



上海豫园旅游商城股份有限公司

SHANGHAI YUYUAN TOURIST MART CO., LTD.

注册地址：中国上海市文昌路 19 号



公开发行公司债券募集说明书

(2009 年会后事项稿)

股票简称：豫园商城

股票代码：600655

保荐人（主承销商）



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

注册地址：上海市淮海中路 98 号

二零零九年七月

声 明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行公司债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，公司债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期公司债券的合格投资者均视同自愿接受本募集说明书对债券持有人会议规则、债券受托管理协议、专项偿债资金管理制度、专项偿债账户监管协议和房地产抵押合同的约定。

除发行人和保荐人外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

一、发行人本期公司债券评级为AAA；债券上市前，发行人最近一期末的净资产为340,014.73万元（合并报表中归属于母公司所有者的权益）；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为44,098.76万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计不少于本期公司债券一年利息的1.5倍。

本期公司债券面向全市场发行（含个人投资者）；发行完成后，该债券可同时在竞价交易系统、大宗交易系统和固定收益平台挂牌上市。

二、受宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。鉴于本期公司债券计息方式采用固定利率且期限较长，市场利率的波动将会给投资者实际投资收益水平带来一定程度的不确定性。

三、本期公司债券发行结束后将在上交所和适用法律及监管部门许可的其他交易所上市。由于公司债券发行目前处于试点阶段，可能会出现公司债券交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，从而使公司债券缺乏流动性。

四、发行人聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期发行公司债券的资信情况进行评级。根据新世纪评估出具的《上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券信用评级报告》【新世纪债评（2009）010081】，发行人主体信用等级为 **AA-**，该级别反映发行人对短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强；经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小。其中，“-”是对该信用等级进行微调，表示信用等级略低于 **AA** 级。本期公司债券的信用等级为 **AAA**。该级别反映了发行人对本期公司债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

五、本期公司债券采用抵押担保形式，发行人及其子公司将通过法律上的适当手续将合法拥有的部分房地产作为抵押资产进行抵押，以保障本期公司债券的本息按照约定如期足额兑付，一旦债券发行人出现偿债困难，则变卖这部分财产以清偿债务。另外，发行人还安排了一系列偿债保障措施来切实维护债券持有人利益。

六、2006 年度、2007 年度及 2008 年度，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 23,423.00 万元、76,018.06 万元及 32,855.22 万元，2008 年度较 2007 年度下降 56.78%，主要原因是 2007 年度公司确认了庙前广场股权转让收益 4.22 亿元，导致公司 2007 年度归属于母公司所有者的净利润较常年高。但庙前广场股权转让收益是公司投资数年的商业房产开发一次性成功转让，这部分收益的获得不具有可持续性。

目 录

释 义	6
-----------	---

第一节 发行概况	9
----------------	---

一、公司债券发行批准情况.....	9
二、公司债券发行核准情况.....	9
三、本期公司债券发行的基本情况及发行条款	9
四、本期公司债券上市安排.....	12
五、本次发行的有关当事人.....	13

第二节 风险因素	17
----------------	----

一、与本期公司债券相关的风险	17
二、与发行人相关的风险	18

第三节 发行人的资信状况	21
--------------------	----

一、资信评级机构及其对本期公司债券的信用评级情况.....	21
二、信用评级报告的主要事项	21
三、发行人资信状况	23

第四节 担保.....	25
-------------	----

一、抵押人设定的抵押资产	25
二、抵押担保的主债权及法律关系	28
三、抵押担保范围和抵押权的效力	28
四、抵押资产的追加	29
五、抵押资产的登记、变更登记及注销登记	29
六、抵押资产的占管	30

七、抵押资产的保险	31
八、抵押权的实现	31
九、抵押人的声明与承诺	32
十、合同生效条件	33
第五节 偿债计划及其他保障措施	34
一、偿债计划	34
二、偿债保障措施	39
三、违约责任	43
第六节 债券持有人会议	44
一、债券持有人行使权利的形式	44
二、债券持有人会议规则的主要内容	44
第七节 债券受托管理人	52
一、受托管理人聘任及受托管理协议签订情况	52
二、债券受托管理协议的主要内容	52
第八节 发行人基本情况	59
一、发行人设立及上市情况	59
二、发行人股本变化情况	60
三、发行人对外股权投资变化情况	64
四、发行人主要股东情况	67
六、控股股东和实际控制人的基本情况	71
七、董事、监事、高级管理人员的基本情况	74
八、发行人主营业务	77
第九节 财务会计信息	90

一、最近三年及一期会计报表	90
二、发行人最近三年的主要财务指标	99
三、发行人最近三年财务状况分析	101
四、发行人最近一期财务状况分析	106
五、公司其他财务状况事项	107
第十节 募集资金运用	113
一、本期公司债券募集资金数额	113
二、本期公司债券募集资金运用计划	113
三、本期公司债券募集资金运用对财务状况和经营成果的影响	113
第十一节 其他重要事项	114
一、对外担保情况	114
二、未决诉讼或仲裁事项	114
三、其他重要事项	114
第十二节 董事及有关中介机构声明	115
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明	115
二、保荐人（主承销商）声明	118
第十三节 备查文件	123
一、备查文件	123
二、查询地点及查询方式	123

释 义

本募集说明书中除另有所指，下列词语具有如下含义：

豫园商城/公司/本公司/发行人	指	上海豫园旅游商城股份有限公司
亚一金店	指	上海亚一金店有限公司
老庙黄金	指	上海老庙黄金有限公司
商业投资	指	上海豫园商业投资有限公司（原上海复星商业投资有限公司）
豫园房产	指	上海豫园商城房地产发展有限公司（原上海豫城房地产经营开发公司）
豫园集团	指	上海豫园（集团）有限公司
庙前广场	指	上海城隍庙广场置业有限公司
童涵春药业	指	上海童涵春堂药业股份有限公司
旅服公司	指	上海豫园旅游服务有限公司
招金矿业	指	招金矿业股份有限公司
德邦证券	指	德邦证券有限责任公司
复星医药	指	上海复星医药（集团）股份有限公司
复地	指	复地（集团）股份有限公司
复星物业	指	上海复星物业管理有限公司
复星产业	指	上海复星产业投资有限公司
友谊复星	指	上海友谊复星（控股）有限公司
复地投资	指	上海复地投资管理有限公司
南钢联	指	南京钢铁联合有限公司
南钢股份	指	南京钢铁股份有限公司
唐山建龙	指	唐山建龙实业有限公司
华夏矿业	指	北京华夏建龙矿业科技有限公司
国药控股	指	国药控股有限公司
国药股份	指	国药集团药业股份有限公司
YU GARDEN INVESTMENTS LTD	指	一家根据巴巴多斯岛法律设立的有限公司 (注册地址Erin Court, Bishop's Court Hill, St. Michael, Barbados, 公司注册号为：26362)
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一年以上期限内还本付息的有价证券
本期公司债券	指	本次发行规模为5亿元的上海豫园旅游商城股份有限公司2008年第一期公司债券
本金和一年期利息	指	本期公司债券本金+本金与票面利率乘积，未到期本息余额亦为此意
本次发行	指	发行不超过人民币10亿元公司债券的行为
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本期公司债券之投资者

债券持有人会议规则/《债券持有人会议规则》/本规则	指	《上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券持有人会议规则》
保荐人/主承销商/债券受托管理人/受托管理人/海通证券	指	海通证券股份有限公司
债券受托管理协议/《债券受托管理协议》/本协议	指	《上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券受托管理协议》
监管协议/《专项偿债账户监管协议》/专项偿债账户监管协议	指	《上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券专项偿债账户监管协议》
专项偿债资金管理制度	指	《上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券专项偿债资金管理制度》
房地产抵押合同/《房地产抵押合同》	指	上海豫园旅游商城股份有限公司（债务人及抵押人）与海通证券股份有限公司（代理上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券持有人抵押权益之抵押权人）之房地产抵押合同；上海豫园商城房地产发展有限公司（抵押人）与海通证券股份有限公司（代理上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券持有人抵押权益之抵押权人）之房地产抵押合同；上海豫园旅游服务有限公司（抵押人）与海通证券股份有限公司（代理上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券持有人抵押权益之抵押权人）之房地产抵押合同
抵押人	指	上海豫园旅游商城股份有限公司及其子公司上海豫园商城房地产发展有限公司和上海豫园旅游服务有限公司
抵押权人	指	海通证券股份有限公司（代理上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券持有人抵押权益之抵押权人）
《法律意见书》	指	《关于上海豫园旅游商城股份有限公司公开发行不超过人民币 10 亿元公司债券的法律意见书》及《关于上海豫园旅游商城股份有限公司公开发行不超过人民币 10 亿元公司债券的补充法律意见书》
本次信用评级报告	指	《上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券信用评级报告》【新世纪债评（2009）010081】
《资产评估报告》/资产评估报告	指	《上海豫园旅游商城股份有限公司部分资产债务担保项目资产评估报告书》(信资评报字【2008】第 337 号)

募集说明书/本募集说明书/《募集说明书》	指	公司本次发行公司债券的募集说明书
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《试点办法》	指	《公司债券发行试点办法》
新企业会计准则/新准则	指	中华人民共和国财政部于2006年2月15日颁布，并于2007年1月1日施行的企业会计准则体系的统称
旧企业会计准则/旧准则	指	在2006年2月15日之前，中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则体系
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和承销商组成的承销团
发行人律师/瑛明律师事务所	指	上海市瑛明律师事务所
资信评级机构/新世纪评估	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
立信评估公司	指	上海立信资产评估有限公司
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
交易所/上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
交易日	指	上海证券交易所正常营业日
报告期/最近三年及一期/近三年及一期	指	2006年、2007年、2008年及2009年1-3月
元	指	人民币元

特别说明：本募集说明书中部分财务数据尾数合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于采用四舍五入的运算法则造成的。

第一节 发行概况

本次发行公司债券募集说明书是根据《公司法》、《证券法》、《试点办法》等法律、法规及本公司实际情况编写，旨在向投资者提供本公司基本情况和本次发行的详细资料。

本次发行的公司债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除本公司董事会和保荐人（主承销商）外，没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中列载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

一、公司债券发行批准情况

（一）2007年12月7日，公司第五届董事会第三十一次会议审议通过了《关于发行不超过人民币10亿元公司债券的议案》，并提交公司2007年第六次股东大会（临时会议）审议。

（二）2007年12月31日，公司召开第六次临时股东大会，审议通过了《关于发行不超过人民币10亿元公司债券的议案》及《关于授权董事会全权办理本次公司债券发行相关事宜的议案》。两项议案主要包括公司债券的发行规模、向股东配售安排、债券期限、募集资金用途、决议的有效期、对董事会的授权、分期发行安排等事项。

（三）2008年1月11日，公司召开第六届董事会第二次会议，会议审议通过了《关于发行不超过人民币10亿元的公司债券议案》及《关于授权董事会全权办理本次公司债券发行相关事宜的议案》，议案主要涉及本期公司债券的具体发行条款，决定本次公司债券（不超过10亿元）采取“一次核准、分期发行”的发行方式，第一期公司债券的发行金额为5亿元，第二期公司债券的发行金额不超过5亿元。

二、公司债券发行核准情况

2009年7月13日，经中国证监会证监许可【2009】625号文核准，本公司获准发行不超过10亿元公司债券，采取分期发行的方式，第一期公司债券发行5亿元；第二期在中国证监会核准后的24个月内择机发行，发行规模不超过5亿元。

三、本期公司债券发行的基本情况及发行条款

本期公司债券发行的基本情况及发行条款如下：

（一）债券名称

本期公司债券的名称为上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券。

（二）债券发行规模

本期公司债券的发行规模为人民币 5 亿元。

（三）债券票面金额

本期公司债券的每张面值为人民币 100 元。

（四）债券发行价格

本期公司债券按面值发行。

（五）债券认购单位

债券认购人认购的本期公司债券金额为人民币 1,000 元的整数倍。

（六）债券期限

本期公司债券的存续期限为 5 年。

（七）债券利率及确定过程

本期公司债券票面利率在债券存续期内固定不变，采取单利按年计息，不计复利，发行人按照登记机构相关业务规则将到期的利息和/或本金足额划入登记机构指定的银行账户后，不再另计利息。

本期公司债券票面利率由发行人和保荐人（主承销商）通过市场询价协商确定，并不超过国务院限定的利率水平。

（八）还本付息的期限及方式

本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一年期利息随本金一起支付。

付息日支付金额：本期公司债券于每年的付息日向投资者支付的一年期利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期公司债券票面总额与票面年利率的乘积。

兑付日支付金额：本期公司债券于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期公司债券票面总额及最后一年期利息。

起息日：自2009年7月17日开始计息，本期公司债券存续期限内每年的7月17日为该计息年度的起息日。

利息登记日：2010年至2013年每年7月17日之前的第1个工作日为上一个计息年度的利息登记日。

在利息登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人，均有权就所持本期公司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）。

付息日：2010年至2013年每年的7月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

兑付登记日：2014年7月17日之前的第6个工作日为本期公司债券本金及最后一年期利息的兑付登记日。

在兑付登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人，均有权获得所持本期公司债券的本金及最后一年期利息。

兑付日：2014年7月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

计息期限：自2009年7月17日至2014年7月16日。

（九）债券形式

本期公司债券发行的形式为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期公司债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期公司债券发行结束后，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。

（十）发行对象

本期公司债券发行采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式。

1、网上发行：持有登记机构开立的首位为A、B、D、F证券账户的社会公众投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

2、网下发行：在登记机构开立合格证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）向公司股东配售的安排

本期公司债券不向公司股东优先配售。

（十二）发行方式

网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下申购由发行人与保荐人（主承

销商)根据簿记建档情况进行债券配售。

本期公司债券网上、网下预设的发行数量占本期公司债券发行总量的比例分别为10%和90%。发行人和保荐人(主承销商)将根据网上发行情况决定是否启动回拨机制,如网上额度全额认购,则不进行回拨;如网上认购不足,则将剩余部分全部回拨至网下;采取单向回拨,不进行网下向网上回拨。

(十三) 抵押担保情况

发行人及其子公司以其合法拥有的部分房地产依法设定抵押,以担保本期公司债券的本息按照约定如期兑付。

(十四) 信用级别及资信评级机构

根据新世纪评估出具的《上海豫园旅游商城股份有限公司2008年第一期公司债券信用评级报告》【新世纪债评(2009)010081】，发行人主体信用等级为AA-，本期公司债券信用等级为AAA，在本期公司债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用和本期公司债券进行一次定期跟踪评级。

(十五) 债券受托管理人

本期公司债券的受托管理人为海通证券股份有限公司。

(十六) 承销方式

本期发行的公司债券由保荐人(主承销商)海通证券股份有限公司组织承销团,采取余额包销的方式承销。

(十七) 发行费用

本期公司债券发行费用不高于募集资金的2.5%。

四、本期公司债券上市安排

公司将在本期公司债券发行结束后尽快向上交所申请公司债券上市,办理有关上市手续。经监管部门批准,本期公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

本期公司债券在上交所上市前的重要日期安排如下:

发行公告刊登日期: 2009年7月14日

预计发行日期: 2009年7月17日

网上申购期: 2009年7月17日

网下认购期: 2009 年 7 月 17 日—2009 年 7 月 21 日

预计上市日期: 2009 年 【】月【】日

五、本次发行的有关当事人

(一) 发行人

名称: (中文) 上海豫园旅游商城股份有限公司

(英文) SHANGHAI YUYUAN TOURIST MART CO.,LTD

注册地址: 上海市文昌路 19 号

办公地址: 上海市方浜中路 269 号

法定代表人: 吴平

股票简称: 豫园商城

股票代码: 600655

股票上市地: 上海证券交易所

联系人: 蒋伟、张敏静

联系电话: 021-63559999

传 真: 021-63550558

互联网地址: www.yuyuantm.com.cn

公司电子信箱: contact@yuyuantm.com.cn

(二) 保荐人(主承销商)及其他承销机构

公司名称: 海通证券股份有限公司

注册地址: 上海市淮海中路 98 号金钟广场

办公地址: 上海市广东路 689 号 14 楼

法定代表人: 王开国

项目协办人: 汪晓东

经办人员: 王欢、邓昭煥

联系电话: 021-23219505

传 真: 021-63411627

(三) 律师事务所

公司名称: 上海市瑛明律师事务所

住 所: 上海浦东南路 528 号证券大厦北塔 1901 室

负 责 人: 陈明夏

经办律师: 张忆南、陈志军

联系电话: 021-68815499

传 真: 021-68817393

(四) 会计师事务所

公司名称: 上海上会会计师事务所有限公司

住 所: 上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 楼

法定代表人: 刘小虎

签字注册会计师: 欧阳丹、张俊峰、宋婉春

联系电话: 021-52920000

传 真: 021-52921369

(五) 资信评级机构

公司名称: 上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住 所: 上海汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

法定代表人: 潘洪萱

签字评级人员: 刘晓华、高正桥

联系电话: 021-63501349

传 真: 021-63500872

(六) 债券受托管理人

公司名称: 海通证券股份有限公司

注册地址: 上海市淮海中路 98 号金钟广场

办公地址: 上海市广东路 689 号 14 楼

法定代表人: 王开国

联系人: 汪晓东、王欢

联系电话: 021-23219505

传真: 021-63411627

(七) 资产评估机构

公司名称: 上海立信资产评估有限公司

住所: 浦东新区陆家嘴丰和路 1 号港务大厦 4 楼

法定代表人: 张美灵

总评估师: 姚平

注册资产评估师: 万健华、曹湜

联系电话: 021-68877288

传真: 021-68877020

(八) 收款银行

银行: 交通银行上海分行第一支行

户名: 海通证券股份有限公司

收款账号(人民币): 310066726018150002272

(九) 公司债券申请上市的证券交易所

公司名称: 上海证券交易所

住所: 上海市浦东新区浦东南路 528 号证券大厦

总经理: 张育军

联系电话: 021-68808888

传真: 021-68804868

(十) 公司债券登记机构

公司名称: 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所: 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总 经 理: 王迪彬

联系 电 话: 021-38874800

传 真: 021-58754185

经监管部门批准,本期公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易,由适用法律和监管部门许可的其他机构进行登记、托管和兑付。

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 风险因素

一、与本期公司债券相关的风险

（一）利率风险

受宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。鉴于本期公司债券计息方式采用固定利率且期限较长，市场利率的波动将会给投资者实际投资收益水平带来一定程度的不确定性。

（二）流动性风险

本期公司债券发行结束后将在上交所和法律及监管部门许可的其他交易场所上市。由于公司债券发行目前处于试点阶段，可能会出现公司债券交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，从而使公司债券缺乏流动性。

（三）偿付风险

本期公司债券无银行担保，采用抵押担保形式，发行人及其子公司将依照法定程序把合法拥有的部分房地产作为抵押资产进行抵押，以保障本期公司债券的本息按照约定如期足额兑付，一旦债券发行人出现偿债困难，则变卖这部分财产以清偿债务。另外，发行人还安排了一系列偿债保障措施来切实维护债券持有人利益。因此，本期公司债券虽无银行担保，但违约风险较低。即便如此，未来仍可能出现战争、严重自然灾害等不可抗力因素导致发行人如约偿还本期公司债券存在一定程度的不确定性。

（四）本期公司债券安排所特有的风险

本期公司债券采用抵押担保形式，根据立信评估公司出具的《资产评估报告》（信资评报字【2008】第 337 号），本期公司债券抵押资产公允价值为 74,847 万元，高于担保金额。由于本期公司债券抵押资产的价值会随着上海市中心区域商业地产市场的变化而发生波动，因此，本期公司债券抵押方案中设置了价值警戒线，即当抵押资产的合计评估值下降到低于本期公司债券的本金和一年期利息之和的 1.32 倍时，抵押权人有权要求债务人追加提供适当及有效的房地产及/或其他资产，债权人利益因此得到充分的保障。但是，未来仍可能出现战争、严重自然灾害等不可抗力因素导致发行人无法正常履行房地产抵押合同中的义务，本期公司债券投资者的利益仍面临一定程度的不确定性。

（五）资信风险

发行人在近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违

约。同时，公司非常注重市场形象，秉承诚实守信、遵纪守法的原则与国内主要银行展开深入合作，建立了长期战略合作伙伴关系。但在本期公司债券存续期内，如果发行人因客观原因导致其资信状况发生不利变化，将可能使本期公司债券投资者的利益受到不利影响。

（六）信用评级的风险

在本期公司债券的存续期内，资信评级机构每年将对发行人主体信用和本期公司债券进行一次跟踪评级。目前，发行人行业地位突出，主导业务发展势头较好，主营业务收入增幅较快，具备持续盈利能力较强现金流获取能力。但由于本期公司债券为5年期中期债券，在存续期内，若市场、政策、法律、法规出现重大不利变化或不可抗力，将可能导致发行人经营状况不稳定，从而资信评级机构可能调低发行人的资信等级，本期公司债券投资者的利益将会受到一定程度的不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）经营风险

商业零售业竞争风险。国内商品零售业始终处于激烈竞争的环境中，在中国加入WTO后，更是日趋向外资开放，目前世界商业零售企业50强中已有70%进入我国，市场竞争更趋激烈。因此，发行人商品零售业务面临一定的竞争风险。

黄金市场价格波动风险。近年来伴随着人民生活水平的提高，黄金珠宝首饰消费需求逐步增加，黄金珠宝首饰零售业务给发行人带来了丰厚的利润，但若将来黄金价格波动，发行人黄金珠宝首饰零售业务的经营成本将会随之受到较大影响，发行人黄金珠宝首饰零售业务利润将面临较大的影响。

餐饮行业风险。伴随着人民生活水平的提高，消费者餐饮需求日趋多样化，如果发行人未能及时满足消费者需求的变化，将给发行人餐饮业务带来一定影响。其次，发行人餐饮业也面临着经营成本上涨的压力，对发行人餐饮业造成一定的影响。另外，食品质量安全是餐饮业的重要控制目标，如果发行人食品因不可控因素引起质量安全问题，发行人餐饮品牌市场美誉度将会降低，餐饮业务将遭受一定的损失。

医药行业竞争风险。虽然我国医药企业整体行业秩序明显好转，但无序、恶性竞争行为仍然存在，这些行为会对发行人医药业务造成不良影响。此外，我国已经加入WTO，国内的医药企业将直接面临国外知名医药企业的竞争与挑战，发行人医药业务面临一定的竞争风险。

医药行业产品风险。发行人在取得药业系列认证的基础上，通过增强科技含量、加大新品研发，形成冬虫夏草、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，享誉海内外。但近年来国内同类及近似的竞争产品不断出现，发行人主导产品存在可能被竞争产品替代的风险。

房地产行业周期风险。房地产行业的发展周期与宏观经济的发展周期有着较大的相关性，且波动幅度大于宏观经济的波动幅度，时间上一般也较宏观经济周期提前。因此，房地产业务经营业绩面临一定的不确定性。目前发行人房地产业务收入相对较低，对发行人整体经营业绩影响不大，但未来若发行人加大对房地产业务的投入，发行人整体盈利水平可能会出现一定程度的波动。

（二）管理风险

截至 2008 年 12 月 31 日，发行人直接和间接持股的子公司共 131 家，重要合营、联营公司 2 家。发行人须通过相关管理制度以及派驻于该等下属公司的董事和高管人员对子公司的重大决策、经营和财务进行管理。下属公司数量较多，要求发行人具备较高的管理水平。如果发行人内部管理体系不能正常运作效率降低，或者下属企业自身管理水平不高，可能对下属企业开展业务和提高经营业绩产生不利影响，进而损害发行人的利益。

（三）财务风险

截至 2009 年 3 月 31 日，发行人（母公司）的资产负债率为 55.66%，但流动负债占负债总额的 74.85%，负债结构不够合理，短期偿债压力较大。本期公司债券发行后，部分募集资金将用于偿还银行借款，减少流动负债，从而提高发行人短期偿债能力。

（四）政策风险

医药行业政策风险。国内医药行业药品的生产和销售有严格的产业规定，新药的投产和药品的淘汰，都必须经主管部门严格的审查批准。随着新药的不断涌现，国家可能采取某些限制措施或者加速淘汰药品。如果上述情况涉及到发行人药品，那么，将对发行人医药经营造成不利影响。另外，随着国家基本医疗保险制度改革和降低药品价格政策的实施，市场价格的变化也可能对发行人医药业务带来一定的不利影响。

房地产行业政策风险。由于过去几年国内房地产开发投资规模增长较快，部分区域出现了房地产市场过热现象，国家为使国民经济更加协调健康发展，从金融、税收、土地、拆迁等方面出台了一些房地产业调控政策。这些调控政策对

发行人目前主要从事的商业地产项目的影响相对较小,对商品住宅市场影响较大,但由于发行人仍有一些商品住宅项目,宏观政策调控使得这些项目的收益面临一定的不确定性。

第三节 发行人的资信状况

一、资信评级机构及其对本期公司债券的信用评级情况

发行人聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期发行公司债券的资信情况进行评级。根据新世纪评估出具的《上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券信用评级报告》【新世纪债评（2009）010081】，发行人主体信用等级为 **AA-1**，本期公司债券的信用等级为 **AAA**。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人聘请了新世纪评估对本期发行公司债券的资信情况进行评级。根据新世纪评估出具的《上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券信用评级报告》，发行人主体信用等级为 **AA-1**，评级展望为稳定。该级别反映发行人对短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强；经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小。其中，“-”是对该信用等级进行微调，表示信用等级略低于 **AA** 级。本期公司债券的信用等级为 **AAA**。该级别反映了发行人对本期公司债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）有无担保的情况下评级结论的差异

新世纪评估评定发行人的主体信用等级为 **AA-1**，发行人本期公司债券无担保信用等级为 **AA-1**，在发行人及其子公司以自有资产设立抵押担保条件下的信用等级为 **AAA**。

主体信用级别为 **AA-1**，该级别是新世纪评估充分考虑发行人管理情况，经营状况和财务状况而综合评定。新世纪评估认为公司法人治理结构基本健全，经营独立性较强，管理团队的稳定性较高。公司建有较完善的内部管理制度，组织结构合理，生产经营运作规范；在国内经济持续增长和居民收入不断提高的带动下，我国的商业企业面临较好的发展机遇。公司的商业房产主要位于豫园商圈的核心位置，具有较好的区位优势；公司产业品牌资源较多，黄金饰品、餐饮、医药等业务在上海地区具有一定品牌优势；公司债务中银行借款等刚性债务的比重较大，经营性现金流波动性较大，存在一定的偿债压力。但公司近年来主营业务收入和净利润实现了较快增长，对债务的保障程度稳步提高。公司流动资产变现能力较强，货币资金储备较为充裕，为即期债务偿付提供了基本保障。

