上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
2026年度第三期超短期融资券募集说明书

发行人	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
注册金额	人民币40亿元
基础发行金额	人民币0亿元
发行金额上限	人民币3亿元
发行期限	130天
担保情况	无担保

主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：

上海农村商业银行股份有限公司

联席主承销商：

上海银行股份有限公司

联席主承销商：

中国国际金融股份有限公司

二〇二六年六月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司及时、公平地履行信息披露义务，董事会（或具有同等职责的部门）已批准本募集说明书，全体董事（或具有同等职责的人员）承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

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

受托管理人承诺严格按照相关法律法规、自律规则指引和受托管理协议的约定，履行受托管理职责，忠实守信、勤勉尽责，切实维护持有人利益。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本期债务融资工具含控制权变更条款，请投资人仔细阅读相关内容。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

上述声明、保证和承诺是本《募集说明书》的组成部分，对声明各方具有不可撤销的法律约束力。

目录

第一章 释义 13
第二章 风险提示及说明 17
一、与本期超短期融资券相关的投资风险 17
二、与本期超短期融资券发行人相关的投资风险 18
第三章 发行条款 29
一、本期超短期融资券主要发行条款 29
二、本期超短期融资券发行安排 31
第四章 募集资金运用 33
一、募集资金用途 33
二、发行人承诺 33
第五章 发行人的基本情况 34
一、发行人基本信息 34
二、发行人历史沿革 35
三、发行人股权结构 50
四、发行人股东及实际控制人 51
五、发行人独立性 54
六、发行人重大权益投资情况 55
七、发行人公司治理 78
八、发行人董事、高级管理人员 84
九、发行人主营业务情况 89
十、发行人在建与拟建工程 122
十一、发行人发展战略 123
十二、发行人所在行业状况及行业地位 125
十三、其他经营重要事项 138
第六章 发行人主要财务状况 144
一、发行人近三年报表审计情况 144
二、报告期内发行人重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况 144
三、近三年发行人报表合并范围变化情况 145

四、发行人历史财务数据 150
五、发行人财务情况分析 157
六、发行人主要财务指标 187
七、发行人有息债务情况 188
八、发行人关联交易情况 193
九、发行人主要或有事项 242
十、发行人受限资产情况 243
十一、发行人海外投资情况 246
十二、发行人金融衍生品、大宗商品期货、结构性理财产品投资情况 247
十三、发行人其他债务融资计划 247
十四、其他需要说明的重要事项 248
第七章 发行人资信情况 249
一、发行人银行授信情况 249
二、发行人债务违约记录 249
三、发行人债券偿付情况 249
四、其他资信重要事项 252
第八章 本期超短期融资券信用增进情况 253
第九章 税务事项 254
一、增值税 254
二、所得税 254
三、印花税 255
第十章 主动债务管理 256
一、置换 256
二、同意征集机制 256
第十一章 信息披露安排 261
一、信息披露机制 261
二、信息披露安排 261
第十二章 持有人会议机制 265
一、会议的目的与效力 265
二、会议权限与议案 265

三、会议召集人与召开情形 266
四、会议召集与召开 268
五、会议表决和决议 269
六、其他 271
第十三章 投资人保护条款 273
第十四章 违约、风险情形及处置 276
一、违约事件 276
二、违约责任 277
三、发行人义务 277
四、发行人应急预案 277
五、风险及违约处置基本原则 278
六、处置措施 278
七、不可抗力 279
八、争议解决机制 280
九、弃权 280
第十五章 本次超短期融资券发行有关机构 281
一、发行人 281
二、主承销团 281
三、托管人 282
四、集中簿记建档系统技术支持机构 282
五、审计机构 282
六、发行人法律顾问 282
七、存续期管理机构 283
第十六章 备查文件及查询地址 284
一、备查文件 284
二、查询地址 284
附录：主要财务指标计算公式 286

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、外部环境变化风险

公司珠宝时尚板块及房地产板块易受到黄金价格波动、珠宝消费景气度及房地产政策调控等外部因素的影响。公司主营业务涉及的黄金珠宝时尚、商业零售、房地产，均属于市场化程度高、竞争十分激烈的行业。国内黄金珠宝饰品行业集中度较低，具有全国性或跨区域影响力品牌企业较少，竞争策略的同质化现象较为严重。近年来房地产行业集中度持续上升，公司复合功能地产业务虽然具有较大规模并具有相当的差异化竞争策略，但并未进入我国房地产行业第一梯队，在企业规模、市场影响力方面仍有较大的进步空间。同时，房地产行业2023-2025年持续处于深度调整下行周期：2023年房地产开发投资下降9.6%，2024年下降10.6%，2025年下降17.2%；新建商品房销售面积2023年降8.5%，2024年降12.9%，2025年降8.7%。公司复合功能地产业务虽通过“瘦身健体”策略（2025年退出非核心项目、聚焦核心城市更新赛道）优化结构，但受行业资金面趋紧、去化压力加大影响，仍需应对市场规模收缩与竞争加剧的挑战。

