豫园股份
YUYUAN Inc.

# 上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

（住所：上海市文昌路 19 号）

# 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

**牵头主承销商/债券受托管理人**

海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）

**联席主承销商**

国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦）

中山证券
ZHONGSHAN SECURITIES

（住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层）

**联席主承销商/簿记管理人**

中信证券
CITIC SECURITIES

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2021 年 7 月 20 日

# 重要声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

# 重大事项提示

一、2018 年 7 月豫园股份完成重大资产重组事项，即向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，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。根据发行人 2017 年度《备考审阅报告》，上述重大资产重组资产包，总资产、净资产、营业收入及净利润占发行人同期比例分别为 62.97%、56.27%、45.69%和 80.28%。此次重大资产重组完成后，房地产业务收入占比大幅提升，备考资产负债率有所增长。此次重大资产重组事项将对公司收入结构、资产构成、未来资本支出、融资需求等带来较大影响，请投资者关注相关风险。本募集说明书 2018 年末、2019 年末及 2020 年末数据分别引用自 2018 年、2019 年及 2020 年年度财务报告期末数。2018 年、2019 年及 2020 年期间数据引用自 2018 年、2019 年及 2020 年年度财务报告当期期间数据。凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及发行人相关公告，包括但不限于《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报告书》、《备考审阅报告》、后续定期财务报告等。

根据公司与浙江复星、复地投资管理等 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、复地投资管理等 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。上述业绩承诺及补充安排相关事项已完成。

二、上述重大资产重组涉及 29 个房地产项目。截至 2020 年末，发行人房地产业务在建项目共预计投入 722.82 亿元，已投入 440.69 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。

三、发行人的主营业务为零售商业等相关业务，此次重大资产重组标的公司

的主营业务为房地产开发，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。

四、重大资产重组完成后，公司通过定增收购 25 家标的公司的 29 个房地产项目，业态涵盖住宅、商业及办公等，区位主要位于一二线城市。相关项目的销售情况将对发行人营业收入及净利润产生重大影响。本次收购标的公司净资产评估增值率达到 125.52%，房地产项目评估增值率达到 51.59%，发行人 2018 至 2019 年房地产业务累计盈利。但若未来房地产市场供需关系发生变化，房地产调控政策收紧或者国家宏观经济环境发生不利于房地产行业的变化，此部分房地产项目的销售进速度将可能放缓，对应的销售价格将可能低于预期，进而对发行人业务收入及净利润产生负面影响。发行人房地产业务的收入和利润存在不确定性风险。

五、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AAA。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人合并口径净资产为 4,006,576.09 万元，合并口径资产负债率为 64.31%，母公司净资产为 2,707,402.06 万元，资产负债率为 51.81%；截至 2019 年 12 月 31 日，发行人合并口径净资产为 3,647,353.62 万元，合并口径资产负债率为 63.33%，母公司净资产为 2,736,480.17 万元，资产负债率为 43.17%；截至 2018 年 12 月 31 日，发行人经审计的合并口径净资产为 3,217,415.00 万元，资产负债率为 62.26%，母公司净资产为 2,419,235.34 万元，资产负债率为 34.10%；本次债券发行前，发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度三个会计年度实现的合并口径年均可分配利润为 327,976.25 万元（2018 年、2019 年及 2020 年合并财务报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。

六、本公司业务所涉及的零售、餐饮、医药、房地产行业等与国民经济增长速度密切相关，部分板块对宏观经济周期变化较为敏感。宏观经济运行所呈现出的周期性波动、周期性的宏观政策调整，都会使行业受到较大影响。一旦宏观经济出现波动、宏观政策发生变化，则可能对公司生产经营及市场营销产生不利影

响。

七、近年来，发行人有息债务增长较快。近三年，发行人有息负债规模分别为 2,121,783.91 万元、2,664,328.41 万元和 3,634,028.80 万元，其中一年内到期部分分别为 735,852.02 万元、1,120,731.23 万元和 1,442,179.09 万元。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。

八、2018-2020 年度，发行人分别实现营业收入 3,377,719.67 万元、4,291,222.81 万元和 4,405,075.96 万元，2018 年度营业收入大幅上涨主要系重大资产重组并入房地产板块业务所致。房地产业务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出现一定的波动风险。

九、公司所有权受限资产包括货币资金、存货和投资性房地产等。截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值为 1,892,452.81 万元，占净资产的比例为 47.23%。若发行人受限资产受到处置，将会对发行人的正常经营产生不利影响。

十、公司投资收益对利润总额的影响较大，2018-2020 年度，发行人实现投资收益分别为 78,489.21 万元、22,584.46 万元和 154,688.13 万元，在营业利润中占比分别为 16.94%、4.20%和 30.92%。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。2019 年投资收益比 2018 年度减少 55,904.75 万元，降幅 71.23%，主要系可供出售金融资产取得的投资收益减少。2020 年投资收益比 2019 年增加 132,103.67 万元，增幅 584.93%，主要系分步收购子公司确认的投资收益以及联合营公司利润确认的投资收益增加导致。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。

十一、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的评级结果为 AAA。中诚信国际信用评级有限责任公司主要关注到外部环境变化、房地产业务推动债务规模增长以及经营管理能力面临挑战等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

十二、根据2021年5月7日中诚信国际信用评级有限责任公司（简称“中诚信国际”）出具的评级报告，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的评级结果为AAA。中诚信国际本次给予发行人的主体信用评级与2019年至今其他评级机构给予发行人的主体信用级别无差异，均为AAA。

发行人主体评级于2017年9月发生级别调整，中诚信证券评估有限公司（截至募集说明书出具日已与中诚信国际完成整合）及上海新世纪将发行人主体评级由AA+上调为AAA，评级展望为稳定。根据相关评级调整公告，级别调整的原因主要考虑到豫园股份拥有丰富的品牌资源，且2017年上半年公司营业收入同比增长，净利润水平大幅提升；公司商圈区位优势显著，升值潜力很大；公司财务政策稳健，资产负债率保持在较好水平，流动性充裕等。

十三、公司将在本次发行结束后申请本次债券在上海证券交易所上市交易，发行人无法保证本次债券能够按照预期上市交易，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易和持续满足上交所的上市条件，从而可能影响债券的流动性。

十四、根据相关规定和中诚信国际信用评级有限责任公司对跟踪评级的有关要求，中诚信国际信用评级有限责任公司在债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在中诚信国际信用评级有限责任公司网站予以公布。中诚信国际信用评级有限责任公司将及时在上海证券交易所和中国证券业协会网站公布跟踪评级报告，且在上海证券交易所网站披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

十五、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本次债券仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

十六、根据债券持有人会议规则审议通过的决议，债券持有人会议对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）均有同等约束力。

十七、凡通过购买、认购或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视作自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规

则》等对本次债券各项权利义务的约定。

十八、本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务和补充流动资金。发行人承诺本次发行的公司债券不会新增地方政府债务，募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不得直接或间接用于房地产业务，不用于购置土地，不转借他人，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

十九、2018 年 6 月 22 日，发行人披露了《上海豫园旅游商城股份有限公司对外投资公告》，豫园股份拟以总价格 16.38 亿元收购松鹤楼饮食文化 100%股权和松鹤楼餐饮 100%股权。此次对外投资事项已经公司于 2018 年 6 月 21 日召开的第九届董事会第十九次会议审议通过，同意并授权公司与松鹤楼饮食文化和松鹤楼餐饮的股权出售方签署约束性的股权转让协议。2018 年公司完成了苏州松鹤楼的收购工作。

2018 年 9 月 12 日，发行人披露了《上海豫园旅游商城股份有限公司对外投资公告》，豫园股份拟出资 1.088 亿美元投资收购比利时国际宝石学院 InternationalGemologicalInstitute（以下简称“IGI”或“目标集团”）80%股权。此次对外投资事项已经公司于 2018 年 9 月 12 日召开的第九届董事会第二十四次会议审议通过。上述对外投资事项不构成重大资产重组，相应的股权交割已经完成。

2019 年 1 月 12 日，发行人披露了《上海豫园旅游商城股份有限公司对外投资暨关联交易公告》，豫园股份与上海复地投资管理有限公司（以下简称“复地投资”）拟签署《股权转让协议》，公司以人民币 3,100 万元收购复地投资持有的复地（上海）资产管理有限公司（以下简称“复地资管”）100%股权。公司第九届董事会第三十一次会议审议通过了《关于收购复地（上海）资产管理有限公司 100%股权的议案》，并经二零一九年第一次股东大会（临时会议）审议通过。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易相应的股权交割已经完成。

2019 年 2 月 28 日，发行人披露了《上海豫园旅游商城股份有限公司关于投资收购 Tom Tailor 股权项目的关联交易公告》，豫园股份投资收购不超过 Tom Tailor 股份的 29.99%，即限于最多 12,703,438 股 Tom Tailor 股份。2019 年 2 月

27 日，发行人第九届董事会第三十二次会议、2019 年第二次股东大会（临时会议）审议通过《上海豫园旅游商城股份有限公司关于投资收购 Tom Tailor 股权项目的关联交易议案》。根据 2019 年 7 月 16 日公告的《上海豫园旅游商城股份有限公司关于投资收购 Tom Tailor 股权项目的进展公告》，本次投资收购股权交割结束，豫园股份投资收购 Tom Tailor29.99%股份，即 12,703,438 股 Tom Tailor 股份，支付对价 29,344,941.78 欧元。

2019 年 7 月 25 日，发行人披露了《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司对外投资公告》，豫园股份或其指定子公司拟以总价格 6.9888375 亿元收购如意情生物科技股份有限公司（以下简称“如意情”）55.50%股权。完成此次收购后，公司将成为如意情的控股股东。根据《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司章程》，本次投资的总金额在公司董事会的授权审批范围内，本次投资已经公司第九届董事会第三十六次会议审议通过，无需股东大会审议。本次投资不属于关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。截至募集说明书出具日，本次投资相应的股权交割已经完成。

2019 年 8 月 27 日，发行人披露了《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于收购上海复星高科技集团财务有限公司部分股权暨关联交易公告》，豫园股份拟以人民币 3.3 亿元收购上海复星高科技（集团）有限公司持有的上海复星高科技集团财务有限公司 15%股权。本次投资构成关联交易，公司第九届董事会第三十七次会议审议通过了《关于收购上海复星高科技集团财务有限公司 15%股权的议案》，根据《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司章程》，本次投资的总金额在公司董事会的授权审批范围内，无需股东大会审议。此次交易前，本公司持有复星财务公司的 5%股权，此次交易完成后，公司共计持有复星财务公司 20%股权。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，相应的股权交割已经完成。

2019 年 11 月 14 日，发行人披露了《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司对外投资暨关联交易公告》，豫园股份下属全资子公司上海闵光房地产开发有限公司以人民币 12.6403 亿元投资收购上海星圻投资管理有限公司 100%股权。本次投资构成关联交易，公司第九届董事会第四十一次会议及 2019 年第五次股

东大会（临时会议）审议通过了《关于收购上海星圻投资管理有限公司 100%股权的议案》。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。公司已于 2019 年 11 月 30 日完成该收购交易。

2019 年 11 月 21 日，发行人披露了《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司对外投资公告》，豫园股份决定参与天津产权交易中心公开挂牌的天津海鸥表业集团有限公司（以下简称“天津海鸥”或“标的公司”）增资扩股项目。本次交易前，津联中鸥有限公司（以下简称“津联中鸥”）、天津亿达投资有限公司（以下简称“天津亿达”）分别持有天津海鸥 90%和 10%的股权，天津市国有资产监督管理委员会为天津海鸥的实际控制人。本次交易采取增资及股权转让相结合方式，最终豫园股份、天津亿达、津联中鸥分别占交易后标的公司的 65%、11.61%、23.39%股权，分别对应增资后的注册资本 16969.1907 万元、3031.4472 万元、6105.8093 万元。本次增资扩股及股权转让所对应的单位注册资本金对应的成交价格均相同。根据《上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司章程》，本次投资的总金额在公司总裁室的审批权限范围内，本次投资已经公司总裁办公会议审议通过。本次投资不属于关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2020 年 3 月 24 日，发行人披露了《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司对外投资暨关联交易公告》，豫园股份以人民币 84,204.76 万元收购南京复地东郡置业有限公司（以下简称“复地东郡”）32%股权，本次收购完成后，公司持有复地东郡 100%股权。本次交易构成关联交易，公司第十届董事会第五次会议及 2019 年年度股东大会审议通过了《关于收购南京复地东郡置业有限公司 32%股权的议案》，本议案尚需提交公司股东大会审议。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2020 年 4 月 24 日，发行人披露了《关于投资参股 FFG 暨关联交易公告》，豫园股份拟向 FFG 增资 4,600 万欧元，增资完成后持有其 7.8%的股权。本次关联交易标的资产经独立第三方评估机构评估，关联交易价格按照市场化原则，由公司与交易对方协商拟定，投资的资金来源为公司自有资金。本次关联交易的总金额在公司董事会的权限范围内，由公司董事会审议批准后实施，无需股东大会

审议。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2020 年 6 月 4 日，发行人披露了《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司对外投资收购暨关联交易公告》，豫园股份下属全资子公司上海豫园美丽健康管理（集团）有限公司出资 5.5818 亿元人民币，投资收购亚东北辰投资管理有限公司持有的复星津美（上海）化妆品有限公司 74.93%股权，公司与亚东北辰的控股股东均为上海复星高科技（集团）有限公司，实际控制人均为郭广昌先生，本次投资构成关联交易。公司第十届董事会第七次会议（临时会议）及 2020 年第二次股东大会（临时会议）审议通过了《关于投资收购复星津美（上海）化妆品有限公司 74.93%股权的关联交易议案》。

2020 年 9 月 30 日发行人披露了《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于投资收购澄江益邦投资有限公司的公告》。公司下属全资子公司上海复地产业发展集团有限公司拟以“股+债”方式收购澄江益邦投资有限公司（简称“澄江益邦”）100%股权，同时承接各方对澄江益邦的债权。公司第十届董事会第十二次会议（临时会议）审议通过了《关于以“股+债”方式收购澄江益邦投资有限公司的议案》。

2020 年 12 月 29 日发行人披露了《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司对外投资暨关联交易公告》，公司拟与海南复星商社贸易有限公司（简称“复星商社”）向复星心选科技（中山）有限公司（简称“复星心选”）共同投资 2.1787 亿元，其中复星商社增资 1.1111 亿元，豫园股份增资 1.0675 亿元。增资完成后，复星商社持有复星心选 51%的股权，豫园股份持有复星心选 49%的股权。公司第十届董事会第十六次会议（临时会议）审议通过《关于投资复星心选科技（中山）有限公司暨关联交易议案》。

2020 年 12 月 31 日发行人披露了《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于参加四川沱牌舍得集团有限公司 70%股权拍卖的结果公告》，公司以 45.3 亿元的价格成功竞得舍得集团 70%股权。公司第十届董事会第十八次会议（临时会议）审议通过《关于参加四川沱牌舍得集团有限公司 70%股权拍卖的议案》。

2021 年 5 月 20 日发行人披露了《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

关于拟共同投资设立合伙企业的提示性公告》，公司拟联合豫园股份关联方、航空产业战略投资者等（以下简称“战略投资人”），共同设立合伙企业并以该等合伙企业投资航空实体企业。拟设立的合伙企业为【豫园航空产业合伙企业（有限合伙）】（最终以市场监督管理部门的名称核准结果为准，以下简称“【豫航产业】”）。【豫航产业】合伙人出资总额不超过【400】亿元人民币，公司出资额不超过【100】亿元人民币，豫园股份关联方并联合战略投资人合计出资额不超过【300】亿元人民币。公司总裁室审议通过了《关于上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司拟共同投资设立合伙企业的议案》，同意公司、公司关联方以及战略投资人共同投资设立合伙企业，并以该等合伙企业投资航空实体企业；同时依据《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司章程》，公司总裁室同意公司为参与拟投资航空实体企业支付保证金 5 亿元。

二十、在本次债券存续期内，发行人因股权激励、员工持股计划或业绩承诺导致股份回购的减资不构成召开债券持有人会议的情形。

二十一、2021 年 4 月 30 日，发行人已在上海证券交易所网站披露了 2021 年一季度财务报告，财务数据详见募集说明书“第十节 附件”。截至 2021 年 3 月末，发行人总资产 12,019,877.13 万元，较 2020 年末增加 7.08%；总负债 7,951,774.24 万元，较 2020 年末增加 10.16%；所有者权益 4,068,102.90 万元，较 2020 年末增加 1.54%。发行人 2021 年 3 月末总资产、总负债、净资产规模较 2020 年末均未出现重大不利变化。2021 年 1-3 月，发行人实现营业收入 1,085,806.48 万元，较 2020 年 1-3 月增加 5.39%；实现净利润 60,953.08 万元，较 2020 年 1-3 月增加 25.23%。发行人 2021 年 1-3 月营业收入、净利润指标较 2020 年 1-3 月均未出现重大不利变化。2021 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-93,312.37 万元，较 2020 年 1-3 月减少 926.84%，主要系由于获取开发物业项目所支付款项较上年同期增加。

# 目 录

重大事项提示.....3

第一节 发行概况.....14

一、注册情况及注册规模.....14

二、本期债券的主要条款.....14

三、本期债券发行及上市安排.....17

四、本期债券发行的有关机构.....17

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....20

六、认购人承诺.....20

第二节 发行人的资信情况.....22

一、信用评级.....22

二、发行人资信情况.....24

第三节 发行人基本情况.....27

一、发行人概况.....27

二、发行人历史沿革及股本变动情况.....28

三、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....51

四、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况.....69

五、发行人控股股东和实际控制人基本情况.....79

六、发行人主要业务情况.....83

七、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况.....143

八、发行人的发展战略与经营计划.....155

九、发行人治理结构与内控制度.....160

十、报告期内发行人及其主要子公司是否存在违法违规及受处罚的情况.167

十一、报告期内发行人及其重要子公司是否被列入失信被执行人名单，是否被列为环境保护领域、安全生产领域失信生产经营单位，是否被列为重大税收违法案件当事人的情况.....168

十二、发行人董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定.....169

十三、发行人独立性情况.....169
十四、关联交易情况.....170
十五、资金占用情况.....192
十六、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排.....192
第四节 财务会计信息.....193
一、最近三年的财务报表.....193
二、发行人最近三年合并财务报表范围的变化情况.....201
三、最近三年的主要财务数据和指标.....210
四、管理层讨论与分析.....211
五、发行人有息债务情况.....239
六、发行本期债券后发行人资产负债结构的变化.....241
七、或有事项.....242
八、资产受限制情况.....242
九、资产负债表日后事项.....243
十、其他重大事项.....243
第五节 募集资金运用.....256
一、本期债券的募集资金规模.....256
二、本期债券募集资金使用计划.....256
三、募集资金的现金管理.....257
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....258
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....258
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....258
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....259
八、前次公开发行公司债券的募集资金使用情况.....259
第六节 备查文件.....261
一、备查文件目录.....261
二、查阅时间.....261
三、查阅地点.....261

# 第一节 发行概况

## 一、注册情况及注册规模

1、2020 年 3 月 20 日，本公司第十届董事会第五次会议审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》和《关于公司公开发行公司债券方案的议案》。

2020 年 4 月 22 日，本公司 2019 年年度股东大会通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》和《关于公司公开发行公司债券方案的议案》。

2、经中国证监会证监许可【2020】1643 号文注册，公司获准面向专业投资者公开发行不超过 60 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定本次债券的发行时间、发行规模及发行条款。

## 二、本期债券的主要条款

1、发行主体：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司。

2、债券名称：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、发行规模：本期债券发行规模为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），其中基础规模 5 亿元，可超额配售规模不超过 15 亿元。各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终决定，但各品种的最终发行规模总额合计不超过 20 亿元。

4、债券期限：本期债券品种一的期限为 2 年。本期债券品种二的期限为 3 年。

5、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。

6、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

7、发行方式与发行对象：本期债券发行仅采取面向网下专业投资者根据簿

记建档情况进行配售的发行方式。本期债券发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

9、向公司股东配售的安排：本期债券面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

10、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 7 月 23 日。

11、利息登记日：本期债券存续期间，按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

12、付息日：

品种一：付息日为 2022 年至 2023 年每年的 7 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

品种二：付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

13、兑付登记日：本期债券的兑付登记日将按照上交所和登记机构的相关规定执行。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

14、兑付日期：

品种一：兑付日为 2023 年 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二：兑付日为 2024 年 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

15、支付方式：本期债券本息的支付方式按照债券登记机构的相关规定办理。

16、兑付登记日：本期债券的兑付登记日将按照上交所和登记机构的相关规定执行。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

17、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、担保情况及其他增信措施：本期债券为无担保债券。

19、募集资金专项账户：发行人将在监管银行处开立募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并将与本期债券受托管理人、监管银行签订《资金专项账户监管协议》。

20、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

21、牵头主承销商、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

22、簿记管理人：中信证券股份有限公司。

23、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司、中信证券股份有限公司。

24、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团以余额包销的方式承销。

25、债券上市及转让安排：发行结束后，发行人将向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

26、拟上市地：上海证券交易所。

27、募集资金用途：公司拟将本期债券募集资金用于偿还公司债务及补充流动资金。

28、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券

所应缴纳的税款由投资者承担。

## 三、本期债券发行及上市安排

**（一）本期债券发行时间安排**

发行公告刊登的日期：2021 年 7 月 20 日。

发行首日：2021 年 7 月 22 日。

预计发行期限：2021 年 7 月 22 日 2021 年 7 月 23 日，共两个交易日。

**（二）本期债券上市安排**

本次发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

## 四、本期债券发行的有关机构

**（一）发行人：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司**

法定代表人：黄震

住所：上海市文昌路 19 号

联系人：戴觅觅

联系电话：021-23028620

传真：021-23028593

**（二）承销商**

牵头主承销商、债券受托管理人：海通证券股份有限公司

法定代表人：周杰

住所：上海市广东路 689 号

项目负责人：赵心悦、许杰

联系人：赵心悦

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

项目负责人：熊毅、柳则宇

联系人：柳则宇

联系电话：021-38677726

传真：021-50876159

联席主承销商：中山证券有限责任公司

法定代表人：吴小静

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

项目负责人：周作尘

联系人：崔琳琳

联系电话：021-50801138

传真：021-68597087

联席主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

项目负责人：王康

联系人：孔磊、王康、黄应桥、田浩楠

联系电话：021-20262229

传真：021-20262344

**（三）发行人律师：上海市锦天城律师事务所**

负责人：顾功耘

地址：上海市静安区石门一路 288 号兴业太古汇一座 15 楼

联系人：钱双杰、虞宁

联系电话：021-62638333

传真：021-62638222

**（四）会计师事务所：上会会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：杨滢、耿磊、巢序、朱清滨、张健、张晓荣

主要经营场所：上海市威海路 755 号文新报业大厦 25 楼

联系人：巢序

联系电话：021-52920000

传真：021-52921359

**（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系人：王鹏、田梓慧

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

**（六）公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（七）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

联系电话：021-68870114

传真：021-58754185

## 五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 12 月 31 日，海通证券股份有限公司权益投资交易部持有豫园股份共计 569,300 股，资产管理业务账户持有豫园股份 12,500 股；国泰君安证券股份有限公司自营股东账户持仓豫园股份 164,814 股，策略投资部持有豫园股份共计 26,600 股，融券专户持有豫园股份 29,000 股，持有金徽酒 51,740 股，证券衍生品投资部自营股东持仓豫园股份 14,410 股；中信证券股份有限公司自营业务股票账户持有豫园股份 514,022 股，持有金徽酒 232,056 股，信用融券专户账户持有豫园股份 184,206 股，资产管理业务账户持有豫园股份 500 股，持有金徽酒 23,700 股。

以上主承销商与发行人的直接或间接股权关系不构成实质性利害关系。除以上持仓关系外，发行人与本次发行有关的其他中介机构及其法定代表人或负责人、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等实质性利害关系。

## 六、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

# 第二节 发行人的资信情况

## 一、信用评级

### （一）信用级别

中诚信国际评定上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；评定“上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”的信用等级为AAA。中诚信国际肯定了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、珠宝时尚品牌拥有较高品牌知名度和完善的销售渠道布局、房地产业务布局良好等优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到外部环境变化、业务持续扩张对债务规模及现金流带来一定压力以及经营管理能力面临挑战等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

1、正面

（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（以下简称“豫园商圈”），豫园商圈内部物业为公司自持，且大部分以历史成本计价，增值空间很大。豫园商圈较强的客流吸聚能力亦对公司珠宝时尚及餐饮等板块的经营构成有力支撑。

（2）珠宝时尚板块拥有较高品牌知名度和完善的销售渠道布局。公司珠宝时尚品牌“老庙黄金”和“亚一金店”有较高的知名度和市场影响力。此外，公司珠宝时尚销售渠道布局较为完善，截至 2020 年末门店数量达 3,367 家。

（3）房地产业务区域布局良好。公司房地产项目多分布在国内一、二线城市，区域布局情况良好。近年来，公司房地产收入占比维持在 40%左右，毛利率水平约为 30%，是公司重要的利润来源。

2、关注

（1）外部环境变化。公司珠宝时尚板块及房地产板块易受到黄金价格波动、

珠宝消费景气度及房地产政策调控等外部因素的影响。此外，2020 年以来发生的新型冠状病毒肺炎疫情也对公司主营业务板块带来一定的冲击。

（2）业务持续扩张对债务规模及现金流带来一定压力。近年来，公司珠宝、餐饮等业务门店数量不断增长，房地产项目加速推进，同时外延式并购项目逐步落地，业务快速扩张导致公司债务规模呈增长态势，截至 2020 年末，公司总债务为 387.12 亿元，此外，2020 年经营活动及投资活动现金流均呈净流出状态，面临一定资金压力。

（3）经营管理能力面临挑战。公司通过外延式并购及整合复星产业资源方式不断拓展产业布局，收购标的资产和整合资源为公司经营管理能力带来一定的挑战。

**（二）跟踪评级安排**

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际

将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

## 二、发行人资信情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司合计获得银行授信额度（含黄金租赁）567.28 亿元，未使用授信额度 209.52 亿元。具体授信情况如下（万元）：

| 序号 | 授信合作机构 | 授信额度 | 已使用 | 未使用 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 农业银行 | 540,000 | 216,055 | 323,945 |
| 2 | 平安银行 | 530,000 | 490,404 | 39,596 |
| 3 | 浦发银行 | 453,000 | 255,698 | 197,302 |
| 4 | 浙商银行 | 430,000 | 379,000 | 51,000 |
| 5 | 中国银行 | 362,177 | 205,937 | 156,240 |
| 6 | 上海银行 | 325,000 | 25,000 | 300,000 |
| 7 | 中信银行 | 290,000 | 227,000 | 63,000 |
| 8 | 招商银行 | 255,148 | 243,900 | 11,248 |
| 9 | 上海农商行 | 244,000 | 207,113 | 36,887 |
| 10 | 兴业银行 | 240,000 | 149,389 | 90,611 |
| **前十大授信合作机构合计** | | **3,669,325** | **2,399,496** | **1,269,829** |
| **合计数** | | **5,672,848** | **3,577,648** | **2,095,200** |

### （二）报告期内，与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，本公司与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

### （三）公司发行的债券、其他债务融资工具及偿付情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司已发行尚未到期的债券及其他债务融资工具明细如下：

单位：亿元、%、年

| 序号 | 债券简称 | 发行日期 | 回售日期 | 到期日期 | 债券期限 | 发行规模 | 发行利率 | 余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20 豫园 S4 | 2020-08-25 | - | 2021-08-27 | 1 | 3.00 | 3.28 | 3.00 |
| 2 | 20 豫园 03 | 2020-08-25 | 2022-08-27 | 2023-08-27 | 3 | 13.00 | 3.80 | 13.00 |
| 3 | 20 豫园 01 | 2020-02-19 | 2023-02-20 | 2025-02-20 | 5 | 19.00 | 3.60 | 19.00 |
| 4 | 19 豫园 01 | 2019-11-26 | - | 2024-11-27 | 5 | 6.00 | 4.95 | 6.00 |
| 5 | 18 豫园 01 | 2018-11-22 | 2021-11-26 | 2023-11-26 | 5 | 20.00 | 4.97 | 20.00 |
| **公司债券小计** | | | | | | | | **61.00** |
| 6 | 21 豫园商城 MTN002 | 2021-04-09 | 2023-04-13 | 2024-04-13 | 3 | 13.00 | 4.12 | 13.00 |
| 7 | 21 豫园商城 SCP002 | 2021-05-17 | - | 2021-08-17 | 0.25 | 10.00 | 2.99 | 10.00 |
| 8 | 21 豫园商城 MTN001 | 2021-01-18 | 2023-01-20 | 2024-01-20 | 3 | 10.00 | 4.00 | 10.00 |
| 9 | 20 豫园商城 MTN001 | 2020-07-22 | - | 2023-07-24 | 3 | 10.00 | 3.94 | 10.00 |
| 10 | 19 豫园商城 MTN001 | 2019-07-16 | - | 2022-07-18 | 3 | 10.00 | 4.53 | 10.00 |
| 11 | 18 豫园商城 MTN002 | 2018-09-11 | - | 2021-09-13 | 3 | 10.00 | 5.50 | 10.00 |
| **债务融资工具小计** | | | | | | | | **63.00** |
| **合计** | | | | | | | | **124.00** |

截至本募集说明书摘要签署日，公司均按时支付上述债券及其他债务融资工具本息，未发生逾期未支付情况。

报告期内，公司 2018 年新增中期票据注册额度 30 亿元，2018 年度已发行 20 亿元，2019 年度已发行 10 亿元，2020 年新增中期票据注册额度 50 亿元，2020 年已发行 10 亿元，2021 年已发行 23 亿元，剩余额度 17 亿元；2017 年短期融资券新增注册额度 20 亿元，2018 年发行 10 亿元已到期，2019 年度已发行 10 亿元，无剩余额度；超短期融资券 2020 年新增注册额度 40 亿元，2020 年已发行 10 亿元；2018 年公司债新增注册额度 45 亿元，2018 年度已发行 20 亿元，2019 年已发行 6 亿元，2020 年已发行 19 亿元，2020 年公司债新增注册额度 60 亿，截至本募集书签署日已发行 16 亿，剩余 44 亿元。

**（四）发行人最近三年的主要财务指标**

| 主要财务指标 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 流动比率 | 1.41 | 1.46 | 1.61 |
| 速动比率 | 0.54 | 0.64 | 0.75 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 资产负债率 | 64.31% | 63.33% | 62.26% |
| 贷款偿还率 | 100% | 100% | 100% |
| EBITDA 利息保障倍数 | 4.35 | 5.03 | 6.84 |
| 利息偿付率 | 100% | 100% | 100% |

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

上述财务指标使用本公司 2018 年、2019 年以及 2020 年经审计的合并财务报表数据进行计算。

# 第三节 发行人基本情况

## 一、发行人概况

中文名称：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

英文名称：Shanghai Yuyuan Tourist Mart (Group) Co.,Ltd.

法定代表人：黄震

股票上市交易所：上海证券交易所

股票代码：600655

设立日期：1987 年 11 月 25 日

注册资本：人民币 3,883,498,464 元

住所：上海市文昌路 19 号

邮编：200010

电话：021-23028620

传真：021-23028593

所属行业：F52 批发和零售业-零售业

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）

统一社会信用代码：91310000132200223M

信息披露负责人：蒋伟

信息披露联系人：戴觅觅

## 二、发行人历史沿革及股本变动情况

### （一）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 1992 年 9 月 2 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”，股票交易代码“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。

**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）股本变更情况**

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。

**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。

**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 |
| 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。

**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。

**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”。

**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。

**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 年第一次股东大会（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。

**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。

**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。

**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、发行人历史沿革及股本变动情况”之“（三）发行人重大资产重组情况”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。

**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，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 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。上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为上会师报字（2018）第 6267 号的《验资报告》，截至 2018 年 11 月 23 日止，变更后的注册资本为人民币 3,881,063,864 元，实收资本(股本)为人民币 3,881,063,864 元。2018 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已于 2018 年 12 月 11 日办理完成，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》。公司总股本由 387,648.3864 万股增加至 388,106.3864 万股。

**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 | 2,443,741,888 | 62.97% |
| （二）无限售条件流通股份 | | |
| 人民币普通股 | 1,437,321,976 | 37.03% |
| （三）总股本 | 3,881,063,864 | 100.00% |

发行人于 2018 年 5 月 11 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）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〔2018〕803 号）。此次重大资产重组发行股份的新增股份已于 2018 年 7 月 11 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续。上海市黄浦区房地产开发实业总公司（以下简称“黄房公司”）为此次重大资产重组发行对象，持有公司 164,276,968 股限售股，限售期 12 个月，上市流通日期为 2019 年 7 月 12 日。本次股份解除限售后，上市公司股本结构变动情况如下表所示：

**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 | 2,279,464,920 | 58.73% |
| （二）无限售条件流通股份 | | |
| 人民币普通股 | 1,601,598,944 | 41.27% |
| （三）总股本 | 3,881,063,864 | 100.00% |

根据上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司《2018 年限制性股票激励计划》的相关规定以及 2018 年第四次股东大会（临时会议）的授权，因（1）激励对象李苏波、陈雪明、任远亮已分别辞去在公司或控股子公司/单位的职务，并解除了与本公司或控股子公司/单位签订的劳动合同；（2）激励对象王蔚 2018 年度个人业绩考核结果未达到“良好”，已不满足解除限售条件。以上人员已获授但尚未解除限售的限制性股票应由公司回购注销。本次回购注销限制性股票涉及李苏波、陈雪明、任远亮、王蔚 4 人，合计拟回购注销限制性股票 319,900 股。本次限制性股票于 2019 年 11 月 26 日完成注销。公司的股份总数由本次授予前的 3,881,063,864 股减少至 3,880,743,964 股。

**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 | 2,279,145,020 | 58.73% |
| （二）无限售条件流通股份 | | |
| 人民币普通股 | 1,601,598,944 | 41.27% |
| （三）总股本 | 3,880,743,964 | 100.00% |

2019 年 5 月 29 日，发行人召开股东大会，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 日完成工商变更登记。

公司于 2019 年 10 月 31 日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》，并确定以 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 年限制性股票激励计划所涉及限制性股票的授予登记手续已于 2019 年 12 月 4 日办理完成，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》。授予完成后，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。2019 年 12 月 13 日公司第九届董事会第四十三次会议和第

九届监事会第二十五次会议审议通过了《关于公司 2018 年限制性股票激励计划授予限制性股票第一期解除限售的议案》，认为 41 名激励对象获授限制性股票第一个解除限售期解锁条件已成就，其所持有的总计 1,399,200 股限制性股票可申请解除限售。本次解锁股票上市流通时间为 2019 年 12 月 18 日。本次解锁后，公司股本结构如下表所示：

**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 | 2,280,763,820 | 58.73% |
| （二）无限售条件流通股份 | | |
| 人民币普通股 | 1,602,998,144 | 41.27% |
| （三）总股本 | 3,883,761,964 | 100.00% |

公司于 2020 年 2 月 3 日召开第十届董事会第三次会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司 A 股股份的议案》，回购股份计划用于后续公司股权激励计划，资金来源为公司自有资金。截至 2020 年 5 月 3 日，公司本次回购股份期限已届满。公司通过集中竞价交易方式已累计回购 A 股股份 10,000,076 股。占公司总股本的比例约为 0.2575%，已支付的资金总额合计人民币 74,025,311.65 元（不含交易费用），最低成交价格为人民币 6.97 元/股。

2020 年 9 月 21 日，公司召开第十届董事会第十一次会议和第十届监事会第五次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。1、按照公司《2018 年限制性股票激励计划》相关规定，因（1）激励对象戴琦、周成、夏菊香、王伟已分别辞去在公司或控股子公司/单位的职务，并解除了与本公司或控股子公司/单位签订的劳动合同；（2）激励对象曹荣明 2019 年度个人业绩考核结果未达到“良好”，不满足解除限售条件。经董事会审议及监事会核查，同意公司收回原代管本次拟回购注销限制性股票所对应的 2019 年度现金股利；并同意将上述 5 名激励对象已获授但尚未解除限售的共计 174,500 股限制性股票回购注销，回购价格为人民币 3.61 元/股，回购总价款为人民币 629,945 元。2、按照公司《2019 年限制性股票激励计划》相关规定，因激励对象苏璠、李项峰、戴琦已分别辞去在公司或控股子公司/单位的职务，并解除了与本公司或控股子公司/单位签订的劳动合同，经董事会审议及监事会核查，同意公司收回原代管本次拟回购注销限

制性股票所对应的 2019 年度现金股利，并同意将上述 3 名激励对象已获授但尚未解除限售的共计 89,000 股限制性股票回购注销，回购价格为人民币 4.31 元/股，回购总价款为人民币 383,590 元。本次限制性股票回购注销后，公司注册资本由人民币 3,883,761,964 元减少至人民币 3,883,498,464 元。

**（三）发行人重大资产重组情况**

**1、重大资产重组基本情况**

（1）重组方案

根据重大资产重组交易（以下简称“本次重组交易”）各方签署的交易协议，包括豫园股份与浙江复星、复地投资管理等 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，此次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。

本次重组交易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：

**本次重组交易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 |

本次重组交易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，本次重组交易拟购买标的公司股比及与交易对方的对应关系如下表所示：

**本次重组交易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 | 上海豫能物业管理有限公司（原名：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 | 上海复旸投资有限公司 | 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：本次重组交易中，公司拟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；本次重组交易后，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。

本次重组交易中，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。本次重组交易金额占发行人 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

发行人此次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

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

2）发行价格与定价原则

本次发行股份购买资产所发行股份的定价基准日为公司第九届董事会第六次会议决议公告日。本次发行股份购买资产发行价格为经除权除息调整的定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价（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。本次重组交易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，本次发行股份购买资产的股份发行数量为 2,439,161,888 股，其中向浙江复星、复地投资管理等 16 名对象发行股份数量为 2,274,884,920 股，向黄房公司发行股份数量为 164,276,968 股。（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：

**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、复地投资管理等16名对象 | 2,274,884,920 |
| 2 | 黄房公司 | 164,276,968 |
| **合计** | | **2,439,161,888** |

本次重组交易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产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本次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）已对本次重组涉及标的资产出具审计报告。

（3）本次重组交易实施情况

发行人股票于 2016 年 12 月 20 日起停牌，开始筹划实施此次重大资产重组事宜。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 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将于近日召开工作会议，对公司此次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，上市公司已对所附条件予以落实。

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〔2018〕803 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》，对上市公司此次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》，本次重组交易的标的资产，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；本次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。

2018 年 7 月 5 日，发行人发布《上海豫园旅游商城股份有限公司关于重大资产重组部分限售股上市流通的公告》，披露了发行人解除限售股份数量为 164,276,968 股，占公司股本总额的 4.23%；解除股份限售的股东 1 名，为法人股东黄房公司；上市流通日期为 2019 年 7 月 12 日。

（4）业绩承诺及补充安排

根据公司与浙江复星、复地投资管理等 16 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、复地投资管理等 16 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）过渡期间损益归属安排

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。

（6）重大资产重组事宜已履行程序情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人此次重大资产重组事宜已履行程序如下：

1、本次重组交易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、本次重组交易预案已经公司第九届董事会第六次会议审议通过；

4、本次重组交易正式方案已经交易对方内部决策机构审议通过；

5、本次重组交易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、关于本次重组交易，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、本次重组交易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、本次重组交易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、本次重组交易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；

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，上市公司此次重大资产重组方案获得有条件通过，上市公司已对所附条件予以落实。2018 年 5 月 11 日，上市公司收到中国证监会对此次重大资产重组事项的核准批复；

13、就本次重组交易，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。”

本次重组交易中涉及公司拟向 Phoenix Prestige 发行股份购买其所持复曼达置业 30%的股权，以及公司拟向 Spread Grand 发行股份购买其所持上海星耀 50%的股权。本次重组交易完成后，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，截至本募集说明书摘要签署日，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，截至本募集说明书摘要签署日，本次重组交易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，担任此次重大资产重组的独立财务顾问，就公司本次重大资产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截至本核查意见出具日，上市公司此次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此次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，并需向工商行政机关办理注册资本变更登记手续等。截至本核查意见出具日，未发现办理该等后续事项存在实质性风险或障碍。

2）海通证券股份有限公司就公司此次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截至本核查意见出具日，上市公司此次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此次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此次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，并需向工商行政管理机关办理注册资本变更登记手续等。截至本核查意见出具日，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；截至本核查意见出具日，在本次重组实施过程中，未发现上市公司资金、资产因本次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，或上市公司因本次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。

（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，担任此次重大资产重组中购买资产暨关联交易的专项法律顾问。

国浩律所就此次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：本次重组交易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；本次重组交易的标的资产已完成交割手续；本次重组交易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。

国浩律所就此次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：豫园股份此次重大资产重组符合《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；此次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；豫园股份此次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；此次重大资产重组的标的资产已依法办理完成过户手续；此次重大资产重组信息披露符合相关法律、法规的要求；与此次重大资产重组相关的协议、承诺尚需继续履行。本次重组交易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。

**3、业绩承诺完成情况**

（1）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（“资产范围 A”）

1）业绩预测及承诺方式

在重大资产重组中，浙江复星、复地投资管理等 16 名对象承诺，持有的标的资产中主要采用动态假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产（“资产范围 A”）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。在此基础上，对单个标的公司、单个会计年度的业绩未进行预测或承诺。