本期债券由该公司及其子公司以自有资产设立抵押担保，抵押资产全部为商用房产，且所处地理位置较好，未来变现损失较小。另外，公司设立专项偿债账户，能有效增强本期债券的偿付保障。

新世纪评估评定本期公司债券信用级别为 **AAA**，该级别较发行人主体信用级别有较大的提升，主要原因是发行人采用优质资产设定抵押担保及安排了一系列的偿债保障措施。

（三）评级报告揭示的主要风险

1、商业激烈竞争带来的挑战

商业是加入WTO后国内开放程度最高，市场竞争最激烈的产业之一。目前世界商业零售企业50强中已有70%进入我国；与此同时，上海大型购物中心的总面积已接近饱和，上海市内的商业竞争尤为激烈。

2、产业波动风险

公司收入主要来源于黄金饰品、餐饮及医药三大业务。近年来国际国内的黄金价格波动较为剧烈，对黄金饰品的盈利稳定性造成一定负面影响；粮油等上游原料涨价增加了餐饮业的成本压力；而国家实施的药品降价政策压缩了医药行业盈利空间。因此，公司经营面临一定程度的产业波动风险。

3、内部管理滞后风险

近几年该公司在大力发展黄金饰品、餐饮、医药主业的同时，加大了对于房产项目和股权投资的力度。目前公司涉足的新行业较多，在这些业务领域尚不具有明显优势，在人才储备上存在不足，管理经验有待进一步增强。

4、关联交易金额较大

该公司2007年受让上海复星医药（集团）股份有限公司所持有的上海友谊复星（控股）有限公司合计48%的股权，股权转让价款共计69,996万元。截至2008年6月末，该关联交易已全部完成。2008年受让复星产业投资持有的招金矿业股份有限公司15,900万股，股份转让价款为39,432万元。截至2009年3月末，上述转让款已经支付。总体上，近年来公司购买关联方股权资产的金额较大，对公司产生了一定的资金压力。

（四）跟踪评级的有关安排

1、跟踪评级的时间和内容

新世纪评估将在本期公司债券存续期内对本期公司债券每年出具一次正式

的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与本次信用评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，新世纪评估将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次信用评级报告出具之日起进行。由新世纪评估持续跟踪评级人员密切关注与发行人有关的信息，当发行人发生了影响前次评级报告结论的重大事项时及时跟踪评级，如发行人受突发、重大事项的影响，新世纪评估有权决定是否对原有信用级别进行调整，并出具不定期跟踪评级报告。

2、跟踪评级程序

新世纪评估在定期跟踪评级前向发行人发送“常规跟踪评级告知书”，不定期跟踪评级前向发行人发送“重大事项跟踪评级告知书”。跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场调研、评级分析、评级委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

新世纪评估的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、发行人所发行金融产品的投资人、债权代理人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。在持续跟踪评级报告签署之日起后十个工作日内，发行人和新世纪评估应在监管部门指定的媒体及新世纪评估的网站上公布持续跟踪评级结果。

三、发行人资信状况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况优良，与国内主要银行保持着长期战略合作伙伴关系，截至 2008 年 12 月 31 日，发行人拥有未使用的银行授信（含内部授信）约 5.70 亿元。

（二）近三年与主要客户的重要业务往来履约情况

发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾有严重违约。

（三）近三年发行的短期融资券情况

2007 年 11 月 13 日，中国人民银行出具了《中国人民银行关于上海豫园旅游商城股份有限公司发行短期融资券的通知》（银发【2007】416 号），核定发行人待偿还短期融资券的最高余额为 8 亿元，该限额有效期至 2008 年 11 月末，发行人在限额内可分期发行。该短期融资券由交通银行股份有限公司主承销。

2008 年 3 月 3 日，公司完成了 2008 年第一期短期融资券的发行，第一期短期融资券通过簿记建档集中配售的方式在全国银行间债券市场以附息方式公开发行

行, 发行额为4亿元人民币, 期限365天, 单位面值100元人民币, 发行利率为7.05%。截至本募集说明书签署之日, 公司2008年第一期短期融资券已清偿完毕。

(四) 近三年发行的债券以及偿还情况

最近三年发行人未发行过公司债券或企业债券。

(五) 本次发行后的累计公司债券余额

证监会核准的公司债券全部发行完毕后, 发行人累计公司债券余额最高为10亿元, 占发行人2009年3月31日的归属母公司的合并净资产**340,014.73**万元的29.41%。本期公司债券发行后, 发行人累计公司债券余额为5亿元, 占发行人2009年3月31日的归属母公司的合并净资产**340,014.73**万元的14.71%。

(六) 发行人近三年有关财务指标

发行人近三年有关财务指标表列表如下:

项 目	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
资产负债率(母公司)	52.37%	52.38%	45.38%
流动比率	1.19	1.35	1.14
速动比率	0.73	0.83	0.68
货币资金(万元)	144,576.23	152,707.81	97,570.25
	2008 年度	2007 年度	2006 年度
利息保障倍数	3.1	8.41	4.59
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%
经营活动现金净流量(万元)	70,495.12	136.30	9,533.44

注: (1) 资产负债率=负债总额/资产总额, 按母公司财务数据计算

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(4) 利息保障倍数=(税前利润+列入财务费用利息支出)/利息支出

(5) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

(6) 利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出

发行人近三年的资产负债率基本稳定, 资产流动性较强; 近三年的利息保障倍数平均为**5.37**, 相对较高, 货币资金充足, 具有较强的偿债能力。

第四节 担保

本期公司债券采用抵押担保形式，发行人及其子公司将通过法律上的适当手续将合法拥有的部分房地产作为抵押资产进行抵押，以保障本期公司债券的本息按照约定如期足额兑付，一旦债券发行人出现偿债困难，则变卖这部分财产以清偿债务。本期公司债券抵押人包括发行人及其子公司豫园房产和旅服公司，抵押权人为海通证券（代理本期公司债券持有人抵押权益之抵押权人）。抵押人与抵押权人已签订房地产抵押合同。

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期公司债券的投资者，均视同自愿接受房地产抵押合同（包括其修改或补充）的约束。但在房地产抵押合同生效后，任何对合同的修改或变更除须经合同双方协商一致外，还须经债券持有人会议批准。

一、抵押人设定的抵押资产

发行人为本期公司债券设定的抵押资产为上海市陆家浜路 1088 号、临沂路 140-180 号（双）和旧校场路 125 号三处商业房地产。

上海市陆家浜路 1088 号房地产坐落于上海市黄浦区半淞园路街道，北临陆家浜路、西近西藏南路、东近南车站路，为二星级的“会景楼大酒店”。该处房地产近老西门大兴街商圈，周围商业繁华度高。区域内商场、银行、邮局等配套设施齐备。附近有 43 路、66 路、218 路、985 路、781 路等公交线路，交通便捷。

上海市临沂路 140-180 号（双）房地产坐落于浦东新区南码头街道，南临临沂路、东临浦三路，为大型商业房地产，总高 5 层。该处房地产临近的东方路和浦东南路均为交通要道，北侧即为世博规划园区，商业发展潜力很大。周边建筑以普通住宅为主，有港机新村、南码头新村、临沂新村等大型住宅社区。附近公交线路有 624、614、大桥一线、576 等。

上海市旧校场路 125 号位于上海市黄浦区，黄浦区万商云集、市场繁荣，是全国闻名的商贸购物中心、是上海的行政文化中心，也是上海主要的交通集散中心之一。万国建筑博览群的外滩、民族风格浓郁且古色古香的豫园商业旅游区以及南京路步行街都位于黄浦区内。该处房地产为“上海豫园商城国际购物中心”，又名“皕灵楼”，与华宝楼、天裕楼、悦宾楼等贯通连接，形成环带购物区域，建筑结构为地下一层至地上四层。其所在的豫园旅游购物区内有大型商场十多家，包括老庙黄金、亚一金店、时代城隍、福民街小商品市场、华宝楼、悦园商厦等，人流量巨大。附近有 11 路、66 路、64 路、932 路等公交线路，交通便

捷。

（一）上海豫园旅游商城股份有限公司设定的抵押资产

上海豫园旅游商城股份有限公司设定的抵押资产清单列表如下：

序号	房地产座落	房地产权证号	房屋建筑面积 (平方米)	土地使用权面积 (平方米)	土地使用 权来源	土地使用 权期限	评估价值 (万元)
1	上海市黄浦区 陆家浜路 1088 号	沪房地南字(1998) 第 001726 号	9,767.00	1,245 (总面积)	出让	1998/6/24 -2048/6/23	16,838.00
2	上海市浦东新 区 临 沂 路 140-180 号 (双)	浦房地字 2004 第 009472	11,589.13	13,348 (宗地的(丘)面 积)	出让	2003/7/31 —2043/7/30	16,120.00
3	上海市黄浦区 旧校场路 125 号 109 室	沪房地市字 1999 第 000156 号	78.93	共用面积 2,321.00; 其中分 摊面积 20.60	出让	1998/12/17 —2044/7/5	886.00

上表中，上海市浦东新区临沂路 140-180 号(双)房地产目前全部出租给上海华联商厦股份有限公司作为华联吉买盛大卖场，租赁期限自 2002 年 1 月 10 日至 2017 年 1 月 9 日。若出租人因非不可抗力而提前解除租约，则赔偿金额为解约发生年度 6 个月的租金。立信评估公司出具的《资产评估报告》对该部分房地产的评估值已经扣除了可能的赔偿金额。

根据瑛明律师事务所出具的《法律意见书》，瑛明律师事务所认为发行人合法拥有上表所列房地产的完全产权；发行人有权依法对上表所列房地产设定抵押权，为本期公司债券提供抵押担保。

（二）上海豫园商城房地产发展有限公司设定的抵押资产

上海豫园商城房地产发展有限公司设定的抵押资产清单列表如下：

房地产座落	房地产权证 号	抵押房屋 建筑面积 (平方米)	土地使用 权面 积 (平方米)	土地使用 权来源	土地使用 权期限	评估值 (万元)
上海市黄浦区旧校场路 125 号地下 1—25 单位，112 室—117 室，119 室， 120 室，201 室，203 室，204 室，210 室，212 室，220 室，221 室	沪房地黄字 (2008) 第 001176 号	3,913.28	2,321 (总面积)	出让	1994/7/6 -2044/7/5	27,233.00

根据瑛明律师事务所出具的《补充法律意见书》，瑛明律师事务所认为发行人合法拥有上表所列房地产的完全产权；发行人有权依法对上表所列房地产设定抵押权，为本期公司债券提供抵押担保。

（三）上海豫园旅游服务有限公司设定的抵押资产

上海豫园旅游服务有限公司设定的抵押资产清单列表如下：

序号	房地产座落	房地产权证号	房屋建筑面积(平方米)	土地使用权面积(平方米)	土地使用权来源	土地使用权期限	评估价值(万元)
1	上海市黄浦区旧校场路 125 号 317 室	沪房地黄字 2005 第 000224 号	168.78	2,245(宗地(丘)面积)	转让	2001/12/28—2044/7/5	—
2	上海市黄浦区旧校场路 125 号 301、304、316、332 室	沪房地黄字 2005 第 000225 号	176.80	2,245(宗地(丘)面积)	转让	2001/12/28—2044/7/5	—
3	上海市黄浦区旧校场路 125 号 307、313、315、318 室	沪房地黄字 2005 第 000226 号	144.22	2,245(宗地(丘)面积)	转让	2001/12/28—2044/7/5	—
4	上海市黄浦区旧校场路 125 号 319、322、327、330 室	沪房地黄字 2005 第 000227 号	202.18	2,245(宗地(丘)面积)	转让	2001/12/28—2044/7/5	—
5	上海市黄浦区旧校场路 125 号 324、328、329 室	沪房地黄字 2005 第 000228 号	248.01	2,245(宗地(丘)面积)	转让	2001/12/28—2044/7/5	—
6	上海市黄浦区旧校场路 125 号 331、333、334 室	沪房地黄字 2005 第 000230 号	233.75	2,245(宗地(丘)面积)	转让	2001/12/28—2044/7/5	—
7	上海市黄浦区旧校场路 125 号 308-312 室	沪房地黄字 2005 第 000231 号	179.34	2,245(宗地(丘)面积)	转让	2001/12/28—2044/7/5	—
8	上海市黄浦区旧校场路 125 号 420-424 室	沪房地黄字 2006 第 007252 号	261.14	2,245(宗地(丘)面积)	转让	1994/7/6—2044/7/5	—
9	上海市黄浦区旧校场路 125 号 425 室	沪房地黄字 2006 第 007253 号	134.30	2,245(宗地(丘)面积)	转让	1994/7/6—2044/7/5	—
10	上海市黄浦区旧校场路 125 号 418、419 室	沪房地黄字 2006 第 007254 号	183.32	2,245(宗地(丘)面积)	转让	1994/7/6—2044/7/5	—
11	上海市黄浦区旧校场路 125 号 413-417 室	沪房地黄字 2006 第 007255 号	236.05	2,245(宗地(丘)面积)	转让	1994/7/6—2044/7/5	—
12	上海市黄浦区旧校场路 125 号 401-412 室	沪房地黄字 2006 第 007256 号	391.94	2,245(宗地(丘)面积)	转让	1994/7/6—2044/7/5	—
合计			2,559.83				13,770.00

根据瑛明律师事务所出具的《法律意见书》，旅服公司拥有上表所列房地产的完全产权；旅服公司有权依法对上表所列房地产设定抵押权，为本期公司债券提供抵押担保。

抵押人已对前述三处商业房地产的抵押事宜进行确认，所有拟抵押房地产未设定任何抵押权、任何其他项权利或房地产权利限制，也不存在权属争议、查封、扣押、监管或法律、行政法规规定不得设定抵押权的其他情形；所有拟抵押房地产设定抵押权不会违反任何中国法律、任何法院或政府机构发出的任何判决或命令、或公司章程，不会违反公司为缔约一方或对拟抵押房地产有约束力的任何合约、承诺或其它文件。

(四) 抵押资产评估结论

经立信评估公司评估（信资评报字【2008】第 337 号），三处抵押商业房地

产账面净值为 21,970.32 万元，评估价值为 74,847 万元，评估增值 52,876.68 万元，增值率为 240.67%。该评估价值为本期公司债券发行规模 5 亿元的 1.50 倍；按合理的利率水平计，该评估价值约为本期公司债券本金和一年期利息的 1.40 倍。

《资产评估报告》认为，本次调控的重点是商品住宅，商业及办公用房市场波动相对较小，特别是市中心黄金地段的稀缺性导致该区域内商铺的售价和租金稳中有升，但次级商圈的售价及租赁价有所回落。由于受到 2010 年世博会的利好因素，并且陆续将有新增商铺供应上市，预计在未来几年中，上海商业地产将会维持理性发展。

抵押人确认，抵押资产初始评估价值不作为抵押权人实现抵押权的估价依据，且不对抵押权人行使抵押权构成任何限制。

二、抵押担保的主债权及法律关系

抵押担保的主债权为依照本募集说明书发行的，本金总额为人民币 5 亿元的本期公司债券。本募集说明书为主合同，房地产抵押合同为从合同。全体债券持有人为债权人及房地产抵押合同下抵押权益的受益人，抵押权人为全体债券持有人在房地产抵押合同下抵押权益的代理人。

房地产抵押合同所述的抵押权益，是指在债务人不按本募集说明书约定的期限支付本期公司债券的利息或兑付本期公司债券的本金时，全体债券持有人享有就房地产抵押合同项下的抵押资产优先受偿的权利。

三、抵押担保范围和抵押权的效力

（一）抵押担保范围

1、抵押担保的范围包括：本期公司债券的本金人民币 5 亿元及募集说明书约定的本期公司债券利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、评估费、拍卖费、执行费、房地产过户税费、代理费等）。但实际抵押担保金额以不超过抵押资产的价值为限。

2、抵押权人除为行使或实现房地产抵押合同项下的抵押权实际发生的合理费用可列入前款规定的实现债权的费用外，其对抵押人已经发生的（若有）或将来可能发生的任何其他债权、索赔权或请求权（包括但不限于其保荐及承销本期公司债券的任何费用及佣金、担任本期公司债券受托管理人发生的任何报酬及费用）均不在抵押担保的范围之内。

（二）抵押权的效力

1、房地产抵押合同项下抵押权的效力及于抵押资产的从物、从权力、代位权、附合物。

2、债务人不按照本募集说明书约定的期限偿付本期公司债券的利息或本金，致使抵押资产被人民法院依法查封或冻结的，自查封或冻结之日起抵押权人有权收取该等抵押资产的天然孳息或者法定孳息，但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。前述规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

四、抵押资产的追加

（一）发行人应在本募集说明书约定的每个付息日期前 30 个工作日内聘请资产评估机构对抵押资产进行跟踪评估、出具相应的资产评估报告，并提交给抵押权人。抵押权人动态监督、跟踪抵押资产的价值变动情况，定期或不定期出具报告并向债券持有人进行适当的信息披露。

（二）根据前段所述跟踪资产评估报告，若抵押资产价值发生减少，并且本期公司债券的所有抵押资产的合计评估值下降到低于本期公司债券的本金和一年期利息之和的 1.32 倍时，抵押权人有权要求债务人在 30 个工作日内追加提供适当及有效的房地产或其他资产、签订相应的抵押担保法律文件及完成相应的资产抵押登记手续。追加后的抵押资产评估总值应不低于本期公司债券本金和一年期利息之和的 1.4 倍。

（三）若债务人未按前段约定追加抵押资产，抵押权人有权按本节“八、抵押权的实现”的规定处理。

五、抵押资产的登记、变更登记及注销登记

（一）抵押人应当自本期公司债券发行完成之日起 15 个工作日内与抵押权人办理及完成房地产抵押登记手续，抵押权自登记时设立。双方应按照抵押登记机构的要求及时提供相关登记资料及文件。上述抵押登记完成之前，发行本期公司债券的募集资金由主承销商监管；逾期超过 20 个工作日未完成上述抵押登记，抵押人应当按照发行面值并加上按照本期公司债券票面利率计算的利息返还债券持有人。

（二）抵押登记机构就房地产抵押合同项下房地产抵押登记核发的他项权利证书或其他抵押登记证明文件的正本原件由抵押权人保管。抵押权人应当妥善保管抵押登记证明，若因保管不善导致抵押登记证明灭失或无法辨认的，抵押权人应当承担补办费用。

(三) 在本期公司债券到期之前, 抵押权人因任何原因不再担任本期公司债券的受托管理人时, 应在 5 个工作日内与继任债券受托管理人、抵押人共同到抵押登记机关办理抵押变更登记手续(或在办理注销抵押登记的同时重新办理抵押登记手续)。

(四) 在本期公司债券的本息得到全额偿付之日起 5 个工作日内, 抵押权人应会同抵押人共同到抵押登记机关办理抵押登记的注销手续。双方应按抵押登记机关的要求及时提供办理注销手续所需的所有文件及资料。

六、抵押资产的占管

(一) 抵押资产由抵押人占管。抵押人应当维护抵押资产的安全与完好无损(按正常损耗除外), 并接受抵押权人按照房地产抵押合同约定对抵押资产占管情况所进行的监督、检查。

(二) 抵押人不得采取赠与、出售、转让或任何其他方式改变抵押资产的所有权归属, 但抵押人事先经债券持有人会议表决同意并已提供足额及有效的替代担保时除外。

(三) 抵押人在抵押担保存续期间将抵押资产出租的, 应当将已抵押的事实书面告知承租人, 该租赁关系不得对抗房地产抵押合同项下已登记的抵押权。但房地产抵押合同签订之前抵押资产已出租的, 原租赁关系不受该抵押权的影响。

(四) 抵押人发生变更后, 其继受主体应当继续履行房地产抵押合同。

(五) 抵押资产发生损毁、灭失的, 抵押人应当及时采取有效措施防止损失扩大, 并通知抵押权人。抵押人怠于向造成抵押资产灭失或者毁损的责任人追究赔偿责任的, 抵押权人可以代位求偿。

(六) 抵押担保存续期间若抵押资产发生毁损、灭失或者被拆迁、征收、征用等情形, 债券持有人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。被担保的本期公司债券的付息期限或本金兑付期限尚未届满的, 抵押权人可以提存该等保险金、赔偿金或者补偿金; 但抵押人经债券持有人会议同意已另行提供或补充提供足额及有效的偿债担保的, 该等保险金、赔偿金或者补偿金应由抵押人自行支配及使用, 如已提存则应归还抵押人。

若立信评估公司出具的跟踪资产评估报告确认本期公司债券所有抵押资产的合计评估值, 低于本期公司债券的本金和一年期利息扣除按前段规定及为本期公司债券签订的其他房地产抵押合同的规定提存的保险金、赔偿金及补偿金之后的余额(下称“该余额”)的 1.32 倍, 抵押权人有权要求债务人在 30 个工作日追

加提供适当及有效的房地产或其他资产、签订相应的抵押担保法律文件及完成相应的资产抵押登记手续。追加后的抵押资产评估总值应不低于该余额的 1.4 倍（此款仅限于豫园商城作为抵押人与海通证券签订的房地产抵押合同）

七、抵押资产的保险

（一）抵押资产应当按照上海市通行做法办理抵押资产的财产保险。保险期限应当不短于本期公司债券的期限。

（二）抵押人应当将抵押资产的保险单据原件交由抵押权人保管，保险单中不应有任何限制抵押权人或债券持有人的条款。

（三）在抵押担保存续期内，抵押人不得以任何理由中断或撤销房地产抵押合同第 8.1 款约定的财产保险。如保险中断，抵押权人有权代为办理保险手续，一切费用由抵押人承担。

（四）在抵押担保存续期间，若抵押资产发生保险事故，获赔的保险金优先用于恢复抵押资产的价值。如抵押资产价值无法恢复，获赔的保险金按本节“六、抵押资产的占管（六）”的相关约定处理。

八、抵押权的实现

- （一）发生下列情形之一，抵押权人经债券持有人会议授权可以行使抵押权
- 1、债务人逾期超过 30 日，未按募集说明书的约定支付本期公司债券的任何一期利息；
 - 2、债务人逾期超过 30 日，未按募集说明书的约定兑付本期公司债券的本金及最后一期利息不履行到期债务的；
 - 3、本期公司债券所有抵押资产的合计评估值低于价值警戒线，即本期公司债券的所有抵押资产的合计评估值下降到低于本期公司债券的本金和一年期利息之和的 1.32 倍时，经抵押权人书面通知，债务人逾期超过 30 日未按本节“四、抵押资产的追加”或本节“六、抵押资产的占管（六）”的约定追加抵押资产的；
 - 4、债务人解散或者被宣告破产；
 - 5、抵押人解散或者被宣告破产（此条仅限于海通证券与旅服公司和豫园房产签订的房地产抵押合同中）；
 - 6、债务人发生对债券持有人权益有重大不利影响的其他事项的。
- （二）抵押权人按照上述条款约定行使抵押权时，抵押权人可以与抵押人协

议以拍卖或变卖抵押资产所得的价款优先偿还本期公司债券的到期利息或本金。抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的,抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。拍卖或变卖抵押资产的价款,依下列顺序分配:

- 1、拍卖或变卖抵押资产的费用;
- 2、拍卖或变卖抵押资产应缴纳的税费;
- 3、相当于应缴纳的国有土地使用权出让金的金额(若需);
- 4、尚未支付的本期公司债券本金及利息;
- 5、剩余金额交还抵押人。

上述第4项款项直接付至本期公司债券的登记机构(适用于到期应付的本期公司债券利息及/或本金)或向上海市公证处提存(适用于未到期的本期公司债券利息及/或本金)。拍卖或变卖抵押资产所得价款按照上述分配顺序不足偿还本期公司债券到期应付本息的部分,由债务人负责继续清偿。

(三)抵押权人依房地产抵押合同处分抵押资产时,抵押人应当予以配合,不得设置任何障碍。

九、抵押人的声明与承诺

(一)抵押人系依法设立并有效存续的实体,具有完全的权力和授权在其营业执照规定的范围内开展业务和经营。

(二)抵押人是房地产抵押合同项下抵押资产的完全的、有效的、合法的所有者,抵押资产不存在所有权方面的争议,依法可以设定抵押权,不会受到任何限制,不存在被查封、扣押、监管、拖欠税款、工程款等其他影响抵押权人实现抵押权的情形。

(三)其签署和履行房地产抵押合同不会违反在房地产抵押合同签署之时任何中国法律或任何法院或政府机构发出的任何判决或命令或其自身的章程;不会违反其为缔约一方或对抵押资产有约束力的任何合约、承诺或其它文件。

(四)抵押人发生下列事项时,应当书面通知抵押权人:

1、经营机制发生变化,包括但不限于实行承包、租赁、联营、合并、分立、与外商合资合作等,或经营范围与注册资本变更、股权变动,抵押人应当至少提前30日通知抵押权人。

2、涉及重大经济纠纷,或抵押资产发生权属争议或被采取保全措施,或歇

业、申请或被申请破产、被申请解散、被停业整顿、被吊销营业执照、被撤销，或住所、电话、法定代表人等发生变更，抵押人应当于上述事项发生之日起 5 个工作日内通知抵押权人。

（五）在抵押权受到或可能受到来自任何第三方的侵害时，抵押人应当及时通知并协助抵押权人避免抵押权遭受侵害。

（六）抵押人向抵押权人提供的所有文件、资料、报表和凭证是准确、真实、完整和有效的，并且以复印件形式提供的文件均与原件相符。

（七）担保物（抵押资产）发生重大变化时的持续信息披露安排

在本期公司债券的担保物（抵押资产）发生下列任何一种重大变化时，抵押人应在 2 个工作日内在其履行上市公司信息披露义务的媒体上刊登公告通知全体债券持有人，并书面通知受托管理人：

- 1、抵押资产发生毁损、灭失时；
- 2、因政府改变规划对抵押资产实施拆迁时，
- 3、抵押资产被依法征收、征用时；
- 4、抵押资产被查封、冻结或采取其他法律措施时；
- 5、根据跟踪资产评估报告，本期公司债券的所有抵押资产的合计评估值下降到低于本期公司债券的本金和一年期利息之和的 1.32 倍(即“价值警戒线”)时；
- 6、发行人追加抵押资产时；
- 7、抵押资产发生其他重大变化时。

