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
扣除非经常性损益后的净利润	-1,554.21	11,131.54	65,831.74

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，2015-2017 年业绩存在较大波动。

## 25、新元房产

### （1）基本情况

公司名称:	上海新元房地产开发经营有限公司
法定代表人:	邓伟民
注册资本:	11,000 万元
注册地址:	上海市西藏南路 1129 弄 8 号
公司类型:	有限责任公司
成立日期:	1993 年 8 月 17 日
经营期限:	1993 年 8 月 17 日至 2043 年 8 月 16 日
统一社会信用代码:	913101011324414142
经营范围:	房地产开发经营,物业管理,房产信息咨询(不含中介),建筑装潢材料,五金交电,金属材料。【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】

### （2）股权及控制关系

本次重大资产重组前,黄房公司为新元房产的控股股东,持股比例为 100%,黄房公司持有的新元房产 100%股权不存在股权出质情况。

截至本募集说明书签署日,发行人为新元房产的控股股东,持股比例为 100%,新元房产 100%股权不存在股权出质情况。

### （3）主营业务情况

新元房产主要从事上海滩商厦房地产开发经营业务。新元房产最近三年经审计的合并口径主要财务数据如下表所示:

**表 5-69: 新元房产近三年经审计的合并口径主要财务数据**

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	104,336.16	112,174.07	114,875.08
总负债	1,675.80	106,290.57	105,201.58
所有者权益合计	102,660.36	5,883.50	9,673.49
归属于母公司股东的所有者权益	102,660.36	5,883.50	9,673.49
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	32.06	77.47	5.25
利润总额	-3,223.14	-3,770.88	-521.64
净利润	-3,223.14	-3,789.99	-527.19
归属于母公司所有者的净利润	-3,223.14	-3,789.99	-527.19
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	-3,200.74	-3,248.15	-546.04

## 十二、发行人发展战略及经营计划

### （一）发行人发展战略

公司总体发展战略是：以产业发展为主导，加大资源配置的力度，打造行业龙头企业；以商圈发展为基础，提升综合运营能力，提高运营盈利的水平；以积极投资为抓手，加快主导产业的收购兼并；以优化品牌为重点，形成多品牌资源的整合与协同管理体系；以人才战略为核心，优化激励机制和考核机制，积极引进人才和培养人才，打造优秀经营团队。将公司打造成一家商业经营、商业投资与战略投资相结合的商业企业集团。

具体而言，公司将扎根黄浦、深耕上海、融入全国，积极推动发展战略的实施：

#### 1、提升商业运营能力

（1）目前的消费市场已从产品消费、商品消费、服务消费发展到主题体验消费。豫园内圈的商旅文经营模式是一种主题体验消费。豫园内圈的调整将制定符合豫园商圈成长与发展的运营方案，从资源性调整、经营整合深入到运营构架、商品结构、管理模式、品牌要求、服务方式等诸多方面，形成新的思路和手段，以调整的形象与业绩来实实在在提升豫园活力、提高经济效益。豫园内圈的调整将更多体现商圈经营的多元化、主题化、体验化和休闲化。调整后的豫园内圈将与豫园二期的开发，在商业定位、规模、功能组合方面进行错位和衔接。在已有

的商业设施上，通过商圈的整合，以商业业态调整、文化资源整合、旅游概念提升等方式，力求经济效益和品牌效益的最大化。

（2）面对激烈的市场竞争及自身的运营瓶颈，公司下属主要板块将努力运营新的营销模式，以提升市场竞争力。各产业在经营分析的基础上，加强引客进城（店）并将之转化为消费者；加强产品的宣传力度，提升品牌知名度和吸引力，提升业绩；将平日营销与主题营销、联动营销、假日营销等不同的销售方式有机结合起来，努力实现增盈扩销。最近两年黄金珠宝饰品行业总体上处于调整期，行业内主要经营企业不同程度的出现了一定的业绩下降，但行业内依然有优秀的企业取得了增长业绩。豫园黄金珠宝企业以此为对标，将聚焦于产业链中研发设计、生产工艺、零售渠道、品牌定位等高附加值的部位，突出自身的竞争优势。同时，通过管理团队的优化、专业人才的集聚、相应的组织结构和激励机制的调整不断积累竞争优势，力争在未来的行业发展中脱颖而出，成为行业的引领者。

（3）沈阳豫珑城项目于 2015 年底首次开业运营，其健康、稳定、强劲的发展是豫园实施走出去战略的重要保障。该项目近期已进入调改阶段，经营团队会在充分调研当地市场情况的基础上，研究更适合沈阳当地商旅文综合体发展的业态及经营模式，提高项目管理及运营水平。

## 2、加快产业投资和战略合作

产业投资和战略合作是公司长远发展的重要基础。未来行业内的收购兼并将会时常发生。公司未来的投资将以产业投资为重点，提高投资与产业的契合度。公司实施投资战略，一方面旨在为下属优势产业提供从原材料到市场渠道的完整产业链整合机会，实现资源整合和重组；另一方面通过投资增加产业覆盖，增加更国际化、更时尚、更休闲的互补品牌，扩大客群，实现效益提升。

## 3、资本市场的有效对接

公司将继续建立多品种、多结构、多聚道、全方位的融资体系，实现金融公开市场直接融资和金融机构间接融资并举，最大程度降低公司融资成本，提升整体利润水平。

## 4、团队建设的人力保障

为支持公司的发展，公司将致力于团队建设的人力保障。通过内部培养+外部引进，打造一支业务水平高、职业道德优的高素质骨干团队，通过进一步完善公司的分配机制和激励机制，建立、健全公司薪酬体系。经营者、经营团队的激励机制。

## （二）发行人经营计划

公司未来三年将围绕“整合提升”的主基调，坚持创新转型，继续着力深化黄金珠宝集团的整合、拓展商圈整合的广度、抓好重要板块的调整、推进重大项目的实施进度、发展互联网商业、提升经营管理的精细化，以改革的精神、思路和办法来破解创新转型中的难题，用整合的路径、措施和手段来打通进化的痛点、突破发展的难点。公司在各主要板块的经营计划如下：

### 1、黄金珠宝产业

未来年度，黄金珠宝集团将继续围绕全年的经营目标，继续聚焦打造国内领先、国际一流的战略目标，并把重点逐步放在国际化、全球化的新目标上，继续深化整合，扩大错位区隔，实现经济增长方式的创新和业绩支撑路径的转变。

以品牌战略为指导，继续做好品牌整合。明确品牌定位，实现双品牌的错位竞争；以降本增效为目标，继续进化销售渠道，培育新利润增长点，继续做好加盟、经销、批发商模式的调整。同时，积极拓展新渠道，特别要注重互联网渠道的拓展，要把各项线上营销做细做专，实现内部管理和营销的专业化。以优化管理为载体，继续严内控提效益。

### 2、餐饮产业

豫园餐饮集团继续拓宽营销渠道，严控采购供应，提升管理效能。市场营销方面，通过湖滨美食楼的改造，建立差异化销售模式，提升服务水平和市场竞争力；通过完善南翔品牌、新增互联网销售等措施拓宽销售渠道，实现国内国外、线上线下全面发展；通过加强门店增值品销售、建造新品研发部厨房中心，进一步提升产品的附加值，降本增效。要严格管控采购供应。在管理上做好现有集团组织架构的调整，积极适应快速发展的要求，要增强财务内控管理，运用 ERP 管理软件，提升财务现有的管理水平，进一步提升管理效能。

### 3、旅游商业

豫园商贸公司完善组织架构和运行体系，研究制定商圈未来的战略发展规划、经营布局和业态调整方案，注重塑造和形成良好的企业文化、倡导和谐的企业环境。

在经营上，豫园商贸公司将通过全新微信平台及公司官网打造公司品牌形象；开业创新新品牌的经营模式，塑造自营核心竞争力。同时，豫园商贸公司要实现对各经营楼宇的调改，研究考虑引进部分迪斯尼品牌集合店。

### 4、中医药产业

童涵春堂将加快培育以庙童、南童为主的中医药特色诊疗健康养生体验新特

色店。围绕夏秋冬三季市场消费和节气养生特点，创意开展大养生特色主题营销，开展中医门诊专家专科等特色营销活动。加快发展大健康品牌合作体、网络零售实体店等新业态，形成线下线上阶梯合作开发和集聚优秀品牌辐射效应。

## 5、房地产业

公司原有房地产业务主要是聚焦重点，推进重大项目顺利实施：

1) 豫泰确诚商业广场项目：公司将重点做好该项目的前期拆迁推进的工作及整体商业定位、业态布局的规划工作。

2) 沈阳豫珑城项目：目前项目在调改中，公司将重点加强招商引资工作，调整商户结构，提升项目的整体营运水平。

本次重大资产重组并入资产主要归属房地产行业，对公司房地产业务及整体的未来发展战略和经营计划构成重大影响，具体参见后续“（三）重大资产重组对发行人未来发展计划的影响”部分说明。

### （三）重大资产重组对发行人未来发展计划的影响

通过本次重组，发行人业务经营地区将大幅拓展，业务规模和相关财务指标显著提升，有利于增强发行人持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力。发行人后续将从以下几个方面推进公司经营业务发展：

#### 1、保持核心竞争优势

本次交易后，发行人将持续发挥其区位优势、品牌优势、多业态协同优势、连锁网络优势、商旅文联动发展的独特优势、管理优势、资金发展优势、人才优势等核心竞争力。深耕豫园商圈，挖掘品牌资源在新的市场形势下的价值，在商品结构、管理模式、品牌要求、服务方式等方面，形成新的思路 and 手段，力争以新形象、新业绩来提升豫园商圈的活力、提升经济效益；进而打造上海市中央活动区核心区的“城市文化名片”。

#### 2、开拓重点区域业务

本次交易后，发行人的经营的区域范围将涵盖上海、北京、武汉、南京、长沙、成都、杭州、香港等城市。发行人将以本次交易中拟注入上市公司的房地产开发、运营项目为载体，融合公司产业资源，提升在该区域的市场形象和项目品质，带动商业运营规模增长、地产项目市场销售；并促进后续产业资源、项目资源进一步获取。

#### 3、拓展产业资源分布

本次交易后,发行人将围绕“快乐、时尚”这一主题,拓展产业分布;顺应国民经济“新常态”、人民日益增长的物质文化需求,持续通过运营优化、投资收购获取优质内容资源,聚焦于代表立足中国传统根基、体现中国文化自信、服务中国新生代消费阶层的快乐时尚主题产业。

### 十三、发行人所在行业状况及行业地位

#### (一) 发行人所属行业整体情况

##### 1、黄金珠宝业

###### (1) 行业运行概况

黄金珠宝业的产品一般与国际金价挂钩。近年来国际金价走势整体呈现先涨后跌再涨的趋势,2009年以来受国际金融危机、美国量化宽松的货币政策、欧洲主权债务危机和国内流动性增加等多因素影响,黄金价格持续上涨,2011年国际全年平均金价为1,571.68美元/盎司,同比增长28.35%,期间最高价达1,920.38美元/盎司的历史最高纪录,其后开始高位震荡回落。2012年国际金价处于宽幅震荡中,进入2013年以来则出现了一波较为明显的下跌行情。2014年,金价止住了快速下跌的势头,一季度金价出现回升,其后又处于震荡下跌中,跌至新低后,在四季度又有所企稳回升,全年来看金价的波动性较大。2015年,通胀偏低,黄金总体需求疲软等因素导致黄金价格增长乏力,金价持续在低位徘徊。2015年年底以来,国际黄金价格出现较大的上涨且与去年同期金价走势相反,并且2016年6月底英国脱欧公投的结果造成国际金价在短时间内大幅上涨。在2016年8月前国际金价走势相对坚挺,其中黄金现货价格于7月飙升到1366美元/盎司的全年最高价格,其后价格开始回落。2017年黄金价格维持波动区间收窄的震荡走势,1-9月份现货黄金一直处于上涨趋势,金价从1145美元/盎司上涨至年内高点1357美元/盎司;从9月份开始,黄金走势回调,金价从年内高点1357美元/盎司跌至1236美元/盎司,受美元走弱等多重因素影响,2017年末金价反弹至1305美元/盎司;2018年前三季度黄金价格受新兴市场的持续动荡而导致的美元相对升值的影响,黄金价格出现了大幅下跌,2018年9月末一度跌至1196.2美元/盎司;2018年4季度由于美国经济增长放缓等因素的影响,金价开始出现比较大反弹。2019年以来,受国际政治经济环境不稳定性加剧,避险情绪进一步提升,金价也由年初1280美元/盎司,在震荡中走高至1550一线,但随着美联储的两次降息、中美贸易战由激荡逐步走向缓和黄金价格由单边上涨的趋势到逐步产生价格分析。2019年末至今,受国际政治局势和一系列经济现象不确定性加剧的影响,目前国际金价已较长时间维持在1550美元/盎司之上,

未来不排除震荡加剧可能。

我国黄金市场已发展成为当今全球增长最快的黄金市场，并成为我国金融市场的重要组成部分。据中国黄金协会最新统计数据显示，2014 年我国黄金产量达到 450.053 吨，比去年减少 1.746 吨，同比下降 0.39%，连续九年蝉联世界第一黄金生产国。其中，黄金矿产金完成 379.42 吨，有色副产金完成 70.63 吨。2014 年 9 月 18 日，上海黄金交易所国际板在上海自贸区正式启动交易，黄金价格将由区域性价格逐步向国际性价格转变，形成具有国际影响力的人民币黄金定价基准。此举对于进一步提升黄金市场人民币定价权，完善中国金融市场体系，提升金融市场效率等具有重要意义。上海黄金交易所已成长为全球最大的场内实金交易市场，2018 年，上海黄金交易所全部黄金品种累计成交量共 6.75 万吨，同比增长 24.35%。交易额 18.30 万亿元，同比增长 22.23%。

黄金消费方面，2018 年，全国黄金实际消费量 1151.43 吨，连续 6 年保持全球第一位，与去年同期相比增长 5.73%。其中：黄金首饰 736.29 吨，同比增长 5.71%；金条 285.20 吨，同比增长 3.19%；金币 24.00 吨，同比下降 7.69%；工业及其他 105.94 吨，同比增长 17.48%。黄金首饰、金条销售和工业用金量继续保持增长趋势，仅金币销售量出现了下跌。

作为下游产业的黄金珠宝行业受益于我国人均可支配收入的快速增长和消费升级，近年来已进入高速发展阶段，成为了世界上少数几个珠宝首饰年消费额超过 300 亿美元的国家之一。从国内金银珠宝类商品销售情况来看，2018 年，金银珠宝类商品限额以上零售额 2758 亿元，同比增长 7.4%。从地域发展来看，作为商业零售行业的细分行业，黄金珠宝业的发展与当地的经济水平、人均收入水平有高度相关。上海地处经济发达的长江三角地区，地方人口密度大，人均消费水平较高，优良的地域环境为黄金珠宝市场旺盛的消费需求提供了有力支撑。上海金铺布局大量集中在豫园商旅区、南京路步行街等一些核心商圈，品牌主要集中于老凤祥、老庙黄金、亚一金店、城隍珠宝等。

行业竞争方面，一方面，中国的黄金珠宝业正进入成长期，具有进入壁垒低、行业集中度低、毛利率低的特征，市场开发潜力高，广阔的市场容量吸引了众多外来品牌，现已形成了内资、港资、外资珠宝商三足鼎立的竞争局面。另一方面，随着近年来国内黄金珠宝企业不断加大连锁经营网络，加快市场拓展速度，加盟店和经销网点的快速增加使得国内黄金珠宝业销售中批发业务占比不断提高，由于零售业务的毛利率要明显高于批发业务的毛利率，批发业务比重的提高会造成毛利率行业总体出现下降。

## （2）行业发展趋势

从国际环境来看,国际经济复苏的前景尚不明朗,发达国家货币政策失衡的问题在短时间内不会改变,巨大的流动性存量是金价最强有力的支撑;宽松货币政策的背景下,各国政府紧缩财政开支,GDP 增速放缓将导致流动性进一步提高,推动金价持续上升;此外,随着世界经济不确定性的增强,黄金的货币属性越来越凸显,是唯一经过时间检验的、不可替代的、全球性战略资产,是各国金融储备体系的基石,在维护国家金融稳定、经济安全中具有不可替代的作用。2019 年初,中美贸易战、美国经济走强等因素的影响,2019 年 2 月份开始黄金价格呈现下跌趋势,跌幅为 3.84%,后续中美贸易摩擦加剧,美联储不加息等因素的影响国际价格将继续承压。

在消费持续升级、婚育高峰以及高通胀背景下黄金保值增值投资等需求的带动下,我国的黄金饰品消费市场仍存在很大发展潜力。尤其考虑到中国的婚嫁习俗:我国计划生育政策从 1977 年开始实施,现在第一代独生子女已迈入婚嫁年龄。根据中国传统结婚习俗,金银珠宝类商品的采购在结婚总支出中占比较高。据全国婚庆消费与发展高峰的资料显示,我国每年约有 1,000 万对新人结婚,婚庆消费总额达 2,500 亿元,其中至少 10% 用于珠宝消费,即每年创造 250 亿元以上的黄金珠宝消费量。

总体来看,未来一段时期,黄金珠宝行业总体趋好;品牌建设、产品创新将是未来的营销焦点;黄金保值增值的投资需求仍将保持增长;网销渠道前景广阔等。受益于黄金珠宝饰品行业未来良好的发展前景,发行人黄金珠宝产业对外拓展的步伐将进一步加大,但同时受黄金价格上涨因素的影响,以及批发业务规模的扩大,未来该板块的资金需求量也会相应增长。

## 2、餐饮业

### (1) 行业运行概况

餐饮业作为我国第三产业中一个传统服务性行业,近年来在国内经济持续增长、居民人均收入稳步提高的带动下,行业保持了较好的发展态势,营业额总体呈持续增长态势。从社会消费品零售情况来看,2018 年我国全年社会消费品零售总额 380987 亿元,较 2017 年增长 9%;按消费形态分,2018 年全国餐饮实现收入 42716 亿元,增长 9.5%。2015 年以来,受政府要求节俭支出和限制公款消费的影响,餐饮收入增速同比有所放缓。但随着餐饮消费逐渐回归到大众消费领域,整个行业正呈现缓慢回升复苏的态势。从行业发展速度来看,目前中国的餐饮业已连续多年保持强劲的增长。中国居民的个人餐饮消费已成为拉动中国餐饮业的主要力量,居民个人消费占全国餐饮业零售额的比重在 60%左右。而对 2001-2018 年城镇居民年消费支出结构的分析表明,食品支出占居民消费支出的

比重始终保持在 25%以上，是居民最主要的支出。从地域看，上海地区商务及旅游活动频繁，居民可支配收入和消费水平高，餐饮市场规模及人均餐饮消费水平历年在国内位于前列。2019 年，地区经济的持续发展和居民消费的不断升级有利于餐饮市场的稳步发展。

行业竞争方面，我国餐饮企业之间的竞争正由以往单纯的价格竞争、产品质量竞争，发展到企业品牌的竞争以及文化品位的竞争。很多国内优秀的餐饮企业已经在积极地申报餐饮专利、积淀品牌价值，在各项营销和推广活动中着力于突出企业的品牌传承，不断强化企业的品牌名片。同时，企业的竞争也正由过去的单店竞争、单一业态竞争，发展到多业态、连锁化的竞争，以适应消费者对于产品种类和口味多样性的要求。发行人餐饮板块拥有多个中华老字号及上海市著名商标，餐饮品牌资源和业态较为丰富，下属的上海老城隍庙餐饮（集团）有限公司连续多年跻身由中国烹饪协会、中国商业联合会、中华全国商业信息中心联合发布的“中国餐饮百强企业”，具有一定的市场竞争力。但目前公司餐饮板块的经营主要集中于上海地区，品牌辐射区域仍以长三角地区为主。

## （2）行业发展趋势

中国的餐饮市场经过多年的改革与发展，已进入一个新的阶段。目前，旅游餐饮、家宴、婚庆消费已逐渐成为餐饮业的亮点，经营特色化和市场细分化更加明显，大众消费进一步成为餐饮业的消费主流。同时中国餐饮企业也通过连锁经营和特许经营等多种方式，积极进军海外市场。

随着国内经济发展和人均收入持续增长，预计餐饮业在中长期内仍将处于持续增长期。而随着居民生活水平提高，购买力增强的同时对餐饮品牌和特色的要求随之提升，餐饮业品牌化和差异化经营的趋势将更加明显。进入“十三五”后，中国餐饮业也将迎来空间集聚化、产业融合化、服务智能化、品类定制化的“四化”发展机遇。“十三五”期间，餐饮经济转型应以拉动内需、提振消费为目的；产业转型应以大众化、小而美、小而精为需求导向；功能转型应以鼓励小微企业自我发展、服务民生、活跃经济为侧重点；定位转型应以传承、创新中华民族饮食文化为切入点；形式转型应充分利用“一带一路”、人文外交、饮食文化和技艺传承等国家战略规划。总体来看，经济的持续发展及相关政策的支持将有助于推动知名餐饮企业拓展市场，整合行业资源，实现经营规模的进一步提升，促进行业整体的良性发展。

## 3、医药业

### （1）行业运行概况



医药行业是按国际标准划分的 15 类国际化产业之一，是国民经济的重要组成部分，与人民群众的生命健康和生活质量等切身利益密切相关。近年来我国不断加速的人口老龄化进程、居民逐步提高的消费水平及医疗保健意识等，为医药行业生存发展提供了动力。同时国家也出台了一系列政策以完善国内医药卫生体制建设，规范国内医药行业发展。在深化医药体制改革、基本药物目录扩容等多种因素的影响下，医药行业近年来总体保持了较好的运行态势。

近年来，我国医药生产一直处于持续、稳定的发展阶段。一方面，2013 年 7 月底国家及时出台了促进进出口稳增长、调结构的 12 条政策措施，提高贸易便利化水平，有利于改善药品进口环境。另一方面，目前国内药品仍以仿制药为主，导致中高端药品进口需求依然旺盛。

## (2) 行业发展趋势

医药行业在国民经济中占据着举足轻重的地位，国家的宏观经济政策在对该行业大力支持的同时出台了系列的相关政策，严厉的整顿医药市场秩序，提高医药制造行业的准入门槛，这将更加有利于我国医药市场的整合，更加有利于大型医药集团企业的健康发展，更加有利于高附加值医药产业链的形成。根据国务院出台的《“十三五”深化医药卫生体制改革规划》，“十三五”期间，要在 5 项制度建设上取得新突破。一是建立科学合理的分级诊疗制度。坚持居民自愿、基层首诊、政策引导、创新机制，到 2020 年，分级诊疗模式逐步形成，基本建立符合国情的分级诊疗制度。二是建立科学有效的现代医院管理制度。深化县级公立医院综合改革，加快推进城市公立医院综合改革。到 2020 年，基本建立具有中国特色的权责清晰、管理科学、治理完善、运行高效、监督有力的现代医院管理制度。三是建立高效运行的全民医疗保障制度。完善筹资机制，深化医保支付方式改革，加快推进基本医保全国联网和异地就医直接结算，提高大病保险对困难群众支付的精准性。四是建立规范有序的药品供应保障制度。实施药品生产、流通、使用全流程改革，建设符合国情的国家药物政策体系，理顺药品价格，保障药品安全有效、价格合理、供应充分。五是建立严格规范的综合监管制度。深化医药卫生领域“放管服”改革，构建多元化的监管体系，强化全行业综合监管，引导规范第三方评价和行业自律。

根据《药品生产质量管理规范(2010 年修订)》(以下简称新修订药品 GMP)实施规划，血液制品、疫苗、注射剂等无菌药品的生产必须在 2013 年 12 月 31 日前达到新修订药品 GMP 要求。上述政策均意味着我国医药市场总量将大幅扩容，为整个医药行业尤其是大型医药企业提供广阔的市场空间。从细分行业的发展趋势来看，随着医药行业的高速发展，天然药品、生物药品和非处方药将三分天下。其中，中药作为天然植物药的代表，有着良好的行业成长性，在全球的地

位也在发生着深刻的变化，从民间的认同发展到官方的认可，国外资本对中药饮片表现出极大地热情，看好中药饮片行业的未来发展。随着国内外政策的导向和消费者保健养生意识的觉醒，以及国际市场出口的大幅度增加，中国医药产业特别是中药饮片产业的未来将有长足发展。从产业集中度发展趋势来看，根据我国《全国药品流通行业发展规划纲要（2016-2020年）》，“到2020年，药品流通行业发展要基本适应全面建成小康社会的总体目标和人民群众不断增长的健康需求，形成统一开放、竞争有序、网络布局优化、组织化程度和流通效率较高、安全便利、群众受益的现代药品流通体系。培育形成一批网路覆盖全国、集约化和信息化程度较高的大型药品流动企业。药品批发百强企业年销售额占药品批发市场总额90%以上，药品零售百强企业年销售额占药品零售市场总额40%以上，药品零售连锁率达50%以上。”在政策的支持下，我国医药行业整合升级的步伐预计将不断加快。

#### 4、房地产业

本次重大资产重组完成后，房地产板块占发行人总资产、营业收入及净利润比重均较高，成为发行人重要的业务板块。

##### （1）行业运行概况

自住房福利货币化改革以来，经历近20年的发展，房地产行业已经成为国民经济的重要支柱产业之一。根据国家统计局数据，2015年全国商品房销售面积12.85亿平方米，商品房销售额8.73万亿元；2016年全国商品房销售面积15.73亿平方米，同比上升约22.4%，商品房销售额为11.76万亿元，同比提升约34.7%；2017年商品房销售增速有所放缓，全国商品房销售面积16.94亿平方米，同比上升约7.7%，商品房销售额为13.37万亿元，同比提升约13.7%。2018年，全国商品房销售面积171,654万平方米，比上年增长1.3%，增速比上年回落6.4个百分点。其中，住宅销售面积增长2.2%，办公楼销售面积下降8.3%，商业营业用房销售面积下降6.8%。2018年，全国商品房销售额149,973亿元，增长12.2%，增速比上年回落1.5个百分点。其中，住宅销售额增长14.7%，办公楼销售额下降2.6%，商业营业用房销售额增长0.7%。

2018年楼市调控继续坚持以“房住不炒”为主线，个城市延续通过居民购买端，新房销售端，土地购买端，企业融资端等手段多维精准实施调控。本轮调控力度严厉，参与调控的城市范围不断扩大且表现出很强的政策延续性。2018年3月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。2018年7月，中央政治局会议强调“下决心解决好房地产市场问题，坚决遏制房价上涨”，两次重要会议确定了全年房地产调控的政策基调。

2018 年 12 月，中央政治局会议中关于房地产市场部的分析新增“夯实城市政府主体责任”的表述。将调控主体具体到城市政府，更加明确城市政府在房地产调控中的主题责任，城市政府或将拥有更大的灵活性。地方延续 2016、2017 年因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。

## （2）行业发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长“黄金时代”；然而近年来，尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进，但人口红利的衰减和中国经济进入新常态带来的宏观经济增速下滑仍将使得地产行业面临调整局面。

2019 年，在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策仍将以稳为主，同时也将更加强调因城施策、理性施策和结构优化。需求端各项限制性调控政策将继续推进，同时优化部分行政性调控方式，使整体的政策组合更加合理，更有利于市场平稳运行。供应端将继续围绕增加短期供应量、调整住房及土地供应结构、提高保障性住房融资服务力度，推进中长期住房制度改革进行政策构建，继续保障“有效供给”。中长期逐步向综合施策转变，形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策稳定性、合理性、长效性。

展望未来市场，在宏观经济下行压力加大和中美贸易争端加剧的大背景下，预计房地产有关政策微调的概率增大，但“房住不炒”和“租购并举”的基本基调不会改变，此前因调控升级从而对部分改善型住房消费的影响，后期可能会有所调整，以保证居民的合理住房消费。预计 2019 年，房地产主要指标会出现回落，特别是新开工面积、土地购置面积和房屋销售面积会出现小幅下降，房地产开发投资与企业资金来源保持相对平稳。

## （二）发行人所处行业地位与竞争优势

### 1、发行人所处行业地位

发行人在行业中长期处于较为领先的地位。发行人旗下拥有多个中华老字号品牌，如老庙黄金、亚一金店、童涵春堂、上海老饭店、南翔馒头店等，享誉全国，驰名中外。“豫园股份”品牌自 2005 年首次入选世界品牌实验室编制的《中国 500 最具价值品牌》排行榜后，连续多年入选。2017 年《中国 500 最具价值

品牌》排行榜中，“豫园股份”品牌以 450.52 亿元的品牌价值，位列排行榜第 77 位，达到了历年来的最高排名。豫园股份品牌价值的不断提升不仅是对公司以往经营情况、行业地位的充分认可，更是支撑公司未来持续发展和巩固行业地位的一个重要因素。公司品牌价值的不断提升将有助于推动公司业务的持续增长。