2、存货跌价风险

2023年末、2024年末和2025年末，发行人存货账面价值分别为4,308,718.12万元、3,695,637.52万元和3,499,406.70万元，占总资产的比例分别为34.74%、30.62%和30.45%。公司加强了黄金市场研究，采用了黄金租赁、黄金T+D延期交易等金融工具来避免黄金存货跌价造成的损失，但如果黄金市场受政治经济事件影响而波动幅度增大，发行人仍可能面临一定的存货跌价风险。公司于2018年新增物业开发与销售和物业经营管理与租赁，近三年末的存货主要为开发成本和开发产品，因房地产受到政策调控和市场需求变化影响较大，存货的市场销售价格面临波动的风险，若未来房价下跌或市场需求受限，可能导致房地产类存货减值，且使得存货的变现能力也受到不利影响。

3、所有权受限资产规模较大风险

公司所有权受限资产包括货币资金、存货和投资性房地产等。截至2025年12月31日，发行人受限资产金额合计4,996,100.32万元，占发行人总资产的比例为43.49%，占发行人净资产的比例为151.14%，主要系投资性房地产为银行借款提供抵押增加所致。若发行人受限资产受到处置，将会对发行人的正常经营产生不利影响。

（二）情形提示

近一年，发行人不涉及MQ.4表（重大资产重组）、MQ.8表（股权委托管理）中的情形。

近一年以来，发行人涉及的MQ.7表（重要事项）如下：

1、公司基本情况变化

公司于2025年7月30日经公司第十一届董事会第四十三次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。根据公司《2021年限制性股票激励计划（草案修订稿）》《2022年限制性股票激励计划（草案）》《2023年限制性股票激励计划（草案）》的相关规定，因（1）激励对象谢颖、徐坚凌、唐美一、郭琰峰、施一晨、徐啸天、王帅、刘勋、杜鑫、高晓光、赵诚宁、焦峰已分别辞去在公司或控股子公司/单位的职务，并解除了与本公司或控股子公司/单位签订的劳动合同；（2）《2022年限制性股票激励计划（草案）》第三个解除限售期及《2023年限制性股票激励计划（草案）》第二个解除限售期公司层面业绩考核目标不满足解除限售条件，经董事会审议及监事会核查，同意公司收回原代管本次拟回购注销限制性股票所对应的现金股利，并同意回购注销上述已获授但尚未解除限售的限制性股票共计4,485,340股。本次限制性股票回购注销后，公司注册资本预计将由人民币3,896,943,613元减少至人民币3,892,458,273元。上述股票注销事项已于2025年9月29日办理完毕。公司已完成本次回购注销涉及的减资程序，但尚未完成工商登记程序。

2026年3月23日，公司召开第十二届董事会第二次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。根据公司《2025年限制性股票激励计划（草案修订稿）》的相关规定，因该计划第一个解除限售期公司层面业绩考核目标未达成、部分激励对象离职或不再担任公司董事/高级管理人员，公司拟回购注销相关激励对象已获授但尚未解除限售的限制性股票合计1,249,890股，回购价格为人民币2.91元/股，回购总价款为人民币3,637,179.90元。本次限制性股票回购注销后，公司注册资本预计将由人民币3,892,458,273元减少至人民币3,891,208,383元。由于公司本次回购注销部分限制性股票将涉及注册资本减少，公司根据《公司法》等相关法律、法规的规定，需要进行减资程序。

截至本募集说明书签署日，公司已完成本次回购注销涉及的减资程序，但尚未完成工商登记程序。发行人已在准备办理相关变更登记手续的文件资料并将适时向相关部门申请办理注册资本变更登记，发行人不存在因未及时办理工商变更登记手续而收到登记机关的处罚，前述尚未办理注册资本变更登记的情况不会对发行人生产经营产生重大不利影响。