2）业绩累计实现情况

根据豫园股份发布的《2020 年度发行股份购买业绩承诺实现情况之专项鉴证报告》，“资产范围 A”在业绩承诺开发周期内标的资产扣非净利润情况如下：

单位：万元

| 资产范围 | “资产范围 A”中的上海星泓 | “资产范围 A”中除上海星泓外的其余资产 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 18 年实现扣非净利润数（归属于豫园股份） | 45,930.45 | 176,264.52 | 222,194.97 |
| 19 年实现扣非净利润数（归属于豫园股份） | 38,503.60 | 319,131.35 | 357,634.95 |
| 20 年实现扣非净利润数（归属于豫园股份） | 71,771.78 | 216,520.46 | 288,292.24 |
| 18-20 年累计实现扣非净利润数 | 156,205.83 | 711,916.33 | 868,122.16 |
| 18-20 年承诺实现扣除非净利润总额 | | | 700,000.00 |
| 截止 2020 年 12 月 31 日尚未实现扣非净利润数 | | | 0.00 |
| 18-20 年累计完成率 | | | 124.02% |

（2）以市场法进行评估，已纳入需要根据市场法等评估方法的资产范围（“资产范围 B”）

1）承诺方式

浙江复星、复地投资管理等 16 名对象承诺，标的资产中主要采用市场法等评估方法的资产（“资产范围 B”）总体在利润补偿期内每年末均不发生减值。“资产范围 B”涉及的资产如下表所示：

| | 资产 | 拟购买股比 | 评估值（万元） |
|---|---|---|---|
| 1 | 复星物业 | 100% | 60,195.95 |
| 2 | 宁波星健 | 100% | 9,769.25 |
| **①上述主要以市场法等评估方法评估的标的资产小计** | | | **69,965.20** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | 即墨复星天贸城 | 待开发物业 | 76,475.02 |
| 4 | 天津湖滨一期、二期商业 | 投资性房地产 | 163,313.82 |
| 5 | 复地东郡项目3期（土地） | 待开发物业 | 198,785.61 |
| 6 | 成都复地明珠投资性物业 | 投资性房地产 | 24,869.30 |
| **②上述以市场法等评估方法评估的投资性房地产小计** | | | **463,443.75** |
| **资产范围B产评估值（①+②）** | | | **533,408.95** |

2）承诺完成情况

根据上会审计出具的上会师报字（2019）第 1266 号《专项鉴证报告》、中企华评估出具的中企华评报字（2019）第 3199-01 号、中企华评报字（2019）第 3199-02 号、中企华评报字（2019）第 3199-03 号《评估报告》，“资产范围 B”截至 2018 年 12 月 31 日的评估值为 595,713.48 万元，扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响，高于《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》及其补充协议中载明的评估值 533,408.95 万元，“资产范围 B”于 2018 年 12 月 31 日未发生减值。

根据上会审计出具的上会师报字（2020）第 0890 号《专项鉴证报告》、中企华评估出具的中企华评报字（2020）第 3113-01 号、中企华评报字（2020）第 3113-02 号、中企华评报字（2020）第 3113-03 号《资产评估报告》，“资产范围 B”截至 2019 年 12 月 31 日的评估值为 640,802.07 万元，扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响数后，高于《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》及其补充协议中载明的评估值 533,408.95 万元，“资产范围 B”于 2019 年 12 月 31 日未发生减值。

根据相关批文、协议，“资产范围 B”之资产中，“即墨复星天贸城”项下土地使用权已于 2019 年 1 月由青岛市即墨区人民政府收储，补偿费为 98,021.27 万元。本次减值测试即以补偿费 98,021.27 万元作为“即墨复星天贸城”估值；相对《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》及其补充协议中载明的评估值 76,475.02 万元，未发生减值。自 2019 年起，“即墨复星天贸城”不再纳入“资产范围 B”进行减值测试。

根据上会审计出具的上会师报字（2021）第 0987 号《专项鉴证报告》、中企华评估出具的中企华评报字（2021）第 6057 号-01 号、中企华评报字（2021）中企华评报字（2021）第 6057-02 号、中企华评报字（2021）第 6057-03 号《资产

评估报告》，“资产范围 B”截至 2020 年 12 月 31 日的评估值为 655,311.55 万元，扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响，高于《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》及其补充协议中载明的评估值 533,408.95 万元，“资产范围 B”于 2020 年 12 月 31 日未发生减值。

**（四）实际控制人变化情况**

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

2018 年重大资产重组完成后，公司实际控制人仍为郭广昌先生，未发生变化。

## 三、发行人对其他企业的重要权益投资情况

**（一）发行人对其他企业的重要权益投资情况**

1、发行人子公司情况

截至 2020 年末，本公司纳入合并报表范围的子公司基本情况如下：

**截至 2020 年末，发行人纳入合并范围子公司情况**

| 序号 | 子公司名称 | 子公司类型 | 主营业务 | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 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 | 100.00 |
| 2 | 裕璘实业有限公司 | 全资子公司 | 生产加工 | 100.00 |
| 3 | 上海老庙黄金有限公司 | 全资子公司 | 商业、加工 | 100.00 |
| 4 | 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 | 100.00 |
| 5 | 上海嘉定老庙黄金有限公司 | 控股子公司 | 商业零售 | 51.00 |
| 6 | 上海莘庄老庙黄金有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 7 | 上海青浦老庙黄金店有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 8 | 上海松江老庙黄金有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 9 | 上海南汇老庙黄金有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 10 | 上海奉城老庙黄金有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 11 | 上海周浦老庙黄金有限公司 | 控股子公司 | 商业零售 | 70.00 |
| 12 | 上海浦东新区高桥镇老庙黄金有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 13 | 上海惠南老庙黄金有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 14 | 上海老庙黄金市南银楼有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 15 | 上海七宝老庙黄金有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 16 | 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 | 100.00 |
| 17 | 上海昌里老庙黄金有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 18 | 上海豫凰品牌管理有限公司（原名：上海老庙企业管理有限公司） | 全资子公司 | 企业管理 | 100.00 |
| 19 | 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 | 100.00 |
| 20 | 上海老庙黄金真新银楼有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 21 | 上海老庙黄金销售有限公司 | 全资子公司 | 商业零售、批发 | 100.00 |
| 22 | 上海奉贤老庙黄金银楼有限公司 | 控股子公司 | 商业零售 | 51.00 |
| 23 | 上海川南老庙黄金有限公司 | 控股子公司 | 商业零售 | 70.00 |
| 24 | 上海瀛东老庙黄金有限公司 | 控股子公司 | 商业零售 | 51.00 |
| 25 | 上海瀛岛老庙黄金有限公司 | 控股子公司 | 商业零售 | 60.00 |
| 26 | 上海五莲老庙黄金有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 27 | 上海豫园黄金投资有限公司（原名：上海老庙投资有限公司） | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 28 | 四川豫园黄金珠宝有限公司 | 控股子公司 | 商业零售 | 80.00 |
| 29 | 上海亚一金店有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 30 | 上海豫壹商贸有限公司（原名：上海亚一金厂有限公司） | 全资子公司 | 生产、加工、批发 | 100.00 |
| 31 | 上海亚一珠宝首饰有限公司 | 全资子公司 | 加工、外贸 | 100.00 |
| 32 | 上海亚一黄金珠宝销售有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 33 | 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 | 100.00 |
| 34 | 上海老城隍庙餐饮（集团）有限公司 | 全资子公司 | 餐饮业 | 100.00 |
| 35 | 上海老饭店 | 全资子公司 | 餐饮业 | 100.00 |
| 36 | 上海绿波廊酒楼 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 37 | 上海豫园南翔馒头店有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 38 | 上海老城隍庙小吃世界有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 39 | 上海豫园商城会景楼大酒店有限公司 | 全资子公司 | 住宿业 | 100.00 |
| 40 | 上海老城隍庙旅行社有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 41 | 上海乔家栅有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 42 | 上海乔家栅食品有限公司 | 全资子公司 | 生产加工 | 100.00 |
| 43 | 上海市南市区乔家栅食品厂 | 全资子公司 | 制造、加工、批发 | 100.00 |
| 44 | 上海德兴馆 | 全资子公司 | 餐饮业 | 100.00 |
| 45 | 上海乔家栅 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 46 | 上海老城隍庙食品（集团）有限公司（原名：上海老城隍庙食品有限公司） | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 47 | 上海梨膏糖食品厂 | 全资子公司 | 制造 | 100.00 |
| 48 | 上海老城隍庙饼业有限公司 | 全资子公司 | 制造、加工 | 100.00 |
| 49 | 上海老城隍庙食品销售有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 50 | 上海瑞尔炒货食品有限公司 | 全资子公司 | 零售业 | 100.00 |
| 51 | 上海老城隍庙五香豆食品有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 52 | 上海南方家电商厦有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 53 | 上海南方家电维修有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 54 | 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 | 100.00 |
| 55 | 上海豫园创意发展有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 56 | 上海王大隆刀剪实业有限公司 | 全资子公司 | 商业零售、批发 | 100.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 57 | 上海豫园商贸发展有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 58 | 上海豫尚文化传播有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 59 | 上海豫园旅游商城物业管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 60 | 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 | 100.00 |
| 61 | 沈阳豫园房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 62 | 沈阳一世界经营管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 63 | 北京御茗苑文化发展有限责任公司 | 控股子公司 | 文化艺术业 | 70.00 |
| 64 | 上海豫金置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 65 | 招远豫金坊置业有限公司 | 控股子公司 | 房地产开发 | 55.00 |
| 66 | 上海豫泰房地产有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 67 | 上海确诚房地产有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 68 | 沈阳豫园商城置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 69 | 沈阳豫园商业管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 70 | 沈阳豫珑企业管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 71 | 上海豫园文化传播有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 72 | 上海豫园商城湖心亭茶业有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 73 | 上海豫园商城工艺品有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 74 | 上海老城隍庙拍卖行有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 75 | 上海童涵春堂投资发展有限公司 | 全资子公司 | 商务服务业 | 100.00 |
| 76 | 上海童涵春堂药业股份有限公司 | 控股子公司 | 医药制造业 | 85.00 |
| 77 | 上海童涵春堂药业连锁经营有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 78 | 上海童涵春堂洪山参药店有限公司 | 全资子公司 | 医药零售 | 100.00 |
| 79 | 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 | 100.00 |
| 80 | 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 | 100.00 |
| 81 | 上海童涵春堂中药饮片有限公司 | 全资子公司 | 医药加工 | 100.00 |
| 82 | 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 | 100.00 |
| 83 | 上海豫园旅游服务有限公司 | 全资子公司 | 零售业 | 100.00 |
| 84 | 裕海实业有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 85 | 裕臻实业有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 86 | 上海豫园电子商务有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 87 | 上海大豫商贸有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 88 | SHANGHAIYUGARDEN(EUROPE)CORPORATIONGMBH | 全资子公司 | 商业批发 | 100.00 |
| 89 | SHANGHAIYUGARDEN(HAMBURG)CORPORATIONGMBH | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 90 | 株式会社新雪 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 91 | 株式会社星野 ResortTomamu | 全资子公司 | 度假村 | 100.00 |
| 92 | 上海豫盈企业管理咨询有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 93 | 上海豫邺商贸有限公司 | 全资子公司 | 商业零售、批发 | 100.00 |
| 94 | 裕吉实业有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 95 | 苏州松鹤楼饮食文化有限公司 | 全资子公司 | 商务服务业 | 100.00 |
| 96 | 苏州松鹤楼餐饮管理有限公司 | 控股子公司 | 服务业 | 92.24 |
| 97 | 上海松鹤延年颐养投资管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 98 | 北京松鹤楼餐饮管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 99 | 苏州松鹤楼食品有限公司 | 全资子公司 | 生产、加工、批发 | 100.00 |
| 100 | 苏州老正兴餐饮管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 101 | 江苏苏州味道餐饮管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 102 | 南京松鹤楼餐饮管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 103 | 上海星泓投资控股有限公司 | 全资子公司 | 企业管理、咨询 | 100.00 |
| 104 | 成都星泓商流科技发展有限公司 | 控股子公司 | 企业管理咨询 | 70.00 |
| 105 | 苍溪星泓商贸发展有限公司 | 全资子公司 | 企业管理咨询 | 100.00 |
| 106 | 苍溪星泓美好广场开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 107 | 陕西安康星泓商贸发展有限公司 | 全资子公司 | 企业管理咨询 | 100.00 |
| 108 | 陕西安康星泓天贸城开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 109 | 青岛星泓实业发展有限公司 | 全资子公司 | 企业管理咨询 | 100.00 |
| 110 | 青岛星泓商贸物流发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 111 | 青岛星泓智慧商贸物流产业有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 112 | 合肥星泓实业有限公司 | 全资子公司 | 产业咨询与研发 | 100.00 |
| 113 | 合肥星泓金融城发展有限公司 | 控股子公司 | 房地产开发 | 98.66 |
| 114 | 上海星泓企业管理有限公司 | 全资子公司 | 企业管理、咨询 | 100.00 |
| 115 | 上海闵光房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 116 | 上海闵祥房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 117 | 上海豫能物业管理有限公司 | 全资子公司 | 房地产经营 | 100.00 |
| 118 | 南京复城润广投资管理有限公司 | 全资子公司 | 商务服务业 | 100.00 |
| 119 | 南京复地明珠置业有限公司 | 控股子公司 | 房地产开发 | 66.00 |
| 120 | 宁波复地明珠置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 121 | 宁波星健资产管理有限公司 | 全资子公司 | 商务服务业 | 100.00 |
| 122 | 浙江博城置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 123 | 海南复地投资有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 124 | 长沙复地房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 商务服务业 | 100.00 |
| 125 | 苏州星和健康投资发展有限公司 | 控股子公司 | 房地产开发 | 70.00 |
| 126 | 杭州金成品屋置业有限公司 | 控股子公司 | 房地产开发 | 60.00 |
| 127 | 天津湖滨广场置业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 128 | 西安复烨房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 129 | 杭州复拓置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 130 | 杭州复曼达置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 131 | 南京复地东郡置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 132 | 南京复宸置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 133 | 湖北光霞房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 房地产开发 | 65.00 |
| 134 | 武汉复江房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 135 | 成都复地明珠置业有限公司 | 控股子公司 | 房地产开发 | 66.00 |
| 136 | 北京复鑫置业有限公司 | 控股子公司 | 房地产开发 | 50.00 |
| 137 | 宁波星馨房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 房地产开发、经营和管理 | 60.00 |
| 138 | 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 | 100.00 |
| 139 | 上海新辉城皮具市场经营管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 140 | 上海复地产业发展集团有限公司 | 全资子公司 | 商务服务业 | 100.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 141 | 裕璟实业有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 142 | AlphaYuB.V. | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 143 | 上海复宸实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 144 | 上海豫均企业管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 145 | 上海豫铖信息技术服务有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 146 | 上海云尚悦企业发展有限公司 | 全资子公司 | 企业管理咨询 | 100.00 |
| 147 | 上海豫园商业发展集团有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 148 | 上海豫阅企业管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 149 | 上海复珈实业发展有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 150 | 北京复地通达置业有限公司 | 控股子公司 | 房地产开发 | 60.00 |
| 151 | 北京复地通盈置业有限公司 | 控股子公司 | 房地产开发 | 60.00 |
| 152 | 上海复旸投资有限公司 | 全资子公司 | 投资管理 | 100.00 |
| 153 | 长沙复盈房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 154 | 广州市星跃实业有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 155 | 上海复笙实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 156 | 宁波梅山保税港区复睿企业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 157 | 苏州星浩房地产发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 158 | 上海馨堃投资管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 159 | 上海复睿实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 160 | 上海豫园美丽健康管理（集团）有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 161 | 上海豫园宠物用品有限责任公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 162 | 上海童涵春堂食品有限公司 | 全资子公司 | 制造业 | 100.00 |
| 163 | 太湖松鹤楼食品贸易有限公司 | 全资子公司 | 批发 | 100.00 |
| 164 | 苏州松鹤楼苏灶面餐饮管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 165 | 上海豫园华灯文化创意集团有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 166 | 上海豫园量心集文化传媒有限公司 | 控股子公司 | 租赁和商务服务业 | 90.00 |
| 167 | 上海老城隍庙梨本食品有限公司 | 全资子公司 | 制造业 | 100.00 |
| 168 | 上海豫星泓置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 169 | 成都创泓物业服务有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 170 | 复地（上海）资产管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 171 | 天津星纬商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 172 | 苏州星阔商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 173 | 重庆复地星耀商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 174 | 长沙复地商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 175 | 西安复地大华商业运营管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 176 | 武汉复地华中商业服务管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 177 | 上海柚界文化发展有限公司 | 控股子公司 | 文化、体育和娱乐业 | 90.00 |
| 178 | 上海盛璟商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 179 | 上海复地活力城商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 180 | 南京复地润广商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 181 | 杭州复地商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 182 | 复地商务管理（上海）有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 183 | 复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 184 | 成都复地星纬商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 185 | 成都复地商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 186 | 上海复墨企业管理有限公司 | 全资子公司 | 商务服务业 | 100.00 |
| 187 | 上海柚界空间文化发展有限公司 | 全资子公司 | 文化艺术 | 100.00 |
| 188 | I.G.IInternationalGemologicalInstitutes(Israel)Limited | 控股子公司 | 鉴定 | 80.00 |
| 189 | InternationalGemologicalIdentification(Thailand)Limited | 控股子公司 | 鉴定 | 80.00 |
| 190 | InternationalGemologicalInstitute(HK)Limited | 控股子公司 | 鉴定 | 80.00 |
| 191 | InternationalGemologicalInstituteDMCC | 控股子公司 | 鉴定、培训 | 80.00 |
| 192 | 艾基埃（上海）商务咨询有限公司 | 控股子公司 | 培训 | 80.00 |
| 193 | InternationalGemologicalInstituteInc. | 控股子公司 | 鉴定 | 80.00 |
| 194 | IGINetherlandsB.V. | 控股子公司 | 控股 | 80.00 |
| 195 | InternationalGemologicalInstitute(India)PrivateLimited | 控股子公司 | 鉴定、培训 | 80.00 |
| 196 | InternationalGemologicalInstituteB.V.（原名：InternationalGemologicalInstituteBVBA） | 控股子公司 | 鉴定、培训 | 80.00 |
| 197 | 上海豫见企业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 198 | 上海豫瑾企业管理咨询有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 199 | 上海豫睫企业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 200 | 宁波豫珈投资有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 201 | 宁波豫泓建材有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 202 | 武汉云尚蜂派科技有限公司 | 控股子公司 | 批发和零售业 | 82.00 |
| 203 | 武汉韩尚悦企业发展有限公司 | 控股子公司 | 批发和零售业 | 81.00 |
| 204 | 上海星耀房地产发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 205 | 上海星珏投资管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 206 | 上海复昕实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 207 | 上海复昱实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 208 | 上海金豫置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 209 | 上海金豫阁置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 210 | 上海汉辰表业集团有限公司 | 控股子公司 | 制造业 | 85.00 |
| 211 | 上海菇本食品有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 212 | 如意情生物科技股份有限公司 | 控股子公司 | 农、林、牧、渔业 | 55.50 |
| 213 | 厦门如意食用菌生物高科技有限公司 | 全资子公司 | 农、林、牧、渔业 | 100.00 |
| 214 | 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 | 90.00 |
| 215 | 上海字在豫园文化传媒有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 216 | 上海豫宠网络科技有限公司 | 控股子公司 | 信息传输、软件和信息技术服务业 | 65.90 |
| 217 | 南通星汇商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 218 | 台州复豫商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 219 | SHANGHAIYUJINGMBH | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 220 | 亚东豫宸企业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 221 | 上海复好实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 222 | 上海复祎实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 223 | 上海复莜实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 224 | 上海复蕊实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 225 | 上海复鋆实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 226 | 成都复地明珠商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 227 | 武汉海弈商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 228 | 上海复悠实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 229 | 上海复皓实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 230 | 上海复讯实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 231 | 上海复怡实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 232 | 昆明复地房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 233 | 长春复豫房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 234 | 长春复远房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 235 | 重庆复耀置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 236 | 上海星振实业发展有限公司 | 控股子公司 | 批发和零售业 | 60.00 |
| 237 | 上海星堂实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 238 | 江苏星振实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 239 | 南通星豫实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 240 | 上海星圻投资管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 241 | 余姚星铭房地产发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 242 | 台州市路桥星圻投资管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 243 | 上海馨衡投资管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 244 | 余姚星律房地产发展有限公司 | 控股子公司 | 房地产业 | 70.00 |
| 245 | 南通星瀚房地产发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 246 | 泉州星泽投资有限公司 | 控股子公司 | 商业服务业 | 70.00 |
| 247 | 泉州星浩房地产发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 248 | 泉州星怡商业管理有限公司 | 全资子公司 | 租赁和商务服务业 | 100.00 |
| 249 | 台州星耀房地产发展有限公司 | 控股子公司 | 房地产业 | 80.00 |
| 250 | 上海芳城式教育科技有限公司 | 全资子公司 | 教育 | 100.00 |
| 251 | 星泓产城投资控股（深圳）有限公司 | 全资子公司 | 物业经营管理与租赁 | 100.00 |
| 252 | 上海浸界文化发展有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 253 | 武汉如意吉食品有限公司 | 全资子公司 | 制造业 | 100.00 |
| 254 | 上海童涵春堂健康科技有限公司 | 全资子公司 | 零售业 | 100.00 |
| 255 | 珠海复粤实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 256 | 上海复媛实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 257 | 上海松鹤楼苏灶面餐饮管理有限公司 | 全资子公司 | 餐饮业 | 100.00 |
| 258 | 上海复昀企业管理有限公司 | 全资子公司 | 商务服务业 | 100.00 |
| 259 | 海南复杰实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 260 | 上海复烁实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 261 | 上海复创建筑规划设计有限公司 | 全资子公司 | 专业技术服务业 | 100.00 |
| 262 | 海南豫美企业管理有限公司 | 全资子公司 | 商务服务业 | 100.00 |
| 263 | 海南豫琼企业管理有限公司 | 全资子公司 | 商务服务业 | 100.00 |
| 264 | 海南豫珠企业管理有限公司 | 全资子公司 | 商务服务业 | 100.00 |
| 265 | 复星津美（上海）化妆品有限公司 | 控股子公司 | 批发业 | 88.58 |
| 266 | 浙江复逸化妆品有限公司 | 全资子公司 | 销售、网上销售化妆品 | 100.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 267 | 亚东泰恒智能科技有限公司 | 全资子公司 | 智能、信息、计算机科技领域内的技术开发 | 100.00 |
| 268 | WeiHolding,Inc. | 控股子公司 | 投资 | 68.00 |
| 269 | 蔚伊思美容品（武汉）有限公司 | 控股子公司 | 生产、销售化妆品 | 68.00 |
| 270 | JinmeiCosmetics(HK)Limited | 全资子公司 | 销售化妆品 | 100.00 |
| 271 | AHAVAJapanCompanyLimited | 全资子公司 | 销售化妆品 | 100.00 |
| 272 | WeiEast,Inc. | 全资子公司 | 销售化妆品 | 100.00 |
| 273 | 娜趣化妆品国际贸易（上海）有限公司 | 控股子公司 | 销售、网上销售化妆品 | 51.00 |
| 274 | AHAVA-DeadSeaLaboratoriesLtd. | 全资子公司 | 生产、销售化妆品 | 100.00 |
| 275 | 上海复地北苑实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 276 | 上海复婕实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 277 | 上海复地真金实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 278 | 上海复地真源实业发展有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 279 | 豫通实业有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 280 | 海南复地复煜实业发展有限公司 | 全资子公司 | 建筑装饰和其他建筑业 | 100.00 |
| 281 | 苏州复地豫泓置业有限公司 | 控股子公司 | 房地产业 | 65.00 |
| 282 | 上海复金置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产业 | 100.00 |
| 283 | 爱宠国际贸易有限公司 | 全资子公司 | 宠物商品的销售和服务 | 100.00 |
| 284 | AHAVA-ChainStoreLtd. | 全资子公司 | 销售化妆品 | 100.00 |
| 285 | AHAVACosmeticsGmbH | 全资子公司 | 销售化妆品 | 100.00 |
| 286 | AhavaN.ALLC | 全资子公司 | 销售化妆品 | 100.00 |
| 287 | DeadSeaHealthProducts(InternationalMarketing)Ltd. | 全资子公司 | 销售化妆品 | 100.00 |
| 288 | DeadSeaLaboratories(UK)Ltd | 全资子公司 | 销售化妆品 | 100.00 |
| 289 | Clineral-DeadSeaLaboratoriesLtd | 全资子公司 | 销售化妆品 | 100.00 |
| 290 | DeadSeaLaboratories(Hungary)KFT | 全资子公司 | 销售化妆品 | 100.00 |
| 291 | 上海表业有限公司 | 控股子公司 | 制造业 | 55.00 |
| 292 | 上海时风工贸有限公司 | 全资子公司 | 制造业 | 100.00 |
| 293 | 天津海鸥表业集团有限公司 | 控股子公司 | 制造业 | 65.00 |
| 294 | 天津海鸥手表技术有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 295 | 天津海鸥智能科技有限公司 | 全资子公司 | 制造业 | 100.00 |
| 296 | 大连中鸥表业有限公司 | 全资子公司 | 制造业 | 100.00 |
| 297 | 烟台海鸥表业有限公司 | 控股子公司 | 制造业 | 70.00 |
| 298 | 上海中鸥钟表铜材有限公司 | 控股子公司 | 制造业 | 85.00 |
| 299 | 天津海鸥表业有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 300 | 香港津联海鸥有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 301 | 上海老城隍庙酒业有限公司 | 全资子公司 | 酒类、食品经营 | 100.00 |
| 302 | 上海凤箫声动创意发展有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 303 | 艾基埃（上海）珠宝科研检测有限公司 | 全资子公司 | 专业技术服务业 | 100.00 |
| 304 | GardenJewelryS.àr.l. | 全资子公司 | 企业管理、投资活动 | 100.00 |
| 305 | YuBetaS.àr.l. | 全资子公司 | 企业管理、投资活动 | 100.00 |
| 306 | 云尚易享悦（武汉）贸易有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 307 | 艾基埃（深圳）珠宝检测有限公司 | 全资子公司 | 专业技术服务业 | 100.00 |
| 308 | 上海策源置业顾问股份有限公司 | 控股子公司 | 房地产服务 | 90.67 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 309 | 上海遨享投资管理有限公司 | 全资子公司 | 投资管理 | 100.00 |
| 310 | 上海策源房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 311 | 武汉策源房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 312 | 上海策源房地产营销策划有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 313 | 郑州策通房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 314 | 苏州策通房产经纪有限公司 | 控股子公司 | 房地产经纪 | 51.00 |
| 315 | 宁波策源房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 316 | 杭州策星房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 317 | 南京策源房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 318 | 合肥致胜策源房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 319 | 天津策源房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 320 | 济南策源房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 321 | 成都致胜策源房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 322 | 重庆策通房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 323 | 长沙策通房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 324 | 武汉策尚房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 325 | 无锡策源置业顾问有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 326 | 徐州策源房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 327 | 厦门策通房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 328 | 嘉兴策星房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 329 | 福州聚策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 330 | 宁波会源房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 331 | 杭州欣策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 332 | 上海策源房地产投资有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 333 | 上海旭迈企业管理咨询有限公司 | 全资子公司 | 企业管理咨询 | 100.00 |
| 334 | 上海旭蓁企业管理咨询有限公司 | 全资子公司 | 企业管理咨询 | 100.00 |
| 335 | 上海昌大企业管理咨询有限公司 | 全资子公司 | 企业管理咨询 | 100.00 |
| 336 | 上海致胜策源房地产经纪有限公司 | 控股子公司 | 房地产经纪 | 95.00 |
| 337 | 上海策源广告有限公司 | 全资子公司 | 广告代理 | 100.00 |
| 338 | 上海星家投资咨询有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 339 | 上海源利投资管理有限公司 | 全资子公司 | 投资管理 | 100.00 |
| 340 | 上海策源行房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 341 | 上海耀复企业管理咨询有限公司 | 全资子公司 | 企业管理咨询 | 100.00 |
| 342 | 宁波复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 343 | 武汉复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 344 | 广州复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 345 | 昆明复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 346 | 台州复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 347 | 长春复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 348 | 南京复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 349 | 成都复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 350 | 济南复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 351 | 杭州复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 352 | 大连复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 353 | 重庆复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 354 | 海南复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 355 | 西安复地策源房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 356 | 哈尔滨复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 357 | 泉州合策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 358 | 上海满长企业管理咨询有限公司 | 全资子公司 | 企业管理咨询 | 100.00 |
| 359 | 珠海复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 360 | 天津复策房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 361 | 太仓策源房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 362 | 上海老城隍庙餐饮食品有限公司 | 全资子公司 | 食品经营 | 100.00 |
| 363 | 上海复地真文实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 364 | 上海复地澄浩实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 365 | 上海复地春晓实业发展有限公司 | 全资子公司 | 企业形象策划 | 100.00 |
| 366 | 上海星业房地产咨询有限公司 | 全资子公司 | 房地产咨询 | 100.00 |
| 367 | 上海复地复元实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 368 | 上海复地复澄实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 369 | 上海复地复融实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 370 | 豫宠（上海）宠物用品有限公司 | 全资子公司 | 宠物用品 | 100.00 |
| 371 | 星智豫美（上海）生物科技有限公司 | 全资子公司 | 研发、销售化妆品 | 100.00 |
| 372 | 上海萌优网络科技有限公司 | 全资子公司 | 信息传输、软件和信息技术服务业 | 100.00 |
| 373 | MereDjulaS.A.S | 控股子公司 | 商业零售 | 55.40 |
| 374 | FilleDjulaUSAInc. | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 375 | FilleDjulaSohuInc. | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 376 | FilleDjulaLAInc. | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 377 | 上海荣瑞珠宝有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 378 | 南京复邑置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 379 | 上海复地复航实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 380 | 成都复蓉实业发展有限公司 | 全资子公司 | 企业形象策划 | 100.00 |
| 381 | 海口市复地合美投资有限公司 | 全资子公司 | 健康咨询服务 | 100.00 |
| 382 | 上海豫梦文化创意有限公司 | 控股子公司 | 服务业 | 60.00 |
| 383 | 上海复地澄云实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 384 | 南通策欣房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 385 | 上海复地复禾实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 386 | 上海复地复景实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 387 | 海口市复地体育文化有限公司 | 全资子公司 | 体育场地经营、用品零售 | 100.00 |
| 388 | 上海箸匠园工艺礼品有限公司 | 控股子公司 | 商业零售、批发 | 67.00 |
| 389 | 汉辰钟表贸易（上海）有限公司 | 全资子公司 | 批发和零售业 | 100.00 |
| 390 | YUJINGFASHION(BVI)LIMITED | 全资子公司 | 企业管理、投资活动 | 100.00 |
| 391 | 澄江益邦投资有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 392 | 西安复华房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 393 | 西安复裕房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 394 | 上海复地复赢实业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 395 | 海口市复地和美科技有限公司 | 全资子公司 | 技术服务、健康咨询服务 | 100.00 |
| 396 | 海口市复地和美健康咨询有限公司 | 全资子公司 | 互联网销售、健康管理服务 | 100.00 |
| 397 | 上海玳美豫珠宝有限公司 | 控股子公司 | 商业零售 | 55.00 |
| 398 | 上海露璨珠宝有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 399 | 上海豫创品牌管理有限公司 | 全资子公司 | 品牌管理 | 100.00 |
| 400 | 上海星旷商业管理有限公司 | 全资子公司 | 商务服务业 | 100.00 |
| 401 | 海南裕洋企业管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 402 | 杭州复禹置业有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 403 | 天津复地鑫宏置业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 404 | 天津复地盛港产业发展有限公司 | 全资子公司 | 房地产开发 | 100.00 |
| 405 | 上海时进工贸有限公司 | 全资子公司 | 制造业 | 100.00 |
| 406 | 海之光沐（上海）商贸有限公司 | 控股子公司 | 销售、网上销售化妆品 | 60.00 |
| 407 | 金徽酒股份有限公司 | 控股子公司 | 白酒生产、销售 | 38.00 |
| 408 | 金徽酒陇南销售有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 409 | 金徽酒兰州销售有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 410 | 金徽酒销售西安有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 411 | 西藏金徽实业有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 412 | 金徽酒徽县配送服务有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 413 | 金徽酒徽县销售有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 414 | 徽县金徽酒环保科技有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 415 | 金徽成都酒业销售有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 416 | 金徽酒(海南)销售有限公司 | 全资子公司 | 商业 | 100.00 |
| 417 | 上海豫兴供应链管理有限公司 | 全资子公司 | 服务业 | 100.00 |
| 418 | 上海品选实业有限公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |
| 419 | 成都策星房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 房地产经纪 | 100.00 |
| 420 | 上海豫巢企业咨询管理有限公司 | 全资子公司 | 企业管理咨询 | 100.00 |
| 421 | 上海豫旭企业咨询管理有限公司 | 全资子公司 | 企业管理咨询 | 100.00 |
| 422 | 上海豫潮品牌管理有限公司 | 全资子公司 | 商业零售 | 100.00 |
| 423 | 陕西安康居然之家天贸城家居建材有限责任公司 | 全资子公司 | 批发业 | 100.00 |

发行人主要子公司情况介绍如下：

（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，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司持有公司 100%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 2020 年末，上海豫园珠宝时尚集团有限公司合并口径资产总额 547,518.24 万元，净资产 225,039.48 万元。2020 年度合并口径实现营业收入 2,188,265.73 万元，实现净利润 48,604.42 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 2020 年末，上海老城隍庙餐饮（集团）有限公司母公司口径资产总额 50,049.11 万元，净资产 19,988.31 万元。2020 年度母公司口径实现营业收入 6,745.10 万元，实现净利润-2,062.87 万元。

（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 2020 年末，上海童涵春堂药业股份有限公司母公司口径资产总额 13,297.37 万元，净资产 11,620.60 万元。2020 年度母公司口径实现营业收入 101.27 万元，实现净利润-2,513.21 万元。

（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 2020 年末，上海豫园商城房地产发展有限公司母公司口径资产总额 369,552.72 万元，净资产 107,713.24 万元。2020 年度母公司口径实现营业收入 1,461.79 万元，实现净利润 10,172.41 万元。

（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 2020 年末，海南复地投资有限公司合并口径资产总额 422,074.96 万元，净资产 106,932.22 万元。2020 年度合并口径实现营业收入 184,986.16 万元，实

现净利润 50,281.21 万元。

（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，金融信息网络化建设及技术咨询，金融物业与商业配套租赁及管理，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司间接持有其 98.66%股权。

截至 2020 年末，合肥星泓金融城发展有限公司母公司口径资产总额 590,394.51 万元，净资产 175,301.18 万元。2020 年度母公司口径实现营业收入 296,738.29 万元，实现净利润 68,751.82 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 2020 年末，上海闵光房地产开发有限公司合并口径资产总额 1,632,651.22 万元，净资产 24,150.09 万元。2020 年度合并口径实现营业收入 34,657.47 万元，实现净利润-4,222.81 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 2020 年末，武汉复江房地产开发有限公司合并口径资产总额 105,822.28 万元，净资产 82,381.01 万元。2020 年度实现合并口径营业收入 6,115.57 万元，实现净利润 429.26 万元。

2、发行人重要的合营、联营公司情况

截至 2020 年末，发行人重要的合营、联营公司情况如下：

| 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 | 23.34 | 327,039.32 |
| 2 | 武汉中北房地产开发有限公司 | 30.00 | 93,300.00 |
| 3 | 上海复毓投资有限公司 | 50.00 | 100.00 |
| 4 | 上海复星高科技集团财务有限公司 | 20.00 | 150,000.00 |

（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、上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司、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 2020 年末，招金矿业股份有限公司合并口径资产总额 3,957,905.89 万元，净资产 1,698,859.87 万元。2020 年度合并口径实现营业收入 816,363.38 万元，实现净利润 122,790.67 万元。

（2）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 2020 年末，武汉中北房地产开发有限公司合并口径资产总额 608,609.56 万元，净资产 112,877.44 万元。2020 年度合并口径实现营业收入 2,275.11 万元，实现净利润 -3,486.84 万元。

（3）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 2020 年末，上海复毓投资有限公司合并口径资产总额 820,382.27 万元，净资产 -29,754.10 万元。2020 年度合并口径实现营业收入 11,513.62 万元，实现净利润 41.91 万元。

（4）上海复星高科技集团财务有限公司

上海复星高科技集团财务有限公司成立于 2011 年 07 月 07 日，注册资本 150,000.00 万元，注册地址为上海市普陀区江宁路 1158 号 1602A、B、C 室、1603A 室，经营范围为对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及成员单位的委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转帐结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；有价证券投资（固定收益类），成员单位产品的消费信贷。【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】。

截至 2020 年末，上海复星高科技集团财务有限公司合并口径资产总额 1,335,411.88 万元，净资产 202,595.75 万元。2020 年度合并口径实现营业收入 27,371.79 万元，实现净利润 17,452.42 万元。

**（二）2018 年重大资产重组新增对其他企业的重要权益投资情况**

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，此次重大资产重组完成后新增以下重要权益投资：

1、新增子公司情况

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 上海新元房地产开发经营有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发与经营 | 100.00% | - | 非同一控制合并 |
| 上海新辉城皮具市场经营管理有限公司 | 上海市 | 上海市 | 市场管理服务 | - | 100.00% | 非同一控制合并 |
| 上海星泓投资控股有限公司 | 上海普陀 | 上海普陀 | 资产管理 | 100% | - | 同一控制合并 |
| 成都星泓投资有限公司 | 四川成都 | 四川成都 | 商业地产开发投资 | - | 70.00% | 同一控制合并 |
| 陕西安康星泓商贸发展有限公司 | 陕西安康 | 陕西安康 | 商业地产投资管理 | - | 70.00% | 同一控制合并 |
| 陕西安康星泓天贸城开发有限公司 | 陕西安康 | 陕西安康 | 商业地产开发经营 | - | 70.00% | 同一控制合并 |
| 苍溪星泓商贸发展有限公司 | 四川苍溪 | 四川苍溪 | 商业地产投资管理 | - | 70.00% | 同一控制合并 |
| 苍溪星泓美好广场开发有限公司 | 四川苍溪 | 四川苍溪 | 商业地产开发经营 | - | 70.00% | 同一控制合并 |
| 青岛星泓实业发展有限公司 | 山东青岛 | 山东青岛 | 商业地产投资管理 | - | 100.00% | 同一控制合并 |
| 青岛星泓商贸物流发展有限公司 | 山东青岛 | 山东青岛 | 商业地产开发经营 | - | 100.00% | 同一控制合并 |
| 青岛星泓智慧商贸物流产业有限公司 | 山东青岛 | 山东青岛 | 商业地产运营服务 | - | 100.00% | 同一控制合并 |
| 合肥星泓实业有限公司 | 安徽合肥 | 安徽合肥 | 商业地产投资管理 | - | 100.00% | 同一控制合并 |
| 合肥星泓金融城发展有限公司 | 安徽合肥 | 安徽合肥 | 商业地产开发经营 | - | 98.66% | 同一控制合并 |
| 上海闵祥房地产开发有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发与经营 | 100% | - | 同一控制合并 |
| 上海豫能物业管理有限公司（原名：上海复星物业管理有限公司） | 上海 | 上海 | 物业管理 | 100% | - | 同一控制合并 |
| 南京复城润广投资管理有限公司 | 江苏 | 江苏 | 投资管理 | 100% | - | 同一控制合并 |
| 宁波星健资产管理有限公司 | 浙江 | 浙江 | 资产管理 | 100% | - | 同一控制合并 |
| 浙江博城置业有限公司 | 浙江 | 浙江 | 房地产开发与经营 | 100% | - | 同一控制合并 |
| 长沙复地房地产开发有限公司 | 湖南 | 湖南 | 房地产开发与经营 | 100% | - | 同一控制合并 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 苏州星和健康投资发展有限公司 | 江苏 | 江苏 | 房地产开发与经营 | 70% | - | 同一控制合并 |
| 杭州金成品屋置业有限公司 | 浙江 | 浙江 | 房地产开发与经营 | 60% | - | 同一控制合并 |
| 天津湖滨广场置业发展有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产开发与经营 | 100% | - | 同一控制合并 |
| 杭州复拓置业有限公司 | 浙江 | 浙江 | 房地产开发与经营 | 100% | - | 同一控制合并 |
| 杭州复曼达置业有限公司 | 浙江 | 浙江 | 房地产开发与经营 | 100% | - | 同一控制合并 |
| 海南复地投资有限公司 | 海南 | 海南 | 房地产开发与经营 | 55% | 30.15% | 同一控制合并 |
| 南京复地东郡置业有限公司 | 江苏 | 江苏 | 房地产开发与经营 | 6.8% | 61.20% | 同一控制合并 |
| 湖北光霞房地产开发有限公司 | 湖北 | 湖北 | 房地产开发与经营 | - | 65% | 同一控制合并 |
| 上海闵光房地产开发有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发与经营 | 100% | - | 同一控制合并 |
| 武汉复江房地产开发有限公司 | 湖北 | 湖北 | 房地产开发与经营 | 100% | - | 同一控制合并 |
| 成都复地明珠置业有限公司 | 四川 | 四川 | 房地产开发与经营 | 66% | - | 同一控制合并 |
| 南京复地明珠置业有限公司 | 江苏 | 江苏 | 房地产开发与经营 | - | 66% | 同一控制合并 |
| 宁波复地明珠置业有限公司 | 浙江 | 浙江 | 房地产开发与经营 | - | 66% | 同一控制合并 |
| 北京复鑫置业有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发与经营 | 50% | - | 同一控制合并 |