本次重大资产重组并入的资产主要来自上海星泓、闵祥地产、复星物业等 25 家标的公司（以下简称“标的公司”），本次重大资产重组完成后相关品牌等均由发行人使用。标的公司均拥有丰富的房地产行业经验，是中国领先的住宅物业开发商。标的公司依托于强大的集团实力，灵活融通市场资源，专注开发、销售及优质住宅物业，包括多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业。标的公司跻身一线房地产开发商行列，在进入的主要城市占据优势的市场地位，所开发的项目覆盖境内外多个重点城市，例如上海、北京、南京、武汉、杭州、成都等。

## 2、发行人竞争优势

### （1）区位优势

公司拥有上海市区内唯一具有传统文化内涵的“地标式”商圈——豫园商城。豫园商圈是上海具有传统特色的商业中心，位于上海 700 年历史发源地——老城厢的核心，与四邻的豫园公园、老城隍庙、沉香阁等名胜古迹和人文景观融为一体，是传承上海历史文脉的重要载体，鲜明的文化特色使豫园商圈成为上海重要的旅游商业区。2010 年 7 月上海地铁 10 号线正式运营，途经豫园站，人流可达性的加强进一步提升了豫园在上海市区的商圈地位。此外，近年来公司对豫园核心商圈实施了一系列改造升级项目，2006 年公司实施“精致豫园”改造项目，针对内圈 16 个项目进行业态调整和装饰改善，2009 年借世博会契机公司再次进行了大规模业态及结构的调整。改造升级后的豫园股份业态更完善、功能更齐全、设施更完备、环境更美观，豫园在上海市区的商圈地位得到了进一步的提升，发行人区位优势进一步增强。

### （2）品牌优势

公司旗下拥有丰富的品牌资源。截至 2019 年 9 月末，公司共拥有中华老字号 16 个。其中公司的“老庙黄金”曾被评为世博会特许品牌，丰富的品牌资源对于公司塑造市场影响力、进行差异化经营和特色化发展起到了支撑作用。“豫园商城”品牌自 2005 年首次入选世界品牌实验室编制的《中国 500 最具价值品牌》排行榜后，连续多年入选。2017 年，“豫园商城”品牌以 450.52 亿元的品牌价值，位列排行榜第 77 位，达到了历年来的最高排名。公司的“豫园新春民俗灯会”成为国家级非物质文化遗产项目。黄金珠宝集团通过“老庙黄金”、“亚一金店”两大

品牌代言人、围绕双品牌定位主线开展营销与推广活动，同时通过连续三年冠名第八届玉龙奖评选活动及参加 5 月上海国际珠宝首饰展览会，努力扩大品牌效应、提升品牌知名度；童涵春堂依托中药博物馆推出“童涵春堂地道药材展”特别展览，在做好便民、利民服务的同时进一步夯实品牌基础、扩大了品牌影响力；商贸公司传承品牌优势，充分挖潜老字号品牌，联合沪上高校在梨膏糖配方的基础上研发新品“梨膏露”，在传承老字号的同时丰富了品牌的内涵。

### （3）多业态协同优势

公司是一家综合性商业集团，通过发展黄金饰品、餐饮、医药、百货等多个产业，满足了消费者的多种消费需求，完善了公司的商业服务功能；同时，公司依托各个产业组团式发展、向外扩张，提升了公司的整体竞争力，为长期可持续增长提供了保障。

公司基于黄金珠宝产业的实际情况并着眼于未来的发展，经过慎重考虑和论证，启动整合黄金珠宝产业，将“老庙黄金”和“亚一金店”两大品牌合并组建珠宝时尚集团，实行一个集团下双品牌运作的模式，以推进实施主业整合，实现公司的转型发展。公司今后将继续通过优化资源配置，加大整合，促进下属优势产业的对外发展。

### （4）连锁网络优势

多年来，公司下属的优势产业通过连锁经营的方式，不断向外拓展市场。尤其是上海豫园珠宝时尚集团有限公司组建后，通过优化资源配置，加大整合，加快连锁网点的发展，以直营+加盟的模式拓展连锁网络，截至 2019 年 9 月末，豫园黄金珠宝连锁网点已达到 2,615 家。

### （5）商旅文联动发展的独特优势

公司依托于豫园商圈的人文资源，形成了商业、旅游、文化联动发展的经营模式，在上海乃至全国的商圈竞争中具有独特的经营模式和竞争优势。

### （6）管理优势

公司形成了五年发展战略规划的滚动式制定模式，逐步完善风险控制体系，通过不断适应市场机制，完善和创新一系列管理机制，不断提升管理水平和经营方法。

### （7）资金发展优势

公司是中国最早的上市公司，随着公司经营业绩的增长，资产规模的上升，在多年来的实际经营发展中，有效形成了多种融资渠道，公司除了发行债券之外，

还积极开展银企合作，扩大黄金租赁额度。

#### （8）人才优势

公司在黄金饰品、餐饮和医药行业经营多年，拥有众多专业能力强、经验丰富的行业从业者。同时公司从人才战略的高度，既注重培养后备梯队，也吸引众多优秀人才的加盟，公司的激励约束机制不断完善，为公司内部的年轻人才以及外部的行业精英提供了良好的发展平台。

#### （9）重大资产重组资产实力雄厚、资质优良

本次交易后，发行人在物业开发、运营业务方面规模得到扩大，地域范围得以扩展，未来经营中与本次重组标的资产相关的主要优势如下：

1) 产业资源与载体融合优势。发行人起源于上海市历史悠久的“豫园”及“老城隍庙市场”，底蕴深厚、久负盛名，拥有一批“中华老字号”、“百年老店”等久负盛名的产业资源；并持续通过运营优化、投资收购获取优质内容资源。产业资源与载体的战略融合，有利于推动产业资源与载体价值的协同提升。

2) 规模优势。本次交易后，发行人资产、收入规模得到显著扩大。发行人、标的公司所从事的商业运营、房地产开发经营等业务均具有规模效应，企业规模较大有助于发挥相应优势。

3) 多元化优势。发行人拥有的产业资源涵盖黄金珠宝、餐饮、零售、文化等多方面。标的公司开发、运营的地产项目涵盖商业、住宅、办公等多元化业态，分布在上海、北京、武汉、南京、长沙、成都、杭州、香港等城市。产业、地域的多元化，有助于发行人本次交易后经营中分散单一产业、单一地域的市场风险及周期性、季节性波动，有利于发行人未来经营业绩稳定性。

通过本次资产重组，发行人将更加聚焦于快乐时尚产业，并成为复星集团在快乐时尚领域最大的、最重要的产业上市平台。本次交易完成后，发行人将更加明确以“产业运营+产业投资”双轮驱动，通过“时尚地标+时尚产业+时尚家庭入口”三位一体的新发展格局，不断完善 M 端的快乐时尚产品和品牌布局，通过线下快乐时尚地标、线上快乐时尚平台能够触达 C 端，轻重结合，打造一个能服务千万数量级家庭客户的快乐时尚 C2M 生态闭环。

本次重大资产重组涉及的 25 家公司在房地产开发领域有着成熟的经验，保持着良好的运营和盈利能力。重大资产重组标的为复星近年持续打造的“蜂巢城市”复合功能地产业务资产、黄浦区国资委拥有的豫园商圈毗邻核心物业。国有、民营股东共同注入产业载体，有助于上市公司实现产业资源与产业载体的战略融合，推动产业资源影响力的全国推广及产业载体价值的深度挖掘，走出战略升级

的重要一步；有利于上市公司实现主营业务的持续转型升级和盈利能力、股东回报的持续提升。

#### **十四、其他经营重要事项**

截至本募集说明书签署日，发行人无其他经营重要事项。

## 第六章 发行人主要财务状况

本募集说明书中的公司财务数据来源于发行人 2016 年、2017 年、2018 年经审计的年度合并及母公司财务报表，及 2019 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

### 一、发行人近三年审计情况

发行人 2016 至 2018 年的财务报表均由上会会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并分别出具了编号为上会师报字（2017）第 0888 号、上会师报字（2018）第 0558 号、上会师报字（2019）第 1268 号的标准无保留意见审计报告。

本公司经审计的 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务报表按照 2014 年财政部颁布或修订的《企业会计准则》编制。

### 二、近三年及一期重大会计政策和会计估计变更情况

#### 2016 年度会计政策变更事项

发行人第八届董事会第三十一次会议和第八届监事会第十七次会议审议通过《上海豫园旅游商城股份有限公司关于投资性房地产会计政策变更的议案》。公司决定将会计政策中关于投资性房地产后续计量方式由目前的成本计量模式变更为公允价值计量模式，并按照《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，对财务报表进行了追溯调整。

#### （一）会计政策变更概述

公司所持投资性房地产位于一、二线城市的核心区域，区域内房地产价值不断提升，随着公司发展，公司未来年度自持投资性房地产的面积将持续增加，公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值，且采用公允价值模式进行后续计量也是目前国际通行的成熟方法。

《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》规定企业对投资性房地产的后续计



量模式可以选择采用成本模式，也可以选择采用公允价值模式。公司所持物业同时满足了以公允价值计量模式计量投资性房地产的条件（即“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”、“企业能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计”）。因此，将本公司持有的投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并作为会计政策变更处理。

为了更加客观地反映投资性房地产的公允价值，公司聘请了上海立信资产评估有限公司对公司现有的投资性房地产的房地产市场交易情况进行了调查，对投资性房地产的公允价值做出合理测算评估。上海立信资产评估有限公司出具了《上海豫园旅游商城股份有限公司投资性房地产公允价值资产评估报告书》（信资评报字（2016）第 3056 号）。详见公司刊登于上海证券交易所网站的资产评估报告书。公司以其评估报告确定的相关投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。

## （二）会计政策变更具体情况及对本公司的影响

### 1、本次会计政策变更前采用的会计政策

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，在预计可使用年限内按直线法计提折旧或进行摊销。房屋建筑物预计使用年限为 20-40 年、预计残值率 5%，年折旧率为 2.375%-4.75%。在资产负债表日按投资性房地产的账面价值与可收回金额孰低计价，可收回金额低于账面价值的，按两者的差额计提减值准备。

### 2、本次会计政策变更后采用的会计政策

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。为保证会计信息的可比性，企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更；已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

3、经公司测算，并经上会会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，追溯调整对公司 2015 年度合并财务报表具体影响如下：

表 6-1: 2015 年末合并财务报表列报项目追溯调整

单位: 元

项目	追溯前	追溯后	影响金额	影响比例
投资性房地产	205,044,428.90	1,223,905,811.40	1,018,861,382.50	496.90%
递延所得税资产	325,857,246.32	325,903,537.87	46,291.55	0.01%
递延所得税负债	357,061,019.23	611,778,652.73	254,717,633.50	71.34%
盈余公积	639,658,876.94	664,270,140.02	24,611,263.08	3.85%
未分配利润	4,999,889,265.10	5,729,207,125.83	729,317,860.73	14.59%
归属于母公司所有者权益	7,951,376,572.80	8,705,305,696.61	753,929,123.81	9.48%
少数股东权益	472,812,656.04	483,073,572.78	10,260,916.74	2.17%
营业成本	15,538,544,613.61	15,529,482,078.10	-9,062,535.51	-0.06%
管理费用	571,867,547.14	571,137,664.12	-729,883.02	-0.13%
公允价值变动	-19,422,880.12	28,656,114.24	48,078,994.36	247.54%
所得税费用	152,762,751.76	167,213,003.50	14,450,251.74	9.46%
归属于母公司所有者净利润	807,204,190.38	849,080,266.32	41,876,075.94	5.19%
少数股东损益	6,512,790.09	8,057,875.30	1,545,085.21	23.72%

4、投资性房地产会计政策变更不会导致公司 2016 年度净利润出现盈亏性质改变。由于 2016 年 1-6 月自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产,转换当日的公允价值大于原账面价值的差额计入所有者权益,将增加公司 2016 年 6 月 30 日归属于母公司所有者权益约 11.10 亿元。连同追溯调整增加的归属于母公司所有者权益 7.54 亿元,合计增加归属于母公司所有者权益 18.64 亿元,占公司 2015 年度末归属于母公司所有者权益 23%。具体影响数字将以审计数字为准。

#### 2017 年度会计政策和会计估计变更事项

发行人第九届董事会第八次会议和第九届监事会第五次会议审议通过《关于公司会计政策变更的议案》。公司将修改财务报表列报,在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目。

发行人第九届董事会第十五次会议审议通过《关于公司会计政策变更的议案》,在利润表中新增了“资产处置收益”项目,并对净利润按经营持续性进行分类列报。

发行人第九届董事会第九次会议及第九届监事会第六次会议审议通过了《关于公司会计估计变更的议案》，将应收款项坏账准备计提方法从余额百分比法变更为账龄分析法。

### （一）会计政策变更概述

2017 年 5 月 10 日，财政部颁布了财会[2017]15 号《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号—政府补助〉的通知》，对《企业会计准则第 16 号——政府补助》进行了修订，自 2017 年 6 月 12 日起施行。

根据财政部 2017 年 4 月 28 日发布的《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“发布的 42 号准则”），发布的 42 号准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。

由于前述会计准则的修订，公司需对原会计政策进行相应变更，并按文件规定的起始日开始执行前述会计准则。

### （二）会计政策变更具体情况及对本公司的影响

根据财政部 2017 年 5 月 10 日颁布的修订后的《企业会计准则第 16 号—政府补助》（以下简称“修订后的 16 号准则”）的相关规定，公司自 2017 年 1 月 1 日起将与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用，并在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目；与经营活动无关的政府补助，计入营业外收入。2017 年度利润表中“其他收益”项目增加 7,645,368.67 元、“营业外收入”减少 7,645,368.67 元，比较数据不予调整。发行人根据发布的 42 号准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会 201730 号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。发行人将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失变更为列报于“资产处置收益”，2017 年度利润表中“资产处置收益”变动为-672,967.78 元、“营业外收入”减少 232,751.76 元、“营业外支出”减少 905,719.54 元。同时，2016 年度“资产处置收益”变动为 196,574,873.85 元，“营业外收入”减少 197,429,649.28 元、“营业外支出”减少 854,775.43 元。

### （三）会计估计变更

2017 年 9 月 28 日，发行人第九届董事会第九次会议及第九届监事会第六次会议审议通过了《关于公司会计估计变更的议案》，将应收款项坏账准备计提方法从余额百分比法变更为账龄分析法。根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，本次会计估计变更将采用未来适用法进行相

应的会计处理，无需追溯调整，对公司以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响，本次会计估计变更无需对已披露的财务报告进行追溯调整。发行人基于 2017 年 12 月 31 日应收款项的余额及结构，进行了模拟计算，本次会计估计变更将增加 2017 年净利润 30.35 万元。

## 2018 年度会计政策和会计估计变更事项

### （一）会计政策变更概述

根据财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会 201815 号）的要求，公司调整了财务报表项目的列示。

### （二）会计政策变更具体情况及对本公司的影响

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），公司对财务报表格式进行了以下修订：

#### ①资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

#### ②利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

将原“重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动”改为“重新计量设定受益计划变动额”；

将原“权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下不能转损益的其他综合收益”；

将原“权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的

份额”改为“权益法下可转损益的其他综合收益”。

### ③ 股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

(2). 公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2017 年度的财务报表列报项目主要影响如下：

公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2017 年度的财务报表列报项目主要影响如下：

**表 6-2：2018 年合并报表列报报表项目及金额调整**

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	-	应收票据及应收账款	571,090,717.43
应收账款	571,090,717.43		
应收利息	8,735,025.00	其他应收款	6,139,030,747.14
应收股利	693,719.44		
其他应收款	6,129,602,002.70		
应付票据	7,000,000.00	应付票据及应付账款	3,549,340,432.89
应付账款	3,542,340,432.89		
应付利息	39,901,252.16	其他应付款	7,035,699,505.32
应付股利	113,023,128.23		
其他应付款	6,882,775,124.93		
管理费用	1,119,615,244.21	管理费用	1,119,615,244.21
		研发费用	-

### （三）重大资产重组的会计政策调整

2018 年，公司发生重大资产重组事项，2018 年度的财务报表采用追溯调整法，对 2017 年度的财务报表数据进行追溯调整，反映在 2018 年度的财务报表的年初数上。追溯调整后的 2017 年度财务数据详见表 6-9、表 6-10、表 6-11 中“2017 年 12 月 31 日（重述后）”以及“2017 年（重述后）”数据。

### （四）会计估计变更

2018 年 8 月 23 日，公司第九届董事会第二十三次会议及第九届监事会第十二次会议审议通过了《关于公司会计估计变更的议案》，对部分应收款项坏账准备计提方法进行会计估计事项变更。发行人基于 2018 年 12 月 31 日应收款项的

余额及结构,进行了模拟计算,本次会计估计变更将增加 2018 年度净利润 643.20 万元。

### 三、近三年及一期发行人报表合并范围变化情况

#### (一) 发行人合并报表范围

发行人合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。发行人直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权,将该被投资单位认定为子公司,纳入合并财务报表的合并范围。但是,有证据表明发行人不能控制被投资单位的除外。

发行人拥有被投资单位半数或以下的表决权,满足下列条件之一的,视为母公司能够控制被投资单位,将该被投资单位认定为子公司,纳入合并财务报表的合并范围,但有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外:

- 1、通过与被投资单位其他投资者之间的协议,拥有被投资单位半数以上的表决权;
- 2、根据公司章程或协议,有权决定被投资单位的财务和经营政策;
- 3、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员;
- 4、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

发行人将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

#### (二) 2016 年会计合并报表范围变化情况

##### 1、合并报表范围变化情况

2016 年会计合并范围内子公司共 132 家,总计比 2015 年减少 7 家。其中:增加 3 家,减少 10 家。

##### 2、合并报表范围变化原因及影响

**表 6-3: 2016 年相对 2015 年报表合并范围增加表**

新增合并对象	增加理由	对公司的影响
上海豫盈企业管理咨询有限公司	新增全资子公司	无重大影响
上海老庙商贸有限公司	新增全资子公司	无重大影响
裕吉实业有限公司	新增全资子公司	无重大影响

**表 6-4: 2016 年相对 2015 年报表合并范围减少表**

减少合并对象	减少理由	对公司的影响
上海童涵春堂制药有限公司	股权转让	无重大影响
上海亚一清河珠宝玉器有限公司	清算终结	无重大影响
上海亚一城中金店有限公司	清算终结	无重大影响
上海亚一饰品销售有限公司	清算终结	无重大影响
上海浦东老庙黄金销售有限公司	清算终结	无重大影响
上海豫园股份小商品有限公司	清算终结	无重大影响
上海亚一市西金店有限公司	清算终结	无重大影响
上海亚一南翔金店有限公司	清算终结	无重大影响
上海亚一松江金店有限公司	清算终结	无重大影响
上海亚一礼品有限公司	清算终结	无重大影响

### （三）2017 年会计合并报表范围变化情况

#### 1、合并报表范围变化情况

2017 年会计合并范围内子公司共 117 家，总计比 2016 年减少 15 家。

#### 2、合并报表范围变化原因及影响

**表 6-5：2017 年相对 2016 年报表合并范围减少表**

减少合并对象	减少理由	对公司的影响
上海长兴老庙黄金有限公司	清算终结	无重大影响
上海豫园超市有限公司	清算终结	无重大影响
上海阿拉街商贸发展有限公司	清算终结	无重大影响
上海豫象工艺礼品有限公司	清算终结	无重大影响
上海华新老庙黄金有限公司	清算终结	无重大影响
上海老城隍庙百年传承餐饮管理有限公司	被吸收合并	无重大影响
上海豫园商城创造餐饮管理有限公司	清算终结	无重大影响
沈阳湖心亭茶楼有限公司	清算终结	无重大影响
上海亚一清河金店有限公司	清算终结	无重大影响
上海亚一成泰金店有限公司	清算终结	无重大影响
上海亚一崇明金店有限公司	清算终结	无重大影响
上海亚一周浦金店有限公司	清算终结	无重大影响
上海老庙钟表有限公司	清算终结	无重大影响
上海乔家栅物业发展有限公司	清算终结	无重大影响
Nan Xiang Steamed Bun International Co., Ltd	清算终结	无重大影响

### （四）2018 年会计合并报表范围变化情况

#### 1、合并报表范围变化情况

2018 年会计合并范围内子公司共 172 家，总计比 2017 年净增加 55 家，其中增加 61 家，减少 6 家。

## 2、合并报表范围变化原因及影响

表 6-6: 2018 年相对 2017 年报表合并范围增加表

增加合并对象	增加理由	对公司的影响
上海新元房地产开发经营有限公司	新增全资子公司	无重大影响
宁波星馨房地产开发有限公司	新增控股子公司	无重大影响
苏州松鹤楼饮食文化有限公司	新增全资子公司	无重大影响
苏州松鹤楼餐饮管理有限公司	新增全资子公司	无重大影响
上海复昶投资有限公司	新增全资子公司	无重大影响
上海星泓投资控股有限公司	新增全资子公司	无重大影响
上海闵祥房地产开发有限公司	新增全资子公司	无重大影响
上海复星物业管理有限公司	新增全资子公司	无重大影响
南京复城润广投资管理有限公司	新增全资子公司	无重大影响
宁波星健资产管理有限公司	新增全资子公司	无重大影响
浙江博城置业有限公司	新增全资子公司	无重大影响
海南复地投资有限公司	新增全资子公司	无重大影响
长沙复地房地产开发有限公司	新增全资子公司	无重大影响
苏州星和健康投资发展有限公司	新增控股子公司	无重大影响
杭州金成品屋置业有限公司	新增控股子公司	无重大影响
天津湖滨广场置业发展有限公司	新增全资子公司	无重大影响
杭州复拓置业有限公司	新增全资子公司	无重大影响
杭州复曼达置业有限公司	新增全资子公司	无重大影响
南京复地东郡置业有限公司	新增控股子公司	无重大影响
湖北光霞房地产开发有限公司	新增控股子公司	无重大影响
上海闵光房地产开发有限公司	新增全资子公司	无重大影响
武汉复江房地产开发有限公司	新增全资子公司	无重大影响
成都复地明珠置业有限公司	新增控股子公司	无重大影响
北京复鑫置业有限公司	新增控股子公司	无重大影响
北京复地通盈置业有限公司	新增控股子公司	无重大影响
北京复地通达置业有限公司	新增控股子公司	无重大影响
上海复地企业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
裕璟实业有限公司	新设全资子公司	无重大影响
Global Diamond B.V.	新设全资子公司	无重大影响
Global Diamond Alpha B.V.	新设全资子公司	无重大影响
上海复宸实业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海豫均企业管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海豫钺信息技术服务有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海云尚悦企业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
深圳市云尚星科技有限公司	新设控股子公司	无重大影响
上海豫园商业发展集团有限公司	新设全资子公司	无重大影响



上海豫园企业管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海复珈实业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海松鹤延年颐养投资管理有限公司	新增全资子公司	无重大影响
北京松鹤楼餐饮管理有限公司	新增全资子公司	无重大影响
苏州松鹤楼食品有限公司	新增全资子公司	无重大影响
苏州老正兴餐饮管理有限公司	新增全资子公司	无重大影响
江苏苏州味道餐饮管理有限公司	新增全资子公司	无重大影响
南京松鹤楼餐饮管理有限公司	新增全资子公司	无重大影响
成都星泓投资有限公司	新增控股子公司	无重大影响
苍溪星泓商贸发展有限公司	新增全资子公司	无重大影响
苍溪星泓美好广场开发有限公司	新增全资子公司	无重大影响
陕西安康星泓商贸发展有限公司	新增全资子公司	无重大影响
陕西安康星泓天贸城开发有限公司	新增全资子公司	无重大影响
青岛星泓实业发展有限公司	新增全资子公司	无重大影响
青岛星泓商贸物流发展有限公司	新增全资子公司	无重大影响
青岛星泓智慧商贸物流产业有限公司	新增全资子公司	无重大影响
合肥星泓实业有限公司	新增全资子公司	无重大影响
合肥星泓金融城发展有限公司	新增全资子公司	无重大影响
上海星泓企业管理有限公司	新增控股子公司	无重大影响
南京复地明珠置业有限公司	新增控股子公司	无重大影响
宁波复地明珠置业有限公司	新增全资子公司	无重大影响
西安复烨房地产开发有限公司	新增全资子公司	无重大影响
南京复宸置业有限公司	新增控股子公司	无重大影响
上海新辉城皮具市场经营管理有限公司	新增全资子公司	无重大影响
长沙复盈房地产开发有限公司	新增全资子公司	无重大影响

表 6-7：2018 年相对 2017 年报表合并范围减少表

减少合并对象	减少理由	对公司的影响
上海桃浦老庙黄金有限公司	清算终结	无重大影响
上海南新老庙黄金有限公司	清算终结	无重大影响
上海浦东新世纪老庙黄金有限公司	清算终结	无重大影响
上海南莲老庙黄金有限公司	清算终结	无重大影响
上海川北老庙黄金有限公司	清算终结	无重大影响
上海真真乔家栅餐饮有限公司	清算终结	无重大影响

**（五）2019 年 9 月末会计合并报表范围变化情况**

2019 年 9 月末会计合并范围内子公司共 248 家，与 2018 年末增加 76 家。

表 6-8：2019 年 9 月末相对 2018 年报表合并范围增加表

增加合并对象	增加理由	对公司的影响
上海星耀房地产发展有限公司	由联营公司增值至子公司	无重大影响

复地（上海）资产管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
天津星纬商业管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
重庆复地星耀商业管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
长沙复地商业管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
西安复地大华商业运营管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
武汉复地星纬商业管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
武汉复地商业管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
武汉复地华中商业服务管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
上海柚界文化发展有限公司	同一控制下合并	无重大影响
上海复地活力城商业管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
南京复地润广商业管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
杭州复地商业管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
复地商务管理（上海）有限公司	同一控制下合并	无重大影响
复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司	同一控制下合并	无重大影响
成都复地星纬商业管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
成都复地商业管理有限公司	同一控制下合并	无重大影响
广州市星跃实业有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海复笙实业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
宁波梅山保税港区复睿企业管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海复睿实业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海豫园美丽健康管理（集团）有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海豫园宠物用品有限责任公司	新设全资子公司	无重大影响
上海童涵春堂食品有限公司	新设全资子公司	无重大影响
太湖松鹤楼食品贸易有限公司	新设全资子公司	无重大影响
苏州松鹤楼苏灶面餐饮管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海豫园华灯文化创意集团有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海豫园量心集文化传媒有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海梨本食品有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海豫星泓置业有限公司	新设全资子公司	无重大影响
武汉市星迹孵化器有限公司	新设全资子公司	无重大影响
苏州星阔商业管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海盛璟商业管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海复璽企业管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海柚界空间文化发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海豫邨商贸有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海豫见企业管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海豫瑾企业管理咨询有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海豫睫企业管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
宁波豫珈投资有限公司	新设全资子公司	无重大影响
宁波豫泓建材有限公司	新设全资子公司	无重大影响
武汉云尚蜂派科技有限公司	新设全资子公司	无重大影响
天津复地置业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
武汉韩尚悦企业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
武汉市星遇众创空间管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
深圳市云尚星孵化器有限公司	新设全资子公司	无重大影响
ShanghaiYujinGmbH	新设全资子公司	无重大影响

武汉海弈商业管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
台州复豫商业管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
南通星汇商业管理有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海复蓓实业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海复皓实业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海复祜实业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海复好实业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海复悠实业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海复蕊实业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海复怡实业发展有限公司	新设全资子公司	无重大影响
重庆复耀置业有限公司	新设全资子公司	无重大影响
上海豫宠网络科技有限公司	新设全资子公司	无重大影响
苏州星浩房地产发展有限公司	非同一控制下合并	无重大影响
上海馨堃投资管理有限公司	非同一控制下合并	无重大影响
I.G.I International Gemological Institutes (Israel) Limited	非同一控制下合并	无重大影响
I•G•I 日本株式会社	非同一控制下合并	无重大影响
International Gemological Identification (Thailand) Limited	非同一控制下合并	无重大影响
International Gemological Institute (HK) Limited	非同一控制下合并	无重大影响
International Gemological Institute DMCC	非同一控制下合并	无重大影响
艾基埃（上海）商务咨询有限公司	非同一控制下合并	无重大影响
International Gemological Institute Inc.	非同一控制下合并	无重大影响
IGIN Netherlands BV	非同一控制下合并	无重大影响
International Gemological Institute (India) Private Limited	非同一控制下合并	无重大影响
International Gemological Institute BVBA	非同一控制下合并	无重大影响
如意情生物科技股份有限公司	非同一控制下合并	无重大影响
厦门如意食用菌生物高科技有限公司	非同一控制下合并	无重大影响
连云港如意情食用菌生物高科技有限公司	非同一控制下合并	无重大影响

#### 四、发行人历史财务数据

表 6-9：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日 (重述后)	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>					
货币资金	1,609,911.70	1,981,251.12	1,055,751.23	244,040.33	191,550.80
交易性金融资产	167,828.17	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	111,047.40	54,187.63	54,187.63	63,867.53
衍生金融资产	-	1,580.56	1,374.86	1,374.86	220.67
应收票据及应收账款	207,573.66	119,544.30	57,109.07	21,730.91	23,427.25