2、公司总裁及三分之一以上董事变化

公司于2026年1月20日发布《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2026年第一次临时股东会决议公告》，根据公司内部规范治理的需要并结合公司实际情况，发行人对《公司章程》部分条款进行修订，并对第十二届董事会进行换届选举。根据修订的《公司章程》，公司第十二届董事会将由原先的十二人调整为十五人，其中独立董事五人、职工代表董事一人。根据投票议案表决情况，王鸿祥、叶乐磊、石琨、朱立新、孙岩、芮勇、沈顺辉、宋航、周文一、陈春林、陈毅杭、徐晓亮、郝毓鸣、黄震十四人为公司第十二届董事会成员，其中王鸿祥、叶乐磊、孙岩、芮勇、宋航担任独立董事。

公司于2026年1月20日发布《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司第十二届董事会第一次会议决议公告》，根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，会议经表决审议，由董事长提名聘任陈毅杭先生担任公司总裁。

本次总裁及董事变动属于发行人正常人事调整，对发行人的日常管理、生产经营及偿债能力无不利影响，对发行人董事会决议有效性无不利影响。此次人事变动后，公司治理结构符合法律法规。

3、重大财务不利变化

2025年度公司实现营业利润-558,752.25万元，较上年同期减少595,557.10万元，降幅1,618.15%（由盈转亏），主要系报告期内叠加宏观经济下行，国际金价波动加剧等带来消费行业结构性调整，进而影响公司部分产业运营板块营业收入下降所致。

2025年度公司实现归母净利润-489,665.98万元，较上年同期减少502,191.79万元，降幅4,009.26%，2025年度公司实现净利润-543,046.35万元，较上年同期减少500,134.07万元，降幅1,165.50%，主要系报告期内公司处置非核心资产项目产生的投资收益同比减少以及公司对部分房地产项目计提资产减值准备同比增加综合所致。2025年经营活动产生的现金流量净额为245,052.02万元，较上年同期下降42.38%，主要系当年物业开发与销售板块销售回款较上年减少所致。

二、发行条款提示

本次发行采取发行金额动态调整机制，本期超短期融资券的基础发行规模为人民币0亿元，发行规模上限为人民币3亿元。本期超短期融资券的实际发行金额根据实际申购情况，在发行金额上限范围内确定最终发行金额。具体条款见本募集说明书的“第三章 发行条款”之“一、本期超短期融资券主要发行条款”。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（包括基础募集说明书（如有）、补充募集说明书（如有）等，以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，存续期内出现以下情形发生时，自事项披露之日起15个工作日内无人提议或提议的持有人未满足10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性：

1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；

4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；

5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；

6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8.发行人进行重大债务重组；

9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，

部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（三）违约、风险情形及处置

本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了【10】个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮【50】BP计算并支付利息。

1、【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十二章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十章主动债务管理的“同意征集机制”实施重组。

2、【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表

决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

（四）投资人保护条款

1、本期超短期融资券募集说明书在“投资人保护条款”章节中设置了控制权变更条款。

【触发情形】按照《公司法》等相关法律法规规定，结合企业实际情况，根据国浩律师(上海)事务所所在法律意见书中认定和发行人在募集说明书中确认，发行人的控股股东为上海复星高科技（集团）有限公司，实际控制人为郭广昌。在本期债务融资工具存续期内，因实际控制人变更，且在上述控制权变更情形发生之日起半年内信用评级级别发生下调。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

本公司/公司/发行人/豫园股份	指	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期超短期融资券	指	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2026年度第三期超短期融资券
本次发行/本期发行	指	本期超短期融资券的发行
募集说明书	指	公司为本次发行而制作的《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2026年度第三期超短期融资券募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
人民银行	指	中国人民银行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	中国银行间债券市场
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
主承销商	指	上海农村商业银行股份有限公司
联席主承销商	指	上海银行股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
存续期管理机构	指	承担本期债务融资工具的存续期管理职责的机构，本期债务融资工具存续期管理机构由上海农村商业银行股份有限公司担任
承销商	指	与主承销商签署承销团协议，接受承销团协议与本次发行有关文件约束，参与本期债务融资工具簿记建档的机构
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商、联席主承销商和承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商、联席主承销商为本次发行签订的《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2025-2027年度超短期融资券承销协议》
余额包销	指	主承销商、联席主承销商按承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的债务融资工具全部自行购入