（八）严格履行其在房地产抵押合同项下的所有义务。

十、合同生效条件

房地产抵押合同自抵押人、抵押权人签署盖章之日起成立，自中国证监会核准发行人发行本期公司债券之日起生效。房地产抵押合同项下的抵押权按照《中华人民共和国物权法》第 187 条规定自抵押登记机构登记之日起设立。

第五节 偿债计划及其他保障措施

本期公司债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

（一）公司经营情况

豫园商城源于 150 多年前清朝同治年间的老城隍庙市场，经历了由庙市—老城隍庙市场—豫园商场—豫园商城的历史演变过程。自公司成立以来，公司借助豫园优越的地理位置和深厚的传统文化底蕴，加大改革和发展步伐，在围绕旅游服务主题做大做强餐饮服务、小商品百货等传统业务的同时，不断拓展业务范围，逐步在黄金饰品销售、传统中式餐饮、中医药生产销售等领域积累了较为明显竞争优势。

中国商业联合会、中华全国商业信息中心对全国大型零售企业 2007 年度商品销售情况的统计调查结果表明，公司 2007 年销售额再次位居百货零售企业第一位，连续十年位居第一。公司同时还拥有“中国零售行业十佳品牌、中国零售百强企业、中国最佳购物中心运营奖”等系列荣誉，在行业中一直处于领先地位。

黄金珠宝首饰连锁是公司发展最快、市场占有率最高的核心业务。2005 年豫园地区被授予“中国黄金珠宝第一城”称号，成为全国最大的黄金珠宝销售中心。目前，我国黄金珠宝首饰市场已经进入高速发展阶段，随着国民消费结构升级、婚育高峰到来和世博会的召开，黄金珠宝首饰行业将面临空前的发展机遇，公司黄金珠宝首饰的销售收入有望持续增长。

餐饮业为公司第二大稳定的利润来源。作为全国餐饮百强企业，公司旗下拥有众多著名的餐饮品牌，做到户户有名品、店店有特色。近年来，公司曾经接待过近百批各国首脑、贵宾，均获得一致好评。公司在特色餐饮、文化餐饮领域的地位遥遥领先。2008 年度，公司餐饮业务营业收入为 4.27 亿元，营业利润率达到 60.42%。未来，公司将依托区位优势，品牌效应不断推陈出新，打造“精致豫园”，保持本土优势，并利用市场认知度和奥运会、世博会提供的良好平台积极拓展海外市场，打造“国际化豫园”，实现传统餐饮行业在新时期腾飞。

医药业务方面，公司拥有的“童涵春堂”品牌从清朝乾隆年间创立至今，已有 400 多年历史，“童涵春堂”注册商标是上海市著名商标，在我国江南地区乃至全国都具有广泛的知名度和市场认可度。未来，随着我国人口的自然增长、老龄化

比例的加大、国民经济的持续增长、医疗体制改革及药品分类管理的实施，我国医药行业将持续高速增长。公司医药类业务面临着新的发展机遇。

除了上述三大支柱产业外，参股公司贡献的投资收益也占公司净利润较大比重。公司主要参股公司有招金矿业和德邦证券。2008 年度，招金矿业和德邦证券对公司净利润的影响额分别为 7,529.76 万元和 3,305.31 万元，影响额占公司净利润比重分别为 22.92% 和 10.06%。招金矿业位于中国山东省招远市，该地区黄金开采历史悠久，黄金资源储量丰富，是中国最大的黄金生产基地，被誉为“中国金都”。公司入股招金矿业不但可以拓展黄金产业链，还能获得丰厚的投资回报。德邦证券是经中国证监会批准设立的全国性综合类证券公司，随着股权分置改革的完成和券商综合治理的深入，中国证券市场正稳步朝着健康的方向发展，德邦证券具有良好的发展前景。

综上所述，公司经营状况良好，具备持续盈利能力。

公司近三年主要会计数据和财务指标如下：

	2008 年	2007 年		2006 年	
		调整后	调整前	调整后	调整前
营业收入	785,557.69	563,618.07	563,618.07	453,591.37	453,591.37
利润总额	43,221.39	91,243.34	91,243.34	28,129.63	27,419.50
归属于上市公司股东的净利润	32,855.22	76,018.06	76,018.06	23,423.00	17,214.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	23,759.59	35,843.76	36,227.06	21,439.80	14,400.66
基本每股收益（元/股）	0.453	1.047	1.047	0.323	0.237
稀释每股收益（元/股）	0.453	1.047	1.047	0.323	0.237
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.327	0.494	0.499	0.295	0.198
全面摊薄净资产收益率	10.388	24.021	24.021	9.854	7.563
加权平均净资产收益率	9.960	27.735	27.735	11.988	9.058
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	7.512	11.326	11.447	9.020	6.327
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	7.203	13.078	13.218	10.973	7.577
经营活动产生的现金流量净额	70,495.12	136.30	136.30	9,533.44	9,533.44
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.971	0.002	0.002	0.205	0.205
	2008 年末	2007 年末		2006 年末	

		调整后	调整前	调整后	调整前
总资产	747,869.23	701,076.02	701,076.02	490,748.78	480,368.09
所有者权益(或股东权益)	316,278.19	316,465.16	316,465.16	237,703.33	227,605.78
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.357	5.231	5.231	5.108	4.891

注:根据《上市公司 2008 年年度报告工作备忘录第三号》的要求,公司对 2007 年、2006 年的非经常性损益进行追溯调整。

(二) 公司变现能力较强的自有资产

若出现市场突发情况或导致公司未来主营业务收入不能达到预测水平,现金不能按期足额支付本期公司债券本息的其他不可抗力事件,公司变现能力较强的自有资产是及时维护本期公司债券持有人利益的有效保障。变现能力较强的自有资产具体情况如下:

(1) 流动资产

由于商业零售行业具有资产流动性强的特点,长期以来,公司一直实施稳健的财务政策,注重对流动性的管理,使资产具有良好的流动性。

公司流动资产以货币资金和存货为主,存货又以流动性较高的黄金饰品为主。截至 2008 年 12 月 31 日,公司流动资产 39.10 亿元,其中货币资金 14.46 亿元,占流动资产比例为 36.97%;存货账面价值 15.30 亿元,占流动资产的比例为 39.14%,黄金饰品存货占存货的 68.34%。(合并)

(2) 房地产

公司超过 10 亿元的固定资产大部分是位于豫园商圈核心位置的商业房产,具有良好的商业环境和区位优势,有较强的变现能力。同时,公司投资性房地产截至 2008 年 12 月 31 日的账面价值为 19,554.87 万元,同样有较强的变现能力。

(3) 股权

截至 2008 年 12 月 31 日,公司拥有其他上市公司股权股权共计 6 家,具体情况列表如下:

上市公司简称	持股数量(股)	期末账面价值(万元)	2008年12月31日收盘价(元)	2008年12月31日市值(万元)
招金矿业(HK) ¹	222,600,000	59,824.59	6.00	133,560.00
海通证券(SH) ²	5,060,668	4,104.20	8.11	4,104.20
广电信息(SH)	322,102	97.27	3.02	97.27

¹招金矿业在香港联交所上市,公司所持招金矿业股权暂未在香港联交所流通。

² 截至本募集说明书签署之日,公司所持海通证券股权已经全部转让。

白猫股份(SH)	174,240	87.12	5.00	87.12
申能股份(SH)	75,000	44.93	5.99	44.93
东方明珠(SH)	67,200	45.90	6.83	45.90
合计	—	64,204.01	—	137,939.42

(三) 公司偿债资金来源

公司将根据本期公司债券本息未来到期支付情况制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。偿债资金主要来源为：公司自有资金、银行借款等。

1、公司自有资金

公司偿付本期公司债券本息的资金主要来源于公司自有资金。最近三年，公司主营业务突出，财务状况良好，货币资金充足，具有较强的偿债能力。公司最近三年相关财务数据如下表：

单位：万元

项目	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入	785,557.69	563,618.07	453,591.37
货币资金	144,576.23	152,707.81	97,570.25
经营活动产生的现金流量净额	70,495.12	136.30	9,533.44

上表反映，最近三年，公司营业收入稳定增长，货币资金充足，2008年营业收入达到785,557.69万元，较2007年营业收入563,618.07万元增长39.38%。2006年度至2008年度，公司营业收入年均复合增长率达到31.60%，货币资金年均复合增长率达到21.73%。

最近三年，公司经营活动现金流波动幅度较大，但公司营业收入、销售商品、提供劳务收到的现金一直保持相对稳定的增长，销售毛利率也相对稳定（见下表）。

单位：万元

项目	2008 年度		2007 年度		2006 年度
	金额	较上年增长	金额	较上年增长	金额
营业收入	785,557.69	39.38%	563,618.07	24.26%	453,591.37
销售商品、提供劳务收到的现金	878,459.10	36.39%	644,078.38	30.79%	492,440.64
项目	2008 年度		2007 年度		2006 年度
	毛利率	较上年增长 (百分点)	毛利率	较上年增长 (百分点)	毛利率
黄金	9.07%	-2.00	11.07%	-0.43	11.50%

餐饮	60.42%	4.43	55.99%	-0.24	56.23%
医药	19.81%	-2.47	22.28%	2.11	20.17%

从上表可以看出，最近三年公司经营活动现金流出现波动并不是因为公司主营业务经营状况不稳定，其主要原因如下：

2007年度，经营活动现金流量净额下降的主要原因包括：

(1) 公司当期扩大黄金饰品零售连锁规模、黄金饰品存货数量增加，同时，受黄金价格上涨影响，单位数量黄金饰品价值上升，“豫泰项目”启动，使公司购买商品接受劳务所支付的现金同比去年有所增加。

受美元贬值，通胀蔓延等因素的影响，黄金价格持续上扬，公司用于购买黄金所支付的现金占用增加，截至2007年和2006年末，公司存货中黄金饰品账面价值分别为9.59亿元和5.57亿元，2007年末存货中黄金饰品账面价值较2006年末增长72.17%。“豫泰项目”是指公司将在豫园商圈中心地带建设的一个商业房产项目，凭借豫园商圈的品牌效应和区位优势，该项目会给公司带来稳定丰厚的现金回报。

(2)公司下属豫园房产暂借给武汉中北房地产开发有限公司项目工程借款。

豫园房产所借工程借款用于开发武汉市武昌区中北路 147 号地块，该地块同时坐拥武昌城区内最知名的湖域景观条件，地理位置被东湖、水果湖、沙湖三大片区所覆盖，属于武昌地区的核心板块，相应配套设施齐全完善。前期资金投入将会给公司未来带来丰厚的回报。该项借款对公司经营活动现金流量净额的抵减额约为 21,277.56 万元。

2008 年度，经营活动现金流量净额上升的主要原因包括：

(1) 黄金饰品业商业零售连锁、加盟、经销网点增加，销售规模不断扩大，使得销售商品、提供劳务收到的现金增加。2008年销售商品、提供劳务收到的现金达到878,459.10万元，较2007年增长36.39%。

(2) 2008年公司下属豫园房产暂借给武汉中北房地产开发有限公司项目工程借款较上年同期减少；

(3) 公司下属上海豫泰房地产有限公司2007年为启动“豫泰项目”购入动迁房，2008年无上述因素，使得公司购买商品接受劳务所支付的现金有所减少。

公司经营活动产生的现金流量净额最近三年平均值达到 26,721.62 万元，足以支付本期公司债券每年的利息。

2、银行借款

长期以来，公司非常注重市场形象，秉承诚实守信、遵纪守法的原则与国内主要银行展开深入合作。自公司成立以来，未发生任何贷款合同违约、纠纷事件。目前，公司资信状况优良，与国内主要银行保持着长期战略合作伙伴关系，截至2008年12月31日，公司拥有未使用的银行授信（含内部授信）约5.70亿元。若公司经营现金流不足以偿还到期利息或本金，公司可以通过银行借款筹集资金，偿还本期公司债券的本息。

二、偿债保障措施

（一）制定债券持有人会议规则

公司已按照《试点办法》的要求制定了债券持有人会议规则，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第六节“债券持有人会议”。

（二）聘请受托管理人

公司按照《试点办法》的要求为债券持有人聘请了债券受托管理人，并订立债券受托管理协议。在债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第七节“债券受托管理人”。

（三）设定抵押担保

本期公司债券采用抵押担保形式，公司及子公司将合法拥有的部分房地产作为抵押资产进行抵押，以保障本期公司债券的本息如期额偿付。详见本募集说明书第四节“担保”。

（四）制定公司债券专项偿债资金管理制度

公司应当在每个起息日后6个月计提一次偿债基金，每次提取金额不小于本期公司债券年付利息的50%，在每个付息日前5个交易日提足偿债基金用于每年的利息支付，并在当期公司季度报告、半年度报告或年度报告中披露偿债基金的提取情况。另外，公司制定了《上海豫园旅游商城股份有限公司2008年第一期公司债券专项偿债资金管理制度》，制度要求各部门协调配合，加强资金管理，确保资金的有效使用和到期偿还。具体如下：

1、建立专项偿债账户

（1）专项偿债账户的设立

在本期公司债券到期日（兑付日）至少60天前，发行人应会同受托管理人书面指定的联系人，在发行人选定的、声誉卓著的商业银行完成专项偿债账户的开设，用于存放发行人依据专项偿债资金管理制度提存的专项偿债资金。

在专项偿债账户开设之后，受托管理人若需变更其依照前段规定指定的联系人，应提前5个工作日书面通知发行人，并指示原任联系人及继任联系人会同发行人共同办理专项偿债账户的预留印鉴变更手续。

专项偿债账户应以公司的名义开设，但专项偿债账户印鉴卡应同时预留：

- ① 发行人的财务专用章；
- ② 发行人法定代表人私章；
- ③ 债券受托管理人书面指定的联系人的私章。

解付专项偿债账户内资金的指令须同时加盖前款规定的所有印章后，方可解付。公司不得将专项偿债账户用作任何其他用途，亦不得对专项偿债账户设定任何质权或任何其他第三方权利或法律负担。

（2）专项偿债账户的资金来源

公司指定资金管理部代表公司负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，牵头负责协调本期公司债券本息的偿付工作。资金管理部通过公司财务部及其他相关部门在本期公司债券到期日所在年度的财务预算中落实本期公司债券本息的兑付资金，确保本期公司债券本息如期偿付。

专项偿债账户的资金主要来自于公司对经营活动现金流和货币资金的预先提留。若因经济环境变化或其他不可预见因素导致公司经营活动产生的现金净额和货币资金不能满足按期偿付本期公司债券本息时，公司可以通过其他途径筹集偿债资金，包括但不限于：

- ① 银行贷款；
- ② 出售公司流动资产或其他资产变现；
- ③ 其他适当及合法的途径筹集的资金。

（3）账户资金提存的起止时间

专项偿债账户资金提存的起始日期为本期公司债券到期日前60天，提存的

终止日期为本期公司债券到期日前5个交易日。

（4）账户资金的提存频度和提存金额

- ① 不迟于本期公司债券到期日前30天，专项偿债账户内的资金应不低于到期应付本期公司债券本金的百分之五十（50%）；
- ② 不迟于本期公司债券到期日前5个交易日，专项偿债账户内的资金应不低于到期应付本期公司债券本息的百分之百（100%）。

（5）账户资金使用

根据公司与海通证券签订的《专项偿债账户监管协议》，专项偿债账户内资金使用应遵循如下约定。

在不影响发行人按期偿付公司债券本息的前提下，专项偿债账户内的资金可用于专项偿债账户开户银行的通知存款；在债券受托管理人确信资金可以及时、安全返回专项偿债账户并获得债券受托管理人书面同意的前提下，也可投资于该开户银行自营的其他低风险、高流动性的金融产品。除上述事项，专项偿债账户内资金专门用于本期公司债券到期本息的兑付，在本期公司债券到期兑付前不得用于其他一切支出。

前述通知存款本息及投资收益应归集到专项偿债账户，但超过到期应付公司债券本息的部分经受托管理人确认，发行人可以从专项偿债账户转出。

（6）监督管理和信息披露

根据公司与海通证券签订的《专项偿债账户监管协议》，由海通证券作为债券受托管理人负责对专项偿债账户监管。监管协议中双方约定的对专项偿债账户的监督管理和信息披露条款内容如下：

① 监督管理

受托管理人享有专项偿债账户的监督权力，监督发行人是否按照本募集说明书及监管协议的约定提存、使用和管理专项偿债账户内的资金。

受托管理人有权要求发行人定期提供专项偿债账户的银行对账单或开户银行出具的资金余额证明。

受托管理人有权要求发行人提供必要的配合和协助，直接到开户银行查询专项偿债账户的资金余额，发行人不得予以拒绝或不合理的迟延。

若受托管理人发现专项偿债账户内的资金余额不符合监管协议第2.1(1)项的约定，受托管理人应当以书面通知形式要求发行人在5个工作日内予以补足；

若受托管理人发现专项偿债账户内的资金余额不符合监管协议第2.1(2)项的约定，受托管理人应当以书面通知形式要求发行人在2个工作日内予以补足。

若发行人未在上述期限内补足到期专项偿债资金，受托管理人有权依照其与发行人及其子公司签订的相关房地产抵押合同的约定，处置抵押资产并将所得价款直接划入本期公司债券的登记机构指定账户或向上海市公证处提存。

发生下列情形之一，且受托管理人有充分理由相信该等情形将对债券持有人的权益产生重大不利影响时，受托管理人有权根据情况决定是否召开债券持有人会议，根据债券持有人会议的授权采取适当的法律行动，以保障全体债券持有人的利益：

- A、发行人对专项偿债账户设定质权或其他第三方权利的；
- B、发行人拒绝、拖延提供银行对账单或开户银行出具的资金余额证明，导致受托管理人不能及时了解专项偿债账户资金余额的；
- C、发行人拒绝或不合理延迟履行配合和协助受托管理人直接到开户银行查询专项偿债账户资金余额的义务，导致受托管理人不能及时了解专项偿债账户资金余额的。

在本期公司债券的本息得到全额偿付之日起5个工作日内，发行人应会同受托管理人按监管协议约定指定的联系人办理专项偿债账户的注销手续。

② 信息披露

公司董事会应当对专项偿债账户内资金的每次变动情况出具专项说明，债券受托管理人应对专项偿债账户内资金的每次变动情况出具核查意见，董事会出具的专项说明和债券受托管理人出具的核查意见须在专项偿债账户内资金变动后2日内在发行人履行上市公司信息披露义务的媒体披露。

2、加大本期公司债券到期前的现金流量管理

公司将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收账款和存货的管理，增强资产的流动性，加大本期公司债券到期前的现金流量，保证本期公司债券的到期兑付。

3、严格控制投资，确保本期公司债券的偿付

公司将根据发展战略和规划，量入为出，严格控制投资，注重提高现有资源的利用效率，通过调整布局，挖掘内部潜力。本期公司债券到期日所在年度经营活动产生的现金流将主要用于偿还本期公司债券本息。

（五）其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

三、违约责任

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期公司债券利息及兑付本期公司债券本金，若发行人不能按时支付本期公司债券利息或本期公司债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期公司债券票面利率上浮50%。

第六节 债券持有人会议

债券持有人认购、购买、继承、承继或以其他合法方式取得本期公司债券之行为视为同意并接受本公司制定的债券持有人会议规则,受债券持有人会议规则之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

本规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项,债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益;其他事项,债券持有人应依据法律、行政法规和《募集说明书》的规定行使权利,维护自身利益。但债券持有人单独行使债权及抵押权,不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

二、债券持有人会议规则的主要内容

(一) 债券持有人会议的职权

本规则第五条规定债券持有人会议依据法律、行政法规、《试点办法》、《募集说明书》及本规则的规定,从维护全体债券持有人的整体利益和最大利益的原则出发行使如下职权:

- 1、就是否同意发行人变更《募集说明书》的约定作出决议;
- 2、在发行人不能偿还本期公司债券本息时,决定是否委托受托管理人通过诉讼或其他法律程序强制发行人和担保人(若有)偿还本期公司债券本息,决定是否委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序;
- 3、在发行人发生减资、合并、分立、解散、申请或被申请破产时,决定是否委托债券受托管理人代为行使债券持有人依据《公司法》、《中华人民共和国企业破产法》及其他相关法律、行政法规规定所享有的权利;
- 4、应发行人提议或在本期公司债券的抵押资产发生重大不利变化的情况下,决定是否同意发行人追加、替换抵押资产或改变担保方式;
- 5、决定变更、解聘债券受托管理人;
- 6、决定是否同意发行人与受托管理人就《上海豫园旅游商城股份有限公司2008年第一期公司债券受托管理协议》作出修订或补充;
- 7、决定是否同意受托管理人与发行人或其子公司就本期公司债券相关的《房地产抵押合同》作出修订或补充;

8、发生对债券持有人权益有重大不利影响的情形，需要债券持有人会议作出决议的其他事项。

（二）债券持有人会议的召集程序

1、债券持有人会议召开的情形

本规则第十一条规定，在本公司债券存续期内，发生下列事项之一的，债券受托管理人应召集债券持有人会议：

- (1) 发行人拟变更《募集说明书》的约定；
- (2) 发行人不能按期支付本期公司债券的本息；
- (3) 发行人减资、合并、分立、解散、申请或被申请破产；
- (4) 《房地产抵押合同》项下的抵押资产发生重大不利变化，需要发行人追加、替换抵押资产或改变担保方式；
- (5) 债券受托管理人拟依照《房地产抵押合同》的约定行使和实现抵押权；
- (6) 变更、解聘债券受托管理人；
- (7) 发生对债券持有人权益有重大不利影响的其他事项。

本规则第十二条规定，发生本规则第十一条所列事项之一，下列机构或人士可以向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议：

- (1) 发行人董事会；
- (2) 单独或合并持有 10% 以上表决权的债券持有人；
- (3) 本期公司债券的担保人（若有）；
- (4) 法律、行政法规、中国证监会相关规章或规范性文件规定的其他机构或人士。

2、债券持有人会议的召集

本规则第十三条对债券持有人会议的召集规定如下：

(1) 债券受托管理人是债券持有人会议的召集人。债券受托管理人应在获悉本规则第十一条所列事项发生之日起 5 个工作日内以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(2) 债券受托管理人在前款规定的期限内未发出召开债券持有人会议通知的，或债券受托管理人未收到本规则第十二条规定的召开债券持有人会议的书面

提议之日起 5 个工作日内发出召开债券持有人会议通知的，发行人、单独或合并持有 10%以上表决权的债券持有人，均可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(3) 发行人根据本条规定发出债券持有人会议通知的，则发行人为会议召集人，发行人应委派一名熟悉本期公司债券事务的适当人士担任会议主持人。

(4) 单独持有 10%以上表决权的债券持有人根据本条规定发出债券持有人会议通知的，则该债券持有人为会议召集人，该召集人应委派一名熟悉本期公司债券事务的适当人士担任会议主持人。

(5) 合并持有 10%以上表决权的债券持有人根据本条规定发出债券持有人会议通知的，则该等债券持有人应共同推举一名债券持有人为会议召集人，该召集人应委派一名熟悉本期公司债券发行事务的适当人士担任会议主持人。

(三) 债券持有人会议的通知

本规则第十四条至第十九条对债券持有人会议的通知作如下规定：

1、债券持有人会议通知应至少于会议召开 15 日前以公告方式通知债券持有人。

2、债券持有人会议的通知应包括以下内容：

(1) 会议的日期、地点和方式；

(2) 会议拟审议的事项；

(3) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决(本规则第二十四条规定债券持有人及其委托的代理人不享有表决权)，该债券持有人的代理人不必是债券持有人；

(4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；

(5) 代理债券持有人出席会议之代理人的权授委托书的内容要求(包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等)、送达时间和地点；

(6) 会务常设联系人姓名，电话号码。

3、债券持有人会议拟审议的事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规、《试点办法》和本规则的有关规定。

4、召开持有人会议的地点原则上应在上海市区内。会议场所由债券受托管

理人提供并承担相应的场租费用（若有）。债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、发行人、担保人（若有）、债券受托管理人、持有发行人 10%以上股份的债券持有人及其他重要关联方若需向债券持有人会议临时增加议案，提案人应不迟于债券持有人会议召开 10 日前将内容完整的提案提交债券受托管理人，债券受托管理人应在收到提案之日起 5 日内将提案以公告方式通知债券持有人。提案人应当保证提案内容符合法律、行政法规、《试点办法》及本规则的规定。

6、债券持有人会议通知公告后，若无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消。一旦出现需要延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少 5 日公告并说明原因。

（四）债券持有人会议的出席

本规则第二十条至第二十四条对债券持有人会议的出席作出如下规定：

1、除法律、行政法规、《试点办法》及本规则另有规定外，在债权登记日登记在册的债券持有人均有权出席或者委派代理人出席债券持有人会议，并行使表决权。

2、债券持有人若为自然人、且亲自出席会议的，应出示本人身份证件或其他能够表明其身份的有效证件或证明、本期公司债券相关的证券账户卡；委托代理他人出席会议的，应出示本人有效身份证件、授权委托书、本期公司债券相关的证券账户卡。

债券持有人若为机构投资者，应由其法定代表人（或负责人，下同）或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证件、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和本期公司债券相关的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证件、机构投资者的法定代表人依法出具的书面授权委托书和本期公司债券相关的证券账户卡。

3、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 是否具有表决权；
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 对可能纳入债券持有人会议议程的临时提案是否有表决权，如果有表

决权应行使何种表决权的具体指示；

（5）委托书签发日期和有效期限；

（6）委托人签名或盖章。委托人为机构投资者的，应加盖机构投资者的公章。

4、出席债券持有人会议人员的签名册由债券受托管理人负责制作。签名册应载明参加会议的人员姓名（或机构名称）、身份证号码、持有或者代表的本期公司债券面值总额、相关证券账户卡号码、委托机构名称等事项。

5、下列机构或人员可以参加债券持有人会议，也可以在会议上提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

（1）发行人；

（2）本期公司债券担保人（若有）；

（3）持有发行人 10% 以上股份的债券持有人；

（4）债券受托管理人；

（5）其他重要关联方。

（五）债券持有人会议的召开

本规则第二十五条至二十九条对债券持有人会议的召开作出如下规定：

1、除本规则第十三条规定外，债券受托管理人应委派本期公司债券事务联系人或其他熟悉本期公司债券发行事务的适当人士担任债券持有人会议的主持人。

召开债券持有人会议时，由于会议召集人未委派会议主持人会议或会议主持人违反本规则致使会议无法继续进行的，则由出席会议并持有 50% 以上表决权的债券持有人，共同推举一人担任会议主持人，继续开会。