其中：应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	207,573.66	119,544.30	57,109.07	21,730.91	23,427.25
预付款项	63,250.13	39,512.63	49,617.80	32,985.44	42,274.58
其他应收款	114,493.78	68,374.03	613,903.07	9,879.75	25,333.97
存货	3,809,642.80	3,080,559.92	2,347,396.88	307,383.12	325,358.37
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	968.12
其他流动资产	549,764.42	398,279.05	123,347.06	44,183.94	27,879.56
<b>流动资产合计</b>	<b>6,522,464.67</b>	<b>5,800,149.02</b>	<b>4,302,687.61</b>	<b>716,708.87</b>	<b>700,880.85</b>
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产	-	126,848.25	180,916.48	180,328.48	202,817.04
长期股权投资	646,881.91	729,452.28	418,195.38	418,195.38	384,787.04
其他权益工具投资	110,956.78	-	-	-	-
投资性房地产	1,469,378.54	1,365,035.87	998,164.88	788,439.00	771,665.00
固定资产	315,841.65	192,081.98	197,658.60	190,744.17	140,467.79
在建工程	27,453.56	2,229.43	1,734.68	1,734.68	4,803.46
无形资产	145,211.90	54,673.14	51,402.68	51,324.84	53,649.35
商誉	105,069.18	73,263.20	28,452.70	28,452.70	29,291.78
长期待摊费用	22,685.23	10,503.12	9,147.26	9,040.47	386.36
递延所得税资产	116,343.76	109,720.14	58,918.58	26,600.14	29,149.80
其他非流动资产	135,561.48	61,456.83	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,095,383.99</b>	<b>2,725,264.24</b>	<b>1,944,591.24</b>	<b>1,694,859.86</b>	<b>1,617,017.62</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,617,848.66</b>	<b>8,525,413.25</b>	<b>6,247,278.85</b>	<b>2,411,568.72</b>	<b>2,317,898.47</b>
<b>流动负债：</b>					
短期借款	438,024.18	316,000.00	250,000.00	250,000.00	168,000.00
交易性金融负债	335,671.06	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	182,670.56	180,302.28	180,302.28	172,079.34
应付票据及应付账款	529,418.35	409,497.07	354,934.04	39,614.03	44,181.04
预收款项	1,636,872.25	1,459,769.44	895,920.08	31,809.37	48,494.20
应付职工薪酬	8,458.10	20,600.01	11,124.69	8,484.35	7,281.64
应交税费	430,430.44	355,896.45	223,767.85	22,749.57	18,358.11
其他应付款	463,744.65	445,623.78	703,569.95	107,529.42	96,263.02
一年内到期的非流动负债	400,892.48	319,852.02	293,401.76	56,271.51	57,438.30
应付短期融资券	-	100,000.00	-	-	100,000.00
其他流动负债	-	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>4,243,511.51</b>	<b>3,609,909.34</b>	<b>2,913,020.65</b>	<b>701,060.35</b>	<b>712,095.65</b>
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	1,115,083.32	887,931.89	672,567.46	308,356.67	290,270.83
应付债券	200,000.00	200,000.00	-	-	50,000.00
长期应付款	11,233.28	10,725.23	10,565.33	1,159.33	42.63
长期应付职工薪酬	987.90	845.38	751.07	751.07	741.80

预计负债	-	-	-	-	271.33
递延所得税负债	292,299.46	282,317.69	147,217.05	119,228.33	126,788.89
递延收益	30,913.08	18,268.73	18,703.72	1,724.79	1,883.43
其他非流动负债	398,000.00	298,000.00	140,000.00	140,000.00	42,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,048,517.04</b>	<b>1,698,088.92</b>	<b>989,804.63</b>	<b>571,220.19</b>	<b>511,998.91</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,292,028.54</b>	<b>5,307,998.26</b>	<b>3,902,825.28</b>	<b>1,272,280.54</b>	<b>1,224,094.56</b>
<b>所有者权益：</b>					
股本	388,106.39	388,106.39	143,732.20	143,732.20	143,732.20
资本公积金	1,123,369.53	1,115,000.14	875,861.70	98,291.36	91,915.51
其它综合收益	172,378.97	110,343.36	166,065.62	147,711.01	158,721.74
盈余公积金	136,225.65	136,225.65	105,665.22	78,353.68	70,237.67
未分配利润	1,133,796.39	1,120,270.59	870,317.15	640,386.72	592,560.04
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,953,876.92</b>	<b>2,869,946.12</b>	<b>2,161,641.89</b>	1,108,474.97	<b>1,057,167.15</b>
少数股东权益	371,943.20	347,468.87	182,811.68	30,813.21	36,636.75
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,325,820.12</b>	<b>3,217,415.00</b>	<b>2,344,453.57</b>	<b>1,139,288.18</b>	<b>1,093,803.91</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>9,617,848.66</b>	<b>8,525,413.25</b>	<b>6,247,278.85</b>	<b>2,411,568.72</b>	<b>2,317,898.47</b>

表 6-10: 发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度 (重述后)	2017 年度	2016 年度
<b>营业总收入</b>	<b>2,708,217.98</b>	<b>3,377,719.67</b>	<b>3,150,805.59</b>	<b>1,711,124.68</b>	<b>1,564,305.32</b>
营业收入	2,708,217.98	3,377,719.67	3,150,805.59	1,711,124.68	1,564,305.32
<b>营业总成本</b>	<b>2,486,206.48</b>	<b>2,981,307.43</b>	<b>2,777,644.74</b>	<b>1,665,126.44</b>	<b>1,518,201.91</b>
营业成本	2,064,645.42	2,508,945.79	2,341,664.84	1,437,071.37	1,317,764.53
税金及附加	113,645.60	163,658.79	164,153.66	22,540.30	17,112.02
销售费用	104,671.28	120,753.98	112,656.94	74,934.08	71,277.80
管理费用	159,168.82	154,207.01	111,961.52	97,075.89	100,031.05
财务费用	44,075.35	37,741.18	40,885.17	33,863.54	11,634.52
资产减值损失	-12.33	-3,999.33	6,322.60	-358.74	381.98
信用减值损失	-6,294.76	-	-	-	-
公允价值变动净收益	1,075.52	-15,844.26	10,993.41	-8,391.95	19,339.41
投资收益	7,774.18	78,489.21	44,876.14	43,476.14	-17,266.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-538.25	7,142.81	32,557.95	32,557.95	5,050.04
资产处置收益	13.49	-18.19	-74.59	-67.30	19,657.49
其他收益	964.83	4,178.99	795.24	764.54	-
<b>营业利润</b>	<b>225,532.43</b>	<b>463,217.99</b>	<b>429,751.05</b>	<b>81,779.67</b>	<b>67,833.54</b>

加：营业外收入	11,648.71	14,342.74	11,037.60	6,066.60	5,692.13
减：营业外支出	2,360.13	17,737.87	1,418.40	926.25	1,885.08
<b>利润总额</b>	<b>234,821.01</b>	<b>459,822.86</b>	<b>439,370.25</b>	<b>86,920.03</b>	<b>71,640.58</b>
减：所得税费用	71,899.10	117,593.93	104,851.15	21,146.41	27,118.56
<b>净利润</b>	<b>162,921.91</b>	<b>342,228.93</b>	<b>334,519.10</b>	<b>65,773.61</b>	<b>44,522.02</b>
减：少数股东损益	39,020.06	40,155.24	45,933.15	-4,250.57	-3,362.43
归属于母公司所有者的净利润	123,901.86	302,073.69	288,585.95	70,024.18	47,884.45
加：其他综合收益	62,038.24	-53,000.36	-10,958.63	-10,958.63	157,545.37
综合收益总额	224,960.15	289,228.58	323,560.47	54,814.99	202,067.39
减：归属于少数股东的综合收益总额	39,022.68	42,877.14	45,985.25	-4,198.47	-316.22
归属于母公司普通股股东综合收益总额	185,937.47	246,351.43	277,575.22	59,013.45	202,383.61

表 6-11：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度 (重述后)	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金	3,032,607.27	3,663,391.55	2,975,447.70	1,944,853.56	1,801,839.81
收到的税费返还	5,891.16	16,917.60	7,723.12	4,872.02	4,851.77
收到其他与经营活动有关的现金	98,426.25	728,221.03	703,654.51	51,379.21	49,671.36
经营活动现金流入小计	3,136,924.68	4,408,530.18	3,686,825.33	2,001,104.79	1,856,362.94
购买商品、接受劳务支付的现金	2,274,205.50	2,367,230.67	2,000,511.64	1,668,678.00	1,601,291.52
支付给职工以及为职工支付的现金	154,530.45	131,421.64	106,116.88	84,393.16	85,408.44
支付的各项税费	333,858.09	280,946.41	173,856.93	52,026.01	58,076.84
支付其他与经营活动有关的现金	443,612.45	871,195.89	690,376.75	84,695.08	71,863.06
经营活动现金流出小计	3,206,206.49	3,650,794.60	2,970,862.19	1,889,792.25	1,816,639.86
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-69,281.81</b>	<b>757,735.58</b>	<b>715,963.14</b>	<b>111,312.54</b>	<b>39,723.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金	384,856.86	478,281.52	457,223.25	457,223.25	185,688.51
取得投资收益收到的现金	31,811.10	35,346.33	25,292.63	25,292.63	13,334.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	51.31	59.28	72.34	71.93	21,222.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-	1,280.97
收到其他与投资活动有关的现金	80,777.16	2,297.21	68,785.19	99.03	450.18
投资活动现金流入小计	497,496.43	515,984.34	551,373.40	482,686.85	221,977.09

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,024.31	92,657.26	79,063.55	75,354.58	156,820.76
投资支付的现金	436,213.19	512,889.84	456,149.01	456,149.01	250,128.02
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	95,566.77	70,614.82	-	-	474.36
支付其他与投资活动有关的现金	689.97	68,349.14	4,250.02	4,245.43	27,925.50
投资活动现金流出小计	560,494.24	744,511.06	539,462.58	535,749.03	435,348.65
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-62,997.81</b>	<b>-228,526.72</b>	<b>11,910.83</b>	<b>-53,062.18</b>	<b>-213,371.56</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金	1,039.59	43,472.78	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,039.59	150.00	-	-	-
取得借款收到的现金	696,305.00	713,709.77	378,981.96	216,388.00	339,222.35
发行债券收到的现金	-	300,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	697,344.59	1,057,182.55	378,981.96	216,388.00	339,222.35
偿还债务支付的现金	558,944.62	618,328.93	638,530.32	167,274.90	114,851.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	280,609.22	162,661.82	112,090.99	51,535.84	60,847.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	197,285.95	18,475.60	15,022.45	1,003.46	2,541.67
支付其他与筹资活动有关的现金	3,303.20	2,152.80	2,624.19	1,298.11	1,035.54
筹资活动现金流出小计	842,857.03	783,143.55	753,245.50	220,108.85	176,734.74
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-145,512.44</b>	<b>274,039.00</b>	<b>-374,263.54</b>	<b>-3,720.85</b>	<b>162,487.60</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>2,051.61</b>	<b>2,145.35</b>	<b>-2,040.15</b>	<b>-2,039.99</b>	<b>203.43</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-275,740.45</b>	<b>805,393.21</b>	<b>351,570.28</b>	<b>52,489.53</b>	<b>-10,957.45</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,675,539.40	864,291.12	512,720.84	191,550.80	202,508.25
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,399,798.95</b>	<b>1,669,684.34</b>	<b>864,291.12</b>	<b>244,040.33</b>	<b>191,550.80</b>

表 6-12：发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	486,451.22	468,936.20	173,119.32	124,479.60
交易性金融资产	142,300.26	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	107,713.92	50,565.87	60,236.91
应收票据及应收账款	52.96	111.91	184.34	120.69
其中：应收票据	-	-	-	-

应收账款	52.96	111.91	184.34	120.69
预付款项	1,442.01	445.62	381.27	77.80
其他应收款	1,451,205.45	534,488.28	402,016.15	367,184.17
其中：应收利息	-	521.38	873.50	210.99
应收股利	284,388.15	123.81	69.37	40.39
存货	1,760.55	1,760.98	303.30	303.32
其他流动资产	30,009.47	10,034.71	40,056.70	20,019.83
<b>流动资产合计</b>	<b>2,113,221.92</b>	<b>1,123,491.63</b>	<b>666,626.96</b>	<b>572,422.32</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	59,368.90	114,870.77	123,225.13
长期股权投资	2,259,539.99	2,247,783.93	480,064.62	466,895.34
其他权益工具投资	12,668.54	-	-	-
投资性房地产	202,431.00	202,431.00	198,926.00	192,247.00
固定资产	29,702.30	31,693.00	34,559.64	38,835.66
在建工程	1,171.78	43.19	3.12	213.31
无形资产	379.85	444.35	193.80	151.05
长期待摊费用	614.62	810.52	1,020.98	-
递延所得税资产	9,048.70	4,892.38	4,307.43	1,651.26
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,515,556.79</b>	<b>2,547,467.26</b>	<b>833,946.36</b>	<b>823,218.75</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,628,778.71</b>	<b>3,670,958.89</b>	<b>1,500,573.32</b>	<b>1,395,641.07</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	436,000.00	266,000.00	235,000.00	168,000.00
应付票据及应付账款	285.96	436.26	544.26	635.41
预收款项	270.53	546.08	420.88	401.42
应付职工薪酬	0.00	4,768.36	1,581.56	1,778.05
应交税费	815.38	8,480.47	1,161.51	6,363.97
其他应付款	750,041.54	260,562.12	278,915.55	252,813.95
其中：应付利息	16,826.18	12,559.20	3,165.22	4,129.89
应付股利	4,931.50	1,014.63	1,014.63	1,014.63
一年内到期的非流动负债	-	42,000.00	50,000.00	50,000.00
应付短期融资券	-	100,000.00	-	100,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,187,413.41</b>	<b>682,793.30</b>	<b>567,623.77</b>	<b>579,992.79</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	70,000.00	20,000.00	-	-
应付债券	200,000.00	200,000.00	-	50,000.00
递延所得税负债	53,052.00	50,857.86	62,892.60	66,307.01
递延收益	75.39	72.39	142.16	60.31
其他非流动负债	398,000.00	298,000.00	140,000.00	42,000.00



非流动负债合计	721,127.39	568,930.25	203,034.76	158,367.32
负债合计	1,908,540.80	1,251,723.54	770,658.53	738,360.11
所有者权益：				
股本	388,106.39	388,106.39	143,732.20	143,732.20
资本公积	1,461,268.77	1,460,631.27	97,162.70	90,676.98
其他综合收益	74,189.40	68,879.31	130,158.32	144,245.77
盈余公积	94,785.34	94,785.34	78,353.68	70,237.67
未分配利润	701,888.02	406,833.03	280,507.88	208,388.34
所有者权益合计	2,720,237.91	2,419,235.34	729,914.79	657,280.96
负债和所有者权益总计	4,628,778.71	3,670,958.89	1,500,573.32	1,395,641.07

表 6-13：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	21,541.06	31,695.25	30,428.60	26,465.69
营业收入	21,541.06	31,695.25	30,428.60	26,465.69
营业总成本	40,606.14	55,995.67	26,751.11	17,123.90
营业成本	5,415.00	8,163.93	8,057.57	7,893.08
税金及附加	1,109.56	3,367.81	1,401.02	1,849.00
销售费用	318.52	412.46	377.44	334.29
管理费用	13,187.60	26,501.16	17,071.57	11,863.18
财务费用	20,574.91	17,564.39	19,094.75	-5,918.50
资产减值损失	0.00	-14.08	-19,251.24	1,102.84
信用减值损失	-0.54	-	-	-
其他经营收益	408,285.25	197,439.51	88,879.19	42,016.50
公允价值变动净收益	2,748.46	-4,372.89	1,408.00	2,284.00
投资收益	405,337.20	201,573.75	87,494.23	20,104.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,391.32	2,951.52	12,589.79	5,797.48
资产处置收益	-8.09	-0.28	-23.04	19,628.45
其他收益	207.68	238.93	-	-
营业利润	389,220.17	173,139.07	92,556.67	51,358.30
加：营业外收入	56.99	282.42	107.18	94.79
减：营业外支出	137.21	581.32	365.27	782.81
利润总额	389,139.96	172,840.17	92,298.57	50,670.28
减：所得税费用	-5,116.18	8,523.53	-2,310.21	12,563.76

净利润	394,256.14	164,316.64	94,608.78	38,106.52
加: 其他综合收益	4,998.82	-61,279.01	-14,087.45	139,364.62
综合收益总额	399,254.96	103,037.63	80,521.33	177,471.14

表 6-14: 发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位: 元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,613.38	13,852.11	13,033.93	11,328.79
收到的税费返还	0.29	262.37	133.12	98.18
收到其他与经营活动有关的现金	459,897.80	29,475.97	58,068.20	53,877.40
经营活动现金流入小计	465,511.47	43,590.45	71,235.25	65,304.37
购买商品、接受劳务支付的现金	2,133.58	5,210.68	5,534.12	4,184.58
支付给职工以及为职工支付的现金	9,275.80	9,248.04	5,848.12	5,821.08
支付的各项税费	8,563.40	7,084.87	7,683.94	2,615.11
支付其他与经营活动有关的现金	569,733.23	239,337.73	47,456.24	81,762.05
经营活动现金流出小计	589,706.02	260,881.32	66,522.43	94,382.82
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-124,194.56</b>	<b>-217,290.87</b>	<b>4,712.83</b>	<b>-29,078.45</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	314,604.56	477,866.18	438,782.00	185,138.29
取得投资收益收到的现金	130,166.62	137,693.97	74,036.65	42,864.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19.80	18.24	7.04	21,121.13
投资活动现金流入小计	444,790.98	615,578.39	512,825.70	249,123.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,091.33	772.51	1,037.64	639.48
投资支付的现金	315,446.32	468,016.77	455,646.99	224,310.47
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,997.69	95,370.80	-	-
投资活动现金流出小计	331,535.34	564,160.08	456,684.63	224,949.95
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>113,255.64</b>	<b>51,418.31</b>	<b>56,141.06</b>	<b>24,173.49</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	-	1,653.38	-	-
取得借款收到的现金	300,000.00	259,000.00	165,000.00	112,000.00
发行债券收到的现金	-	300,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	300,000.00	560,653.38	165,000.00	112,000.00
偿还债务支付的现金	142,000.00	50,000.00	150,000.00	110,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	128,763.78	47,932.12	26,358.46	37,028.66
支付其他与筹资活动有关的现金	805.14	1,056.02	855.70	796.77

筹资活动现金流出小计	271,568.93	98,988.14	177,214.16	147,825.43
筹资活动产生的现金流量净额	28,431.07	461,665.24	-12,214.16	-35,825.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	22.86	24.20	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	17,515.02	295,816.88	48,639.72	-40,730.38
加：期初现金及现金等价物余额	468,936.20	173,119.32	124,479.60	165,209.99
六、期末现金及现金等价物余额	486,451.22	468,936.20	173,119.32	124,479.60

## 五、发行人财务情况分析

### (一) 资产结构分析

表 6-15: 发行人近三年及一期资产结构情况

单位：万元、%

项目	2019年9月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	6,522,464.67	67.82	5,800,149.02	68.03	716,708.87	29.72	700,880.85	30.24
非流动资产合计	3,095,383.99	32.18	2,725,264.24	31.97	1,694,859.86	70.28	1,617,017.62	69.76
资产总计	9,617,848.66	100.00	8,525,413.25	100.00	2,411,568.72	100.00	2,317,898.47	100.00

2016-2018年及2019年9月末,公司合并报表口径的资产规模稳步增长,发行人总资产规模分别为231.79亿元、241.16亿元和852.54亿元。从资产结构来看,2016年-2018年及2019年9月末流动资产占总资产的比例分别为30.24%、29.72%、68.03%和67.82%。2018年发行人收购上海星泓、闵祥地产等24家地产行业公司的全部或部分股权,存货中的开发成本大幅增加,导致流动资产占比大幅增长。

#### 1、流动资产结构分析

表 6-16: 发行人近三年流动资产结构分析

单位：万元、%

项目	2019年9月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,609,911.70	24.68	1,981,251.12	34.16	244,040.33	34.05	191,550.80	27.33
交易性金融资产	167,828.17	2.57	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	111,047.40	1.91	54,187.63	7.56	63,867.53	9.11
衍生金融资产	-	-	1,580.56	0.03	1,374.86	0.19	220.67	0.03

应收账款	207,573.66	3.18	119,544.30	2.06	21,730.91	3.03	23,427.25	3.34
预付款项	63,250.13	0.97	39,512.63	0.68	-	-	42,274.58	6.03
其他应收款	114,493.78	1.76	725.69	0.01	21,730.91	3.03	10,082.59	1.44
应收利息	57.00	0.00	18,123.81	0.31	32,985.44	4.60	210.99	0.03
应收股利	75.00	0.00	68,374.03	1.18	9,879.75	1.38	15,040.39	2.15
存货	3,809,642.80	58.41	3,080,559.92	53.11	307,383.12	42.89	325,358.37	46.42
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	968.12	0.14
其他流动资产	549,764.42	8.43	398,279.05	6.87	44,183.94	6.16	27,879.56	3.98
<b>流动资产合计</b>	<b>6,522,464.67</b>	<b>100.00</b>	<b>5,800,149.02</b>	<b>100.00</b>	<b>716,708.87</b>	<b>100.00</b>	<b>700,880.85</b>	<b>100.00</b>

2016-2018 年和 2019 年 9 月末，公司流动资产总额分别是 70.09 亿元、71.67 亿元、580.01 亿元和 652.25 亿元，主要由存货、货币资金、应收账款、其他流动资产及以公允价值计算且变动计入当期损益的金融资产构成。2016 年末上述科目占流动资产的比例分别是 46.42%、27.33%、3.34%、6.03%和 9.11%；2017 年末上述科目占流动资产的比例分别是 42.89%、34.05%、3.03%、6.16%和 7.56%；2018 年末上述科目占流动资产的比例分别是 53.11%、34.16%、2.06%、6.87%和 1.91%；2019 年 9 月末新会计准则将“以公允价值计算且变动计入当期损益的金融资产”划分入交易性金融资产和其他权益工具投资，存货、货币资金、应收账款、预付账款、其他流动资产及交易性金融资产占流动资产的比例分别是 58.41%、24.68%、3.18%、0.97%、8.43%和 2.57%。

### （1）货币资金

2016-2018 年和 2019 年 9 月末，公司的货币资金分别为 19.16 亿元、24.40 亿元、198.13 亿元和 160.99 亿元。货币资金中含有部分黄金 T+D 业务缴纳的保证金，开仓时金交所按购买黄金价格的一定比例收取保证金，在交易未平仓期间该笔保证金冻结；黄金租赁业务无需缴纳保证金。公司货币资金的规模和占比都相对较高，主要是由于公司主营的黄金饰品等业务在日常经营周转中对货币资金的需求较高。2016 年末，公司短期理财部分赎回，货币资金较年初减少 1.09 亿元。2017 年末，货币资金较年初增加 5.25 亿元，主要原因为 2017 年底发行了 9.8 亿元的中期票据，2018 年发行人因重大资产重组净增加合并 55 家子公司，并发行了 20 亿元的中期票据和 10 亿元的超短期融资券。截至 2019 年 9 月末，货币资金比期初减少 371,339.42 万元，同比下降 18.74%，主要是因为发行人归还了到期债务。

表 6-17：发行人近三年及一期货币资金明细

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
	折算人民币金额	折算人民币金额	折算人民币金额	折算人民币金额
现金	497.08	1,073.49	945.21	848.08
银行存款	1,594,150.71	1,948,328.80	230,906.89	182,923.08
其他货币资金	15,263.90	31,848.83	12,188.24	7,779.64
<b>合计</b>	<b>1,609,911.69</b>	<b>1,981,251.12</b>	<b>244,040.33</b>	<b>191,550.80</b>

注：截至 2019 年 9 月末，受限制的银行存款为 210,113.00 万元；截至 2018 年末，银行存款在受限货币资金为 311,566.78 万元，主要为使用受限制的预售房款。

表 6-18: 2019 年 9 月末发行人各板块银行存款分布

单位：万元

资金分布	银行存款余额	占比	备注
豫园股份（本部）	520,597	32.66%	豫园产业板块资金主要在总部留存
各境外子公司	61,198	3.84%	境外各子公司留存资金
各产业板块子公司	59,352	3.72%	各产业板块处于经营需求留存（或未及上收）的存款
地产板块各子公司	953,004	59.78%	各地产板块留存资金，以注入资产包资金为主
<b>合计</b>	<b>1,594,151</b>	<b>100%</b>	

发行人各产业板块主要基于重组前各产业板块业务，对下属子公司通过内部资金池集中管理，除境外各子公司资金、各产业板块子公司仅留存业务必要的少量资金，比如珠宝时尚集团的黄金 T+D 业务保证金、以自动扣款方式缴纳水电煤、税费等的银行账户资金之外，经营资金均通过资金池向总部集中、统筹资金调度使用、统借统还。地产业务板块开发、销售回款等主要以各个项目公司为载体，资金主要在各具体项目公司留存或在地产板块子公司之间调度。

## （2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

2017 年，财政部修订了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。准则规定，在准则实施日，企业应当按照规定对金融工具进行分类和计量，涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，无需调整。2016 年-2018 年末，发行人以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分别为 63,867.53 万元、54,187.63 万元和 111,047.40 万元。2016 年末较 2015 年末增加 17.58%，主要系新增德邦德利理财 B 投资所致；2017 年末较 2016 年末减少主要系货币型基金减少；2018 年末较 2017 年末增加主要来自权益工具投资增加

37,024.19 万元；2019 年新会计准则将“以公允价值计算且变动计入当期损益的金融资产”划分入交易性金融资产和其他权益工具投资，2019 年 9 月末交易性金融资产为 167,828.15 万元。

### （3）应收账款

公司 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末应收账款账面净值分别为 23,427.25 万元、21,730.91 万元、119,544.30 万元和 207,573.66 万元，占流动资产的比例分别为 3.34%、3.03%、2.06%和 1.38 %。公司应收账款分为按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款及单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款。2019 年 9 月末应收账款较 2018 年末增长 73.64%，主要原因是 2019 年 9 月珠宝时尚集团大型订货会影响所致，公司珠宝时尚集团大型订货会成交量约 7 吨，订单总额 24.5 亿元，正常账期 30 天，因订货会在 2019 年 9 月中举行，截止 9 月末未收回的货款影响应收账款余额近 10 亿元。

对于按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，2016-2018 年应收账款主要集中在 1 年以内。2016-2018 年，公司账龄在 1 年内的应收账款占比分别为 99.74%、98.71%和 99.38%。

**表 6-19: 发行人近三年按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款账龄及坏账准备情况**

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内	111,648.16	99.38	1,393.54	16,354.43	98.71	175.94	21,274.25	99.74	1,063.71
1-2 年	569.98	0.51	57.00	180.99	1.09	18.1	24.18	0.11	1.21
2-3 年	99.31	0.09	49.65	8.60	0.05	4.3	-	-	-
3 年以上	32.39	0.03	32.39	23.78	0.14	23.78	31.80	0.15	1.59
<b>合计</b>	<b>112,349.83</b>	<b>100</b>	<b>1,532.58</b>	<b>16,567.80</b>	<b>100.00</b>	<b>222.12</b>	<b>21,330.22</b>	<b>100.00</b>	<b>1,066.51</b>

2018 年末按欠款方归集的期末账面余额前五名应收账款汇总金额 64,389.05 万元，占应收账款期末余额合计数的比例 52.05%，前五大均为非关联方客户。

**表 6-209: 2018 年末公司应收账款前五名单位情况**

单位：万元

单位	账面余额	账龄	占比应收账款总额	与发行人关系
客户一	57,739.50	一年以内	46.67%	非关联方客户
客户二	4,477.16	一年以内	3.62%	非关联方客户
客户三	838.95	一年以内	0.68%	非关联方客户
客户四	668.48	一年以内	0.54%	非关联方客户

客户五	664.96	一年以内	0.54%	非关联方客户
合计	64,389.05		52.05%	

2019年9月末按欠款方归集的期末账面余额前五名应收账款汇总金额74,477.09万元,占应收账款期末余额合计数的比例35.88%,前五大均为非关联方客户。

表 6-21: 2019 年 9 月末公司应收账款前五名单位情况

单位: 万元

单位	账面余额	账龄	占比应收账款总额	与发行人关系
客户一	41,168.39	1-2 年	19.83%	非关联方客户
客户二	28,869.75	1-2 年	13.91%	非关联方客户
客户三	1,655.07	一年以内	0.80%	非关联方客户
客户四	1,458.30	一年以内	0.70%	非关联方客户
客户五	1,325.58	一年以内	0.64%	非关联方客户
合计	<b>74,477.09</b>		<b>35.88%</b>	