代销	指	在募集说明书载明的缴款日，主承销商对未售出的债务融资工具不承担包销责任
集中簿记建档	指	发行人和主承销商、联席主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为
簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期债务融资工具发行期间由上海农村商业银行股份有限公司担任
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日或休息日）
近三年末	指	2023年末-2025年末
近三年	指	2023年度-2025年度
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）
复星国际	指	复星国际有限公司
复星高科	指	上海复星高科技（集团）有限公司
复星产投	指	上海复星产业投资有限公司
复星创投	指	上海复星创业投资管理有限公司
复地集团	指	复地（集团）股份有限公司
豫园珠宝集团	指	上海豫园珠宝时尚集团有限公司
亚一金店	指	上海亚一金店有限公司
老庙黄金	指	上海老庙黄金有限公司
豫园集团	指	上海豫园（集团）有限公司
老城隍庙餐饮集团/餐饮集团	指	上海老城隍庙餐饮（集团）有限公司
童涵春堂药业/药业公司	指	上海童涵春堂药业股份有限公司
连锁公司	指	上海童涵春堂药业连锁经营有限公司
制药公司	指	上海童涵春堂制药有限公司
饮片公司	指	上海童涵春堂中药饮片有限公司
旅服公司	指	上海豫园旅游服务有限公司
豫园房地产	指	上海豫园商城房地产发展有限公司
招金矿业	指	招金矿业股份有限公司

友谊复星	指	上海友谊复星（控股）有限公司
武汉中北	指	武汉中北房地产开发有限公司
洛阳兴宇	指	洛阳联华兴宇置业有限公司
沈阳豫园置业	指	沈阳豫园股份置业有限公司
御茗苑	指	北京御茗苑文化发展有限公司
上海星泓	指	上海星泓投资控股有限公司
闵祥地产	指	上海闵祥房地产开发有限公司
复星物业	指	上海复星物业管理有限公司
复城润广	指	南京复城润广投资管理有限公司
宁波星健	指	宁波星健资产管理有限公司
博城置业	指	浙江博城置业有限公司
长沙复地	指	长沙复地房地产开发有限公司
苏州星和	指	苏州星和健康投资发展有限公司
金成品屋	指	杭州金成品屋置业有限公司
复地通达	指	北京复地通达置业有限公司
复地通盈	指	北京复地通盈置业有限公司
复毓投资	指	上海复毓投资有限公司
复旸投资	指	上海复旸投资有限公司
天津湖滨	指	天津湖滨广场置业发展有限公司
复拓置业	指	杭州复拓置业有限公司
复曼达置业	指	杭州复曼达置业有限公司
海南复地	指	海南复地投资有限公司
复地东郡	指	南京复地东郡置业有限公司
光霞地产	指	湖北光霞房地产开发有限公司
闵光地产	指	上海闵光房地产开发有限公司
武汉复江	指	武汉复江房地产开发有限公司
成都复地明珠	指	成都复地明珠置业有限公司
复鑫置业	指	北京复鑫置业有限公司
上海星耀	指	上海星耀房地产发展有限公司
新元房产	指	上海新元房地产开发经营有限公司
浙江复星	指	浙江复星商业发展有限公司
复科投资	指	上海复科投资有限公司
复曼投资	指	杭州复曼投资管理有限公司
复北投资	指	杭州复北投资管理有限公司
PhoenixPrestige	指	Phoenix Prestige Limited
复颐投资	指	上海复颐投资有限公司
润江置业	指	重庆润江置业有限公司
复久紫郡	指	南京复久紫郡投资管理有限公司

复远越城	指	南京复远越城投资管理有限公司
复晶投资	指	上海复晶投资管理有限公司
复昌投资	指	上海复昌投资有限公司
艺中投资	指	上海艺中投资有限公司
复川投资	指	上海复川投资有限公司
复迈投资	指	上海复迈投资有限公司
SpreadGrand	指	Spread Grand Limited
黄房公司	指	上海市黄浦区房地产开发实业总公司
T+D	指	由上海黄金交易所统一制定的、规定在将来某一特定的时间和地点交割一定数量标的物的合约

本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

第二章　风险提示及说明

本期超短期融资券不设担保，超短期融资券是否按期足额还本付息取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期超短期融资券时，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期超短期融资券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和购买本期超短期融资券时，请关注以下各项风险因素：

一、与本期超短期融资券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债务融资工具的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后本期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债务融资工具存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债务融资工具本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、与本期超短期融资券发行人相关的投资风险

（一）财务风险

1、投资收益波动风险

发行人投资收益对营业利润的影响较大，2023年-2025年，发行人实现投资收益分别为297,976.36万元、196,779.52万元和-121,447.60万元，在营业利润中占比分别为127.53%、534.66%和21.73%。上述投资收益主要来自于权益法核算的长期股权投资收益、交易性金融资产在持有期间的投资收益及处置交易性金融资产取得的投资收益。2024年同比减少101,196.84万元，降幅为33.96%，主要系公司处置非核心资产项目产生的投资收益减少所致。2025年，发行人投资收益比2024年减少318,227.12万元，降幅161.70%，主要系报告期内公司处置非核心资产项目产生的投资收益同比减少所致。**同时发行人长期股权投资余额较大，若未来出现投资亏损，将对公司整体盈利产生不利影响。**