2、会议开始时应由会议主持人按照规定程序宣布会议议事程序及注意事项，确定和公布监票人，然后由会议主持人宣读提案，经讨论后进行表决，表决结果经律师见证后，由会议主持人当场宣读。

3、债券持有人会议须经持有 50% 以上表决权的债券持有人出席方可召开。

4、更换债券受托管理人应遵循以下程序：

（1）由发行人、或者单独或合计持有 10% 以上表决权的债券持有人提名候选债券受托管理人；

(2) 债券持有人会议对更换债券受托管理人的议案进行表决，形成有效决议；

(3) 由发行人在债券持有人会议作出更换债券受托管理人决议之日起 5 个工作日内以公告方式通知全体债券持有人。

5、自债券持有人会议作出更换债券受托管理人的决议之日起，原任债券受托管理人依据《债券受托管理协议》享有的权利和承担的义务解除，由继任债券受托管理人按《债券受托管理协议》的约定行使债券受托管理人的权利、履行债券受托管理人的义务。

（六）债券持有人会议的表决与决议

本规则第三十条至第四十条对债券持有人会议的表决与决议作如下规定：

1、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权所对应的表决结果应记为“弃权”。

2、公告的债券持有人会议通知载明的各项拟审议提案应当分开审议、逐项表决。除因不可抗力导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

3、债券持有人会议不得就会议通知未载明或未按本规则公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

4、债券持有人会议审议的事项，须经全体债券持有人过半数的表决权通过方能形成有效决议。

5、除涉及发行人商业秘密不能在债券持有人会议上公开的事项或根据上市公司信息披露规则不得提前披露的事项外，出席会议的发行人债券事务代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

6、债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

7、每次债券持有人会议之监票人为两人，由会议主持人从出席会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

8、会议主持人根据表决结果及本规则第三十三条的规定，决定债券持有人会议的决议是否通过，并应当在会上宣布。决议的表决结果应载入会议记录。

9、债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

(1)出席会议的债券持有人所持有的本期公司债券面值总额，占发行人本期公司债券面值总额的比例；

(2)召开会议的日期、地点；

(3)会议主持人姓名、会议议程；

(4)各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5)每一表决事项的表决结果；

(6)债券持有人的质询意见、建议及发行人债券事务代表的答复或说明等内容；

(7)法律、行政法规、中国证监会有关行政规章或规范性文件规定应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议记录由会议主持人和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由债券受托管理人保管，保管期限至本期公司债券存续期限届满2年为止。法律、行政法规和中国证监会行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的，从其规定。

11、债券持有人会议作出决议后，债券受托管理人应以公告形式通知全体债券持有人，并负责执行会议决议。

(七) 债券持有人会议决议的生效条件和效力

本规则第四十一条至第四十五条对债券持有人会议决议的生效条件和效力规定如下：

1、债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经相关监管部门批准的事项，经相关监管部门批准后方能生效。

2、除非另有明确规定，债券持有人会议的有效决议自作出之日起生效，对决议生效之日登记在册的全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

3、在发行人股东大会、董事会或其经营班子依发行人章程规定，作出接受

债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对发行人不具有法律约束力。但债券持有人会议作出的更换债券受托管理人的决议及债券持有人会议就同意或不同意发行人提出的议案所作出的决议除外。

4、除本规则第四十三条、第四十四条另有规定外，在本期公司债券的其他主体依其章程规定，作出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议作出的更换债券受托管理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

5、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议又无法协调的，有关当事人可以向人民法院提起诉讼。

三、债券持有人会议决议的适用性

除本规则第二十四条另有规定外，债券持有人每持有壹张本期公司债券，享有一份表决权。

除非另有明确规定，债券持有人会议的有效决议自作出之日起生效，对决议生效之日登记在册的全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

如果本规则与不时修订、颁布的法律、行政法规、中国证监会的行政规章或规范性文件的有关规定存在任何不一致、冲突或抵触之处，债券受托管理人应根据本规则的规定召开债券持有人会议，对本规则进行适当的修改、修订或补充。除此之外，本规则不得变更。

第七节 债券受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意债券受托管理协议。

一、受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

(一) 受托管理人的名称及基本情况

公司名称：海通证券股份有限公司

注册地址：上海市淮海中路 98 号

法定代表人：王开国

联系电话：021-23219505

传 真：021-63411627

联系人：汪晓东、王欢

(二) 受托管理协议签订情况

2007 年 12 月 26 日，本公司与海通证券股份有限公司签订了《上海豫园旅游商城股份有限公司 2008 年第一期公司债券受托管理协议》。

二、债券受托管理协议的主要内容

依据协议，发行人确认同意聘请海通证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并承担相关受托管理报酬及费用。海通证券股份有限公司确认同意接受发行人的聘请担任本期债券的债券受托管理人，根据《试点办法》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、《房地产抵押合同》及《专项偿债账户监管协议》的规定，行使债券受托管理人的权利，履行债券受托管理人的义务。

受托管理人与发行人之间不存在其他任何可能影响受托管理人公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

(一) 发行人的权利和义务

1、发行人有权根据本协议的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案。

2、发行人有权根据本协议的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换抵押资产或担保方式的议案。

3、发行人对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止；债券持有人对发行人的上述行为应当认可。

4、发行人依据法律、行政法规、《试点办法》、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的规定享有各项权利，并应严格履行按期偿付本期公司债券的利息和本金的义务，以及其他职责和义务。

5、在本期公司债券存续期间内，根据《证券法》、《试点办法》、《上海豫园旅游商城股份有限公司公司章程》、《募集说明书》及《上海证券交易所公司债券上市规则》的规定，履行持续信息披露的义务。

6、在债券持有人会议通过决议更换受托管理人时，发行人应当配合原任及继任受托管理人完成债券受托管理工作及档案的移交，并向继任受托管理人继续履行本协议项下的相关义务。

7、发行人应遵守其制定的有关本期公司债券的专项偿债资金管理制度及其与受托管理人签订的《专项偿债账户监管协议》、《房地产抵押合同》。

8、发行人应当指定证券事务代表负责与本期公司债券相关的事务。

9、发行人应在债券持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日或受托管理人因履行其职责需要最新有效的债券持有人名单时，自行承担费用从证券登记结算机构取得债权登记日或受托管理人书面通知的交易日休市时持有本期公司债券的债券持有人名册，并提供给受托管理人。

10、在发行人出现下列情形之一时，发行人应在 2 个工作日内在其履行上市公司信息披露义务的媒体上刊登公告通知全体债券持有人，并书面通知受托管理人：

(1) 发行人已按照《专项偿债账户监管协议》或《募集说明书》的规定，将到期应付的本期公司债券利息和/或本金足额存入专项偿债账户或划入登记机构指定的账户；

(2) 发行人预计不能或实际未按照《专项偿债账户监管协议》或《募集说明书》的规定，将到期应付的本期公司债券利息和/或本金足额存入专项偿债账户或划入登记机构指定的账户；

(3) 专项偿债账户被司法冻结、划款或被采取其他法律措施；

(4) 发行人订立可能对其如期偿付本期公司债券本息产生重大不利影响的对外担保合同或其他重大合同；

(5) 发行人发生或预计将发生重大亏损或者遭受超过前一会计年度经审计

的净资产百分之十（10%）以上的重大损失；

- (6) 发行人发生减资、合并、分立、解散、申请或被申请破产；
- (7) 发行人拟进行重大债务重组、重整；
- (8) 发行人发生重大诉讼、仲裁、行政处罚或可能对其如期偿付本期公司债券本息产生重大不利影响的其他法律程序；
- (9) 担保本期公司债券的抵押资产被查封、冻结或采取其他法律措施，或发生灭失、毁损或对全体债券持有人的抵押权益产生重大不利影响的其他情形；
- (10) 发行人拟更换担保本期公司债券的抵押资产或担保方式；
- (11) 本期公司债券被暂停转让交易；
- (12) 法律、行政法规及中国证监会规定的其他情形。

11、发行人对受托管理人履行受托管理职责，应予充分、有效、及时的配合和支持。

12、发行人应按本协议的约定，按期向受托管理人支付受托管理报酬。

13、发行人应履行法律、行政法规、《试点办法》、《募集说明书》及本协议规定的其他义务。

（二）债券持有人的权利、义务

1、债券持有人的权利：

- (1) 到期兑付本期公司债券利息和本金的权利；
- (2) 根据法律、行政法规、《试点办法》和《募集说明书》的约定，监督债券发行人、受托管理人涉及债券持有人利益相关行为的权利；
- (3) 有权依据《债券持有人会议规则》的规定提议召开债券持有人会议、提出更换受托管理人的议案或其他议案、出席债券持有人会议并行使表决权；
- (4) 根据法律、行政法规的规定和《募集说明书》的约定，单独行使债权或通过债券持有人会议行使债权；
- (5) 有权及时获知发行人、担保本期公司债券的抵押资产、受托管理人可能对债券持有人利益产生重大不利影响的信息；
- (6) 法律、行政法规赋予其作为公司债权人的其他权利。

2、债券持有人的义务：

- (1) 遵守《募集说明书》的相关约定;
- (2) 除法律、行政法规规定及《募集说明书》另有约定外，不得要求发行人提前偿付本期公司债券的利息或本金;
- (3) 本协议第 1.2 款约定的义务;
- (4) 受托管理人依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期公司债券持有人承担。但受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认，对债券持有人不发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任;
- (5) 接受债券持有人会议决议并受其约束;
- (6) 根据法律、行政法规、《试点办法》的规定及《募集说明书》的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

(三) 债券受托管理人的权利、义务及职责

- 1、受托管理人有权根据本协议的约定获得受托管理报酬。
- 2、受托管理人应当根据本协议的约定，本着诚信、谨慎、有效的原则，为全体债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用其担任受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。
- 3、受托管理人应妥善保管其以自己的名义代表全体债券持有人与发行人、发行人子公司签订的《房地产抵押合同》及抵押登记证明文件，严格履行其在该等合同项下的义务和职责，督促发行人及其子公司严格遵守和履行该等合同。
- 4、受托管理人应严格履行其与发行人签订的《专项偿债账户监管协议》项下的义务和职责，督促发行人严格遵守、履行本协议及专项偿债资金管理制度。
- 5、受托管理人应当持续关注发行人的经营情况、财务状况及担保本期公司债券的抵押资产的状况，在发现可能对全体债券持有人的利益产生重大不利影响的情形时，应及时向全体债券持有人披露相关信息，并根据《债券持有人会议规则》的规定及时召集和召开债券持有人会议，向债券持有人会议提出恰当、可行及合法的议案。
- 6、受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表全体债券持有人及时就债权人会议决议的内容与发行人或抵押人进行沟通，促成发行人或抵押人接受债券持有人会议决议，督促债券持有人会议决议的具体落实。
- 7、受托管理人应在债券持有人会议决议的授权范围内，勤勉处理债券持有

人与发行人之间的谈判、诉讼事务及其他事务，包括当不限于在发行人不能偿付本期公司债券的利息或本金时，要求发行人追加抵押资产、更换有效的担保方式或者依法申请司法机关采取财产保全措施；代表全体债券持有人参与发行人的整顿、和解、重组、清算或者破产的法律程序。

8、根据法律、行政法规、《试点办法》及《募集说明书》的规定，按时出具下列受托管理事务报告：

(1) 受托管理人应该在发行人公布年度报告之日起 15 个工作日内出具受托管理事务报告年度报告。年度报告应包括下列内容：

- ① 发行人简要的经营状况、财务状况；
- ② 发行人募集资金使用情况；
- ③ 债券持有人会议召开的情况；
- ④ 抵押资产价值的变动情况；
- ⑤ 本期公司债券利息的偿付情况；
- ⑥ 本期公司债券跟踪评级情况；
- ⑦ 发行人债券事务代表的变动情况；
- ⑧ 受托管理人、受托管理小组成员的变动情况
- ⑨ 托管理人认为需要向债券持有人披露的其他信息。

(2) 发生本协议第 3.10 款或《债券持有人会议规则》第十一规定的情形之一，受托管理人应当向全体债券持有人出具受托管理事务临时报告。临时报告应包括下列内容：

- ① 相关事实的概况；
- ② 对全体债券持有人权益可能产生的不利影响的分析；
- ③ 建议债券持有人会议采取的措施或通过的议案；
- ④ 受托管理人认为需要向债券持有人通报的其他情况。

(3) 在本期公司债券存续期间，受托管理人应在发行人履行上市公司信息披露义务的媒体上以公告方式向全体债券持有人披露受托管理事务年度报告及临时报告。

9、在债券持有人会议作出更换受托管理人的决议之日起 15 个工作日内，

完成向继任受托管理人移交工作及有关文件档案。

10、受托管理人应履行法律、行政法规、《试点办法》、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及本协议规定的、债券受托管理人应当履行的其他义务。

11、受托管理人不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行。但受托管理人有权自费聘请或根据债券持有人会议决议聘请专业顾问，协助其履行其在本协议项下的相关职责和义务。

(四) 受托管理人的报酬及其支付方式

1、发行人应就受托管理人履行本协议项下约定的受托管理职责和义务，向受托管理人支付托管期间的报酬。参照发行人信用水平、本期公司债券的风险程度以及受托管理人承担的责任和预计工作量，受托管理报酬的标准确定为每年（满 12 个月）人民币 30 万元，总额为人民币 150 万元。

2、受托管理报酬按年支付。发行人应自本期公司债券每个付息日起 15 个工作日内，向受托管理人支付上一年度的受托管理报酬；在本期公司债券的兑付日起 15 个工作日内支付最后一年的受托管理报酬。

3、受托管理人应在收妥每期受托管理报酬之日起 5 个工作日内，向发行人出具同等金额的有效发票。

4、受托管理人处理本期公司债券的受托管理事务中发生的费用由受托管理人自行承担。

5、债券持有人会议通过决议委托受托管理人代理本期公司债券有关的诉讼、仲裁及其他司法程序应付的报酬及费用，应由债券持有人与受托管理人自行约定其承担及支付方式。

(五) 托管期限及变更、解聘受托管理人的条件和程序

1、受托管理人的托管期限自本协议生效之日起至因本协议项下的受托管理事务完成之日起止，除非由于出现本协议第 10.2 款情形使得受托管理人被更换而提前终止。

2、受托管理人出现下列情形之一的，应予以更换：

(1) 受托管理人不能按本协议的约定履行债券受托管理义务；

(2) 受托管理人解散、依法被撤销、破产或由接管人接管其资产的；

(3) 受托管理人不再具备任职资格；

- (4) 债券持有人会议作出决议更换受托管理人；
- (5) 中国证监会认为受托管理人不能继续履行职责的。

3、继任受托管理人必须符合下列条件：

- (1) 继任受托管理人符合中国证监会的有关规定；
- (2) 受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行本期公司债券受托管理职责的利害关系；
- (3) 继任受托管理人与债券持有人之间不存在利益冲突。

4、受托管理人的更换应由债券持有人会议决定，并按照下列程序进行：

- (1) 由发行人、或者单独或合计持有 10% 以上表决权的债券持有人提名候选债券受托管理人；
- (2) 发行人召集并主持债券持有人会议；
- (3) 债券持有人会议对更换债券受托管理人进行表决，形成有效决议；
- (4) 由发行人在债券持有人会议做出更换决议之日起的 2 个工作日内以公告方式通知全体债券持有人；
- (5) 发行人、原任受托管理人、继任受托管理人在债券持有人会议的作出决议之日起 15 个工作日内共同配合完成本期公司债券受托管理工作及档案的移交。

5、自债券持有人会议做出更换决议之日起，原任受托管理人依据《债券受托管理协议》享有的权利和承担的义务终止，继任受托管理人继续按法律、行政法规、《试点办法》、《募集说明书》及本协议的规定，享有受托管理人的权利、承担受托管理人的义务。

(六) 违约责任

1、本协议签署后，任何一方（违约方）未能按本协议的规定履行其在本协议项下的任何义务，或其作出任何的声明、保证及承诺被证实为虚假，则应被视为违约。违约方应赔偿因其违约而对另一方（守约方）造成的一切损失。

2、任何一方因违反本协议的约定而应承担的违约责任不因本协议的解除而解除。

第八节 发行人基本情况

一、发行人设立及上市情况

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

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

1992年5月，经中国人民银行上海市分行（92）沪人金股字第41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“豫园商城”，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。

当时的股本结构如下：

单位：股

	股数	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	14.34
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

二、发行人股本变化情况

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

当时的股本结构如下:

单位:股

	股数	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

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

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

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

万股。

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

当时的股本结构如下:

单位:股

	股数	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

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。

当时的股本结构如下:

单位:股

	股数	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

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，豫园商城转配股上市流通。

当时的股权结构如下表：

单位：股		
	股数	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商城5,756.6683万股国家股中的3,141.0008万股、旅服公司所持豫园商城国有法人股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，豫园商城的总股本不变，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

园商城的第一大股东。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”。股改后公司股本结构为：

单位：股

股份性质	股数	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）。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。转增完成及部分有限售条件流通股上市交易后，公司的股本结构如下表所示：

单位：股

股份性质	股数	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 股派送红股 2 股派现 1.00 元（含税）。总股本增为 72,592.0190 万股。

部分有限售条件流通股上市交易及派送红股完成后，公司的股本结构如下表所示：

单位：股

股份性质	股数(股)	比例(%)
(一) 有限售条件流通股份		
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

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 年度利润分配方案：以 2008 年底公司股本总额 725,920,190 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税），转增 1 股，扣税后每 10 股派发现金红利 0.63 元，共计派发股利 50,814,413.30 元。实施完成后，公司总股本达到 798,512,209 股。

三、发行人对外股权投资变化情况

（一）组建德邦证券有限责任公司

2003 年 2 月，经公司 2003 年第一次临时股东大会决议通过，公司以自有资金现金出资 30,240 万元，与沈阳恒信国有资产经营有限公司、丹东国际信托投资公司、抚顺融达投资有限公司、上海复星产业投资有限公司、天津金耀集团有限公司、上海申新（集团）有限公司共同投资发起组建德邦证券有限责任公司，占德邦证券有限责任公司总投资额 100,800 万元的 30%。

2003 年 5 月 18 日，经中国证券监督管理委员会批准，德邦证券有限责任公司正式成立，注册资本为 100,800 万元人民币。

2005 年 11 月 18 日，经公司第五届董事会第四次会议决议通过，公司向丹东市国有资产经营中心、抚顺市融达投资有限公司收购德邦证券 2.7293% 股权，该资产的账面价值为 2,842.29 万元人民币，评估价值为 2,751.16 万元人民币，实际购买金额为 2,751.16 万元人民币，收购价格的确定依据是以原始出资作价，2006 年 1 月，股权转让完成，公司对德邦证券的出资比例从 30% 上升为 32.7293%。

（二）2004 年组建招金矿业股份有限公司

2004年4月，经公司第四届董事会第二十次会议决议通过，公司以现金出资 16,067.45 万元，与山东招金集团有限公司、上海复星产业投资有限公司、深圳市广信投资有限公司、上海老庙黄金有限公司共同组建招金矿业股份有限公司。公司现金出资按 65.97% 折股比例，折为 10,600 万股，占招金矿业总股本 53,000 万股的 20%。公司控股子公司老庙黄金以现金出资 803.37 万元，按 65.97% 折股比例，折为 530 万股，占招金矿业总股本的 1%。

2004年4月，经山东省人民政府及山东省工商行政管理局批准，招金矿业股份有限公司正式成立，注册资本为53,000万元人民币。

2006年12月8日，招金矿业在香港联交所成功上市，共发行19,871.50万股。发行后，招金矿业的总股本变更为72,871.50万股，公司占招金矿业总股本比例变更为14.55%，公司控股子公司老庙黄金占招金矿业总股本比例变更为0.73%。

（三）受让招金矿业15%（招金矿业上市前比例，下文皆同）股权并予以先行托管

2004年10月28日，经公司2004年第二次股东大会（临时会议）决议通过，公司受让复星产业持有的招金矿业15%股权并予以先行托管。

2004年9月23日，公司与第一大股东复星产业签署股权转让合同，合同约定复星产业将其所持有的招金矿业 7,950 万股股份，占招金矿业总股本的 15%，转让给公司。本次股权转让价款为经审计的截至 2006 年 12 月 31 日转让方 15% 股权所对应的招金矿业的净资产值。招金矿业应于 2007 年 4 月 16 日之后办理本次股权转让的变更登记手续。在约定付清股权转让价款的前提下，自 2007 年 1 月 1 日起，转让股权所对应的招金矿业的权益、产生的利润及亏损由公司享有和承担。公司独立董事就此次关联交易发表如下独立意见：

本次关联交易符合《公司法》、《证券法》等相关法律、法规的规定，董事会表决时有利害关系的关联董事进行了回避，表决程序合法。本次交易定价公允、合理，关联交易不存在损害公司及其股东特别是中、小股东利益的情形。

根据香港 H 股上市惯例以及为保障招金矿业上市工作的顺利进行，维护全体投资者利益。2007年2月15日，公司2007年第一次股东大会（临时会议）审议通过了《关于招金矿业股份有限公司股份转让补充协议》的议案。同意公司与复星产业签署《关于招金矿业股份转让补充协议》，对原股权转让合同作如下修改：对原股权转让合同履行期限延长一年，在禁售期满后，复星产业将其持有的招金矿业 15%（上市前比例）股份转让给公司，转让价款为截至 2007 年 12 月 31 日转让方 15% 股份所对应的招金矿业审计评估值。在此期间，公司按原合同规定，仍然对该等股权进行托管。

2008年12月2日，公司2008年第二次股东大会审议通过《关于拟实施受让上海复星产业投资有限公司持有的招金矿业股份有限公司15,900万股（上市以前比例为15%，上市以后比例为10.91%）股权的议案》。即公司与复星产业进行招金矿业股权转让的关联交易。

公司与复星产业签署《关于招金矿业股份有限公司股份转让协议书》，双方约定复星产业将其持有的招金矿业股份有限公司15,900万股（上市以前比例为15%，上市以后比例为10.91%）股权转让给公司，每股转让价格为招金矿业截至2008年6月30日经审计的每股净资产值2.48元，转让股份数量为15,900万股，股份转让价款为39,432万元。该协议签订后，2004年9月23日、2007年2月6日签署的《股权转让合同》、《股份转让补充协议》终止执行，并解除原《股权转让合同》约定的转让股份的托管。

股份转让价款分两期支付：自协议书生效之日起10日内，受让方应支付第一期股份转让价款，即19,716万元人民币，第二期股份转让价款19,716万元人民币在2009年2月底前付清。截至本募集说明书签署之日，上述转让款已经支付，股权变更手续正在办理中。

（四）转让全资子公司上海城隍庙广场置业有限公司100%股权

经公司2006年第二次股东大会审议通过，公司及其全资子公司商业投资、豫园房产向YU GARDEN INVESTMENTS LTD（非豫园商城关联方）转让所持子公司上海城隍庙广场置业有限公司100%的股权，转让价格为人民币57,000万元。另根据协议规定，上海城隍庙广场置业有限公司向豫园商城借款的人民币30,000万元，本次股权转让后，由YU GARDEN INVESTMENTS LTD承担该笔借款的还款责任。截至2006年12月30日，豫园商城转让全资子公司上海城隍庙广场置业有限公司100%股权的转让款人民币57,000万元已全部收到，公司提供的建设借款30,000万元部分已收到24,000万元，尚余建设借款余额6,000万，该应收款项现已获得对方公司以方浜中路168号等的房屋作为抵押物。截至2007年12月31日，公司已按照相关约定，履行完股权转让协议，并确认了股权转让损益。

（五）收购友谊复星股权

经2007年10月29日发行人第五届董事会第三十次会议（临时会议）审议通过，并经发行人2007年第五次股东大会（临时会议）审议通过，发行人与复星医药签署《股权转让协议》，发行人出资69,996万元受让复星医药持有的上海友谊复星（控股）有限公司48%股权的议案。

发行人与关联方复星医药签订了2份《股权转让协议》，约定发行人分别受让

复星医药所持有的友谊复星25%及23%的股权；根据立信评估公司以2007年6月30日为基准日出具的《资产评估报告》（信资评报字【2007】第282号）所确认的净资产评估值，双方确定25%股权的转让价款为人民币36,456.25万元，23%股权的转让价款为人民币33,539.75万元；根据股权转让双方签订的《股权转让协议》，本次股权转让分为两个阶段进行：第一阶段，发行人应自股权转让协议生效之日起10个工作日内向复星医药支付与友谊复星25%股权转让款的55%，计人民币20,050.94万元，自友谊复星25%股权转让完成后10个工作日内向复星医药付清与友谊复星25%股权相对应之转让价款的余额人民币16,405.31万元；第二阶段，发行人应于2008年6月30日前向复星医药支付与友谊复星23%股权相对应之转让价款的55%，即人民币18,446.86万元，自友谊复星23%股权转让完成后10个工作日内向复星医药付清与友谊复星23%股权相对应之转让价款的余额人民币15,092.89万元。

截至2008年12月31日，公司已支付协议约定的全部款项，其所对应的股权已完成变更，公司现持有上海友谊复星（控股）有限公司48%的股权。

四、发行人主要股东情况

截至2008年12月31日，公司前十名股东持股情况如下：

单位：股

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海复星产业投资有限公司	境内非国有法人	17.26	125,274,080	59,854,070	无
上海豫园(集团)有限公司	国有法人	6.57	47,696,964	0	未知
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	其他	3.86	28,018,887	0	未知
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	3.51	25,456,933	0	未知
上海豫园商场	国有法人	3.00	21,749,578	0	未知
上海南房(集团)有限公司	国有法人	1.79	13,015,136	0	未知
上海锦江国际旅游股份有限公司	其他	1.51	10,960,093	0	未知
谢仁国	境内自然人	1.35	9,803,432	0	未知
百联集团有限公司	国有法人	1.14	8,261,496	0	未知
中国建设银行—国泰金马稳健回报证券投资基金	其他	1.13	8,173,688	0	未知