#### (4) 预付账款

公司 2016-2018 年及 2019 年 9 月末公司预付账款分别为 42,274.58 万元、32,985.44 万元、39,512.63 万元和 63,250.13 万元,占流动资产的比例分别为 6.03%、4.60%、0.68%和 0.97%,主要是预付给供应商的货款。

从预付账款账龄结构来看,主要集中在 1 年以内,2016-2018 年账龄 1 年以内的预付账款占比分别为 86.79%、97.85%和 93.85%。

表 6-22: 发行人近三年预付账款账龄情况

单位: 万元

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	37,082.50	93.85%	32,650.31	98.99%	36,688.71	86.79%
1-2 年	1,994.18	5.05%	1.20	-	5,585.88	13.21%
2-3 年	43.48	0.11%	333.93	1.01%	-	-
3 年以上	392.47	0.99%	-	-	-	-
合计	<b>39,512.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>32,985.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>42,274.58</b>	<b>100.00%</b>

表 6-23: 2018 年末发行人预付账款前五名单位情况

单位: 万元

单位	与发行人关系	金额	占预付账款总额的比例
供应商一	非关联方	3,174.62	8.03%
供应商二	非关联方	3,084.71	7.81%

供应商三	非关联方	1,038.47	2.63%
供应商四	非关联方	781.92	1.98%
供应商五	非关联方	757.70	1.92%
合计		<b>8,837.41</b>	<b>22.37%</b>

表 6-24: 2019 年 9 月末发行人预付账款前五名单位情况

单位: 万元

单位	与发行人关系	金额	占预付账款总额的比例
供应商一	非关联方	2,274.33	3.60%
供应商二	非关联方	1,944.12	3.07%
供应商三	非关联方	1,545.24	2.44%
供应商四	非关联方	1,490.27	2.36%
供应商五	非关联方	979.49	1.55%
合计		<b>8,233.95</b>	<b>13.02%</b>

2018 年末按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 8,837.41 万元, 占预付款项期末余额合计数的比例 22.37%, 前五大供应商均为发行人非关联方公司。2019 年 9 月末发行人预付账款前 5 大单位合计金额 8,233.95 万元, 占预付款项期末余额合计数的比例 13.02%, 前五大供应商均为发行人非关联方公司。

#### (5) 其他应收款

公司的其他应收款主要由项目合作公司往来及其他、应收旧金回收款和保证金构成。其中, 保证金主要为黄金珠宝专柜保证金。2016-2018 年及 2019 年 9 月末公司其他应收款分别为 25,333.97 万元、9,879.75 万元、68,374.03 万元和 114,493.78 万元, 占流动资产的比例分别为 1.44%、1.38%、0.01%和 1.76%。公司的其他应收款主要由项目株式会社星野 ResortTomamu 应收业主款项、应收旧金回收款和保证金构成, 全部为经营性其他应收款。其中, 保证金主要为黄金珠宝专柜保证金。2018 年末发行人其他应收款较 2017 年末增长 592.06%, 主要为重大资产重组合并子公司后余额上升。

表 6-25: 近一年及一期发行人其他应收款性质分类情况

项目	2019 年 9 月末余额	2018 年末余额
应收利息	75.00	725.69
应收股利	57.01	18,123.81
其他应收款	114,361.77	49,524.53
合计	<b>114,493.78</b>	<b>68,374.03</b>

表 6-26: 2018 年末发行人其他应收款前五名单位情况



单位：万元

单位	与本公司的关系	金额	年限	占其他应收款的比例
公司 1	非关联方	20,000.00	1 年以内	37.20%
公司 2	非关联方	5,000.00	1-2 年	9.30%
公司 3	非关联方	2,537.49	3 年以上	4.72%
公司 4	非关联方	2,179.70	1 年以内	4.05 %
公司 5	非关联方	793.50	3 年以上	1.48%
合计		<b>30,510.68</b>		<b>56.75%</b>

表 6-27: 2019 年 9 月末发行人其他应收款前五名单位情况

单位：万元

单位	与本公司的关系	金额	年限	占其他应收款的比例
公司 1	非关联方	20,000.00	1-2 年	17.47%
公司 2	非关联方	6,826.75	1 年以内	5.96%
公司 3	非关联方	5,132.80	1 年以内	4.48%
公司 4	非关联方	5,000.00	2-3 年	4.37%
公司 5	非关联方	4,945.80	1 年以内	4.32%
合计		<b>41,905.35</b>		<b>36.60%</b>

2018 年末发行人其他应收款前五名合计金额 30,510.68 万元，占总额比重 56.75%，其中 2 笔应收款期限在 3 年以上，金额均较小。2019 年 9 月末发行人其他应收款前五名合计金额 41,905.35 万元，占总额比重 36.60%。

#### (6) 存货

发行人 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末的存货分别为 32.54 亿元、30.74 亿元、308.06 亿元和 380.96 亿元，占流动资产的比例分别为 46.42%、42.89%、53.11% 和 58.41%。发行人的存货构成主要为库存商品、发出商品、开发成本和开发产品，其中库存商品主要为加工完成的黄金饰品，开发成本为在建房产项目。2018 年公司受让了 26 家房地产企业部分或全部股权，存货构成主要为开发成本和开发产品，占比 90%以上。2018 年末公司存货比年初增加 277 亿元，主要由于重大资产重组后收购房地产子公司，开发成本和开发产品大幅上升造成。

表 6-28: 发行人近三年及一期末存货明细

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	净额	占比	净额	占比	净额	占比	净额	占比
原材料	17,097.67	0.45%	9,674.14	0.31%	9,164.81	2.98%	5,042.77	1.55%
在产品	10,560.40	0.28%	3,331.76	0.11%	2,837.60	0.92%	14,812.73	4.55%

周转材料	696.27	0.02%	152.06	0.00%	291.03	0.09%	328.87	0.10%
低值易耗品	1,511.98	0.04%	981.78	0.03%	985.96	0.32%	1,074.85	0.33%
库存商品	28,294.32	0.74%	177,851.31	5.77%	214,631.08	69.83%	211,583.02	65.03%
发出商品	136,273.23	3.58%	5,575.18	0.18%	15,841.06	5.15%	26,005.90	7.99%
委托加工物资	1,111.75	0.03%	1,007.57	0.03%	4,186.51	1.36%	5,965.58	1.83%
委托代销商品	152,246.36	4.00%	14,089.13	0.46%	5,647.69	1.84%	8,801.90	2.71%
开发产品	839,268.24	22.03%	883,976.18	28.70%	24,849.09	8.08%	45.09	0.01%
开发成本	2,622,582.58	68.84%	1,983,920.82	64.40%	28,948.29	9.42%	51,697.66	15.89%
<b>合计</b>	<b>3,809,642.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,080,559.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>307,383.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>325,358.37</b>	<b>100.00%</b>

表 6-29：2018 年末开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计开发投资总额	2018 年末数
上海-金豫兰庭项目	2015 年	2019 年	12.58 亿元	23,156.82
南京-宴南都花园项目	2016 年	2019 年	42.15 亿元	59,075.78
宁波-兰亭项目	2016 年	2020 年	5.05 亿元	14,419.37
三亚-复地·鹿岛项目	2015 年	2019 年	56.82 亿元	126,041.94
长沙-崑玉国际项目	2019 年	2021 年	19.11 亿元	35,863.92
苏州-健康蜂巢商务中心项目	2016 年	2019 年	8.40 亿元	42,596.16
天津-悦诚花园项目	2018 年	2020 年	38.48 亿元	18,895.78
南京-御钟山花园项目	2020 年	2022 年	69.91 亿元	188,059.22
武汉-海上海项目	2015 年	2019 年	37.88 亿元	22,483.89
成都-复地金融岛项目	2015 年	2022 年	78.14 亿元	154,580.60
北京-复地通运府/复地时代中心（暂定）	2018 年~2019 年	2020 年~2022 年	42.02 亿元	175,226.25
南京-大浦塘（暂定）	2019 年	2020 年	24.92 亿元	96,022.72
北京-复地金融中心项目	2018 年	2019 年	31.73 亿元	248,769.74
宁波-星悦城项目	2015 年	2020 年	45.20 亿元	298,787.04
长沙-复地星光天地项目	2016 年	2019 年	24.29 亿元	177,007.33
安康-中国西北（安康）国际天贸物流城项目	2014 年	2018 年	10.46 亿元	-
安康-天悦城项目	2018 年	2022 年	13.68 亿元	41,975.85
合肥-云谷名庭/智慧金融城项目	2016 年	2020 年	66.00 亿元	157,746.85
其他项目				103,211.53
<b>合计</b>				<b>1,983,920.82</b>

表 6-30：2018 年末存货跌价准备情况

单位：万元

项目	2018 年初 初余额	2018 年增加金额		2018 年减少金额		2018 年末余 额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	1,173.75	1,101.58		1,158.96		1,116.37
开发产品	4,043.94	209.09		3,015.80		1,237.23
<b>合计</b>	<b>5,217.69</b>	<b>1,310.67</b>		<b>4,174.76</b>		<b>2,353.61</b>

## (7) 其他流动资产

发行人 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末的其他流动资产分别为 2.79 亿元、4.42 亿元、39.83 亿元和 54.98 亿元，占流动资产的比例分别为 3.98%、6.16%、6.87%和 58.41%。2018 年末，发行人其他流动资产较 2017 年末大幅增长，主要是由于豫园重大资产重组项目并表所致；2019 年 9 月末其他流动资产较 2018 年末增长 38.03%，主要由于公司物业开发项目预缴税金增加所致。

表 6-31: 2019 年 9 月末其他流动资产情况

单位：万元

留抵税额	2019 年 9 月末余额
待抵扣进项税额	967
待认证进项税额	691
增值税留抵税额及现代服务业进项税 加计划扣除	7,204
<b>预缴各项税费</b>	<b>211,028</b>
汉正街借款本金&利息	297,643
结构性理财	30,000
其他	2,231
<b>合计</b>	<b>549,764</b>

## 2、非流动资产结构分析

表 6-32: 发行人近三年及一期非流动资产结构分析

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	126,848.25	4.65	180,328.48	10.64	202,817.04	12.54
长期股权投资	646,881.91	20.90	729,452.28	26.77	418,195.38	24.67	384,787.04	23.80
其他权益工具投资	110,956.78	3.58	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	1,469,378.54	47.47	1,365,035.87	50.09	788,439.00	46.52	771,665.00	47.72
固定资产	315,841.65	10.20	192,081.98	7.05	190,744.17	11.25	140,467.79	8.69
在建工程	27,453.56	0.89	2,229.43	0.08	1,734.68	0.10	4,803.46	0.30

无形资产	145,211.90	4.69	54,673.14	2.01	51,324.84	3.03	53,649.35	3.32
商誉	105,069.18	3.39	73,263.20	2.69	28,452.70	1.68	29,291.78	1.81
长期待摊费用	22,685.23	0.73	10,503.12	0.39	9,040.47	0.53	386.36	0.02
递延所得税资产	116,343.76	3.76	109,720.14	4.03	26,600.14	1.57	29,149.80	1.80
其他非流动资产	135,561.48	4.38	61,456.83	2.26	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,095,383.99</b>	<b>100.00</b>	<b>2,725,264.24</b>	<b>100.00</b>	<b>1,694,859.86</b>	<b>100.00</b>	<b>1,617,017.62</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期，公司非流动资产的规模分别为 161.70 亿元、169.49 亿元、272.52 亿元和 309.54 亿元，在总资产中占比分别为 69.76%、70.28%、31.97%和 32.18%，2018 年以后占比快速下降。从发行人非流动资产构成来看，主要是长期股权投资、固定资产、可供出售金融资产（其他权益工具投资）和投资性房地产，2016-2018 年上述四项合计在非流动资产的占比分别为 92.75%、93.09%和 85.01%。2018 年投资性房地产较上年末增加 57.66 亿元，其中由在建工程/存货转入 31.04 亿元，并购获得 8.93 亿元。

#### （1）可供出售金融资产

2016-2018 年末，发行人可供出售金融资产分别为 202,817.04 万元、180,328.48 万元和 126,848.25 万元，2019 年 9 月末其他权益工具投资余额为 110,956.78 万元，在非流动资产中的占比分别为 12.54%、10.64%、4.65%和 3.58%。

2016-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人可供出售金融资产主要包括以公允价值计量的可供出售金融资产和以成本计量的可供出售金融资产，具体明细如下：

**表 6-33：发行人 2016 年末以公允价值计量的可供出售金融资产**

单位：万元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面价值	股份来源
601398	工商银行	9,973.59	0.0052%	8,158.50	购入
01833 (HK)	银泰商业	6,192.34	0.3452%	5,896.32	购入
601229	上海银行	7,133.12	0.5812%	81,237.65	购入
01210 (HK)	克莉丝汀	10,398.10	3.6577%	1,685.66	购入
<b>合计</b>		<b>33,697.15</b>		<b>96,978.13</b>	

**表 6-34：发行人 2017 年末以公允价值计量的可供出售金融资产**

单位：万元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面价值	股份来源
3618.HK	重庆农商行	1,600.64	0.04%	1,680.50	二级市场购入
0272.HK	瑞安房地产	8,354.08	0.42%	9,103.93	二级市场

					购入
601229	上海银行	6,738.11	0.55%	60,781.99	原始股
1210.HK	克莉丝汀	9,716.91	3.66%	1,914.99	原始股
<b>合计</b>		<b>26,409.74</b>	<b>4.66%</b>	<b>73,481.41</b>	

表 6-35: 发行人 2018 年末以公允价值计量的可供出售金融资产

单位: 万元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面价值	股份来源
3618HK	重庆农商行	3,800.61	0.09%	3,169.99	二级市场购入
0272HK	瑞安房地产	15,380.19	0.75%	13,702.62	二级市场购入
601229	上海银行	18.88	0.00%	187.62	原始股
1210 HK	克莉丝汀	10,185.26	4.00%	1,683.53	原始股
	<b>合计</b>	<b>29,384.94</b>		<b>18,743.76</b>	

表 6-36: 发行人 2016 年末以成本计量的可供出售金融资产

单位: 万元

被投资单位	账面余额	减值准备	本期红利
上海豫园旅游商城苏州公司	308.13	-	-
上海宝鼎投资股份有限公司	17.75	-	15.98
中汇投资有限公司	500.00	500.00	-
上海钻石交易所有限公司	195.89	110.00	-
上海新世界旅游纪念品有限公司	94.50	-	29.56
上海五角场黄金珠宝城实业发展有限公司	45.00	-	9.00
上海豫园商旅文化产业投资管理有限公司	800.00	-	-
上海公拍企业管理有限公司	10.00	-	-
上海星荟投资中心（有限合伙）	25,600.00	-	-
CMFCircus,L.P.	13,869.99	-	-
广州复星云通小额贷款有限责任公司	3,200.00	-	-
上海复星高科技集团财务有限公司	9,000.00	-	-
泰康人寿保险股份有限公司	29,602.42	-	2,546.33
PhoenixJoongAngCo.,Ltd（权益工具）	11,664.41	-	-
PhoenixJoongAngCo.,Ltd（债务工具）	11,540.83	-	-
<b>合计</b>	<b>106,448.91</b>	<b>610.00</b>	<b>2,600.87</b>

表 6-37: 发行人 2017 年末以成本计量的可供出售金融资产

单位: 万元

被投资单位	账面余额	减值准备	本期红利
上海豫园旅游商城苏州公司	308.13	-	-
上海宝鼎投资股份有限公司	17.75	-	12.78
中汇投资有限公司	500.00	500.00	-
上海钻石交易所有限公司	195.89	110.00	-
上海新世界旅游纪念品有限公司	94.50	-	32.26
上海五角场黄金珠宝城实业发展有限公司	45.00	-	9.00
上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	800.00	-	-
上海公拍企业管理有限公司	10.00	-	-
上海星荃投资中心（有限合伙）	25,600.00	-	-
CMF Circus,L.P.	12,961.34	-	-
广州复星云通小额贷款有限公司	3,200.00	-	-
上海复星高科技集团财务有限公司	9,000.00	-	450.00
泰康保险集团股份有限公司	29,602.42	-	2,546.33
Phoenix JoongAng Co., Ltd（权益工具）	10,900.27	-	-
Phoenix JoongAng Co., Ltd（债务工具）	12,971.77	-	-
杭州有朋网络技术有限公司	1,250.00	-	-
<b>合计</b>	<b>107,457.07</b>	<b>610.00</b>	<b>3,050.37</b>

表 6-38：发行人 2018 年末以成本计量的可供出售金融资产

单位：万元

被投资单位	账面余额	减值准备	本期红利
上海豫园旅游商城苏州公司	308.13	-	-
上海宝鼎投资股份有限公司	17.75	-	8.88
中汇投资有限公司	500.00	500.00	-
上海钻石交易所有限公司	195.89	110.00	-
上海新世界旅游纪念品有限公司	94.50	-	32.46
上海五角场黄金珠宝城实业发展有限公司	-	-	51.42
上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	800.00	-	-
上海公拍企业管理有限公司	10.00	-	-
上海星荃投资中心（有限合伙）	25,600.00	-	-
CMF Circus,L.P.	13,586.08	-	1,504.30
广州复星云通小额贷款有限公司	3,200.00	-	-
上海复星高科技集团财务有限公司	9,000.00	-	750.00
泰康保险集团股份有限公司	29,602.42	-	2,546.33
Phoenix JoongAng Co.,Ltd（权益工具）	11,425.65	-	-
Phoenix JoongAng Co.,Ltd（债务工具）	13,786.09	-	-
杭州有朋网络技术有限公司	-	-	-
上海云谷实业发展合伙企业（有限合伙）	200.00	-	-

襄阳星泓商贸发展有限公司	388.00	-	-
苏州众蓝投资管理中心（有限合伙） <sup>3</sup>	0.49	0.49	-
上海联海房产有限公司 <sup>4</sup>	530.96	530.96	-
<b>合计</b>	<b>109,245.94</b>	<b>1,141.45</b>	<b>4,893.39</b>

表 6-39: 发行人 2019 年 9 月末其他权益工具投资

单位: 万元

被投资单位	持股比例	期末账面原值
上海宝鼎投资股份有限公司	0.25%	357.03
上海钻石交易所有限公司	5%	139.77
上海新世界旅游纪念品有限公司	14%	144.25
广州复星云通小额贷款有限公司	16%	2,160.13
上海复星高科技集团财务有限公司	5%	9,867.37
CMF Circus,L.P.	2.78%	72,846.45
上海星荃投资中心（有限合伙）	16%	25,329.09
上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	16%	90.43
上海公拍企业管理有限公司	5%	22.28
<b>合计</b>		<b>110,956.78</b>

2017 年末，发行人可供出售金融资产合计 180,328.48 万元，较 2016 年末减少 22,488.56 万元，主要是由于上海银行股权的公允价值变动导致。2017 年，财政部修订了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。准则规定，在准则实施日，企业应当按照规定对金融工具进行分类和计量，涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，无需调整。截至 2019 年 9 月末，发行人其他权益工具投资合计 110,956.78 万元。

## (2) 长期股权投资

表 6-40: 发行人 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末长期股权投资情况

单位: 万元

被投资单位	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
<b>一、合营企业</b>				
洛阳联华兴宇置业有限公司	2459.70	2,417.46	2,891.26	2,763.57
洛阳上豫物业管理有限公司	16.51	20.56	17.82	18.22
上海星耀房地产发展有限公司	0	128,404.85	-	-

<sup>3</sup>苏州众蓝投资管理中心（有限合伙）本年新增系由于非同一控制企业合并，合并前已全额计提减值准备。

<sup>4</sup>上海联海房产有限公司本年新增系由于非同一控制企业合并，合并前已全额计提减值准备。

上海复毓投资有限公司	101,010.93	111,288.90	-	-
里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司	654.92	654.92	-	-
小计	104,142.05	242,786.69	2,909.08	2,781.79
<b>二、联营企业</b>				
招金矿业股份有限公司	252,899.32	250,497.28	248,195.26	231,972.57
上海友谊复星（控股）有限公司	68,192.48	63,621.80	80,702.50	83,155.64
上海童函春堂上虹药店有限公司	-	67,032.31	-	7.40
武汉中北房地产开发有限公司	65,952.48	6,084.12	86,388.53	66,869.63
苏州肯德基有限公司	75,690.72	80,403.68	-	-
杭州有朋网络技术有限公司	12,431.86	8,987.78	-	-
复星津美（上海）化妆品有限公司	9,572.12	-	-	-
浙江复逸化妆品有限公司	0	10,038.62	-	-
泉州星泽投资有限公司	8,039.38	-	-	-
宁波复星锐正创业投资合伙企业（有限合伙）	21,000.00	-	-	-
东莞市星豫珠宝实业有限公司	1,065.6	-	-	-
TomTailor Holding AG	21,908.64	-	-	-
澄江复城星邦房地产有限公司	5,987.26	-	-	-
上海童函春堂上虹药店有限公司	-	-	-	7.40
小计	542,739.86	486,665.59	415,286.29	382,005.24
<b>合计</b>	<b>646,881.91</b>	<b>729,452.28</b>	<b>418,195.38</b>	<b>384,787.04</b>

长期股权投资包括对合营企业及联营企业股权投资以及其他股权投资。2016-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 384,787.04 万元、418,195.38 万元、729,452.28 万元和 646,881.91 万元，占非流动资产的比例分别为 23.80%、24.67%、26.77%和 20.9%。2017 年末长期股权投资同比增加 8.68%，主要是参股公司武汉中北房地产开发有限公司和招金矿业股份有限公司利润较上年同期增加。2018 年末长期股权投资同比增加 311,256.90 万元，增幅为 74.42%，主要是投资了合营企业上海星耀房地产发展有限公司和上海复毓投资有限公司，两者合计金额为 239,693.75 万元，联营企业苏州肯德基有限公司 80,403.68 万元。发行人对联营企业招金矿业的投资占比最大，2016 年-2018 年分别占全部长期股权投资的 54.12%、60.29%和 34.34%。

### （3）投资性房地产

表 6-41：发行人近三年及一期投资性房地产明细

单位：万元

投资性房地产	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
房屋建筑物	908,351.58	831,378.77	441,368.74	436,207.53
土地使用权	21,489.02	21,489.02	18,424.26	18,287.47



在建工程	539,537.94	512,168.08	328,646.00	317,170.00
<b>合计</b>	<b>1,469,378.54</b>	<b>1,365,035.87</b>	<b>788,439.00</b>	<b>771,665.00</b>

2016-2018年及2019年9月末,公司投资性房地产账面价值分别是771,665.00万元、788,439.00万元、1,365,035.87万元和1,469,378.54万元,占非流动资产比例分别是47.72%、46.52%、50.09%和47.47%。公司投资性房地产主要是已出租的房屋建筑物和土地使用权,采用公允价值计量模式。2018年末投资性房地产同比增加73.13%,主要是房地产用途发生改变而将部分非投资性房地产转入投资性房地产,以及并购产生的投资性房地产资产增加。2019年9月末投资性房地产略有上升。

#### (4) 固定资产

**表 6-4238: 发行人近三年及一期固定资产明细**

单位: 万元

固定资产	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
房屋及建筑物	206,178.86	151,302.56	149,220.40	103,710.16
机器设备	88,123.10	20,311.76	20,436.43	21,798.67
运输设备	1,339.83	1,175.84	739.10	793.56
电子设备	13,145.98	10,824.77	12,228.85	2,558.81
固定资产装修	4,147.05	7,085.04	7,323.63	10,666.76
其他设备	2,906.84	1,382.02	795.76	939.84
<b>合计</b>	<b>315,841.65</b>	<b>192,081.98</b>	<b>190,744.17</b>	<b>140,467.79</b>

发行人固定资产构成主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、固定资产装修和其他设备。2016-2018年末,发行人的固定资产账面价值分别为14.05亿元、19.07亿元和19.21亿元,占非流动资产的比例分别为8.69%、11.25%和7.05%。2017年末固定资产较2016年末增加5.03亿元,同比增幅为35.79%,其中房屋及建筑物增加了6.00亿元,主要是因为北海道度假村项目因更新改造完成转入固定资产。2018年较2017年末的固定资产变化不大。2019年9月末,发行人固定资产账面价值31.58亿元,较2018年末增加12.38亿元,增幅164.43%,主要原因是并购购入公司并表原因,主要为:IGI、上海星珏投资管理有限公司。

发行人的固定资产构成主要是房屋及建筑物。2016-2018年末及2019年9月末,房屋及建筑物账面价值在发行人固定资产中占比分别为73.83%、78.23%、78.77%和65.28%。随着豫园商圈土地的不断增值,商业物业的价值也在大幅提升。鉴于企业使用成本法计算固定资产价值,因此尚未体现出由于地价上涨而带来的资产增值。

## (5) 在建工程

2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末,发行人在建工程账面金额分别为4,803.46万元、1,734.68万元、2,229.43万元和27,453.56万元,占非流动资产的比例分别为0.3%、0.09%、0.08和0.89%。2017年末在建工程同比减少63.89%,主要是因为北海道度假村项目因更新改造完成转入固定资产。2019年9月末,发行人在建工程较2018年末增加25,224.13万元,增幅1131.42%,主要原因是并购进入的新项目产生,主要为:如意情工厂建设项目、苏州新华饭店更新改造、豫园商圈一期整改项目、珠宝业务ERP、餐饮POS系统改造等存续项目的持续投入。

表 6-43: 2018 年末发行人在建工程明细

单位: 元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
洪庙乡	4,091,010.94	4,091,010.94	0.00
高桥村	3,109,274.38	3,109,274.38	0.00
ERP项目及数据库软件工程	442,789.80	0.00	442,789.80
北海道度假村酒店运营维护工程	8,001,212.48	0.00	8,001,212.48
豫园商城一期整改项目	3,998,507.55	0.00	3,998,507.55
沈阳置业美食广场装修工程	2,079,650.47	0.00	2,079,650.47
POS数据采集及网络改造	1,191,382.27	0.00	1,191,382.27
其他	6,580,767.90	0.00	6,580,767.90
<b>合计</b>	<b>29,494,595.79</b>	<b>7,200,285.32</b>	<b>22,294,310.47</b>

表 6-44: 2019 年 9 月末发行人在建工程明细

单位: 万元

项目	2019年9月末账面价值	2018年末账面价值
ERP项目及数据库软件工程	355.28	44.28
北海道度假村酒店运营维护工程	1,350.86	800.12
豫园商城一期整改项目	3,622.61	399.85
沈阳商城升级改造	940.91	207.97
POS数据采集及网络改造	266.18	119.14
苏州新华饭店更新改造	146.20	0.00
如意情工厂建设项目	20,367.41	0.00
其他	404.11	658.08
<b>合计</b>	<b>27,453.56</b>	<b>2,229.43</b>

## (6) 无形资产

2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末,发行人无形资产账面

金额分别为 53,649.35 万元、51,324.84 万元、54,673.14 万元和 145,211.90 万元，占非流动资产的比例分别为 3.32%、3.03%、2.01%和 4.69%。2019 年 9 月末无形资产较 2018 年末增长 165.60%，原因是并购项目并表导致（主要为：IGI 商标权、如意情工厂建设项目并入的土地使用权和专利权）。

#### （7）递延所得税资产

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人无形资产账面金额分别为 29,149.80 万元、26,600.14 万元、109,720.14 万元和 116,343.76 万元，占非流动资产的比例分别为 1.80%、1.57%、4.03%和 3.76%。2018 年末递延所得税资产中包含土地增值税报备计提递延所得税资产 67,748.40 万元。

## （二）负债结构分析

表 6-45：发行人近三年及一期负债结构情况表

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
流动负债合计	4,243,511.51	67.44%	3,609,909.34	68.01%	701,060.35	55.10%	712,095.65	58.17%
非流动负债合计	2,048,517.04	32.55%	1,698,088.92	31.99%	571,220.19	44.90%	511,998.91	41.83%
<b>负债总额</b>	<b>6,292,028.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,307,998.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,272,280.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,224,094.56</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期，发行人的负债规模与资产规模较为匹配。2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人总负债分别为 122.41 亿元、127.23 亿元、530.80 亿元及 629.20 亿元。

从发行人负债结构来看，流动负债占比较高。2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人流动负债分别为 71.21 亿元、70.11 亿元、360.99 亿元和 424.35 亿元，占各期总负债的比例分别为 58.71%、55.10%、68.01%和 67.44%。

#### 1、流动负债结构分析

表 6-46：发行人近三年及一期流动负债结构分析

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	438,024.18	10.32%	316,000.00	8.75%	250,000.00	35.66%	168,000.00	23.59%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	182,670.56	5.06%	180,302.28	25.72%	172,079.34	24.17%