2、新增重要的合营、联营公司情况

| 合营企业或联营企业名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 表决权比例 | 会计处理方法 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 直接 | 间接 | | |
| 上海星耀房地产发展有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发 | 50.00% | - | 50.00% | 权益法 |
| 北京复地通盈置业有限公司（注） | 北京 | 北京 | 房地产开发、经营 | 60.00% | - | 60.00% | 权益法 |
| 北京复地通达置业有限公司（注） | 北京 | 北京 | 房地产开发、经营 | 60.00% | - | 60.00% | 权益法 |
| 上海复旸投资有 | 上海 | 上海 | 投资管理 | 50.00% | - | 50.00% | 权益法 |

| 合营企业或联营企业名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 表决权比例 | 会计处理方法 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 直接 | 间接 | | |
| 限公司 | | | | | | | |
| 上海复毓投资有限公司 | 上海 | 上海 | 投资管理 | 50.00% | - | 50.00% | 权益法 |
| 长沙复盈房地产开发有限公司 | 湖南 | 湖南 | 房地产开发与经营 | - | 50.00% | 50.00% | 权益法 |
| 武汉复星汉正街房地产开发有限公司 | 湖北 | 湖北 | 房地产开发与经营 | - | 50.00% | 50.00% | 权益法 |

注：对该公司持股比例高于 50%，与合作方约定该公司重大财务和经营决策需合作各方一致同意。

3、2018 年重大资产重组新增对其他企业的重要权益投资说明

上述新增子公司及合营、联营公司的情况介绍，请参见本节“六、发行人主要业务情况”之“（六）重大资产重组对发行人主营业务的影响”部分。

## 四、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

| 姓名 | 性别 | 年龄 | 职务 | 任职起止时间 |
|---|---|---|---|---|
| 黄震 | 男 | 50 | 董事长、董事、总裁 | 2020.12.25-2022.12.27 |
| 王基平 | 男 | 51 | 联席董事长、董事 | 2020.12.25-2022.12.27 |
| 石琨 | 男 | 41 | 联席董事长、董事 | 2020.12.25-2022.12.27 |
| 朱立新 | 男 | 55 | 副董事长、董事 | 2019.12.27-2022.12.27 |
| 徐晓亮 | 男 | 48 | 董事 | 2020.12.25-2022.12.27 |
| 龚平 | 男 | 46 | 董事 | 2020.12.25-2022.12.27 |
| 李志强 | 男 | 54 | 董事 | 2014.09.10-2022.12.27 |
| 郝毓鸣 | 女 | 42 | 董事 | 2021.04.22-2022.12.27 |
| 王鸿祥 | 男 | 65 | 独立董事 | 2016.12.29-2022.12.27 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 谢佑平 | 男 | 57 | 独立董事 | 2018.12.28-2022.12.27 |
| 倪静 | 女 | 41 | 独立董事 | 2019.12.27-2022.12.27 |
| 王哲 | 男 | 43 | 独立董事 | 2019.12.27-2022.12.27 |
| 周文一 | 男 | 54 | 监事会主席、监事 | 2019.12.27-2022.12.27 |
| 黄杰[1] | 男 | 58 | 监事 | 2017.04.27-2021.05.24 |
| 俞琳 | 女 | 40 | 职工监事 | 2014.03.21-2022.12.27 |
| 唐冀宁 | 男 | 50 | 执行总裁 | 2020.12.25--2022.12.27 |
| 蒋伟 | 男 | 58 | 董事长助理（副总裁级）、董事会秘书 | 2007.12.31-2022.12.27 |
| 邹超 | 男 | 39 | 执行总裁、CFO | 2018.07.03-2022.12.27 |
| 王瑾 | 女 | 45 | 副总裁 | 2018.05.04-2022.12.27 |
| 倪强 | 男 | 44 | 副总裁 | 2020.10-14-2022.12.27 |
| 张剑 | 男 | 45 | 副总裁 | 2020.12.25--2022.12.27 |
| 胡俊杰 | 男 | 41 | 副总裁 | 2020.12.25--2022.12.27 |
| 吴毅飞 | 男 | 43 | 副总裁 | 2021.04.26-2022.12.27 |

**（二）董事、监事、高级管理人员的主要经历及对外兼职情况**

1、董事会成员

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。2017 年 9 月起至 2019 年 12 月担任上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司副总裁，2019 年 12 月至 2020 年 12 月担任豫园股份董事，公司总裁。现任上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司第十届董事会董事长、董事、总裁。

[1]根据发行人公告，黄杰先生已辞去发行人监事职务，在新监事就任前，黄杰先生仍将按照《公司法》、《公司章程》等相关规定继续履行其监事职责。

王基平：男，1970 年 2 月出生，硕士，2000 年加入复星，现任复星国际高级副总裁，复星蜂巢联席董事长兼 CEO，豫园股份第十届董事会联席董事长。王先生在一线深耕 28 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，以复星蜂巢为平台，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、上海市房地产行业协会副会长、湖北省上海商会会长。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。

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。现担任复星国际副总裁、联席首席投资官 CIO、复星蜂巢副董事长，豫园股份第十届董事会联席董事长、董事，同时出任青岛啤酒董事、金徽酒董事，兼任海鸥表业和上海表业董事长、松鹤楼餐饮董事长、東家 APP 董事；同时还是上海市青年联合会第十二届委员会委员，上海国际时尚联合会副会长。

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副董事长。

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。2013 年 12 月-2020 年 12 月任豫园股份董事长。现亦任豫园股份董事，复星国际执行董事、联席首席执行官，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、上海国际时尚联合会会长。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、高级副总裁兼首席财务官、豫园股份董事。亦出任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及上海市青年企业家协会副会长。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副会长，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。

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、第五届董事会独立董事，2013 年 12 月 30 日至 2015 年 4 月 22 日担任公司第八届董事会独立董事，2016 年 12 月 30 日至 2019 年 12 月 26 日担任公司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。

中国刑事诉讼法学研究会副会长，最高人民检察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。2018 年 12 月 29 日至 2019 年 12 月 26 日担任本公司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。

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（上海市外商投资服务中心）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、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。

郝毓鸣，女，1979 年出生，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 月至 2020 年 12 月担任豫园股份副总裁。现任复星国际总裁高级助理、联席 CHO。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。

2、监事会成员

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。2017 年 4 月 27 日至 2021 年 5 月 24 日担任豫园股份第十届监事会监事。根据发行人公告，黄杰先生已辞去发行人监事职务，在新监事就任前，黄杰先生仍将按照《公司法》、《公司章程》等相关规定继续履行其监事职责。

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、总裁助理，兼豫园股份党委委员、工会副主席。2014 年 3 月 21 日起担任本公司监事会职工监事。

3、非董事高级管理人员

唐冀宁：男，1971 年出生，1994 年获得上海交通大学动力机械工程专业工

科学士学位，曾任职于凯德置地中国控股集团。2013 年加入复星集团，现任豫园股份执行总裁，复地产发集团总裁。历任复地产发成都公司总经理、复地产发集团副总裁、执行总裁。

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 日至 2021 年 3 月担任豫园股份副总裁兼 CFO，2021 年 3 月 26 日起至今担任豫园股份执行总裁兼 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。

倪强：男，1977 年出生，硕士，2000 年 7 月至 2011 年 5 月在上海良友（集团）有限公司历任企业管理部、资产管理部副总经理，企业策划部、法律事务部总经理职务，2011 年 5 月至 2012 年 5 月在上海延华智能科技股份有限公司任总裁助理职务，2012 年 5 月至 2020 年 3 月在复地（集团）股份有限公司历任公共事务部总经理、总裁助理、副总裁、高级副总裁职务，2020 年 3 月起担任豫园股份下属上海豫园文化商业集团董事长兼 CEO，2020 年 6 月起兼任豫园股份下属星泓产发集团董事长职务。2020 年 10 月起兼任豫园股份副总裁。

张剑：男，1976 年 7 月出生，大专，2015 年 7 月至 2017 年 9 月担任 BottegaVeneta(China)company 总经理，2018 年 4 月起担任豫园珠宝时尚集团总裁。2020 年 12 月起担任豫园股份副总裁。

胡俊杰：男，1980 年 6 月出生，本科，2015 至 2017 年担任复星地产董事长助理，2017 年至今担任豫园股份董事长暨总裁办公室总经理、企业公关与传播部总经理，2019 年-2020 年 12 月担任豫园股份总裁助理。2020 年 12 月起担任

豫园股份副总裁。

吴毅飞：男，1979 年出生，硕士研究生。长期从事产业投资工作，在大消费及物流供应链领域有丰富经验。于 2020 年 10 月起担任金徽酒（SH603919）董事职务。2017.04-2019.12 担任复星集团总裁助理兼商流产业发展集团总裁；2020.01-2020.09 担任豫园股份总裁助理兼战略投资中心总经理；2020.10-2021.01 担任复星集团总裁助理、集团投资委员会秘书长、副 CFO、投资管理条线 CHO、战略投资发展部总经理、投资业务管理部总经理。2021.01-2021.04 担任复星全球合伙人、复星集团总裁助理、集团投资委员会秘书长、复星大快乐产业运营委员会首席投资官（CIO）、副 CFO、战略投资发展部总经理、投资业务管理部总经理。

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。

4、对外兼职情况

（1）在股东单位任职情况

| 任职人姓名 | 股东单位名称 | 在股东单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|---|---|---|---|---|
| 徐晓亮 | 复星国际有限公司 | 执行董事兼联席首席执行官 | 执行董事：2015 年 7 月 10 日；联席首席执行官：2020 年 2 月。 | 至今 |
| 龚平 | 复星国际有限公司 | 执行董事、高级副总裁兼首席财务官 | 执行董事、高级副总裁：2017 年 3 月 28 日；首席财务官：2020 年 2 月。 | 至今 |
| 王基平 | 复星国际有限公司 | 高级副总裁 | 2021 年 1 月起 | 至今 |
| 石琨 | 复星国际有限公司 | 副总裁、联席首席投资官 CIO | 2020 年 12 月 | 至今 |
| 郝毓鸣 | 复星国际有限公司 | 总裁高级助理、联席 CHO | 2020 年 12 月 | 至今 |

（2）在其他单位任职情况

| 任职人员 | 其他单位名称 | 在其他单位担任 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|---|---|---|---|---|

| 姓名 | | 的职务 | | |
|---|---|---|---|---|
| 黄震 | 招金矿业股份有限公司 | 非执行董事 | 2019 年 10 月 | 至今 |
| 黄震 | 金徽酒股份有限公司 | 董事 | 2020 年 11 月 | 至今 |
| 徐晓亮 | 上海复娱文化传播股份有限公司 | 董事 | 2017 年 7 月 | 至今 |
| 徐晓亮 | 招金矿业股份有限公司 | 副董事长 | 2018 年 3 月 | 至今 |
| 徐晓亮 | 上海复星医药（集团）股份有限公司 | 非执行董事 | 2019 年 6 月 | 至今 |
| 徐晓亮 | 海南矿业股份有限公司 | 董事 | 2019 年 11 月 | 至今 |
| 龚平 | 上海百联集团股份有限公司 | 董事 | 2018 年 6 月 | 至今 |
| 龚平 | 上海复星医药（集团）股份有限公司 | 非执行董事 | 2020 年 6 月 | 至今 |
| 石琨 | 青岛啤酒股份有限公司 | 非执行董事 | 2020 年 4 月 | 至今 |
| 石琨 | 金徽酒股份有限公司 | 董事 | 2020 年 11 月 | 至今 |
| 李志强 | 上海金茂凯德律师事务所 | 创始合伙人 | 2008 年 7 月 | 至今 |
| 李志强 | 上海新世界股份有限公司 | 独立董事 | 2017 年 6 月 | 至今 |
| 李志强 | 上海锦和商业经营管理股份有限公司 | 独立董事 | 2018 年 4 月 | 至今 |
| 李志强 | 上海机电股份有限公司 | 独立董事 | 2018 年 5 月 | 至今 |
| 谢佑平 | 湖南大学 | 教授 | 2015 年 | 至今 |
| 谢佑平 | 昌言律师事务所上海分所 | 执行主任 | 2016 年 11 月 | 至今 |
| 倪静 | 华东政法大学 | 副教授、研究生 | 2009 年 9 月 | 至今 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 导师 | | |
| 倪静 | 上海交大慧谷信息产业股份有限公司 | 独立非执行董事 | 2015 年 7 月 | 至今 |
| 倪静 | 浙江锦盛新材料股份有限公司 | 独立董事 | 2019 年 11 月 | 至今 |
| 王鸿祥 | 爱普香料集团股份有限公司 | 独立董事 | 2016 年 9 月 | 至今 |
| 王鸿祥 | 上海先惠自动化技术股份有限公司 | 独立董事 | 2019 年 4 月 | 至今 |
| 王哲 | 北京金诚同达（上海）律师事务所 | 合伙人 | 2018 年 | 至今 |
| 周文一 | 上海豫园（集团）有限公司 | 副总经理 | 2020 年 4 月 | 至今 |
| 周文一 | 上海大世界投资管理有限公司 | 总经理 | 2014 年 7 月 | 至今 |
| 邹超 | 金徽酒股份有限公司 | 董事 | 2020 年 11 月 | 至今 |
| 邹超 | 招金矿业股份有限公司 | 监事 | 2018 年 8 月 | 至今 |
| 王瑾 | 金徽酒股份有限公司 | 监事 | 2020 年 11 月 | 至今 |

**（三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股权和债券情况**

董事、监事、高级管理人员持有发行人股权和债券情况如下：

| 姓名 | 性别 | 年龄 | 职务 | 持股数量（股） |
|---|---|---|---|---|
| 黄震 | 男 | 50 | 董事长兼总裁 | 531,000 |
| 石琨 | 男 | 41 | 联席董事长 | 531,001 |
| 王基平 | 男 | 51 | 联席董事长 | 641,000 |
| 唐冀宁 | 男 | 50 | 执行总裁 | 242,000 |
| 张剑 | 男 | 45 | 副总裁 | 42,000 |
| 倪强 | 男 | 44 | 副总裁 | 165,700 |

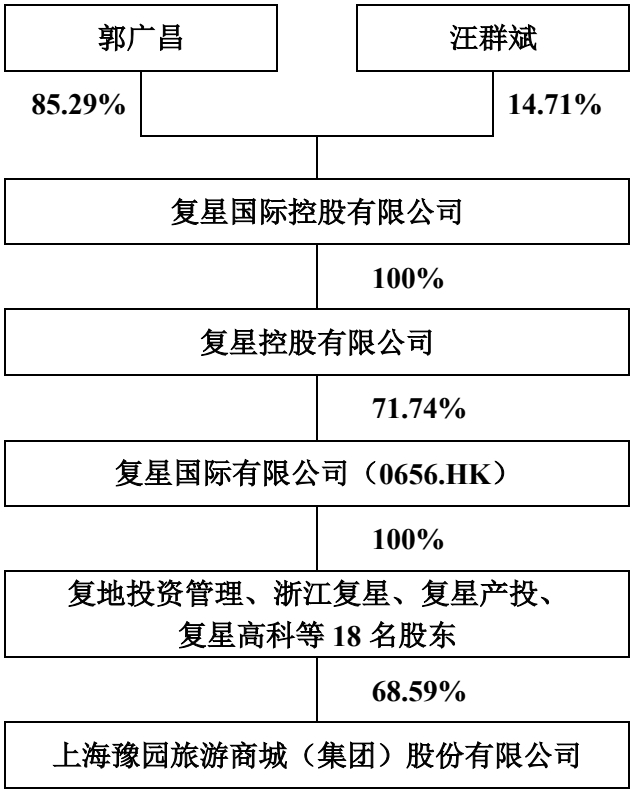
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 蒋伟 | 男 | 58 | 董事长助理（副总裁级）兼董事会秘书 | 199,000 |
| 邹超 | 男 | 39 | 执行总裁兼 CFO | 189,000 |
| 王瑾 | 女 | 45 | 副总裁 | 189,000 |
| 胡俊杰 | 男 | 41 | 副总裁 | 96,900 |
| 郝毓鸣 | 女 | 42 | 董事 | 32,900 |
| **合计** | | | | **2,859,501** |

除此之外，公司董事、监事和高级管理人员不持有发行人的股份和债券。

# 五、发行人控股股东和实际控制人基本情况

## （一）发行人股权结构图

截至 2020 年末，公司股权结构图及主要股东如下：




## （二）发行人控股股东及实际控制人情况

1、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、复地投资管理等 16 名股东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 68.56%，发行人实际控制人仍为郭广昌。

截至 2020 年末，发行人股权结构如下：

| 股东名称 | 持股数（股） | 比例 |
| --- | --- | --- |
| 复星产投 | 247,745,078 | 6.38% |
| 复星高科 | 141,156,338 | 3.63% |
| 浙江复星、复地投资管理等 16 名股东 | 2,274,884,920 | 58.58% |
| **复星持股合计** | **2,663,786,336** | **68.59%** |
| 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 | 4.23% |
| **黄浦区国资委持股合计** | **337,248,448** | **8.68%** |
| 其他股东 | 882,463,680 | 22.72% |
| **公司总计** | **3,883,498,464** | **100.00%** |

截至 2020 年末，公司的前十名股东持股情况如下表所示：

| 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 | 26.35% |
| 2 | 浙江复星 | 365,163,041 | 9.40% |
| 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 | 141,156,338 | 3.63% |
| 7 | SpreadGrand | 131,841,042 | 3.39% |
| 8 | 艺中投资 | 120,966,012 | 3.11% |
| 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% |
| | **前十大股东合计** | **2,569,829,158** | **66.17%** |
| | **总股本** | **3,883,498,464** | **100.00%** |

公司第一大股东为复地投资管理，截至本募集说明书摘要签署日，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 2020 年 12 月 31 日，复地投资管理财务报表显示的资产总计 227.08 亿元，负债合计 138.63 亿元，所有者权益合计 88.44 亿元；2020 年度，复地投资管理实现营业利润 16.84 亿元，实现净利润 16.85 亿元，利润来源主要为股权投资收益。

截至 2020 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，截至本募集说明书摘要签署日，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 2020 年 12 月 31 日，浙江复星合并报表显示的资产总计 173.39 亿元，负债合计 127.75 亿元，归属于母公司的所有者权益合计 44.37 亿元；2020 年度，浙江复星实现营业利润 8.89 亿元，实现净利润 8.20 亿元，利润来源主要为股权投资收益。

截至 2020 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。

2、发行人间接控股股东情况

截至 2020 年 12 月 31 日，复星高科直接持有发行人 3.63%的股份，通过复星产投以及浙江复星、复地投资管理等其他 17 名股东间接持有发行人 64.96%的股份，合计持有公司 68.59%股份，为发行人的间接控股股东。

上海复星高科技（集团）有限公司作为复星国际的境内运营实体，主要负责复星国际在境内的产业运营，拥有健康、快乐、富足三大板块。其中健康板块主要由医药产品、健康消费品、医疗服务及健康管理组成；快乐板块主要为珠宝时尚、餐饮、度假村等体验式产品及服务；富足板块由三部分组成，即保险、金融及投资，富足板块的收入主要来源于投资板块中的矿业业务及部分房地产项目。

截至 2019 年 12 月 31 日，复星高科合并报表的资产总计 3,408.83 亿元，负债合计 2,191.62 亿元，所有者权益合计 1,217.21 亿元，归属于母公司的所有者权益合计 713.47 亿元；2019 年度，复星高科实现营业收入 814.64 亿元，实现净利润 150.30 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，复星高科合并报表的资产总计 3,743.99 亿元，负债合计 2,416.89 亿元，所有者权益合计 1,327.10 亿元，归属于母公司的所有者权益合计 773.43 亿元；2020 年年度，复星高科实现营业收入 888.14 亿元，实现净利润 78.08 亿元。

3、实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署日，浙江复星、复地投资管理等 18 名股东以及复星产投、复星高科合计持有发行人的股权比例为 68.59%，发行人实际控制人为自然人郭广昌先生。

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。

郭广昌先生为浙商总会副会长、上海市浙江商会名誉会长等。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“中国民主同盟抗击新冠肺炎疫情先进个人”称号、《哈佛商业评论》颁发的“2020 拉姆•查兰管理实践奖”中的“抗疫行动奖”、腾讯新闻和财华社集团有限公司共同举办的“港股 100 强”评选活动中的“上市公司卓越人物奖”、CNBC 颁发的“第十六届亚洲年度商业领袖终身成就奖”、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。

截至 2020 年 12 月 31 日，郭广昌先生以 85.30%的持股比例持有亚东广信科技发展有限公司（以下简称“亚东广信”），以 64.45%的持股比例持有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、28Liberty、地中海俱乐部、青岛啤酒、StHubert 和 Lanvin。

4、发行人前十大股东及实际控制人所持股份质押或存在争议情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司前十大股东及实际控制人郭广昌先生持有发行人股权不存在被质押或存在争议的情况。

## 六、发行人主要业务情况

### （一）经营范围及业务总体情况

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、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。公司的核心商业物业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。公司依托上海城市文化商业根基，以为全球家庭智造快乐生活为使命，立志成为引领中华文化复兴潮流、植根中国的全球一流家庭快乐消费产业集团。公司坚定践行“产业运营+产业投资”双轮驱动，秉承快乐时尚理念，持续构建“快乐消费产业+线下产业地标+线上家庭入口”的“1+1+1”战略，逐步形成了面向新兴主力消费阶层，具有独特竞争优势的产业集群，主要包括文化商业及智慧零售、珠宝时尚、文化餐饮和食品饮料、国潮腕表、美丽健康、复合功能地产等业务板块。

2020 年度，公司实现营业收入 4,405,075.96 万元，实现利润总额 527,394.13 万元，实现净利润 402,325.33 万元。2019 年度，公司实现营业收入 4,291,222.81 万元，实现利润总额 540,608.68 万元，实现净利润 390,615.06 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。

**发行人近三年主营业务情况按板块分类**

单位：万元，%

| 项目 | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业收入** | **4,405,075.96** | **100.00** | **4,291,222.81** | **100.00** | **3,377,719.67** | **100.00** |
| （一）产业运营 | 2,529,320.09 | 57.42 | 2,213,444.72 | 51.58 | 1,792,664.49 | 53.07 |
| 其中：珠宝时尚 | 2,216,793.69 | 50.32 | 2,045,698.59 | 47.67 | 1,667,713.24 | 49.37 |
| 餐饮管理与服务 | 48,511.51 | 1.10 | 77,766.87 | 1.81 | 66,163.23 | 1.96 |
| 食品、百货及工艺品销售 | 68,327.95 | 1.55 | 51,244.70 | 1.19 | 15,950.85 | 0.47 |
| 医药健康及其他 | 42,774.75 | 0.97 | 33,869.79 | 0.79 | 33,306.97 | 0.99 |
| 化妆品 | 43,118.27 | 0.98 | - | - | - | - |
| 时尚表业 | 44,856.44 | 1.02 | - | - | - | - |
| 酒业 | 61,817.26 | 1.40 | - | - | - | - |
| 其他经营管理服务 | 3,120.22 | 0.07 | 4,864.78 | 0.11 | 9,530.19 | 0.28 |
| （二）物业开发与销售 | 1,717,518.46 | 38.99 | 1,921,915.15 | 44.79 | 1,469,737.31 | 43.51 |
| （三）商业综合运营与物业综合服务 | 158,237.41 | 3.59 | 155,862.94 | 3.63 | 115,317.87 | 3.41 |
| 其中：度假村业务 | 49,673.42 | 1.13 | 94,779.15 | 2.21 | 82,044.94 | 2.43 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 商业综合及物业综合服务 | 108,563.99 | 2.46 | 61,083.79 | 1.42 | 33,272.93 | 0.99 |
| **营业成本** | **3,325,809.97** | **100.00** | **3,140,021.77** | **100.00** | **2,508,945.79** | **100.00** |
| （一）产业运营 | 2,222,173.84 | 66.82 | 1,953,512.94 | 62.21 | 1,607,130.06 | 64.06 |
| 其中：珠宝时尚 | 2,035,288.01 | 61.20 | 1,865,018.63 | 59.40 | 1,542,429.85 | 61.48 |
| 餐饮管理与服务 | 21,225.02 | 0.64 | 26,821.90 | 0.85 | 23,366.48 | 0.93 |
| 食品、百货及工艺品销售 | 59,864.59 | 1.80 | 32,467.43 | 1.03 | 10,352.51 | 0.41 |
| 医药健康及其他 | 34,146.29 | 1.03 | 26,567.28 | 0.85 | 25,683.80 | 1.02 |
| 化妆品 | 14,838.71 | 0.45 | - | - | - | - |
| 时尚表业 | 30,140.95 | 0.91 | - | - | - | - |
| 酒业 | 26,175.66 | 0.79 | | | | |
| 其他经营管理服务 | 494.62 | 0.01 | 2,637.70 | 0.08 | 5,297.43 | 0.21 |
| （二）物业开发与销售 | 1,026,048.04 | 30.85 | 1,156,733.41 | 36.84 | 887,437.49 | 35.37 |
| （三）商业综合运营与物业综合服务 | 77,588.09 | 2.33 | 29,775.42 | 0.95 | 14,378.25 | 0.57 |
| 其中：度假村业务 | 6,853.37 | 0.21 | 12,951.73 | 0.41 | 11,526.04 | 0.46 |
| 商业综合及物业综合服务 | 70,734.73 | 2.13 | 16,823.69 | 0.54 | 2,852.20 | 0.11 |
| **毛利润** | **1,079,265.99** | **100.00** | **1,151,201.04** | **100.00** | **868,773.88** | **100.00** |
| （一）产业运营 | 307,146.25 | 28.46 | 259,931.78 | 22.58 | 185,534.43 | 21.36 |
| 其中：珠宝时尚 | 181,505.68 | 16.82 | 180,679.96 | 15.69 | 125,283.39 | 14.42 |
| 餐饮管理与服务 | 27,286.50 | 2.53 | 50,944.97 | 4.43 | 42,796.75 | 4.93 |
| 食品、百货及工艺品销售 | 8,463.36 | 0.78 | 18,777.27 | 1.63 | 5,598.34 | 0.64 |
| 医药健康及其他 | 8,628.46 | 0.80 | 7,302.51 | 0.63 | 7,623.17 | 0.88 |
| 化妆品 | 28,279.56 | 2.62 | - | - | - | - |
| 时尚表业 | 14,715.49 | 1.36 | - | - | - | - |
| 酒业 | 35,641.60 | 3.30 | | | | |
| 其他经营管理服务 | 2,625.60 | 0.24 | 2,227.08 | 0.19 | 4,232.76 | 0.49 |
| （二）物业开发与销售 | 691,470.42 | 64.07 | 765,181.74 | 66.47 | 582,299.82 | 67.03 |
| （三）商业综合运营与物业综合服务 | 80,649.32 | 7.47 | 126,087.52 | 10.95 | 100,939.62 | 11.62 |
| 其中：度假村业务 | 42,820.05 | 3.97 | 81,827.42 | 7.11 | 70,518.90 | 8.12 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 商业综合及物业综合服务 | 37,829.27 | 3.51 | 44,260.10 | 3.84 | 30,420.73 | 3.50 |
| **毛利率** | **24.50** | | **26.83** | | **25.72** | |
| （一）产业运营 | 12.14 | | 11.74 | | 10.35 | |
| 其中：珠宝时尚 | 8.19 | | 8.83 | | 7.51 | |
| 餐饮管理与服务 | 56.25 | | 65.51 | | 64.68 | |
| 食品、百货及工艺品销售 | 12.39 | | 36.64 | | 35.10 | |
| 医药健康及其他 | 20.17 | | 21.56 | | 22.89 | |
| 化妆品 | 65.59 | | | | | |
| 时尚表业 | 32.81 | | | | | |
| 酒业 | 57.66 | | | | | |
| 其他经营管理服务 | 84.15 | | 45.78 | | 44.41 | |
| （二）物业开发与销售 | 40.26 | | 39.81 | | 39.62 | |
| （三）商业综合运营与物业综合服务 | 50.97 | | 80.90 | | 87.53 | |
| 其中：度假村业务 | 86.20 | | 86.33 | | 85.95 | |
| 商业综合及物业综合服务 | 34.85 | | 72.46 | | 91.43 | |

注：本募集说明书毛利率计算公式=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%，发行人年度报告中披露的毛利率数据已扣除税金及附加，因此两者之间存在差异。

近三年，发行人实现的营业收入分别为 3,377,719.67 万元、4,291,222.81 万元和 4,405,075.96 万元，营业收入整体呈上升趋势。毛利率分别为 25.72%、26.83%和 24.50%，从营业收入的构成来看，产业运营板块和物业开发与销售板块是发行人营业收入的主要来源。

2018-2020 年度，产业运营板块对发行人营业收入的贡献度分别为 53.07%、51.58%和 57.42% ，运营板块中珠宝时尚贡献最大，餐饮管理与服务业务、医药业务以及食品、百货及工艺品销售业务等也有一定贡献。

2018-2020 年度，物业开发与销售业务对发行人营业收入的贡献度分别为 43.51%、44.79%和 38.99 %。2018 年 7 月公司重大资产重组实施完毕，此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。本次重组注入公司的复合功能地产业务成为公司构建家庭消费快乐产业集群、线下城市产业地标业务的重要支撑。

2018-2020 年度，商业综合及物业综合服务业务对发行人营业收入的贡献度分别为 3.41%、3.63%和 3.59 %。其中，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 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。

**（二）各业务板块经营情况**

**1、产业运营板块**

公司的产业运营板块包括珠宝时尚、餐饮管理与服务、食品百货及工艺品销售、医药健康、化妆品、时尚表业、酒业及其他经营管理服务，其中主要以珠宝时尚业务为主。

**（1）珠宝时尚**

公司产业运营板块的营业收入主要来源于珠宝时尚业务，该业务板块有“老庙”和“亚一”两个连锁品牌，并在此基础上组建了珠宝时尚集团。2018-2020 年度，公司该项业务营业收入分别为 1,667,713.24 万元、2,045,698.59 万元及 2,216,793.69 万元，2019 年和 2020 年该项业务营业收入的年增长率分别为 22.66%和 8.36%。“老庙”和“亚一”为两个具有充分知名度和美誉度的老字号品牌，“老庙”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”品牌价值位列第 179，品牌价值 228.35 亿元。“老庙”近年来先后被评为中国珠宝品牌龙头企业、亚洲品牌 500 强、中华老字号等。公司品牌价值的不断提升将有助于推动珠宝时尚业务的持续增长。公司除了批发、零售金银饰品、珠宝玉器等外，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。

围绕珠宝时尚领域，2019 年度公司战略投资收购比利时国际宝石学院

InternationalGemologicalInstitute（简称“IGI”）80%股权，实现战略布局全球钻石产业链，更好地获得钻石领域专业知识及行业资源。总部位于比利时的 IGI 拥有 40 余年历史，是全球知名的宝石学培训及钻石鉴定组织，经过多年发展形成了布局全球的钻石、宝石和首饰专业鉴定以及宝石学培训课程等业务，广泛服务钻石相关领域的各类合作伙伴，包括知名钻石零售商。2020 年珠宝时尚集团控股法国时尚珠宝品牌 Djula，并完成品牌在中国的落地；与意大利百年珠宝集团 Damiani 成立合资企业，共同拓展中国市场。

**报告期内公司珠宝时尚板块收入成本及毛利情况**

单位：万元

| 珠宝时尚 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 收入 | 2,216,793.69 | 2,045,698.59 | 1,667,713.24 |
| 成本 | 2,035,288.01 | 1,865,018.63 | 1,542,429.85 |
| 毛利润 | 181,505.68 | 180,679.96 | 125,283.39 |
| 毛利率 | 8.19% | 8.83% | 7.51% |

注：本募集说明书毛利率计算公式=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%，发行人年度报告中披露的毛利率数据已扣除税金及附加，因此两者之间存在差异。

1）经营模式

珠宝时尚业务是公司依托上海城市商业根基，培育壮大的支柱产业之一。该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，以直营零售、批发为主要经营模式拓展连锁网络。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。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。截至 2020 年年末，豫园珠宝时尚连锁网点达到 3,379 家。

**近三年末发行人珠宝时尚业门店情况**

| 门店数量 | 2018 年末 | 2019 年末 | 2020 年末 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **老庙黄金** | | | |
| 直营店 | 146 | 163 | 174 |
| 加盟店 | 1,727 | 2,243 | 2,660 |
| **小计** | **1,873** | **2,406** | **2,834** |
| **亚一金店** | | | |
| 直营店 | 35 | 36 | 33 |
| 加盟店 | 182 | 317 | 500 |
| **小计** | **217** | **353** | **533** |
| **DJULA** | | | |
| 直营店 | - | - | 12 |
| 加盟店 | - | - | - |
| **小计** | **-** | **-** | **12** |
| **合计** | **2,090** | **2,759** | **3,379** |

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。

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。

①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。

②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。

③加盟店

公司与加盟商之间的合作模式为特许加盟模式。即签订特许加盟合同后，在合同约定的时间和范围内，授予企业或个体经营者加盟商资格，并由其开设加盟网点销售公司品牌产品。签订的特许加盟合同有效期为三年，并且和加盟商每年根据当年的市场情况结合公司战略签订购销合同约定商务条款。公司根据全国各省份按公司战略目标划分为核心地区、关键地区、薄弱地区和潜力地区，区域内根据城市等级再进一步划分，不同的地区收取的加盟费不等。在加盟商付清全部（现金）货款或在公司给予加盟商的授信账期及其额度范围内可以发货，对加盟商所采购产品非质量问题，不得退货，只能在满足合同条款的前提下在一定的时间范围内进行换货。

收入确认条件：批发按照发货并经加盟商签收确认收入开具销售发票后确认收入。销售商品满足收入确认条件时，应当按照已收或应收合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。商品销售涉及现金折扣的，应当按照扣除现金折扣前的金额确定商品销售收入，现金折扣在发生时计入当期损益；销售商品涉及商业折扣的，应当按照扣除商业折扣后的金额确定销售收入；商品销售涉及销售折让的，应当在发生时冲减当期销售商品收入；已经确认销售收入的售出商品发生销售退回的，应当在发生时冲减当期销售商品收入。

2）原材料采购

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。

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：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。

目前，公司下属的珠宝时尚集团、老庙黄金及豫园黄金投资已与中国银行、建设银行、工商银行、农业银行、中信银行等展开黄金租赁业务的合作。截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司持有的黄金租赁余额分别为 6,422 公斤、6,600 公斤和 5,510 公斤。

**发行人近三年黄金租赁情况**

单位：公斤

| 日期 | 黄金租赁量 | 至期末尚未归还量 |
| --- | --- | --- |
| 2018 年末 | 21,631 | 6,422 |
| 2019 年末 | 20,825 | 6,600 |
| 2020 年末 | 22,650 | 5,510 |

根据 2017 年修订的《企业会计准则第 24 号—套期会计》，发行人黄金租赁业务对公允价值变动科目不再有影响。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。根据 2017 年修订的《企业会计准则第 24 号—套期会计》，发行人的黄金 T+D 业务对公允价值变动科目不再有影响。

**发行人近三年黄金 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） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2018 年末 | 522.70 | 14,835.27 | 873.45 | 24,784.04 |
| 2019 年末 | 1,122.50 | 38,414.08 | 276.30 | 9,483.82 |
| 2020 年末 | 545.00 | 21,384.17 | 307.50 | 12,088.41 |

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。

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送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

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；批发业务是加盟店的主要经营模式，在该模式下，加盟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支付。商圈内部直营门店全部为自有门店，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，目前批发业务客户包括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商产生的收入为批发收入。

**最近三年发行人黄金珠宝饰品销售情况**

单位：万元

| 销售情况 | | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 销售收入 | 零售 | 273,644.26 | 324,242.55 | 348,300.24 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 批发 | 1,907,574.20 | 1,683,712.14 | 1,319,413.00 |
| | **合计** | 2,181,218.46 | **2,007,954.69** | **1,667,713.24** |

2020 年，公司黄金珠宝饰品共计销售约 218.12 亿元，较 2019 年增加 8.63%。2019 年，公司黄金珠宝饰品共计销售约 200.80 亿元，较 2018 年增加 20.40%。2018 年，公司黄金珠宝饰品共计销售约 166.77 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，推进珠宝时尚业务的持续发展。

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，发行人对于加盟商的货款回笼安排制定了一套内部管理办法，对于合作初期的加盟商，公司严格执行款到发货以保证销售款的及时回笼，对于长期合作的加盟商，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，巩固与加盟商的合作关系。

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，公司制定了严格的《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）餐饮管理与服务**

近三年，公司餐饮管理与服务业务对营业收入的贡献度分别为 1.96%、1.81%和 1.10%。公司文化餐饮业务由公司旗下的老城隍庙餐饮（集团）有限公司负责运营。老城隍庙餐饮（集团）有限公司作为全国餐饮百强企业，经营休闲小吃、正餐和美食广场等多种业态，旗下拥有松鹤楼、绿波廊酒楼、上海老饭店、德兴馆、南翔馒头店、春风松月楼素菜馆、宁波汤团店、老城隍庙小吃广场等著名餐饮老字号，餐饮品牌资源较为丰富，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。公司同时通过苏州松鹤楼饮食文化公司持有百胜中国肯德基苏州业务战略股权，形成较好的业务协同和资源共享。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。

**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 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **收入** | 48,511.51 | 77,766.87 | 66,163.23 |
| **成本** | 21,225.02 | 26,821.90 | 23,366.48 |
| **毛利** | 27,286.50 | 50,944.97 | 42,796.75 |
| **毛利率** | 56.25% | 65.51% | 64.68% |

注：本募集说明书毛利率计算公式=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%，发行人年度报告中披露的毛利率数据已扣除税金及附加，因此两者之间存在差异。

1）运营情况

截至 2020 年末，公司餐饮板块共有 69 家门店（海外门店 7 家），其中上海老饭店、绿波廊、南翔馒头店、和丰楼、松月楼、松运楼、湖滨美食楼等主要门店集中于豫园商圈内部。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餐饮业务板块总收入的比重维持在 45%以上。

**截至 2020 年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 | 3 | 2 | - |
| 德兴馆 | 3 | - | - |
| 绿波廊 | 1 | 2 | - |
| 老桐椿 | 1 | - | - |
| 宁波团圆店 | 1 | - | - |
| 南翔馒头店 | 5 | 3 | 7 |
| 梨本堂 | 1 | - | - |
| 和丰楼 | 1 | - | - |
| 湖滨美食楼 | 1 | - | - |
| 沈阳庆丰包子 | - | 1 | - |
| 乔家栅 | 1 | - | - |
| 松月楼 | 2 | 1 | - |
| 舌尖上的江南 | 1 | - | - |
| 松鹤楼 | 16 | 16 | - |
| **合计** | 37 | 25 | **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“南翔馒头店”、“绿波廊”、“上海老饭店”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 2020 年末，公司“南翔馒头店”品牌在海外共有门店 7 家。此外，公司积极探索连锁化发展布局，打造了松鹤楼、南翔馒头、松月楼等品牌连锁样店，2020 年松鹤楼面馆开始了连锁门店拓展，加快了规模化发展的步伐。

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）食品、百货及工艺品销售**

2018-2020 年度，公司食品、百货及工艺品销售业务实现营业收入分别为 15,950.85 万元、51,244.70 万元及 68,327.95 万元，占同期营业收入的比例分别为 0.47%、1.19%及 1.55 %。

公司的食品、百货及工艺品销售业务主要为食品饮料、传统工艺品、旅游纪念品等小百货。百货及工艺品的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。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，食品业务自 2015 年始纳入公司业务板块。公司食品饮料业务由公司旗下的上海老城隍庙食品有限公司具体负责运营。公司经过整合提升，逐步形成以“老城隍庙”品牌为核心的中华传统饮食文化产品矩阵，五香豆、梨膏糖等传统字号产品加速创新，同时积极布局休闲食品、餐饮食品、草本饮品、特色酒种等门类，打通从田间到餐桌的食品产业格局。2019 年，公司收购如意情生物科技股份有限公司（简称“如意情”）55.50%股权，成为如意情的控股股东。如意情是一家主营鲜品食用菌的研发、工厂化培植及销售的企业，年销量处于行业前三位，销售网络覆盖了全国 25 个省、市及自治区，如意情所

处行业处于快速发展阶段，并在食品加工领域形成协同发展。

**（4）医药**

该板块由公司旗下的上海豫园美丽健康管理(集团)有限公司具体负责运营，公司拥有中药老字号“童涵春堂”品牌，该品牌从清朝乾隆年间创立至今，已有两百多年历史，具有较高的知名度和市场认可度。公司通过“童涵春堂”品牌从事医药的批发和零售业务、中药饮片制造，近年来，形成了冬虫夏草、精致饮片、人参（粉）、西洋参系列等知名系列产品。同时，公司控股以色列国宝级护肤品牌AHAVA，控股国内宠物医院一站式服务平台——爱宠医生，亦是全球高端宠物食品销量第一品牌希尔思在中国地区的独家代理。2018-2020 年度，公司医药板块实现营业收入分别为 33,306.97 万元、33,869.79 万元及 42,774.75 万元，占同期营业收入的比例分别为 0.99%、0.79%及 0.97%。

**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 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 收入 | 42,774.75 | 33,869.79 | 33,306.97 |
| 成本 | 34,146.29 | 26,567.28 | 25,683.80 |
| 毛利 | 8,628.46 | 7,302.51 | 7,623.17 |
| 毛利率 | 20.17% | 21.56% | 22.89% |

注：本募集说明书毛利率计算公式=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%，发行人年度报告中披露的毛利率数据已扣除税金及附加，因此两者之间存在差异。

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。2019 年度，童涵春堂药业下属的上海童涵春堂中药饮片有限公司实现销售收入 5,023.22 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 3,275.97 万元；2020 年度，饮片公司实现销售收入 4,489 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 2,889 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，目前已取得了漳州片仔癀、江西济民系列品种、福牌阿胶福胶系列、天津