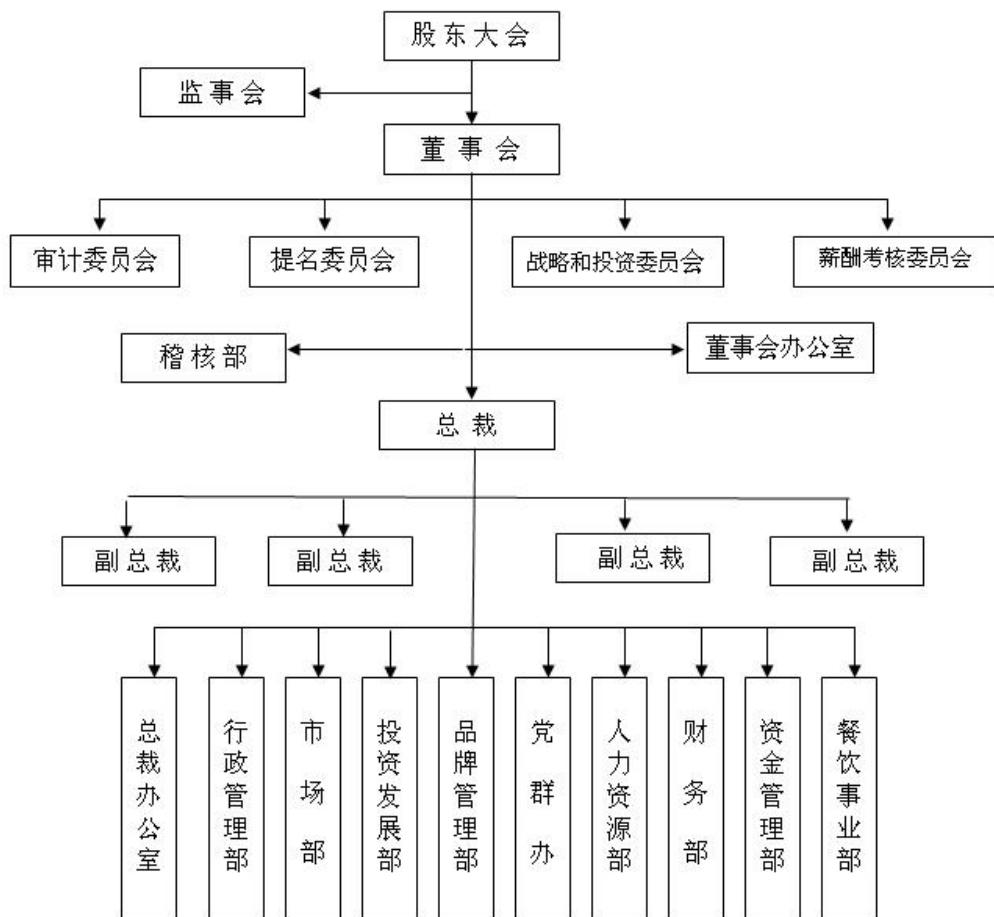
注：上海豫园（集团）有限公司所持的股份中，其中37,222,406股为黄浦区国有资产监督管理委员会授权上海豫园（集团）有限公司经营管理。上海复星产业投资有限公司所持有的

59,854,070股限售股份已于2009年6月5日解除限售。

五、发行人组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

(一) 发行人组织结构

发行人组织结构如下图所示：



(二) 对其他企业的重要权益投资情况

1、发行人对重要子公司投资情况

截至 2008 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司共计 131 家，其中对重要子公司的权益投资情况如下表：

单位：万元

子公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海老庙黄金有限公司	商业、加工	金银饰品	8,500.00	125,584.13	43,239.90	15,445.09
上海老城隍庙金银珠宝首饰有限公司	生产、加工、批发	金银饰品	1,200.00	1,880.13	1,713.84	289.23

上海南方家电商厦有限公司	商业	百货	1,000.00	754.07	664.61	261.15
上海悦宾工艺品市场经营管理有限公司	服务业	市场管理	300.00	1,848.29	1,418.89	460.60
上海豫园商城小商品有限公司	商业	小商品	150.00	2,434.47	1,470.69	722.58
上海豫园商城百货有限公司	商业	百货	1,500.00	7,895.24	2,313.45	458.15
上海亚一金店有限公司	商业	金银饰品	5,000.00	47,464.51	12,366.24	1,174.10
上海老城隍庙餐饮(集团)有限公司	服务业	餐饮服务	10,000.00	12,478.96	11,491.85	998.27
上海乔家栅有限公司	服务业	餐饮服务	1,500.00	6,335.03	3,891.06	1,619.25
上海老城隍庙食品有限公司	商业	食品	1,000.00	2,685.63	2,019.64	636.83
上海老城隍庙五香豆食品有限公司	制造	食品销售管理、仓储	700.00	2,228.46	1,333.62	371.13
上海豫园旅游商城物业管理有限公司	服务业	物业管理	300.00	1,403.13	556.27	91.87
上海豫园商城房地產发展有限公司	房地产开发	商品房开发	15,000.00	62,619.55	11,897.78	-2,365.82
上海豫园文化传播有限公司	服务业	广告制作、旅游礼品	120.00	499.25	314.75	125.43
上海豫园商城工艺品有限公司	商业	工艺品、金银饰品	1,000.00	5,093.21	2,448.42	904.66
上海老城隍庙拍卖行有限公司	服务业	文物等拍卖	1,000.00	1,083.63	1,054.65	19.20
上海豫园商城商业投资有限公司	投资管理	实业投资、资产委托管理	5,000.00	8,781.96	8,688.57	1,224.53
上海童涵春堂投资发展有限公司	投资管理	实业投资、投资咨询	7,000.00	7,039.75	6,633.20	774.99
上海童涵春堂药业股份有限公司	医药生产、加工、销售	药品	3,700.00	13,186.53	4,334.92	602.61
上海豫泰房地产有限公司	房地产开发	房地产开发、房屋租赁买卖、房地产咨询、物业管理等	6,578.00	27,346.98	6,578.00	
上海豫园商城进出口有限公司	外贸	自营和代理进出口等	1,000.00	30,977.05	1,513.49	407.29
上海豫园旅游服务有限公司	服务业	工艺品、摄影、旅游服务、工艺服装、日用百货、照相器材	3,030.00	10,494.04	984.9	-550.75
裕海实业有限公司	服务业	贸易、投资、资产管理	HK\$800.00	19,285.12	533.83	-85.24
上海豫园电子商务有限公司	服务业	电子商务、信息采集、信息加工、信息发布、网络信息中介和咨询	300.00	4,680.42	184.53	-70.00

		服务等				
--	--	-----	--	--	--	--

除上海老庙黄金有限公司、上海亚一金店有限公司、上海乔家栅有限公司以合并口径披露总资产、净资产和净利润以外，其他单位均以单体口径披露总资产、净资产和净利润。

2、对净利润影响达到 10%以上的控股、参股公司的经营情况及业绩

2008 年度投资收益对公司净利润影响达到 10%以上的控股公司、参股公司经营情况及业绩如下：

单位：万元

控股子公司、参股公司名称	营业收入	营业利润	归属于母公司净利润	控股子公司、参股公司对公司净利润影响	对公司净利润影响占公司净利润的比重(%)
招金矿业股份有限公司	218,290.26	69,451.65	53,371.55	7,529.76	22.92
德邦证券有限责任公司	33,062.04	9,265.62	10,098.95	3,305.31	10.06
上海老庙黄金有限公司	326,046.36	19,997.56	15,445.09	14,672.84	44.66

3、发行人持有的其他上市公司股权情况

截至2008年12月31日发行人持有其他上市公司股权情况如下表：

金额单位：万元；比例单位%

序号	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
1	招金矿业	16,870.82	15.2735	59,824.59	7,529.76	-118.97	长期股权投资
2	海通证券	500.00	0.0615	4,104.20	25.30	-683.21	可供出售金融资产
3	广电信息	98.00	0.0454	97.27	0	-168.14	可供出售金融资产
4	白猫股份	73.34	0.1146	87.12	0	-93.44	可供出售金融资产
5	申能股份	14.00	0.0026	44.93	4.14	-55.56	可供出售金融资产
6	东方明珠	6.60	0.0021	45.90	0	-23.06	可供出售金融资产
合计		17,562.76	—	64,204.01	7,559.20	-1,142.38	

4、发行人持有非上市金融企业情况

截至 2008 年 12 月 31 日发行人持有非上市金融企业股权情况如下表：

金额单位：万元；比例单位%

所持对象名称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
上海银行	7,133.12	0.9193	7,133.12	357.10	0	长期股权投资
申银万国	525.00	0.0744	525.00	59.99	0	长期股权投资
德邦证券有	33,082.29	32.7293	54,369.23	3,305.31	-1,147.30	长期股权投资

限责任公司						
合计	40,740.41	—	62,027.35	3,722.40	-1,147.30	—

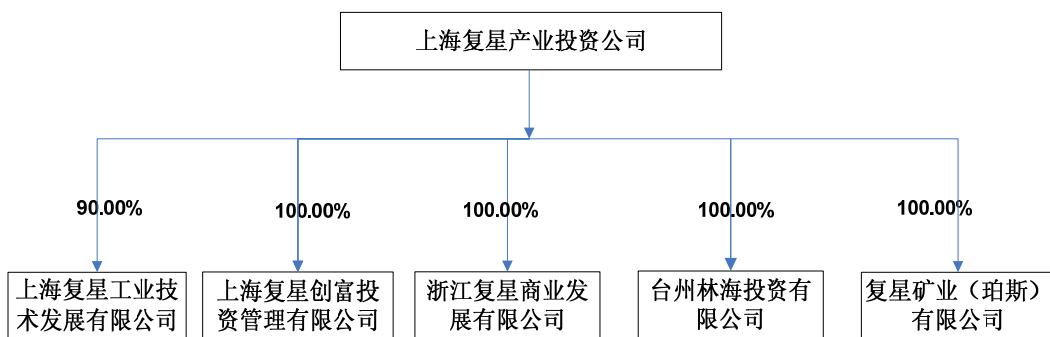
六、控股股东和实际控制人的基本情况

(一) 发行人控股股东和实际控制人

发行人控股股东为上海复星产业投资有限公司，截至 2008 年 12 月 31 日，复星产业持有发行人 125,274,080 股，占发行人总股本的 17.26%。

复星产业成立于 2001 年 11 月，是上海复星高科技（集团）有限公司的全资子公司，法定代表人郭广昌，注册资本人民币 6 亿元。经营范围包括实业投资、资产管理（涉及许可经营的凭许可证经营）。复星产业不参与发行人具体经营，发行人在业务上与复星产业相互独立。

截至 2008 年 12 月 31 日，复星产业持股比例超过 50% 的对外投资情况如下图：



截至 2008 年 12 月 31 日，复星产业资产总额为 91.12 亿元，负债总额为 47.24 亿元，所有者权益为 43.88 亿元，净利润 9.66 亿元（上述财务数据未经审计）。

截至本募集说明书签署日，复星产业持有本公司的股份不存在质押或冻结的情况。

(二) 发行人实际控制人

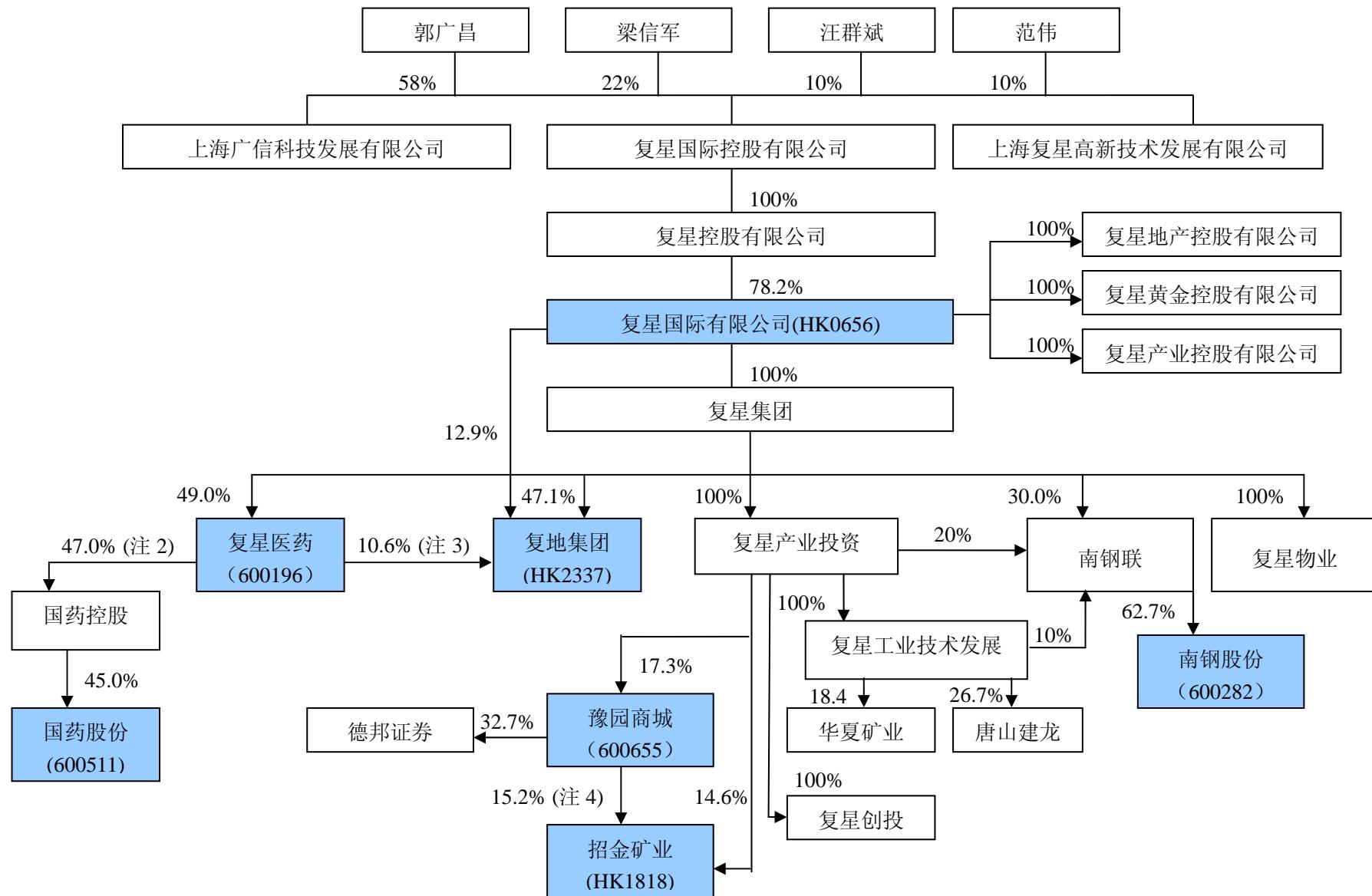
发行人实际控制人为郭广昌先生。

郭广昌：中国国籍，没有取得其他国家或地区居留权。1994 年 11 月至今任上海复星高科技（集团）有限公司董事长；1998 年至 2007 年任上海复星医药（集团）股份有限公司董事；1998 年至今任上海复地（集团）股份有限公司董事长；2001 年 12 月至今任本公司董事；2001 年 11 月至今任上海复星产业投资

有限公司董事长；2003年1月至今任国药控股有限公司副董事长；2003年3月至今任南京钢铁联合有限公司副董事长；2003年10月至今任上海友谊复星（控股）有限公司副董事长；2004年4月至今任招金矿业股份有限公司董事；2004年12月至今任复星国际有限公司执行董事、董事长兼首席执行官。2009年1月16日起仍担任复星国际有限公司的董事长，不再担任首席执行官。

截至2008年12月31日，本公司与实际控制人之间的控制关系及实际控制人对其他企业的投资情况如下：

复星集团主要股权结构图（注 1）



上图所列公司的全称如下表所示：

简称	全称
复星集团	上海复星高科技（集团）有限公司
复星医药	上海复星医药（集团）股份有限公司
国药控股	国药控股股份有限公司
国药股份	国药集团药业股份有限公司
复地集团	复地（集团）股份有限公司
复星产业投资	上海复星产业投资有限公司
德邦证券	德邦证券有限责任公司
招金矿业	招金矿业股份有限公司
复星创投	上海复星创富投资管理有限公司
复星矿业	复星矿业（珀斯）有限公司
复星工业技术发展	上海复星工业技术发展有限公司
华夏矿业	北京华夏建龙矿业科技有限公司
唐山建龙	唐山建龙实业有限公司
南钢联	南京钢铁联合有限公司
南钢股份	南京钢铁股份有限公司
复星物业	上海复星物业管理有限公司

注 1：受篇幅限制，上图仅列明复星集团控制的主要企业，并未包含其子公司或控股子公司所控制的所有企业或联营企业。图中股权比例保留至小数点后一位。

注 2：复星医药通过上海齐绅投资管理有限公司及国药产业投资有限公司间接持有国药控股 47.04% 的股权。

注 3：复星医药通过其全资子公司“上海复星医药产业发展有限公司”间接拥有复地集团 10.57% 的股权。

注 4：豫园商城直接拥有招金矿业 14.55% 的股权，另外通过其拥有 95.0% 权益的子公司“上海老庙黄金有限公司”间接拥有招金矿业 0.73% 的股权。根据公司与复星产业签署《关于招金矿业股份有限公司股份转让协议书》，双方约定复星产业将其持有的招金矿业 15,900 万股权转让给公司，目前股权变更手续正在办理中。

截至本募集说明书签署日，郭广昌先生间接持有的本公司股份不存在质押或冻结的情况。

七、董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）董事及高级管理人员基本情况

1、董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

股数单位：股；金额单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年末持股数	2008 年从公司领取的报酬总额（税前）
吴平	董事长	男	44	2007 年 12 月 31 日～ 2010 年 12 月 30 日	-	0

梅红健	副董事长、总裁	男	48	2008年3月5日, 2009年1月9日起担任公司总裁, ~2010年12月30日	-	18
周一已	董事、	男	57	2009年4月起担任公司董事, ~2010年12月30日	6000	0
梁信军	董事	男	40	2007年12月31日~2010年12月30日	-	0
方名山	独立董事	男	59	2007年12月31日~2010年12月30日	-	5
蒋义宏	独立董事	男	58	2007年12月31日~2010年12月30日	-	5
费慧林	监事长	男	57	2007年12月31日~2010年12月30日	7,270	30(注1)
周贤政	监事	男	52	2007年12月31日~2010年12月30日	-	14(注1)
范志韵	监事	女	37	2008年1月12日~2010年12月30日	-	14(注1)
吴仲庆	副总裁	男	49	2007年12月31日~2010年12月30日	1,716	42(注1)
蒋建军	副总裁	男	39	2007年12月31日~2009年1月20日, 2009年1月20日后不再担任公司副总裁	-	42(注1)
吕颂宪	副总裁兼财务负责人	男	54	2007年12月31日~2010年12月30日	-	42(注1)
蒋伟	董事长助理、董事会秘书	男	45	2007年12月31日~2010年12月30日	-	23(注1)

注1: 含2007年度超额奖

注2: 自2008年4月起从公司领取报酬

2、董事、监事及高级管理人员在股东单位任职情况

截至本募集说明书签署之日, 公司董事、监事及高级管理人员在股东单位任职情况如下表:

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
吴平	上海复星高科技(集团)有限公司	董事、行政人事总经理。	2003.7.1	2009.6.30	是
梁信军	上海复星高科技(集团)有限公司	党委书记、副董事长、CEO。	2003.7.1	2009.6.30	是
梅红健	上海豫园(集团)有限公司	副董事长	2008.12		否

3、董事、监事及高级管理人员在其他单位任职情况

截至本募集说明书签署之日, 公司董事、监事及高级管理人员在其他单位任职情况如下表:

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
吴平	上海友谊集团股份	董事	2007.5.22	2010.5.21	否

	份有限公司				
方名山	上海商学院	党委书记、院长			是
蒋义宏	上海财经大学	会计学教授			是
梁信军	复星国际有限公司	副董事长、首席执行官	2005.8		是
梁信军	招金矿业股份有限公司	副董事长	2007.4		否
梁信军	上海东方明珠(集团)股份有限公司	独立董事	2007.5		是
周一己	黄浦区国有资产监督管理委员会	产权管理科科长	2005.9		是

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员未持有本公司债券，也不享有任何形式的认股权。

（三）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会主要成员

（1）吴平：上海复星高科技（集团）有限公司执行董事、行政人事总经理，2001年12月至今任本公司董事长。

（2）庄顺：2001年12月至2009年4月任本公司副董事长、党委书记。2009年4月退休，不再担任公司职务。

（3）程秉海：2001年12月至2009年4月任本公司执行董事、2001年12月至2009年1月担任公司总裁。因退休，2009年1月后不再担任公司总裁，2009年4月起不再担任公司执行董事。

（4）梁信军：上海复星高科技（集团）有限公司党委书记、副董事长、CEO。2007年12月31日起任公司董事。

（5）方名山：曾任上海市第一商业局副局长，上海内外联综合商社（集团）董事长、总经理、党委书记，上海联华超市董事长，上海家乐福超市董事长。现任上海商学院党委书记、院长。2007年12月31日起任公司独立董事。

（6）蒋义宏：曾任上海财经学校教师，上海建材学校教师。现为上海财经大学教授。2007年12月31日起任公司独立董事。

（7）周一己：1996年至今在上海黄浦区国有资产监督管理委员会工作。现任黄浦国资委产权管理科科长。

2、监事会主要成员

（1）费慧林：2001年12月至2004年12月任豫园商城副总经理，2004年12月28日起任公司监事长，2007年10月兼任党委副书记。

（2）周贤政：2001年12月至2003年8月任豫园商城财务部为副总经理，

2003 年 8 月至今任公司稽核部副总经理。

(3) 范志韵：现任公司党群办主任、工会副主席、团委书记，2008 年 1 月 12 日被推选担任公司第六届监事会职工代表监事。

3、经营层主要成员

(1) 梅红健：2004 年 10 月-2006 年 5 月担任上海新世界五金机电有限公司党委书记、总经理，2006 年 5 月-2008 年 2 月任上海新世界(集团)有限公司副总经理，2008 年 3 月-2009 年 1 月任上海豫园旅游商城股份有限公司副总裁，现为上海豫园(集团)有限公司副董事长、上海豫园旅游商城股份有限公司总裁。

(2) 吴仲庆：2001 年 5 月至今任本公司副总经理、副总裁。

(3) 蒋建军：2001 年 8 月至 2009 年 1 月担任本公司副总经理、副总裁。2009 年 1 月 20 日后不再担任公司副总裁。

(4) 吕颂宪：2001 年 8 月至今本公司副总经理兼财务负责人、副总裁兼财务负责人。

(5) 蒋伟：2002 年在上海民丰集团股份有限公司任董事会秘书，2004 年 3 月任公司董事会秘书，2007 年 12 月 31 日起担任公司董事长助理兼董事会秘书。

八、发行人主营业务

(一) 发行人经营范围

发行人主要经营范围图示如下：



(二) 发行人主要业务营业收入构成

1、按业务种类划分

金额单位：万元；比例单位%

行业	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	主营业务收入	占主营业务收入之比	主营业务收入	占主营业务收入之比	主营业务收入	占主营业务收入之比
黄金饰品	553,576.43	72.68	383,922.47	70.62	284,323.51	64.91
饮食	42,732.70	5.61	43,044.63	7.92	41,895.88	9.57
食品	8,229.12	1.08	7,376.13	1.36	7,384.38	1.69
进出口	90,305.92	11.86	51,812.16	9.53	50,562.68	11.55
医药	38,401.39	5.04	36,514.45	6.72	32,054.62	7.32
工艺品	4,447.64	0.58	4,750.88	0.87	4,448.34	1.02
房产	10,033.20	1.32	2,306.17	0.42	4,718.59	1.08
百货及服务	13,946.23	1.83	13,902.85	2.56	12,541.53	2.86
合计	761,672.64	100.00	543,629.75	100.00	437,929.53	100.00

2、按经营区域划分

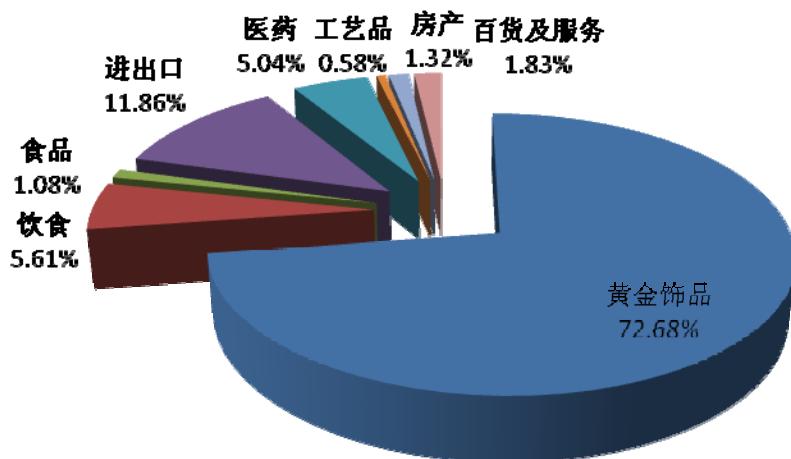
金额单位：万元；比例单位%

地区	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	销售收入	占主营业务收入之比	销售收入	占主营业务收入之比	销售收入	占主营业务收入之比
上海	760,713.26	99.87	540,969.44	99.51	433,149.55	98.91
辽宁	775.88	0.10	2,660.31	0.49	4,779.98	1.09
德国	183.50	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00

合计	761,672.64	100.00	543,629.75	100.00	437,929.53	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------

(三) 发行人所在行业状况

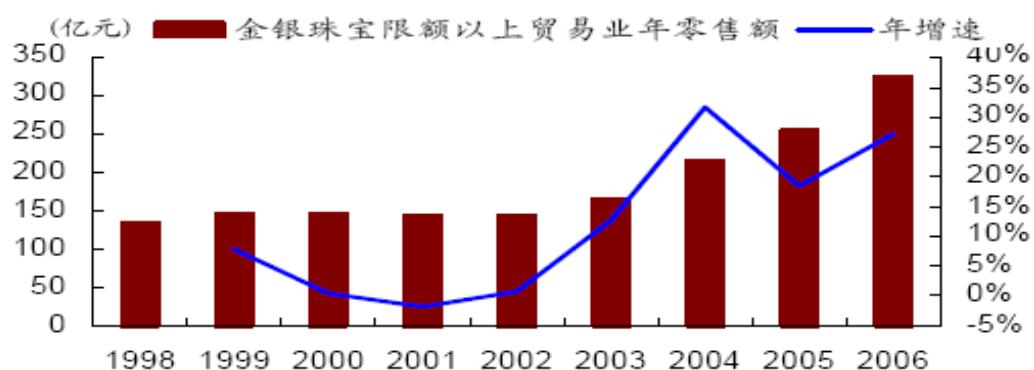
发行人主要从事的经营业务中，黄金珠宝首饰、餐饮、医药等行业所占的主营业务比重较大。公司 **2008** 年度销售收入构成如下图：