应付账款	529,418.35	12.48%	409,497.07	11.34%	39,614.03	5.65%	44,181.04	6.20%
预收款项	1,636,872.25	38.57%	1,459,769.44	40.44%	31,809.37	4.54%	48,494.20	6.81%
应付职工薪酬	8,458.10	0.20%	20,600.01	0.57%	8,484.35	1.21%	7,281.64	1.02%
应交税费	430,430.44	10.14%	355,896.45	9.86%	22,749.57	3.25%	18,358.11	2.58%
应付利息	21,808.89	0.51%	13,627.71	0.38%	3,192.72	0.46%	4,129.89	0.58%
应付股利	8,939.69	0.21%	4,621.60	0.13%	1,107.10	0.16%	1,107.10	0.16%
其他应付款	432,996.07	10.20%	427,374.47	11.84%	107,529.42	15.34%	91,026.03	12.78%
应付短期融资券	-	-	100,000.00	2.77%	0.00	0.00%	100,000.00	14.04%
一年内到期的非流动负债	400,892.48	9.45%	319,852.02	8.86%	56,271.51	8.03%	57,438.30	8.07%
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>4,243,511.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,609,909.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>701,060.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>712,095.65</b>	<b>100.00%</b>

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司流动负债主要以短期借款、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他应付款、预收款项、应付账款、应付短期融资券和一年内到期的非流动负债构成，上述科目合计占发行人流动负债的比例为 95.66%、94.93%、89.57%和 81.75%。

#### （1）短期借款

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司短期借款分别为 16.80 亿元、25.00 亿元、31.60 亿元和 43.80 亿元。除银行借款外，公司近年来积极开展多元化的融资渠道，通过调整债券结构，抓住债券市场的有利时机发行公司债和短期融资券来募集期限长、成本低的资金用以偿还银行借款和补充流动资金。因公司规模有所扩大，业务开展需要增加了流融资，短期借款有所增加。

#### （2）应付账款

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人应付账款分别为 4.42 亿元、3.96 亿元、40.95 亿元和 52.94 亿元。发行人应付账款主要为黄金珠宝业务应付给供货商的费用和工程款项。黄金珠宝业务应付给供货商的费用波动不大，近年来应付账款的增长主要原因为重大资产重组中地产板块的应付工程款项。

#### （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

公司根据 2014 年最新会计准则将原交易性金融负债科目调整为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，主要构成仍为黄金租赁业务。截至 2017 年末，黄金租赁量为 6,579 公斤，价值约为 17.97 亿元。截至 2018 年末，黄金租赁量为 6,422 公斤，价值约为 18.27 亿元。

黄金租赁业务的主要会计记账模式如下：①当黄金租赁业务发生时，公司通

过以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债科目进行核算,原材料成本根据黄金租入时的价格计量;②每月期末未归还的黄金会根据金交所期末牌价调整以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的期末余额,并将金交所的黄金期末牌价和租入时的价格差额计入公允价值变动损益;③当公司采购现货用于归还租赁黄金将租入黄金原始价格与归还价格之间的差额计入投资收益,并转出原已确认的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

#### (4) 预收款项

发行人2016-2018年末及2019年9月末预收款项分别为4.85亿元、3.18亿元、14.60亿元及16.37亿元,占流动负债的比重分别为6.81%、4.54%、40.44%和38.57%,2018年以后占比大幅增加。其中,2017年末预收账款比上年末减少1.67亿元,主要是因为2016年12月召开订货会,黄金珠宝业务预收货款增加。2018年末预收账款比2017年末增加142.80亿元,主要是发行人2018年重大资产重组后复合功能地产板块预收的购房款增加了142.78亿元。

表 6-47: 2018 年末发行人预收款项前五名单位情况

单位: 万元

单位	金额	账龄	内容
客户一	146,110.08	一年以内	预收房款
客户二	79,961.04	一年以内	预收房款
客户三	27,687.00	一年以内	预收房款
客户四	1,215.19	一年以内	预收货款
客户五	1,169.67	一年以内	预收货款
合计	<b>256,142.99</b>		

表 6-48: 2019 年 9 月末发行人预收款项前五名单位情况

单位: 万元

单位	金额	账龄	内容
客户一	153,758.13	一年以内	预收房款
客户二	1,477.08	一年以内	预收货款
客户三	926.45	一年以内	预收房款
客户四	887.12	一年以内	预收房款
客户五	754.98	一年以内	预收房款
合计	<b>158,823.76</b>		

#### (5) 其他应付款

发行人其他应付款科目核算应付利息、应付股利和其他应付款,其中主要为其他应付款。2016-2018年末及2019年9月末,发行人其他应付款分别为9.10亿元、10.75亿元、42.74亿元和43.30亿元,占流动负债的比重分别为12.78%、

15.34%、11.84%和 10.20%。其他应付款的构成主要为工程款、暂借款、动迁款挂账、各类保证金和押金等。

表 6-49: 近三年及一期其他应付款构成明细

单位: 万元

主要项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
押金及保证金	44,040.05	24,033.38	16,194.88	14,607.77
工会会费	-	-	0.78	6.49
预提费用	32,275.56	19,267.77	9,283.05	8,585.87
个人缴纳的社会保险费	819.93	349.73	262.64	297.62
动迁补偿费	8,789.92	5,327.15	5,420.44	5,577.95
工程款	5,448.96	6,974.15	32,022.33	25,029.45
联营合营企业及其他关联方往来款	108,251.35	160,472.51	-	-
合作公司往来及其他	168,616.33	108,700.96	-	-
购房意向金	4,655.14	50,338.17	-	-
暂借款	-	-	16,851.72	21,592.50
应付消费卡待结算款	-	-	-	45.44
应付股权转让款	13,345.73	-	-	-
其他	46,753.12	51,910.64	27,493.57	15,282.93
<b>合计</b>	<b>432,996.09</b>	<b>427,374.47</b>	<b>107,529.42</b>	<b>91,026.03</b>

#### (6) 应付短期融资券

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末, 发行人应付短期融资券余额分别为 100,000.00 万元、0.00 万元、100,000.00 万元和 0.00 万元, 占总负债的比例分别为 8.17%、0.00%、1.88%和 0.00%。

#### (7) 一年内到期非流动负债

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末, 发行人一年内到期非流动负债分别为 5.74 亿元、5.63 亿元、31.99 亿元和 40.09 亿元。发行人一年内到期非流动负债主要包括一年内到期的长期借款、一年内到期的长期应付款及一年内到期的长期债券。

## 2、非流动负债分析

表 6-50: 发行人近三年及一期非流动负债结构分析

单位: 万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,062,350.27	56.60%	887,931.89	52.29%	308,356.67	53.98%	290,270.83	56.69%
应付债券	200,000.00	10.66%	200,000.00	11.78%	-	-	50,000.00	9.77%

长期应付款	10,640.04	0.57%	10,725.23	0.63%	1,159.33	0.20%	42.63	0.01%
长期应付职工薪酬	860.15	0.05%	845.38	0.05%	751.07	0.13%	741.80	0.14%
预计负债	-	-	-	-	-	-	271.33	0.05%
递延收益	18,223.33	0.97%	18,268.73	1.08%	1,724.79	0.30%	1,883.43	0.37%
递延所得税负债	285,962.83	15.24%	282,317.69	16.63%	119,228.33	20.87%	126,788.89	24.76%
其他非流动负债	298,863.78	15.92%	298,000.00	17.55%	140,000.00	24.51%	42,000.00	8.20%
<b>合计</b>	<b>1,876,900.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,698,088.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>571,220.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>511,998.91</b>	<b>100.00%</b>

发行人非流动负债主要构成为长期借款、应付债券、其他非流动负债及递延所得税负债,2016-2018 年末及 2019 年 9 月末上述四项合计占发行人非流动负债的比例分别为 99.42%、99.36%、98.24%和 97.89%。近年来,随着发行人业务的发展,尤其是商业地产、黄金饰品、餐饮和医药等业务在拓展过程中对铺底资金的需求加大了发行人中长期流动资金的需求,公司积极调整对外融资结构,通过募集长期资金来支持公司主业的发展。同时在负债结构上,公司近年来注重资本市场直接融资,较大程度上改变了以往依靠银行贷款的单一局面,有效打开了多种融资渠道,显示出公司较强的融资实力。

#### (1) 长期借款

发行人 2016-2018 年末和 2019 年 9 月末长期借款分别为 29.03 亿元、30.84 亿元、88.79 亿元和 111.51 亿元。2017 年末长期借款与 2016 年末基本持平。2018 年末长期借款较上年末增加 57.96 亿元,主要来自重大资产重组中复合功能地产板块的长期借款。

#### (2) 应付债券

“12 豫园 01”,规模 5 亿元,期限 5 年,于 2013 年 6 月发行,于 2018 年 6 月到期,在 2017 年末列为“一年内到期的非流动负债”,已正常兑付。“18 豫园 01”于 2018 年 11 月发行,规模 20 亿元,期限 5 年,于 2023 年 11 月到期,截至 2018 年末和 2019 年 9 月末应付债券余额为 20 亿元。

#### (3) 其他非流动负债

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末,发行人其他非流动负债分别为 42,000.00 万元、140,000.00 万元、298,000.00 万元和 398,000.00 万元,占负债总额的比例分别为 3.43%、3.59%、5.61%和 6.33%,全部为公司应付中期票据。截至 2018 年末,公司其他非流动负债为“17 豫园商城 MTN001”9.8 亿元、“18 豫园商城 MTN001”10 亿元和“18 豫园商城 MTN002”10 亿元,到期日分别为 2020 年 11 月 20 日、2021 年 4 月 27 日和 2021 年 9 月 13 日。

#### (4) 递延所得税负债

2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末,发行人递延所得税负债分别为126,788.89万元、119,228.33万元、282,317.69万元和292,299.46万元。2018年末,发行人递延所得税负债主要为非同一控制企业合并资产评估增值17.63亿元、投资性房地产公允价值变动9.19亿元。

### (三) 所有者权益结构分析

2016-2017年末及2019年9月末发行人所有者权益结构明细如下:

表 6-51: 发行人 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末所有者权益结构分析

单位万元

项目	2019年9月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(股本)	388,106.39	11.67%	388,106.39	12.06%	143,732.20	12.62%	143,732.20	13.14%
资本公积	1,123,369.53	33.78%	1,115,000.14	34.66%	98,291.36	8.63%	91,915.51	8.40%
其他综合收益	172,378.97	5.18%	110,343.36	3.43%	147,711.01	12.97%	158,721.74	14.51%
盈余公积	136,225.65	4.10%	136,225.65	4.23%	78,353.68	6.88%	70,237.67	6.42%
未分配利润	1,133,796.39	34.09%	1,120,270.59	34.82%	640,386.72	56.21%	592,560.04	54.17%
归属于母公司所有者权益合计	<b>2,953,876.92</b>	<b>88.82%</b>	<b>2,869,946.12</b>	<b>89.20%</b>	<b>1,108,474.97</b>	<b>97.30%</b>	<b>1,057,167.15</b>	<b>96.65%</b>
加: 少数股东权益	371,943.20	11.18%	347,468.87	10.80%	30,813.21	2.70%	36,636.75	3.35%
所有者权益合计	<b>3,325,820.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,217,415.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,139,288.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,093,803.91</b>	<b>100.00%</b>

2016-2018年末,发行人经审计合并范围所有者权益合计分别为109.38亿元、113.93亿元和321.74亿元。截至2019年9月末,发行人未经审计合并范围所有者权益合计为332.58亿元。

#### 1、实收资本

2016-2017年末,公司的实收资本金额均为14.37亿元,金额无变化,占所有者权益的比重分别为13.14%和12.62%。2018年末及2019年9月末,公司的实收资本金额均为38.81亿元。2018年,公司采用发行股票的方式受让上海星泓、闵祥地产等24家房地产企业全部或部分股权,共发行2,443,741,888股,累计发行3,881,063,864股。

#### 2、资本公积

2016-2018年末,公司的资本公积金额分别为9.19亿元、9.83亿元和111.50亿元,占所有者权益的比重分别为8.40%、8.63%和34.66%。2018年末,公司的资本公积金额增加系因2018年度发行股份购买上海星泓、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。2018年11月5日,公司通过定向



增发方式向 45 名股权激励对象授予限制性人民币股票 4,580,000 股，每股面值 1 元，授予价格为 3.61 元。公司实际收到货币出资额 16,533,800.00 元，其中计入实收资本人民币 4,580,000.00 元，计入资本公积（股本溢价）11,953,800.00 元。

### 3、未分配利润

2016-2018 年末，发行人未分配利润余额分别为 59.26 亿元、64.04 亿元和 112.03 亿元，在所有者权益中的占比分别为 54.17%、56.21%和 34.82%。2018 年较 2017 年末未分配利润余额增加系企业增加合并子公司调整所致。2019 年 9 月末，公司的未分配利润余额为 113.38 万元，较年初增加 1.35 亿元。

## （四）利润表分析

发行人作为上海本地领先的大型企业，具有品牌、技术、销售渠道等核心竞争优势，公司发展仍然呈现出较大的成长性。2016-2018 年，公司分别实现营业收入 156.43 亿元、171.11 亿元和 337.77 亿元，2017 年营业收入较 2016 年上升 9.39%，主要系国内黄金饰品需求出现回暖，发行人黄金饰品板块经营情况回升，营业收入与营业成本随之小幅增长，同时，房产板块产生收入成为新的增长点。公司近三年实现净利润 4.45 亿元、6.58 亿元和 34.22 亿元，逐年上升。

### 1、营业收入

发行人主营业务包括黄金饰品、餐饮、医药、度假村、房产和工艺品、百货及服务。近年来公司经营规模持续稳定增长，重大资产重组后营业收入大幅增长，近三年及一期发行人分别实现营业收入 1,564,305.32 万元、1,711,124.68 万元、3,377,719.67 万元和 2,708,217.69 万元。公司 2017 年末完成对日本北海道滑雪度假村原闲置客房的改造，全新打造了具备 5Ψ 空间的 4Ψ Club Med 星野酒店。Club Med 星野酒店于 2017 年 12 月开业，带来 2018 年度度假村业务营业收入、营业成本较上年同期有所增长。

### 2、财务费用、销售费用及管理费用

表 6-52: 发行人近三年及一期期间费用情况表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额 (万元)	占收入 比重	金额 (万元)	占收入 比重	金额 (万元)	占收入 比重	金额 (万元)	占收入 比重
销售费用	104,671.28	3.86%	120,753.98	3.58%	74,934.08	4.38%	71,277.80	4.56%
管理费用	159,168.82	5.88%	154,207.01	4.57%	97,075.89	5.67%	100,031.05	6.39%
财务费用	44,075.35	1.63%	37,741.18	1.12%	33,863.54	1.98%	11,634.52	0.74%
合计	<b>307,915.45</b>	<b>11.37%</b>	<b>312,702.18</b>	<b>9.26%</b>	<b>205,873.50</b>	<b>12.03%</b>	<b>182,943.38</b>	<b>11.69%</b>

发行人的期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用，2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人的期间费用分别为 182,943.38 万元、205,873.50 万元、312,702.18 万元和 307,915.45 万元，占发行人营业收入的比例分别 11.69%、12.03%、9.26%和 11.37%，期间费用整体呈增长趋势。

### 3、投资收益

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人投资收益分别为 -17,266.78 万元、43,476.14 万元、78,489.21 万元和 7,774.18 万元。2017 年公司投资收益较 2016 年增加 60,742.92 万元，主要为：一是参股公司武汉中北房地产开发有限公司和招金矿业股份有限公司利润较去年同比增加；二是 2017 年黄金价格走势较 2016 年相对平稳，从而归还黄金租赁所产生的投资损失较去年同比减少。2018 年度投资收益较上年增长 33,613.07 万元，主要是由于 2018 年对外投资项目处置收益增加使得投资收益同比增加。近三年投资收益明细如下：

表 6-53：近三年投资收益明细

单元：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益	7,142.81	32,557.95	5,050.04
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	487.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	2,137.77	1,854.70	1,228.05
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（负债）取得的投资收益	928.39	-2,576.23	-27,074.70
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	8,670.12	6,418.60	3,426.91
处置可供出售金融资产取得的投资收益	60,216.44	5,520.39	109.47
处置衍生金融资产取得的投资收益	-606.32	-299.28	-493.73
<b>合计</b>	<b>78,489.21</b>	<b>43,476.14</b>	<b>-17,266.78</b>

2016-2018 年度，发行人处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（负债）取得的投资收益分别为 -27,074.70 万元、-2,576.23 万元和 928.39 万元，该部分投资收益系发行人黄金租赁业务产生，2016-2017 年度存在一定亏损，主要原因系在黄金租赁业务操作中，当发行人采购现货用于归还租赁黄金将租入黄金原始价格与归还价格之间的差额计入投资收益，即归还价格高于租入原始价格时，将出现亏损；反之亦反。具体来看，2016 年黄金价格整体处于上升通道，因此发行人在黄金租赁业务中出现较大规模亏损；2017 年一季度黄金价格处于上升通道，后续处于震荡趋势中，因此当年发行人黄金租赁业务总体上出现了小幅亏损。

在黄金租赁业务发生亏损时，即黄金价格上涨时，由租赁黄金加工成黄金产

成品价格也上涨，因此在原材料租赁（负债端）亏损的同时，在产成品（资产端）是有额外利润产生的。另外，发行人将根据待归还的黄金规模和存量黄金产成品的规模的差额来确定黄金 T+D 合约规模，从而保证发行人无黄金风险敞口。

#### 4、营业外收入

近三年及一期，发行人营业外收入分别为 5,692.13 万元、6,066.60 万元、14,342.74 万元及 11,648.71 万元，营业外收入占利润总额的比例分别为 7.95%、6.98%、3.12%和 4.96%。营业外收入的主要构成为政府补助、赔偿所得及其他。根据财政部 2017 年 5 月 10 日颁布的修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》（以下简称“修订后的 16 号准则”）的相关规定，公司自 2017 年 1 月 1 日起将与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用，并在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目；与经营活动无关的政府补助，计入营业外收入。

**表 6-54: 发行人近三年政府补助明细**

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
财政奖励和企业扶持金	9,111.52	4,303.24	3,875.53
增值税返还	2,915.77	-	661.55
职业培训补贴	764.44	-	87.61
其他	606.81	824.06	430.91
<b>合计</b>	<b>13,398.54</b>	<b>5,127.30</b>	<b>5,055.59</b>

#### （五）现金流量表分析

**表 6-55: 发行人近三年及一期现金流量情况**

单位：万元

合并现金流量表项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-69,281.81</b>	<b>757,735.58</b>	<b>111,312.54</b>	<b>39,723.08</b>
经营活动现金流入小计	3,136,924.68	4,408,530.18	2,001,104.79	1,856,362.94
经营活动现金流出小计	3,206,206.49	3,650,794.60	1,889,792.25	1,816,639.86
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-62,997.81</b>	<b>-228,526.72</b>	<b>-53,062.18</b>	<b>-213,371.56</b>
投资活动现金流入小计	497,496.43	515,984.34	482,686.85	221,977.09
投资活动现金流出小计	560,494.24	744,511.06	535,749.03	435,348.65
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-145,512.44</b>	<b>274,039.00</b>	<b>-3,720.85</b>	<b>162,487.60</b>
筹资活动现金流入小计	697,344.59	1,057,182.55	216,388.00	339,222.35
筹资活动现金流出小计	842,857.03	783,143.55	220,108.85	176,734.74

#### 1、经营活动产生的现金流量

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 39,723.08 万元、111,312.54 万元、757,735.58 万元和 -69,281.81 万元。公司经营活动现金流入主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金，经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金。近三年，随着发行人黄金饰品业商业零售连锁、加盟、经销网点的增加，销售规模不断扩大，使得经营活动产生的现金流入不断增加；但同时销售规模扩大以及不断上涨的黄金价格使得公司采购支出增加，业务宣传费、租赁费和人工成本支出也随着经营网络的拓展而增加，使得发行人经营性现金流出也有所增长。

报告期内发行人经营活动现金流量情况如下：

2017 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 11.13 亿元，较上年同期大幅增加 7.16 亿元，同比上升 180.22%，主要原因为：一是黄金珠宝业购销净额同比增加；二是金豫兰庭项目开盘预售使得现金流量净额同比增加。

2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 75.77 亿元，较上年同期大幅增加 64.64 亿元，同比上升 580.77%，主要原因为发行人完成重大资产重组，合并范围发生了重大变化。

2019 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额-6.93 亿元，较上年同期经营活动现金流量净额 15.99 亿元减少 22.92 亿元，主要由三季度支付的土地出让金较 2018 年同期增加、同期房地产板块销售收入又较上年同期减少所致。2019 年 1-9 月，公司取得 4 块土地，当季支付土地出让金 49.4 亿。2019 年前三季度，地产业务签约销售额 69.6 亿元，较 2018 年同期减少 20.88 亿元，年内房地产板块的项目开盘和销售收款主要集中在四季度。

2019 年收到的其他与经营活动有关的现金较 2018 年同期大幅减少，主要由 2018 年前三季度重大资产重组前，发行人与非并表的复地公司往来事项计入其他与经营活动有关的现金科目；2018 年三季度重大资产重组交割完成之后，公司对重组交割前的往来款项进行清理所致。

## 2、投资活动产生的现金流量

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-213,371.56 万元、-53,062.18 万元、-228,526.72 万元和 -62,997.81 万元。报告期内投资活动现金流入主要源自收回投资收到的现金，投资活动现金流出主要源自投资支付的现金。

2017 年，投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加了 16.03 亿元，主要为：①豫泰确诚商业广场项目的购建支出同比减少；②公司对外长期投资及用短

期闲置资金投资的现金净流出同比减少；③处置交易性金融负债的现金净流出同比减少；④收到参股公司武汉中北房地产开发有限公司的股利增加。⑤但因去年万国大酒店项目处置收益使得报告期处置固定资产现金流入较去年同比减少，北海道度假村更新改造项目引起报告期购建固定资产现金支出增加。

2018 年，投资活动产生的现金流量净额为-22.85 亿元，较上年同期减少了 24.04 亿元，主要原因为 2018 年度收购苏州松鹤楼项目、金豫阁项目等引起投资活动现金流出较上年同期增加。

2019 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额为-6.30 亿元，较上年同期投资活动产生的现金流量净额-6.86 亿元减少了 0.56 亿元。

### 3、筹资活动产生的现金流量

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 162,487.60 万元、-3,720.85 万元、274,039.00 万元和 -145,512.44 万元。报告期内筹资活动产生的现金流入主要是取得借款收到的现金，筹资活动产生的现金流出主要是偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2017 年，筹资活动产生的现金流量净额同期减少-16.62 亿元，主要是当年取得借款收到的现金较去年同期减少。

2018 年，公司筹资活动现金流量净额为 27.04 亿元，较上年同期增加 27.41 亿元，主要是当年公司加大融资所致，2018 年发行人取得借款和发行债券获得的现金流入之和为 101.37 亿元，较上一年增加 79.73 亿元。

2019 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为-14.55 亿元，较上年同期筹资活动产生的现金流量净额 24.02 亿元减少 38.57 亿元，主要原因是 2018 年短期融资券和部分借款到期归还引起筹资活动现金流出较上年同期增加。

## 六、发行人主要财务指标

### （一）偿债能力指标分析

表 6-56: 发行人近三年及一期末偿债能力指标

项目	2019 年 9 月末	2018 末	2017 年末	2016 年末
流动比率	1.54	1.61	1.02	0.98
速动比率	0.64	0.75	0.58	0.53
资产负债率	65.42	62.26	52.76%	52.81

EBITDA 利息保障 倍数	4.57	6.84	5.17	4.25
利润总额（万元）	234,821.01	459,822.86	86,920.03	71,640.58

从近三年及一期各项偿债能力指标来看，公司财务政策稳健，整体抗风险能力较强。

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人流动比率分别为 0.98、1.02、1.61 和 1.54，速动比率分别为 0.53、0.58、0.75 和 0.64。报告期内，发行人上述指标基本保持在合理水平。

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 52.81%、52.76%、62.26%和 65.42%，报告期内资产负债率保持稳中有升的状态且处于合理水平。

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.25、5.17、6.84 和 4.57，变动趋势与利润总额一致。发行人的长期偿债能力较好，对债务的保障能力较强。

## （二）盈利能力指标分析

表 6-57：发行人近三年及一期盈利能力指标

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业利润率（%）	8.33	13.71	9.39%	3.08
毛利率（%）	23.76	25.72	16.02%	15.76

发行人主营业务包括黄金饰品、餐饮、医药、度假村、房产和工艺品、百货及服务。近年来公司经营规模持续稳定增长，重大资产重组后营业收入大幅增长，近三年及一期发行人分别实现营业收入 1,564,305.32 万元、3,150,805.59 万元、3,377,719.67 万元和 2,708,217.69 万元。公司 2017 年末完成对日本北海道滑雪度假村原闲置客房的改造，全新打造了具备 5Ψ 空间的 4Ψ Club Med 星野酒店。Club Med 星野酒店于 2017 年 12 月开业，带来 2018 年度度假村业务营业收入、营业成本较上年同期有所增长。

近三年及一期发行人营业收入毛利率分别为 15.76%、16.02%、25.72%和 23.76%，近三年毛利率上涨趋势，重大资产重组后发行人盈利能力有所增强。

## （三）经营效率指标分析

表 6-58：发行人近三年及一期经营效率指标

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
----	-------------	---------	---------	---------

应收账款周转率 (次/年)	16.56 (未年化)	47.82	75.79	69.79
存货周转率(次/年)	0.60 (未年化)	1.48	4.54	3.53

### 1、应收账款周转率

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月,发行人应收账款周转率分别为69.79、75.79、47.82和16.56(未年化),报告期内,公司的存货周转率报告期内较为稳定。

### 2、存货周转率

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月,发行人存货周转率分别为3.53、4.54、1.48和0.60(未年化)。报告期内,公司的存货周转率报告期内较为稳定。

## 七、发行人有息债务情况

### (一) 发行人有息债务情况

发行人有息债务主要包括:短期借款、应付短期融资券、一年内到期的非流动负债、长期借款及其他非流动负债。截至2019年9月末,发行人有息债务余额为2,551,999.98万元,融资利率区间在1.87%-8.50%,具体明细情况如下:

**表 6-59: 发行人有息债务结构表**

单位: 万元

项目	2019年9月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	438,024.18	17.16%	316,000.00	14.89%	250,000.00	33.13%	168,000.00	25.54%
应付短期融资券	-	-	100,000.00	4.71%	-	-	100,000.00	15.20%
一年内到期的非流动负债	400,892.48	15.71%	319,852.02	15.07%	56,271.51	7.46%	57,438.30	8.73%
长期借款	1,115,083.32	43.69%	887,931.89	41.85%	308,356.67	40.86%	290,270.83	44.13%
应付债券	200,000.00	7.84%	200,000.00	9.43%	-	-	-	-
其他非流动负债	398,000.00	15.60%	298,000.00	14.04%	140,000.00	18.55%	42,000.00	6.39%
<b>合计</b>	<b>2,551,999.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,121,783.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>754,628.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>657,709.13</b>	<b>100.00%</b>

### (二) 有息负债余额的担保结构

截至2019年9月末,发行人有息负债余额为2,551,999.98万元,有息负债

余额担保结构如下：

**表 6-60：发行人 2019 年 9 月末有息负债余额的担保结构**

借款性质	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	其他非流动负债	合计
抵押借款	2,000.00	388,280.08	901,959.19	-	-	1,292,239.27
保证借款	-	12,342.25	143,124.14	-	-	155,466.39
信用借款	436,024.18	270.15	70,000.00	200,000.00	398,000.00	1,104,293.33
<b>合计</b>	<b>438,024.18</b>	<b>400,892.48</b>	<b>1,115,083.32</b>	<b>200,000.00</b>	<b>398,000.00</b>	<b>2,551,999.98</b>

### （三）发行人主要银行借款

截至 2018 年末，发行人银行借款结构如下表所示：

**表 6-61：发行人银行借款结构表**

单位：万元

项目	债务担保结构	2018 年末
短期借款	保证借款	50,000.00
	信用借款	266,000.00
<b>合计</b>		<b>316,000.00</b>
长期借款	抵押借款	777,112.72
	保证借款	90,819.17
	信用借款	20,000.00
<b>合计</b>		<b>887,931.89</b>

截至 2019 年 9 月末，发行人主要银行借款明细情况如下：

**表 6-62：发行人主要银行借款明细表**

单位：万元

借款主体	借款银行	金额	起息日	到期日
豫园股份	北京银行	30,000	2019/7/19	2020/7/18
豫园股份	国家开发银行	20,000	2018/11/30	2019/11/29
豫园股份	国家开发银行	30,000	2018/12/14	2019/12/13
豫园股份	国家开发银行	50,000	2019/3/21	2022/3/20
豫园股份	农业银行	18,000	2019/2/27	2020/2/25
豫园股份	农业银行	20,000	2019/9/18	2020/9/17
豫园股份	平安银行	15,000	2019/3/13	2020/3/12
豫园股份	浦发银行	20,000	2019/5/29	2020/5/28
豫园股份	兴业银行	30,000	2019/9/18	2020/9/17
豫园股份	宁波银行	10,000	2019/9/27	2020/9/27
豫园股份	浦发银行	20,000	2019/6/24	2020/6/23