中新药业股份速效救心丸，清咽滴丸，清肺消炎丸等，精华制药正柴胡系列药品等产品的代理权。

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、2019 年及 2020 年，药品批发部实现销售收入分别为 1.29 亿元、2.33 亿元和 2.40 亿元，连锁公司实现销售收入分别为 2.04 亿元、1.78 亿元和 1.80 亿元。药业公司销售网络主要集中在上海地区。截至 2020 年末，童涵春堂拥有 42 家零售网点（包括连锁门店及参茸精品柜/店，其中加盟店 4 家），包括医保定点零售药店 12 家，中医门诊部（医诊所）3 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重庆上药慧远药业有限公司、惠州市方舟健康参茸有限公司；药品批发部主要销售渠道为上海市内大型医药连锁公司、部分医疗机构、院边药店等；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。

**2、物业开发与销售板块**

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。

2018 年 7 月公司重大资产重组实施完毕，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“六、发行人主要业务情况”之“（六）重大资产重组对发行人主营业务的影响”部分。本次重组注入公司的复合功能地产业务主要由公司旗下复地产业发展、星泓产业控股两大业务管理平台负责具体运营。复合功能地产业务围绕产城一体、产城融合思路，以地产承载城市复合功能、活力社区的理念，围绕金融服务、文化旅游、物流商贸、健康体验等主题，集聚产业优势资源、引入全球内容，成为公司构建家庭消费快乐产业集群、线下城市产业地标业务的重要支撑。

发行人复合功能地产业务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为的情况；报告期内，发行人诚信合法经营，不存在“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，没有受到监管机构处分的记录，不存在造成严重社会负面的事件。

2018-2020 年度，物业开发与销售板块实现的营业收入分别为 1,469,737.31 万元、1,921,915.15 万元和 1,717,518.46 万元，占公司营业收入的比重分别为 43.51%、44.79%和 38.99 %。

2019 年度，发行人房地产在建面积合计 388.88 万平方米，新开工面积 48.62 万平方米，竣工面积 119.37 万平方米，销售面积 82.99 万平方米，销售金额 136.48 亿元，去化率将近 70%。2020 年度，发行人房地产新开工面积 229.21 万平方米，竣工面积 413.72 万平方米，销售面积 265.98 万平方米，销售金额 471.41 亿元。

**近三年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 年度** | 48.62 | 119.37 | 82.99 | 136.48 |
| **2020 年度** | 126.16 | 141.71 | 83.34 | 147.01 |
| **合计** | 229.21 | **413.72** | 265.98 | 471.41 |

**近三年发行人房地产签约销售额区域分布情况**

单位：亿元

| 地区 | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 签约销售额 | 占比 | 签约销售额 | 占比 | 签约销售额 | 占比 |
| 上海 | 8.57 | 5.91% | 13.55 | 9.93% | 11.61 | 6.18% |
| 北京 | - | - | - | - | 48.10 | 25.60% |
| 南京 | 24.2 | 16.68% | 1.43 | 1.05% | 24.26 | 12.91% |
| 武汉 | 11.52 | 7.94% | 22.99 | 16.84% | 12.24 | 6.51% |
| 杭州 | 3.06 | 2.11% | 9.76 | 7.15% | 9.77 | 5.20% |
| 天津 | 3.13 | 2.16% | 6.52 | 4.78% | 8.72 | 4.64% |
| 长沙 | 10.52 | 7.25% | 4.05 | 2.97% | 8.10 | 4.31% |
| 成都 | 11.52 | 7.94% | 16.06 | 11.77% | 8.07 | 4.29% |
| 三亚 | 16.37 | 11.28% | 22.14 | 16.22% | 4.55 | 2.42% |

| 地区 | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 签约销售额 | 占比 | 签约销售额 | 占比 | 签约销售额 | 占比 |
| 苏州 | 4.93 | 3.40% | 7.01 | 5.14% | 4.28 | 2.28% |
| 宁波 | 9.42 | 6.49% | 6.43 | 4.71% | 3.31 | 1.76% |
| 合肥 | 11.94 | 8.23% | 6.63 | 4.86% | 30.27 | 16.11% |
| 安康 | 0.66 | 0.45% | 6.81 | 4.99% | 12.86 | 6.84% |
| 台州 | 2.76 | 1.90% | 4.88 | 3.58% | - | - |
| 泉州 | 3.87 | 2.67% | 3.79 | 2.78% | - | - |
| 南通 | 4.69 | 3.23% | 3.53 | 2.59% | - | - |
| 苍溪 | 0.24 | 0.17% | 0.51 | 0.37% | - | - |
| 余姚 | 0.44 | 0.30% | 0.40 | 0.29% | - | - |
| 重庆 | 6.21 | 4.28% | - | - | - | - |
| 昆明 | 8.19 | 5.65% | - | - | - | - |
| 调整项 | 2.83 | 1.95% | - | - | 1.78 | 0.95% |
| **合计** | 145.07 | **100.00%** | **136.49** | **100.00%** | **187.92** | **100.00%** |

截至 2020 年末，发行人房地产板块业务在建工程情况如下：

单位：万平方米、亿元

| 序号 | 开发主体 | 项目名称 | 项目类型 | 所在地 | 投资总额 | 已投 | 开工时间 | 预计竣工时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 南通星豫实业有限公司 | 如东三号街区 | 住宅、商业、商务办公 | 南通 | 15.06 | 4.47 | 2020.11 | 2022.12 |
| 2 | 上海复金置业有限公司 | 金山 0304 项目 | 住宅、商业 | 上海 | 12.79 | 5.55 | 2021.1 | 2022.12 |
| 3 | 北京复鑫置业有限公司 | 复地时代中心/运通府 | 办公、商业、公寓 | 北京 | 46.17 | 19.77 | 2018.1 | 2021.11 |
| 4 | 北京复地通达置业有限公司 | 复地金融中心 | 办公、商业 | 北京 | 25.62 | 20.12 | 2017.1 | 2021.3 |
| 5 | 重庆复耀置业有限公司 | 中央公园 | 住宅、商业、办公、医药、车位 | 重庆 | 21.18 | 10.78 | 2020.3 | 2022.11 |
| 6 | 南京复地明珠置业有限公司 | 宴南都 | 住宅、商业 | 南京 | 10.03 | 8.14 | 2016.9 | 2021.4 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 南京复地东郡置业有限公司 | 御钟山 | 住宅、商业 | 南京 | 30.84 | 21.52 | 2020.10 | 2022.11 |
| 8 | 南京复宸置业有限公司 | 大鱼山居 | 住宅、商业 | 南京 | 24.98 | 12.91 | 2019.7 | 2022.6 |
| 9 | 合肥星泓金融城发展有限公司 | 云谷名庭/智慧金融城项目 | 住宅、商业、商铺 | 合肥 | 66.00 | 45.47 | 2015.12 | 2022.6 |
| 10 | 天津湖滨广场置业发展有限公司 | 湖滨广场 | 住宅、商业 | 天津 | 29.83 | 20.71 | 2018.1 | 2023.5 |
| 11 | 长沙复地房地产开发有限公司 | 崑玉国际 | 住宅、商业、商铺、车位 | 长沙 | 5.89 | 3.65 | 2011.11 | 2022.12 |
| 12 | 长沙复豫房地产开发有限公司 | 复地滨江悦府 | 住宅、商业、办公、公寓 | 长沙 | 29.31 | 16.18 | 2020.11 | 2023.9 |
| 13 | 珠海复粤实业发展有限公司 | 珠海斗门岭南商业 | 住宅、商业、车位 | 珠海 | 76.87 | 37.13 | 2020.9 | 2025.12 |
| 14 | 长春复远房地产开发有限公司，长春复豫房地产开发有限公司 | 复地卡伦湖生态新城 | 住宅、商业、车位、酒店 | 长春 | 41.59 | 7.28 | 2020.3 | 2025.9 |
| 15 | 苏州星浩房地产发展有限公司 | 星光耀广场 | 住宅、商业 | 苏州 | 35.16 | 28.00 | 2013.9 | 2022.5 |
| 16 | 苏州复地豫泓置业有限公司 | 苏州虎丘 | 住宅、商业 | 苏州 | 36.46 | 21.40 | 2020.12 | 2023.5 |
| 17 | 宁波星馨房地产开发有限公司 | 星悦中心 | 住宅、商业办公用楼、公寓、商铺、集中式商业 | 宁波 | 44.12 | 34.68 | 2015.7 | 2021.8 |
| 18 | 昆明复地房地产开发有限公司 | 复地云极 | 住宅、商业 | 昆明 | 42.93 | 26.27 | 2020.2 | 2022.12 |
| 19 | 成都复地明珠置业有限公司 | 复地金融岛 | 住宅、商业 | 成都 | 67.14 | 37.42 | 2016.3 | 2029.10 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20 | 陕西安康星泓天贸城开发有限公司 | 天悦城 | 住宅、车位、别墅、商铺 | 安康 | 13.22 | 8.72 | 2018.5 | 2021.12 |
| 21 | 台州星耀房地产发展有限公司 | 台州星光耀广场 | 商铺、集中式商业、住宅、酒店式公寓、车位 | 台州 | 17.58 | 13.92 | 2015.2 | 2021.12 |
| 22 | 泉州星浩房地产发展有限公司 | 星光耀广场 | 住宅、酒店、SOHO、甲写、Mall、商业、车位 | 泉州 | 24.32 | 19.72 | 2015.1 | 2021.6 |
| 23 | 西安复烨房地产开发有限公司 | 复地大华1935二期(DK3-1) | 商铺、公寓、车位 | 西安 | 5.73 | 2.34 | 2020.5 | 2021.12 |

续表：

| 项目名称 | 投资计划（万元） | | | 资金来源 | | 主要项目批文情况 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 借款 | 自筹 | 项目立项-备案 | 国有土地使用证 | 施工证 |
| 如东三号街区 | 49,460 | 40,544 | 16,179 | | √ | 东行审投（2020）42 号 | 苏（2020）如东县不动产权第 0004375 号 | 320623202009280101 |
| 金山 0304 项目 | 18,134 | 25,173 | 6,332 | | √ | 2020-310116-70-03-006528 | 沪（2020）金字不动产权第 010750 号 | 2002JS0251D01 |
| 复地时代中心/运通府 | 73,161 | 84,277 | 51,237 | | √ | 京发改（核）（2016）354 号 | 京（2017）通不动产权第 0000045 号等 | 110112201801260101（2018）施（通）建字第 0004 号 |
| 复地金融中心 | 16,807 | 27,208 | 8,500 | | √ | 京发改（2015）258 号 | 京（2017）通不动产权第 0000010 号 | 2017 施（通）建字第 0004 号 |
| 中央公园 | 43,769 | 35,857 | 20,596 | | √ | 2019-500105-70-03-090490 | 渝（2019）两江新区不动产权第 001210384 号等 | 500123202008260501 等 |
| 宴南都 | 13,483 | 7,753 | 278 | | √ | 宁发改投资字(2014)185 号 | 宁秦国用（2014）第 07093 号等 | 320104201609230201 等 |
| 御钟山 | 32,770 | 36,904 | 8,252 | | √ | 宁栖国用（2016）第 22411 号 | 宁栖国用（2016）第 22411 号 | 320100020140020 等 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 大鱼山居 | 60,863 | 28,336 | 26,821 | | √ | 2018-320150-70-03-553349 | 苏(2019)宁栖不动产第0001084 号等 | 320113201907031101 等 |
| 云谷名庭/智慧金融城项目 | 119,270 | 27,806 | - | | √ | 发改备（2015）455 号 | 皖（2016）合不动产权第 0016963 号 | 3401341601200101-SX-007 |
| 湖滨广场 | 37,007 | 35,764 | 29,095 | | √ | 津保发改许可（2014）51 号 | 房地证津字第 115051400059 号 | 2015 保税建证 0018 等 |
| 崑玉国际 | 1,800 | 11,745 | 8,778 | | √ | 长沙市企业投资项目备案 2011097 | 长国用（2012）第 003078 号 | 430101201206290000 |
| 复地滨江悦府 | 51,862 | 36,533 | 32,838 | | √ | 2020-430101-47-03-030685 | 湘（2020）长沙市不动产证明第 0302257 号 | 430191202011030101 |
| 珠海斗门岭南商业 | 36,884 | 77,052 | 89,390 | √ | √ | 2020-440403-70-03-004906 | 粤（2020）珠海市不动产权第 0101656 号等 | 440403202009080101 |
| 复地卡伦湖生态新城 | 50,863 | 60,201 | 62,619 | | √ | 2019-220113-70-03-009669 | 吉（2019）九台区不动产权第 0011666 号等 | 220181202003200101 等 |
| 苏州星光耀广场 | 34,021 | 8,198 | 2,558 | | √ | 苏发改中心（2014）39 号等 | 苏国用（2015）第 0512015 号等 | 320501201808100101 等 |
| 苏州虎丘 | 63,944 | 68,000 | 27,000 | | √ | 相审批投核（2020）15 号等 | 苏（2020）苏州市不动产权第 7031775 号等 | 320507202012250401 |
| 星悦中心 | 63,900 | 18,387 | 6,041 | | √ | 海发改备[2015]18、19 号 | 甬国用（1015）第 0103516 号 | 330203201602150101 等 |
| 复地云极 | 70,785 | 51,853 | 30,551 | | √ | 2019-530112-70-03052889 | 云（2019）西山区不动产权第 0474648 号 | 530112202002260000 |
| 复地金融岛 | 65,106 | 61,039 | 65,005 | | √ | 川投资备（510109150407 01）0011 号 | 成国用（2015）第 191-190 号等 | CGGJ(2016)-J137 等 |
| 天悦城 | 21,092 | 18,165 | 2,364 | | √ | 2018-610961-70-03-003959 | 陕（2018）安康市高不动产权第 000125 号 | 610991201805110101-16 |
| 台州星光耀广场 | 36,693 | - | - | | √ | 路发改许可备（2015）16 号 | 浙（2017）台州路桥不动产权第 0005387 号等 | 331004201507200101 等 |
| 泉州星光耀广场 | 24,065 | 11,686 | 6,051 | | √ | 闽发改备（2014）C02010 号 | 泉国用（2015）第 200022 号等 | 350503201702200101 等 |
| 复地大华 1935 二期(DK3-1) | 15,596 | 11,650 | 3,919 | | √ | 西曲江发（2018）121 号 | 陕（2019）西安市不动产权第 0028094 号 | 610142202005150101 |

截至 2020 年末，发行人拟建项目情况如下：

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 上海金豫阁置业有限公司 | 金豫阁 | 商业 | 上海 | 50,000 | 200 | 尚未开工 | - |
| 上海豫泰房地产有限公司-上海确诚房地产有限公司 | 豫园二期项目 | 商业 | 上海 | 799,400 | 429,100 | 尚未开工 | - |
| 南京复邑置业有限公司 | 南京铁北 | 住宅、商业、办公、公寓 | 南京 | 620,000 | 27,571 | 2021.3 | 2025.5 |
| 澄江益邦投资有限公司 | 抚仙湖 | 联排、合院、别墅、洋房、商业 | 昆明 | 222,000 | 105,136 | 2021.12 | 2025.3 |
| 西安复烨房地产开发有限公司,西安复华房地产开发有限公司 | 丝路总部项目 | 住宅、商业、办公、公寓 | 西安 | 300,500 | 40,800 | 2021.4 | 2024.5 |

续上表：

| 项目名称 | 投资计划 | | | 资金来源 | | 主要项目批文情况 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 借款 | 自筹 | 项目立项/备案 | 国有土地使用证 | 环评批复/备案 |
| 金豫阁 | / | / | / | | √ | 尚未取得 | 沪（2016）黄字不动产权第 000793 | 尚未取得 |
| 豫园二期项目 | / | / | / | √ | | 2019-310101-70-03-007240 等 | 尚未取得 | 尚未取得 |
| 南京铁北 | 200,406 | 75,344 | 65,401 | √ | √ | 宁发改备（2020）23 号 | 苏（2021）宁玄不动产权第 0001768 号 | 2021.1.1 月期南京地产取消环评 |
| 抚仙湖（并购） | 35,247 | 43,797 | 37,853 | | √ | 澄土储 2013-01 号 | 云（2017）澄江县不动产第 0000373 号等 | 尚未取得 |
| 丝路总部项目 | 99,484 | 28,612 | 46,218 | √ | √ | 2020-610162-70-03-074439 | 陕（2021）西安市不动产权第 0055104 号 | 尚未取得 |

2019 年公司共获得 6 块土地，拿地区域主要位于天津、珠海、昆明、重庆及长春等二、三线城市，新增土地主要为商业办公以及住宅用地。2020 年公司共获

得 8 块土地，拿地区域主要位于上海、苏州、长沙、南京、西安等一、二线城市，新增土地主要为商业办公以及住宅用地。未来，发行人将通过“招拍挂”及外延式并购方式保持一定土地及地产项目获取力度，拿地将主要集中于一二线城市。发行人仍将继续致力于“产+地”的有机结合，持续聚焦产城融合战略，建设包含在建项目、拟建项目、储备项目在内的项目梯队。

**3、商业经营管理与物业租赁服务板块**

**（1）度假村业务**

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 ResortTomamu 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——ClubMedTOMAMU，并于 2017 年滑雪季对外营业。签约的 ClubMedTOMAMU 度假村是多方优质产业、资源整合与机会、优势共享的案例。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。2018-2020 年度度假村业务分别实现营业收入 82,044.94 万元、94,779.15 万元及 49,673.42 万元，占当期营业收入的比重分别为 2.43%、2.21%和 1.13 %，实现毛利润分别为 70,518.90 万元、81,827.43 万元及 42,820.05 万元，系公司又一利润增长点。

**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 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 收入 | 49,673.42 | 94,779.15 | 82,044.94 |
| 成本 | 6,853.37 | 12,951.73 | 11,526.04 |
| 毛利 | 42,820.05 | 81,827.43 | 70,518.90 |
| 毛利率 | 86.20% | 86.33% | 85.95% |

注：本募集说明书毛利率计算公式=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%，

发行人年度报告中披露的毛利率数据已扣除税金及附加，因此两者之间存在差异。

**（2）其他商业运营管理与租赁服务**

公司的“豫园商城”商业旅游文化品牌已经成为上海标志性的城市文化名片之一，形成了独特的“商旅文”模式。2018 年公司收购上海金豫阁置业有限公司（简称“金豫阁”）、上海金豫置业有限公司（简称“金豫置业”），两家公司拥有的土地及商业建筑均位于上海豫园核心商圈之内。未来随着豫园商城二期项目、金豫阁项目、金豫置业项目顺利推进，公司在上海豫园核心商圈将形成规模效应，推动区域联动开发、扩大商业空间布局，连通外滩商业旅游区和淮海中路商业区，进一步提升上海豫园商城作为上海城市文化名片的影响力和核心物业价值。公司亦通过复地（上海）资产管理有限公司负责运营智慧零售业务，主要从事城市特色型商业综合体的运营管理，融通公司旗下多元产业业态，探索科技赋能商业零售。2020 年公司通过要约方式收购上海策源置业顾问股份有限公司（简称“策源股份”）90.09%股权，成为其控股股东。策源股份核心业务分为新房交易服务、资产管理、创新 投资三大业务板块。本次收购有利于拓展公司房地产业务链条，强化公司旗下地产项目在前期评估、产品定位、广告策划、销售退出、商办类物业运营等方面的实力，实现良好的协同效应;有利于减少公司关联交易、增厚公司业绩规模，提升公司持续盈利能力。

2018 年度、2019 年度以及 2020 年度，公司其他商业运营管理与租赁服务实现营业收入分别为 33,272.93 万元、61,083.79 万元及 108,563.99 万元，占同期营业收入比例分别为 0.99%、1.42%及 2.46 %。

**（三）发行人主要供应商及销售客户情况**

2020 年度，发行人前五大供应商原材料采购额 131.21 亿元，占年度采购总额的 39.45%，前五大供应商均为非关联方。具体情况如下表所示：

**2020 年度发行人前五大供应商原材料采购情况**

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 | 89.60 | 26.94% |
| 供应商二 | 否 | 13.14 | 3.95% |

| 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| 供应商三 | 否 | 12.13 | 3.65% |
| 供应商四 | 否 | 10.38 | 3.12% |
| 供应商五 | 否 | 5.98 | 1.79% |
| **合计** | | **131.21** | **39.45%** |

2020 年度，发行人前五大客户销售额 57.84 亿元，占年度销售总额的 13.13%，前五大客户均为非关联方。具体情况如下表所示：

**2020 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 | 26.33 | 5.98% |
| 客户二 | 否 | 19.46 | 4.42% |
| 客户三 | 否 | 9.99 | 2.27% |
| 客户四 | 否 | 1.07 | 0.24% |
| 客户五 | 否 | 0.99 | 0.22% |
| **合计** | | **57.84** | **13.13%** |

2019 年度，发行人前五大供应商原材料采购额 125.21 亿元，占年度采购总额的 39.88%，前五大供应商均为非关联方。具体情况如下表所示：

**2019 年度发行人前五大供应商原材料采购情况**

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 | 93.94 | 29.92% |
| 供应商二 | 否 | 10.24 | 3.26% |
| 供应商三 | 否 | 7.57 | 2.41% |
| 供应商四 | 否 | 6.93 | 2.21% |
| 供应商五 | 否 | 6.54 | 2.08% |
| **合计** | | **125.21** | **39.88%** |

2019 年度，发行人前五大客户销售额 57.76 亿元，占年度销售总额的 13.46%，前五大客户均为非关联方。具体情况如下表所示：

**2019 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 | 37.84 | 8.82% |
| 客户二 | 否 | 9.73 | 2.27% |
| 客户三 | 否 | 7.19 | 1.68% |
| 客户四 | 否 | 2.01 | 0.47% |
| 客户五 | 否 | 1.0 | 0.23% |
| **合计** | **-** | **57.76** | **13.46%** |

### （四） 发行人发生的重大安全事故情况

报告期内，发行人未发生重大安全生产事故。

### （五）发行人其他业务板块在建项目情况

发行人在建工程主要为房地产板块业务，详细信息披露于上述“（二）各业务板块经营情况 2、物业开发与经营”中。截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人其他业务板块业务在建工程情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2018 年末账面价值 | 2019 年末账面价值 | 2020 年末账面价值 |
| --- | --- | --- | --- |
| ERP 项目及数据库软件工程 | 44.28 | - | |
| 北海道度假村酒店运营维护工程 | 800.12 | 876.39 | 3,433.71 |
| 豫园商城一期整改项目 | 399.85 | 1,944.47 | 1,804.68 |
| 沈阳盛京龙城改造工程 | 207.97 | 3,008.95 | 325.24 |
| POS 数据采集及网络改造 | 119.14 | - | |
| 苏州松鹤楼新华饭店改建项目 | - | 1,960.04 | |
| 如意情连云港项目 | - | 23,858.64 | 42,279.46 |
| 如意情武汉真姬菇项目 | - | 1,076.42 | 1,672.12 |
| 如意情厦门食用菌厂项目 | - | - | - |
| 上海童涵春堂庙童规划项目 | - | - | 860.13 |
| 豫园微缩世界项目 | - | - | 528.46 |
| 老饭店嘉定印象城项目 | - | - | 501.41 |
| 文昌南北街新建工程 | - | 621.02 | 445.71 |
| 绿波廊酒楼更新改造项目 | - | 462.95 | 4.51 |
| 豫园珠宝时尚机房搬迁项目 | - | 332.38 | 232.71 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 金徽酒股份有限公司改造项目 | | | 562.09 |
| 其他 | 658.08 | 1,309.21 | 1,408.95 |

豫园商城一期整改项目：豫园商圈占地面积约 5.3 万平方米，建筑面积达 10 万平方米，一期整改将推动“商旅文”模式的发展，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。

沈阳盛京龙城（原豫珑城）改造工程：沈阳盛京龙城是位于沈阳市故宫景点旁的中街商圈内的商旅文地产项目，“盛京龙城”总建筑面积为 16.48 万平方米，采用明清建筑风格，仿照豫园股份的商业模式运营。对其中的美食广场进行的装修工程旨在进一步提升文化氛围，打造沈阳的美食中心。

**（六）2018 年重大资产重组对发行人主营业务的影响**

2018 年重大资产重组前，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。

本次交易的房地产项目截至交易日的情况如下：

| 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 | 19.90 | 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 | 68.10 | 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 | 申公馆 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 | 上海复旸投资有限公司 | 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 | 14.50 | 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 | 上海豫能物业管理有限公司（原名：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 | 4.00 | 4.00 | 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 | 0.20 | 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** | **-** | **367.64** | **557.32** | **51.59** | **-** |

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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。重组前近三年模拟合并口径经审计的主要财务数据如下表所示：

**上海星泓重组前近三年经审计模拟合并主要财务数据**

单位：万元

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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。闵祥地产重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**闵祥地产重组前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、豫能物业**

（1） 基本情况

| | |
|---|---|
| 公司名称： | 上海豫能物业管理有限公司（原名：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

此次重大资产重组前，复地投资管理为豫能物业的控股股东，持股比例为 100%，豫能物业 100%股权不存在股权质押情况。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人为豫能物业的控股股东，持股比例为 100%，豫能物业 100%股权不存在股权出质情况。

（3）主营业务情况

豫能物业主要从事商业地产经营业务。豫能物业重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**豫能物业重组前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 |

豫能物业在 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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。复城润广重组前近三年合并口径经审计的主要财务数据如下表所示：

**复城润广重组前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<br>12 月 31 日 | 2016 年<br>12 月 31 日 | 2015 年<br>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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。宁波星健重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**宁波星健重组前近三年经审计的主要财务数据**

单位：万元

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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。博城置业重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**博城置业重组前近三年经审计的主要财务数据**

单位：万元

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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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”。长沙复地重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**长沙复地重组前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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。苏州星和重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**苏州星和重组前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 |
| **项目** | **2017 年度** | **2016 年度** | **2015 年度** |
| 营业收入 | - | - | - |
| 利润总额 | -2,175.51 | -793.70 | -107.87 |
| 净利润 | -2,175.51 | -793.70 | -107.87 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。金成品屋重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**金成品屋重组前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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。复地通达重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**复地通达重组前近三年经审计的主要财务数据**

单位：万元

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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。复地通盈重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**复地通盈重组前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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。复毓投资重组前近三年经审计合并口径的主要财务数据如下表所示：

**复毓投资重组前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、复旸投资**

（1）基本情况

| | |
|---|---|
| 公司名称： | 上海复旸投资有限公司 |
| 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

此次重大资产重组前，复旸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旸投资 50%股权不存在股权质押情况。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人对复旸投资的直接持股比例为 50%，间接持股比例 50%，合计持股比例 100%，不存在股权出质情况。

（3）主营业务情况

复旸投资无具体业务，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。复旸投资重组前近三年的合并口径经审计的主要财务数据如下表所示：

**复旸投资重组前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 |

复旸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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。天津湖滨重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**天津湖滨重组前近三年经审计的主要财务数据**

单位：万元

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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。复拓置业重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**复拓置业重组前近三年经审计的主要财务数据**

单位：万元

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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。复曼达置业重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**复曼达置业重组前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

此次重大资产重组前，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的情况，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此次重大资产重组产生重大不利影响。

截至 2020 年末，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。豫园股份将其持有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%的股权为海南复地对平安银行的一年内到期的非流动负债提供质押。

截至本募集说明书签署之日，海南复地对平安银行的相关债务已清偿，海南复地 100%股权不存在股权出质情况。

（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。海南复地重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**海南复地重组前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。

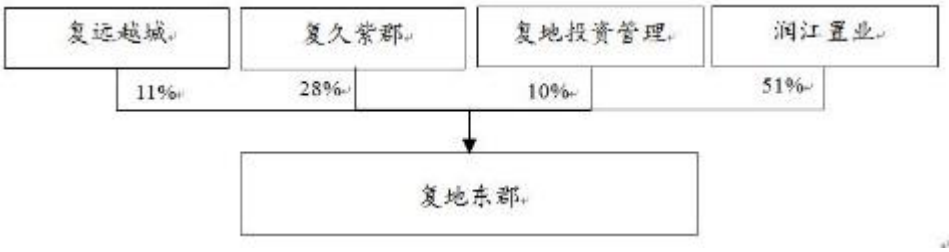
**18、复地东郡**

（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】 |

（3） 股权及控制关系

此次重大资产重组前，复地东郡的股权结构如下：




截至本募集说明书摘要签署日，发行人为复地东郡的控股股东，持股比例为100%，复地东郡 100%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。复地东郡重组前近三年经审计的主要财务

数据如下表所示：

**复地东郡重组前近三年经审计的主要财务数据**

单位：万元

| 项目 | 2017 年<br>12 月 31 日 | 2016 年<br>12 月 31 日 | 2015 年<br>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。

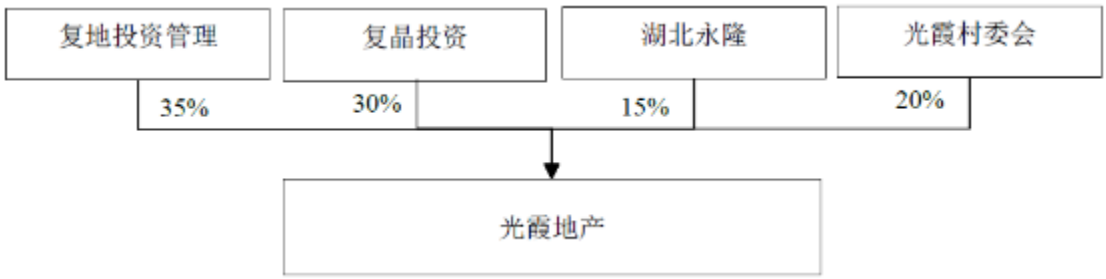
**19、光霞地产**

（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

此次重大资产重组前，光霞地产的股权结构如下：




此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。光霞地产重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**光霞地产重组前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、闵光地产**

（1）基本情况

| | |
|---|---|
| 公司名称： | 上海闵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

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

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

（3）主营业务情况

闵光地产以房地产开发为主营业务，主要从事商业办公类项目。闵光地产重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**闵光地产重组前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 |

闵光地产主要开发经营单一地产项目，由于项目开发阶段原因，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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。武汉复江重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**武汉复江重组前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。

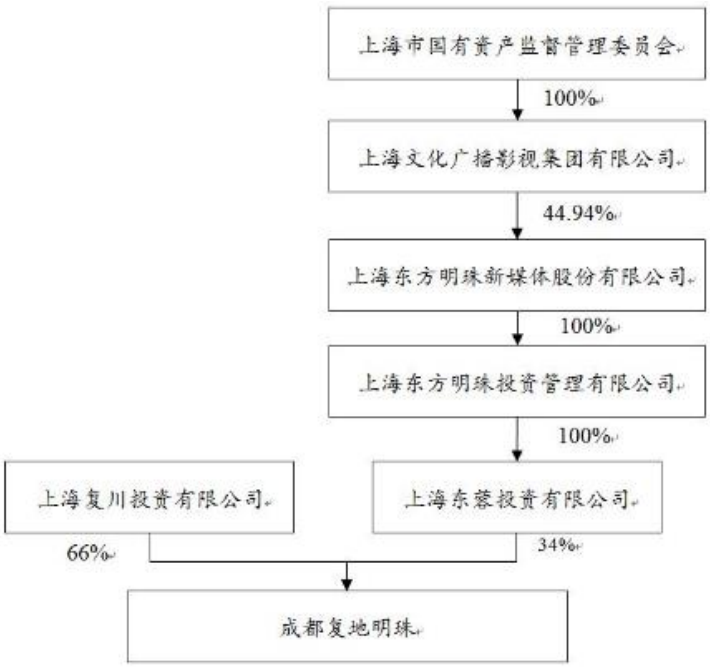
**22、成都复地明珠**

（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

此次重大资产重组前，成都复地明珠的股权结构如下：



此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。成都复地明珠重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示

**成都复地明珠重组前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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。复鑫置业重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**复鑫置业重组前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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人对上海星耀的直接持股比例为 50%，间接持股比例 50%，合计持股比例 100%，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。上海星耀重组前近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

**上海星耀重组前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 |
| **项目** | **2017 年度** | **2016 年度** | **2015 年度** |
| 营业收入 | 2,436.57 | 50,408.02 | 278,083.79 |
| 利润总额 | -2,043.98 | 14,854.98 | 87,861.81 |
| 净利润 | -1,547.46 | 11,132.88 | 65,882.17 |
| 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

此次重大资产重组前，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。新元房产重组前近三年经审计的合并口径主要财务数据如下表所示：

**新元房产重组前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<br>12 月 31 日 | 2016 年<br>12 月 31 日 | 2015 年<br>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 |

# 七、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

## （一）发行人所属行业整体情况

公司主营业务板块涉及的珠宝时尚等消费升级行业、商业零售行业、房地产行业，均属于市场化程度高、竞争十分激烈的行业。

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，国际黄金现货均价 1395.6 美元/盎司，同比增长 9.8%；2020 年，国际黄金现货均价 1769.6 美元/盎司，同比增长 27.1%，国内黄金现货均价 388.1 元/克，同比增长 25.7%，因全球政经形势充满不确定性，助涨避险情绪，黄金受到投资者青睐，但受国际政治局势和一系列经济现象不确定性加剧的影响，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%；2019 年，上海黄金交易所全部黄金品种累计成交 6.86 万吨，同比增长 0.1%，成交额 21.49 万亿元，同比增长 15.7%；2020 年，上海黄金交易所全部黄金品种累计成交 5.87 万吨，同比下降 14.44%，成交额 22.55 万亿元，同比增长 4.91%。

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。2019 年全国黄金实际消费量 1002.8 吨，同比下降 12.9%。其中，黄金首饰消费量 676.2 吨，同比下降 8.2%；金条及金币消费量 225.8 吨，同比下降 27%；工业及其他领域消费量 100.8 吨，同比下降 4.9%，；2020 年，全国黄金实际消费量 820.98 吨，保持全球第一位，与去年同期相比下降 18.13%，其中：黄金首饰消费量 490.58 吨，同比下降 27.45%；金条及金币消费量 246.59 吨，同比增长 9.21%；工业及其他领域消费量 83.81 吨，同下降 16.81%，受新冠肺炎疫情等因素影响，国内黄金消费整体疲软。

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，2019 年，全国限额以上金银珠宝企业商品零售额 2,606 亿元，同比增长 0.4%；2020 年，全国限额以上金银珠宝企业商品零售额 2,376 亿元，同比下降 8.83%。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发展水平、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。2020 年，受新冠肺炎疫情、全球贸易摩擦及地缘政治危机加剧等因素影响，黄金市场关注度不断提高，现货、期货成交量均有增长，后续仍会受多种不确定因素的影响。

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，2020 年餐饮行业受新冠肺炎疫情影响严重，但随着国内疫情得到有效控制，四季度餐饮业收入有所回升。从社会消费品零售情况来看，2019 年我国全年社会消费品零售总额 411,649 亿元，较 2018 年增长 8.00%；按消费形态分，2019 年全国餐饮实现收入 46,721 亿元，同比增长 9.4%。2020 年我国全年

社会消费品零售总额 391,981 亿元，较 2019 年下降 3.9%，四季度，社会消费品零售总额同比增长 4.6%，比三季度加快 3.7 个百分点；按消费形态分，2019 年全国餐饮实现收入 46,721 亿元，同比增长 9.4%。2020 年全国餐饮实现收入 39,527 亿元，同比下降 16.6%，限额以上单位餐饮收入 8,232 亿元，同比下降 14%，其中，2020 年 12 月，全国餐饮收入 4,950 亿元，同比增长 0.4%，限额以上单位餐饮收入 959 亿元，同比增长 3.6%。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 2001-2020 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，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

2018 年重大资产重组完成后，复合功能地产业务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，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%。2019 年，全国商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，增速比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。2020 年，全国商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比上年增长 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2020 年全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%。中央再次重申“房住不炒”的基调，各地因城施策取得积极效果，行业运营制度更趋完善，一定程度上保障了市场的整体稳定。1 月“房住不炒”基调重申，2 月央行召开会议要求要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行，3 月中央政治局指出要加大宏观政策调节和实施力度，5 月两会政府工作报告定调，7 月住建部召开会议提出“坚持

不将房地产作为短期刺激经济的手段”，8 月住建部再次召开会议确保房地产市场平稳健康发展，12 月中央经济工作会议提出解决大城市住房突出问题。纵观全年政策风向呈现前松后紧的态势，在严厉的调控背景下，各线城市之间房价走势不一，一线城市小幅提速，二、三线城市则增幅收窄，在因城市施策的背景下，各地楼市微调不断，“三稳”（土地市场稳定、房产价格稳定、未来预期稳定）的思路明确纳入了长效管理调控机制。地方延续2016-2019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的“黄金时代”，由于中国的城市化率相比于欧美日发达国家仍有较大差距、人口向各大主要核心都市圈聚集的趋势、中国老百姓对美好生活向往而催生出巨大住宅商业地产改善性需求等影响中国房地产市场需求的主要因素在未来较长时间内都会存在，因此，对中国房地产行业众多的企业参与者来说，即使未来行业增速不可避免的有所下降的情况下，房地产企业还会面对着一个巨大的市场空间，在未来较长时期内仍将处于战略发展机遇期。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，主要体现为我国房地产行业集中度明显提升，逐步表现出规模经济、强者恒强的局面，行业排名靠前的大型房地产企业在品牌、销售、采购、资金、人力资源、建筑设计、制造施工等多方面表现出更强的竞争优势，中小房地产企业面临着较为强大的生存压力。

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。2021 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。

**（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、亚一、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。2019 年《中国 500 最具价值品牌》排行榜中，“豫园股份”品牌以 663.85 亿元的品牌价值，位列排行榜第 76 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。

2018 年重大资产重组并入的资产主要来自上海星泓、闵祥地产、豫能物业等 25 家标的公司（以下简称“标的公司”），此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、销售及管理优质住宅物业，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

公司核心商业物业位于上海市中心的豫园商圈内圈，在豫园内圈拥有约 10 万平方米的商业物业（已建成），年人流量约 4500 万人次，具有极强的区位优势。近年来，公司又启动了位于豫园商圈内核心区域的上海豫泰确诚商业广场（暂定

名）的投资开发，公司在上海豫园商圈形成区域联动开发，扩大商业空间布局，功能定位上实现互补，共同提升商业能级及经营业绩。公司在豫园商圈的优质商业物业面积将进一步增加，区位优势进一步增强，公司在豫园商圈自有物业价值将得以进一步提升。公司复合功能地产业务绝大部分项目位于我国主要经济圈核心城市的中心区域，具有较强的区位优势，成为公司构建家庭消费快乐产业集群、线下城市产业地标业务的重要支撑。

（2）品牌优势

公司旗下拥有丰富的品牌资源，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。截至 2020 年末，公司共拥有中华老字号 18 个。公司拥有老庙、亚一、南翔馒头店、上海老饭店、绿波廊酒楼、松鹤楼、童涵春堂、海鸥表、上海表、金徽酒等一系列具有充分知名度和美誉度的老字号品牌，通过聚焦经典时尚和潮流演绎的文创产品，开启老字号品牌的焕新升级，持续提升品牌价值。珠宝时尚集团通过“老庙”、“亚一”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玉龙奖评选活动及参加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，其中“老庙”曾被评为世博会特许品牌；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。

“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。2019 年，“豫园商城”品牌以 663.85 亿元的品牌价值，位列排行榜第 76 位，达到了历年来的最高排名。公司的“豫园新春民俗灯会”于 2010 年成为国家级非物质文化遗产项目，并于同年 8 月正式被国家文化部授牌，公司围绕豫园灯会等文化 IP 启动“焕彩豫园”计划，持续打造中国彩灯事业。

（3）多业态协同优势

公司坚定践行“产业运营+产业投资”双轮驱动，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，通过发展珠宝时尚、文化

商业、文化餐饮、文化食饮、美丽健康、智慧零售、国潮腕表、复合功能地产等优势产业，满足消费者丰富的、多元化的需求，为公司长期可持续增长提供了基础。

（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、加盟方式拓展连锁网络，截至 2020 年末，豫园珠宝时尚连锁网点已达到 3,379 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

近年来，公司管理团队持续优化、组织生态持续进化。在公司战略、业务运营、投资、财务资金、人力资源、风险控制等企业发展的各个方面，逐步形成了核心团队及骨干力量，并且通过股权激励计划等一整套激励相容的管理制度，为公司未来发展搭建了较好的管理平台。

（7）融资优势

公司是中国最早的上市公司之一，在资本市场形成了良好的声誉，具有融资成本相对较低、融资渠道丰富的优势。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。公司积极开展银企合作，截至 2020 年年末，公司已获得国家开发银行、工商银行、中国银行等银行共计等值人民币 567.28 亿元的授信额度。公司发行了公司债券、中期票据、短期融资券等各类金融工具。公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（8）重大资产重组资产实力雄厚、资质优良

2018 年 7 月公司重大资产重组实施完毕，此次重组注入公司的复合功能地产业务成为公司构建快乐时尚产业集群、线下时尚地标业务的重要支撑。复合功

能地产业务主要由公司旗下复地产业发展、星泓产业发展、云尚产业发展三大业务管理平台负责具体运营。复合功能地产业务围绕产城一体、产城融合思路，以地产承载城市复合功能、活力社区的理念，围绕金融服务、文化旅游、物流商贸、健康体验等主题，集聚产业优势资源、引入全球内容。

此次重组前，公司主要聚焦于快乐时尚产业，形成了珠宝时尚、文化餐饮、文化食饮、文化商业、美丽健康等业务板块。本次重组后，公司将重组标的资产与快乐时尚产业集群相结合，互相集聚赋能，持续把线下时尚地标业务打造成为主打产品，成为快乐时尚产业发展的标志性地推。本次重组标的资产已经成为公司持续构建“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”战略中不可或缺的重要组成部分。未来，公司将持续推进产+地的双向赋能，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，促进产地融合的化学反应发生。根据 2020 年度相关专项鉴证报告、专项审计报告、减值测试报告，2020 年重组标的资产业绩承诺实现情况符合预期，重大资产重组整合推进顺利，后续年度业绩承诺仍在继续履行中，预计可实现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。