1、我国黄金珠宝首饰行业发展概况

在中国经济持续快速增长和人均收入水平不断提高的背景下，中国黄金珠宝首饰市场已经进入高速发展阶段。

国家统计局公布的金银珠宝类零售总额（限额以上）增速从2003年开始进入高速增长阶段，2003年至2006年的增速分别为12.70%、31.70%、18.30%和27.20%，四年的复合年均增长率为22%，2006年我国限额以上金银珠宝类零售总额为325亿元（见下图）。由于行业非常分散，目前珠宝首饰行业缺乏全行业的权威统计数据，但是根据行业协会的估计，2006年我国珠宝玉石首饰销售额已经突破1,600亿元，是仅次于日本和美国的世界第三大珠宝市场。



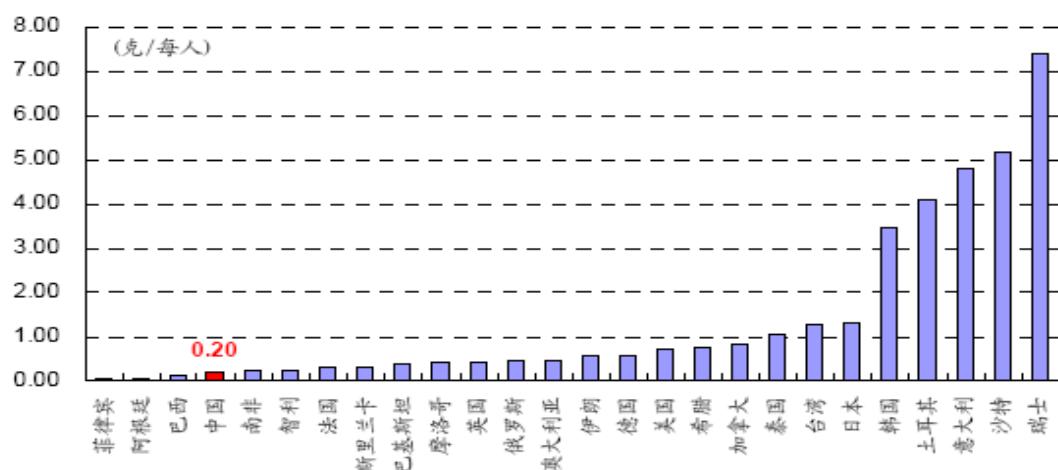
资料来源：中金公司研究部

行业协会估计到2010年中国珠宝年销售将达到2,000亿元，有望成为全球最具竞争力的珠宝首饰加工和消费中心。

推动黄金珠宝首饰需求增长的主要因素包括：

（1）消费升级

目前中国人均黄金消费量仅为0.2克（2005年数据），远远落后于周边国家日本、韩国、泰国以及我国台湾地区的人均消费量（见下图）；铂金和其他珠宝的人均消费量更低，而同期我国人均可支配收入逐年增长，黄金珠宝首饰市场蕴藏着巨大的潜力。我国人均黄金消费量与其他国家的比较情况如下图：



资料来源：中金公司研究部

（2）婚育高峰的到来

据中国社会工作协会婚庆行业委员会的统计资料显示，目前全国每年有近1,000万对新人喜结良缘，新婚人群愿意把积蓄的31%用于与婚庆有关的消费，全国每年因婚礼而产生的消费接近3,000亿元，每对城市新人用于结婚的消费平均为8万至20万元。人口出生率高达21%的八十年代中后期出生的人群将于2007至2012年左右进入婚龄，仅婚庆黄金珠宝首饰消费就前景可观。

（3）“奥运会”和“世博会”带来商业机遇

旅游业的发展对黄金珠宝首饰的销售也有一定的推动作用，中国已经成为全球重要的金银首饰加工中心，除了国内游客采购之外，我们认为对国际游客而言在中国购买金银珠宝仍然有价格上的吸引力，虽然品牌影响力略显不足，但是质量、式样和产品的多样性并不逊于国际市场。“奥运会”和“世博会”的召开提供给我国金饰零售商展示文化和品质的平台，有利于促进行业整体升级，推动我国黄金珠宝首饰零售业的全面发展。

综上所述，我国黄金珠宝首饰行业具有良好的发展前景。

2、我国餐饮行业发展概况

餐饮业作为我国第三产业中一个传统服务性行业，经历了改革开放起步、数量型扩张、规模连锁发展和品牌提升战略四个阶段。目前，全国已有餐饮网点 400 万个。**2005** 年度中国餐饮百强企业资产总额约 320 亿元、利润总额约 60 亿元、从业人员约 80 万人，分别较去年同期增长 40.38%、28.84% 和 33.33%，高于全社会餐饮业的平均增长水平。与此同时，超大规模企业开始涌现，有 11 家企业的营业额超过 10 亿元，有 34 家企业的营业额超过 5 亿元，其中前十强的营业额达到 336.76 亿元，同比增长 18.4%，占百强营业额总量的近五成，达到 49.34%，百强企业的整体规模稳步提升，表明行业集中度进一步加强。

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，公务和商务消费所占的比重则降至 40%。随着国外品牌的大举进入，中国餐饮企业将开始重视品牌优势的塑造，注重企业规模的扩大。餐饮的多元化、细分化和个性化的趋势增强，餐饮企业在品牌特色化、运营产业化、业态多样化、连锁规模化和店面小型化等方面的特点将更加明显。

2007 年我国餐饮消费持续快速增长，在国民经济各行业中继续保持领先地位，全国住宿与餐饮业零售额全年累计实现 12,352 亿元，同比增长 19.4%，继续以 17% 左右的速度高速增长。未来，追求营养健康、发展绿色餐饮、开展节能降耗、加强信用建设、规范市场秩序，将是餐饮业发展的主要趋势。预计 **2010** 年餐饮业零售额将达到 2 万亿元，人均年消费 1,500 元，行业规模不断扩大，消费势头持续看好，发展前景十分广阔。

3、我国医药行业发展状况

自改革开放以来，我国医药业产值年均增长率在 16.6% 左右，“八五”期间是发展最快的 5 年，年均增长率为 22%；“九五”期间仍保持了较高的发展速度，年均增长率为 17%。我国医药制药业总体规模在国民经济 36 个行业中排在 18 位～20 位。

目前，我国中药产业在国民经济中的重要性日益突出。据统计，**2005** 年我国实现中药工业总产值（现价）1,169.67 亿元，产品销售收入 1,086.25 亿元，利润总额 102.09 亿元，在全国医药工业占比分别达到 26.4%、25.8% 和 29.0%。从总体上看，近年来中药工业呈比较平稳的发展态势，经济运行主要指标均较上年有所提高，增速低于全国医药工业，与近年来医药行业的高速增长态势相比，略显不足。另外，中药行业集中度的不断提高已经成为了必然趋势，随着 **GMP**（药品生产质量管理规范）、**GSP**（药品经营质量管理规范）、**GAP**（中药材生产质量管理规范）、**GLP**（药品非临床研究质量管理规范）等规范分别在医药工业、

商业、中药材种植、医药科研等领域的推广实施，医药企业的整体素质和行业秩序明显好转，药品质量也明显提高。在医药生产、流通体制改革力度不断加大的情况下，“多、小、散、乱”的行业状态逐步得到改善，行业集中度逐渐提高，规模化、集约化发展态势明显，现代医药流通的模式也初步确立，企业竞争方式转向供应链、价值链竞争。

我国人均用药水平与发达国家相比，相差甚远。随着我国人口的自然增长、老龄化比例的加大、国民经济的持续增长、医疗体制改革及药品分类管理的实施，我国医药行业将持续高速增长。从全球范围看，美国 IMS 战略小组认为在今后的 10 年中，全球药品销售额将保持每年 7% 的增长，预计到 2010 年，全球药品市场销售额将高达 6,800 至 7,200 亿美元。随着我国宏观经济的持续向好及国家基本药物和基本医疗保险药物目录的推行，医药行业将会得到更好的发展。

（四）发行人主营业务经营情况

豫园商城源于 150 多年前清朝同治年间的老城隍庙市场，经历了由庙市—老城隍庙市场—豫园商场—豫园商城的历史演变过程。自公司成立以来，公司借助豫园优越的地理位置和深厚的传统文化底蕴，加大改革和发展步伐，在围绕旅游服务主题做大做强餐饮服务、小商品百货等传统业务的同时，不断拓展业务范围，逐步在黄金饰品销售、传统中式餐饮、中医药生产销售等领域积累了较为明显竞争优势。

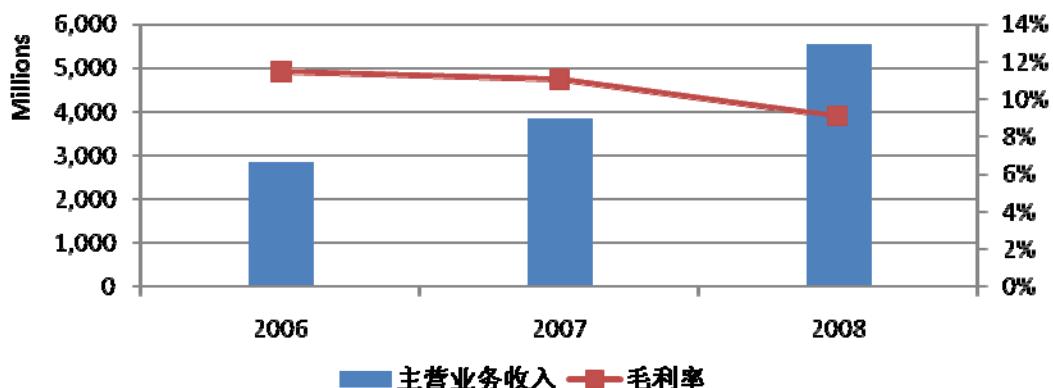
1、黄金珠宝首饰

作为公司的核心业务，黄金珠宝首饰连锁是发展最快、市场占有率最高的产业。2005 年豫园地区被授予“中国黄金珠宝第一城”称号，成为全国最大的黄金珠宝销售中心。2008 年度，公司黄金珠宝首饰的营业收入达到 55.36 亿元，较 2007 年度增长 44.19%。

公司拥有“老庙黄金”和“亚一金店”两个连锁品牌。在经营方式上，豫园老庙黄金和亚一金店采用直营、特许经营和经销代销三种模式，市场扩张速度较快。2008 年底，公司已拥有 56 个直营连锁店，324 家加盟店，550 余家经营网点，已形成以上海为主，覆盖浙江、江苏、江西、安徽和山西等省城的市场网络。未来公司将继续在国内主要省会城市建立旗舰店、加大品牌宣传和连锁网络建设力度，稳步拓展上海以外的异地市场。针对城市居民金饰品消费趋向的变化，加快产品结构调整，增加铂金、钻石等高档饰品的销售比重。

得益于公司战略拓张的步伐加快和行业景气程度较高，公司黄金饰品的销售呈快速增长态势，2008 年度和 2007 年度黄金珠宝首饰营业收入分别较上一年度增长 44.19% 和 35.03%，近三年年均复合增长率达到 39.53%。公司 2006 年

度至 2008 年度黄金珠宝首饰主营业务收入和毛利率变动情况如下图：

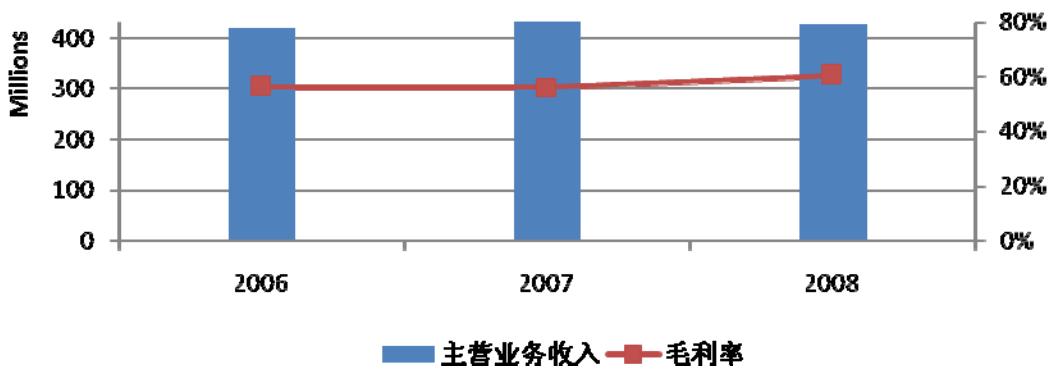


上图表明，公司凭借优越的地理位置、深厚的文化底蕴和老字号品牌的强大感召力，实现了黄金珠宝首饰销售收入的稳定持续发展。毛利率逐年下降的原因是因为毛利率水平较低的黄金珠宝首饰批发业务比重逐年上升。从长期的发展趋势看，随着我国黄金珠宝首饰行业的高速发展和奥运会、世博会带来的发展机遇，公司黄金珠宝首饰业务销售收入有望持续增长。

2、餐饮

作为全国餐饮百强企业，公司旗下有绿波廊酒楼、上海老饭店、南翔馒头店、湖心亭茶楼、松运楼酒家、老城隍庙小吃广场、春风松月楼素菜馆、湖滨美食楼、宁波汤团店、九曲面王、老松盛点心店、会景楼大酒店、小世界会所等众多饭店、酒楼、小吃广场，户户有名品、店店有特色。在保持餐饮品牌传统特色的同时，公司还进行了将中式传统美食推向海外市场的尝试。公司成立了南翔馒头连锁发展有限公司，于 2005 年成功在日本开出第一家分店。通过与当地企业合作，公司相继在富冈、大阪等地开设了 5 家分店，形成了初步的区域规模优势。2008 年底，南翔馒头在海外分店超过 14 家，足迹遍布日本、韩国、新加坡、印尼、香港和马来西亚等地。

2006 年度至 2008 年度，公司餐饮业营业收入分别为 4.19 亿元、4.30 亿元和 4.27 亿元，基本保持稳定。由于公司餐饮业的毛利率较高(平均在 55%左右)，近年来餐饮业毛利占公司毛利份额较高，为公司第二大利润来源。公司 2006 年度至 2008 年度餐饮业务收入和毛利率变动情况如下图：



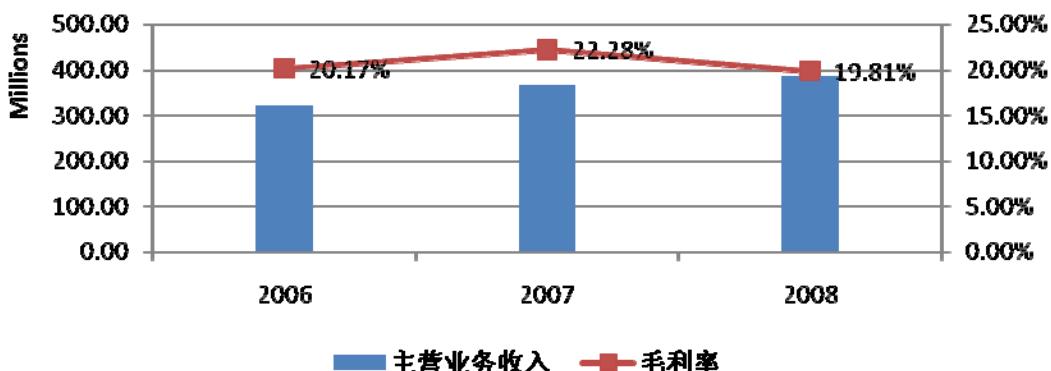
上图表明，公司餐饮业务销售收入稳定，毛利率水平较高。未来，公司将依托区位优势，品牌效应不断推陈出新，打造“精致豫园”，保持本土优势，并利用市场认知度和世博会提供的良好平台积极拓展海外市场，打造“国际化豫园”，实现传统餐饮行业在新时期的腾飞。

3、医药

公司拥有的“童涵春堂”品牌从清朝乾隆年间创立至今，已有 400 多年历史，“童涵春堂”注册商标是上海市著名商标，在我国江南地区乃至全国都具有广泛的知名度和市场认可度。

公司成立了童涵春堂药业股份有限公司、童涵春堂中药饮片厂、童涵春堂制药有限公司等多家子公司分别从事生产、批发、零售业务，近年来，公司通过增强科技含量、加大新品研发，形成了冬虫夏草、精致旅游饮片、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，在上海市场占有举足轻重的地位。公司医药板块目前已在市内外拥有 26 家直营连锁门店，7 家加盟店，品牌销售专柜 27 个，在上述连锁网点内开设了 9 个医保定点网点。

2006 年度至 2008 年度，公司医药板块实现营业收入分别为 3.21 亿元、3.65 亿元和 3.84 亿元，毛利率分别达到 20.17%、22.28% 和 19.81%。公司 2006 年度至 2008 年度医药业务收入和毛利率变动情况如下图：



4、其他主营业务

除上述三大主要业务以外，公司同时还经营房地产、进出口、工艺品、百货及服务、食品等业务。

（1）房地产

公司房地产业务发展较为谨慎，2008年房产板块主营业务收入为10,033.20万元，在全部主营业务收入中的占比仅为1.32%。公司开发的房地产项目主要分为商业房产和住宅房产两大类，商业房产开发项目主要有“庙前广场”、“豫泰基地”，住宅房产开发项目有“沈阳一世界”（含部分商业房产）、“武汉中北房产项目”等。

商业房产方面，公司于2006年4月将项目公司上海城隍庙广场置业有限公司100%股权转让给外资YU GARDEN INVESTMENTS LTD.，豫园商城对该项目公司的投资成本1.35亿元，股权转让价为5.7亿元，2006年底公司已经收回全部股权转让款，2007年底公司确认了该项股权转让收入。“豫泰基地”为豫园商圈内的中心地带最后一块可供整体开发的用地，规划建筑面积近6万平方米。豫泰基地作为黄浦区政府“一带三区”建设（即外滩沿黄浦江发展带、南京路地区、豫园地区和世博地区）中传统文化商圈豫园地区中的建设项目，公司将根据政府对本区域的具体规划情况和公司资金能力，适时推进。

住宅房产方面，公司主要依托豫园房产展开项目投资，上海豫园商城房地产发展有限公司1994年成立，自涉足房地产领域以来，致力于商业房地产和住宅房地产的市场开发。凭籍浓厚的资金实力，以及从土地开发、前期配套、建筑设计、土建施工到预决算完整的开发部门，汇集了相当的人才实力，取得了卓越的开发成果。公司开发的“沈阳一世界”项目总建筑面积48,465平米，截至2007年末酒店式公寓部分基本售完，商业裙房出租率达到100%，至今已收回全部投资。

2007年1月31日，公司成功竞拍到武汉市武昌区中北路147号地块。该地块地处武昌核心区，同时坐拥武昌城区内最知名的湖域景观条件，地理位置被东湖、水果湖、沙湖三大片区所覆盖，属于武昌地区的核心板块，相应配套设施齐全完善。地块规划净用地面积46.53万平方米，建筑面积可达106万平方米左右，项目前景十分看好。鉴于武汉市武昌区中北路147号地块面积和开发量大，开发周期长，公司希望寻找富有开发经验的战略合作伙伴，共同开发该地块。经公司第五届董事会第二十五次会议决议以及2007年7月20日召开的公司2007年第四次股东大会（临时会议）审议通过《关于武汉中北房地产开发有限公司增资扩股的议案》，通过复地之全资子公司复地投资向武汉中北房地产开发有限公司增资扩股。增资完成后，项目公司的股权架构为：豫园房产持股30%；复地投资持股70%。双方按照30%：70%比例承担项目公司的投资。由于公司前期投入已逾10亿元，复地投资应归还公司前期投资中超过30%持股的部分，截至

2007 年 12 月 31 日，该款项已收回。借助于复地投资在房产开发上的资金实力和管理经验，豫园房产在“武汉中北”项目上的资金压力将得到明显缓解。

（2）进出口

进出口方面，公司主要从事出口代理业务，近年来在我国进出口贸易快速发展的背景下，公司的进出口业务也取得了较快增长，2006 年度至 2008 年度销售收入的年均复合增长率达到 33.64%。但由于代理费率低，每年进出口业务毛利率较低，近三年未超过 3%，对公司利润的贡献较小。

（3）工艺品

古董集藏、古玩集散历来是豫园商城经营的一大特色。公司下属子公司上海豫园商城工艺品公司主要经营古今中外的各类工艺品、旅游纪念品和古玩，具有零售、批发、展览、拍卖、鉴赏等多项功能，是沪上规模最大、经营品种最多的工艺品中心之一。其中位于华宝楼地下室的老城隍庙古玩市场，系上海规模最大、品种最齐的室内古玩市场，被驻沪海外人士评为“最喜爱的古玩市场”。2008 年度，公司工艺品业务实现销售收入 4,447.64 万元，毛利率达到 35.17%。

（4）百货及服务

公司的百货及服务业务主要为传统工艺品、旅游纪念品等小百货，主要客户对象为旅游观光人群，大部分百货业务采取联销方式经营。近三年百货及服务业的主营业务收入比较稳定。2008 年度百货及服务实现主营业务收入 13,946.23 万元，较 2007 年度增长 0.31%。

（5）食品

公司食品业务由下属子公司上海老城隍庙食品有限公司开展，上海老城隍庙食品有限公司是一家专业食品加工、批发、零售企业。公司注重现代消费需求，立足城隍庙特色食品开发，“老城隍庙”五香豆、梨膏糖等旅游休闲食品深受消费者喜爱，形成了得天独厚的产品优势，近年来积极开拓海内外市场，做大公司规模。2008 年度食品业务实现销售收入 8,229.12 万元，毛利率达到 40.34%。

（五）发行人行业地位分析

中国商业联合会、中华全国商业信息中心对全国大型零售企业 2007 年度商品销售情况的统计调查结果表明，公司 2007 年销售额再次位居百货零售企业第一位，连续十年位居第一。公司同时还拥有“中国零售行业十佳品牌、中国零售百强企业、中国最佳购物中心运营奖”等系列荣誉，在行业中一直处于领先地位。

黄金珠宝方面，以“老庙黄金”和“亚一金店”两个品牌连锁为主，2007 年，由世界品牌实验室（世界公认的能够科学编制品牌价值榜的权威机构之一）编制的

2007年《中国500最具价值品牌》揭示，老庙黄金以16.09亿元的品牌价值再次入选，位居《中国500最具价值品牌》排行榜第344位，品牌价值较2006年提升1.36亿元，排名上升1位。同时，亚一金店以13.23亿元的品牌价值首次入选，位列排行榜第389位。

餐饮方面，公司是全国餐饮百强企业，多年来借助豫园优越的地理位置和深厚的传统文化底蕴，打造出一批极具地方特色的标志性品牌。豫园商城餐饮遍布城隍庙商圈、市内外以及亚洲六个国家和地区。绿波廊酒楼、上海老饭店、南翔馒头店等一批品牌企业已陆续走出国门在海外发展。荣获上海市著名商标、上海餐饮业著名品牌企业、中华餐饮名店、全国十佳饭店、中国商业名牌企业、中华老字号等一系列光荣称号。众多菜肴、点心在历次国际、国内大赛上获金银牌奖。历年来，公司曾多次接待过国家元首，省市领导，驻华使节和社会各界名流，近百批各国首脑、贵宾对公司的美食赞不绝口。公司在特色餐饮，文化餐饮领域的地位遥遥领先。

医药方面，公司拥有的“童涵春堂”品牌从清朝乾隆年间创立至今，已有400多年历史，“童涵春堂”注册商标是上海市著名商标，在我国江南地区乃至全国都具有广泛的知名度和市场认可度。公司成立了童涵春堂药业股份有限公司、童涵春堂中药饮片厂、童涵春堂制药有限公司等多家子公司分别从事生产、批发、零售业务，近年来，公司通过增强科技含量、加大新品研发，形成了冬虫夏草、精致旅游饮片、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，在上海市场占有举足轻重的地位。

（六）发行人所具备的竞争优势

1、品牌优势

发行人地处上海中心商业区，是一家集黄金珠宝、餐饮、医药、工艺品、百货、食品、旅游和房地产等产业为一体，国内一流的综合性商业集团，旗下拥有众多以中国驰名商标、中华老字号、上海市著名商标和百年老店等为核心的产业品牌资源，经营业绩名列全国大型零售企业前列。承袭上海700年的历史文脉，豫园商城与四邻的豫园公园、老城隍庙、沉香阁等名胜古迹和人文景观完美地融为一体，丰厚的文化底蕴、浓郁的民俗风情、鲜明的经营特色使豫园商业旅游区成为全上海最“中国”的地方而享誉海内外。

2005年豫园地区被授予“中国黄金珠宝第一城”，豫园灯会被命名为“上海市群众文化活动特色项目”；2007年，豫园灯会和南翔馒头店又被评为“上海市非物质文化遗产保护项目”。与此同时，老庙黄金、童涵春堂药业公司、南翔馒头店被评为“中国商业名牌企业”。截至2008年12月31日，发行人共拥有中国驰名商标2个，1个中国名牌产品、上海市著名商标12个、海外注册商标35个、“中华老字

号”4个。老庙黄金、“绿波廊”酒楼和“老城隍庙”五香豆、“湖心亭”茶馆分别被评为最具活力的上海老商标、最具影响力的上海老商标；老庙旅行社、南翔馒头店、湖心亭、五香豆商店、九曲桥食品店、老庙食品店成为公司最具影响力的服务性知名品牌。

作为上海商业的老字号企业，发行人自1992年重新组建以来，坚持以品牌建设为中心，取得了较好的成效。特别是2006年以来，为了配合构建黄浦“一带三区”商旅文服务大产业战略和打造“精致豫园”的要求，发行人在内圈5.3公顷范围内进行了大规模的调整改造。另外，发行人还充分利用资本运作的优势，抓住股改契机，进一步实现经营能级和资本资产规模的升级优化，以充分发挥“精致豫园”的品牌效应，从文化特质、区域能级、运营模式着手，在上海旅游商业中进行差异化经营和特色化发展。

2、地理位置优势

发行人充分利用豫园商业旅游区的商圈优势，积极拓展多种消费类业务，形成了综合性业务互补优势。豫园商圈处于串联外滩带和世博园的黄金位置，可依托“民族化、传统化、特色化”的定位，细化、深化业态布局，捕捉发展机遇，集聚海内外游客，进一步做大、做强。同时，上海优先发展现代服务业的战略导向，也为发行人向更高层次的旅游业、文化娱乐业、商贸业的领域拓展发展创造了良好的条件。