借款主体	借款银行	金额	起息日	到期日
豫园股份	浦发银行	10,000	2019/7/11	2020/7/10
豫园股份	广发银行	20,000	2019/7/16	2020/7/15
豫园股份	民生银行	20,000	2019/9/26	2020/9/25
豫园股份	招商银行	20,000	2019/5/27	2021/5/26
豫园股份	财务公司	10,000	2019/9/24	2020/9/23
豫园股份	招商银行	40,000	2019/8/23	2020/8/22
豫园股份	中国工商银行	20,000	2018/11/20	2019/11/19
豫园股份	中国工商银行	20,000	2019/8/9	2020/7/22
豫园股份	中国银行	18,000	2019/7/22	2020/7/22
豫园股份	中国银行	20,000	2019/5/16	2020/5/16
豫园股份	中国银行	10,000	2019/9/24	2020/9/23
豫园股份	光大银行	30,000	2019/8/30	2020/8/29
沈阳置业	国家开发银行	57,000	2013/12/19	2028/12/8
确诚房地产	国家开发银行	98,073	2016/1/5	2023/3/21
豫泰房地产	国家开发银行	119,218	2016/1/5	2023/3/21
豫泰房地产	北京银行	12,152	2016/1/5	2023/3/21
裕海实业	光大香港	72,269	2016/6/16	2021/6/3
松鹤楼饮食文化	民生银行	125,700	2019/7/23	2032/7/24
上海菇本食品	平安银行	31,400	2019/9/27	2026/9/26
如意情生物科技	中国进出口银行	34,900	2014/5/31	2024/3/21
<b>合计</b>	—	<b>1,061,659</b>	—	—

#### （四）发行人未到期债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及所在集团公司并表范围内企业存续期各类银行间非金融企业债务融资工具 17 支，发行规模 205.80 亿元。各类交易所公司债及企业债 22 支，发行规模 396.9 亿元。详细情况如下：

**表 6-63：发行人及所在集团公司并表范围内企业直接债务融资情况（银行间）**

单位：亿元

债券发行主体	债券种类	债券简称	起息日	到期日	期限	发行规模	兑付情况
复星高科	中期票据	18 复星高科 MTN001	2018.2.7	2021.2.7	2+1 年	20	尚未兑付
	中期票据	18 复星高科 MTN002	2018.4.19	2021.4.19	2+1 年	20	尚未兑付
	中期票据	18 复星高科 MTN003	2018.7.30	2021.7.30	2+1 年	10	尚未兑付
	中期票据	18 复星高科 MTN004	2018.9.7	2023.9.7	3+2 年	10	尚未兑付
	中期票据	19 复星高科 MTN004	2019.10.25	2022.10.25	3 年	10	尚未兑付
	中期票据	19 复星高科 MTN001	2019.2.22	2024.2.22	3+2 年	20	尚未兑付

	中期票据	19 复星高科 MTN002	2019.8.8	2024.8.8	3+2 年	10	尚未兑付
	中期票据	19 复星高科 MTN003	2019.9.5	2022.9.5	3 年	10	尚未兑付
	超短期融资券	20 复星高科 SCP001	2020.1.8	2020.4.13	90 天	20	尚未兑付
	中期票据	20 复星高科 MTN001	2020.1.15	2025.1.15	3+2 年	10	尚未兑付
	中期票据	20 复星高科 MTN002	2020.2.25	2025.2.25	3+2 年	10	尚未兑付
复星医药	超短期融资券	20 复星医药(疫情防控债)SCP001	2020.3.2	2020.11.27	270 天	6	尚未兑付
豫园商城	中期票据	17 豫园商城 MTN001	2017.11.20	2020.11.20	3 年	9.8	尚未兑付
	中期票据	18 豫园商城 MTN001	2018.4.27	2021.4.27	3 年	10	尚未兑付
	中期票据	18 豫园商城 MTN002	2018.9.13	2021.9.13	3 年	10	尚未兑付
	短期融资券	19 豫园商城 CP001	2019.10.11	2020.10.11	1 年	10	尚未兑付
	中期票据	19 豫园商城 MTN001	2019.7.18	2022.7.18	3 年	10	尚未兑付
	<b>合计</b>					<b>205.8</b>	

表 6-64: 发行人及所在集团公司并表范围内企业直接债务融资情况（交易所）

单位：亿元

债券发行主体	债券种类	债券简称	起息日	到期日	期限	发行规模	兑付情况
复星高科	公司债券	16 复星 01	2016.1.21	2021.1.21	3+2 年	40	尚未兑付
	公司债券	16 复星 02	2016.4.14	2021.4.14	3+2 年	16	尚未兑付
	公司债券	16 复星 03	2016.5.26	2021.5.26	3+2 年	44	尚未兑付
	公司债券	18 复星 01	2018.1.12	2023.1.12	3+2 年	12	尚未兑付
	公司债券	18 复星 02	2018.3.12	2023.3.12	3+2 年	6	尚未兑付
	公司债券	18 复星 03	2018.8.20	2021.8.20	2+1 年	15	尚未兑付
	公司债券	18 复星 04	2018.10.29	2021.10.29	2+1 年	20	尚未兑付
	公司债券	18 复星 05	2018.11.22	2022.11.22	2+2 年	22	尚未兑付
复星医药	公司债券	16 复药 01	2016.3.4	2021.3.4	3+2 年	30	尚未兑付
	公司债券	17 复药 01	2017.3.14	2022.3.14	3+2 年	12.5	尚未兑付
	公司债券	18 复药 01	2018.8.13	2023.8.13	3+2 年	13	尚未兑付
	公司债券	18 复药 02	2018.11.30	2022.11.30	2+2 年	5	尚未兑付
	公司债券	18 复药 03	2018.11.30	2023.11.30	3+2 年	10	尚未兑付
豫园股份	公司债券	18 豫园 01	2018.11.26	2023.11.26	3+2 年	20	尚未兑付
	公司债券	19 豫园 01	2019.11.27	2024.11.27	5 年	6	尚未兑付
	公司债券	20 豫园 01	2020.2.20	2025.2.20	3+2 年	19	尚未兑付
复地集团	公司债券	15 复地 01	2015.11.20	2020.11.20	3+2 年	40	尚未兑付
	公司债券	18 复地 01	2018.8.27	2021.8.27	2+1 年	30	尚未兑付
	公司债券	20 复地 01	2020.2.14	2023.2.14	2+1 年	10	尚未兑付
	公司债券	19 复地 F1	2019.1.25	2022.1.25	2+1 年	14.4	尚未兑付
	公司债券	19 复地 F2	2019.3.22	2022.3.22	2+1 年	10	尚未兑付
海南矿业	公司债券	17 海矿 01	2017.3.27	2020.3.27	3+2 年	2	尚未兑付
	<b>合计</b>					<b>396.9</b>	

## 八、发行人关联交易情况

### （一）关联方

#### 1、发行人的第一大股东

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司的前身为上海豫园商场，上海豫园商场系国有控股公司，于 1987 年 6 月经上海市人民政府有关部门批准，由原上海豫园商场改制成股份制企业。1992 年 5 月经沪府财贸（92）第 176 号文批准，上海豫园商场股份有限公司采用募集方式设立“上海豫园旅游商城股份有限公司”，公司发起人股东分别为上海豫园旅游服务公司、南市区饮食公司等单位。公司股票于 1992 年 9 月 2 日在上海证券交易所挂牌上市。2002 年，民营高科技企业上海复星产业投资有限公司入驻豫园股份，为其第一大股东。其后公司经过多次增资，截至 2018 年 12 月末，公司总股本增至 3,881,063,864 股，第一大股东为上海复地投资管理有限公司，2018 年 12 月末持有发行人 26.37%的股权，最终控制人为郭广昌。

#### 2、发行人子公司

本公司的子公司、合营联营详见第五章表 5-18、表 5-19。

#### 3、发行人其他关联企业

发行人其他关联企业如下表所示：

**表 6-65：发行人其他关联企业**

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	合营公司之子公司
国药控股国大复美药业（上海）有限公司	其他关联人
国药控股分销中心有限公司	其他关联人
国药控股股份有限公司	其他关联人
上海豫园（集团）有限公司	参股股东
上海复星高科技（集团）有限公司	控股股东
浙江复星商业发展有限公司	同受一方控制
复地（集团）股份有限公司	同受一方控制
上海复地投资管理有限公司	同受一方控制
上海复星高科技集团财务有限公司	参股企业（且同受一方控制）
上海豫园商旅文化产业投资管理有限公司	参股企业（且同受一方控制）
德邦基金管理有限公司	同受一方控制
上海复远建设监理有限公司	同受一方控制
复星恒利证券有限公司	同受一方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
株式会社 IDERA Capital Management	同受一方控制
Vacances (S) PTE LTD	同受一方控制
CMJ Management Corporation	同受一方控制
株式会社 SCM	同受一方控制
株式会社 ClubMed	同受一方控制
德邦证券股份有限公司	同受一方控制
上海高地物业管理有限公司	同受一方控制
杭州复城高地物业服务服务有限公司	同受一方控制
武汉东湖高地物业管理有限公司	同受一方控制
北京高地物业管理有限公司	同受一方控制
上海高地资产经营管理有限公司	同受一方控制
武汉复地华中商业服务管理有限公司	同受一方控制
南京策源房地产经纪有限公司	同受一方控制
武汉策源房地产经纪有限公司	同受一方控制
成都致胜策源房地产经纪有限公司	同受一方控制
天津策源房地产经纪有限公司	同受一方控制
杭州策星房地产经纪有限公司	同受一方控制
南京策源房地产顾问有限公司	同受一方控制
上海策源房地产经纪有限公司	同受一方控制
上海策源置业顾问股份有限公司	同受一方控制
合肥致胜策源房地产经纪有限公司	同受一方控制
上海复地新河房地产开发有限公司	同受一方控制
复地（上海）资产管理有限公司	同受一方控制
上海樱花置业有限公司	同受一方控制
上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司	同受一方控制
上海松亭复地房地产开发有限公司	同受一方控制
北京复地房地产开发有限公司	同受一方控制
成都复地置业有限公司	同受一方控制
眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司	同受一方控制
上海复贤投资有限公司	同受一方控制
上海星泓股权投资管理有限公司	同受一方控制
酷怡国际旅行社（上海）有限公司	同受一方控制
天津中港置业发展有限公司	同受一方控制
上海助群信息技术服务有限公司	同受一方控制
上海复启投资中心（有限合伙）	同受一方控制
广州市星健星粤房地产有限公司	同受一方控制

## （二）重要关联交易

### 1、定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交

易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

## 2、关联交易情况

发行人制定了有关关联交易的决策程序，并在《公司章程》和《董事会议事规则》中对关联交易表决权、表决程序、关联股东和关联董事回避表决的权利和义务作了明确规定。发行人的关联交易主要是与其存在控制关系且已纳入发行人合并财务报表范围的子公司在生产经营过程中形成的资金往来，在编制合并报表时，已进行抵消。

截至 2018 年末，发行人所发生的关联交易情况如下所示：

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ① 采购商品、接受劳务

**表 6-66: 发行人采购商品、接受劳务关联交易情况**

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
国药控股国大复美药业（上海）有限公司	药品采购	市场定价	156.00
国药控股股份有限公司	药品采购	市场定价	720.53
国药控股分销中心有限公司	药品采购	市场定价	1,595.99
上海高地物业管理有限公司	物业管理服务	市场定价	4,394.88
上海高地物业管理有限公司	物业咨询服务	市场定价	180.31
武汉东湖高地物业管理有限公司	物业管理服务	市场定价	920.67
武汉复地华中商业服务管理有限公司	商业招商服务	市场定价	587.60
南京策源房地产经纪有限公司	销售代理佣金	市场定价	550.62
武汉策源房地产经纪有限公司	销售代理佣金	市场定价	643.25
成都致胜策源房地产经纪有限公司	销售代理佣金	市场定价	407.61
天津策源房地产经纪有限公司	销售代理佣金	市场定价	611.44
杭州策星房地产经纪有限公司	销售代理佣金	市场定价	240.22
上海策源房地产经纪有限公司	销售代理佣金	市场定价	165.42
合肥致胜策源房地产经纪有限公司	销售代理佣金	市场定价	414.65

#### ② 出售商品、提供劳务

表 6-67: 发行人出售商品、提供劳务关联交易情况

单位: 元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
国药控股国大复美药业(上海)有限公司	药品销售	市场定价	181.06
上海复星高科技(集团)有限公司	会务服务	市场定价	10.66

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

表 6-68: 发行人委托管理/出包情况

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
株式会社新雪、株式会社星野 ResortTomamu	株式会社 IDERACapital Management	其他资产托管	自 2015 年 12 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日为止。但是, 若双方未在合同期限届满日的 2 个月前向对方以书面的形式作出其他意思表示的, 本合同期间延长 1 年, 以后期限届满时亦同。	自 2015 年 12 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日为止。但是, 若双方未在合同期限届满日的 2 个月前向对方以书面的形式作出其他意思表示的, 本合同期间延长 1 年, 以后期限届满时亦同。	市场定价	1,269.07
株式会社星野 ResortTomamu	ClubMediterranee 集团	其他资产托管	协议的有效期限应为自度假村开业日期起的五年。	协议的有效期限应为自度假村开业日期起的五年。	市场定价	1,008.78

## (3) 2018 年关联租赁情况

## ① 发行人作为出租方

表 6-69: 发行人关联交易出租情况

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收入
上海复星高科技(集团)有限公司	北京市西城阜区内大街 95 号局部(2 号楼)、93 号局部(四	666.67

	合院)、北京市西城区阜内大街甲 91 号局部 (3 号楼)	
酷怡国际旅行社 (上海) 有限公司	复星商务大厦办公房	94.70
上海复地新河房地产开发有限公司	复星商务大厦办公房	73.69
上海复远建设监理有限公司	复星商务大厦办公房	43.27
复地 (上海) 资产管理有限公司	复星商务大厦办公房	237.47
上海复星高科技 (集团) 有限公司	复星商务大厦办公房	316.40
上海樱花置业有限公司	复星商务大厦办公房	147.37

## ② 发行人作为承租方

表 6-70: 发行人关联交易承租情况

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费
上海豫园 (集团) 有限公司	九狮商厦底层及铁画轩 (豫园老路 56-64 号)、湖滨点心店 (豫园老路 59-77 号)	385.22
上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司	外滩国际金融中心办公房	307.94

## (4) 2018 年关联担保情况

表 6-71: 发行人关联交易担保情况

单位: 万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
复地 (集团) 股份有限公司	33,385.59	2016/12/2	2019/11/17	否
复地 (集团) 股份有限公司	25,000.00	2015/11/26	2020/11/20	否
复地 (集团) 股份有限公司	80,000.00	2015/10/23	2020/10/29	否
上海复星高科技 (集团) 有限公司		2015/10/22	2020/10/29	否
复地 (集团) 股份有限公司	109,704.47	2015/12/21	2020/10/29	否
上海复星高科技 (集团) 有限公司		2015/10/22	2020/10/29	否

## (5) 2018 年关联方资金拆借

表 6-72: 发行人关联交易资金拆借情况

单位: 万元

关联方	拆借金额
-----	------

<b>其他应付款</b>	
复地（集团）股份有限公司（注 1）	152,058.79
<b>其他流动资产</b>	
武汉复星汉正街房地产开发有限公司（注 2）	277,682.44

注 1：复地（集团）股份有限公司给予的借款无期限限制，不计息。

注 2：给合营公司之子公司武汉复星汉正街房地产开发有限公司的计息股东借款，利率为 7%，公司对合营公司之子公司的股东借款未超过公司所占股比，小于合营公司另一方股东资金投入。

#### （6）2018 年关键管理人报酬

**表 6-73：发行人关键管理人报酬情况**

单位：万元

项目	本期发生额
关键管理人员报酬	1,260.31

#### （7）2018 年其他关联交易

①经公司第九届董事会第十五次会议、2017 年年度股东大会审议通过，公司与关联方上海复星高科技集团财务有限公司（以下简称“复星财务公司”）续签《金融服务协议》，由复星财务公司为公司（包括合并报表范围内子公司）提供存款服务、授信服务、结算服务以及其他金融服务，续签协议期限变更为“自 2018 年 7 月 1 日起至 2019 年 6 月 30 日”。后经公司第九届董事会第二十三次会议、2018 年第三次股东大会（临时会议）审议通过，由于公司重大资产重组完成，公司调整与上海复星高科技集团财务有限公司签订的《金融服务协议》的部分条款，并重新签订《金融服务协议》。修订的主要条款包括：协议期限自 2018 年 9 月至 2021 年 8 月；在协议有效期内，本公司可以向复星财务公司申请最高综合授信额度不超过 80 亿，本公司在复星财务公司的存款余额每日最高不超过 60 亿元人民币。截至 2018 年 12 月 31 日，公司在复星财务公司的七天通知存款余额 8.5 亿元，定期存款余额 10.5 亿元，活期存款余额 3,124,982,437.75 元，应收复星财务公司七天通知存款利息 5,213,812.50 元；报告期存款利息收入 23,875,985.62 元。

②报告期内，公司向上海复星高科技集团财务公司的借款均已归还，发生借款利息支出 2,477,083.33 元。

③报告期内，公司因向德邦基金管理有限公司购买德邦货币基金，共取得投资收益 2,416,516.43 元，其中报告期末没有在持德邦货币基金，也没有应收未收



收益。

④报告期末，公司在德邦证券股份有限公司开设的证券交易账户资金余额为人民币 24,490,070.08 元。

⑤报告期末，公司下属全资子公司裕臻实业有限公司在复星恒利证券有限公司开设的证券交易账户资金余额为港币 2,671,436.67 元，折合人民币 2,340,712.81 元；公司下属全资子公司裕海实业有限公司在复星恒利证券有限公司开设的证券交易账户资金余额为港币 66,099.50 元，折合人民币 57,916.38 元。

⑥报告期内，公司出资 1 亿元人民币，通过增资浙江复逸化妆品有限公司（简称“浙江复逸”）持有其 15.28%的股权，进而间接持有以色列化妆品品牌公司 AHAVA 的股权。公司与浙江复逸的控股股东均为上海复星高科技（集团）有限公司（以下简称“复星高科技”）。

⑦报告期内，公司出资 4,950.00 万元人民币，受让亚东星泓商业发展有限公司（简称“亚东星泓商业”）持有的杭州有朋网络技术有限公司 7.968%的股权，交易完成后，公司持有的杭州有朋网络技术有限公司股权比例增加至 12.0213%。公司与亚东星泓商业的控股股东均为复星高科技。

⑧报告期内，公司下属全资子公司上海闵光房地产开发有限公司（以下简称“闵光房产”）拟以人民币 7.939 亿元投资收购上海星珏投资管理有限公司（以下简称“星珏投资”）100%股权。芜湖星浩股权投资中心（有限合伙）、芜湖星衡股权投资中心（有限合伙）、芜湖星望股权投资中心（有限合伙）、芜湖星耀股权投资中心（有限合伙）（以下分别简称“芜湖星浩”“芜湖星衡”“芜湖星望”“芜湖星耀”）分别持有星珏投资 30.8%、21.69%、8.86%、38.65%股权。星浩（芜湖）股权投资基金管理有限公司（以下简称“星浩投资管理”）分别为芜湖星浩、芜湖星衡、芜湖星望、芜湖星耀的 GP（即普通合伙人）。浙江复星商业发展有限公司（以下简称“复星商业”）为芜湖星浩、芜湖星耀的 LP（即有限合伙人）。公司与复星商业的控股股东均为复星高科技。截至 2018 年 12 月 31 日，该收购交易尚未完成。

⑨公司拟联合复星高科技组建“复星消费与科技基金一期（暂定名）”，该基金由复星高科技全资子公司上海智盈担任基金产品管理人，认缴额为 3.8 亿元。宁波梅山保税港区锐世卓正创业投资管理有限公司（GP，指普通合伙人）出资本基金总规模的 1%，本公司下属企业（LP，指有限合伙人）出资 3 亿元，复星高科技（LP，指有限合伙人）出资 0.762 亿元。复星高科技是公司控股股东。截至 2018 年 12 月 31 日，该基金尚未组建完成。

#### 4、关联方应收应付款项

截至 2018 年末，发行人关联方的应收应付款项如下所示：

**表 6-74：发行人关联方的应收款项情况**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	国药控股国大复美药业（上海）有限公司	25.31	0.25
应收账款	上海复星高科技（集团）有限公司	173.01	1.73
应收账款	上海高地物业管理有限公司	91.16	7.60
应收账款	Vacances (S) PTE LTD	4,477.16	0.00
其他应收款	株式会社 ClubMed	6.60	0.00
其他应收款	复地（集团）股份有限公司	0.10	0.00
其他应收款	上海高地物业管理有限公司	1,020.05	133.27
其他应收款	杭州复城高地物业服务服务有限公司	92.91	9.29
其他应收款	上海高地资产经营管理有限公司	11.00	0.55
其他应收款	里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司（注）	450.00	4.50
应收股利	武汉中北房地产开发有限公司	18,000.00	0.00
预付款项	武汉复地华中商业服务管理有限公司	79.00	0.00
预付款项	上海证大外滩国际金融中心置业有限公司	25.23	0.00
应收利息	上海复星高科技集团财务有限公司	521.38	0.00
其他流动资产	武汉复星汉正街房地产开发有限公司	277,682.44	0.00

**表 6-75：发行人关联方的应付款项情况**

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额
应付账款	国药控股国大复美药业（上海）有限公司	17.24
应付账款	国药控股股份有限公司	117.10
应付账款	国药控股分销中心有限公司	83.85
应付账款	上海高地物业管理有限公司	92.78
应付账款	上海策源置业顾问股份有限公司	15.00
其他应付款	Art Excellence (HK) Limited	0.00
其他应付款	上海复远建设监理有限公司	25.47
其他应付款	株式会社 IDERA Capital Management	2,223.69
其他应付款	上海高地物业管理有限公司	738.49
其他应付款	Vacances (S) PTE LTD	88.31
其他应付款	株式会社 SCM	5.24

项目名称	关联方	期末账面余额
其他应付款	CMJ Management Corporation	559.73
其他应付款	北京复地房地产开发有限公司	34.95
其他应付款	复地（集团）股份有限公司	152,058.79
其他应付款	上海策源置业顾问股份有限公司	166.99
其他应付款	成都复地置业有限公司	118.37
其他应付款	眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司	294.34
其他应付款	南京策源房地产顾问有限公司	2.80
其他应付款	北京高地物业管理有限公司	0.30
其他应付款	上海复贤投资有限公司	900.00
其他应付款	上海复启投资中心（有限合伙）	7,921.83
其他应付款	广州市星健星粤房地产有限公司	123.61
预收款项	上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	22.65
预收款项	上海复星高科技（集团）有限公司	233.33

## 九、发行人主要或有事项

### （一）对外担保情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人不存在对外担保事项。

### （二）未决诉讼和仲裁情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人存在以下重大未决诉讼及仲裁事项：

1.南京松鹤楼投资发展有限公司（以下简称“南京投资公司”）对本公司之子公司苏州松鹤楼餐饮管理有限公司（以下简称“松鹤楼餐饮”）、松鹤楼餐饮原股东苏州广大投资集团有限公司(以下简称“广大集团”)提起抽逃出资诉讼，要求苏州松鹤楼餐饮与广大集团共同承担向南京投资公司补足抽逃的出资 850 万元及相应利息 1,038 万元，截至 2019 年 9 月 30 日，该案件已达成和解协议并撤诉。

2.本公司之子公司南京复地东郡置业有限公司（以下简称“南京东郡”）对中国人民解放军第二军医大学(以下简称“二军大”)就钟御山三期拆迁纠纷提起诉讼，要求二军大负责腾退土地及补偿资金成本。该案件一审判决二军大对未交付土地有腾退义务，二审发回重审，截至 2019 年 9 月 30 日，该案件尚在审理中。该诉讼涉及金额为 3,309.65 万元。

3.江苏南通三建集团股份有限公司（以下简称“南通三建”）起诉中新房东方控股有限公司（以下简称“中新房公司”）及本公司子公司青岛星泓商贸物流发展

有限公司（以下简称“青岛星泓商贸”），诉求中新房公司支付工程款 202 余万、返还建设工程保证金 4,500 万及相应违约金、支付临设工程款 1,621 余万等，青岛星泓商贸承担连带还款责任。南通三建与青岛星泓商贸于 2018 年 10 月达成和解协议，南通三建同意以 1,540 万对价将涉案工程、临设及相应债权一次性转让给青岛星泓商贸，并同意配合通知中新房公司，同时，青岛星泓商贸提供 5,500 万保证金，解除青岛地块的查封措施。南通三建其他诉求以法院判决为准，目前尚在法院审理过程中。

### （三）其他或有事项

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人不存在其他或有事项。

## 十、发行人受限资产情况

截至 2019 年 9 月末，发行人受限制资产账面价值总计 2,398,122.00 万元，占发行人总资产的比例为 24.93%，占发行人净资产的比例为 72.11%。

发行人受限制资产明细分类及性质如下：

**表 6-76：发行人受限制资产情况**

单位：万元

项目	2019 年 9 月末账面价值	受限原因
货币资金	210,113.00	主要为使用受限制的预售房款
存货	1,354,825.00	金融机构借款抵押
固定资产	4,432.00	银行借款抵押
无形资产	42,069.00	银行借款抵押
投资性房地产	786,683.00	金融机构借款质押
<b>合计</b>	<b>2,398,122.00</b>	-

注 1：截至 2019 年 9 月 30 日，本公司受限制的货币资金包括：

（1）因银行贷款、房管局监管、住建局等各类监管导致的预售房款受限总额：189,186.91 万元，占受限货币资金的 90.04%。

（2）因涉及未决诉讼，青岛星泓商贸有 5,500 万元保证金被司法冻结受限，占总受限货币资金比重的 2.62%。

（3）为购房人提供贷款的保证金等其他各类受限的货币资金 15,425.84 万元，占总受限货币资金的 7.34%。

注 2：截至 2019 年 9 月 30 日，

(1)合肥星泓实业有限公司将其持有合肥星泓金融城发展有限公司98.66%的股权为合肥星泓金融城发展有限公司对中信银行7.5亿元的长期借款和4.5亿元的一年内到期的非流动负债提供质押。

(2)本公司所持的海南复地投资有限公司55%的股权以及浙江博城置业有限公司所持有的海南复地45%的股权对平安银行期末余额为13.97亿元的长期借款提供质押。

(3)上海闵光房地产开发有限公司将所持的宁波星馨房地产开发有限公司60%的股权为宁波星馨对渤海银行14.89亿元的一年内到期的非流动负债提供质押。

(4)上海星珏投资管理有限公司将其持有的上海馨堃投资管理有限公司100%的股权为上海星珏投资管理有限公司对信银振华(北京)股权投资基金管理有限公司涉及的股权收益权的回购义务提供质押。

(5)上海馨堃投资管理有限公司将其持有的上海星耀房地产发展有限公司20%的股权为上海星珏投资管理有限公司对信银振华(北京)股权投资基金管理有限公司涉及的股权收益权的回购义务提供质押。

## 十一、发行人海外投资情况

截至2019年9月末,发行人在海外投资情况如下:

表6-77: 发行人海外投资情况

单位: 万元

企业公司	注册地址	业务性质	注册资金	期末实际投资额
裕海实业有限公司	香港湾仔	服务业	HKD800.00	HKD800.00
裕臻实业有限公司	香港湾仔	服务业	HKD300.00	HKD300.00
SHANGHAIYUGARDEN(EUROPE)CORPORATIONGMBH	德国汉堡	商业批发	EUR2.50	EUR2.50
SHANGHAIYUGARDEN(HAMBURG)CORPORATIONGMBH	德国汉堡	商业零售	EUR2.50	EUR2.50
裕璘实业有限公司	香港湾仔	生产加工	HKD1.00	HKD1.00
株式会社新雪	日本东京	服务业	JPY250,000.00	JPY250,000.00
株式会社星野 Resort Tomamu	日本北海道	度假村	JPY1,000.00	JPY1,000.00
裕吉实业有限公司	香港湾仔	服务业	HKD0.01	HKD0.01
裕璟实业有限公司	香港铜锣湾	服务业	HKD1.00	HKD1.00
Global Diamond B.V.	荷兰阿姆斯特丹	服务业	EUR100.00	EUR0.00
Global Diamond Alpha B.V.	荷兰阿姆斯特丹	服务业	EUR100.00	EUR0.00
Shanghai Yujin GmbH	德国柏林	服务业	EUR25,000.00	EUR25,000.00

裕海实业有限公司成立于 2004 年 11 月 24 日，注册办事处地址：香港皇后大道东 183 号合和中心 54 楼，注册资本：港币 800 万元，经营范围：进出口贸易、实业投资及相关业务。截至 2019 年 9 月 30 日，裕海实业有限公司报表显示的资产总额人民币 307,138.58 万元，净资产 64,664.90 万元，2019 年前三季度实现净利润 153.39 万元。