## 八、发行人的发展战略与经营计划

### （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。

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，具体而言，2021 年，公司经营发展战略及重点工作如下：

1、基于 C2M 的数字化建设

在当下大环境下，数字化已经成为一个先进企业必须具备的能力,在未来一

段时间内，数字化建设工作必须置顶，持续构建 C2M 的数字化管理系统。C 端流量建设是工作重心和突破点。要把体系内所有产业，从“运营产品”的思维向“运营客户”的思维转移。而“运营客户”当务之急，客户在哪里、客户是什么样的情况，要了解清楚。C 端流量平台是做客户运营最基础的一个工作，同时收集分析 C 端流量一定要有一个转化，只有转化才能真正创造价值。所以 C 端流量平台会成为公司 2021 年数字化建设一个重要的抓手。C 端流量平台工作重点：（1）C 端双通道触点建设，保证用户触点全闭环（2）用户数据生态内流通&产业赋能（3）定制和设计用户全生命周期管理和交叉权益（4）通过用户数据资产来运营生态乘数和商业变现。坚持 CRM 系统与 CDP 用户数据建设双引擎。提数字化引领，就是 CRM、CDP 双引擎同步打造，形成产业运营的数字化闭环。CRM+CDP 系统工作重点：所有产业都建设完成自身的 CRM 会员系统，并投入业务运营，基于会员全生命周期运营；面向用户和用户体验的业务运营，同时各产业数据打通，数据资产的反向输出赋能。供应链平台工作重点：建设基础供应链系统，并深化供应链共享、数据指标分析和以销定产能力。组织&机制保障。一把手挂帅各级数字化小组已经成立，更要推动数字化工作有机地运转，都要有相应的机制保障。组织和机制保障，是数字化工作落地的基石。组织&机制保障工作重点：（1）建立股份总部与各产业的数字化小组，完善数字化战略规划和机制体系（2）完善集团数字化团队和人才梯队建设（3）以核心战役和重点项目落地为抓手，通过数字化建设和数字化运营快速迭代（4）建立项目奖惩机制，与个人绩效挂钩。

2、基于全球化双循环的双引擎打造

基于全球化的趋势，中国经济一定会引领全球，这次疫情虽然还没有结束，但应该已经看到中国经济引领全球市场的可能性，包括中国市场本身极大的潜力。基于这样的背景，要强调提升全球化运营能力，夯实全球化战略，在持续完善品牌矩阵的同时，扩大矩阵外延。全球化，要走出去、引进来，以及整合全球的赛道，通过拓宽赛道、整合全球资源。尤其化妆品产业，一定要先行，化妆品产业已经走出去了、引进来了，在全球已经有一个初步的布局了，要成为整个体系内探索双引擎、双总部管理的一个模板。包括珠宝时尚集团，也有这样一个机会。所以，基于全球化双循环双引擎的打造，豫园各个产业也要进行充分的思考，要把全球好的流量、好的产品、好的产业资源进行整合性的思考，去布局公司的产

业建设。“走出去”工作重点包括：制定海外计划，开拓新市场；海外运营模式建立。“引进来”工作重点包括：推进投后品牌商业计划落地；落实双总部管理模式；主导品牌运营及供应链管理工作。“拓宽赛道”工作重点包括：深化产业垂直战略，积极拓展赛道；发掘与核心业务交融共生的跨界品牌/供应链项目；发掘快速增长的其他蓝海市场。

3、基于腰部人才裂变的组织机制建设

2020 年，公司人才管理系统不断在升级，创造了很多新的管理手段，即时奖励、竞合机制、大学管理的建设，这些建设要持续地推进，包括头部人才的引进。2021 年产业要快速发展，也要认识到短板在哪里，公司的短板在于腰部人才。因为一个企业，一个产业健康成长，快速发展，一定是可复制模式的一个摸索。不断尝试 0 到 1，当然这是一个基础，1 到 N，一定是一个复制和裂变，这是效率最高的。而要复制、裂变，最关键的，是腰部人才的裂变，可以起到一带十、十传百的效应。豫园又是以消费基因为主的一个产业集团，它在区域上的拓展、复制和裂变是快速的一个方法。腰部人才的发展将成为 2021 年豫园股份所有人才机制建设一个重要的抓手。基于腰部人才裂变的组织机制建设工作重点：（1）一流战队人才增厚：打造一流管理团队；加快内部人才成长速度；确立企业人才竞争比较优势。（2）腰部力量人才裂变：聚焦业务裂变增长；激活核心团队；提升组织战斗力。（3）战略赋能机制升级：围绕公司战略和经营目标，针对战略重点和管理痛点建立组织机制，驱动业务快速发展。这三个抓手，基于 C2M 的数字化建设、基于全球化双循环的双引擎打造、基于腰部人才裂变的组织机制建设，将成为 2021 年豫园股份置顶的三大战役。要求各个产业集团、各个职能中心都能不断进化，推动豫园股份产业的升级、深耕和发展。

**（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，继续着力深化产业集团的整合、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、珠宝时尚产业

未来年度，珠宝时尚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构架和运行体系，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）沈阳盛京龙城（原豫珑城）项目：项目已于 2020 年 10 月 1 日开业，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。

此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，形成新的思路和手段，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。

# 九、发行人治理结构与内控制度

## （一）发行人治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》（2019 年修订）、《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，根据发行人 2020 年 12 月公告修订的《公司章程》，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。

公司董事会设立审计与财务委员会，并根据需要设立发展战略与投资、提名与人力资源、薪酬与考核等相关专门委员会。专门委员会对董事会负责，依照《公司章程》和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成

员全部由董事组成，其中审计与财务委员会、提名与人力资源委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计与财务委员会的召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。

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）聘任或者解聘公司首席执行官（CEO）、总裁、联席总裁、董事会秘书；根据首席执行官（CEO）的提名，聘任或者解聘公司总裁、联席总裁、执行总裁、高级副总裁、副总裁、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《公司章程》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）听取公司首席执行官（CEO）及总裁的工作汇报并检查首席执行官

（CEO）及总裁的工作；

（16）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》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、《公司章程》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、首席执行官（CEO）、总裁及其他高级管理人员

公司设首席执行官（CEO）1 名、总裁 1 名，设联席总裁、执行总裁、高级副总裁、副总裁若干名，由董事会聘任或解聘。根据公司经营管理工作的需要，

公司可设联席总裁、执行总裁、高级副总裁、副总裁协助首席执行官（CEO）及总裁承担相关经营管理职责，由董事会聘任或解聘。公司首席执行官（CEO）、总裁、联席总裁、执行总裁、高级副总裁、副总裁、财务负责人、董事会秘书以及由董事会任命的其他特定管理人员为公司高级管理人员。公司高级管理人员每届任期 3 年，连聘可以连任。

首席执行官（CEO）及总裁对董事会负责，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）首席执行官（CEO）提请董事会聘任或者解聘公司总裁、联席总裁、执行总裁、高级副总裁、副总裁、财务负责人等高级管理人员；

（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。首席执行官（CEO）及总裁列席公司董事会会议。

**（二）发行人内部机构设置**

发行人现设有董事会办公室、投资发展与管理中心、战略规划研究部、审计部、综合事务办公室、人力资源中心、产业运营财务管控中心、资金管理部、AI 智能科技中心及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、投资发展与管理中心

主要负责公司投资及资产配置规划、投资发展、投资决策体系运维、投后管理、投管信息化等事务。

3、战略规划研究部

主要负责公司战略规划的制定及推进执行、行业研究与企业研究等事务。

4、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。

5、综合事务办公室

主要负责推动产业间业务和资源的打通、梳理制定品牌战略、建立公共关系数据库、协同文化活动策划落地、各类宣传物料的设计制作等事务。

6、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。

7、产业运营财务管控中心

主要负责全面预算管理、财务及经营状况分析、财务管理数字化体系建设等事务。

8、资金管理部

主要负责公司资金管理、融资管理、各类财务风险(包括资金操作风险、利汇率风险、信用风险和流动性风险)管理等事务。

9、AI 智能科技中心

主要负责 AI、大数据、云计算、移动互联网等科技在客户端、产品端及公司内部智能化管控等场景的应用赋能、建立智能解决方案、统筹信息化发展战略规划、基础服务设施管理等事务。

10、党群办公室

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

**（三）发行人主要内控制度**

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资金管理部统一安排，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。资金管理部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。针对可能出现的突发性财务风险事件，发行人将制定短期资金应急预案，动员各方面力量，积极化解风险。发行人定期编制现金预算方案，为公司提供短期财务风险预警信号。发行人通过及时准确的财务状况分析有效地揭示企业经营过程中存在的问题，为控制风险、化解危机奠定基础。发行人自成立以来资信情况良好，与各商业银行建立了长期的战略合作伙伴关系，为公司可能发生的短期资金应急需求提供有力支持。

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，主要内容包括：（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》，主要内容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。

## 十、报告期内发行人及其主要子公司是否存在违法违规及受处罚的情况

（一）武汉复江房地产开发有限公司开发的复地·新港城项目中，由于在E地块存在违反《武汉市城乡规划条例》第六十条第一款的行为，涉嫌未按建设工程规划许可证的规定进行建设。2018年2月24日，武汉市城市管理执法局在向武汉复江房地产开发有限公司出具了行政处罚事先告知书后，作出（武城管）罚决字[2018]第002号《行政处罚决定书》。该单位依据《武汉市城乡规划条例》第六十条第一款第（二）项的规定以及武汉市城管委“权利请单”细化量化自由裁量权标准，对武汉复江房地产开发有限公司处以人民币1,402.12万余元的罚款。该等处罚属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的违法行为，并且武汉市城市管理执法局在该处罚范围内已属从轻处罚。该笔罚款已于2018年2月24日由武汉复江房地产开发有限公司全额缴纳。武汉复江房地产开发有限公司受到处罚后，积极采取措施对违法行为进行整改，努力消除相关违法的行为和后果。2018年6月22日至2018年6月25日，复地·新港城项目内E地块的房屋（1号楼至9号楼、一标段

二标段和幼儿园）进行了竣工验收，备案条件齐全，由武汉市城乡建设委员会对复地·新港城项目内E地块的房屋颁发了《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》。

（二）武汉复江房地产开发有限公司开发的复地·新港城项目中，C地块因未按建设工程规划许可证的规定进行建设，违反了《武汉市城乡规划条例》第六十条第一款的规定。2018年6月27日，武汉市城市管理执法督察总队依据《武汉市城乡规划条例》第六十条第一款第二项以及武汉市城管委“权利请单”细化量化自由裁量权标准，对武汉复江房地产开发有限公司作出（武城管）罚决字[2018]第019号《行政处罚决定书》，处以人民币399.42万余元的罚款。该等处罚属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的违法行为，并且武汉市城市管理委员会在该处罚范围内已属从轻处罚。该笔罚款已于2018年6月27日由武汉复江房地产开发有限公司全额缴纳。武汉复江房地产开发有限公司受到处罚后，积极采取措施对违法行为进行整改，努力消除相关违法的行为和后果。2018年12月29日，复地·新港城项目内C地块的房屋（1号楼至4号楼、AB地下室）进行了竣工验收，备案条件齐全，由武汉市城乡建设委员会对复地·新港城项目内C地块的房屋颁发了《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》。

除上述情形之外，报告期内，发行人及其主要子公司不存在重大违法违规及受处罚的情况。

## 十一、报告期内发行人及其重要子公司是否被列入失信被执行人名单，是否被列为环境保护领域、安全生产领域失信生产经营单位，是否被列为重大税收违法案件当事人的情况

报告期内，发行人及其重要子公司未被列入失信被执行人名单，未被列为环境保护领域、安全生产领域失信生产经营单位，也未被列为重大税收违法案件当事人。

## 十二、发行人董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

## 十三、发行人独立性情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于实际控制人，在实际控制人授权范围内从事经营活动，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。

**（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，与关联方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，联席董事长石琨兼任复星国际有限公司副总裁、联席首席投资官、复星蜂巢控股副董事长；联席董事长王基平兼任复星国际有限公司高级副总裁、复星蜂巢控股联席董事长兼 CEO；董事徐晓亮兼任复星国际有限公司执行董事兼联席首席执行官、复星蜂巢控股董事长；董事龚平兼任复星国际有限公司执行董事、高级副总裁兼首席财务官；董事郝毓鸣兼任复星国际有限公司总裁高级助理、联席人力资源总监。。

**（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。

## 十四、关联交易情况

**（一）关联交易决策权利和程序的规定**

为了规范公司的关联交易行为，确保公司及全体股东的合法权益，根据《公司法》、《企业会计制度》等有关规定，并结合企业的经营特点和管理要求，公司明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。

**（二）关联交易定价原则**

关联交易活动遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

**（三）关联方及关联交易**

1、发行人股东情况

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及减资，截至 2020 年 12 月末，公司总股本增至 3,883,498,464 股，第一大股东为上海复地投资管理有限公司，2020 年末持有发行人 26.35%的股权，公司实际控制人为郭广昌。

2、公司的子公司、合营联营及其他关联方

发行人的子公司、合营联营详见“第三节发行人基本情况三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”中子公司、合营联营企业等。

发行人的其他关联方情况如下：

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司关系 |
| --- | --- |
| 国药控股国大复美药业（上海）有限公司 | 其他关联人 |
| 上海复星高科技（集团）有限公司 | 控股股东 |
| 上海高地物业管理有限公司 | 同受一方控制 |
| Vacances(S)PTELTD | 同受一方控制 |
| 上海新施华投资管理有限公司 | 同受一方控制 |
| 杭州花园商贸有限公司 | 同受一方控制 |
| 西安曲江复地文化商业管理有限公司 | 同受一方控制 |
| AHUJAHIVEPRIVATELIMITED | 同受一方控制 |
| FosunManagement(US)Inc | 同受一方控制 |
| 成都鸿汇置业有限公司 | 同受一方控制 |
| 大连复城置业有限公司 | 同受一方控制 |
| 大连复年置业有限公司 | 同受一方控制 |
| 德邦证券股份有限公司 | 同受一方控制 |
| 复星保德信人寿保险有限公司 | 控股股东的联合营公司 |
| 哈尔滨星瀚房地产发展有限公司 | 同受一方控制 |
| 海南复星商社贸易有限公司 | 同受一方控制 |
| 海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司 | 同受一方控制 |
| 江苏盛唐艺术投资有限公司 | 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 |
| 南京润昌房地产开发有限公司 | 同受一方控制 |
| 宁波宝莱置业有限公司 | 同受一方控制 |
| 山东复地房地产开发有限公司 | 同受一方控制 |
| 山西复地得一房地产开发有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海地杰置业有限公司 | 控股股东的联合营公司 |
| 上海东航复地房地产开发有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海方鑫投资管理有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海复地投资管理有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海复地新河房地产开发有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海港瑞置业发展有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海精盛房地产开发有限公司 | 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 |
| 上海樱花置业有限公司 | 同受一方控制 |

| | |
|---|---|
| 上海云济信息科技有限公司 | 同受一方控制 |
| 天津复地置业发展有限公司 | 合营公司之子公司 |
| 芜湖星焱置业有限公司 | 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 |
| 武汉复智房地产开发有限公司 | 控股股东的联合营公司 |
| 烟台星颐置业有限公司 | 同受一方控制 |
| 长春兆基房地产开发有限公司 | 同受一方控制 |
| 浙江东阳中国木雕城投资发展有限公司 | 控股股东的联合营公司 |
| 重庆复地金羚置业有限公司 | 同受一方控制 |
| 重庆复信置业有限公司 | 同受一方控制 |
| 重庆朗福置业有限公司 | 控股股东的联合营公司 |
| 复地（集团）股份有限公司 | 参股企业（且同受一方控制） |
| 杭州复城高地物业服务有限公司 | 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 |
| 上海复星外滩置业有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海豫园商旅文产业投资管理有限公司 | 参股企业（且同受一方控制） |
| 上海星浩房地产开发管理有限公司 | 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） |
| 台州星浩商业管理有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海咨酷信息科技有限公司 | 同受一方控制 |
| 武汉复星汉正街房地产开发有限公司 | 合营公司之子公司 |
| 上海复地驿优房地产开发有限公司 | 控股股东的联合营公司 |
| 北京中岩大地科技股份有限公司 | 控股股东的联合营公司 |
| 国药控股股份有限公司 | 其他关联人 |
| 国药控股分销中心有限公司 | 其他关联人 |
| 上海复杰装饰工程有限公司 | 同受一方控制 |
| 星堡（上海）投资咨询有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海复远建设监理有限公司 | 同受一方控制 |
| 株式会社 IDERACapitalManagement | 同受一方控制 |
| 株式会社 SCM | 同受一方控制 |
| CMJManagementCorporation | 同受一方控制 |
| 株式会社 ClubMed | 同受一方控制 |
| 宁波星健养老服务有限公司 | 同受一方控制 |

| | |
|---|---|
| 上海星服企业管理咨询有限公司 | 同受一方控制 |
| PhoenixPrestigeLimited | 参股股东 |
| SPREADGRANDLIMITED | 参股股东 |
| 上海云谷实业发展合伙企业（有限合伙） | 其他关联人 |
| 复星联合健康保险股份有限公司 | 控股股东的联合营公司 |
| 上海兴业投资发展有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海创合业投资中心（有限合伙） | 控股股东的联合营公司 |
| 深圳广田集团股份有限公司 | 控股股东的联合营公司 |
| 甘肃懋达建设工程有限公司 | 其他关联人 |
| 上海豫园（集团）有限公司 | 参股企业 |
| 成都复地置业有限公司 | 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 |
| 上海康卫物业管理有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海星双健投资管理有限公司 | 同受一方控制 |
| 浙江复星商业发展有限公司 | 同受一方控制 |
| 复星旅游文化集团（香港）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 |
| 上海复北投资管理有限公司 | 同受一方控制 |
| 悦欧（太仓）旅游文化开发有限公司 | 同受一方控制 |
| 长春高地物业服务有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海复星旅游管理有限公司 | 同受一方控制 |
| 苏州星健养老服务有限责任公司 | 同受一方控制 |
| 重庆润江置业有限公司 | 同受一方控制 |
| 南京复久紫郡投资管理有限公司 | 同受一方控制 |
| 南京复远越城投资管理有限公司 | 同受一方控制 |
| FosunFashionGroup(Cayman)Limited | 同受一方控制 |
| 亚东北辰创业投资有限公司 | 同受一方控制 |
| 上海星济信息科技有限公司 | 同受一方控制 |
| 南京钢铁联合有限公司 | 控股股东的联合营公司 |

3、关联方交易情况

（1）近三年购销商品、提供和接受劳务的关联交易

**2020 年度发行人采购商品、接受劳务关联交易情况**

单位：万元

| 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| 国药控股股份有限公司及其附属公司 | 药品采购支出 | 市场定价 | 1,970.87 |
| 上海星双健投资管理有限公司及其附属公司 | 销售代理服务支出 | 市场定价 | 905.50 |
| 上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司 | 系统支持服务支出 | 市场定价 | 766.42 |
| 上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司 | 物资采购支出 | 市场定价 | 119.41 |
| 上海高地物业管理有限公司及其附属公司 | 物业管理服务支出 | 市场定价 | 11,462.61 |
| 上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司 | 会务支出 | 市场定价 | 268.71 |
| 上海复远建设监理有限公司 | 工程建设相关支出 | 市场定价 | 189.51 |
| 北京中岩大地科技股份有限公司 | 工程建设相关支出 | 市场定价 | 974.66 |
| 甘肃懋达建设工程有限公司 | 工程建设相关支出 | 市场定价 | 832.65 |
| 上海时豪工贸有限公司 | 零部件采购支出 | 市场定价 | 607.18 |
| 上海时尚工贸有限公司 | 零部件采购支出 | 市场定价 | 427.64 |
| 上海广浩表业有限公司 | 零部件采购支出 | 市场定价 | 189.78 |
| 上海恒保钟表有限公司 | 零部件采购支出 | 市场定价 | 278.98 |
| 东莞市星豫珠宝实业有限公司 | 珠宝货品采购支出 | 市场定价 | 1,356.06 |
| 上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司 | 保险费支出 | 市场定价 | 197.73 |
| **合计** | - | - | **20,547.72** |

**2020 年度发行人出售商品、提供劳务关联交易情况**

单位：万元

| 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| 上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司（注 1） | 珠宝销售收入 | 市场定价 | 57.48 |
| 国药控股国大复美药业（上海）有限公司 | 药品销售收入 | 市场定价 | 106.66 |
| 上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司 | 销售代理服务收入 | 市场定价 | 8,937.34 |
| 武汉复智房地产开发有限公司 | 销售代理服务收入 | 市场定价 | 803.13 |
| 复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司（注 2） | 销售代理服务收入 | 市场定价 | 22.84 |
| 复地（集团）股份有限公司 | 委托管理费收入 | 市场定价 | 7,735.85 |
| 上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司 | 食饮销售收入 | 市场定价 | 1,534.42 |
| 德邦证券股份有限公司 | 食饮销售收入 | 市场定价 | 80.36 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司 | 食饮销售收入 | 市场定价 | 60.87 |
| 里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司 | 食饮销售收入 | 市场定价 | 33.59 |
| 上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司 | 商业咨询服务收入 | 市场定价 | 4,369.82 |
| 上海地杰置业有限公司 | 商业咨询服务收入 | 市场定价 | 3,542.90 |
| 上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司 | 其他商品销售收入 | 市场定价 | 229.13 |
| 上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司 | 会务服务收入 | 市场定价 | 9.22 |
| 复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司 | 化妆品销售收入 | 市场定价 | 144.28 |
| 上海复星高科技（集团）有限公司 | 化妆品销售收入 | 市场定价 | 61.06 |
| **合计** | - | - | **27,728.95** |

**2019 年度发行人采购商品、接受劳务关联交易情况**

单位：万元

| 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 | 207.38 |
| 国药控股分销中心有限公司 | 药品采购 | 市场定价 | 1,432.70 |
| 国药控股股份有限公司 | 药品采购 | 市场定价 | 838.21 |
| 上海高地物业管理有限公司及其下属子公司、分公司 | 物业管理服务 | 市场定价 | 6,225.05 |
| 上海策源置业顾问股份有限公司及其下属子公司、分公司 | 销售代理服务 | 市场定价 | 2,013.51 |
| 上海星双健养老投资管理有限公司及其下属子公司 | 销售代理服务 | 市场定价 | 600.00 |
| 星堡（上海）投资咨询有限公司 | 销售代理服务 | 市场定价 | 555.72 |
| 上海云济信息科技有限公司及其下属子公司 | 系统支持服务支出 | 市场定价 | 588.64 |
| 上海星服企业管理咨询有限公司 | 系统支持服务支出 | 市场定价 | 12.64 |
| 合计 | - | - | **12,473.86** |

**2019 年度发行人出售商品、提供劳务关联交易情况**

单位：万元

| 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 |
|---|---|---|---|
| 上海复星高科技（集团）有限公司 | 会务服务 | 市场定价 | 15.97 |
| 国药控股国大复美药业（上海）有限公司 | 药品销售 | 市场定价 | 102.90 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 上海复星高科技（集团）有限公司及其下属子公司 | 食品销售 | 市场定价 | 78.89 |
| 上海复星高科技（集团）有限公司及其下属子公司 | 商业咨询服务 | 市场定价 | 10,234.98 |
| 复地（集团）股份有限公司 | 委托管理服务 | 市场定价 | 7,735.85 |
| **合计** | - | - | **18,168.59** |

**2018 年度发行人采购商品、接受劳务关联交易情况**

单位：万元

| 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 |
| **合计** | - | - | **11,589.19** |

**2018 年度发行人出售商品、提供劳务关联交易情况**

单位：万元

| 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）近三年关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

**2020 年度发行人委托管理/出包情况**

单位：万元

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 株式会社星野 ResortTomamu | CMJManagementCorporation | 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 | 348.55 |
| 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 | 583.13 |

**2019 年度发行人委托管理/出包情况**

单位：万元

| 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， | 市场定价 | 1,830.91 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 以后期限届满时亦同。 | | |
| 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 | 1,739.42 |

**2018 年度发行人委托管理/出包情况**

单位：万元

| 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）近三年关联租赁情况

**2020 年度发行人作为出租方关联交易出租情况**

单位：万元

| 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（四合院）、北京市西城区阜内大街甲 91 号局部（3 号楼） | 666.67 |
| 酷怡国际旅行社（上海）有限公司 | 复星商务大厦办公房 | - |
| 上海复星高科技(集团)有限公司 | 复星商务大厦办公房 | 128.53 |
| 上海复地新河房地产开发有限公司 | 复星商务大厦办公房 | 96.60 |
| 上海复远建设监理有限公司 | 复星商务大厦办公房 | 43.63 |
| 上海樱花置业有限公司 | 复星商务大厦办公房 | 148.60 |
| 上海松亭复地房地产开发有限公司 | 复星商务大厦办公房 | 96.60 |
| 苏州肯德基有限公司 | 苏州观前街 109-115 号 | 105.00 |
| **合计** | - | **1,285.62** |

**2020 年度发行人作为承租方关联交易承租情况**

单位：万元

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 确认的租赁费 |
| --- | --- | --- |
| 上海复星外滩置业有限公司 | 外滩国际金融服务中心办公房 | 2,394.79 |
| 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)、南泉路 1316-1-2 办公房、中华路 1461 号(609、609B、623、625、629、630)办公房 | 1,069.64 |
| 成都复地置业有限公司 | 成都市高新区复城国际广场 T1 办公房 | 85.77 |
| 上海地杰置业有限公司 | 浦东新区北蔡镇沪南路 2229 号复地活力城 L1017-1、L1017-2、L4001 | 294.32 |
| 西安曲江复地文化商业管理有限公司 | 大华 1935 项目 S5-3A、S5-3B 商铺（复地大华里项目营销中心办公楼） | 51.31 |
| 武汉复星汉正街房地产开发有限公司 | 云尚武汉国际时尚中心 5B001-5B005 | 4.01 |
| 上海新施华投资管理有限公司 | 北京复星国际中心 31 层北京复地 31 层 3101B、3102、3103-3105、3016A | 400.98 |
| 上海康卫物业管理有限公司 | 万航渡路 623 弄 1 号中行别业商务中心办公楼 | 316.91 |
| **合计** | - | **4,617.74** |

**2019 年度发行人作为出租方关联交易出租情况**

单位：万元

| 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（四合院）、北京市西城区阜内大街甲 91 号局部（3 号楼） | 666.67 |
| 酷怡国际旅行社（上海）有限公司 | 复星商务大厦办公房 | 32.47 |
| 上海复地新河房地产开发有限公司 | 复星商务大厦办公房 | 74.38 |
| 上海复远建设监理有限公司 | 复星商务大厦办公房 | 44.26 |
| 上海复星高科技(集团)有限公司 | 复星商务大厦办公房 | 145.40 |
| 上海樱花置业有限公司 | 复星商务大厦办公房 | 148.75 |
| 上海松亭复地房地产开发有限公司 | 复星商务大厦办公房 | 74.38 |
| **合计** | **-** | **1186.31** |

**2019 年度发行人作为承租方关联交易承租情况**

单位：万元

| 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）、南泉路 1316-1-2 办公房 | 1,069.64 |
| 上海复星外滩置业有限公司 | 外滩国际金融中心办公房 | 1,927.00 |
| **合计** | **-** | **2,996.64** |

**2018 年度发行人作为出租方关联交易出租情况**

单位：万元

| 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（四合院）、北京市西城区阜内大街甲 91 号局部（3 号楼） | 666.67 |
| 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 |
| **合计** | **-** | **1,579.56** |

**2018 年度发行人作为承租方关联交易承租情况**

单位：万元

| 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 |
| **合计** | **-** | **693.16** |

（4）近三年关联担保情况

**截至 2020 年末关联担保情况**

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 | 34,704.47 | 2016/12/6 | 2021/1/15 | 否 |
| 浙江复星商业发展有限公司 | 139,950.65 | 2020/1/2 | 2023/1/2 | 否 |

**截至 2019 年末关联担保情况**

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 | 27,747.50 | 2016/12/2 | 2020/12/18 | 否 |
| 复地（集团）股份有限公司 | 20,000.00 | 2015/11/26 | 2020/11/20 | 否 |
| 复地（集团）股份有限公司 | 55,000.00 | 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 | 64,704.47 | 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 |

**截至 2018 年末关联担保情况**

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）近三年关联方资金拆借情况

**截至 2020 年末关联方资金拆借情况**

单位：万元

| 关联方 | 拆借金额 |
| --- | --- |
| 拆入 | |
| 复地（集团）股份有限公司（注 1） | 5,679.27 |
| 拆出 | |
| 上海复屹实业发展有限公司（注 2） | 41,244.60 |
| 里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司 | 450.00 |
| 武汉复星汉正街房地产开发有限公司（注 3） | 227,451.50 |
| 长沙复豫房地产开发有限公司 | 63,194.51 |

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：给合营公司上海复屹实业发展有限公司及其子公司天津复地置业发展有限公司的股东借款，利率为 10%，公司对合营公司及其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。

注 3：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。

**截至 2019 年末关联方资金拆借情况**

单位：万元

| 关联方 | 拆借金额 |
| --- | --- |
| 拆入 | |
| 复地（集团）股份有限公司（注 1） | 5,679.27 |
| 拆出 | |
| 武汉复星汉正街房地产开发有限公司（注 2） | 312,510.25 |
| 上海复屹实业发展有限公司（注 3） | 69,178.00 |
| 天津复地置业发展有限公司 | 90,016.60 |

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。注 3：给合营公司上海复屹实业发展有限公司及其子公司天津复地置业发展有限公司的股东借款，利率为 10%，公司对合营公司及其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。

**截至 2018 年末关联方资金拆借情况**

单位：万元

| 关联方 | 拆借金额 |
| --- | --- |
| 拆入 | |
| 复地（集团）股份有限公司（注 1） | 152,058.79 |
| 拆出 | |
| 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）近三年关键管理人报酬

**2020 年度关键管理人报酬**

单位：万元

| 项目 | 本期发生额 |
| --- | --- |
| 关键管理人员报酬 | 1948.00 |

**2019 年度关键管理人报酬**

单位：万元

| 项目 | 本期发生额 |
| --- | --- |
| 关键管理人员报酬 | 1,446.56 |

**2018 年度关键管理人报酬**

单位：万元

| 项目 | 本期发生额 |
| --- | --- |
| 关键管理人员报酬 | 1,260.31 |

（7）2020 年其他关联交易情况

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 2020 年 12 月 31 日，公司在复星财务公司的七天通知存款余额 3.885 亿元，定期存款余额 1 亿元，活期存款余额 1,240,033,796.80 元；报告期存款利

息收入 42,441,109.10 元。

②截至 2020 年 12 月 31 日，公司在上海复星高科技集团财务公司的借款余额 100,2018,914.85 元，发生借款利息支出 51,523,296.87 元。

③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 149,297,599.63 元。

④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 2,248,387.96 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 150,000.20 元，折合人民币 126,246.17 元。

⑤报告期内，普通合伙人、豫园有限合伙人、复星高科于 2020 年 3 月签署了《宁波复星锐正创业投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》，普通合伙人向本基金新增认缴出资 100 万元，复星高科向本基金新增认缴出资 0.99 亿元。本次新增认缴出资后，普通合伙人认缴出资额 480 万元（基金出资占比 1%），豫园有限合伙人认缴出资额 3 亿元（基金出资占比 62.5%），复星高科认缴出资额 1.752 亿元（基金出资占比 36.5%）。

⑥公司积极响应政府号召和关于疫情防控工作的相关部署，践行社会责任，支持抗击疫情。公司于 2020 年 2 月 19 日以通讯表决的方式召开第十届董事会第四次会议，会议审议通过了《关于对外捐赠支持抗击新型冠状病毒肺炎疫情的议案》，公司决定通过向上海复星公益基金会专项捐款人民币 1000 万元，用于支持抗击新型冠状病毒肺炎疫情。

⑦报告期内，公司以人民币 84,204.76 万元收购南京复地东郡置业有限公司（以下简称“复地东郡”）32%股权。收购前，重庆润江置业有限公司、南京复久紫郡投资管理有限公司、南京复远越城投资管理有限公司、上海复地投资管理有限公司（以下分别简称“润江置业”、“复久紫郡”、“复远越城”、“复地投资管理”）以及本公司分别持有复地东郡 16.32%、8.96%、3.52%、3.20%、68%股权。润江置业、复久紫郡、复远越城、复地投资管理及本公司的实际控制人均为郭广昌先生，本次交易构成关联交易。本次收购完成后，公司将持有复地东郡 100%股权。公司已于 2020 年 06 月 23 日完成该收购交易。

⑧报告期内，公司向 FosunFashionGroup(Cayman)Limited（以下简称“FFG”

或“标的公司”）增资 4,600 万欧元，增资完成后持有其 7.8%的股权。FFG 与本公司的实际控制人均为郭广昌先生，本次交易构成关联交易。

⑨报告期内，公司下属全资子公司上海豫园美丽健康管理（集团）有限公司（以下简称“豫园美丽健康集团”）出资 5.5818 亿元人民币，投资收购亚东北辰投资管理有限公司（以下简称“亚东北辰”）持有的复星津美（上海）化妆品有限公司（以下简称“复星津美”）74.93%股权。公司与亚东北辰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”），实际控制人均为郭广昌先生，本次投资构成关联交易。公司已于 2020 年 06 月 23 日完成该收购交易。

⑩报告期内，公司第十届董事会第五次会议及 2019 年年度股东大会审议通过了《关于公司要约收购上海策源置业顾问股份有限公司的议案》和《关于授权公司管理层办理本次要约收购上海策源置业顾问股份有限公司相关事项的议案》等相关议案。公司向策源股份所有股东发出收购其所持有的全部无限售条件股份的要约，收购期限自 2020 年 5 月 21 日起至 2020 年 6 月 19 日止。根据公司向中国证券登记结算有限责任公司北京分公司（以下简称“中国结算北京分公司”）申请的预受要约股份查询结果，本次接受公司要约的股东户数为 38 户，预受要约的股份数量合计为 81,083,500 股，预受要约的申报数量超过 67,500,000 股，本次要约收购已生效。

⑪报告期内，公司第十届董事会第十六次会议（临时会议）审议通过《关于投资复星心选科技（中山）有限公司暨关联交易议案》，同意公司拟与海南复星商社贸易有限公司（简称"复星商社"）向复星心选科技（中山）有限公司（简称"复星心选"）共同投资 2.1787 亿元，其中复星商社增资 1.1111 亿元，豫园股份增资 1.0675 亿元。增资完成后，复星商社持有复星心选 51%的股权，豫园股份持有复星心选 49%的股权。

4、关联方应收应付款项

**2020 年末发行人关联方的应收款项情况**

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 2020 年末余额 | |
|---|---|---|---|
| | | 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 | 36.20 | 0.36 |
| 应收账款 | 上海复星高科技（集团）有限公司 | 47.48 | 1.85 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 应收账款 | 上海高地物业管理有限公司 | 1.55 | 0.02 |
| 应收账款 | Vacances(S)PTELTD | 643.07 | 6.43 |
| 应收账款 | 上海新施华投资管理有限公司 | - | - |
| 应收账款 | 杭州花园商贸有限公司 | - | - |
| 应收账款 | 西安曲江复地文化商业管理有限公司 | 1,808.58 | 82.89 |
| 应收账款 | 台州星浩商业管理有限公司 | 20.00 | 1.00 |
| 应收账款 | 里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司 | 110.87 | 2.74 |
| 应收账款 | AHUJAHIVEPRIVATELIMITED | 95.85 | 0.96 |
| 应收账款 | FosunManagement(US)Inc | 11.23 | 0.11 |
| 应收账款 | 成都鸿汇置业有限公司 | 15.18 | 0.15 |
| 应收账款 | 大连复城置业有限公司 | 161.27 | 1.61 |
| 应收账款 | 大连复年置业有限公司 | 127.84 | 1.28 |
| 应收账款 | 德邦证券股份有限公司 | 44.26 | 0.44 |
| 应收账款 | 复星保德信人寿保险有限公司 | 21.21 | 0.21 |
| 应收账款 | 哈尔滨星瀚房地产发展有限公司 | 96.76 | 0.97 |
| 应收账款 | 海南复星商社贸易有限公司 | 40.63 | 0.41 |
| 应收账款 | 海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司 | 121.93 | 1.26 |
| 应收账款 | 江苏盛唐艺术投资有限公司 | 76.57 | 0.77 |
| 应收账款 | 眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司 | 663.02 | 6.63 |
| 应收账款 | 南京润昌房地产开发有限公司 | 90.43 | 0.90 |
| 应收账款 | 宁波宝莱置业有限公司 | 54.13 | 0.54 |
| 应收账款 | 山东复地房地产开发有限公司 | 1,122.03 | 11.25 |
| 应收账款 | 山西复地得一房地产开发有限公司 | 18.29 | 0.18 |
| 应收账款 | 上海地杰置业有限公司 | 435.38 | 10.43 |
| 应收账款 | 上海东航复地房地产开发有限公司 | 316.23 | 7.34 |
| 应收账款 | 上海方鑫投资管理有限公司 | 213.60 | 21.36 |
| 应收账款 | 上海复地投资管理有限公司 | 16.48 | 0.16 |
| 应收账款 | 上海复地新河房地产开发有限公司 | 623.97 | 6.24 |
| 应收账款 | 上海港瑞置业发展有限公司 | 47.74 | 0.48 |
| 应收账款 | 上海精盛房地产开发有限公司 | 297.33 | 2.97 |
| 应收账款 | 上海时尚工贸有限公司 | 37.43 | 0.37 |
| 应收账款 | 上海松亭复地房地产开发有限公司 | 396.85 | 3.97 |
| 应收账款 | 上海樱花置业有限公司 | 309.50 | 3.09 |
| 应收账款 | 上海云济信息科技有限公司 | 79.33 | 0.79 |
| 应收账款 | 天津复地置业发展有限公司 | 216.57 | 2.17 |
| 应收账款 | 芜湖星焱置业有限公司 | 20.49 | 0.20 |
| 应收账款 | 武汉东湖高地物业管理有限公司 | 58.76 | 5.88 |
| 应收账款 | 武汉复智房地产开发有限公司 | 1,043.24 | 27.17 |
| 应收账款 | 武汉中北房地产开发有限公司 | 1,557.34 | 15.57 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 应收账款 | 烟台星颐置业有限公司 | 25.08 | 0.25 |
| 应收账款 | 长春兆基房地产开发有限公司 | 10.18 | 0.10 |
| 应收账款 | 长沙复豫房地产开发有限公司 | 180.10 | 1.80 |
| 应收账款 | 浙江东阳中国木雕城投资发展有限公司 | 2.90 | 0.24 |
| 应收账款 | 重庆复地金羚置业有限公司 | 168.51 | 1.75 |
| 应收账款 | 重庆复信置业有限公司 | 82.69 | 0.83 |
| 应收账款 | 重庆朗福置业有限公司 | 0.87 | 0.87 |
| 其他应收款 | 复地（集团）股份有限公司 | 4,920.00 | 49.20 |
| 其他应收款 | 上海高地物业管理有限公司 | 816.87 | 13.61 |
| 其他应收款 | 杭州复城高地物业服务有限公司 | 75.75 | 37.88 |
| 其他应收款 | 上海高地资产经营管理有限公司 | 1.00 | 1.00 |
| 其他应收款 | 里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司 | 450.00 | 45.00 |
| 其他应收款 | 杭州花园商贸有限公司 | - | - |
| 其他应收款 | 上海复星外滩置业有限公司 | 571.24 | 41.89 |
| 其他应收款 | 上海樱花置业有限公司 | - | - |
| 其他应收款 | 上海豫园商旅文产业投资管理有限公司 | 52.80 | 5.28 |
| 其他应收款 | 上海星浩房地产开发管理有限公司 | - | - |
| 其他应收款 | 成都复地置业有限公司 | 12.89 | 0.64 |
| 其他应收款 | 上海地杰置业有限公司 | 29.46 | 2.74 |
| 其他应收款 | 上海复星高科技集团财务有限公司 | 49.95 | 0.50 |
| 其他应收款 | 上海时豪工贸有限公司 | 40.00 | 4.00 |
| 其他应收款 | 上海时尚工贸有限公司 | 54.00 | 54.00 |
| 其他应收款 | 台州星浩商业管理有限公司 | 402.03 | 19.66 |
| 应收股利 | 苏州肯德基有限公司 | 1,901.73 | - |
| 预付账款 | 上海高地物业管理有限公司 | 6.38 | - |
| 预付账款 | 上海复星外滩置业有限公司 | 71.77 | - |
| 预付账款 | 上海咨酷信息科技有限公司 | 5.76 | - |
| 预付账款 | 杭州有朋网络技术有限公司 | 228.40 | - |
| 预付账款 | 上海地杰置业有限公司 | 36.24 | - |
| 预付账款 | 上海星济信息科技有限公司 | 42.07 | - |
| 预付账款 | 上海云济信息科技有限公司 | 14.22 | - |
| 其他流动资产 | 武汉复星汉正街房地产开发有限公司 | 227,451.50 | - |
| 其他流动资产 | 上海复屹实业发展有限公司 | 41,244.60 | - |
| 其他流动资产 | 天津复地置业发展有限公司 | - | - |
| 其他流动资产 | 长沙复豫房地产开发有限公司 | 63,194.51 | - |
| 其他应收款 | 上海复地驿优房地产开发有限公司 | 17.16 | 1.72 |
| 其他应收款 | 西安曲江复地文化商业管理有限公司 | 27.03 | 1.35 |
| 其他应收款 | 北京中岩大地科技股份有限公司 | 10.20 | 1.00 |