2、存货跌价风险

2023年末、2024年末和2025年末，发行人存货余额分别为4,308,718.12万元、3,695,637.52万元和3,499,406.70万元，占总资产的比例分别为34.74%、30.62%和30.45%。公司加强了黄金市场研究，采用了黄金租赁、黄金T+D延期交易等金融工具来避免黄金存货跌价造成的损失，**但如果黄金市场受政治经济事件影响而波动幅度增大，发行人仍可能面临一定的存货跌价风险**。公司于2018年新增物业开发与销售和物业经营管理与租赁业务，近三年末的存货主要为开发成本和开发产品，因房地产受到政策调控和市场需求变化影响较大，存货的市场销售价格面临波动的风险，**若未来房价下跌或市场需求受限，可能导致房地产类存货减值，且使得存货的变现能力也受到不利影响。**

3、经营活动现金流波动的风险

2023年-2025年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为474,724.59万元、425,315.96万元和245,052.02万元。2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额翻正，主要系公司2023年产业运营业务营业收入的增长带来经营活动产生的现金流较上年同期增加所致。2025年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较2024年下降42.38%，主要系2025年公司物业开发与销售板块销售回款较上年减少

所致。经营性现金流是发行人偿债资金的最重要来源，其中珠宝时尚板块销售、原材料采购以及开发物业项目获取款项对公司经营活动现金流影响较大。**若发行人不能产生持续而稳定的经营活动净现金流，将对发行人的偿债能力产生一定不利影响。**

4、未分配利润占比较高的风险

近三年末，发行人未分配利润分别为2,044,113.37万元、1,944,698.46万元和1,381,483.51万元，占发行人总资产的比例分别为16.48%、16.11%和12.03%，占发行人所有者权益（含少数股东权益）的比例分别为51.54%、50.07%和41.81%，占比较大。**若公司股东决定对未分配利润进行大比例的分配，将会对发行人的资产负债结构产生较大影响，降低发行人的偿债能力。**

5、营业收入波动风险

2023-2025年度，发行人分别实现营业收入5,814,692.09万元、4,692,447.24万元、3,637,329.74万元。2023年度营业收入小幅上涨主要系报告期内消费环境复苏，珠宝等消费板块营业收入增加所致。2024年营业收入下降主要受地产板块等因素的干扰。2025年营业收入下降22.49%，主要系报告期内叠加宏观经济下行，国际金价波动加剧等带来消费行业结构性调整，进而影响公司部分产业运营板块营业收入下降所致。**房地产业务板块营业收入因项目结转不同存在一定的波动性，未来可能引起发行人营业收入一定的波动风险。**

6、有息负债增加风险

近三年末，发行人有息负债余额分别为394.69亿元、391.90亿元和424.57亿元，占同期末总负债的比例分别为46.77%、47.88%和51.88%。报告期内，发行人有息负债规模较大，主要系物业开发与销售板块资金投入需求较大，且资金回笼需要一定的时间周期。**若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力将持续增加，融资空间也将进一步受到限制。**

7、资本支出增长的风险

截至2025年末，发行人房地产业务板块在建项目预计总投入979.89亿元，已投入720.08亿元，未来需持续资本支出。房地产行业为资本密集型，随着业务开展，存在一定资本支出压力。

8、再融资风险

截至2025年末，发行人获得主要银行授信额度（含黄金租赁）合计655.29亿元，已使用额度391.25亿元，尚未使用的授信额度264.04亿元。同时发行人作为A股上市公司具有畅通的权益融资通道。总体上，虽然公司具备较强的融资能力，**但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成一定影响。**

9、投资性房地产公允价值变动风险

近三年末，发行人投资性房地产账面价值分别为2,311,745.08万元、2,337,975.02万元和2,814,328.01万元，占总资产的比例为18.64%、19.37%和24.50%。公司投资性房地产主要是已出租的房屋建筑物和土地使用权，采用公允价值计量模式。**若未来房产及土地价格下跌，发行人以公允价值计量的投资性房地产金额下跌，进而导致发行人资产规模下降，同时公允价值变动损益减少，导致发行人净利润下降。**