以河南南路（西）、人民路（北、东）、昼锦路（南）规划而成的豫园商城，西面和北面已开通了河南南路、人民路，建成了环境良好的古城公园；东面接南外滩商务区（十六铺游轮码头），而且开通了人民路和中山东二路交通干道（复兴东路隧道通浦东）；豫园地区南北向的河南南路的拓宽，侯家路和旧校场路往南打通到昼锦路；昼锦路拓宽打通到人民路，与方浜东路、福佑路都成为东西向的主干道。随着主干道的拓宽和打通，豫园地区的大交通将得到明显改善。

规划建设的M10号线在河南南路和人民路相交处的古城公园、英皇明星城辟有站点，其通道直达豫泰基地；规划中的M14在人民路中华路与方浜东路相交处也辟有站点。豫园地区西北角和东南角的地铁站点建成后，将会带来大量客流。随着周边交通条件的逐步改善，为发行人发展现代商业创造了可能。同时，北京和上海分别承办2008年奥运会、2010年世博会无疑将给两大城市以及中国的经济发展产生巨大影响。奥运带来的旅游热将长期促进豫园商城文化、娱乐、餐饮、购物等各个旅游相关产业的发展和升级；上海世博会参观人数据预测将超过7000万人次，其中外国游客为360万人次，将促进豫园旅游业的发展，在未来3-5年内给公司各产业带来巨大商机。

3、管理优势

经过多年的发展，发行人积累了较为丰富的管理经验，拥有了一定规模并富有竞争力的经营管理队伍。在经营机制和管理机制的创新方面，发行人通过不断适应市场机制，引进管理人才，提高管理水平，管理理念和经营方法等手段，始终走在同行业的前面。多年来，发行人的年销售额在同行业中一直名列前茅，年平均利润率保持较高的水平。

4、业务多元化优势

自发行人成立以来，发行人借助豫园优越的地理位置和深厚的传统文化底蕴，加大改革和发展步伐，在围绕旅游服务主题做大做强餐饮服务、小商品百货等传统业务的同时，不断拓展业务范围，逐步在黄金饰品销售、传统中式餐饮、中医药生产销售等领域积累了较为明显的竞争优势。通过传统文化为纽带，公司黄金、餐饮、中医药生产销售、工艺品销售和小商品百货等诸多产业协同发展，具有较强的品牌互补优势，业务多元化的协同效应明显。另外，公司对招金矿业和德邦证券的股权投资也取得了不错的收益。截至2008年12月31日，公司持有的招金矿业和德邦证券股权比例分别为15.2735%和32.7293%，上述两项投资在2008年对公司净利润的影响分别为7,529.76万元和3,305.31万元。

第九节 财务会计信息

本公司聘请上海上会会计师事务所对本公司2006年、2007年和2008年三个会计年度的会计报表进行了审计，上海上会会计师事务所对上述报表均出具了标准无保留意见的审计报告。2009年1-3月的财务数据未经审计。

一、最近三年及一期会计报表

按新会计准则要求，公司编制的最近三年会计报表如下（单位：万元）：

资产负债表

资产	合并			母公司		
	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动资产						
货币资金	144,576.23	152,707.81	97,570.25	49,640.33	60,869.03	65,124.85
交易性金融资产	159.94	52.93	-	-	19.05	-
应收票据	100.00	149.11	-	-	-	-
应收账款	13,188.04	16,924.11	10,837.56	125.44	171.94	141.19
预付账款	48,366.90	34,116.85	18,636.26	19,834.72	7,281.32	7,400.32
应收利息	24.61	-	-	-	-	-
应收股利	0	1,669.50	-	-	1,590.00	9,741.66
其它应收款	31,574.21	30,086.96	8,883.86	122,601.40	140,311.72	65,842.09
存货	153,035.15	146,102.93	92,493.77	301.80	312.44	269.05
其它流动资产	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	391,025.07	381,810.20	228,421.70	192,503.69	210,555.50	148,519.16
非流动资产						
可供出售金融资产	4,379.42	8,237.27	813.52	4,288.60	5,548.31	212.19
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	211,847.67	170,703.80	100,145.62	250,618.78	217,345.65	157,171.48
投资性房地产	19,554.87	20,353.42	20,761.68	22,342.58	23,297.32	24,252.06
固定资产	108,301.62	107,067.66	110,338.24	59,326.47	64,107.94	66,821.66
在建工程	547.94	2,704.77	1,726.70	232.22	327.06	1,279.49
工程物资	-	-	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-	-	-
无形资产	652.81	1,166.54	1,668.24	233.90	518.71	505.65
开发支出	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	2,170.49	2,414.09	1,405.62	937.86	1,124.00	126.85
递延所得税资产	8,947.11	6,110.80	11,394.77	4,579.98	2,909.04	4,441.66
其它非流动资产	442.24	507.46	14,072.68	-	-	2,025.00
非流动资产合计	356,844.16	319,265.81	262,327.07	342,560.38	315,178.02	256,836.03
资产总计	747,869.23	701,076.02	490,748.78	535,064.06	525,733.52	405,355.19

资产负债表（续）

负债及股东权益总计	合并			母公司		
	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动负债						
短期借款	137,244.42	148,928.20	97,400.00	97,100.00	97,100.00	66,500.00
交易性金融负债	23,384.76	13,270.01	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	19,199.81	22,206.24	15,288.37	467.55	698.52	620.78
预收账款	59,350.20	41,247.23	68,758.24	450.96	449.79	9,627.40
应付职工薪酬	471.34	791.96	1,607.21	12.72	18.02	61.43
应交税费	691.83	660.80	-465.66	259.36	447.92	273.33
应付利息	2,334.59	-	0.00	2,326.50	0.00	0.00
应付股利	1,125.86	1,630.10	1,470.52	1,033.14	1,008.64	1,328.06
其他应付款	28,910.68	35,013.89	16,548.38	36,362.44	65,721.16	62,537.76
应付短期融资券	40,000.00	-	-	40,000.00	-	-
一年内到期的非流动性负债	15,000.00	20,000.00	-	15,000.00	20,000.00	-
其他流动负债		-	-		-	-
流动负债合计	327,713.49	283,748.42	200,607.06	193,012.68	185,444.05	140,948.77
非流动负债						
长期借款	86,075.57	87,000.00	43,000.00	83,000.00	87,000.00	43,000.00
应付债券	-	-	-	-	-	-
长期应付款	1.56	1.56	1.56	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	4,738.24	3,569.41	-	4,223.73	2,948.02	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	90,815.36	90,570.97	43,001.56	87,223.73	89,948.02	43,000.00
负债合计	418,528.85	374,319.39	243,608.62	280,236.40	275,392.07	183,948.77
所有者权益						
实收资本（或股本）	72,592.02	60,493.35	46,533.35	72,592.02	60,493.35	46,533.35
资本公积	88,984.16	115,773.11	124,148.56	87,233.15	112,255.60	122,427.45
减：库存股	-	-	-	-	-	-
盈余公积	34,729.45	31,173.65	28,379.76	34,729.45	31,173.65	28,379.76
未分配利润	120,076.82	109,085.29	38,653.13	60,273.04	46,418.84	24,065.86
外币报表折算差额	-104.26	-60.25	-11.47	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	316,278.19	316,465.16	237,703.33	254,827.66	250,341.45	221,406.42
少数股东权益	13,062.19	10,291.47	9,436.83	-	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	329,340.39	326,756.63	247,140.16	254,827.66	250,341.45	221,406.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计	747,869.23	701,076.02	490,748.78	535,064.06	525,733.52	405,355.19

利润表

项目	合并			母公司		
	2008 年度	2007 年度	2006 年度	2008 年度	2007 年度	2006 年度
一、营业总收入	785,557.69	563,618.07	453,591.37	24,155.63	20,779.88	21,720.54
其中：营业收入	785,557.69	563,618.07	453,591.37	24,155.63	20,779.88	21,720.54
二、营业总成本	765,499.55	541,918.59	437,686.74	31,101.75	25,987.44	24,962.55
其中：营业成本	670,683.35	463,942.80	369,696.87	9,539.26	9,427.19	10,672.31
营业税金及附加	13,387.80	10,956.14	8,806.02	1,877.69	1,651.29	1,470.79
销售费用	25,856.90	22,777.59	19,949.60	1,001.25	837.02	717.53
管理费用	35,038.18	30,465.79	30,261.23	8,048.66	6,631.49	5,911.13
财务费用	20,566.29	11,452.97	7,596.40	11,569.46	2,953.38	4,368.37
资产减值损失	-32.97	2,323.29	1,376.63	-934.57	4,487.08	1,822.42
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	400.67	-591.09	-	-19.05	19.05	-
投资收益（损失以“-”号填列）	14,624.54	64,578.32	10,424.17	36,031.15	29,259.46	27,210.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,133.28	21,964.00	9,552.00	11,580.86	22,278.19	9,275.56
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	35,083.35	85,686.72	26,328.79	29,065.98	24,070.95	23,968.87
加：营业外收入	8,492.36	8,642.69	2,113.42	6,572.06	7,400.55	14.46
减：营业外支出	354.32	3,086.07	312.58	137.70	316.58	122.30
其中：非流动资产处置损失	104.33	172.69	157.00	5.99	128.12	84.16
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	43,221.39	91,243.34	28,129.63	35,500.34	31,154.92	23,861.02
减：所得税费用	6,521.97	13,190.59	2,774.90	-57.66	3,216.05	-889.68
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	36,699.42	78,052.75	25,354.73	35,558.00	27,938.87	24,750.71
归属于母公司所有者的净利润	32,855.22	76,018.06	23,423.00	35,558.00	27,938.87	24,750.71
少数股东损益	3,844.20	2,034.69	1,931.73		-	-
六、每股收益：						
(一)基本每股收益(元)	0.453	1.047	0.323		-	-
(二)稀释每股收益(元)	0.453	1.047	0.323		-	-

现金流量表

项目	合并			母公司		
	2008 年度	2007 年度	2006 年度	2008 年度	2007 年度	2006 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	878,459.10	644,078.38	492,440.64	15,578.33	14,821.28	15,993.11
收到的税费返还	17,029.30	7,721.82	7,268.43	224.50	0.00	1.29
收到的其它与经营活动有关的现金	43,394.71	34,586.17	18,017.48	24,167.48	9,145.02	35,410.34
经营活动现金流入小计	938,883.11	686,386.36	517,726.54	39,970.31	23,966.30	51,404.74
购买商品、接受劳务支付的现金	765,965.73	587,327.74	423,442.36	5,900.18	5,498.34	5,985.09
支付给职工以及为职工支付的现金	32,704.59	29,617.45	23,297.34	2,619.86	2,139.43	1,303.31
支付的各项税费	31,992.72	22,793.45	25,290.98	2,203.24	1,526.20	2,063.12
支付的其它与经营活动有关的现金	37,724.96	46,511.42	36,162.43	17,868.21	93,131.16	7,210.82
经营活动现金流出小计	868,387.99	686,250.06	508,193.11	28,591.49	102,295.13	16,562.33
经营活动现金流量净额	70,495.12	136.30	9,533.44	11,378.82	-78,328.84	34,842.41
二.投资活动产生的现金流量:						
收回投资所收到的现金	3,737.55	160.73	57,158.30	6,670.46	10,334.90	8,619.48
取得投资收益所收到的现金	5,583.30	3,830.76	1,754.69	28,654.83	13,878.66	8,948.67
处置固定资产、无形资产和其它长期资产所收回的现金净额	107.80	90.37	234.68	5.21	6.50	5.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	9,428.65	4,081.86	59,147.67	35,330.49	24,220.06	17,573.42

现金流量表（续）

项目	合并			母公司		
	2008 年度	2007 年度	2006 年度	2008 年度	2007 年度	2006 年度
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金	11,181.85	8,836.82	8,322.92	822.84	2,163.30	761.91
投资所支付的现金	74,279.32	37,873.89	734.33	72,086.67	35,257.41	1,728.37
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-	-	-
支付的其它与投资活动有关的现金	-	566.32	-	-	87.73	-
投资活动现金流出小计	85,461.18	47,277.02	9,057.25	72,909.51	37,508.45	2,490.28
投资活动产生的现金流量净额	-76,032.53	-43,195.16	50,090.43	-37,579.01	-13,288.39	15,083.14
三.筹资活动产生的现金流量:						
吸收投资所收到的现金	1,185.04	129.00	2,952.50	-	-	-
其中: 子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	1,185.04	129.00	2,952.50	-	-	-
取得借款收到的现金	77,132.73	153,508.20	38,400.00	30,808.20	94,600.00	18,500.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	78,317.77	153,637.20	41,352.50	30,808.20	94,600.00	18,500.00
偿还债务所支付的现金	54,934.62	37,980.00	35,588.26	-	-	3,500.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	25,903.34	17,520.58	15,028.83	15,795.35	7,211.37	10,608.98
其中: 支付少数股东的股利、利润	1,607.33	1,236.03	943.93	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	70.00	40.00	-	30.00	-	-
筹资活动现金流出小计	80,907.96	55,540.58	50,617.09	15,825.35	7,211.37	14,108.98
筹资活动产生的现金流量净额	-2,590.19	98,096.62	-9,264.59	14,982.85	87,388.63	4,391.02
四.汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3.99	99.79	17.22	-11.36	-27.22	-8.75
五.现金及现金等价物净增加额	-8,131.57	55,137.55	50,376.49	-11,228.70	-4,255.82	54,307.82
加: 期初现金及现金等价物余额	152,707.81	97,570.25	47,193.76	60,869.03	65,124.85	10,817.03
六、期末现金及现金等价物余额	144,576.23	152,707.81	97,570.25	49,640.33	60,869.03	65,124.85

公司编制的最近一期会计报表如下（单位：万元）：

最近一期资产负债表

项目	合并		母公司	
	2009.3.31	2008.12.31	2009.3.31	2008.12.31
流动资产：				
货币资金	146,667.46	144,576.23	105,982.80	49,640.33
交易性金融资产	82.29	159.94	-	-
应收票据	86.24	100	-	-
应收账款	13,056.04	13,188.04	140.42	125.44
预付款项	68,575.94	48,366.90	39,694.62	19,834.72
应收利息	21.79	24.61	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	32,865.33	31,574.21	111,603.11	122,601.40
存货	144,155.06	153,035.15	296.84	301.8
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	405,510.15	391,025.07	257,717.80	192,503.69
非流动资产：				
可供出售金融资产	378.98	4,379.42	253.48	4,288.60
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	227,046.18	211,847.67	266,155.95	250,618.78
投资性房地产	19,355.23	19,554.87	22,103.89	22,342.58
固定资产	106,123.86	108,301.62	58,371.10	59,326.47
在建工程	464.33	547.94	214.55	232.22
无形资产	621.95	652.81	216.47	233.9
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	2,079.88	2,170.49	876.83	937.86
递延所得税资产	9,113.10	8,947.11	3,741.15	4,579.98
其他非流动资产	425.94	442.24	-	-
非流动资产合计	365,609.47	356,844.16	351,933.41	342,560.38
资产总计	771,119.62	747,869.23	609,651.21	535,064.06

最近一期资产负债表(续)

项目	合并		母公司	
	2009.3.31	2008.12.31	2009.3.31	2008.12.31
流动负债:				
短期借款	169,250.48	137,244.42	119,100.00	97,100.00
交易性金融负债	21,769.63	23,384.76	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	21,960.92	19,199.81	550.82	467.55
预收款项	49,451.26	59,350.20	465.07	450.96
应付职工薪酬	1,039.80	471.34	28.88	12.72
应交税费	3,975.05	691.83	498.29	259.36
应付利息	-	2,334.59	-	2,326.50
应付股利	1,520.47	1,125.86	1,033.14	1,033.14
其他应付款	23,898.73	28,910.68	94,299.74	36,362.44
应付短期融资债券	-	40,000.00	-	40,000.00
一年内到期的非流动负债	38,000.00	15,000.00	38,000.00	15,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	330,866.35	327,713.49	253,975.94	193,012.68
非流动负债:				
长期借款	85,076.16	86,075.57	82,000.00	83,000.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	1.56	1.56	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	3,852.41	4,738.24	3,339.77	4,223.73
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	88,930.12	90,815.36	85,339.77	87,223.73
负债合计	419,796.47	418,528.85	339,315.71	280,236.40
股东权益:				
股本	72,592.02	72,592.02	72,592.02	72,592.02
资本公积	97,407.26	88,984.16	95,632.21	87,233.15
减: 库存股	-	-	-	-
盈余公积	34,729.45	34,729.45	34,729.45	34,729.45
未分配利润	135,372.64	120,076.82	67,381.82	60,273.04
外币报表折算差额	-86.65	-104.26	-	-
归属于母公司所有者权益合计	340,014.73	316,278.19	-	-
少数股东权益	11,308.43	13,062.19	-	-
股东权益合计	351,323.15	329,340.39	270,335.50	254,827.66
负债和股东权益合计	771,119.62	747,869.23	609,651.21	535,064.06

最近一期利润表

项目	合并		母公司	
	2009年 1-3月	2008年 1-3月	2009年 1-3月	2008年 1-3月
一、营业收入	251,811.46	260,465.06	6,480.92	5,762.11
其中：营业收入	251,811.46	260,465.06	6,480.92	5,762.11
二、营业总成本	241,491.02	248,808.50	8,238.28	7,537.85
其中：营业成本	218,277.03	224,214.61	2,588.68	2,658.88
营业税金及附加	3,435.12	3,361.07	492.89	445.20
销售费用	6,626.42	7,335.17	317.81	274.18
管理费用	8,062.52	8,723.92	2,160.22	2,744.06
财务费用	4,965.16	4,882.02	3,256.76	2,100.76
资产减值损失	124.77	291.72	-578.07	-685.22
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	162.85	426.53	-	-19.05
投资收益(损失以“-” 号填列)	7,971.51	5,675.57	9,523.08	4,041.88
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	4,146.36	4,116.50	4,486.77	4,002.91
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	18,454.80	17,758.66	7,765.72	2,247.09
加：营业外收入	911.02	490.69	198.60	0.15
减：营业外支出	43.49	54.14	16.89	7.34
其中：非流动资产处置 净损失	2.47	23.31	0.02	0.02
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	19,322.33	18,195.22	7,947.43	2,239.91
减：所得税费用	2,486.55	2,499.73	838.65	-437.85
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	16,835.78	15,695.48	7,108.78	2,677.76
归属于母公司所有者的 净利润	15,977.39	13,892.04	-	-
少数股东损益	858.38	1,803.44	-	-
六、每股收益：				
(一) 基本每股收益	0.22	0.191	-	-
(二) 稀释每股收益	0.22	0.191	-	-

最近一期现金流量表

项目	合并		母公司	
	2009年 1-3月	2008年 1-3月	2009年 1-3月	2008年 1-3月
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	277,506.81	295,145.96	4,151.44	4,296.85
收到的税费返还	2,258.28	4,495.97	193.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	8,026.59	10,233.91	73,865.74	50,356.59
经营活动现金流入小计	287,791.69	309,875.83	78,210.18	54,653.45
购买商品、接受劳务支付的现金	245,895.74	266,567.92	1,431.27	1,667.92
支付给职工以及为职工支付的现金	8,791.05	8,291.98	1,716.06	921.22
支付的各项税费	8,126.39	8,605.15	438.28	461.63
支付其他与经营活动有关的现金	10,713.73	11,139.12	1,063.21	11,435.32
经营活动现金流出小计	273,526.90	294,604.18	4,648.82	14,486.09
经营活动产生的现金流量净额	14,264.78	15,271.65	73,561.36	40,167.35
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	5,529.16	2,733.59	5,529.16	40.46
取得投资收益收到的现金	10.74	1,677.51	7.14	1,593.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13.26	37.08	6.56	0.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	5,553.17	4,448.18	5,542.87	1,634.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	799.31	2,338.53	44.32	508.24
投资支付的现金	22,856.02	45,298.69	21,003.30	33,401.04
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	23,655.33	47,637.22	21,047.62	33,909.28
投资活动产生的现金流量净额	-18,102.16	-43,189.04	-15,504.75	-32,275.01
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	98.00	60.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	98.00	60.00	-	-
取得借款收到的现金	25,000.00	67,233.07	4,000.00	52,840.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	25,098.00	67,293.07	4,000.00	52,840.00
偿还债务支付的现金	10,993.93	11,700.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,149.12	5,085.22	5,714.17	1,747.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,146.36	660.93	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	30.00	-	30.00
筹资活动现金流出小计	19,143.06	16,815.22	5,714.17	1,777.77
筹资活动产生的现金流量净额	5,954.94	50,477.85	-1,714.17	51,062.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-26.33	51.34	0.03	-7.18
五、现金及现金等价物净增加额	2,091.23	22,611.79	56,342.47	58,947.40
加：期初现金及现金等价物余额	144,576.23	152,707.81	49,640.33	60,869.03
六、期末现金及现金等价物余额	146,667.46	175,319.60	105,982.80	119,816.43

二、发行人最近三年及一期的主要财务指标

(一) 发行人主要财务指标

财务指标	2009.3.31	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动比率	1.23	1.19	1.35	1.14
速动比率	0.79	0.73	0.83	0.68
资产负债率(%) (母公司)	55.66	52.37	52.38	45.38
每股净资产(元/股)	4.68	4.36	5.23	5.11
财务指标	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
应收账款周转率(次)	18.79	50.59	39.16	44.7
应收账款周转天数(天)	19.16	7.12	9.19	8.05
存货周转率(次)	1.46	4.45	3.85	3.47
存货周转天数(天)	246.58	80.88	93.60	103.72
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.197	0.971	0.002	0.205
每股净现金流量(元/股)	0.029	-0.112	0.911	0.833

上述财务指标计算公式如下：

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=负债总额/资产总额, 以母公司财务数据核算

应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均净额

应收账款周转天数=360/应收账款周转率

存货周转率=主营业务成本/存货平均净额

存货周转天数=360/存货周转率

每股净资产=期末股东权益/期末普通股股份总数

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数

(二) 净资产收益率和每股收益

1、发行人最近三年及一期的净资产收益率和每股收益

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2007年修订)计算的最近三年及一期的净资产收益率和每股收益如下：

年度	报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
2009年1-3月	归属于公司普通股股东的净利润	4.699	4.927	0.220	0.220
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.579	3.753	0.168	0.168
2008年度	归属于公司普通股股东的净利润	10.388	9.960	0.453	0.453
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.512	7.203	0.327	0.327
2007年度	归属于公司普通股股东的净利润	24.021	27.735	1.047	1.047
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.326	13.078	0.494	0.494
2006年度	归属于公司普通股股东的净利润	9.854	11.988	0.323	0.323
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.020	10.973	0.295	0.295

计算公式如下：

(1) 净资产收益率计算公式

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P/E$$

其中, P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0}$$

其中: P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; NP 为归属于公司普通股股东的净利润; E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产; E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产; E_j 为报告期内回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产; M_0 为报告期月份数; M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数; M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数; E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动; M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

(2) 每股收益计算公式

基本每股收益可参照如下公式计算：

基本每股收益= P/S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 报告期月份数； M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

稀释每股收益=[$P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})$]/($S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数}$)

其中： P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 报告期月份数； M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

三、发行人最近三年财务状况分析

发行人管理层结合公司最近三年的财务资料，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力等进行了如下分析。如无特殊说明，以下分析均以发行人母公司财务报表数据为基础，以下“公司”是指母公司。

（一）资产负债结构分析

1、资产结构分析

公司近三年资产构成如下表：

项目	2008.12.31		2007.12.31		2006.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	192,503.69	35.98	210,555.50	40.05	148,519.16	36.64
其中：货币资金	49,640.33	9.28	60,869.03	11.58	65,124.85	16.07
交易性金融资产	-	-	19.05	0.00	-	-
应收账款	125.44	0.02	171.94	0.03	141.19	0.03
预付款项	19,834.72	3.71	7,281.32	1.38	7,400.32	1.83
其他应收款	122,601.40	22.91	140,311.72	26.69	65,842.09	16.24

存货	301.80	0.06	312.44	0.06	269.05	0.07
非流动资产合计	342,560.38	64.02	315,178.02	59.95	256,836.03	63.36
长期股权投资	250,618.78	46.84	217,345.65	41.34	157,171.48	38.77
投资性房地产	22,342.58	4.18	23,297.32	4.43	24,252.06	5.98
固定资产	59,326.47	11.09	64,107.94	12.19	66,821.66	16.48
在建工程	232.22	0.04	327.06	0.06	1,279.49	0.32
无形资产	233.90	0.04	518.71	0.10	505.65	0.12
资产总计	535,064.06	100.00	525,733.52	100.00	405,355.19	100.00

通过资产结构分析表可以看出，公司规模增长迅速。资产总额逐年攀升，2008年和2007年年末资产总额分别较上一年年末增长1.77%和29.70%，年均复合增长率达14.89%。

公司资产结构中，流动资产占总资产的比重相对较大，符合商业零售企业的特点，保持了良好的资产流动性。流动资产中，货币资金和其他应收款为主要构成部分。货币资金最近三年平均值为58,544.74万元，货币资金作为最强的支付手段，流动性最好的资产，是公司进行债券偿付的重要保障，保持相对较高的现金水平，提高了公司的偿债能力。其他应收款占比较高的原因，主要是母公司与控股子公司之间的往来款，账龄绝大部分在一年以内，不存在坏账风险。

长期股权投资也是公司资产的重要组成部分。2008年与2007年年末公司长期股权投资分别较上一年末增长15.31%和38.29%。近三年，公司本着审慎、稳健的投资原则，投资于具有高增长趋势，并与公司本身业务有协同效应的资产。从近三年投资收益情况看，公司股权投资具有良好表现，近三年年均复合增长率达到15.07%，成为公司重要的利润来源之一。

2、负债结构分析

公司最近三年负债构成如下表：

项目	2008.12.31		2007.12.31		2006.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动负债合计	193,012.68	68.87	185,444.05	67.34	140,948.77	76.62
其中：短期借款	97,100.00	34.65	97,100.00	35.26	66,500.00	36.15
应付账款	467.55	0.17	698.52	0.25	620.78	0.34
预收款项	450.96	0.16	449.79	0.16	9,627.40	5.23
应付职工薪酬	12.72	0.00	18.02	0.01	61.43	0.03
应交税费	259.36	0.09	447.92	0.16	273.33	0.15
应付股利	1,033.14	0.37	1,008.64	0.37	1,328.06	0.72
其他应付款	36,362.44	12.98	65,721.16	23.86	62,537.76	34.00
应付短期融资券	40,000.00	14.27	-	-	-	-