**2020 年末发行人关联方的应付款项情况**

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 2020 年末账面余额 |
| --- | --- | --- |
| 应付账款 | 国药控股国大复美药业（上海）有限公司 | 22.35 |
| 应付账款 | 国药控股股份有限公司 | 474.98 |
| 应付账款 | 国药控股分销中心有限公司 | 49.58 |
| 应付账款 | 上海高地物业管理有限公司 | 1,127.96 |
| 应付账款 | 上海云济信息科技有限公司 | 3.18 |
| 应付账款 | 复地（集团）股份有限公司 | 0.90 |
| 应付账款 | 上海复杰装饰工程有限公司 | 4.99 |
| 应付账款 | 星堡（上海）投资咨询有限公司 | - |
| 应付账款 | 东莞市星豫珠宝实业有限公司 | 25.52 |
| 应付账款 | 上海复星高科技集团财务有限公司 | - |
| 其他应付款 | ArtExcellence(HK)Limited | - |
| 其他应付款 | 上海复远建设监理有限公司 | 20.16 |
| 其他应付款 | 株式会社 IDERACapitalManagement | 3,260.51 |
| 其他应付款 | 上海高地物业管理有限公司 | 890.57 |
| 其他应付款 | Vacances(S)PTELTD | 44.69 |
| 其他应付款 | 株式会社 SCM | 1.15 |
| 其他应付款 | CMJManagementCorporation | 23.87 |
| 其他应付款 | 株式会社 ClubMed | 13.73 |
| 其他应付款 | 复地（集团）股份有限公司 | 5,679.27 |
| 其他应付款 | 眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司 | 271.40 |
| 其他应付款 | 上海咨酷信息科技有限公司 | 8.04 |
| 其他应付款 | 杭州花园商贸有限公司 | - |
| 其他应付款 | 里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司 | 14.50 |
| 其他应付款 | 宁波星健养老服务有限公司 | - |
| 其他应付款 | 武汉中北房地产开发有限公司 | 96,199.41 |
| 其他应付款 | 上海星浩房地产开发管理有限公司 | - |
| 其他应付款 | 海南复星商社贸易有限公司 | 23.60 |
| 其他应付款 | 上海星服企业管理咨询有限公司 | 13.96 |
| 其他应付款 | 台州星浩商业管理有限公司 | 20.97 |
| 其他应付款 | 南京钢铁联合有限公司 | 2,777.25 |
| 预收账款 | 上海复星高科技（集团）有限公司 | 1.04 |
| 预收账款 | 上海豫园商旅文产业投资管理有限公司 | 21.97 |
| 应付股利 | PhoenixPrestigeLimited | 1,222.61 |
| 应付股利 | SPREADGRANDLIMITED | 6,644.79 |
| 应付股利 | 上海云谷实业发展合伙企业（有限合伙） | 586.95 |
| 应付账款 | 北京中岩大地科技股份有限公司 | 810.21 |
| 其他应付款 | 复星联合健康保险股份有限公司 | 20.90 |
| 其他应付款 | 上海云济信息科技有限公司 | 46.50 |
| 其他应付款 | 上海兴业投资发展有限公司 | 1,600.00 |
| 其他应付款 | 上海创合业投资中心（有限合伙） | 50.64 |

| | | |
|---|---|---|
| 其他应付款 | 北京中岩大地科技股份有限公司 | 350.00 |
| 其他应付款 | 深圳广田集团股份有限公司 | 60.00 |
| 其他应付款 | 上海松亭复地房地产开发有限公司 | 22.50 |
| 其他应付款 | 上海樱花置业有限公司 | 291.08 |
| 其他应付款 | 上海精盛房地产开发有限公司 | 297.33 |
| 其他应付款 | 上海港瑞置业发展有限公司 | 13.51 |
| 其他应付款 | 江苏盛唐艺术投资有限公司 | 75.75 |
| 其他应付款 | 南京润昌房地产开发有限公司 | 87.26 |

**2019 年末发行人关联方的应收款项情况**

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 2019 年末余额 | |
|---|---|---|---|
| | | 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 | 47.10 | 0.47 |
| 应收账款 | 上海复星高科技（集团）有限公司 | 31.38 | 0.31 |
| 应收账款 | 上海高地物业管理有限公司 | 9.06 | 0.09 |
| 应收账款 | Vacances(S)PTELTD | 5,036.30 | - |
| 应收账款 | 上海新施华投资管理有限公司 | 65.00 | 0.65 |
| 应收账款 | 杭州花园商贸有限公司 | 216.00 | 2.16 |
| 应收账款 | 西安曲江复地文化商业管理有限公司 | 771.68 | 7.72 |
| 其他应收款 | 复地（集团）股份有限公司 | 4,920.00 | 49.20 |
| 其他应收款 | 上海高地物业管理有限公司 | 882.72 | 112.00 |
| 其他应收款 | 杭州复城高地物业服务有限公司 | 92.91 | 46.45 |
| 其他应收款 | 上海高地资产经营管理有限公司 | 1.00 | 1.00 |
| 其他应收款 | 里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司 | 450.00 | 45.00 |
| 其他应收款 | 杭州花园商贸有限公司 | 50.00 | 0.50 |
| 其他应收款 | 上海复星外滩置业有限公司 | 471.36 | 23.57 |
| 其他应收款 | 上海星浩房地产开发管理有限公司 | 1.34 | 0.01 |
| 其他应收款 | 上海樱花置业有限公司 | 0.70 | 0.01 |
| 其他应收款 | 上海豫园商旅文产业投资管理有限公司 | 52.80 | 2.64 |
| 预付账款 | 上海高地物业管理有限公司 | 24.55 | - |
| 预付款项 | 上海复星外滩置业有限公司 | 81.02 | - |
| 预付账款 | 上海咨酷信息科技有限公司 | 57.24 | - |
| 其他流动资产 | 武汉复星汉正街房地产开发有限公司 | 312,510.25 | - |
| 其他流动资产 | 上海复屹实业发展有限公司 | 69,178.00 | - |
| 其他流动资产 | 天津复地置业发展有限公司 | 90,016.60 | - |

**2019 年末发行人关联方的应付款项情况**

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 2019 年末账面余额 |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 应付账款 | 国药控股国大复美药业（上海）有限公司 | 33.29 |
| 应付账款 | 国药控股股份有限公司 | 120.38 |
| 应付账款 | 国药控股分销中心有限公司 | 151.73 |
| 应付账款 | 上海高地物业管理有限公司 | 705.16 |
| 应付账款 | 上海策源置业顾问股份有限公司 | 15.00 |
| 应付账款 | 上海云济信息科技有限公司 | 8.91 |
| 应付账款 | 复地（集团）股份有限公司 | 0.90 |
| 应付账款 | 上海复杰装饰工程有限公司 | 4.99 |
| 应付账款 | 星堡（上海）投资咨询有限公司 | 58.59 |
| 应付账款 | 合肥致胜策源房地产经纪有限公司 | 130.69 |
| 其他应付款 | 上海复远建设监理有限公司 | 40.75 |
| 其他应付款 | 株式会社 IDERA Capital Management | 2,458.18 |
| 其他应付款 | 上海高地物业管理有限公司 | 218.52 |
| 其他应付款 | Vacances(S) PTELTD | 110.61 |
| 其他应付款 | 株式会社 SCM | 5.91 |
| 其他应付款 | CMJ Management Corporation | 189.19 |
| 其他应付款 | 株式会社 ClubMed | 13.70 |
| 其他应付款 | 复地（集团）股份有限公司 | 5,679.27 |
| 其他应付款 | 上海策源置业顾问股份有限公司 | 4.43 |
| 其他应付款 | 眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司 | 61.48 |
| 其他应付款 | 南京策源房地产经纪有限公司 | 2.80 |
| 其他应付款 | 上海咨酷信息科技有限公司 | 6.04 |
| 其他应付款 | 杭州花园商贸有限公司 | 7.00 |
| 其他应付款 | 里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司 | 14.50 |
| 其他应付款 | 上海策源房地产投资有限公司 | 1,732.17 |
| 其他应付款 | 宁波星健养老服务有限公司 | 1,846.31 |
| 其他应付款 | 武汉中北房地产开发有限公司 | 95,833.04 |
| 其他应付款 | 上海星浩房地产开发管理有限公司 | 1,513.53 |
| 预收账款 | 上海复星高科技（集团）有限公司 | 233.33 |
| 预收账款 | 上海豫园商旅文产业投资管理有限公司 | 21.97 |
| 应付股利 | Phoenix Prestige Limited | 589.47 |
| 应付股利 | SPREAD GRAND LIMITED | 3,203.74 |

**2018 年末发行人关联方的应收款项情况**

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 2018 年末余额 | |
|---|---|---|---|
| | | 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)PTELTD | 4,477.16 | - |
| 其他应收款 | 株式会社 ClubMed | 6.60 | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其他应收款 | 复地（集团）股份有限公司 | 0.10 | 0.0049 |
| 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 | 450.00 | 4.50 |
| 应收股利 | 武汉中北房地产开发有限公司 | 18,000.00 | - |
| 预付款项 | 武汉复地华中商业服务管理有限公司 | 79.00 | - |
| 预付款项 | 上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司 | 25.23 | - |
| 应收利息 | 上海复星高科技集团财务有限公司 | 521.38 | - |
| 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 | - |

**2018 年末发行人关联方的应付款项情况**

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 2018 年末账面余额 |
|---|---|---|
| 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 | 上海复远建设监理有限公司 | 25.47 |
| 其他应付款 | 株式会社 IDERACapitalManagement | 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)PTELTD | 88.31 |
| 其他应付款 | 株式会社 SCM | 5.24 |
| 其他应付款 | CMJ ManagementCorporation | 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 |

## 十五、资金占用情况

1、资金占用情况

报告期内发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用情况。

2、提供担保情况

报告期内发行人不存在向控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况。

## 十六、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事会秘书负责协调和组织公司信息披露事宜。公司董事会办公室为债务融资工具信息披露事务的日常管理部门，由董事会秘书直接领导，具体办理公司信息披露事务、联系投资者、接待来访、回答咨询、联系股东、向投资者提供公司披露过的资料等日常信息披露管理事务。

公司将在每年 4 月 30 日前披露年度报告，并在每年 8 月 31 日前披露中期报告。公司将按照中国证监会、上海证券交易所的有关规定制作定期报告、临时报告和其他信息披露文件，保证真实、准确、完整、及时的披露对债券投资者有实质性影响的信息。

# 第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要所载 2018 年度、2019 年度以及 2020 年度的财务报告均按照中国《企业会计准则》编制。除特别说明外，本节披露的财务会计信息以公司按照中国企业会计准则编制的最近三年的财务报告为基础。

本公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报告均经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（上会师报字（2019）第 1268 号、上会师报字（2020）第 0888 号和上会师报字(2021)第 0988 号）。其中 2018 年年末、2019 年年末和 2020 年末数据分别引用自 2018 年、2019 年和 2020 年年度财务报告期末数，2018 年度、2019 年度和 2020 年期间数据分别引用自 2018 年年度财务报告、2019 年年度财务报告和 2020 年年度财务报告当期期间数据；在 2018 年公司重大资产重组事项中，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，适用同一控制下企业合并相关规定，因此发行人对 2018 年度的财务报表采用追溯调整法。

在阅读下面发行人最近三年财务报表中的信息时，应当参阅发行人披露的的财务报告全文。

## 一、最近三年的财务报表

### （一）合并财务报表

本公司于 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的合并利润表、合并现金流量表如下：

**合并资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 1,585,440.19 | 1,789,292.44 | 1,981,251.12 |
| 交易性金融资产 | 70,572.27 | 100,483.20 | - |
| 以公允价值计量且其 | - | - | 111,047.40 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | 3,887.01 | 2,735.23 | 1,580.56 |
| 应收票据及应收账款 | 171,633.58 | 76,440.05 | 119,544.30 |
| 其中：应收票据 | 569.28 | - | - |
| 应收账款 | 171,064.30 | 76,440.05 | 119,544.30 |
| 预付款项 | 54,633.67 | 62,545.85 | 39,512.63 |
| 其他应收款 | 165,542.09 | 120,785.01 | 68,374.03 |
| 其中：应收利息 | 0.00 | 77.25 | 725.69 |
| 应收股利 | 1,901.73 | 48.34 | 18,123.81 |
| 存货 | 4,078,918.82 | 3,621,484.76 | 3,080,559.92 |
| 合同资产 | - | | - |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - |
| 其他流动资产 | 468,475.76 | 657,649.27 | 398,279.05 |
| **流动资产合计** | **6,599,103.39** | **6,431,415.82** | **5,800,149.02** |
| **非流动资产：** | | | |
| 可供出售金融资产 | - | - | 126,848.25 |
| 长期股权投资 | 744,316.60 | 723,807.50 | 729,452.28 |
| 其他权益工具投资 | 67,883.86 | 48,587.61 | - |
| 其他非流动金融资产 | 59,960.81 | 83,478.20 | - |
| 长期应收款 | 258.57 | - | - |
| 投资性房地产 | 2,113,359.22 | 1,823,292.23 | 1,365,035.87 |
| 固定资产 | 507,445.96 | 295,851.92 | 192,081.98 |
| 在建工程 | 54,059.18 | 35,450.49 | 2,229.43 |
| 无形资产 | 387,745.21 | 144,192.04 | 54,673.14 |
| 商誉 | 341,898.22 | 111,523.25 | 73,263.20 |
| 长期待摊费用 | 27,628.10 | 22,650.80 | 10,503.12 |
| 递延所得税资产 | 231,850.21 | 167,603.47 | 109,720.14 |
| 其他非流动资产 | 89,209.63 | 57,463.36 | 61,456.83 |
| **非流动资产合计** | **4,625,615.57** | **3,513,900.87** | **2,725,264.24** |
| **资产总计** | **11,224,718.96** | **9,945,316.69** | **8,525,413.25** |
| **流动负债：** | | | |
| 短期借款 | 631,369.85 | 421,916.42 | 316,000.00 |
| 交易性金融负债 | 213,330.00 | 224,541.51 | - |
| 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 |
| 衍生金融负债 | 4,130.56 | 83.58 | - |
| 应付票据 | 2,202.49 | 2,734.89 | 2,000.00 |
| 应付账款 | 720,939.81 | 675,521.90 | 407,497.07 |
| 预收款项 | 8,692.73 | 1,306,787.28 | 1,459,769.44 |
| 合同负债 | 674,552.34 | | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 应付职工薪酬 | 48,026.45 | 26,227.61 | 20,600.01 |
| 应交税费 | 745,737.09 | 637,480.19 | 355,896.45 |
| 其他应付款 | 729,564.40 | 424,549.31 | 445,623.78 |
| 其中：应付利息 | | 14,293.94 | 13,627.71 |
| 应付股利 | 9,809.30 | 5,914.61 | 4,621.60 |
| 持有待售负债 | - | - | - |
| 一年内到期的非流动负债 | 831,709.11 | 598,814.81 | 319,852.02 |
| 应付短期融资券 | - | 100,000.00 | 100,000.00 |
| 其他流动负债 | 53,874.38 | - | - |
| **流动负债合计** | **4,664,129.22** | **4,418,657.51** | **3,609,909.34** |
| **非流动负债：** | | | |
| 长期借款 | 1,611,849.71 | 983,597.18 | 887,931.89 |
| 应付债券 | 380,000.00 | 260,000.00 | 200,000.00 |
| 长期应付款 | 824.25 | 10,494.60 | 10,725.23 |
| 长期应付职工薪酬 | 2,563.88 | 1,785.53 | 845.38 |
| 预计负债 | - | - | - |
| 递延所得税负债 | 339,012.36 | 297,349.24 | 282,317.69 |
| 递延收益 | 19,763.45 | 26,079.02 | 18,268.73 |
| 其他非流动负债 | 200,000.00 | 300,000.00 | 298,000.00 |
| **非流动负债合计** | **2,554,013.65** | **1,879,305.57** | **1,698,088.92** |
| **负债合计** | **7,218,142.87** | **6,297,963.08** | **5,307,998.26** |
| **所有者权益：** | | | |
| 股本 | 388,349.85 | 388,376.20 | 388,106.39 |
| 资本公积金 | 1,070,470.22 | 1,137,260.93 | 1,115,000.14 |
| 减：库存股 | 7,404.40 | | - |
| 其它综合收益 | 118,056.92 | 146,915.59 | 110,343.36 |
| 盈余公积金 | 188,515.71 | 175,353.07 | 136,225.65 |
| 未分配利润 | 1,542,938.35 | 1,289,879.11 | 1,120,270.59 |
| **归属于母公司所有者权益合计** | **3,300,926.64** | **3,137,784.89** | **2,869,946.12** |
| 少数股东权益 | 705,649.45 | 509,568.72 | 347,468.87 |
| **所有者权益合计** | **4,006,576.09** | **3,647,353.62** | **3,217,415.00** |
| **负债和所有者权益总计** | **11,224,718.96** | **9,945,316.69** | **8,525,413.25** |

## 合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| **营业收入** | **4,405,075.96** | **4,291,222.81** | **3,377,719.67** |
| 减：营业成本 | 3,325,809.97 | 3,140,021.77 | 2,508,945.79 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 税金及附加 | 198,665.76 | 216,162.48 | 163,658.79 |
| 销售费用 | 175,822.56 | 152,435.72 | 120,753.98 |
| 管理费用 | 269,284.78 | 228,330.43 | 154,207.01 |
| 研发费用 | 3,044.41 | - | - |
| 财务费用 | 79,615.94 | 72,517.70 | 37,741.18 |
| 加：其他收益 | 8,947.14 | 3,755.07 | 4,178.99 |
| 投资收益 | 154,688.13 | 22,584.46 | 78,489.21 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 51,484.60 | 7,252.35 | 7,142.81 |
| 公允价值变动收益 | -14,399.90 | 34,693.65 | -15,844.26 |
| 资产减值损失 | -3,437.22 | -1,049.66 | 3,999.33 |
| 信用减值损失 | 1,025.17 | -4,338.25 | - |
| 资产处置收益 | 602.15 | 33.08 | -18.19 |
| **营业利润** | **500,258.02** | **537,433.05** | **463,217.99** |
| 加：营业外收入 | 36,453.49 | 20,816.81 | 14,342.74 |
| 减：营业外支出 | 9,317.37 | 17,641.18 | 17,737.87 |
| **利润总额** | **527,394.13** | **540,608.68** | **459,822.86** |
| 减：所得税费用 | 125,068.80 | 149,993.62 | 117,593.93 |
| **净利润** | **402,325.33** | **390,615.06** | **342,228.93** |
| 减：少数股东损益 | 41,291.61 | 69,793.70 | 40,155.24 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 361,033.72 | 320,821.35 | 302,073.69 |
| 加：其他综合收益 | -30,120.75 | 32,735.43 | -53,000.36 |
| **综合收益总额** | **372,204.59** | **423,350.49** | **289,228.58** |
| 减：归属于少数股东的综合收益总额 | 42,031.06 | 69,796.32 | 42,877.14 |
| 归属于母公司普通股东综合收益总额 | 330,173.53 | 353,554.17 | 246,351.43 |

## 合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 4,241,826.44 | 4,565,222.33 | 3,663,391.55 |
| 收到的税费返还 | 15,542.95 | 6,570.48 | 16,917.60 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 844,714.26 | 438,903.37 | 728,221.03 |
| **经营活动现金流入小计** | **5,102,083.65** | **5,010,696.18** | **4,408,530.18** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 3,958,815.97 | 3,223,451.41 | 2,367,230.67 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 261,587.49 | 220,336.12 | 131,421.64 |
| 支付的各项税费 | 379,684.70 | 410,322.20 | 280,946.41 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 597,478.78 | 803,141.13 | 871,195.89 |
| **经营活动现金流出小计** | **5,197,566.94** | **4,657,250.85** | **3,650,794.60** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-95,483.29** | **353,445.33** | **757,735.58** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | 493,236.84 | 480,769.29 | 478,281.52 |
| 取得投资收益收到的现金 | 50,194.92 | 32,500.99 | 35,346.33 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 300.12 | 60.00 | 59.28 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 55.98 | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 42,824.98 | 4,415.87 | 2,297.21 |
| **投资活动现金流入小计** | **586,612.83** | **517,746.14** | **515,984.34** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 87,258.73 | 51,587.29 | 92,657.26 |
| 投资支付的现金 | 740,582.72 | 770,611.10 | 512,889.84 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 253,071.22 | 52,362.55 | 70,614.82 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 6,394.30 | 1,354.00 | 68,349.14 |
| **投资活动现金流出小计** | **1,087,306.97** | **875,914.94** | **744,511.06** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-500,694.14** | **-358,168.80** | **-228,526.72** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 18,792.62 | 6,460.39 | 43,472.78 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 18,792.62 | 5,046.93 | 150.00 |
| 取得借款收到的现金 | 1,736,036.84 | 878,844.36 | 713,709.77 |
| 发行债券收到的现金 | 350,000.00 | 60,000.00 | 300,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 388.43 | - | - |
| **筹资活动现金流入小计** | **2,105,217.89** | **945,304.75** | **1,057,182.55** |
| 偿还债务支付的现金 | 1,156,976.98 | 710,451.58 | 618,328.93 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 293,279.65 | 328,676.41 | 162,661.82 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 24,981.59 | 99,832.81 | 18,475.60 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 303,496.59 | 3,579.88 | 2,152.80 |
| **筹资活动现金流出小计** | **1,753,753.22** | **1,042,707.88** | **783,143.55** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **351,464.66** | **-97,403.13** | **274,039.00** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-2,971.41** | **-15,504.57** | **2,145.35** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **-247,684.17** | **-117,631.17** | **805,393.21** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,597,885.41 | 1,675,539.40 | 864,291.12 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **1,350,201.24** | **1,557,908.23** | **1,669,684.34** |

### （二）母公司财务报表

本公司于 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

**母公司资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 525,300.14 | 481,982.73 | 468,936.20 |
| 交易性金融资产 | 64,225.12 | 97,066.63 | - |
| 衍生金融资产 | | | - |
| 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 |
| 应收票据及应收账款 | 78.06 | 755.43 | 111.91 |
| 其中：应收票据 | - | - | - |
| 应收账款 | 78.06 | 755.43 | 111.91 |
| 预付款项 | 910.45 | 566.07 | 445.62 |
| 其他应收款 | 1,739,467.83 | 1,466,113.67 | 534,488.28 |
| 其中：应收利息 | - | - | 521.38 |
| 应收股利 | 275,115.68 | 275,164.02 | 123.81 |
| 存货 | 1,825.76 | 1,782.53 | 1,760.98 |
| 其他流动资产 | 192.02 | 30,020.54 | 10,034.71 |
| **流动资产合计** | **2,331,999.38** | **2,078,287.59** | **1,123,491.63** |
| **非流动资产：** | | | |
| 可供出售金融资产 | - | - | 59,368.90 |
| 长期股权投资 | 2,852,447.35 | 2,401,758.97 | 2,247,783.93 |
| 其他权益工具投资 | 3,374.57 | 3,422.49 | - |
| 其他非流动金融资产 | 58,591.73 | 61,614.84 | - |
| 投资性房地产 | 226,030.14 | 229,799.00 | 202,431.00 |
| 固定资产 | 23,035.52 | 25,272.07 | 31,693.00 |
| 在建工程 | 167.21 | 735.44 | 43.19 |
| 无形资产 | 158.89 | 221.80 | 444.35 |
| 长期待摊费用 | 1,142.54 | 1,168.16 | 810.52 |
| 递延所得税资产 | 34,928.87 | 12,931.74 | 4,892.38 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其他非流动资产 | 86,111.93 | - | - |
| **非流动资产合计** | **3,285,988.74** | **2,736,924.50** | **2,547,467.26** |
| **资产总计** | **5,617,988.12** | **4,815,212.10** | **3,670,958.89** |
| **流动负债：** | | | |
| 短期借款 | 606,684.96 | 419,916.42 | 266,000.00 |
| 衍生金融负债 | 4,130.56 | 83.58 | - |
| 应付票据及应付账款 | 330.37 | 480.28 | 436.26 |
| 预收款项 | 824.71 | 322.67 | 546.08 |
| 应付职工薪酬 | 2,978.61 | 2,998.08 | 4,768.36 |
| 应交税费 | 561.24 | 1,083.96 | 8,480.47 |
| 其他应付款 | 927,952.32 | 764,328.37 | 260,562.12 |
| 其中：应付利息 | - | 10,198.88 | 12,559.20 |
| 应付股利 | 9,129.81 | 4,903.67 | 1,014.63 |
| 一年内到期的非流动负债 | 481,972.60 | 98,000.00 | 42,000.00 |
| 应付短期融资券 | - | 100,000.00 | 100,000.00 |
| **流动负债合计** | **2,025,435.38** | **1,387,213.36** | **682,793.30** |
| **非流动负债：** | | | |
| 长期借款 | 241,910.78 | 70,000.00 | 20,000.00 |
| 应付债券 | 380,000.00 | 260,000.00 | 200,000.00 |
| 递延所得税负债 | 63,239.90 | 61,490.53 | 50,857.86 |
| 递延收益 | - | 28.03 | 72.39 |
| 其他非流动负债 | 200,000.00 | 300,000.00 | 298,000.00 |
| **非流动负债合计** | **885,150.68** | **691,518.56** | **568,930.25** |
| **负债合计** | **2,910,586.06** | **2,078,731.92** | **1,251,723.54** |
| **所有者权益：** | | | |
| 股本 | 388,349.85 | 388,376.20 | 388,106.39 |
| 资本公积 | 1,469,150.85 | 1,468,428.30 | 1,460,631.27 |
| 库存股 | 7,404.40 | | |
| 其他综合收益 | 88,276.93 | 89,620.88 | 68,879.31 |
| 盈余公积 | 143,044.08 | 133,912.76 | 94,785.34 |
| 未分配利润 | 625,984.76 | 656,142.03 | 406,833.03 |
| **所有者权益合计** | **2,707,402.06** | **2,736,480.17** | **2,419,235.34** |
| **负债和所有者权益总计** | **5,617,988.12** | **4,815,212.10** | **3,670,958.89** |

## 母公司利润表

单位：万元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| **营业收入** | **24,478.47** | **29,010.29** | **31,695.25** |
| 减：营业成本 | 4,722.29 | 7,198.90 | 8,163.93 |
| 税金及附加 | 1,558.64 | 1,552.02 | 3,367.81 |
| 销售费用 | 593.37 | 555.33 | 412.46 |
| 管理费用 | 25,618.79 | 23,028.86 | 26,501.16 |
| 财务费用 | 82,416.47 | 42,147.28 | 17,564.39 |
| 加：其他收益 | 797.21 | 621.30 | 238.93 |
| 投资收益 | 167,742.38 | 415,240.80 | 201,573.75 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 37,341.39 | -4,258.09 | 2,951.52 |
| 公允价值变动收益 | -3,953.37 | 13,988.31 | -4,372.89 |
| 资产减值损失 | - | - | 14.08 |
| 信用减值损失 | 5.27 | -8.03 | - |
| 资产处置收益 | 3.20 | -8.80 | -0.28 |
| **营业利润** | **74,163.59** | **384,361.47** | **173,139.07** |
| 加：营业外收入 | 23.98 | 113.10 | 282.42 |
| 减：营业外支出 | 3,110.22 | 450.88 | 581.32 |
| **利润总额** | **71,077.35** | **384,023.69** | **172,840.17** |
| 减：所得税费用 | -20,235.79 | -5,250.50 | 8,523.53 |
| **净利润** | **91,313.14** | **389,274.19** | **164,316.64** |
| 加：其他综合收益 | -1,343.95 | 20,070.65 | -61,279.01 |
| **综合收益总额** | **89,969.18** | **409,344.84** | **103,037.63** |

## 母公司现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 7,658.90 | 8,342.02 | 13,852.11 |
| 收到的税费返还 | 34.53 | 205.62 | 262.37 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,049,054.83 | 666,373.40 | 29,475.97 |
| **经营活动现金流入小计** | **1,056,748.26** | **674,921.04** | **43,590.45** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,613.46 | 3,106.38 | 5,210.68 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 9,824.66 | 10,689.44 | 9,248.04 |
| 支付的各项税费 | 2,758.61 | 8,854.21 | 7,084.87 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,119,575.89 | 843,148.75 | 239,337.73 |
| **经营活动现金流出小计** | **1,134,772.61** | **865,798.78** | **260,881.32** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-78,024.35** | **-190,877.73** | **-217,290.87** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 收回投资收到的现金 | 401,897.69 | 377,895.86 | 477,866.18 |
| 取得投资收益收到的现金 | 99,849.02 | 136,453.71 | 137,693.97 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 15.03 | 20.47 | 18.24 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 21.62 | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | **501,783.35** | **514,370.04** | **615,578.39** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 678.46 | 1,779.84 | 772.51 |
| 投资支付的现金 | 772,471.63 | 428,712.95 | 468,016.77 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 58,311.27 | 51,197.34 | 95,370.80 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 2,055.28 | 305.28 | - |
| **投资活动现金流出小计** | **833,516.64** | **481,995.41** | **564,160.08** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-331,733.28** | **32,374.63** | **51,418.31** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 1,300.76 | 1,653.38 |
| 取得借款收到的现金 | 639,278.76 | 403,999.86 | 259,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | 350,000.00 | 60,000.00 | 300,000.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | **989,278.76** | **465,300.62** | **560,653.38** |
| 偿还债务支付的现金 | 341,846.83 | 142,000.00 | 50,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 186,020.87 | 150,692.17 | 47,932.12 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 8,244.86 | 1,081.82 | 1,056.02 |
| **筹资活动现金流出小计** | **536,112.56** | **293,773.99** | **98,988.14** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **453,166.20** | **171,526.62** | **461,665.24** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-288.92** | **23.00** | **24.20** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **43,119.64** | **13,046.52** | **295,816.88** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 481,982.73 | 468,936.20 | 173,119.32 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **525,102.37** | **481,982.73** | **468,936.20** |

## 二、发行人最近三年合并财务报表范围的变化情况

报告期内，公司合并财务报表范围变化情况如下：

1、2018 年度

2018 年度，新纳入合并范围的子公司 38 家，明细如下：

| 新增合并对象 | 增加理由 | 取得方式 | 对公司的影响 |
|---|---|---|---|
| 上海新元房地产开发经营有限公 | 非同一控制下企业合并 | 发行股份购买 | 构成重大资 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 司 | | | 产重组 |
| 上海复旸投资有限公司 | 非同一控制下企业合并 | 现金和发行股份购买 | |
| 上海星泓投资控股有限公司 | 同一控制下企业合并 | 发行股份购买 | |
| 上海闵祥房地产开发有限公司 | | | |
| 上海豫能物业管理有限公司（原名：上海复星物业管理有限公司） | | | |
| 南京复城润广投资管理有限公司 | | | |
| 宁波星健资产管理有限公司 | | | |
| 浙江博城置业有限公司 | | | |
| 海南复地投资有限公司 | | | |
| 长沙复地房地产开发有限公司 | | | |
| 苏州星和健康投资发展有限公司 | | | |
| 杭州金成品屋置业有限公司 | | | |
| 天津湖滨广场置业发展有限公司 | | | |
| 杭州复拓置业有限公司 | | | |
| 杭州复曼达置业有限公司 | | | |
| 南京复地东郡置业有限公司 | | | |
| 湖北光霞房地产开发有限公司 | | | |
| 上海闵光房地产开发有限公司 | | | |
| 武汉复江房地产开发有限公司 | | | |
| 成都复地明珠置业有限公司 | | | |
| 北京复鑫置业有限公司 | | | |
| 北京复地通盈置业有限公司 | | | |
| 北京复地通达置业有限公司 | | | |
| 宁波星馨房地产开发有限公司 | 同一控制下企业合并 | 现金购买 | 无重大影响 |
| 苏州松鹤楼饮食文化有限公司 | 同一控制下企业合并 | 现金购买 | 无重大影响 |
| 苏州松鹤楼餐饮管理有限公司 | 同一控制下企业合并 | 现金购买 | 无重大影响 |
| 上海复地企业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 裕璟实业有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| GlobalDiamondB.V. | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| GlobalDiamondAlphaB.V. | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复宸实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫均企业管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫铖信息技术服务有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海云尚悦企业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 深圳市云尚星科技有限公司 | 新增控股子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫园商业发展集团有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫阅企业管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复珈实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |

2018 年度，不再纳入合并范围子公司 6 家，明细如下：

| 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 |

2、2019 年度

2019 年度，新纳入合并范围的子公司 105 家，明细如下：

| 企业名称 | 变动原因 | 取得方式 | 对公司影响 |
| --- | --- | --- | --- |
| 上海星耀房地产发展有限公司 | 由联营公司增资至子公司 | 并购 | 无重大影响 |
| 复地（上海）资产管理有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 天津星纬商业管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 重庆复地星耀商业管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 长沙复地商业管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 西安复地大华商业运营管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 武汉复地星纬商业管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 武汉复地商业管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 武汉复地华中商业服务管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 上海柚界文化发展有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 上海复地活力城商业管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 南京复地润广商业管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 杭州复地商业管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 复地商务管理（上海）有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 成都复地星纬商业管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 成都复地商业管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 上海复笙实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 宁波梅山保税港区复睿企业管理有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复睿实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫园美丽健康管理（集团）有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫园宠物用品有限责任公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫园华灯文化创意集团有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫园量心集文化传媒有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海老城隍庙梨本食品有限公司（原名：上海梨本食品有限公司） | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫星泓置业有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 武汉市星迹孵化器有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 苏州星阔商业管理有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海盛璟商业管理有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 上海复嚣企业管理有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫见企业管理有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫瑾企业管理咨询有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫睫企业管理有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 宁波豫珈投资有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 宁波豫泓建材有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 武汉云尚蜂派科技有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 天津复地置业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 武汉韩尚悦企业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海柚界空间文化发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 武汉市星遇众创空间管理有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复昕实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复昱实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 广州市星跃实业有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海汉辰表业集团有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海菇本食品有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海字在豫园文化传媒有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫宠网络科技有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 南通星汇商业管理有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 台州复豫商业管理有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复莜实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复皓实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复祎实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| SHANGHAI YUJIN GMBH | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 亚东豫宸企业管理有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复妤实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复祎实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复莜实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复蕊实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复鋆实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 武汉海弈商业管理有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复悠实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复皓实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复讯实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复怡实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 昆明复地房地产开发有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 长春复豫房地产开发有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 长春复远房地产开发有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 重庆复耀置业有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 深圳市云尚星孵化器有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海星振实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海星堂实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 江苏星振实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 南通星豫实业发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海芳城式教育科技有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 星泓产城投资控股（深圳）有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海浸界文化发展有限公司 | 新设子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海星珏投资管理有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 苏州星浩房地产发展有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 上海馨堃投资管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 上海金豫置业有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 上海金豫阁置业有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| I.G.I International Gemological Institutes(Israel) Limited | | 并购 | 无重大影响 |
| I•G•I 日本株式会社 | | 并购 | 无重大影响 |
| International Gemological Identification(Thailand) Limited | | 并购 | 无重大影响 |
| International Gemological Institute(HK) Limited | | 并购 | 无重大影响 |
| International Gemological Institute DMCC | | 并购 | 无重大影响 |
| 艾基埃（上海）商务咨询有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| International Gemological Institute Inc. | | 并购 | 无重大影响 |
| IGI Netherlands BV | | 并购 | 无重大影响 |
| International Gemological Institute(India) Private Limited | | 并购 | 无重大影响 |
| International Gemological Institute BVBA | | 并购 | 无重大影响 |
| 如意情生物科技股份有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 厦门如意食用菌生物高科技有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 连云港如意情食用菌生物科技有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 上海星圻投资管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 上海馨衡投资管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 南通星瀚房地产发展有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 余姚星铭房地产发展有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 余姚星衡房地产发展有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 台州市路桥星圻投资管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 余姚星律房地产发展有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 泉州星泽投资有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 泉州星浩房地产发展有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 泉州星怡商业管理有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |
| 台州星耀房地产发展有限公司 | | 并购 | 无重大影响 |

2019 年度，不再纳入合并范围子公司 12 家，明细如下:

| 减少合并对象 | 减少理由 | 对公司的影响 |
|---|---|---|
| 上海静华老庙黄金有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海亚一昌里金店有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海亚一杨浦金店有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海金山亚一黄金珠宝有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |

| | | |
|---|---|---|
| 上海东川老庙黄金有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海老庙黄金兰溪银楼有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海金卫老庙黄金有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海朱泾老庙黄金有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海亚一徐泾金店有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| Global Diamond B.V. | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海豫园职业技能培训中心 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 北京复地商业管理有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |

3、2020 年度

2020 年，新纳入合并范围的子公司 171 家，明细如下：

| 企业名称 | 变动原因 | 取得方式 | 对公司影响 |
|---|---|---|---|
| 武汉如意吉食品有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海童涵春堂健康科技有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 珠海复粤实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复媛实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海松鹤楼苏灶面餐饮管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复昀企业管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 海南复杰实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复烁实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复创建筑规划设计有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 海南豫美企业管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 海南豫琼企业管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 海南豫珠企业管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地北苑实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复婕实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地真金实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地真源实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 豫通实业有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 海南复地复煜实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 苏州复地豫泓置业有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复金置业有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 爱宠国际贸易有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海老城隍庙酒业有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海凤箫声动创意发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 艾基埃（上海）珠宝科研检测有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| Garden Jewelry S.àr.l. | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| YuBeta S.àr.l. | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 云尚易享悦（武汉）贸易有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 艾基埃（深圳）珠宝检测有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海老城隍庙餐饮食品有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地真文实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 上海复地澄浩实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地春晓实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海星业房地产咨询有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地复元实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地复澄实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地复融实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 豫宠（上海）宠物用品有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 星智豫美（上海）生物科技有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海萌优网络科技有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海茱瑞珠宝有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 南京复邑置业有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地复航实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 成都复蓉实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 海口市复地合美投资有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫梦文化创意有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地澄云实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地复禾实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地复景实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 海口市复地体育文化有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海箸匠园工艺礼品有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 汉辰钟表贸易（上海）有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| YUJING FASHION (BVI) LIMITED | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 西安复华房地产开发有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 西安复裕房地产开发有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海复地复赢实业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 海口市复地和美科技有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 海口市复地和美健康咨询有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海玳美豫珠宝有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海露璨珠宝有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫创品牌管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海星旷商业管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 海南裕洋企业管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 杭州复禹置业有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 天津复地鑫宏置业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 天津复地盛港产业发展有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 海之光沐（上海）商贸有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫兴供应链管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 成都策星房地产经纪有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫巢企业咨询管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫旭企业咨询管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 上海豫潮品牌管理有限公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 陕西安康居然之家天贸城家居建材有限责任公司 | 新增全资子公司 | 设立 | 无重大影响 |
| 复星津美（上海）化妆品有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 上海策源置业顾问股份有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海品选实业有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 浙江复逸化妆品有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 亚东泰恒智能科技有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| Wei Holding,Inc. | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 蔚伊思美容品（武汉）有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| Jinmei Cosmetics (HK) Limited | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| AHAVA Japan Company Limited | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| Wei East,Inc. | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 娜趣化妆品国际贸易（上海）有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| AHAVA-Dead Sea Laboratories Ltd. | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| AHAVA-Chain Store Ltd. | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| AHAVA Cosmetics GmbH | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| Ahava N.A LLC | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| Dead Sea Health Products (International Marketing )Ltd. | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| Dead Sea Laboratories (UK) Ltd | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| Clineral-Dead Sea Laboratories Ltd | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| Dead Sea Laboratories (Hungary) KFT | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海遨享投资管理有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海策源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 武汉策源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海策源房地产营销策划有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 郑州策通房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 苏州策通房产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 宁波策源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 杭州策星房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 南京策源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 合肥致胜策源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 天津策源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 济南策源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 成都致胜策源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 重庆策通房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 长沙策通房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 武汉策尚房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 无锡策源置业顾问有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 徐州策源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 厦门策通房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 嘉兴策星房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 福州聚策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 宁波会源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 杭州欣策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海策源房地产投资有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 上海旭迈企业管理咨询有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海旭蓁企业管理咨询有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海昌大企业管理咨询有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海致胜策源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海策源广告有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海星家投资咨询有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海源利投资管理有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海策源行房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海耀复企业管理咨询有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 宁波复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 武汉复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 广州复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 昆明复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 台州复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 长春复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 南京复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 成都复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 济南复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 杭州复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 大连复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 重庆复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 海南复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 西安复地策源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 哈尔滨复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 泉州合策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海满长企业管理咨询有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 珠海复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 天津复策房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 太仓策源房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 南通策欣房地产经纪有限公司 | 同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海表业有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 天津海鸥表业集团有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 澄江益邦投资有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 金徽酒股份有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| DJULA.SAS | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海时风工贸有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 天津海鸥手表技术有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 天津海鸥智能科技有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 大连中鸥表业有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 烟台海鸥表业有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海中鸥钟表铜材有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 天津海鸥表业有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 香港津联海鸥有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fille Djula USA Inc. | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| Fille Djula Sohu Inc. | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| Fille Djula LA Inc. | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 上海时进工贸有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 金徽酒陇南销售有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 金徽酒兰州销售有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 金徽酒销售西安有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 西藏金徽实业有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 金徽酒徽县配送服务有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 金徽酒徽县销售有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 徽县金徽酒环保科技有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 金徽成都酒业销售有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |
| 金徽酒(海南)销售有限公司 | 非同一控制下合并 | 并购 | 无重大影响 |