10、投资活动现金流波动的风险

2023年-2025年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为265,635.09万元、38,811.97万元和68,654.93万元。投资活动现金流入主要源自收回投资收到的现金，投资活动现金流出主要源自投资支付的现金。报告期内发行人投资性现金流量净额规模波动较大，2023年度投资活动现金净流入有所下滑，主要系投资收回的现金等减少所致。2024年度投资活动现金净流入下降，主要系处置子公司及其他营业单位收到的现金净额减少所致。2025年度投资活动现金净流入同比增加，主要系2025年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金较上年减少所致。**尽管发行人与多家银行保持稳定的合作关系，市场形象良好，融资渠道畅通，但投资活动现金流量净额的波动可能对发行人业务发展和偿债能力造成一定影响。**

11、资产负债期限结构错配的风险

截至2025年末，发行人有息债务余额为424.57亿元，其中一年内到期的有息债务余额211.60亿元，占当期有息负债总额的比例为49.84%。近三年末，发行人

流动资产与非流动资产比值分别为1.49、1.42和1.18，而同期流动负债与非流动负债比值分别为2.39、2.44和2.14，资产与负债期限结构没有很有效的匹配，存在一定程度的期限结构错配的风险，可能对发行人的财务状况造成一定不利影响。

12、商誉减值的风险

近三年末，发行人商誉分别为149,434.59万元、106,957.21万元和91,723.37万元，占总资产的比重分别为1.20%、0.89%和0.76%。发行人的商誉主要是系公司对外收并购产生，报告期内商誉的减值主要系部分收购企业经营情况未达预期所致。**若公司收购企业未来经营情况未达预期，可能导致公司商誉发生减值，存在一定的商誉减值风险。**

13、母公司口径分红收益不稳定的风险

2023-2025年度，发行人母公司营业收入分别为35,887.01万元、29,770.74万元和25,885.07万元，投资收益分别为85,036.79万元、117,158.26万元和77,384.28万元，净利润分别为5,066.25万元、122,113.80万元和-13,171.94万元。发行人作为投资控股型公司，其母公司层面净利润主要来源于投资收益。近三年，发行人母公司收到子公司实际分红金额分别为4.78亿元、8.20亿元和7.13亿元，存在一定波动，主要系子公司各年度分红政策和分红金额根据子公司自身经营情况、母公司现金回报情况进行调整。**尽管发行人对下属子公司的经营策略及分红方式有着较强的控制力，但如果未来发行人内部治理结构发生改变，或者其相关子公司盈利能力及分红政策发生重大变化，将导致母公司的财务状况受到一定程度的不利影响，从而影响发行人对本期债券的还本付息能力。**

14、控股股东短期偿债压力较大的风险

发行人控股股东复星高科短期偿债压力较大，尽管发行人已经建立了完善的治理结构和内部管理制度，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东和实际控制人，能够独立进行经营和融资。**但若控股股东财务状况及偿债能力出现重大不利变化，受负面舆情及市场情绪影响，发行人融资成本将大幅提高，对其偿债能力产生一定不利影响。**

15、物业开发与销售板块营业收入下降的风险

2023-2025年度，物业开发与销售业务对发行人营业收入的贡献度分别为

23.32%、21.39%和22.13%，对发行人毛利润的贡献度分别为23.92%、11.72%和9.75%。报告期内，物业开发与销售板块的收入及利润贡献度有所下滑。**如果未来发行人物业开发与销售业务营业收入及毛利润维持在较低水平或进一步下滑，且其他主营业务板块经营情况不及预期，发行人的盈利水平将出现不利变化。**

16、所有权受限资产规模较大风险

公司所有权受限资产包括货币资金、存货和投资性房地产等。截至2025年12月31日，发行人受限资产金额合计4,996,100.32万元，受限资产金额占发行人总资产的比例为43.49%，占发行人净资产的比例为151.14%，主要系金融机构长期股权投资质押借款增加所致。**若发行人受限资产受到处置，将会对发行人的正常经营产生不利影响。**

17、控股股东受限资产占比较高的风险

截至2025年12月31日，发行人控股股东受限制资产总额1,163.25亿元，受限资产金额占复星高科总资产的比例为30.14%，占净资产的比例为83.15%。发行人控股股东受限资产规模较大，若控股股东资产变现能力及偿债能力出现重大不利变化，受负面舆情及市场情绪影响，发行人融资成本将大幅提高，对其偿债能力产生一定不利影响。