株式会社新雪成立于 2015 年 10 月 21 日，注册资本：25 亿日元。株式会社新雪于 2015 年末收购了株式会社星野 Resort Tomamu。于 2019 年 9 月末，株式会社新雪以合并口径列示的资产总额为人民币 149,922.98 万元，净资产为人民币 53,073.72 万元，2019 年前三季度净利润为人民币 11,824.05 万元。

Global Diamond Alpha B.V. 成立于 2018 年 12 月 10 日，注册地址：Herikerbergweg 238, 1101CM Amsterdam，注册资本：100 欧元。2019 年 Global Diamond Alpha B.V. 投资控股了珠宝学院及珠宝鉴定品牌 IGI。截止 2019 年 9 月 30 日，Global Diamond Alpha B.V. 以合并口径列示的资产总额人民币 121,678.53 万元，净资产人民币 44,750.97 万元。2019 年前三季度实现净利润人民币 5,269.53 万元。

## 十二、发行人金融衍生品、大宗商品期货、结构性理财产品投资情况

### 1、衍生产品交易情况

发行人除了参与同公司正常经营业务相关的有效对冲交易业务以及黄金租赁业务外，没有参与大宗商品期货及其他衍生产品的投资。发行人参与的同公司正常经营业务相关的衍生产品为黄金 T+D 和黄金远期业务。

黄金 T+D 延期交易业务是以保证金方式进行交易，会员及客户可以选择合约交易日当天交割，也可以延期至下一个交易日进行交割，同时引入延期补偿费机制来平抑供求矛盾的一种现货交易模式。在预期黄金价格上涨时公司通过适当买入（多头）操作，锁定原材料价格成本；并在预期黄金价格下跌时通过适当卖出（空头）操作，降低因黄金价格下降带来的经营风险，以平滑经营业绩。2015-2017 年末黄金 T+D 空仓大于多仓的主要原因是发行人为规避黄金价格下跌风险，对老庙黄金和亚一金店各连锁直营门店的零售库存进行优化提升采取了 100% 黄金 T+D 空仓套保措施。

表 6-78：发行人近三年及一期黄金 T+D 业务情况

单位：万元

日期	黄金 T+D 多仓 (kg)	合约价值	黄金 T+D 空仓 (kg)	合约价值
----	----------------	------	----------------	------

日期	黄金 T+D 多仓 (kg)	合约价值	黄金 T+D 空仓 (kg)	合约价值
2016 年末	140.40、120.00 (白银)	3,757.34	117.90	3,152.37
2017 年末	22.80	623.72	716.80	19,640.89
2018 年末	522.70	14,835.27	873.45	24,784.04
2019 年 9 月末	3,906.80	134,272.81	326.2	11,227.4

黄金远期合约：是指买卖双方根据双方商定的价格，在稍后的一段日期里买卖一定数量的黄金的责任和义务；最小交易单位：100oz；交易方式：黄金远期买入及黄金远期卖出；交割方：合约以美元标价，到期计算美元价格的差额，清算成人民币后交割；持有目的：远期做多（黄金租赁部分销售买回时），黄金价格无论上涨还是下跌均不会对企业的成本造成影响，即达到了对冲交易锁定成本的目的，此外，远期做多可以使公司在资金紧张的情况下完成原有安排部署从而锁定价格；远期卖出，买入黄金现货的同时锁定卖出价格从而保证正常的销售毛利，完成对冲交易，锁定成本（在黄金租赁额度用完时使用）。

## 2、重大投资理财产品情况

表 6-79：2019 年 9 月末公司主要理财产品投资情况

单位：万元

申购项目		申购资金	产品期限 (天)	风险系数	预期年化 利率
货币基金	富国基金 2(天时 B)	10,000.00	273	低风险	2.67%
	小计	<b>10,000.00</b>			
	长盛基金 2 (长盛货币 B)	10,000.00	273	低风险	2.72%
	长盛基金 3 (长盛货币 B)	10,000.00	186	低风险	2.72%
	小计	<b>20,000.00</b>		低风险	
	东方红 2	10,000.00	273	低风险	2.52%
	东方红 3	10,000.00	186	低风险	2.52%
	东方红 4	5,000.00	155	低风险	2.53%
	小计	<b>25,000.00</b>		低风险	
货币基金合计		<b>55,000.00</b>			
银行理财	恒银创富-资产管理系列	30,000.00	74	低风险	3.60%
	银行理财合计	<b>30,000.00</b>			

## 十三、发行人其他债务融资计划

截至募集说明书签署日，除本次拟注册 20 亿元中期票据外，发行人拟向中国银行间交易商协会注册不超过 40 亿元超短期融资券及 30 亿元中期票据。

#### 十四、重大资产重组对发行人财务状况的影响

根据《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报告书》，豫园股份向浙江复星商业发展有限公司等 16 名对象发行股份，购买其持有的上海星泓投资控股有限公司等 24 家公司的全部或部分股权。同时，公司向上海市黄浦区房地产开发实业总公司发行股份，购买其持有的上海新元房地产开发经营有限公司 100% 股权。上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具了上会师报字（2018）第 0561 号备考审阅报告，备考合并财务报表的编制基础和假设主要如下：

1、备考合并财务报表系为公司发行股份购买资产目的而编制。本备考合并财务报表系假设发行股份购买资产的交易已于 2016 年 1 月 1 日实施完成，公司自 2016 年 1 月 1 日实现对标的资产的企业合并，自 2016 年 1 月 1 日起将标的资产纳入合并财务报表的编制范围。考虑到本备考财务报表的编制基础和特殊目的，在编制备考财务报表时只编制了本报告期间的备考合并资产负债表和备考合并利润表。

2、由于公司与复星资产包同受实际控制人郭广昌控制，公司在编制备考合并财务报表时，按照《企业会计准则—企业合并》中有关同一控制下企业合并的处理原则进行账务处理，按对复星资产包归属于母公司所有者权益作为备考合并财务报表的合并成本，对合并成本与发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

**表 6-80：发行人近两年备考合并资产负债表**

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	1,055,870.81	743,754.33
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	54,187.63	63,867.53
衍生金融资产	1,374.86	220.67
应收账款	57,466.32	33,613.11
预付款项	49,617.80	43,951.90
应收利息	873.50	210.99
应收股利	69.37	15,040.39
其他应收款	618,158.06	743,954.86
存货	1,902,021.90	2,261,712.89
一年内到期的非流动资产	-	968.12
其他流动资产	123,347.64	147,423.04



项目	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产合计</b>	<b>3,862,987.89</b>	<b>4,054,717.82</b>
存货	445,374.99	571,188.22
可供出售金融资产	180,916.48	203,425.04
长期股权投资	521,254.82	489,033.04
投资性房地产	998,219.00	957,285.00
固定资产	358,744.72	312,878.40
在建工程	1,734.68	4,803.46
无形资产	51,742.52	54,101.95
商誉	35,517.10	36,356.19
长期待摊费用	9,147.26	633.83
递延所得税资产	46,946.09	40,591.21
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,649,597.65</b>	<b>2,670,296.35</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,512,585.54</b>	<b>6,725,014.17</b>
短期借款	250,000.00	183,300.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	180,302.28	172,079.34
应付票据	700.00	139.30
应付账款	354,234.04	284,824.70
预收款项	895,920.08	1,327,619.12
应付职工薪酬	11,124.69	9,101.85
应交税费	223,776.97	116,031.62
应付利息	3,990.13	10,179.28
应付股利	11,302.31	1,107.10
其他应付款	697,379.49	818,853.99
一年内到期的非流动负债	293,401.76	230,378.30
其他流动负债	1,076.84	285,108.89
<b>流动负债合计</b>	<b>2,923,208.59</b>	<b>3,438,723.49</b>
长期借款	672,567.46	1,006,111.66
应付债券	-	50,000.00
长期应付款	1,159.33	642.63
长期应付职工薪酬	751.07	741.80
预计负债	-	271.33
递延收益	18,703.72	23,107.09
递延所得税负债	151,172.81	154,020.27
其他非流动负债	140,000.00	42,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>984,354.39</b>	<b>1,276,894.78</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,907,562.98</b>	<b>4,715,618.27</b>
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,393,133.11</b>	<b>1,894,739.72</b>
少数股东权益	211,889.45	114,656.18
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,605,022.56</b>	<b>2,009,395.90</b>

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
负债和所有者权益总计	6,512,585.54	6,725,014.17

表 6-81: 发行人近两年备考合并利润表

单位: 万元

项目	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>3,150,702.46</b>	<b>2,288,764.48</b>
其中: 营业收入	3,150,702.46	2,288,764.48
<b>二、营业总成本</b>	<b>2,774,239.27</b>	<b>2,142,094.53</b>
其中: 营业成本	2,341,633.87	1,792,187.66
税金及附加	164,222.68	96,331.21
销售费用	112,656.94	107,753.62
管理费用	115,057.56	119,186.28
财务费用	40,869.58	26,238.77
资产减值损失	-201.36	396.98
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	10,993.41	40,840.62
投资收益 (损失以“-”号填列)	42,289.58	-8,343.44
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	31,371.39	10,420.99
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-94.59	19,657.49
其他收益	795.24	-
<b>三、营业利润 (亏损以“-”号填列)</b>	<b>430,446.83</b>	<b>198,824.62</b>
加: 营业外收入	11,037.60	8,230.82
减: 营业外支出	1,420.80	2,746.51
<b>四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>440,063.63</b>	<b>204,308.93</b>
减: 所得税费用	106,476.92	63,004.45
<b>五、净利润 (净亏损以“-”号填列)</b>	<b>333,586.70</b>	<b>141,304.48</b>
归属于母公司所有者的净利润	270,167.47	131,677.51
少数股东损益	63,419.23	9,626.97
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-11,010.73</b>	<b>154,499.16</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>322,628.08</b>	<b>298,849.85</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	259,156.74	286,176.67
归属于少数股东的综合收益总额	63,471.34	12,673.19

## (一) 主要会计科目分析

## (1) 货币资金

表 6-82: 发行人近两年备考货币资金明细

单位: 万元

项目	2017/12/31	2016/12/31
----	------------	------------

项目	2017/12/31	2016/12/31
库存现金	1,003.17	893.10
银行存款	904,997.25	542,826.16
其他货币资金	149,870.39	200,035.07
<b>合计</b>	<b>1,055,870.81</b>	<b>743,754.33</b>
其中：存放在境外的款项总额	36,843.71	19,956.05

2017 年末货币资金余额较 2016 年末余额增加 31.21 亿元，增幅为 41.96%，主要原因为 2017 年底发行了 9.8 亿元的中期票据和地产项目销售回款增加。

### (1) 存货

**表 6-83: 发行人近两年备考存货明细**

单位：万元

项目	2017/12/31	2016/12/31
原材料	9,164.81	5,042.77
在产品	2,837.60	14,812.73
库存商品	214,631.08	211,583.02
周转材料	291.03	328.87
低值易耗品	986.09	1,074.85
委托加工物资	4,186.51	5,965.58
委托代销商品	5,647.69	8,801.90
发出商品	15,841.06	26,005.90
开发产品	460,517.07	328,666.42
开发成本	1,633,293.93	2,230,619.07
<b>合计</b>	<b>2,347,396.88</b>	<b>2,832,901.11</b>

其中开发成本明细为：

**表 6-84: 发行人近两年开发成本明细**

单位：万元

项目	2017/12/31	2016/12/31
开发成本（流动部分）	1,187,918.94	1,659,430.85
开发成本（非流动部分）	445,374.99	571,188.22
<b>合计</b>	<b>1,633,293.93</b>	<b>2,230,619.07</b>

2017 年末存货余额较 2016 年末余额减少 48.55 亿元，主要原因为部分地产项目确认收入，存货转入成本，开发成本减少了 59.73 亿元。

### (2) 短期借款

表 6-85: 发行人近两年短期借款明细

单位: 万元

项目	2017/12/31	2016/12/31
信用借款	235,000.00	168,000.00
质押借款	-	15,300.00
保证借款	15,000.00	-
合计	<b>250,000.00</b>	<b>183,300.00</b>

2017 年末短期借款余额同比增加 6.67 亿元, 增幅为 36.39%, 主要原因为公司规模有所扩大, 增加短期融资规模, 补充营运资金。

## (3) 应付账款

2017 年末应付账款为 35.42 亿元, 较 2016 年末 28.48 亿元增加 6.94 亿元, 主要原因为部分地产项目完工进入竣工结算所致。

## (4) 预收款项

2017 年末预收款项较 2016 年末减少 43.17 亿元, 降幅为 32.52%, 主要原因为部分地产项目达到收入确认条件, 预收账款结转收入。

## (5) 应交税费

2017 年末应交税费较 2016 年末增加 10.77 亿元, 增幅为 92.86%, 主要原因为土地增值税、增值税和企业所得税增加。

表 6-86: 发行人近两年应交税费明细

单位: 万元

项目	2017/12/31	2016/12/31
土地增值税	115,584.26	50,742.99
增值税	26,132.77	6,444.87
消费税	680.46	1,695.05
城市维护建设税	1,294.57	635.21
企业所得税	76,883.28	50,644.17
个人所得税	533.92	550.79
房产税	1,049.95	1,067.04
土地使用税	374.78	-
其他	1,242.98	1,027.56
契税	-	3,223.96
合计	<b>223,776.97</b>	<b>116,031.62</b>

## (6) 其他流动负债

2017 年末其他流动负债较 2016 年末减少 28.40 亿元, 降幅为 99.62%, 主要

原因为 2016 年发行的 10 亿元短期融资券于 2017 年 11 月到期，同时，2017 年公司归还了少数股东贷款 18.44 亿元。

#### （7）长期借款

2017 年末长期借款较 2016 年末减少 33.35 亿元，降幅为 33.15%，主要原因为到期偿还部分长期项目贷款。

#### （8）其他非流动负债

2017 年末其他非流动负债较 2016 年末增加 9.8 亿元，增幅为 233.33%，主要原因为 2017 年 11 月发行了 9.8 亿元中期票据。

#### （9）营业收入和营业成本

**表 6-87：发行人近两年营业收入和营业成本明细**

单位：万元、%

项目	2017 年度				2016 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
主营业务	3,097,135.88	98.30	2,322,168.16	99.17	2,256,643.69	98.60	1,783,365.30	99.51
其他业务	53,566.58	1.70	19,465.71	0.83	32,120.79	1.40	8,822.36	0.49
<b>合计</b>	<b>3,150,702.46</b>	<b>100.00</b>	<b>2,341,633.87</b>	<b>100.00</b>	<b>2,288,764.48</b>	<b>100.00</b>	<b>1,792,187.66</b>	<b>100.00</b>

2017 年度营业收入同比增加 86.19 亿元，其中主营业务收入同比增加 84.05 亿元，其他业务收入同比增加 2.14 亿元，营业成本同比增加 54.94 亿元，其中主要业务成本同比增加 53.88 亿元，其他业务成本同比增加 1.06 亿元。营业收入增加主要原因为满足收入确认条件的地产项目较 2016 年有所增加。

#### （10）税金及附加

**表 6-88：发行人近两年税金及附加明细**

项目	2017 年度	2016 年度
土地增值税	81,502.37	52,167.30
消费税	7,804.32	8,099.17
营业税	18,378.39	22,927.13
城市维护建设税	6,463.41	4,249.12
教育费附加	4,886.29	3,236.78
房产税	41,885.01	3,639.40
土地使用税	1,407.30	667.28
印花税	949.11	650.68
其他	946.47	694.35

项目	2017 年度	2016 年度
合计	164,222.68	96,331.21

## (11) 财务费用

表 6-89: 发行人近两年财务费用明细

项目	2017 年度	2016 年度
利息支出	37,983.07	42,527.19
减: 利息收入	5,901.29	4,195.96
汇兑损益	5,890.88	-15,311.61
银行手续费	2,896.92	3,219.15
合计	40,869.58	26,238.77

2017 年度财务费用增加 1.46 亿元, 主要原因为 2016 年度由于汇率波动使得本期外币货币性项目汇兑损益为 1.53 亿元。

## (12) 公允价值变动收益

表 6-90: 发行人近两年公允价值变动收益明细

项目	2017 年度	2016 年度
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	311.62	-598.84
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	-2,556.84	2,609.84
按公允价值计量的投资性房地产	13,238.64	38,829.62
合计	10,993.41	40,840.62

2017 年度公允价值变动收益减少 2.98 亿元, 主要为按公允价值计量的投资性房地产产生的公允价值变动收益减少 2.56 亿元。

## (13) 投资收益

表 6-91: 发行人近两年投资收益明细

项目	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益	31,029.71	10,420.99
处置长期股权投资产生的投资收益	-	487.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	1,854.70	1,228.05
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-2,576.23	-27,074.70
可供出售金融资产等取得的投资收益	6,418.60	6,979.30
处置可供出售金融资产取得的投资收益	5,520.39	109.47

处置衍生金融资产取得的投资收益	-299.28	-493.73
其他	-	-
<b>合计</b>	<b>41,947.90</b>	<b>-8,343.44</b>

2017 年度投资收益同比增加 5.06 亿元，主要来自权益法核算的长期股权投资收益和处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益。

## （二）重大资产重组对公司财务指标影响的分析表

**6-87: 重大资产重组对发行人主要财务指标影响情况**

财务指标	重大资产重组前（合并）	重大资产重组后（备考合并）
	2017 年 12 月 31 日	
总资产（万元）	2,411,568.72	6,512,585.54
总负债（万元）	1,272,280.54	3,907,562.98
归属于母公司股东的所有者权益（万元）	1,108,474.97	2,393,133.11
资产负债率（%）	52.76%	60.00%
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	7.71	6.23
财务指标	2017 年度	
营业收入（万元）	1,711,124.68	3,150,702.46
净利润（万元）	65,773.61	333,586.70
归属于母公司股东的净利润（万元）	70,024.18	270,167.47
基本每股收益（元/股）	0.49	0.70
稀释每股收益（元/股）	0.49	0.70

重大资产重组完成后，公司的资产与负债都会因并入 25 家标的公司而相应增长。同时，由于标的公司属于房地产行业，行业的资产负债率较高，因此重组完成后公司的资产负债率也有所提升。

### 1、资产结构

**表 6-92: 重大资产重组对发行人资产科目影响情况**

单位：万元

科目名称	2017年12月31日					
	重大资产重组前（合并）		重大资产重组后（备考合并）		变化额	变化率
	金额	占比	金额	占比		
货币资金	244,040.33	10.12	1,055,870.81	16.21	811,830.48	332.66

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	54,187.63	2.25	54,187.63	0.83	0.00	0.00
衍生金融资产	1,374.86	0.06	1,374.86	0.02	0.00	0.00
应收账款	21,730.91	0.90	57,466.32	0.88	35,735.41	164.45
预付款项	32,985.44	1.37	49,617.80	0.76	16,632.36	50.42
应收利息	873.5	0.04	873.50	0.01	0.00	0.00
应收股利	69.37	0.00	69.37	0.00	0.00	0.00
其他应收款	9,879.75	0.41	618,158.06	9.49	608,278.31	6,156.82
存货	307,383.12	12.75	1,902,021.90	29.21	1,594,638.78	518.78
一年内到期的非流动资产	0	-	-	-	-	-
其他流动资产	44,183.94	1.83	123,347.64	1.89	79,163.70	179.17
<b>流动资产合计</b>	<b>716,708.87</b>	<b>29.72</b>	<b>3,862,987.89</b>	<b>59.32</b>	<b>3,146,279.02</b>	<b>438.99</b>
存货		-	445,374.99	6.84	445,374.99	-
可供出售金融资产	180,328.48	7.48	180,916.48	2.78	588.00	0.33
长期股权投资	418,195.38	17.34	521,254.82	8.00	103,059.44	24.64
投资性房地产	788,439.00	32.69	998,219.00	15.33	209,780.00	26.61
固定资产	190,744.17	7.91	358,744.72	5.51	168,000.55	88.08
在建工程	1,734.68	0.07	1,734.68	0.03	-0.00	-0.00
无形资产	51,324.84	2.13	51,742.58	0.79	417.74	0.81
商誉	28,452.70	1.18	35,517.10	0.55	7,064.40	24.83
长期待摊费用	9,040.47	0.37	9,147.26	0.14	106.79	1.18
递延所得税资产	26,600.14	1.10	46,946.09	0.72	20,345.95	76.49
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,694,859.86</b>	<b>70.28</b>	<b>2,649,597.65</b>	<b>40.68</b>	<b>954,737.79</b>	<b>56.33</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,411,568.72</b>	<b>100.00</b>	<b>6,512,585.54</b>	<b>100.00</b>	<b>4,101,016.82</b>	<b>170.06</b>

重大资产重组后，发行人截至 2017 年 12 月 31 日资产总额显著增加，其中流动资产增加规模较大，流动资产占比升高。资产负债表中，增长率较大的科目主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货、其他流动资产、固定资产等；主要原因系标的公司从事房地产开发经营业务过程中形成，如下表所示：

**表 6-93: 发行人变化率较大资产科目情况**

变化率较大的主要科目	主要原因
货币资金	重大资产重组后，发行人业务规模扩大
其他应收款	标的公司房地产开发、应收往来款、工程保证金等
存货（流动、非流动）	标的公司房地产项目开发成本、开发产品规模较大
其他流动资产	标的公司预售商品房之预缴税金
固定资产	新元房产等标的公司计入固定资产的自持物业规模较大

## 2、负债结构



表 6-94: 重大资产重组对发行人负债科目影响情况

单位: 万元

科目名称	2017年12月31日					
	重大资产重组前 (合并)		重大资产重组后 (备考合并)		变化额	变化率
	金额	占比	金额	占比		
短期借款	250,000.00	19.65	250,000.00	6.40	-	-
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	180,302.28	14.17	180,302.28	4.61	-	-
应付票据	-	-	700.00	0.02	700.00	-
应付账款	39,614.03	3.11	354,234.04	9.07	314,620.01	794.21
预收款项	31,809.37	2.50	895,920.08	22.93	864,110.71	2,716.53
应付职工薪酬	8,484.35	0.67	11,124.69	0.28	2,640.34	31.12
应交税费	22,749.57	1.79	223,776.97	5.73	201,027.40	883.65
应付利息	3,192.72	0.25	3,990.13	0.10	797.41	24.98
应付股利	1,107.10	0.09	11,302.31	0.29	10,195.21	920.90
其他应付款	107,529.42	8.45	697,379.49	17.85	589,850.06	548.55
应付短期融资券	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	56,271.51	4.42	293,401.76	7.51	237,130.25	421.40
其他流动负债	-	-	1,076.84	0.03	1,076.84	-
<b>流动负债合计</b>	<b>701,060.35</b>	<b>55.10</b>	<b>2,923,298.59</b>	<b>74.81</b>	<b>2,222,238.24</b>	<b>316.98</b>
长期借款	308,356.67	24.24	672,567.46	17.21	364,210.79	118.11
应付债券	-	-	-	-	-	-
长期应付款	1,159.33	0.09	1,159.33	0.03	-0.00	-0.00
长期应付职工薪酬	751.07	0.06	751.07	0.02	-0.00	-0.00
预计负债	-	-	-	-	-	-
递延收益	1,724.79	0.14	18,703.72	0.48	16,978.93	984.41
递延所得税负债	119,228.33	9.37	151,172.81	3.87	31,944.48	26.79
其他非流动负债	140,000.00	11.00	140,000.00	3.58	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>571,220.19</b>	<b>44.90</b>	<b>984,354.39</b>	<b>25.19</b>	<b>413,134.20</b>	<b>72.32</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,272,280.54</b>	<b>100.00</b>	<b>3,907,562.98</b>	<b>100.00</b>	<b>2,635,282.44</b>	<b>207.13</b>

重大资产重组后，发行人截至 2017 年 12 月 31 日负债总额显著增加，其中流动负债增加规模较大，流动负债占比升高。负债中，增长率较大的科目主要包括应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款、长期借款、其他非流动负债等；主要原因系标的公司从事房地产开发经营业务过程中形成，如下表所示：

表 6-95: 发行人变化率较大负债科目情况

变化率较大的主要科目	主要原因
------------	------

应付账款	重大资产重组后，发行人业务规模扩大
预收款项	标的公司在房地产开发运营中，存在预售
应交税费	重大资产重组后，发行人业务规模扩大
其他应付款	控股股东、实际控制人给予标的公司资金支持
长期借款	标的公司在房地产开发运营中，存在规模较大的长期借款

## 3、利润结构

表 6-96：重大资产重组对发行人利润表科目影响情况

单位：万元

	2017年度					
	重大资产重组前 (合并)		重大资产重组后 (备考合并)		变化额	变化率 (%)
	金额	占比	金额	占比		
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,711,124.68</b>	<b>100.00</b>	<b>3,150,702.46</b>	<b>100.00</b>	<b>1,439,577.78</b>	<b>84.13</b>
其中：营业收入	1,711,124.68	100.00	3,150,702.46	100.00	1,439,577.78	84.13
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,665,126.44</b>	<b>97.31</b>	<b>2,774,239.27</b>	<b>88.05</b>	<b>1,109,112.83</b>	<b>66.61</b>
其中：营业成本	1,437,071.37	83.98	2,341,633.87	74.32	904,562.49	62.94
税金及附加	22,540.30	1.32	164,222.68	5.21	141,682.38	628.57
销售费用	74,934.08	4.38	112,656.94	3.58	37,722.87	50.34
管理费用	97,075.89	5.67	115,057.56	3.65	17,981.67	18.52
财务费用	33,863.54	1.98	40,869.58	1.30	7,006.05	20.69
资产减值损失	-358.74	-0.02	-201.36	-0.01	157.37	-43.87
加：公允价值变动收益	-8,391.95	-0.49	10,993.41	0.35	19,385.36	-231.00
投资收益	43,476.14	2.54	42,289.58	1.34	-1,186.56	-2.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32,557.95	1.90	31,371.39	1.00	-1,186.56	-3.64
资产处置收益	-67.30	0.00	-94.59	0.00	-27.29	40.56
其他收益	764.54	0.04	795.24	0.03	30.70	4.02
<b>三、营业利润</b>	<b>81,779.67</b>	<b>4.78</b>	<b>430,446.83</b>	<b>13.66</b>	<b>348,667.15</b>	<b>426.35</b>
加：营业外收入	6,066.60	0.35	11,037.60	0.35	4,971.00	81.94
减：营业外支出	926.25	0.05	1,420.80	0.05	494.55	53.39
<b>四、利润总额</b>	<b>86,920.03</b>	<b>5.08</b>	<b>440,063.63</b>	<b>13.97</b>	<b>353,143.60</b>	<b>406.29</b>
减：所得税费用	21,146.41	1.24	106,476.92	3.38	85,330.51	403.52
<b>五、净利润</b>	<b>65,773.61</b>	<b>3.84</b>	<b>333,586.70</b>	<b>10.59</b>	<b>267,813.09</b>	<b>407.17</b>
归属于母公司所有者的净利润	70,024.18	4.09	270,167.47	8.57	200,143.29	285.82

盈利能力方面，重大资产重组完成后，标的资产的注入带动发行人房地产板块的相关业务，使得房地产板块收入和毛利润有所提升。同时，凭借板块之间的协同效应，其他板块的收入也毛利润得到一定提升，进而使得发行人整体的收入与毛利润水平有所提高。同时，考虑到房地产行业整体毛利率水平较高，重大资产重组完成后，发行人整体毛利率水平得到提升。

#### 4、偿债能力指标情况

**表 6-97：重大资产重组对发行人偿债能力指标影响情况**

单位：万元

财务指标	重大资产重组前 (合并)	重大资产重组后 (备考合并)
	2017年12月31日	
资产负债率	52.76%	60.00%
流动比率	1.02	1.32
速动比率	0.58	0.67
短期负债占总负债比例	55.10%	74.18%

重大资产重组后，发行人资产负债率预计有所上升。主要原因系标的公司在房地产开发经营中，存在阶段性资金需求，进行项目开发贷款等融资所致。重大资产重组后，发行人流动比率上升、速动比率略有下降，主要原因系标的公司主要从事房地产开发经营业务，存货系主要资产之一导致，与标的公司行业特点相符具有合理性。

#### 5、盈利能力指标情况

**表 6-98：重大资产重组对发行人盈利能力指标影响情况**

单位：万元

财务指标	重大资产重组前 (合并)	重大资产重组后 (备考合并)
	2017年度	
毛利率	16.02%	25.68%
净利润率	3.84%	10.59%

重大资产重组后，发行人备考合并毛利率、净利润率相对重大资产重组前均有提升，主要原因系标的公司主要从事房地产开发、经营业务，毛利率、净利润率较高，与标的公司行业特点相符，具有合理性。

#### (六) 发行人其他重大或有事项

目前，发行人已完成重大资产重组。重组详情已在本募集说明书第五章“发行人的基本情况”中予以披露。本期中期票据投资人可于第 32-41 页、第 45 页、第 54-55 页、第 91-121 页、第 126 页及第 218-230 页部分阅读相关内容。