2020 年，不再纳入合并范围子公司 14 家：

| 减少合并对象 | 减少理由 | 对公司的影响 |
|---|---|---|
| 深圳市云尚星科技有限公司 | 处置 | 无重大影响 |
| 余姚星衡房地产发展有限公司 | 处置 | 无重大影响 |
| I•G•I 日本株式会社 | 处置 | 无重大影响 |
| 长沙复豫房地产开发有限公司 | 处置 | 无重大影响 |
| 上海老庙黄金宝山店 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海安亭老庙黄金有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海罗店老庙黄金有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海淞沪老庙黄金有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海亚一钻石首饰有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海豫悦实业发展有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 武汉复地星纬商业管理有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 武汉复地商业管理有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 上海豫园商城国际贸易有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |
| 石家庄中鸥表业有限公司 | 清算终结 | 无重大影响 |

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人共有全资及控股子公司 423 家，具体情况请见“第三节之三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

## 三、最近三年的主要财务数据和指标

单位：万元

| 主要财务指标 | 2020 年<br>12 月 31 日 | 2019 年<br>12 月 31 日 | 2018 年<br>12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 11,224,718.96 | 9,945,316.69 | 8,525,413.25 |
| 其中：流动资产 | 6,599,103.39 | 6,431,415.82 | 5,800,149.02 |
| 总负债 | 7,218,142.87 | 6,297,963.08 | 5,307,998.26 |
| 其中：流动负债 | 4,664,129.22 | 4,418,657.51 | 3,609,909.34 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 所有者权益 | 4,006,576.09 | 3,647,353.62 | 3,217,415.00 |
| 流动比率 | 1.41 | 1.46 | 1.61 |
| 速动比率 | 0.54 | 0.64 | 0.75 |
| 资产负债率（%） | 64.31 | 63.33 | 62.26 |
| **主要财务指标** | **2020 年度** | **2019 年度** | **2018 年度** |
| 营业收入 | 4,405,075.96 | 4,291,222.81 | 3,377,719.67 |
| 营业成本 | 3,325,809.97 | 3,140,021.77 | 2,508,945.79 |
| 营业利润 | 500,258.02 | 537,433.05 | 463,217.99 |
| 利润总额 | 527,394.13 | 540,608.68 | 459,822.86 |
| 净利润（含少数股东损益） | 402,325.33 | 390,615.06 | 342,228.93 |
| 归属于母公司净利润 | 361,033.72 | 320,821.35 | 302,073.69 |
| 经营活动产生的净现金流 | -95,483.29 | 353,445.33 | 757,735.58 |
| 毛利率（%） | 24.50 | 26.83 | 25.72 |
| 营业利润率（%） | 11.36 | 12.52 | 13.71 |
| 应收账款周转率 | 35.60 | 43.79 | 47.82 |
| 存货周转率 | 0.86 | 0.88 | 1.14 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 4.35 | 5.03 | 6.84 |

**上述财务指标的计算方法如下：**
流动比率=流动资产/流动负债
速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
资产负债率=负债合计/资产总计
毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
营业利润率=营业利润/营业收入
应收账款周转率=营业收入/应收账款平均值
存货周转率=营业成本/存货平均值
EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
注：本募集说明书中毛利率计算公式=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%，发行人年度报告中披露的毛利率数据已扣除税金及附加，因此两者之间存在差异。

# 四、管理层讨论与分析

本公司管理层以公司最近三年的合并财务报表为基础，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下重点讨论与分析。

**（一）资产情况分析：**

1、资产总体情况分析

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人总资产分别为 8,525,413.25 万元、9,945,316.69 万元和 11,224,718.96 万元，净资产分别为 3,217,415.00 万元、3,647,353.62 万元和 4,006,576.09 万元，资产负债率分别为 62.26%、63.33%和 64.31%。近年来发行人资产规模稳步增长。

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人流动资产占总资产的比例分别为 68.03%、64.67%和 58.79%，非流动资产占总资产的比例分别为 31.97%、35.33%和 41.21%，基本保持稳定。

**发行人总体资产结构表**

单位：万元

| 资产构成 | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） |
| 流动资产 | 6,599,103.39 | 58.79 | 6,431,415.82 | 64.67 | 5,800,149.02 | 68.03 |
| 非流动资产 | 4,625,615.57 | 41.21 | 3,513,900.87 | 35.33 | 2,725,264.24 | 31.97 |
| **资产总计** | **11,224,718.96** | **100.00** | **9,945,316.69** | **100.00** | **8,525,413.25** | **100.00** |

货币资金、存货、长期股权投资和投资性房地产是发行人资产的主要部分，截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，上述四项资产总计占总资产的的比例分别为 83.94%、80.02%和 75.92%。

2、主要流动资产情况分析

发行人近年来流动资产总额整体呈增长趋势。截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人流动资产总额分别为 5,800,149.02 万元、6,431,415.82 万元和 6,599,103.39 万元。

单位：万元、%

| 项目 | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 1,585,440.19 | 24.03 | 1,789,292.44 | 27.82 | 1,981,251.12 | 34.16 |
| 交易性金融资产 | 70,572.27 | 1.07 | 100,483.20 | 1.56 | - | - |
| 以公允价值计算且变动计入当期损益的金融资产 | - | - | - | - | 111,047.40 | 1.91 |
| 衍生金融资产 | 3,887.01 | 0.06 | 2,735.23 | 0.04 | 1,580.56 | 0.03 |
| 应收账款 | 171,064.30 | 2.59 | 76,440.05 | 1.19 | 119,544.30 | 2.06 |
| 应收票据 | 569.28 | 0.01 | - | - | - | - |
| 预付款项 | 54,633.67 | 0.83 | 62,545.85 | 0.97 | 39,512.63 | 0.68 |
| 其他应收款 | 165,542.09 | 2.51 | 120,785.01 | 1.88 | 68,374.03 | 1.18 |
| 存货 | 4,078,918.82 | 61.81 | 3,621,484.76 | 56.31 | 3,080,559.92 | 53.11 |
| 合同资产 | - | - | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 468,475.76 | 7.10 | 657,649.27 | 10.23 | 398,279.05 | 6.87 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **流动资产合计** | **6,599,103.39** | **100.00** | **6,431,415.82** | **100.00** | **5,800,149.02** | **100.00** |

发行人的流动资产主要由存货和货币资金构成。2018 年末上述科目占流动资产的比例分别是 53.11%和 34.16%；2019 年末上述科目占流动资产的比例分别是 56.31%和 27.82%；2020 年末上述科目占流动资产的比例分别是 61.81%和 24.03%。

（1）货币资金

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人货币资金余额分别为 1,981,251.12 万元、1,789,292.44 万元和 1,585,440.19 万元，占总资产的比例为 23.24%、17.99%和 14.12%%。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珠宝时尚等业务在日常经营周转中对货币资金的需求较高。2018 年末，货币资金较年初增加 925,499.89 万元，同比上涨 87.66%，主要原因为公司日常经营活动现金回流及时，同时通过融资增厚现金储备。截至 2019 年末，货币资金比期初减少 191,958.68 万元，同比下降 9.69%。截至 2020 年末，货币资金比期初减少 203,852.25 万元，同比下降 11.39%，主要原因为豫园股份 2020 年共发生产业并购支出约 70 亿元，包括金徽酒、舍得集团等，所耗费资金除并购贷款外均由自有资金承担。

发行人近三年货币资金明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|
| 库存现金 | 441.08 | 555.41 | 1,073.49 |
| 银行存款 | 1,540,877.85 | 1,773,509.17 | 1,948,328.80 |
| 其他货币资金 | 44,121.25 | 15,227.86 | 31,848.83 |
| **合计** | **1,585,440.19** | **1,789,292.44** | **1,981,251.12** |

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产[2]

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余额为 111,047.40 万元，占总资产的比例为 1.30%，主要为发行人认购的货币基金产品。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 年末及 2020 年末交易性金融资产分别为 100,483.20 万元、70,572.27 万元。发行人 2018 年末以公允价值计量且

[2] 根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，2019 年 1 月 1 日起，原通过以公允价值变动且其变动计入当期损益的金融资产计量的金融资产变更为通过交易性金融资产计量。

其变动计入当期损益的金融资产及 2019 年末、2020 年末交易性金融资产明细如下：

单位：万元

| 2018 年末以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及 2019 年末、2020 年末交易性金融资产 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|
| 老凤祥 B | 2,831.15 | 3,416.57 | 3,333.49 |
| 华谊兄弟 | 2,150.01 | 30,455.23 | 37,312.46 |
| 富国天时货币 B | 5,624.61 | 10,411.74 | 20,072.66 |
| 长盛货币 B | - | 20,923.95 | 30,309.17 |
| 东方红货币 | 11,250.93 | 30,605.74 | 20,019.61 |
| 重庆农商行 | 40,039.75 | 3,417.96 | - |
| 分众传媒 | - | 1,252.00 | - |
| 易方达货币 B | 5,159.82 | | - |
| 招商银行 | 3,516.00 | - | - |
| **合计** | **70,572.27** | **100,483.20** | **111,047.40** |

（3）应收账款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人应收账款余额分别为 119,544.30 万元、76,440.05 万元和 171,064.30 万元，占总资产的比例为 1.40%、0.77%和 1.52%。2019 年末应收账款较上年末减少 43,104.25 万元，降幅 36.06%，主要原因系 2019 年公司加大了重点项目的回款力度。2020 年末应收账款较年初增加 94,624.25 万元，增幅 123.79%，主要系以非同一控制企业合并方式收购企业以及各产业应收款项的净增加导致。

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。对于按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，报告期内公司应收账款主要集中在 1 年以内。

2020 年末发行人前五大客户应收账款合计金额 3.97 亿元，占应收账款总额比重 22.25%，如下表所示：

单位：亿元

| 单位 | 金额 | 账龄 | 占应收账款总额的比例 | 与发行人关系 |
|---|---|---|---|---|
| 客户一 | 1.48 | 半年以内 | 8.32% | 非关联方 |
| 客户二 | 1.02 | 半年以内 | 5.74% | 非关联方 |
| 客户三 | 0.61 | 半年以内 | 3.39% | 非关联方 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 客户四 | 0.43 | 一年以内 | 2.42% | 非关联方 |
| 客户五 | 0.43 | 半年以内 | 2.38% | 非关联方 |
| **合计** | **3.97** | | **22.25%** | |

2019 年末发行人前五大客户应收账款合计金额 23,780.27 万元，占应收账款总额比重 29.36%，如下表所示：

单位：万元

| 单位 | 金额 | 账龄 | 占应收账款总额的比例 | 与发行人关系 |
|---|---|---|---|---|
| 客户一 | 12,373.81 | 1 年以内 | 15.28% | 非关联方 |
| 客户二 | 5,036.30 | 1 年以内 | 6.22% | 关联方 |
| 客户三 | 2,736.04 | 1 年以内 | 3.38% | 非关联方 |
| 客户四 | 2,067.63 | 1 年以内 | 2.55% | 非关联方 |
| 客户五 | 1,566.49 | 1 年以内 | 1.93% | 非关联方 |
| **合计** | **23,780.27** | **-** | **29.36%** | **-** |

2018 年末按欠款方归集的期末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%，明细如下：

单位：万元

| 单位 | 金额 | 账龄 | 占应收账款总额的比例 | 与发行人关系 |
|---|---|---|---|---|
| 客户一 | 57,739.50 | 1 年以内 | 46.67% | 非关联方客户 |
| 客户二 | 4,477.16 | 1 年以内 | 3.62% | 非关联方客户 |
| 客户三 | 838.95 | 1 年以内 | 0.68% | 非关联方客户 |
| 客户四 | 668.48 | 1 年以内 | 0.54% | 非关联方客户 |
| 客户五 | 664.96 | 1 年以内 | 0.54% | 非关联方客户 |
| **合计** | **64,389.05** | | **52.05%** | |

（4）预付账款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人预付账款余额分别为 39,512.63 万元、62,545.85 万元和 54,633.67 万元，占总资产的比例分别为 0.46%、0.63%和 0.49%。公司预付账款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，2018-2019 年账龄 1 年以内的预付账款占比分别为 93.85%和 83.58%。2019 年年末公司预付款项较 2018 年末增加 23,033.22 万元，增幅 58.29%，主要系 1 年以内的预付账款增加 15,194.28 万元，1-2 年的预付账款增加 4,817.84 万元。2020 年末公司预付款项比 2019 年末减少了 3,718.86 万元，减幅 12.65%，主要系部分款项待结算后尚未开票所致。

2020 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 7,425.82 万

元，占预付款项期末余额合计数的比例 13.59%，具体明细如下：

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 | 2,351.05 | 4.30% |
| 供应商二 | 非关联方 | 1,881.19 | 3.44% |
| 供应商三 | 非关联方 | 1,380.72 | 2.53% |
| 供应商四 | 非关联方 | 979.12 | 1.79% |
| 供应商五 | 非关联方 | 833.74 | 1.53% |
| **合计** | **-** | **7,425.82** | **13.59%** |

2019 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 7,946.52 万元，占预付款项期末余额合计数的比例 12.71%，具体明细如下：

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 | 3.64% |
| 供应商二 | 非关联方 | 1,681.18 | 2.69% |
| 供应商三 | 非关联方 | 1,508.83 | 2.41% |
| 供应商四 | 非关联方 | 1,360.71 | 2.18% |
| 供应商五 | 非关联方 | 1,121.47 | 1.79% |
| **合计** | **-** | **7,946.52** | **12.71%** |

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%，明细如下：

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** | | **8,837.41** | **22.37%** |

（5）其他应收款

发行人其他应收款科目以应收利息、应收股利和其他应收款进行核算，其中主要为其他应收款。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人其他应收款科目余额分别为 68,374.03 万元、120,785.01 万元和 165,542.09 万元，占总资产的比例分别为 0.80%、1.21%和 1.47%。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，全部为经营性其他应收款。其中，保证

金主要为地产等项目履约保证金。2019 年末其他应收款较 2018 年末增加 52,410.98 万元，增幅 76.65%，主要系其中合作公司往来款增加 5.6 亿元所致。2020 年末其他应收款较年初增加 44,757.09 万元，增幅 37.06%，主要系联营、合营等合作公司往来款增加所致。

**截至 2020 年末其他应收款前五名情况**

单位：万元

| 单位 | 款项性质 | 金额(万元) | 年限 | 占其他应收款的比例 |
|---|---|---|---|---|
| 公司 1 | 往来款 | 40,800.00 | 1 年以内 | 23.80% |
| 公司 2 | 保证金 | 20,000.00 | 2-3 年 | 11.67% |
| 公司 3 | 往来款 | 18,020.00 | 1 年以内 | 10.51% |
| 公司 4 | 旧金回购款 | 8,961.68 | 1 年以内 | 5.23% |
| 公司 5 | 保证金 | 7,000.00 | 1 年以内 | 4.08% |
| **合计** | **-** | **94,781.68** | **-** | **55.29%** |

截至 2020 年年末，其他应收款中应收利息、应收股利无坏账准备余额，其他应收款坏账准备 2020 年度变动情况及 2020 年末坏账准备余额如下表所示：

**单位：万元**

| 类别 | 2020年初余额 | 本期变动金额 | | | | | 2020年末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 企业合并增加 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
| 坏账准备 | 6,204.69 | 1,498.17 | 104.91 | 6.79 | 0.00 | -42.71 | 7,758.27 |

**2019 年末发行人其他应收款前五名单位情况**

单位：万元

| 单位 | 款项性质 | 金额 | 年限 | 占其他应收款的比例 |
|---|---|---|---|---|
| 公司 1 | 往来款 | 22,000.00 | 1 年以内 | 17.36% |
| 公司 2 | 往来款 | 20,000.00 | 1-2 年 | 15.78% |
| 公司 3 | 保证金 | 11,023.04 | 1 年以内 | 8.70% |
| 公司 4 | 保证金 | 6,000.00 | 3 年以上 | 4.73% |
| 公司 5 | 保证金 | 5,000.00 | 2-3 年 | 3.95% |
| **合计** | **-** | **64,023.04** | **-** | **50.52%** |

截至 2019 年年末，其他应收款中应收利息、应收股利无坏账准备余额，其他应收款坏账准备 2019 年度变动情况及 2019 年末坏账准备余额如下表所示：

**单位：万元**

| 类别 | 2019年初余额 | 本期变动金额 | | | | | 2019年末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 企业合并增加 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 坏账准备 | 4,232.74 | 4,841.20 | 132.33 | 632.98 | 2,539.19 | 24.44 | 6,058.53 |

（6）存货

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人存货账面价值分别为 3,080,559.92 万元、3,621,484.76 万元和 4,078,918.82 万元，占总资产的比例分别为 36.13%、36.41%和 36.34%。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 年末存货净额较年初增加 733,163.04 万元，主要系 2018 年度内新增楼盘开发所致。2019 年存货账面价值比 2018 年末增加 540,924.84 万元，增幅 17.56%，增长部分主要是房地产开发成本。2020 年末存货账面价值比 2019 年末增加 457,434.06 万元，增幅 12.6%，主要系 2020 年拿地所致。

**最近三年公司存货明细**

单位：万元

| 项目 | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 净额 | 占比 | 净额 | 占比 | 净额 | 占比 |
| 原材料 | 33,168.58 | 0.81% | 10,095.51 | 0.28% | 9,674.14 | 0.31% |
| 在产品 | 116,522.48 | 2.86% | 16,998.20 | 0.47% | 3,331.76 | 0.11% |
| 周转材料 | 10,243.55 | 0.25% | 1,402.22 | 0.04% | 152.06 | 0.00% |
| 低值易耗品 | 984.43 | 0.02% | 925.06 | 0.03% | 981.78 | 0.03% |
| 库存商品 | 292,252.25 | 7.16% | 186,783.37 | 5.16% | 177,851.31 | 5.77% |
| 发出商品 | 18,170.52 | 0.45% | 18,232.53 | 0.50% | 5,575.18 | 0.18% |
| 委托加工物资 | 3,160.27 | 0.08% | 2,300.35 | 0.06% | 1,007.57 | 0.03% |
| 委托代销商品 | 9.00 | 0.00% | 34,374.69 | 0.95% | 14,089.13 | 0.46% |
| 开发产品 | 675,137.92 | 16.55% | 867,767.55 | 23.96% | 883,976.18 | 28.70% |
| 开发成本 | 2,929,269.82 | 71.81% | 2,482,605.28 | 68.55% | 1,983,920.82 | 64.40% |
| **合计** | **4,078,918.82** | **100.00%** | **3,621,484.76** | **100.00%** | **3,080,559.92** | **100.00%** |

**发行人 2020 年末存货中开发成本明细**

单位：亿元

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 北京-复地金融中心 | 2018 年 | 2021 年 | 25.62 | 13.28 |
| 北京-复地时代中心/运通府 | 2018 年-2019 年 | 2021 年-2023 年 | 46.17 | 20.19 |
| 成都-复地·金融岛 | 2015 年 | 2022 年 | 78.92 | 8.77 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 合肥-云谷名庭/智慧金融城 | 2016 年 | 2021 年 | 66.00 | 2.99 |
| 昆明-复地·云极 | 2020 年 | 2022 年 | 75.33 | 34.11 |
| 南京-大鱼山居 | 2019 年 | 2022 年 | 26.29 | 2.17 |
| 南京-宴南都花园 | 2016 年 | 2021 年 | 42.15 | 4.20 |
| 南京-御钟山花园 | 2020 年 | 2022 年 | 70.08 | 19.52 |
| 南通-如东三号街区 | 2020 年 | 2022 年 | 15.10 | 4.39 |
| 南通-星光域花园 | 2018 年 | 2020 年 | 24.44 | 0.00 |
| 宁波-星悦城 | 2015 年 | 2021 年 | 44.12 | 12.75 |
| 泉州-星光耀 | 2015 年 | 2021 年 | 39.05 | 2.71 |
| 陕西-安康天悦城 | 2018 年 | 2022 年 | 12.78 | 5.97 |
| 上海-金豫兰庭 | 2015 年 | 2020 年 | 12.78 | 0.00 |
| 苏州-星光耀 | 2015 年 | 2022 年 | 35.16 | 5.23 |
| 台州-星光耀 | 2015 年 | 2021 年 | 28.83 | 5.58 |
| 天津-悦诚花园 | 2018 年 | 2020 年 | 40.72 | 0.00 |
| 武汉-复地·新港城 | 2015 年 | 2020 年 | 36.87 | 0.00 |
| 长春-复地卡伦湖生态新城 | 2020 年 | 2021 年-2025 年 | 70.90 | 7.85 |
| 长沙-崑玉国际 | 2019 年 | 2023 年 | 19.11 | 3.66 |
| 重庆-中央公园 | 2020 年 | 2021 年 | 21.18 | 9.26 |
| 珠海-斗门岭南商业 | 2020 年 | 2025 年 | 76.87 | 38.04 |
| 南京-铁北 | 2021 年 | 2022 年 | 62.00 | 21.12 |
| 上海-金山 | 2021 年 | 2022 年 | 12.79 | 5.65 |
| 苏州-虎丘 | 2021 年 | 2023 年 | 36.46 | 21.36 |
| 西安-复星丝路住宅 | 2021 年 | 2024 年 | 19.73 | 3.68 |
| 西安-复星丝路商业 | 2021 年 | 2024 年 | 8.13 | 0.40 |
| 昆明-抚仙湖一期 | 2021 年 | 2023 年 | 22.20 | 19.20 |
| 天津-空港 | 2021 年 | 2023 年 | 35.11 | 5.05 |
| 杭州-余杭 | 2021 年 | 2023 年 | 25.95 | 5.33 |
| 其他项目 | - | - | - | 10.46 |
| **合计** | - | - | - | **292.93** |

3、非流动资产情况分析

发行人近年来非流动资产总额呈逐年增长趋势。截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人非流动资产总额分别为 2,725,264.24 万元、3,513,900.87 万元和4,625,615.57万元，占总资产比例分别为31.13%、31.97%、35.33%和41.21%。

单位：万元、%

| 项目 | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 |
| 长期股权投资 | 744,316.60 | 16.09 | 723,807.50 | 20.60 | 729,452.28 | 26.77 |
| 其他权益工具投资 | 67,883.86 | 1.47 | 48,587.61 | 1.38 | - | - |
| 其他非流动金融资产 | 59,960.81 | 1.30 | 83,478.20 | 2.38 | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 长期应收款 | 258.57 | 0.01 | | | | |
| 投资性房地产 | 2,113,359.22 | 45.69 | 1,823,292.23 | 51.89 | 1,365,035.87 | 50.09 |
| 固定资产 | 507,445.96 | 10.97 | 295,851.92 | 8.42 | 192,081.98 | 7.05 |
| 在建工程 | 54,059.18 | 1.17 | 35,450.49 | 1.01 | 2,229.43 | 0.08 |
| 无形资产 | 387,745.21 | 8.38 | 144,192.04 | 4.10 | 54,673.14 | 2.01 |
| 商誉 | 341,898.22 | 7.39 | 111,523.25 | 3.17 | 73,263.20 | 2.69 |
| 长期待摊费用 | 27,628.10 | 0.60 | 22,650.80 | 0.64 | 10,503.12 | 0.39 |
| 递延所得税资产 | 231,850.21 | 5.01 | 167,603.47 | 4.77 | 109,720.14 | 4.03 |
| 其他非流动资产 | 89,209.63 | 1.93 | 57,463.36 | 1.64 | 61,456.83 | 2.26 |
| **非流动资产合计** | **4,625,615.57** | **100.00** | **3,513,900.87** | **100.00** | **2,725,264.24** | **100.00** |

发行人非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、可供出售金融资产[3]和投资性房地产构成，近三年上述四项[4]合计在总资产的占比分别为 28.31%、29.91%和 31.12%。

（1）可供出售金融资产

2018 年末，发行人可供出售金融资产账面价值为 126,848.25 万元，占总资产的比例为 1.49%。2018 年末，发行人可供出售金融资产合计 126,848.25 万元，较 2017 年末减少 54,068.23 万元，主要是由于对杭州有朋的股权转入长期股权投资导致。2018 年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：

**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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3618.HK | 重庆农商行 | 3,800.61 | 0.09% | 3,169.99 | 二级市场购入 |
| 0272.HK | 瑞安房地产 | 15,380.19 | 0.75% | 13,702.62 | 二级市场购入 |
| 601229.SH | 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 |
| 合计 | | **29,384.94** | | **18,743.76** | |

**发行人 2018 末以成本计量的可供出售金融资产**

单位：万元

[3] 根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，2019 年 1 月 1 日起，原可供出售金融资产已调整计入至其他非流动金融资产和其他权益工具投资。

[4] 2019 年末及 2020 年末占比数为长期股权投资、固定资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产和投资性房地产五项合计占比。

| 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 | - | - |
| 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）[5] | 0.49 | 0.49 | - |
| 上海联海房产有限公司[6] | 530.96 | 530.96 | - |
| **合计** | **109,245.94** | **1,141.45** | **4,893.39** |

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准则要求不一致的，无需调整。

**发行人 2019 年末其他非流动金融资产**

| 项目 | 公允价值来源 | 期末账面价值 |
| --- | --- | --- |
| **股票** | - | **14,917.47** |
| 瑞安房地产 | 股票收盘价格 | 13,767.29 |
| 上海银行 | 股票收盘价格 | 206.85 |
| 克莉丝汀-裕海 | 股票收盘价格 | 943.32 |
| **可转债** | - | **14,391.37** |
| Phoenix JoongAng Co.,Ltd（债务工具） | - | 14,391.37 |
| **股权** | - | **54,169.36** |

[5]苏州众蓝投资管理中心（有限合伙）当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。

[6]上海联海房产有限公司当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。

| | | |
|---|---|---|
| 泰康保险集团股份有限公司 | 估值 | 47,640.69 |
| Phoenix JoongAng Co.,Ltd（权益工具） | 期末净资产 | 5,657.93 |
| 上海云谷实业发展合伙企业（有限合伙） | 期末净资产 | 796.51 |
| 襄阳星泓商贸发展有限公司 | 期末净资产 | 73.92 |
| 宁波梅山保税港区云熙企业管理合伙企业（有限合伙） | 期末净资产 | 0.30 |
| **合计** | - | **83,478.20** |

**发行人 2019 年末其他权益工具投资**

单位：万元

| 被投资单位 | 期末账面价值 |
|---|---|
| 上海宝鼎投资股份有限公司 | 356.60 |
| 上海钻石交易所有限公司 | 643.70 |
| 上海新世界旅游纪念品有限公司 | 197.76 |
| 广州复星云通小额贷款有限公司 | 2,224.43 |
| CMFCircus,L.P. | 19,748.69 |
| 上海星荃投资中心（有限合伙） | 25,303.95 |
| 上海豫园商旅文产业投资管理有限公司 | 90.20 |
| 上海公拍企业管理有限公司 | 22.28 |
| **合计** | **48,587.61** |

截至 2020 年末，发行人其他非流动金融资产合计 59,960.81 万元，其他权益工具投资合计 67,883.86 万元。明细如下：

**发行人 2020 年末其他非流动金融资产**

| 项目 | 公允价值来源 | 期末账面价值 |
|---|---|---|
| **股票** | | |
| 上海银行 | 股票收盘价格 | 170.89 |
| 克莉丝汀-裕海 | 股票收盘价格 | 208.49 |
| **股权** | | |
| 泰康保险集团股份有限公司 | 估值 | 58,420.84 |
| 上海云谷实业发展合伙企业（有限合伙） | 期末净资产 | 1,160.29 |
| 宁波梅山保税港区云熙企业管理合伙企业（有限合伙） | 期末净资产 | 0.30 |
| **合计** | - | **59,960.81** |

**发行人 2020 年末其他权益工具投资**

单位：万元

| 被投资单位 | 期末账面价值 |
|---|---|
| 上海豫园旅游商城苏州公司 | 0.00 |
| 苏州众蓝投资管理中心（有限合伙） | 0.00 |
| 上海联海房产有限公司 | 0.00 |
| 上海宝鼎投资股份有限公司 | 363.97 |
| 中汇投资有限公司 | 0.00 |
| 上海钻石交易所有限公司 | 682.57 |

| | |
|---|---|
| 上海新世界旅游纪念品有限公司 | 229.76 |
| 广州复星云通小额贷款有限公司 | 2,098.27 |
| CMFCircus,L.P. | 0.00 |
| 上海星荃投资中心（有限合伙） | 25,184.61 |
| 上海豫园商旅文产业投资管理有限公司 | 0.00 |
| 上海公拍企业管理有限公司 | 23.86 |
| 天津复新企业管理中心（有限合伙） | 1.00 |
| 长沙复茂企业管理中心（有限合伙） | 1.00 |
| 长春复新商务服务中心（有限合伙） | 1.00 |
| 南京复承商务服务中心（有限合伙） | 1.00 |
| 重庆复昭企业管理中心（有限合伙） | 1.00 |
| 宁波昊宸企业管理合伙企业（有限合伙） | 1.35 |
| 杭州构家网络科技有限公司 | 2,379.47 |
| FosunFashionGroup(Cayman)Limited | 36,915.00 |
| **合计** | **67,883.86** |

（2）长期股权投资

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。2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人长期股权投资分别为 729,452.28 万元、723,807.50 万元和 744,316.60 万元，占总资产的比例分别为 8.56%、7.28%和 6.63%。其中，发行人对联营企业招金矿业的投资占比最大，近三年占全部长期股权投资的 59.35%、34.34%和 37.53%。2018 年末长期股权投资同比增加 311,256.90 万元，增幅为 74.43%，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。2019 年末长期股权投资较上年末减少 0.77%，变动幅度较小。2020 年末长期股权投资较上年末增加 2.83%，变动幅度较小。

**发行人 2018-2020 年末长期股权投资情况**

单位：万元

| 被投资单位 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|
| **一、合营企业** | | | |
| 洛阳联华兴宇置业有限公司 | 2,095.40 | 2,453.43 | 2,417.46 |
| 洛阳上豫物业管理有限公司 | 24.28 | 19.11 | 20.56 |
| 上海星耀房地产发展有限公司 | 0.00 | 0.00 | 128,404.85 |
| 上海复毓投资有限公司 | 88,652.86 | 99,238.58 | 111,288.90 |
| 里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司 | 654.92 | 654.92 | 654.92 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 上海复屹实业发展有限公司 | 27,245.89 | 25,831.32 | - |
| 长沙复豫房地产开发有限公司 | 3,081.15 | - | - |
| 小计 | 121,754.49 | 128,197.35 | 242,786.69 |
| **二、联营企业** | | | |
| 招金矿业股份有限公司 | 279,322.98 | 261,855.02 | 250,497.28 |
| 上海友谊复星（控股）有限公司 | 86,671.66 | 66,570.42 | 63,621.80 |
| 武汉中北房地产开发有限公司 | 36,727.39 | 65,219.58 | 67,032.31 |
| 苏州肯德基有限公司 | 71,366.69 | 75,902.22 | 80,403.68 |
| 杭州有朋网络技术有限公司 | 27,735.43 | 24,476.68 | 8,987.78 |
| 复星津美（上海）化妆品有限公司 | - | 9,588.04 | - |
| 浙江复逸化妆品有限公司 | - | - | 10,038.62 |
| 泉州星泽投资有限公司 | - | - | - |
| 宁波复星锐正创业投资合伙企业（有限合伙） | 64,721.88 | 20,607.73 | - |
| 东莞市星豫珠宝实业有限公司 | 1,908.11 | 1,759.61 | - |
| 上海复星高科技集团财务有限公司 | 47,313.07 | 44,762.18 | |
| TomTailorHoldingAG | - | 18,917.35 | - |
| 澄江复城星邦房地产有限公司 | 5,874.94 | 5,951.32 | 6,084.12 |
| 上海时豪工贸有限公司 | 186.77 | - | - |
| 上海时进工贸有限公司 | - | - | - |
| 上海时尚工贸有限公司 | 64.83 | - | - |
| 上海恒保钟表有限公司 | 525.76 | - | - |
| 青海金徽酒销售有限公司 | 142.60 | - | - |
| 小计 | 622,562.10 | 595,610.15 | 486,665.59 |
| **合计** | **744,316.60** | **723,807.50** | **729,452.28** |

（3）投资性房地产

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 1,365,035.87 万元、1,823,292.23 万元和 2,113,359.22 万元，占总资产的比例为 16.01%、18.33%和 18.83%。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 年末投资性房地产账面价值较年初上升 36.75%，主要系 2018 年度收购苏州松鹤楼项目增加的投资性房地产，及新增的用于对外租赁的投资性房地产所致。2019 年末投资性房地产账面价值较上年末增加 45.83 亿元，增幅 33.57%，主要系企业合并增加所致。2020 年末投资性房地产账面价值较上年末增加 290,075.99 万元，增幅 15.91%，主要系商业物业

建成转入投资性房地产所致。

**发行人近三年投资性房地产明细**

单位：万元

| 投资性房地产 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|
| 房屋建筑物 | 1,302,018.69 | 1,202,975.42 | 831,378.77 |
| 土地使用权 | 23,109.23 | 23,109.23 | 21,489.02 |
| 在建工程 | 788,231.30 | 597,207.58 | 512,168.08 |
| **合计** | **2,113,359.22** | **1,823,292.23** | **1,365,035.87** |

（4）固定资产

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人固定资产净值为 192,081.98 万元、295,851.92 万元和 507,445.96 万元，占总资产的比例为 2.25%、2.97%和 4.52%。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。2019 年末公司固定资产账面价值较 2018 年末增加 103,769.94 万元，增幅 54.02%，主要系企业并购增加所致。2020 年末公司固定资产账面价值较 2019 年末增加 211,594.04 万元，增幅 71.52%，主要系以非同一控制企业合并方式收购增加导致。

**发行人近三年固定资产明细**

单位：万元

| 固定资产 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|
| 房屋及建筑物 | 372,511.34 | 194,432.44 | 151,302.56 |
| 机器设备 | 102,224.99 | 79,479.58 | 20,311.76 |
| 运输工具 | 2,318.75 | 1,316.22 | 1,175.84 |
| 电子设备 | 14,999.80 | 13,298.05 | 10,824.77 |
| 固定资产装修 | 5,709.69 | 4,579.34 | 7,085.04 |
| 其他设备 | 9,681.39 | 2,746.29 | 1,382.02 |
| **合计** | **507,445.96** | **295,851.92** | **192,081.98** |

（5）在建工程

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人在建工程账面金额分别为 2,229.43 万元、35,450.49 万元和 54,059.18 万元，占总资产的比例为 0.03%、0.36%和 0.48%。2019 年末在建工程比 2018 年末增加 33,221.06 万元，增幅 1490.11%，主要系新增如意情连云港项目及苏州松鹤楼项目所致。2020 年末在建工程比 2019 年末增加 18,608.69 万元，增幅 52.49%，同比增加主要是如意情新工厂项目增加所致。

近三年发行人在建工程明细

单位：万元

| 项目 | 2018 年末账面价值 | 2019 年末账面价值 | 2020 年末账面价值 |
|---|---|---|---|
| ERP 项目及数据库软件工程 | 44.28 | - | - |
| 北海道度假村酒店运营维护工程 | 800.12 | 876.39 | 3,433.71 |
| 豫园商城一期整改项目 | 399.85 | 1,944.47 | 1,804.68 |
| 沈阳置业美食广场装修工程 | 207.97 | | |
| 沈阳盛京龙城改造工程 | | 3,008.95 | 325.24 |
| POS 数据采集及网络改造 | 119.14 | - | - |
| 苏州松鹤楼新华饭店改建项目 | | 1,960.04 | 0.00 |
| 如意情连云港项目 | | 23,858.64 | 42,279.46 |
| 如意情武汉真姬菇项目 | | 1,076.42 | 1,672.12 |
| 如意情厦门食用菌厂项目 | | - | - |
| 上海童涵春堂庙童规划项目 | | - | 860.13 |
| 豫园微缩世界项目 | | - | 528.46 |
| 老饭店嘉定印象城项目 | | - | 501.41 |
| 文昌南北街新建工程 | | 621.02 | 445.71 |
| 绿波廊酒楼更新改造项目 | | 462.95 | 4.51 |
| 豫园珠宝时尚机房搬迁项目 | | 332.38 | 232.71 |
| 金徽酒股份有限公司改造项目 | | - | 562.09 |
| 其他 | 658.08 | 1,309.21 | 1,408.95 |
| **合计** | **2,229.44** | **35,450.49** | **54,059.18** |

## （二）负债情况分析

1、负债总体情况分析

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人负债总额分别为 5,307,998.26 万元、6,297,963.08 万元和 7,218,142.87 万元，呈不断增加趋势。

近三年发行人公司流动负债占总负债的比例分别为 68.01%、70.16%和 64.62%，非流动负债占总负债比例分别为 31.99%、29.84%和 35.38%，公司主要以流动负债为主。

发行人总体负债结构表

单位：万元

| 负债构成 | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |

| | | （%） | | （%） | | （%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 流动负债 | 4,664,129.22 | 64.62 | 4,418,657.51 | 70.16 | 3,609,909.34 | 68.01 |
| 非流动负债 | 2,554,013.65 | 35.38 | 1,879,305.57 | 29.84 | 1,698,088.92 | 31.99 |
| **负债总计** | **7,218,142.87** | **100.00** | **6,297,963.08** | **100.00** | **5,307,998.26** | **100.00** |

短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款是公司负债的主要组成部分。截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，上述六项合计占总负债的比例分别为 72.28%、70.04%和 62.82%。

2、主要流动负债情况分析

发行人近年来流动负债总额整体呈上升趋势。截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人流动负债总额分别为 3,609,909.34 万元、4,418,657.51 万元和 4,664,129.22 万元。

**发行人近三年流动负债结构分析**

单位：万元

| 项目 | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 631,369.85 | 13.54% | 421,916.42 | 9.55% | 316,000.00 | 8.75% |
| 交易性金融负债 | 213,330.00 | 4.57% | 224,541.51 | 5.08% | - | - |
| 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% |
| 衍生金融负债 | 4,130.56 | 0.09% | 83.58 | 0.0019% | - | - |
| 应付账款 | 720,939.81 | 15.46% | 675,521.90 | 15.29% | 407,497.07 | 11.29% |
| 应付票据 | 2,202.49 | 0.05% | 2,734.89 | 0.06% | 2000.00 | 0.06% |
| 预收款项 | 8,692.73 | 0.19% | 1,306,787.28 | 29.57% | 1,459,769.44 | 40.44% |
| 合同负债 | 674,552.34 | 14.46% | - | - | - | - |
| 应付职工薪酬 | 48,026.45 | 1.03% | 26,227.61 | 0.59% | 20,600.01 | 0.57% |
| 应交税费 | 745,737.09 | 15.99% | 637,480.19 | 14.43% | 355,896.45 | 9.86% |
| 其他应付款 | 729,564.40 | 15.64% | 424,549.31 | 9.61% | 445,623.78 | 12.34% |
| 其中：应付利息 | - | - | 14,293.94 | 0.32% | 13,627.71 | 0.38% |
| 应付股利 | 9,809.30 | 0.21% | 5,914.61 | 0.13% | 4,621.60 | 0.13% |
| 应付短期融资券 | - | - | 100,000.00 | 2.26% | 100,000.00 | 2.77% |
| 一年内到期的非流动负债 | 831,709.11 | 17.83% | 598,814.81 | 13.55% | 319,852.02 | 8.86% |
| 其他流动负债 | 53,874.38 | 1.16% | - | - | - | - |
| **流动负债合计** | **4,664,129.22** | **100.00%** | **4,418,657.51** | **100.00%** | **3,609,909.34** | **100.00%** |

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。

（1）短期借款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人短期借款余额分别为 316,000.00 万元、421,916.42 万元和 631,369.85 万元，占总负债的比例分别为 5.95%、6.70%和 8.75%。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动资金融资，短期借款有所增加。

（2）应付账款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人应付账款账面价值分别为 407,497.07 万元、675,521.90 万元和 720,939.81 万元，占总负债的比例分别 7.68%、10.73%和 9.99%。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，应付账款的增长主要来自重大资产重组中地产板块的应付工程款项。2019 年年末公司应付账款较 2018 年末增加 268,024.83 万元，增幅 65.77%，主要系房地产项目应付工程款。2020 年末公司应付账款较 2019 年末增加 45417.91 万元，增幅 6.72%，变动不大。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债[7]

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负债为 182,670.56 万元，占总负债的比例为 3.44%。根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，2019 年 1 月 1 日起，原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计量的金融负债变更为通过交易性金融负债科目计量。截至 2020 年末，公司交易性金融负债账面价值为 213,330.00 万元，占总负债的比重为 4.57%。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债为公司向银行进行黄金租赁借入实物黄金的期末公允价值，以及对黄金租赁协议下返还银行等质等量黄

[7] 2019 年 1 月 1 日起已变更为通过“交易性金融负债”科目计量。

金的义务进行风险管理的黄金远期合约的期末公允价值。

（4）预收款项

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人预收款项余额分别为 1,459,769.44 万元、1,306,787.28 万元和 8,692.73 万元，占总负债的比例分别为 27.50%、20.75%和 0.12%，合同负债余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、674,552.34 万元。发行人预收款项为预收的购房款和预收的黄金珠宝产品货款。2020 年末发行人预收款项相对于 2019 年末减少了 1,298,094.55 万元，降幅 99.33%，主要系本期执行新收入准则，将“预收款项”调整至“合同负债”及“其他流动负债”导致。

（5）应交税费

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人应交税费余额分别为 355,896.45 万元、637,480.19 万元和 745,737.09 万元，占总负债的比例分别为 6.71%、10.12%和 10.33%。主要为增值税、土地增值税和企业所得税。