18、控股股东出售资产的风险

发行人控股股东复星高科控股层面持续进行非核心资产的退出，其中除了对子公司星健星粤、IGI集团、武汉康顺和玳美豫处置外，还有参股企业天时恒生、上海泛亚、杭州天创、江苏金恒、南钢股份等的股权退出。**若发行人控股股东持续频繁出售资产，可能造成未来投资收益规模缩减，影响其财务状况及偿债能力，间接对发行人产生一定不利影响。**

19、资产及信用减值的风险

发行人主营业务涵盖珠宝消费、商业地产等，存货、投资性房地产、长期股权投资等资产规模较大，易受宏观经济、地产行业景气度及消费市场波动影响。近年来，受房地产行业下行影响，公司部分联营商业地产项目经营不佳，发行人根据相关会计准则要求对存货、投资性房地产、应收款项等计提减值，导致利润受到一定冲击。**若后续地产行业持续低迷、消费复苏不及预期，或参股联营企业**

经营进一步恶化，发行人仍可能计提一定的资产及信用减值，将削弱公司盈利及净资产实力，对偿债能力和本期债券兑付形成不利影响。

（二）经营风险

1、外部环境变化风险

公司珠宝时尚板块及房地产板块易受到黄金价格波动、珠宝消费景气度及房地产政策调控等外部因素的影响。公司主营业务涉及的黄金珠宝时尚、商业零售、房地产，均属于市场化程度高、竞争十分激烈的行业。国内黄金珠宝饰品行业集中度较低，具有全国性或跨区域影响力品牌企业较少，竞争策略的同质化现象较为严重。近年来房地产行业集中度持续上升，公司复合功能地产业务虽然具有较大规模并具有相当的差异化竞争策略，但并未进入我国房地产行业第一梯队，在企业规模、市场影响力方面仍有较大的进步空间。**同时，房地产行业市场规模收缩，处于下行趋势，行业整体资金面趋紧，行业内竞争加剧。**

2、市场竞争风险

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

2018年后，公司在房地产开发、物业经营及租赁等板块均面临日益激烈的市场竞争。**随着近年来购物中心、酒店、写字楼、城市综合体、商铺等市场供应增长，在商务地产开发、物业经营、物业租赁的竞争日趋激烈，将可能影响公司未来的经营业绩，并进而对公司的营业收入和盈利水平产生不利影响。**

3、黄金价格波动的风险

2025年，珠宝时尚实现营业收入2,273,375.20万元，占公司营业收入的62.52%，实现毛利润541,488.72万元，占公司毛利润的比重为38.45%。2024年，珠宝时尚实现营业收入2,997,684.01万元，占公司营业收入的63.88%，实现毛利润264,856.76万元，占公司毛利润的比重为41.52%。2023年，珠宝时尚实现营业收入3,672,669.44万元，占公司营业收入的63.16％，实现毛利润300,412.14万元，占公司毛利润的比重为36.61%。公司珠宝时尚业务的主营业务成本为黄金原材料进货成本。国际黄金市场在近几年受到多重国际政治、经济因素影响，表现出较为震荡的格局，国际黄金价格的剧烈波动将对公司的主营业务成本形成一定影响。同时，国际黄金价格在短期内的剧烈波动也可能对整个黄金珠宝市场短期需求产生较为明显的影响。以上影响国际黄金价格的不确定因素以及国际黄金价格本身，对于公司来说均是不可控制的外生性因素。

4、安全管理的风险

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

5、房地产业务经营风险

房地产项目一般具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及的相关行业范围广，合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。**尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某**

个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

6、黄金T+D延期交易业务风险

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

7、新设店面选址风险

截至2025年末，“老庙”和“亚一”品牌连锁网点达到3,952家，其中247个直营网点，3,705家加盟店。截至2025年末，文化饮食直营网点67家，时尚表业直营网点共74家。时尚珠宝品牌DJULA直营网点为10家，LUSANT直营网点为1家。**发行人可能会在选址方面面临由于当地市场变化、消费群体偏好转移而导致新店设立失败的风险。**

8、衍生品投资风险

截至2025年末，发行人除了参与同公司正常经营业务相关的黄金租赁、黄金T+D以及黄金远期业务外，没有参与大宗商品期货及其他衍生产品的投资。上述业务的叙做目的主要用于降低黄金价格波动带来的风险以达到对冲交易锁定成本作用。**虽然发行人已经熟练操作上述黄金租赁、黄金T+D以及黄金远期业务，但若操作风险管控不当，发行人仍可能面临一定的衍生品投资风险。**