除上述重大资产重组事宜外，发行人无其他重大或有事项。

## 十五、其他需要说明的重要事项

### （一）重大资产重组

经与发行人会计师确认，2018 年审计报告中财务报告表根据《企业会计准则》的相关规定，企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种，发行人发行股份购买复星系资产，由于合并前两方皆受郭广昌先生控制，因此在编制发行人 2018 年报时适用同一控制下企业合并相关规定需追溯调整前期比较会计报表；新元房产由于注入前其受黄浦区国资委控制，黄浦区国资委并非贵公司的实际控制人仅为参股股东，因此发行人发行股份购买新元房产 100%股权注册会计师认定属于非同一控制下企业合并，自购买日（2018 年 7 月）起纳入贵公司合并范围，对前期比较会计报表数据不进行追溯调整。

上述资产收购的详细情况及财务状况已在募集说明书第五章第十一节“重大资产重组对发行人主营业务的影响”，即第 97-128 页披露，请投资人注意阅读相关内容。

### （二）2019 年年度及 2020 年一季度重大事项

2019 年度，发行人经营性现金流量净额出现大幅下滑。2018 年度，发行人经营性现金流量净额为 76.15 亿元，2019 年度发行人经营性现金流量净额为 35.34 亿元，同比减少 40.81 亿元，同比减少 53.59%。发行人 2019 年度经营性现金流量净额大幅下降主要原因为经营活动现金流出增长金额高于经营活动现金流入增长金额，发行人 2019 年经营活动现金流入较上年同期增加 58.58 亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金增加 88.59 亿元，收到其他与经营有关的现金减少 28.98 亿元，主要系 2018 年重大资产重组完成后，发行人逐步进行业务整合和清理，进而收到的往来款项减少所致。发行人 2019 年经营活动现金流出较上年同期增加 99.4 亿元，除因重组及并购活动使得发行人经营规模扩张外，主要系发行人获取开发物业项目所支付款项较上年同期增加所致。2018 年，发行人参与获取开发物业项目活动较少，相应土地款项支出较少。2018 年发行人重大资产重组完成后，注入复合功能地产业务，经过逾一年的业务整合与调整，2019 年共取得土地 6 块，当期实际支付土地出让金数十亿元。因此，发行人 2019 年度经营性现金流量净额较上年同期大幅下降。

截至本募集说明书签署日，除上述事项外，发行人无其他需要说明的重要事项。

## 第七章 发行人资信情况

### 一、发行人信用评级情况

#### （一）历史评级情况

发行人的历史主体评级情况如下表所示：

表 7-1：发行人历史主体评级情况

发布日期	主体信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2007-08-06	A+	稳定	首次	新世纪
2008-10-20	AA-	稳定	调高	新世纪
2009-07-14	AA-	-	维持	新世纪
2010-04-27	AA	稳定	调高	新世纪
2012-04-24	AA	正面	维持	新世纪
2012-09-06	AA+	稳定	调高	新世纪
2014-11-20	AA+	稳定	维持	新世纪
2015-11-06	AA+	稳定	维持	新世纪
2016-04-18	AA+	稳定	维持	新世纪
2016-05-12	AA+	稳定	维持	新世纪
2016-09-28	AA+	稳定	首次	中诚信
2017-05-24	AA+	稳定	维持	中诚信
2017-06-28	AA+	稳定	维持	新世纪
2017-09-18	AAA	稳定	调高	中诚信
2017-09-18	AAA	稳定	调高	新世纪
2018-06-15	AAA	稳定	维持	新世纪
2018-06-27	AAA	稳定	维持	中诚信
2018-08-20	AAA	稳定	维持	中诚信
2019-04-04	AAA	稳定	维持	中诚信
2019-08-21	AAA	稳定	维持	新世纪
2019-09-12	AAA	稳定	维持	中诚信

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告，发行人主体评级为 AAA 级，评级展望稳定，本期中期票据的债项评级为 AAA 级。

#### （二）信用评级机构

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）对发行人主体信用以及发行本期中期票据进行了信用评级。

#### （三）信用评级结论及标识含义

经中诚信国际信用评级有限责任公司最新综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级（受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低），评级展望稳定；本期中期票据的信用等级为 AAA 级（债券的偿付安全性极强，安全性最高）。

#### （四）中诚信信用评级对发行人主体信用及本期中期票据的评级报告摘要

中诚信评定上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司的主体等级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信认为，2018 年，豫园商圈继续对公司多元化业务经营构成有力支撑；同时，旗下黄金珠宝品牌保持了较好的知名度，加之市场景气度回升，珠宝时尚业务收入增长情况较好。公司持有的股权资产具备较高的价值。公司向股东购买房地产项目公司股权的事项顺利完成，资产、收入和盈利水平均大幅提升。此外，公司继续保持畅通的融资渠道。同时中诚信国际也关注珠宝市场景气度波动、公司债务规模增加及对外投资等因素对其经营和整体信用状况的影响。

##### 1、主要优势

（1）豫园商圈价值很高，且对公司多元化业务经营构成有力支撑。公司拥有上海市区内唯一具有传统文化内涵的地标式商圈——豫园，其悠久的历史 and 鲜明的文化特色使豫园商圈成为上海重要的旅游商业区。豫园一期内部物业全部为公司自持，且大部分以历史成本计价，增值空间很大。

（2）珠宝品牌保持较好的市场影响力。2018 年，公司的珠宝品牌“老庙黄金”和“亚一珠宝”保持了较高的知名度和市场影响力。2018 年，受益于市场继续向好及加盟网点增加，公司珠宝时尚销售收入进一步增长至 166.77 亿元。

（3）持有的股权资产价值较高。截至 2018 年末，公司持有国内主要黄金生产企业之一的招金矿业股份有限公司（以下简称“招金矿业”，股票代码：01818.HK）等优质企业的股权。较高价值的股权资产可为公司流动性提供有力的支撑。

（4）重大资产重组事项顺利完成，公司资产、收入及盈利水平均大幅提升。2018 年 7 月，公司向股东购买房地产项目公司股权的事项已顺利完成，使得资产、收入和盈利水平均大幅增加。截至 2018 年末，公司总资产较上年末大幅增长至 852.54 亿元。2018 年，公司营业总收入为 337.77 亿元，净利润为 34.22 亿元，同比均大幅上升。

（5）畅通的融资渠道。截至 2018 年末，公司获得主要合作银行的授信总额（含黄金租赁）为 358.62 亿元，其中尚未使用的授信额度为 177.70 亿元；且公

司作为 A 股上市公司，直接融资渠道畅通。

## 2、主要关注

(1) 珠宝市场景气度波动。珠宝时尚业务是公司最主要的收入和利润来源，因此公司业绩容易受到黄金消费场景景气度的影响。

(2) 债务规模增长。随着被收购房地产项目公司纳入合并报表，公司债务规模大幅增长，未来公司在建地产项目推进以及土地资源获取或将带动债务规模及财务杠杆进一步上升。

(3) 对外投资。近年来，公司积极通过外延式并购及关联方资源整合的方式完善业务布局，关注公司对外投资事项及其可能带来的资金与管理压力。

## 二、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2019 年 9 月末，公司合计获得银行授信额度（含黄金租赁）448.44 亿元，未使用授信额度 225.21 亿元。

表 7-2: 发行人主要银行授信情况表

单位：万元

序号	授信合作机构	授信额度	已使用	未使用
1	国家开发银行	620,500	390,451	230,049
2	工商银行	220,000	144,828	75,172
3	农业银行	175,000	85,783	89,217
4	中国银行	227,500	117,100	110,400
5	建设银行	57,500	53,738	3,762
6	交通银行	220,000	5,000	215,000
7	招商银行	75,000	60,000	15,000
8	浦发银行	167,500	74,574	92,926
9	中信银行	230,000	151,379	78,621
10	光大银行	70,000	45,670	24,330
11	兴业银行	90,000	30,000	60,000
12	民生银行	120,000	40,000	80,000
13	平安银行	235,000	154,704	80,296
14	浙商银行	184,450	132,050	52,400
15	渤海银行	229,895	148,895	81,000
16	广发银行	32,000	20,000	12,000
17	恒丰银行	60,000	27,000	33,000
18	北京银行	249,500	131,644	117,856



19	上海银行	75,000	38,950	36,050
20	江苏银行	10,000	-	10,000
21	宁波银行	20,000	10,000	10,000
22	南京银行	15,000	-	15,000
23	上海农商行	600,000	121,021	478,979
24	宁波通商银行	5,000	5,000	-
25	泸州商业银行	38,700	38,700	-
26	安康农村商业银行	8,000	300	7,700
27	渣打银行	33,777	20,577	13,200
28	汇丰银行	60,000	46,212	13,788
29	澳新银行	45,000	20,670	24,330
30	韩亚银行	10,000	10,000	-
31	南洋商业银行	50,000	-	50,000
32	八十二银行	120	120	-
33	百年人寿	50,000	50,000	-
34	复星财务公司	200,000	58,000	142,000
	<b>合计</b>	<b>4,484,442</b>	<b>2,232,366</b>	<b>2,252,076</b>

### 三、发行人债务违约记录

发行人近三年及近一期未发生债务违约情况；截至本募集说明书签署日，根据中国人民银行“银行信贷登记咨询系统”相关记录，发行人没有借款人逃废债信息，没有被起诉信息，没有借款人欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息，没有未结清信用证信息。

### 四、发行人债务融资工具偿付情况

发行人债务融资工具偿付情况如下：

表 7-3：发行人债务融资工具偿付情况

单位：亿元

债券类别	债券简称	金额	期限	发行日	到期日	票面利率	是否到期
公司债	09 豫园债	5	5 年	2009-07-17	2014-07-17	5.90%	已兑付
	10 豫园债	5	5 年	2010-12-22	2015-12-22	5.90%	已兑付
	12 豫园 01	5	5 年	2013-06-17	2018-06-17	5.20%	已兑付
	18 豫园 01	20	5 年	2018-11-22	2023-11-26	4.97%	未到期
	19 豫园 01	6	5 年	2019-11-26	2024-11-27	4.95%	未到期
	20 豫园 01	19	5 年	2020-02-19	2025-02-20	3.60%	未到期
短期融资券	08 沪豫园 CP01	4	1 年	2008-03-03	2009-03-04	7.05%	已兑付
	15 沪豫园 CP001	10	1 年	2015-05-14	2016-05-18	3.70%	已兑付

	16 沪豫园 CP001	10	1 年	2016-11-24	2017-11-28	3.40%	已兑付
	18 豫园商城 CP001	10	1 年	2018-03-14	2019-03-14	5.49%	已兑付
	19 豫园商城 CP001	10	1 年	2019-10-09	2020-10-11	3.62%	未到期
中期票据	11 沪豫园 MTN1	3	5 年	2011-11-15	2016-11-17	6.64%	已兑付
	12 沪豫园 MTN1	5	5 年	2012-07-04	2017-07-06	5.29%	已兑付
	16 豫园商城 MTN001	4.2	3 年	2016-03-23	2019-03-25	3.50%	已兑付
	17 豫园商城 MTN001	9.8	3 年	2017-11-20	2020-11-20	5.68%	未到期
	18 豫园商城 MTN001	10	3 年	2018-4-27	2021-4-27	5.60%	未到期
	18 豫园商城 MTN002	10	3 年	2018-09-11	2021-09-13	5.50%	未到期
	19 豫园商城 MTN001	10	3 年	2019-07-18	2022-07-15	4.53%	未到期

截至本募集说明书签署之日，发行人未出现过已发行债务融资工具本息到期未偿付情形。

## 五、其他资信重要事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他资信重要事项。

## 第八章 本期中期票据担保情况

本期中期票据不设担保。

## 第九章 税务事项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本“税务事项”是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本“税务事项”中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳的下列税项不与中期票据的各项支出构成抵销。

### 一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税 201636 号），金融业自 2016 年 5 月 1 日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。

## 第十章信息披露安排

在本期中期票据发行过程及存续期间，本公司将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，通过中国货币网（[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)）和上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）向全国银行间债券市场披露下列有关信息：

### 一、中期票据发行前的信息披露

本公司在本期中期票据发行日 2 个工作日前，通过上海清算所和中国货币网披露如下文件：

（一）上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2020 年度第三期中期票据募集说明书；

（二）中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告及债项评级报告；

（三）上海市锦天城律师事务所出具的法律意见书；

（四）上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2016 年、2017 年、2018 年经审计财务报告、2019 年一季度的会计报表以及 2019 年第三季度的会计报表；

（五）交易商协会要求披露的其他文件。

### 二、中期票据存续期内定期信息披露

本公司在本期中期票据存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

（一）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

（二）每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

（三）每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表。并且，第一季度信息披露时间不早于上一年度信息披露时间。

### 三、中期票据存续期内重大事项披露

本公司在本期中期票据存续期间，将及时向市场披露可能影响本公司偿债能力的重大事项，包括：

- （一）公司名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- （二）公司生产经营的外部条件发生重大变化；
- （三）公司涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- （四）公司发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- （五）公司发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- （六）公司发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- （七）公司发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失；
- （八）公司一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- （九）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- （十）公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- （十一）公司涉及需要澄清的市场传闻；
- （十二）公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十三）公司涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施。
- （十四）公司发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；公司主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；
- （十五）公司对外提供重大担保；
- （十六）交易商协会规定的其他可能影响企业偿债能力的重大事项。

#### 四、中期票据本息兑付信息披露

本公司将在本期中期票据本息兑付日前 5 个工作日，通过中国货币网和中国债券信息网公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，本公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

## 第十一章违约责任及投资者保护机制

为保证按期足额偿付中期票据，本公司制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，中期票据的债权人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以中期票据持有人会议的形式行使有关权利。

### 一、违约事件

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向公司或主承销商、联席主承销商（如有代理追偿责任）发出书面通知，表明应即刻启动投资者保护机制。在此情况下，发行人或主承销商、联席主承销商（如有代理追偿责任）应依据本条款有关规定即刻启动投资者保护机制。有关事件在公司或主承销商、联席主承销商接获有关通知前已予以纠正的，则另作别论：

（一）拖欠付款：拖欠中期票据本金或任何到期应付利息；

（二）解散：公司于所有未赎回中期票据获赎回前解散或因其它原因不再存在。因获准重组引致的解散除外；

（三）破产：公司破产、全面无力偿债、拖欠到期应付款项、停止/暂停支付所有或大部份债务或终止经营其业务，或公司根据《破产法》规定进入破产程序。

### 二、违约责任

（一）发行人对本期中期票据投资者按时还本付息。如果发行人未能按期向上海清算所指定的资金账户足额划付资金，上海清算所将在本期中期票据本息支付日，通过中国货币网和上海清算所网站及时向投资者公告发行人的违约事实。若发行人延期支付本金和利息，除进行本金利息支付外，还需按照延期支付金额和延期支付天数以日利率万分之二点一（0.21%）计算向持有人支付违约金。发行人到期未能偿还本期中期票据本息，投资者可依法提起诉讼。

（二）若投资者未能按时缴纳认购款项，应按照应缴款金额和延期缴款的天数以日利率万分之二点一（0.21%）计算向发行人支付违约金。发行人有权根据情况要求投资者履行协议或不履行协议。



### 三、投资者保护机制

#### （一）应急事件

应急事件是指本公司突然出现的，可能导致本期中期票据不能按期、足额兑付，或可能影响到金融市场稳定的事件。

在各期中期票据存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

1、本公司发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

2、本公司或本公司的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到中期票据的按时、足额兑付；

3、本公司发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到中期票据的按时、足额兑付；

4、本公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

5、本公司受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响中期票据的按时、足额兑付；

6、其他可能引起投资者重大损失的事件。

应急事件发生后，本公司和主承销商、联席主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

#### （二）投资者保护应急预案的启动

投资者可以在发生上述应急事件时，向本公司和主承销商、联系主承销商建议启动投资者保护应急预案；或由本公司和主承销商、联席主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。

本公司和主承销商、联席主承销商启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权。

1、公开披露有关事项；

2、召开持有人会议，商议债权保护有关事宜。

#### （三）信息披露

在出现应急事件时，本公司将主动与主承销商、联席主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。

应急事件发生时的信息披露工作包括：

- 1、跟踪事态发展进程，协助主承销商、联席主承销商发布有关声明；
- 2、听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；
- 3、主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；
- 4、适时与主承销商、联席主承销商联系发布关于应急事件的处置方案，包括信用增级措施、提前偿还计划以及债权人会议决议等；
- 5、适时与主承销商、联席主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

#### （四）持有人会议

根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》（2010年8月27日第二届常务理事会第二次会议审议通过；2013年6月27日第三届常务理事会第六次会议修订），主承销商及联席主承销商（以下简称“召集人”）负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对重大事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

##### 1、持有人会议的召开条件

在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召开持有人会议：

- （1）债务融资工具本金或利息未能按照约定足额兑付；
- （2）发行人转移债务融资工具全部或部分清偿义务；
- （3）发行人变更信用增进安排或信用增进机构，对债务融资工具持有人权益产生重大不利影响；
- （4）发行人或者信用增进机构减资、合并、分立、解散、申请破产、被接管、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- （5）发行人或者信用增进机构因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等原因导致发行人或者信用增进机构净资产减少单次超过最近经审计净资产的百分之十或者两年内累计超过净资产（以首次减资行为发生时对应的最近经审计净资产为准）的百分之十，或者虽未达到上述指标，但对发行人

或者信用增进机构的生产、经营影响重大；

（6）单独或合计持有百分之三十以上同期债务融资工具余额的持有人提议召开；

（7）募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形；

（8）法律、法规规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

触发上述持有人会议召开情形的，发行人或者信用增进机构应当及时告知召集人，召集人应当自知悉该情形之日起在实际可行的最短期内召集持有人会议，并拟定会议议案。持有人会议的召集不以发行人或者信用增进机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有百分之三十以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、主承销商、联席主承销商或信用增进机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

## 2、持有人会议的召集

召集人应当至少于持有人会议召开日前十个工作日在交易商协会认可的网站发布召开持有人会议的公告。

召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；

（2）会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；

（5）会议拟审议议题：议题属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规程的相关规定；

（6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项：参会人员应出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人应当至少于持有人会议召开日前七个工作日将议案发送至持有人，并将议案提交至持有人会议审议。

### 3、会议参会机构

债务融资工具持有人应当于债权登记日向中国人民银行认可的银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询债务融资工具持有人当日的债券账务信息，并于会议召开日提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

发行人、债务融资工具清偿义务承继方、信用增进机构等重要关联方应当按照召集人的要求列席持有人会议。交易商协会可以派员列席持有人会议。

持有人会议应当有律师见证。见证律师原则上由为债务融资工具发行出具法律意见的律师担任。非协会会员单位的律师事务所的律师见证持有人会议并出具法律意见的，该律师事务所应当向交易商协会书面声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规定。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议，持续跟踪持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

### 4、会议的表决和决议

债务融资工具持有人及其代理人行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。发行人、发行人母公司、发行人下属子公司、债务融资工具清偿义务承继方等重要关联方没有表决权。

除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应达到本期债务融资工具总表决权的三分之二以上，会议方可生效。

持有人会议的议事程序和表决形式，除本规程有规定外，由召集人规定。

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。

持有人会议不得对公告通知中未列明的事项进行决议。

单独或合计持有百分之十以上同期债务融资工具余额的持有人可以提议修订议案。

持有人应当至少于持有人会议召开日前五个工作日以书面形式向召集人提出修订议案，召集人应当至少于持有人会议召开前三个工作日将修订议案发送至持有人，并提交至持有人会议审议。

持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的三个工作日内表决结束。

召集人应当于表决截止日向中国人民银行认可的银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询和核对相关债项持有人当日债券账务信息，表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票。

持有人投弃权票的，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。持有人未做表决或者投票不规范的，视为该持有人投弃权票。

募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当由出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的四分之三以上通过后生效。

除因触发前述“1、持有人会议的召开条件”（6）规定而召开持有人会议的，因会议有效性或者议案表决有效性未达到本规程所规定的持券比例的，召集人可就本重大事项自行判断是否需要再次召集会议。

持有人会议应有书面会议记录。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

召集人应当在持有人会议表决截止日次一工作日将会议决议公告在交易商协会认可的网站披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

如需要发行人答复的，召集人在会议表决截止日次一工作日将会议决议提交至发行人，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关机构进行沟通。发行人应当自收到会议决议之日起三个工作日内答复是否接受持有人会议通过的决议。

召集人应当及时将发行人的答复在交易商协会认可的网站披露。

持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员以及表决机构与人员名册、会议记录、表决文件、会议决议公告、发行人的答复（若持有人会议决议需发行人答复）、法律意见书、召集人自登记托管机构获取的债权登记日终和会议表决截止日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料由召集人保管，并至少保管至对应债务融资工具兑付结束后五年。

如召集人为发行人或者信用增进机构的，上述会议文件、材料由见证持有人会议的律师所在的律师事务所存档。

#### 四、不可抗力

（一）不可抗力是指本期中期票据计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期中期票据相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，本公司或主承销商、联席主承销商应及时通知投资者及中期票据相关各方，并尽最大努力保护中期票据投资者的合法权益；

2、本公司或主承销商、联席主承销商应召集中期票据投资者会议磋商，决定是否终止中期票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

#### 五、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 六、投资者保护条款

### （一）交叉保护条款

1.1【触发情形】发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付（或宽限期到期后应付（如有））本债项以外的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券（如有）的本金或利息；或发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付的任何金融机构贷款（包括银行贷款、信托贷款、财务公司贷款），且单独或累计的总金额达到或超过：（1）人民币 3 亿元，或（2）发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产的 3%，以较低者为准。

1.2【处置程序】如果第 1.1 条中的触发情形发生，应立即启动如下保护机制：

#### 1、公告

1.2.1 发行人在知道或应当知道第 1.1 条中的触发情形发生时，应当在 2 个工作日内予以公告，并书面通知主承销商。

1.2.2 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当在 2 个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并予以公告。

#### 2、宽限期

1.2.3 发行人在发生第 1.1 条触发情形之后有 10 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对第 1.1 条中的债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反约定，无需适用第 1.2.5—1.2.7 条中约定的救济与豁免机制。

1.2.4 宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

#### 3、救济与豁免机制

1.2.5 主承销商在知道或应当知道发行人第 1.1 条触发情形发生之日起，应协助发行人准备召开持有人会议，如发行人在宽限期届满后未对第 1.1 条中的债务进行足额偿还的，主承销商应协助发行人在宽限期届满后 15 个工作日内召开债务融资工具持有人会议。

1.2.6 发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反约定；

有条件豁免本期债务融资工具违反约定，即持有人会议可就以下某项或几

项救济方案进行表决，发行人应按持有人会议决议采取救济措施，并在 30 日内完成相关法律手续的，则豁免本期债务融资工具违反约定：

（1）发行人对本期债务融资工具增加担保；

（2）发行人提高 30BP 的票面利率（自持有人会议决议生效日的下一付息日起）；

（3）其他。

出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 及以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 及以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。发行人应无条件接受持有人会议作出的上述决议，并于持有人会议决议生效之日起 30 个工作日内完成相关法律手续。

如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 及以上，或上述决议未经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 及以上通过的，召集人可在该次持有人会议表决截止日之后的 15 个工作日内再次召开持有人会议，如因会议有效性或者议案表决有效性仍未达到上述持券比例，视同未获得豁免，本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。

1.2.7 持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在 30 个工作日内完成相关法律手续的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日立即到期应付。

## （二）控制权变更条款

2.1【触发情形】按照《公司法》等相关法律法规规定，结合企业实际情况，根据发行人律师在法律意见书中认定和发行人在募集说明书中确认，发行人的控股股东为复星国际有限公司，实际控制人为郭广昌。在本期债务融资工具存续期内，因实际控制人变更导致境内信用评级发生下调。

2.2【处置程序】如果第 3.1 条中的触发情形发生，应立即启动如下保护机制：

### 1、公告

2.2.1 发行人在知道或应当知道第 3.1 条中的触发情形发生时，应当在 2 个工作日内予以公告，并书面通知主承销商。



2.2.2 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当在 2 个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并予以公告。

## 2、救济与豁免机制

2.2.3 主承销商在知道或应当知道发行人第 3.1 条触发情形发生之日起，应协助发行人准备召开持有人会议，主承销商应协助发行人在第 3.1 条触发情形发生之日起 20 个工作日内召开债务融资工具持有人会议。

2.2.4 发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反约定；

有条件豁免本期债务融资工具违反约定，即持有人会议可就以下某项或几项救济方案进行表决，发行人应按持有人会议决议采取救济措施，并在 30 日内完成相关法律手续的，则豁免本期债务融资工具违反约定：

(1) 发行人对本期债务融资工具增加担保；

(2) 发行人提高 30BP 的票面利率（自持有人会议决议生效日的下一付息日起）；

(3) 其他。

出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 及以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 及以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。发行人应无条件接受持有人会议作出的上述决议，并于持有人会议决议生效之日起 30 个工作日内完成相关法律手续。

如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 及以上，视同无条件获得豁免；如果上述决议未经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 及以上通过，视同无条件获得豁免。

2.2.5 持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在 30 个工作日内完成相关法律手续的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次日立即到期应付。

发行人多次触发上述条款或触发多个上述条款后，本期债务融资工具持有人选择发行人未获得豁免，且本期债务融资工具提前到期应付的，后续不再触发投资人保护条款。

发行人发行本期债务融资工具，主承销商承销本期债务融资工具，以及凡通过认购、交易、受让、继承、承继或者其他合法方式取得并持有本期债务融资工具的投资者，均视为已同意及接受上述约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。发行人违反上述约定，投资人有权向上海仲裁委员会提起仲裁。持有人会议的召开应不违反《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》的相关规定。

## 第十二章本期中期票据发行的有关机构

### 一、发行人

名称：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司  
注册地址：上海市文昌路 19 号  
法定代表人：徐晓亮  
注册资本：人民币 3,883,761,964 元  
联系人：戴觅觅  
电话：021-23028620  
传真：021-23028593  
邮政编码：200010

### 二、主承销商

#### 1、主承销商

名称：兴业银行股份有限公司  
注册地址：福建省福州市湖东路 154 号  
法定代表人：高建平  
联系人：林晨  
电话：010-89926551  
传真：010-88395658

#### 2、联席主承销商

名称：恒丰银行股份有限公司  
地址：济南市历下区泺源大街 8 号  
法定代表人：陈颖  
联系人：杨旻悦  
电话：021-20576605  
传真：/

#### 3、其他承销团成员

招商银行股份有限公司  
宁波银行股份有限公司

### 三、托管人

名称：上海清算所  
注册地址：上海市黄浦区北京东路 2 号  
法定代表人：谢众  
联系人：发行岗  
电话：021-63326662  
传真：021-63326661  
邮政编码：200010

### 四、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司  
注册地址：北京市西城区金融大街乙 17 号  
法定代表人：郭欠  
联系人：发行部  
电话：010-57896722、010-57896516  
传真：010-57896726  
邮政编码：100032

### 五、审计机构

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）  
注册地址：上海市吴淞路 619 号 604 室静安区威海路 755 号 25 层  
法定代表人：刘小虎  
联系人：张炜  
电话：021-52920000  
传真：021-52921369  
邮政编码：200041

### 六、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司  
注册地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101  
法定代表人：闫衍  
联系人：杨傲镭

电话：010-66428877-620  
传真：010-66426100  
邮政编码：100010

## 七、发行人法律顾问

名称：上海市锦天城律师事务所  
注册地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11-12 层  
法定代表人：顾耘  
联系人：鲍方舟  
电话：021-20511000  
传真：021-20511999  
邮政编码：200120

### 特别说明：

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十三章本期中期票据备查文件及查询地址

### 一、备查文件

- （一）关于发行人发行中期票据的注册通知书；
- （二）上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2020 年度第三期中期票据募集说明书；
- （三）中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告及债项评级报告；
- （四）上海市锦天城律师事务所出具的法律意见书；
- （五）上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2016 年、2017 年、2018 年经审计财务报告、2019 年第三季度的会计报表；
- （六）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

### 二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商、联席主承销商。

名称:	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
地址:	上海市文昌路 19 号
联系人:	戴觅觅
电话:	021-23028620
传真:	021-23028593
邮政编码:	200010

名称:	兴业银行股份有限公司
地址:	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业大厦 15 楼
联系人:	林晨
电话:	010-89926551
传真:	010-88395658
邮政编码:	100020

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（以下无正文）

## 附录：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
EBITDA	利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销
利息保障倍数	EBITDA/利息支出
盈利能力指标	
营业毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
净利润率	净利润/营业收入×100%
净资产收益率	净利润/平均所有者权益×100%
总资产收益率	净利润/平均资产总额×100%
经营效率指标	
存货周转率	营业成本/平均存货
总资产周转率	营业收入/平均资产总额
流动资产周转率	营业收入/平均流动资产总额
应收账款周转率	营业收入/平均应收账款



《上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司2020年度第三期中期票据募集说明书》  
盖章页

(本页无正文)

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司