**发行人 2018 年-2020 年应交税费明细**

单位：万元

| 项目 | 2020年末 | 2019 年末 | 2018年末 |
|---|---|---|---|
| 增值税 | 96,035.48 | 95,404.95 | 25,948.02 |
| 消费税 | 8,242.20 | 810.80 | 3,132.39 |
| 企业所得税 | 148,381.91 | 151,467.46 | 110,219.09 |
| 个人所得税 | 1,135.61 | 1,037.00 | 580.83 |
| 城市维护建设税 | 2,572.45 | 2,903.72 | 1,546.40 |
| 房产税 | 2,175.85 | 1,822.72 | 2,429.70 |
| 土地增值税 | 484,344.68 | 380,702.28 | 210,388.21 |
| 教育费附加 | 1,957.18 | 2,526.03 | 1,123.29 |
| 土地使用税 | 475.10 | 275.56 | 282.95 |
| 其他 | 416.63 | 529.68 | 245.56 |
| **合计** | **745,737.09** | **637,480.19** | **355,896.45** |

（6）其他应付款

发行人其他应付款科目以应付利息、应付股利和其他应付款进行核算，其中主要为其他应付款。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人其他应付款科目余额分别为 445,623.78 万元、424,549.31 万元和 729,564.40 万元，占总负债的比例分别为 8.40%、6.74%和 10.11%。其中，其他应付款（不含应付股利和应付利息）的构成主要为工程款、暂借款、动迁款挂账、各类保证金、押金、往来款等，明细如下：

单位：万元

| 主要项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
| --- | --- | --- | --- |
| 押金及保证金 | 61,561.96 | 57,062.42 | 24,033.38 |
| 预提费用 | 37,075.63 | 28,563.89 | 19,267.77 |
| 个人缴纳的社会保险费 | 833.98 | 420.56 | 349.73 |
| 动迁补偿费 | 12,313.87 | 8,775.26 | 5,327.15 |
| 工程款 | 14,548.52 | 5,410.59 | 6,974.15 |
| 联营合营企业及其他关联方往来款 | 112,178.56 | 109,737.42 | 160,472.51 |
| 合作公司往来及其他 | 385,350.34 | 122,464.63 | 108,700.96 |
| 购房意向金 | 7,392.47 | 6,496.72 | 50,338.17 |
| 其他 | 88,499.75 | 65,409.25 | 51,910.64 |
| **合计** | **719,755.09** | **404,340.75** | **427,374.47** |

（7）一年内到期的非流动负债

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人一年到期的非流动负债余额分别为 319,852.02 万元、598,814.81 万元和 831,709.11 万元，占总负债的比例分别为 6.03%、9.51%和 11.52%。主要为 1 年内到期的长期借款和 1 年内到期的中期票据。

**发行人 2018 年-2020 年一年到期的非流动负债明细**

单位：万元

| 项目 | 2020年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 年内到期的长期借款 | 372,253.75 | 500,556.33 | 277,594.28 |
| 1年内到期的应付债券 | 230,000.00 | - | - |
| 1 年内到期的长期应付款 | 9,646.23 | 258.48 | 257.74 |
| 1 年内到期的中期票据 | 200,000.00 | 98,000.00 | 42,000.00 |
| 未到期应付利息 | 19,809.13 | - | - |
| **合计** | **831,709.11** | **598,814.81** | **319,852.02** |

（8）应付短期融资券

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人应付短期融资券余额分别为 100,000.00 万元、100,000.00 万元和 0.00 万元，占总负债的比例分别为 1.88%、1.59%和 0.00%。

3、非流动负债情况分析

发行人近年来非流动负债总额总体呈增长趋势。截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人非流动负债总额分别为 1,698,088.92 万元、1,879,305.57 万

元和 2,554,013.65 万元。

**发行人近三年非流动负债结构分析**

单位：万元

| 项目 | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 长期借款 | 1,611,849.71 | 63.11% | 983,597.18 | 52.34% | 887,931.89 | 52.29% |
| 应付债券 | 380,000.00 | 14.88% | 260,000.00 | 13.83% | 200,000.00 | 11.78% |
| 长期应付款 | 824.25 | 0.03% | 10,494.60 | 0.56% | 10,725.23 | 0.63% |
| 长期应付职工薪酬 | 2,563.88 | 0.10% | 1,785.53 | 0.10% | 845.38 | 0.05% |
| 递延收益 | 19,763.45 | 0.77% | 26,079.02 | 1.39% | 18,268.73 | 1.08% |
| 递延所得税负债 | 339,012.36 | 13.27% | 297,349.24 | 15.82% | 282,317.69 | 16.63% |
| 其他非流动负债 | 200,000.00 | 7.83% | 300,000.00 | 15.96% | 298,000.00 | 17.55% |
| **合计** | **2,554,013.65** | **100.00%** | **1,879,305.57** | **100.00%** | **1,698,088.92** | **100.00%** |

发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券、其他非流动负债及递延所得税负债构成。近年来，随着发行人业务的发展，尤其是珠宝时尚、餐饮和医药等业务在拓展过程中对营运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。

（1）长期借款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人长期借款余额分别为 887,931.89 万元、983,597.18 万元和 1,611,849.71 万元，占总负债的比例分别为 16.73%、15.62%和 22.33%。2018 年末长期借款余额较年初增加 215,364.43 万元，主要是因为公司通过融资增厚现金储备。2019 年末长期借款余额较年初增加 95,665.29 万元，增幅 10.77%。2020 年末长期借款余额较年初增加 628,252.53 万元，增幅 63.87%，主要是因为长期贷款增加所致。

**最近三年末发行人长期借款分类情况**

单位：万元

| 借款类别 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|
| 质押借款 | 336,766.00 | - | - |
| 抵押借款 | 684,752.61 | 830,326.32 | 777,112.72 |
| 保证借款 | 353,148.12 | 52,870.86 | 90,819.17 |
| 信用借款 | 237,182.98 | 100,400.00 | 20,000.00 |
| **合计** | **1,611,849.71** | **983,597.18** | **887,931.89** |

（2）应付债券

2018-2020 年末，发行人应付债券分别为 200,000.00 万元、260,000.00 万元和 380,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 3.77%、4.13%和 5.26%。发行人 2020 末应付债券相对于 2019 年末增加了 12.00 亿元，主要系新发行 20 豫园 01 所致。截至募集说明书摘要签署日发行人存续债券及债务融资工具明细见第二节“二、发行人资信情况”之“（三）公司发行的债券、其他债务融资工具及偿付情况”部分。

（3）其他非流动负债

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人其他非流动负债分别为 298,000.00 万元、300,000.00 万元和 200,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 5.61%、4.76%和 2.77%。截至 2020 年末，公司其他非流动负债为 “19 豫园商城 MTN001”10 亿元和“20 豫园商城 MTN001”10 亿元，到期日分别为 2022 年 7 月 18 日和 2023 年 7 月 24 日。详见第二节“二、发行人资信情况”之“（三）公司发行的债券、其他债务融资工具及偿付情况”部分。

（4）递延所得税负债

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人递延所得税负债分别为 282,317.69 万元、297,349.24 万元和 339,012.36 万元，占负债总额的比例分别为 5.32%、4.72%和 4.70%。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。2019 年末发行人递延所得税负债比上年末增加 15,031.55，增幅 5.32%。2020 年末发行人递延所得税负债比上年末增加 41,663.12 万元，增幅 14.01%。

**（三）现金流量分析**

**合并现金流量表分析**

单位：万元

| 合并现金流量表项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-95,483.29** | **353,445.33** | **757,735.58** |
| 经营活动现金流入小计 | 5,102,083.65 | 5,010,696.18 | 4,408,530.18 |
| 经营活动现金流出小计 | 5,197,566.94 | 4,657,250.85 | 3,650,794.60 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-500,694.14** | **-358,168.80** | **-228,526.72** |
| 投资活动现金流入小计 | 586,612.83 | 517,746.14 | 515,984.34 |
| 投资活动现金流出小计 | 1,087,306.97 | 875,914.94 | 744,511.06 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **351,464.66** | **-97,403.13** | **274,039.00** |
| 筹资活动现金流入小计 | 2,105,217.89 | 945,304.75 | 1,057,182.55 |
| 筹资活动现金流出小计 | 1,753,753.22 | 1,042,707.88 | 783,143.55 |

1、经营活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 757,735.58 万元、353,445.33 万元和-95,483.29 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，随着发行人珠宝时尚业商业零售连锁、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。

2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 75.77 亿元，较上年同期增加 4.17 亿元，无重大变化。

2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 35.34 亿元，较上年同期减少 40.43 亿元，降幅 53.36%，主要是因为 2019 年度公司获取开发物业项目所支付款项较上年同期增加。

2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-9.55 亿元，较上年同期减少 44.89 亿元，降幅 127.02%，主要是因为报告期内获取开发物业项目所支付款项较上年同期增加。

2、投资活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-228,526.72 万元、-358,168.80 万元和-500,694.14 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。

2018 年度，公司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 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-35.82 亿元，较上年同期减

少了 12.97 亿元，降幅 56.76%，主要系 2019 年度公司收购比利时国际宝石学院、如意情、金豫阁、金豫置业及上海星圻等项目引起投资活动现金流出较上年同期增加。

2020 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-50.07 亿元，较上年同期减少了 14.25 亿元，降幅 38.12%，主要系报告期内收购金徽酒项目等引起投资活动现金留出较上年增加导致。

3、筹资活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 274,039.00 万元、-97,403.13 万元和 351,464.66 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。

2018 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为 27.40 亿元，较上年同期增加 64.83 亿元，主要原因为上年同期归还借款和债券，2018 年为新增投资项目募资导致变动较大。

2019 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为-9.74 亿元，较上年同期减少 37.14 亿元，降幅 135.54%，主要原因是债券发行减少、支付股利和利息增加。

2020 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为 35.15 亿元，较上年同期增加 44.89 亿元，增幅 460.84%，主要是因为报告期内计息负债的增加引起的筹资活动现金流入较上年同期增加。

**（四）偿债能力分析**

1、短期偿债能力分析

**短期偿债能力指标**

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|
| 流动比率（倍） | 1.41 | 1.46 | 1.61 |
| 速动比率（倍） | 0.54 | 0.64 | 0.75 |

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人流动比率分别为 1.61、1.46 和 1.41，速动比率分别为 0.75、0.64 和 0.54。报告期内，发行人上述指标基本保持在合理水平。

2、长期偿债能力

**长期偿债能力指标**

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|
| 资产负债率（%） | 64.31% | 63.33 | 62.26 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 4.35 | 5.03 | 6.84 |

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人资产负债率分别为 62.26%、63.33%和 64.31%，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。

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 6.84、5.03 和 4.35，发行人的长期偿债能力较好，对债务的保障能力较强。

**（五）盈利能力分析**

**发行人盈利能力情况表**

单位：万元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 4,405,075.96 | 4,291,222.81 | 3,377,719.67 |
| 营业成本 | 3,325,809.97 | 3,140,021.77 | 2,508,945.79 |
| 税金及附加 | 198,665.76 | 216,162.48 | 163,658.79 |
| 销售费用 | 175,822.56 | 152,435.72 | 120,753.98 |
| 管理费用 | 269,284.78 | 228,330.43 | 154,207.01 |
| 财务费用 | 79,615.94 | 72,517.70 | 37,741.18 |
| 其他收益 | 8,947.14 | 3,755.07 | 4,178.99 |
| 投资收益 | 154,688.13 | 22,584.46 | 78,489.21 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 51,484.60 | 7,252.35 | 7,142.81 |
| 公允价值变动收益 | -14,399.90 | 34,693.65 | -15,844.26 |
| 资产减值损失 | -3,437.22 | -1,049.66 | 3,999.33 |
| 信用减值损失 | 1,025.17 | -4,338.25 | - |
| 资产处置收益 | 602.15 | 33.08 | -18.19 |
| 营业利润 | 500,258.02 | 537,433.05 | 463,217.99 |
| 营业外收入 | 36,453.49 | 20,816.81 | 14,342.74 |
| 营业外支出 | 9,317.37 | 17,641.18 | 17,737.87 |
| 利润总额 | 527,394.13 | 540,608.68 | 459,822.86 |
| 净利润 | 402,325.33 | 390,615.06 | 342,228.93 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 361,033.72 | 320,821.35 | 302,073.69 |
| 营业利润率（%） | 11.36 | 12.52 | 13.71 |
| 毛利率（%） | 24.50 | 26.83 | 25.72 |

1、营业收入

单位：万元

| 项目 | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| （一）产业运营 | 2,529,320.09 | 57.42 | 2,213,444.72 | 51.58 | 1,792,664.49 | 53.07 |
| 其中：珠宝时尚 | 2,216,793.69 | 50.32 | 2,045,698.59 | 47.67 | 1,667,713.24 | 49.37 |
| 餐饮管理与服务 | 48,511.51 | 1.10 | 77,766.87 | 1.81 | 66,163.23 | 1.96 |
| 食品、百货及工艺品销售 | 68,327.95 | 1.55 | 51,244.70 | 1.19 | 15,950.85 | 0.47 |
| 医药健康及其他 | 42,774.75 | 0.97 | 33,869.79 | 0.79 | 33,306.97 | 0.99 |
| 化妆品 | 43,118.27 | 0.98 | - | - | - | - |
| 时尚表业 | 44,856.44 | 1.02 | - | - | - | - |
| 酒业 | 61,817.26 | 1.40 | | | | |
| 其他经营管理服务 | 3,120.22 | 0.07 | 4,864.78 | 0.11 | 9,530.19 | 0.28 |
| （二）物业开发与销售 | 1,717,518.46 | 38.99 | 1,921,915.15 | 44.79 | 1,469,737.31 | 43.51 |
| （三）商业综合运营管理与物业综合服务 | 158,237.41 | 3.59 | 155,862.94 | 3.63 | 115,317.87 | 3.41 |
| 其中：度假村业务 | 49,673.42 | 1.13 | 94,779.15 | 2.21 | 82,044.94 | 2.43 |
| 商业综合及物业综合服务 | 108,563.99 | 2.46 | 61,083.79 | 1.42 | 33,272.93 | 0.99 |
| **营业收入合计** | **4,405,075.96** | **100.00** | **4,291,222.81** | **100.00** | **3,377,719.67** | **100.00** |

发行人主营业务分为产业运营板块、物业开发与销售和商业经营管理与物业租赁服务三个部分，产业运营板块和物业开发与销售板块是发行人营业收入的主要来源。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，发行人分别实现营业收入 3,377,719.67 万元、4,291,222.81 万元和 4,405,075.96 万元。近三年发行人营业毛利率分别为 25.72%、26.83%和 24.50%，近三年毛利率波动幅度小，重大资产重组后发行人盈利能力稳定。

2、期间费用

发行人的期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用，2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人的期间费用分别为 312,702.18 万元、453,283.85 万元和 524,723.28 万元，占发行人营业收入的比例分别 9.26%、10.56%和 11.91%，期间费用整体呈增长趋势。2020 年度公司期间费用比上年度增长 71,439.43 万元，增

幅 15.76%。其中，销售费用增加 23,386.84 万元，增幅 15.34%，发行人销售费用主要以职工薪酬、推广服务费和销售代理服务费为主，销售费用增加主要是与营收同比例增加；管理费用增加 40,954.35 万元，增幅 17.94%，主要系公司并购业务规模扩大所致；财务费用增加 7,098.24 万元，增幅 9.79%，主要系公司年度平均债务规模扩大所致。

**报告期内发行人期间费用情况**

| 项目 | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 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 |
| 销售费用 | 175,822.56 | 3.99% | 152,435.72 | 3.55% | 120,753.98 | 3.58% |
| 管理费用 | 269,284.78 | 6.11% | 228,330.43 | 5.32% | 154,207.01 | 4.57% |
| 财务费用 | 79,615.94 | 1.81% | 72,517.70 | 1.69% | 37,741.18 | 1.12% |
| **合计** | **524,723.28** | **11.91%** | **453,283.85** | **10.56%** | **312,702.18** | **9.26%** |

3、投资收益

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人投资收益分别为 78,489.21 万元、22,584.46 万元和 154,688.13 万元。2019 年公司投资收益较 2018 年减少 55,904.75 万元，降幅 71.23%，主要系处置可供出售金融资产取得的投资收益减少所致，2020 年公司投资收益较 2019 年增加 132,103.67 万元，增幅 584.93%，主要系报告期内分步收购子公司确认的投资收益以及确认联合营的投资收益增加导致。公司近三年投资收益明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 51,484.60 | 7,252.35 | 7,142.81 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | -1,582.26 | -2,932.39 | - |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | 6,372.41 | 7,023.78 | - |
| 其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入 | - | - | - |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入 | 1.28 | 956.21 | - |
| 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 |
| 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 | - | - | 928.39 |
| 可供出售金融资产在持有期间的投资收益 | - | - | 8,670.12 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | - | - | 60,216.44 |
| 处置交易性金融资产取得的投资 | 15,253.58 | 4,497.50 | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 处置其他非流动金融资产取得的投资收益 | -69.92 | - | - |
| 分步实现控制权后，原股权按公允价值重新计量产生的利得 | 83,274.18 | - | - |
| 偿还交易性金融负债取得的投资 | -193.50 | 5,752.38 | - |
| 处置衍生金融资产取得的投资收益 | - | - | -606.32 |
| 其他 | 147.76 | 34.62 | - |
| **合计** | **154,688.13** | **22,584.46** | **78,489.21** |

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）取得的投资收益为 928.39 万元，2019 年度，发行人处置交易性金融资产取得的投资收益为 4,497.50 万元。该部分投资收益系发行人黄金租赁业务产生。

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，发行人营业外收入分别为 14,342.74 万元、20,816.81 万元及 36,453.49 万元，营业外收入占利润总额的比例分别为 3.12%、3.85%和 6.91%。营业外收入的主要构成为政府补助、赔偿所得及其他。2019 年度公司营业外收入比 2018 年度增加 6,474.07 万元，增幅 45.14%，主要系政府补偿增加和其他部分增加。2020 年度公司营业外收入比 2019 年度增加 15,636.68 万元，增幅 75.12%，主要系政府补偿增加和赔偿所得增加。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。近三年发行人政府补助明细如下：

**发行人近三年政府补助明细**

单位：万元

| **项目** | 2020 年度 | **2019 年度** | **2018 年度** |
|---|---|---|---|
| 财政奖励和企业扶持金 | 7,984.23 | 10,894.67 | 9,111.52 |
| 增值税返还 | 114.68 | - | 2,915.77 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 税费返还 | 1,181.01 | 354.28 | - |
| 职业培训补贴 | 66.21 | 5.80 | 764.44 |
| 其他与日常活动有关的政府补助 | 7,585.25 | - | - |
| 其他 | 6,860.19 | 3,716.32 | 606.81 |
| **合计** | 23,791.56 | **14,971.07** | **13,398.54** |

**（六）运营效率分析**

**发行人营运能力指标**

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 应收账款周转率（次/年） | 35.60 | 43.79 | 47.82 |
| 存货周转率（次/年） | 0.86 | 0.88 | 1.14 |

1、应收账款周转率

2018 年、2019 年度和 2020 年度，发行人应收账款周转率分别为 47.82、43.79 和 35.60，报告期内，公司的应收账款周转率呈波动趋势。

2、存货周转率

2018 年、2019 年度和 2020 年度，发行人存货周转率分别为 1.14、0.88 和 0.86。报告期内，公司的存货周转率较为稳定。

# 五、发行人有息债务情况

**1、有息负债余额的期限结构**

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 2020 年末，发行人有息债务余额为 363.42 亿元，近三年有息债务明细如下：

**近三年发行人的有息债务情况**

单位：亿元

| 项目 | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 63.03 | 17.34% | 42.19 | 15.84% | 31.60 | 14.89% |
| 应付短期融资券 | - | - | 10.00 | 3.75% | 10.00 | 4.71% |
| 一年内到期的非流动负债 | 81.19 | 22.34% | 59.88 | 22.48% | 31.99 | 15.07% |
| 长期借款 | 161.18 | 44.35% | 98.36 | 36.92% | 88.79 | 41.85% |
| 应付债券 | 38.00 | 10.46% | 26.00 | 9.76% | 20.00 | 9.43% |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 其他非流动负债 | 20.00 | 5.50% | 30.00 | 11.26% | 29.80 | 14.04% |
| **合计** | **363.42** | **100.00%** | **266.43** | **100.00%** | **212.18** | **100.00%** |

**2、有息负债余额的担保结构**

截至 2020 年末，发行人有息负债余额为 363.42 亿元，有息负债余额担保结构如下：

**发行人 2020 年末有息负债余额的担保结构**

单位：亿元

| 借款性质 | 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 | 应付债券 | 其他非流动负债 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 质押借款 | - | - | 0.50 | 33.68 | - | - | **34.18** |
| 抵押借款 | 0.10 | - | 25.44 | 68.48 | - | - | **94.02** |
| 保证借款 | 1.51 | - | 55.25 | 35.31 | - | - | **92.07** |
| 信用借款 | 61.42 | - | - | 23.72 | 38 | 20 | **143.14** |
| **合计** | **63.03** | **0** | **81.19** | **161.19** | **38** | **20** | **363.42** |

**3、债券及债务融资工具发行情况**

截至募集说明书摘要签署日，发行人已发行尚未兑付债务融资工具发行情况如下表所示：

单位：亿元

| 证券名称 | 主体评级 | 票面利率 | 证券类别 | 发行日期 | 发行年限 | 发行规模 | 当前余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21 豫园商城 MTN002 | AAA | 4.12% | 中期票据 | 2021-04-09 | 3 | 13.00 | 13.00 |
| 21 豫园商城 SCP002 | AAA | 2.99% | 超短期融资券 | 2021-08-17 | 0.25 | 10.00 | 10.00 |
| 21 豫园商城 MTN001 | AAA | 4.00% | 中期票据 | 2021-01-18 | 3 | 10.00 | 10.00 |
| 20 豫园 S4 | AAA | 3.28% | 一般公司债 | 2020-08-25 | 1 | 3.00 | 3.00 |
| 20 豫园 03 | AAA | 3.80% | 一般公司债 | 2020-08-25 | 3 | 13.00 | 13.00 |
| 20 豫园商城 MTN001 | AAA | 3.94% | 中期票据 | 2020-07-22 | 3 | 10.00 | 10.00 |
| 20 豫园 01 | AAA | 3.60% | 一般公司债 | 2020-02-19 | 5 | 19.00 | 19.00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19 豫园 01 | AAA | 4.95% | 一般公司债 | 2019-11-26 | 5 | 6.00 | 6.00 |
| 19 豫园商城 MTN001 | AAA | 4.53% | 中期票据 | 2019-07-16 | 3 | 10.00 | 10.00 |
| 18 豫园 01 | AAA | 4.97% | 一般公司债 | 2018-11-22 | 5 | 20.00 | 20.00 |
| 18 豫园商城 MTN002 | AAA | 5.50% | 中期票据 | 2018-09-11 | 3 | 10.00 | 10.00 |
| **合计** | | | | | | **124.00** | **124.00** |

## 六、发行本期债券后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 12 月 31 日；

2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 20 亿元；

3、假设本期债券募集资金净额 20 亿元计入 2020 年 12 月 31 日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金中的 16 亿元用于偿还到期债务（全部为流动债务），4 亿元用于补充流动资金；

5、假设本期债券发行在 2020 年 12 月 31 日完成。

基于上述假设，本次债券发行对发行人合并财务报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

| 项目 | 2020 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|
| | 模拟前 | 模拟后 | 变化 |
| 流动资产合计 | 6,599,103.39 | 6,639,103.39 | 40,000.00 |
| 非流动资产合计 | 4,625,615.57 | 4,625,615.57 | - |
| 资产总计 | 11,224,718.96 | 11,264,718.96 | 40000.00 |
| 流动负债合计 | 4,664,129.22 | 4,504,129.22 | -160,000.00 |
| 非流动负债合计 | 2,554,013.65 | 2,714,013.65 | 200,000.00 |
| 负债合计 | 7,218,142.87 | 7,258,142.87 | 40,000.00 |
| 所有者权益 | 4,006,576.09 | 4,006,576.09 | - |
| 资产负债率 | 64.31% | 64.43% | 0.12% |
| 流动比率 | 1.41 | 1.47 | 0.06 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 速动比率 | 0.54 | 0.57 | 0.03 |

# 七、或有事项

## （一）对外担保情况

截至 2020 年末，发行人不存在对外担保事项。

## （二）未决诉讼和仲裁情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在重大未决诉讼及仲裁事项。

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”）及发行人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。2019 年 6 月法院一审判决驳回南通三建对青岛星泓商贸的诉求，南通三建再次提起上诉。2020 年 4 月 7 日该案审结，维持原判。

## （三）其他或有事项

截至 2020 年末，发行人不存在其他或有事项。

# 八、资产受限制情况

截至 2020 年末，发行人受限制资产账面价值总计 1,892,452.81 万元，占发行人总资产的比例为 16.86%，占发行人净资产的比例为 47.23%。

发行人受限制资产明细分类及性质如下：

单位：万元

| 项目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
|---|---|---|
| 货币资金 | 235,238.95 | 预售房款以及其他各项履约保证金 |
| 应收账款 | 2,401.11 | 为长期借款提供质押 |

| | | |
|---|---|---|
| 存货 | 1,028,913.68 | 为银行借款提供抵押 |
| 投资性房地产 | 538,311.50 | 为银行借款提供抵押 |
| 固定资产 | 61,269.57 | 为银行借款提供抵押 |
| 无形资产 | 9,921.70 | 为银行借款提供抵押 |
| 在建工程 | 16,396.29 | 为银行借款提供抵押 |
| **合计** | 1,892,452.81 | - |

## 九、资产负债表日后事项

截至 2020 年末，公司无应披露未披露的资产负债表日后事项。

## 十、其他重大事项

（一）重大资产重组对发行人财务状况的影响

公司于 2018 年 1 月 31 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“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，公司本次发行股份购买资产暨关联交易事项获得有条件通过，上市公司已对所附条件予以落实。

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。

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。

1、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。

**发行人 2016—2017 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 |
| **流动资产合计** | **3,862,987.89** | **4,054,717.82** |
| 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 |
| **非流动资产合计** | **2,649,597.65** | **2,670,296.35** |
| **资产总计** | **6,512,585.54** | **6,725,014.17** |
| 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 |

| 项目 | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- |
| 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 |
| **流动负债合计** | **2,923,208.59** | **3,438,723.49** |
| 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 |
| **非流动负债合计** | **984,354.39** | **1,276,894.78** |
| **负债合计** | **3,907,562.98** | **4,715,618.27** |
| **归属于母公司所有者权益合计** | **2,393,133.11** | **1,894,739.72** |
| 少数股东权益 | 211,889.45 | 114,656.18 |
| **所有者权益合计** | **2,605,022.56** | **2,009,395.90** |
| **负债和所有者权益总计** | **6,512,585.54** | **6,725,014.17** |

**发行人 2016—2017 年备考合并利润表**

单位：万元

| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 |
| --- | --- | --- |
| **一、营业总收入** | **3,150,702.46** | **2,288,764.48** |
| 其中：营业收入 | 3,150,702.46 | 2,288,764.48 |
| **二、营业总成本** | **2,774,239.27** | **2,142,094.53** |
| 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 | - |
| **三、营业利润（亏损以“—”号填列）** | **430,446.83** | **198,824.62** |

| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 |
| --- | --- | --- |
| 加：营业外收入 | 11,037.60 | 8,230.82 |
| 减：营业外支出 | 1,420.80 | 2,746.51 |
| **四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）** | **440,063.63** | **204,308.93** |
| 减：所得税费用 | 106,476.92 | 63,004.45 |
| **五、净利润（净亏损以“－”号填列）** | **333,586.70** | **141,304.48** |
| 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 |
| **六、其他综合收益的税后净额** | **-11,010.73** | **154,499.16** |
| **七、综合收益总额** | **322,628.08** | **298,849.85** |
| 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 |

2、主要会计科目分析

（1）货币资金

**发行人 2016—2017 年备考货币资金明细**

单位：万元

| 项目 | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- |
| 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 |
| 合计 | 1,055,870.81 | 743,754.33 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 36,843.71 | 19,956.05 |

2017 年末货币资金账面价值为 1,055,870.81 万元。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。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日，发行人受限货币资金分别为 23.46 亿元和 21.30 亿元。受限货币资金主要为预售房款监管资金，截至 2016 年末和截至 2017 年末的金额分别为 22.84 亿元和 17.56 亿元。根据有关法规，若干项目公司需要将部分预售房款存放于指定银行账户。于预售完成前，存放于该等托管账户的收入只可在预先获得有关地方机关的批准下，用作购买建筑材料、器材、缴付中期建筑工程款项及缴付税款等指定用途。

（2）存货

**发行人 2016—2017 年备考存货明细**

单位：万元

| 项目 | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- |
| 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 |
| **合计** | **2,347,396.88** | **2,832,901.11** |

其中开发成本明细为：

**发行人 2016—2017 年备考开发成本明细**

单位：万元

| 项目 | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- |
| 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 |
| 合计 | 1,633,293.93 | 2,230,619.07 |

2017 年末存货账面价值为 2,347,396.88 万元。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。

（3）短期借款

**发行人 2016—2017 年备考短期借款明细**

单位：万元

| 项目 | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- |
| 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** | **250,000.00** | **183,300.00** |

2017 年末短期借款账面价值为 250,000.00 万元。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。

（4）应付账款

2017 年末应付账款账面价值为 35.42 亿元，较 2016 年末增加 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。

（5）预收款项

2017 年末预收款项账面价值为 89.59 亿元，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。

（6）应交税费

2017 年末应交税费账面价值为 223,776.97 万元。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。

**发行人 2016—2017 年备考应交税费明细**

单位：万元

| 项目 | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 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** | 223,776.97 | 116,031.62 |

（7）其他流动负债

2017 年末其他流动负债账面价值为 1,076.84 万元。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。

（8）长期借款

2017 年末长期借款账面价值为 672,567.46 万元。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。

（9）其他非流动负债

2017 年末其他非流动负债账面价值为 140,000.00 万元。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。

（10）营业收入和营业成本

**发行人 2016—2017 年备考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 |
| **合计** | **3,150,702.46** | **100.00** | **2,341,633.87** | **100.00** | **2,288,764.48** | **100.00** | **1,792,187.66** | **100.00** |

2017 年度营业收入和营业成本分别为 3,150,702.46 万元和 2,341,633.87 万元。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。

（11）税金及附加

**发行人 2016—2017 年备考税金及附加明细**

单位：万元

| 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 |
| **合计** | **164,222.68** | **96,331.21** |

（12）财务费用

**发行人 2016—2017 年备考财务费用明细**

单位：万元

| 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 年度财务费用合计 40,869.58 万元。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。

（13）公允价值变动收益

**发行人 2016—2017 年备考公允价值变动收益明细**

单位：万元

| 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合计 10,993.41 万元。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。

（14）投资收益

**发行人 2016—2017 年备考投资收益明细**

单位：万元

| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|---|---|---|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 31,371.39 | 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 | - | - |
| **合计** | **42,289.58** | **-8,343.44** |

2017 年度投资收益合计 42,289.58 万元。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。

3、此次重大资产重组对公司财务指标影响的分析表

**本次重组交易对发行人主要财务指标影响情况**

| | 本次交易前（合并） | 本次交易后（备考合并） |
|---|---|---|
| **财务指标** | **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 |

此次重大资产重组完成后，公司的资产与负债都因并入 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

**本次重组交易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 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 本次交易前（合并） | | 本次交易后（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 | - | - |
| 衍生金融资产 | 1,374.86 | 0.06 | 1,374.86 | 0.02 | - | - |
| 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 | 873.50 | 0.04 | 873.50 | 0.01 | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 应收股利 | 69.37 | 0.00 | 69.37 | 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 |
| 其他流动资产 | 44,183.94 | 1.83 | 123,347.64 | 1.89 | 79,163.70 | 179.17 |
| **流动资产合计** | **716,708.87** | **29.72** | **3,862,987.89** | **59.32** | **3,146,279.02** | **438.99** |
| 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 | - | - |
| 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 |
| **非流动资产合计** | **1,694,859.86** | **70.28** | **2,649,597.65** | **40.68** | **954,737.79** | **56.33** |
| **资产总计** | **2,411,568.72** | **100.00** | **6,512,585.54** | **100.00** | **4,101,016.82** | **170.06** |

本次交易后，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：

**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 | 本次交易后，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，均系经营性其他应收款项 |
| 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

**本次重组交易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 | | | | 变化额 | 变化率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 本次交易前（合并） | | 本次交易后（备考合并） | | | |
| | 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 | 180,302.28 | 14.17 | 180,302.28 | 4.61 | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 计入当期损益的金融负债 | | | | | | |
| 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 |
| 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 | - |
| **流动负债合计** | **701,060.35** | **55.10** | **2,923,298.59** | **74.81** | **2,222,238.24** | **316.98** |
| 长期借款 | 308,356.67 | 24.24 | 672,567.46 | 17.21 | 364,210.79 | 118.11 |
| 长期应付款 | 1,159.33 | 0.09 | 1,159.33 | 0.03 | - | - |
| 长期应付职工薪酬 | 751.07 | 0.06 | 751.07 | 0.02 | - | - |
| 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 | - | - |
| **非流动负债合计** | **571,220.19** | **44.90** | **984,354.39** | **25.19** | **413,134.20** | **72.32** |
| **负债合计** | **1,272,280.54** | **100.00** | **3,907,562.98** | **100.00** | **2,635,282.44** | **207.13** |

本次交易后，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：

**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 | 本次交易后，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 | 本次交易后，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（单位：万元）

**本次重组交易对发行人利润表科目影响情况**

单位：万元、%

| | 2017年度 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 本次交易前（合并） | | 本次交易后（备考合并） | | 变化额 | 变化率 |
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **1,711,124.68** | **100.00** | **3,150,702.46** | **100.00** | **1,439,577.78** | **84.13** |
| 其中：营业收入 | 1,711,124.68 | 100.00 | 3,150,702.46 | 100.00 | 1,439,577.78 | 84.13 |
| **二、营业总成本** | **1,665,126.44** | **97.31** | **2,774,239.27** | **88.05** | **1,109,112.83** | **66.61** |
| 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 |
| **三、营业利润** | **81,779.67** | **4.78** | **430,446.83** | **13.66** | **348,667.15** | **426.35** |
| 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 |
| **四、利润总额** | **86,920.03** | **5.08** | **440,063.63** | **13.97** | **353,143.60** | **406.29** |
| 减：所得税费用 | 21,146.41 | 1.24 | 106,476.92 | 3.38 | 85,330.51 | 403.52 |
| **五、净利润** | **65,773.61** | **3.84** | **333,586.70** | **10.59** | **267,813.09** | **407.17** |
| 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，本次重组完成后，标的资产的注入将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将能够得到一定提升，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，本次重组完成后，发行人整体毛利率水平也将得到提升。

4、偿债能力指标情况

**本次重组交易对发行人偿债能力指标影响情况**

单位：万元

| **财务指标** | **本次交易前（合并）** | **本次交易后（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% |

本次交易后，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。本次交易后，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

**本次重组交易对发行人盈利能力指标影响情况**

单位：万元

| 财务指标 | 本次交易前（合并） | 本次交易后（备考合并） |
|---|---|---|
| | 2017年度 | |
| 毛利率 | 16.02% | 25.68% |
| 净利润率 | 3.84% | 10.59% |

本次交易后，发行人备考合并毛利率、净利润率相对本次交易前均有提升，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。

截至 2020 年末，公司无其他应披露未披露的重大事项。

# 第五节 募集资金运用

## 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会于 2020 年 3 月 20 日召开的第十届董事会第五次会议审议通过，并经公司 2019 年年度股东大会于 2020 年 4 月 22 日审议通过，并经中国证监会证监许可【2020】1643 号文注册，本期债券发行总额不超过 60 亿元，采取分期发行。

本期债券发行人将于监管银行处开设专项资金账户，用于存放本期债券的募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人承诺，本期债券募集资金不得转借他人，募集资金仅用于募集说明书中限定的用途，即用于偿还公司债务和补充流动资金。

## 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不低于 80%比例的募集资金用于偿还公司债务，剩余部分用于补充流动资金，补充流动资金的比例不超过 20%。本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还公司债务和补充流动资金等的具体金额。

### （一）偿还公司债务

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不低于 80%比例的募集资金用于偿还公司债务，包括银行借款及其他债务融资工具。根据发行人及子公司经营状况及债务情况，发行人初步拟定的还款计划如下：

1、银行借款

单位：万元

| 借款银行 | 贷款金额 | 贷款到期时间 |
| --- | --- | --- |
| 北京银行 | 18,000 | 2021/7/16 |
| 北京银行 | 12,000 | 2021/7/16 |
| 工商银行 | 20,000 | 2021/7/21 |

| 借款银行 | 贷款金额 | 贷款到期时间 |
| --- | --- | --- |
| 中国银行 FTE | 18,500 | 2021/7/21 |
| 邮储银行 | 10,000 | 2021/7/23 |
| 浙商银行 | 20,000 | 2021/7/30 |
| 兴业银行 | 20,000 | 2021/8/17 |
| 平安银行 FTE | 1,434.57（美元） | 2021/8/17 |
| 招商银行 | 40,000 | 2021/8/24 |
| 汇丰银行 | 20,000 | 2021/8/23 |

注；除平安银行借款外其余均为人民币贷款。

2、其他债务融资工具

单位：万元

| 债券名称 | 当前余额 | 票面利率 | 到期日期 |
| --- | --- | --- | --- |
| 21 豫园商城 SCP002 | 100,000 | 2.99% | 2021-08-17 |
| 20 豫园 S4 | 30,000 | 3.28% | 2021-08-27 |
| **合计** | **130,000** | - | - |

因本期债券的发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕，募集资金到账后，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还有息债务的具体事宜，同时偿还的计息债务不局限于以上列明的债务。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，可将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

**（二）补充流动资金**

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 20%比例的募集资金用于补充流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

## 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司 CFO 批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如

国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

若发行人将暂时闲置的募集资金进行现金管理，发行人承诺在现金管理工具到期后，将此部分闲置的募集资金返还至当期债券募集资金专用账户。对于返还的募集资金，公司可按照资金使用计划使用或继续用于现金管理。

## 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人将严格按照《募集说明书》的约定对募集资金进行使用，若根据公司实际资金安排需要作出调整的，发行人将严格履行相关内部程序，经债券持有人会议审议通过后执行，并及时进行信息披露。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人聘请监管银行担任本期债券募集资金专项账户的监管人，在监管人的营业机构开立募集资金专项账户，用于募集资金接收、存储、划转。发行人委托监管人、受托管理人对专户进行监管，监管人、受托管理人同意接受委托。

发行人应于本期债券发行首日之前在监管人的营业机构开设独立于发行人其他账户的募集资金专项账户，用于募集资金接收、存储、划转。

发行人成功发行本期债券后，需将全部募集款项净额（募集资金扣除按照约定需支付给主承销商的费用后的余额）划入募集资金专项账户，接受监管人、受托管理人对募集资金的监管。监管人及受托管理人有权随时查询募集资金专项账户内的资金及其使用情况。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人负债结构的影响

若本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，假设本期债券发行在2020 年 12 月 31 日完成，则本公司流动负债占负债总额的比例将由本期债券发行前的 64.62%下降至 62.06%，这将改善公司的负债结构，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

### （二）对发行人短期偿债能力的影响

若本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，假设本期债券发行在2020年年12月31日完成且不涉及存货余额的变动，募集资金中偿还的到期债务全部为公司短期债务，则本公司的流动比率、速动比率将由本期债券发行前的1.41、0.54分别增加至1.47、0.57，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力将有所增强。

本期债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，使公司的资产负债期限结构得以优化，拓展了公司的融资渠道，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于房地产业务，不用于购置土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

## 八、前次公开发行公司债券的募集资金使用情况

发行人前次公开发行公司债券的募集资金使用情况如下：

经中国证监会“证监许可【2018】1831号”文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币45.00亿元（含45.00亿元）的公司债券。发行人分别于2018年11月、2019年11月和2020年2月发行规模为20.00亿元、6.00亿元和19.00亿元的公司债券。截至本募集说明书签署日，发行人上述核准范围内的45.00亿元公司债券已发行完毕，无剩余额度。

上述债券信息如下：

| 债券简称 | 发行日期 | 发行规模（亿元） | 票面利率（%） | 期限（年） | 募集资金用途 |
|---|---|---|---|---|---|
| 18豫园01 | 2018-11-22 | 20.00 | 4.97 | 3+2 | 偿还有息债务、补充流动资金 |
| 19豫园01 | 2019-11-26 | 6.00 | 4.95 | 5 | |
| 20豫园01 | 2020-02-19 | 19.00 | 3.60 | 3+2 | |
| **合计** | | **45.00** | | | |

经中国证监会证监许可【2020】1643 号文注册，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过 60 亿元的公司债券。发行人于 2020 年 8 月发行规模为 16 亿元的公司债券。

上述债券信息如下：

| 债券简称 | 发行日期 | 发行规模（亿元） | 票面利率（%） | 期限（年） | 募集资金用途 |
|---|---|---|---|---|---|
| 20 豫园 03 | 2020-8-25 | 13.00 | 3.80 | 2+1 | 偿还有息债务、补充流动资金 |
| 20 豫园 S4 | 2020-8-25 | 3.00 | 3.28 | 1 | |
| **合计** | | **16.00** | | | |

上述公司债券募集资金已全部使用完毕，且募集资金均按照募集说明书的约定用于偿还公司有息债务和补充流动资金。

# 第六节 备查文件

## 一、备查文件目录

除募集说明书及其摘要披露资料外，发行人将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

1、发行人最近三年的财务报告和审计报告；

2、海通证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司和中信证券股份有限公司分别出具的主承销商核查意见；

3、上海市锦天城律师事务所出具的法律意见书；

4、中诚信国际信用评级有限责任公司出具的资信评级报告；

5、债券持有人会议规则；

6、债券受托管理协议。

## 二、查阅时间

交易日上午 9：30-11：30，下午 14：00-17：00。

## 三、查阅地点

自募集说明书摘要公告之日，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件，亦可访问上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）或发行人网站（http://www.yuyuantm.com.cn）查阅部分相关文件。