一年内到期的非流动负债	15,000.00	5.35	20,000.00	7.26	-	-
非流动负债合计	87,223.73	31.13	89,948.02	32.66	43,000.00	23.38
其中：长期借款	83,000.00	29.62	87,000.00	31.59	43,000.00	23.38
负债合计	280,236.40	100.00	275,392.07	100.00	183,948.77	100.00

上表表明，公司流动性负债占比相对较高，符合商业企业流通性强的特点。随着资产规模不断扩大，经营状况日趋完善，公司亟需资金以实现进一步做大做强的战略部署。因此，在股东可接受的范围内，公司近年来扩大贷款融资规模，利用财务杠杆提升整体盈利能力。

公司 2007 年末短期借款、长期借款较 2006 年末数分别增长 46.02%、102.33%。增长幅度较大的原因是报告期内公司为满足黄金饰品行业扩大销售规模，豫园内圈经营结构调整而进行的改建、扩建、装修等需要向银行增加贷款；通过增加长期贷款，降低短期借款的相对比重，实现资产负债匹配，降低流动性风险。

综上所述，在谨慎、稳健的财务政策下，近三年母公司的资产结构合理，其流动性、变现能力和盈利能力较强。负债结构正不断改善，并希望通过发行本次公司债券实现最优化。

（二）现金流量分析

公司最近三年的现金流量基本情况如下表：

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额（万元）	11,378.82	-78,328.84	34,842.41
其中：经营活动产生的现金流入（万元）	39,970.31	23,966.30	51,404.74
经营活动产生的现金流出（万元）	28,591.49	102,295.13	16,562.33
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-37,579.01	-13,288.39	15,083.14
其中：投资活动产生的现金流入	35,330.49	24,220.06	17,573.42
投资活动产生的现金流出	72,909.51	37,508.45	2,490.28
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	14,982.85	87,388.63	4,391.02
其中：筹资活动产生的现金流入	30,808.20	94,600.00	18,500.00
筹资活动产生的现金流出	15,825.35	7,211.37	14,108.98
现金及现金等价物净增加/(减少额)(万元)	-11,228.70	-4,255.82	54,307.82
经营活动现金流与负债总额比 (%)	4.06	-28.44	18.94
每股经营活动现金流(元)	0.16	-1.29	0.58

1、经营活动产生的现金流量

最近三年，公司经营活动产生的现金流量波动明显。2006 年度公司经营活动产生的现金流入较大的原因是子公司商业投资将转让上海城隍庙广场置业有限公司 100%的股权所得 38,050 万元存至母公司。

2007 年度，公司经营活动产生的现金流量净额出现较大的负数，主要原因包括①母公司对下属全资子公司武汉中北房地产开发有限公司的项目借款。②由

于市场行情看涨，公司暂借予子公司往来款，用于加大对黄金等贵金属和冬虫夏草等名贵中草药的投入。根据前文第五节、偿债计划及其他保障措施“一、偿债计划”的分析，上述因素只对公司经营活动现金流量起短期作用，长期看，公司基本面稳定，核心业务稳定增长，多元化经济效应逐步体现，未来经营活动产生的现金流量净额将具有良好的发展趋势，2008年公司经营活动现金流量的情况也证实了这一点。

2、投资活动产生的现金流量

2006年至2008年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为15,083.14万元、-13,288.39万元和-37,579.01万元。

2007年公司投资活动产生的现金流量净额为负，其主要原因是公司年内支付收购友谊复星股权款项25,057.41万元，收购友谊复星股权有利于公司拓展业务规模，发挥协同效应，在商业领域中进一步做大做强。

2008年公司投资活动产生的现金流量净额为负，主要原因是公司根据股权转让协议，向复星医药支付了友谊复星的股权转让款，向复星产业支付招金矿业股权转让款。

3、筹资活动产生的现金流量

2007年度，公司筹资活动现金净流量为87,388.63万元，较2006年增长1,890.17%，同期增幅较大主要是由于公司当期取得大额借款。此项充分表明公司信誉优良，银行信用等级较高，外部间接融资能力较强。

2008年度，公司筹资活动现金净流量为14,982.85万元，较2007年降低-82.85%，主要是由于2008年取得借款所收到的现金较2007年降幅较大，偿还债务所支付的现金较2007年同期增加所致。

（三）偿债能力分析

公司最近三年的偿债能力情况如下表：

项目	2008.12.31 /2008年度	2007.12.31 /2007年度	2006.12.31 /2006年度
流动资产(万元)	192,503.69	210,555.50	148,519.16
流动负债(万元)	193,012.68	185,444.05	140,948.77
资产总额(万元)	535,064.06	525,733.52	405,355.19
负债总额(万元)	280,236.40	275,392.07	183,948.77
利润总额(万元)	35,500.34	31,154.92	23,861.02
资产负债率(%)	52.37	52.38	45.38
流动比率	1.00	1.14	1.05
速动比率	1.00	1.13	1.05
利息保障倍数	3.93	8.60	5.96

从上表看，公司利润总额逐年增长。最近三年，公司实现的利润总额年均达到 30,172.09 万元，足以支付本次公司债券一年的利息，债务偿付能力较强。

短期偿债能力方面，最近三年，公司流动比率和速动比率基本稳定在 1 左右，在同行业中处于较高水平，表明公司短期偿债能力较强。2007 年，公司流动比率和速动比率与前期相比有明显上升的主要原因是由于公司当期筹集的长期资金导致流动资产增加。

长期偿债能力方面，由于业务规模的持续扩张，市场投资回报率上升，公司在维持较优资本结构的前提下，适时适当的扩大负债规模，导致资产负债率 2007 年有所上升，但仍处于安全合理的水平。从利息保障倍数方面看，公司饮食业务等主营业务利润和股权投资收益稳定增长，税前利润不断提高，公司利息保障倍数指标相对较好，2008 年利息保障倍数下降的主要原因是公司负债增长导致 2008 年利息支出增长较高。最近三年，公司利息保障倍数平均值为 6.16，充分说明公司自身产生的经营收益足以支撑现有的债务规模，公司仍有债务融资的空间。

（四）近三年盈利能力分析

公司近三年盈利能力如下表：

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
营业收入（万元）	24,155.63	20,779.88	21,720.54
营业利润（万元）	29,065.98	24,070.95	23,968.87
净利润（万元）	35,558.00	27,938.87	24,750.71
全面摊薄净资产收益率（%）	13.95	11.16	11.18

公司营业收入比较稳定，近三年均维持在 2 亿元以上。2006 年至 2008 年度，公司实现净利润分别为 2.48 亿元、2.79 亿元和 3.56 亿元，2008 年和 2007 年分别较上一年度增长 27.27% 和 12.88%。公司营业收入及净利润增长相对较为平稳的主要原因是母公司从事比较稳定的饮食业务，母公司主营业务收入按业务划分情况如下表：

单位：万元			
行业	2008 年度	2007 年度	2006 年度
饮食	15,553.32	14,808.80	13,609.84
进出口	-	-	2,420.53
房地产	3.6	-	6.00

作为全国餐饮百强企业，公司旗下有众多饭店、酒楼、小吃广场，户户有名品、店店有特色。优越的地理位置、先进的经营理念和卓越的企业文化使得公司餐饮业务稳步发展，2008 年及 2007 年公司饮食业务收入分别较上一年增长 5.03% 和 8.81%。由于餐饮行业主营业务毛利率相对稳定，业务收入的增长将带

动盈利水平的提高，公司盈利能力因此得到保障，偿还能力得到增强。

根据公司合并报表，2006 年度、2007 年度及 2008 年度，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 23,423.00 万元、76,018.06 万元及 32,855.22 万元，2008 年度较 2007 年度下降 56.78%，主要原因是 2007 年度公司确认了庙前广场股权转让收益 4.22 亿元，导致公司 2007 年度归属于母公司所有者的净利润较常年高。但庙前广场股权转让收益是公司投资数年的商业房产开发一次性成功转让，这部分收益的获得不具有可持续性。

根据公司合并报表，2009 年 1-3 月，归属于公司股东的净利润为 15,977.39 万元，比上年同期 13,892.04 万元增长 15.01%，扣除非经常性损益后的基本每股收益为 0.168 元，比上年同期下降 2.89%。

四、发行人最近一期财务状况分析

(一) 资产负债表项目大幅度变动情况

金额单位：万元；比例单位：%				
项目	2009.3.31	2009.1.1	增减	增减幅度
预付款项	68,575.94	48,366.90	20,209.05	41.78

预付款项比期初增加 20,209.05 万元，同比上升 41.78%，主要是因为公司最近一期新增预付招金矿业股权转让款。

(二) 利润表项目大幅度变动情况

金额单位：万元；比例单位：%				
项目	2009 年 1-3 月	2008 年 1-3 月	增减	增减幅度
投资收益	7,971.51	5,675.57	2,295.94	40.45

投资收益最近一期比上年同期增加 2,295.94 万元，同比上升 40.45%，主要是因为今年公司处置可供出售金融资产—海通证券获得收益，使得投资收益较上年同期增加。

(三) 现金流量表项目大幅度变动情况

金额单位：万元；比例单位：%				
项目	2009 年 1-3 月	2008 年 1-3 月	增减	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	14,264.78	15,271.65	-1,006.87	-6.59
投资活动产生的现金流量净额	-18,102.16	-43,189.04	25,086.88	58.09
筹资活动产生的现金流量净额	5,954.94	50,477.85	-44,522.90	-88.20

最近一期投资活动产生的现金流量净额同比增加 25,086.88 万元，同比上升 58.09%，主要是因为公司最近一期仅新增预付招金矿业股权转让款，但总体对外投资额较去年同期有所下降，因此投资活动产生的现金流量净额较去年同期增加。

最近一期筹资活动产生的现金流量净额同比减少 44,522.90 万元, 同比下降 88.20%, 主要是因为最近一期取得借款所收到的现金较去年同期大幅下降。

五、公司其他财务状况事项

(一) 对外股权投资对公司偿债能力的影响

为巩固公司在行业中的竞争地位, 不断增强企业核心竞争力、持续盈利能力, 公司凭借多年积累的丰富投资管理经验, 广泛开展对外投资活动。截至 2008 年 12 月 31 日, 公司合并报表范围以外的重要股权投资主要为德邦证券和招金矿业。

1、近三年对外股权投资对公司偿债能力的影响

单位: 万元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
投资收益	14,624.54	64,578.32	10,424.17
利润总额	43,221.39	91,243.34	28,129.63
投资收益占同期利润总额比重 (%)	33.84	70.78	37.06

上表表明, 自公司 2004 年度完成重大对外股权投资以来, 公司股权投资连年获得丰厚的回报。公司投资收益的快速增长一方面得益于公司对外投资程序的完善, 投资管理经验的丰富; 另一方面主要是因为源于参股公司招金矿业和德邦证券的投资收益快速增长。2007 年度公司投资收益出现较大增幅的原因为公司年内确认对庙前广场的股权转让损益 4.22 亿元。

最近三年, 公司投资收益情况如下表:

金额单位: 万元; 比例单位: %

被投资单位	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
招金矿业	7,547.73	51.61	5,740.33	8.89	5,771.49	55.37
德邦证券	3,305.31	22.60	16,494.47	25.54	3,778.90	36.25
友谊复星	1,087.23	7.43	316.73	0.49	-	-
庙前广场	-	-	42,158.43	65.28	-	-
其它	2,684.27	18.35	-131.64	-0.20	873.78	8.38
合计	14,624.54	100.00	64,578.32	100.00	10,424.17	100.00

上表表明, 不考虑庙前广场股权转让这一偶发因素, 最近三年公司源于招金矿业和德邦证券的投资收益对公司净利润的贡献较大。公司对外股权投资取得了较好的投资收益, 进一步提升了公司盈利能力, 保障公司能够按期足额偿还本期公司债券本息。

2、重大对外股权投资对公司未来偿债能力的影响

(1) 参股招金矿业对公司未来偿债能力的影响

招金矿业位于中国山东省招远市。该地区黄金开采历史悠久, 黄金资源丰富,

是中国最大的黄金生产基地，被誉为“中国金都”。随着我国黄金交易的市场化运作，国内外需求量不断攀升的情况下，黄金行业前景乐观。招金矿业凭借其区域优势，采选冶一体化优势和技术优势，将充分把握市场机遇，扩大业务规模，增强盈利能力，为股东创造丰厚的回报。参股招金矿业将对公司未来的偿债能力带来正面的作用。

2008年12月2日，公司2008年第二次股东大会审议通过《关于拟实施受让上海复星产业投资有限公司持有的招金矿业股份有限公司15,900万股（上市以前比例为15%，上市以后比例为10.91%）股权的议案》。议案拟将复星产业部分持有的招金矿业股权转让给公司，转让股份数量为15,900万股，占当期招金矿业总股本的10.91%（占上市前招金矿业股本的15%），上述股权转让完成后，公司对招金矿业的投资收益和分得的红利有望增加。

（2）参股德邦证券对公司未来偿债能力的影响

目前，中国的证券市场正在进入一个新的发展阶段。虽然近年来我国证券市场出现一定程度的波动，我国A股市场将逐步从外延的增长方式转向以增加市场层次、完善交易工具为代表的纵深的增长方式。证券市场将在高速发展后逐渐成熟稳定，德邦证券未来有望实现持续增长。

（二）未来业务发展目标以及盈利能力的可持续性

1、未来业务发展目标

2009年公司将认清形势，加快调整，继续发挥豫园商城各企业的核心优势和综合优势，继续提高企业创新能力和盈利能力，继续保持企业在资本市场的良好形象，深入推进精致豫园建设，全力打造上海第一旅游品牌。

（1）坚持品牌战略，优化品牌规划，加快外拓步伐。

2009年，公司要进一步推进品牌与市场同步发展，坚持跨地域、专业化、品牌化的多元发展战略，通过资本运营和品牌运营的有机结合，有效地建立市场化的品牌价值链和运作机制，在不断开创与实践中实现品牌的做强，提高企业核心竞争力和综合优势，早日实现“上海第一旅游品牌”的战略目标。

（2）创新营销活动，转变盈利模式，形成产业联动。

形成丰富、多元、卓有实效的市场营销体系，坚持以科学发展观为统领，转变企业盈利模式，大力支持重点企业，鼓励优势企业做大做强。在增强企业盈利能力的过程中，注重不同企业盈利能力、投资能力与回报能力、内部经营和外部拓展的三大平衡。

（3）推进重点项目建设。

①平稳推进“上海第一旅游品牌”项目。对各业务板块的资源整合和结构调整，目标是把豫园商城打造成为功能齐备的上海综合型旅游地标。公司下属各产业进行对标经营，促进和提升各自的经营规模、品牌影响力、销售与利润等

②加强上市公司外部经营拓展和外部投资，完成股东大会、董事会的经济目标。结合公司现有业态，继续加强商业板块、消费品板块和旅游板块的分析和研究，不断寻找投资的机会，实现投资收益。

③积极推进“汉堡豫园（汉堡—上海欧洲旅游中心）”开业后的各项运营，尽快提升“汉堡项目”经营管理能级，实现经济效益的增长。

（4）坚持科学管理，着重风险防范，做好成本控制。

公司继续加强内部风险控制，做好成本控制、经营风险控制、战略投资风险控制、资金运用风险控制等。

①优化预算管理、经营管理及资源配置。

②优化人力资源管理，形成管理的新平台。

③优化品牌管理、市场管理，完成母品牌旅游概念规划，

④优化办公行政管理，强化服务意识，做好开源节流工作。努力完成公司2009年节能降耗5%的目标。

2009年公司将以规范运作为重点，强化规范意识、成本意识、风险意识，按照连锁化、专业化、集约化的目标和要求，稳步推进公司各项业务，积蓄力量，渡过危机，实现创效益、保增长的目标。

2、盈利能力的可持续性

近三年，公司表现出优良的成长性，经营销售增长较快，主营业务的经营业绩历年均保持一定增长。未来，公司仍能巩固行业竞争地位，保持核心竞争力，实现可持续发展，主要原因如下：

（1）公司支柱行业具有良好的发展前景

黄金珠宝零售业务是公司发展最快、市场占有率最高的核心产业。我国是全球黄金珠宝贸易中心之一，销售量以20%左右的速度每年递增。考虑到居民消费能力提升，消费结构向享受型转变，中国处于适婚年龄的人口增加等因素，黄金珠宝零售业务具备巨大的发展空间。目前，美国已经出现劳动生产率回落、劳动力成本上升的迹象，而中国商品也因劳动力成本逐步增加、环保要求提高等因素，出口价格开始上升；这些都会导致世界经济出现长期通胀趋势，从而成为黄金珠宝价格的长期支撑因素，黄金珠宝零售业务因此具有良好的发展前景。公司通过此次增持位于“中国金都”山东招远市的招金矿业股权后，将可以全方位，长

期持久的分享黄金珠宝行业高度繁荣的盛宴。

餐饮业是公司的传统产业,经过多年的发展,豫园商城餐饮遍布城隍庙商圈、市内外以及亚洲六个国家和地区。绿波廊酒楼、上海老饭店、南翔馒头店等一批品牌企业已陆续走出国门在海外发展。荣获上海市著名商标、上海餐饮业著名品牌企业、中华餐饮名店、全国十佳饭店、中国商业名牌企业、中华老字号等一系列光荣称号。众多菜肴、点心在历次国际、国内大赛上获金金牌奖。多年积淀打造的特色餐饮品牌和上海标志型品牌为公司持续发展奠定了坚实的基础。

公司拥有的“童涵春堂”品牌从清朝乾隆年间创立至今,已有四百多年的历史,具有广泛的知名度和市场认可度,童涵春药业系列产品占有上海 90%的医保专柜经销渠道,在上海市场上具有一定的地位。行业方面,中国是世界上发展最快的医药市场之一,我国的医药经济已进入了高速增长阶段。改革开放以来,医药行业年均增长 17.7%。但是,我国人均用药水平与发达国家相比仍相差甚远,因此,未来医药行业仍有广阔的发展空间。

据公司统计,豫园商城年均客流量达 3300 万人次。随着 2010 年世博会的临近,豫园商城及老城隍庙作为上海市著名景点,客流量将会进一步增多。公司作为多功能的旅游商业区,高集客率使其具有一定“垄断”经营的优势,公司各项业务依靠区位优势、品牌效应联动发展,公司因此具备持续盈利能力。

(2) 公司投资收益保持稳定持续增长

关于公司投资收益稳定增长的分析参见本节“四、公司其他财务状况事项(一)对外股权投资对公司偿债能力的影响”。

(三) 非经常性损益对公司财务状况的影响

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2008)》,公司最近三年非经常性损益表如下:

非经常性损益项目	2008 年	2007 年	2006 年
非流动资产处置损益	-80.98	42,015.10	-116.84
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	-	353.40	388.96
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,069.89	1,637.16	1,774.01
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,304.46	1,221.91	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	6,344.21	6,896.13	-
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-

因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-	-
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,824.89	-473.69	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	39.93	30.00	71.34
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	54.45	-
受托经营取得的托管费收入	280.00	310.98	169.01
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-194.12	-2,869.94	143.67
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
少数股东损益影响额	-653.54	-26.82	-89.15
所得税影响额	-2,839.10	-8,974.39	-357.80
合计	9,095.63	40,174.30	1,983.21

2006年度至2008年度,非经常性损益占当期归属于母公司所有者的净利润的比重分别为8.47%、52.85%和27.68%。

2007年度公司非经常性损益占当期净利润比重较高,原因是公司当期确认了庙前广场股权转让收入约4.22亿元。2008年度公司非经常性损益占当期净利润比重较高,原因是公司当期受让复星医药持有的友谊复星23%股权时,长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额6,344.21万元。

2006年度至2008年度,扣除非经常性损益后公司实现归属于母公司所有者的净利润分别为21,439.80万元、35,843.76万元和23,759.59万元,三年平均值为27,014.38万元,足以支付本期公司债券每期的利息。

六、发行本期公司债券后公司资产负债结构的变化

本期公司债券发行完成后,公司资产负债结构变化如下表所示:

单位:万元

项目	发行前	发行后
流动资产合计	405,510.15	455,510.15
资产总计	771,119.62	821,119.62

非流动负债合计	88,930.12	138,930.12
负债合计	419,796.47	469,796.47
流动比率	1.23	1.38
资产负债率(%) (母公司)	55.66	59.02

- 注：1、财务数据的基准日为 2009 年 3 月 31 日，以合并后数据填列；
2、假设财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化；
3、发行后的数据未考虑发行费用；
4、不考虑公司债券替换原有债务。

第十节 募集资金运用

一、本期公司债券募集资金数额

经公司第五届董事会第三十一次会议审议通过，并经 2007 年第六次临时股东大会批准，公司向中国证监会一次申请不超过 10 亿元的公司债发行额度，采用分期发行的方式，本期公司债券发行规模为 5 亿元。

二、本期公司债券募集资金运用计划

经股东大会授权，并经公司第六届董事会第二次会议审议决定：结合公司的财务状况和资金需求情况，扣除发行费用后，本期公司债券发行所募集资金用于偿还借款的金额为 2 亿元，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

三、本期公司债券募集资金运用对财务状况和经营成果的影响

（一）充实流动资金，提高盈利水平

近年来，公司主营业务增长趋势明显，商业零售业务增幅较快。随着我国经济高速增长，公司所处行业持续繁荣，公司对流动资金的需求相对较大。发行公司债券可以解决公司发展中的资金缺口，满足扩大黄金饰品的销售规模、发展商业零售连锁、项目的前期准备等资金需求，从而巩固公司行业地位，提高公司盈利水平。

（二）优化融资结构，提高负债管理水平

目前，一方面，公司流动负债占负债总额的比例较高；另一方面，公司的资金很大一部分来源于银行贷款，融资的渠道较为单一，风险集中。发行公司债可以对债务结构进行调整，适当增加中长期债务有利于降低资产负债的流动性风险。以 2009 年 3 月 31 日财务数据为测算依据，将本期公司债券募集资金按计划用于偿还贷款和补充流动资金后，流动负债占负债总额的比重将从 78.82% 降为 69.11%，流动比率将从 1.23 提升为 1.40。公司的债务结构有所改善，财务风险一定程度上得到降低。

第十一节 其他重要事项

一、对外担保情况

截至本募集说明书签署之日起，发行人除了为其控股子公司的部分银行借款提供保证外，不存在其他对外担保。

二、未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

三、其他重要事项

(一) 上海豫园旅游商城股份有限公司于 2007 年 12 月 31 日召开六届一次董事会，审议并通过了由公司全资子公司裕海实业有限公司受让亚洲克莉丝汀国际控股有限公司的 5% 股份。裕海实业有限公司于 2008 年 1 月 11 日在上海与亚洲克莉丝汀国际控股有限公司股东（中国台湾地区居民）签订股权转让协议，受让亚洲克莉丝汀国际控股有限公司的 5% 股份。股权受让价款人民币 1.1 亿元（折合成相应的外汇）。截至 2008 年 12 月 31 日，裕海实业有限公司已完成了股权转让手续。

(二) 根据中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过的《中华人民共和国企业所得税法》，自 2008 年 1 月 1 日起公司所得税率由 33% 改为 25%。

第十二节 董事及有关中介机构声明

一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

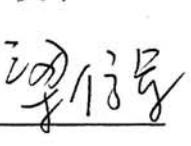
本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

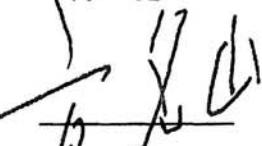
全体董事签名：


吴平


梅红健


周一己


梁信军


方名山


蒋义宏

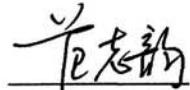


本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

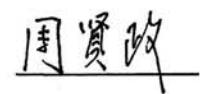
全体监事签名：



费慧林



范志韵



周贤政



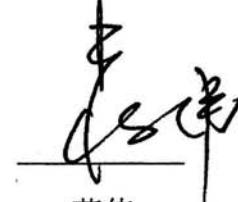
本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员签名：


梅红健


吴仲庆


吕颂宪


蒋伟



二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：



王开国

项目主办人：



汪晓东



三、发行人律师声明

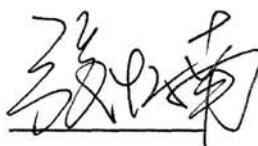
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因引用本所出具的法律意见书内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



陈明夏

经办律师：



张忆南



陈志军

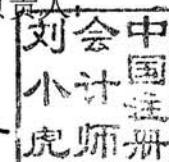


四、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



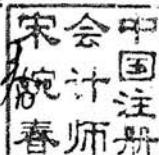
会计师事务所负责人:
刘小虎



签字注册会计师:



签字注册会计师:
宋会春



签字注册会计师:
欧会丹



2019年 1月 2日

五、资信评级机构申明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评级机构负责人：


朱柴恩

签字评级人员：


刘晓华


高正桥



六、资产评估机构申明

本机构及签字的资产评估人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资产评估人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评估机构负责人: 张美灵

张美灵

签字资产评估人员: 万健华

万健华

曹湜

曹湜



2009年7月2日

第十三节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人最近3年的财务报告、审计报告及最近一期的财务报表;
- (二) 海通证券股份有限公司出具的发行保荐书;
- (三) 上海市瑛明律师事务所出具的法律意见书及补充法律意见书;
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的资信评级报告;
- (五) 中国证监会核准本次发行的文件;
- (六) 上海豫园旅游商城股份有限公司2008年第一期公司债券持有人会议规则;
- (七) 上海豫园旅游商城股份有限公司2008年第一期公司债券受托管理协议;
- (八) 上海立信资产评估有限公司出具的资产评估报告;
- (九) 上海豫园旅游商城股份有限公司2008年第一期公司债券专项偿债资金管理制度
- (十) 上海豫园旅游商城股份有限公司2008年第一期公司债券专项偿债账户监管协议
- (十一) 抵押人与抵押权人签署的房地产抵押合同。

二、查询地点及查询方式

(一) 上海豫园旅游商城股份有限公司

注册地址: 上海市文昌路19号

法定代表人: 吴平

联系人: 蒋伟

联系地址: 上海市方浜中路269号

联系电话: 021-63559999

传真: 021-63550558

邮 编: 200010

互联网网址: www.yuyuantm.com.cn

(二) 保荐人（主承销商）：海通证券股份有限公司

注册地址： 上海市淮海中路 98 号

法定代表人： 王开国

联系人： 金晓斌

联系地址： 上海市广东路 689 号 14 楼

联系电话： 021-23219505

传 真： 021-63411627

邮 编： 200001

互联网网址： www.htsec.com.cn

自本募集说明书公告之日起，投资者可至发行人、保荐人处或上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及发行人网站（www.yuyuantm.com.cn）查阅募集说明书全文及备查文件。