9、突发事件引发的经营风险

发行人销售黄金饰品、名贵中药等较为贵重的物品，**一旦出现突发事故如门店遭受偷盗抢劫、重大质量事故等，发行人可能面临由于突发事件引起的重大财产损失。**

10、加盟店经营风险

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

11、关联交易风险

2025年度，发行人采购商品/接受劳务产生的关联交易金额为14,227.20万元；出售商品/提供劳务产生的关联交易金额为45,972.21万元。截至2024年末，发行人向关联方拆入资金余额52,787.04万元，向关联方拆出资金余额1,356,229.22万元。**虽然发行人已经建立了多种制度以保证上述交易的公平，关联交易及往来均严格遵循市场定价原则，但随着业务规模的不断扩大，公司仍面临一定的关联交易风险。**

12、未决诉讼和未决仲裁风险

截至募集说明书出具日，发行人存在部分未决诉讼、仲裁事项，主要为建设工程施工合同纠纷产生。尽管发行人积极应对诉讼仲裁案件，**但若发行人在相关纠纷中败诉或者胜诉后无法得到实质性解决，将对经营和财务状况产生一定影响。**

（三）管理风险

1、多元化经营的风险

近几年公司大力发展珠宝时尚、文化餐饮、文化商业、文化食饮、美丽健康、复合功能地产等业务板块，各业务板块的外拓步伐、营销网络和销售规模不断扩大，使得公司内部管理的难度逐步加大。面临着专业人员数量不足、综合素质和管理能力还有待提高的问题。随着公司业务规模不断扩大，组织体系、层级越发复杂，无疑大大增加了公司管理的难度，同时对公司内部控制制度的实施提出了更高的要求。**为配合公司战略升级，公司调整变革了组织架构，但在运营过程中，仍可能存在一定的管理风险。**

2、管理层次较多的风险

截至2025年末，公司下属全资及控股子公司共536家，管理层级较多，增加了公司管理的难度，对公司内部控制制度的实施提出了更高的要求，因此，公司可能存在因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。

3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人为民营控股企业，一旦董事、监事和高级管理人员因为重大违法犯罪行为而被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，**可能造成公司治理机制不能顺利运作，股东大会、董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。**

4、股东股权质押的风险

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东复星高科及其一致行动人累计质押发行人股票17.03亿股用于借款融资，质押股份占复星高科技及其一致行动人所持发行人股份的70.65%，占公司总股本的比例为43.75%。**若未来股价发生波动导致质押率下降，或发行人控股股东未来进一步融资，可能增加其股份质押比例，对发行人股权稳定性产生一定影响。**

（四）政策风险

1、房地产行业政策风险

近年来，国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供应结构、房地产项目开发贷款的资本金比例以及期房预售政策、购房贷款及首付比例等各个方面对房地产市场进行宏观调控。**如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利的影响。**

2、行业认定及持续融资风险

发行人2025年度主营业务收入分行业细分为：产业运营2,606,543.68万元（其中：珠宝时尚2,273,375.20万元、食品百货及工艺品销售97,534.58万元、餐饮管理与服务82,888.69万元、医药健康及其他47,213.29万元、化妆品23,426.84万元、时尚表业61,446.82万元、酒业3,042.47万元、其他经营管理服务17,615.79万元），商业综合运营与物业综合服务225,921.60万元（其中：度假村业务45,807.97万元),

物业开发与销售804,864.45万元。其中产业运营板块收入占主营业务收入比为71.66%,超过50%,为第一大营业收入来源。**若未来其他板块营业收入继续增加，可能面临行业认定变化的风险，将可能导致发行人适用《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》等融资政策，可能对发行人的持续融资造成不利影响。**

第三章　发行条款

一、本期超短期融资券主要发行条款

本期超短期融资券名称：	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2026年度第三期超短期融资券
发行人：	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
主承销商：	上海农村商业银行股份有限公司
联席主承销商：	上海银行股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
簿记管理人：	上海农村商业银行股份有限公司
存续期管理机构：	上海农村商业银行股份有限公司
待偿还债务融资余额：	截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还债券共计59.34亿元，其中债务融资工具47.34亿元，公司债12亿元。
注册通知书文号：	中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2024〕SCP201号）
本次超短期融资券注册总额：	人民币肆拾亿元（RMB 4,000,000,000.00元）
基础发行金额：	人民币0亿元（RMB0元）
发行金额上限：	人民币3亿元（RMB300,000,000.00元）
本期期限：	130天
计息年度天数：	非闰年为365天，闰年为366天
票面金额：	人民币壹佰元（RMB100）
托管方式：	采用实名记账方式，投资人认购的本期超短期融资券在上海清算所开立的持有人账户中托管记载。
发行价格：	发行价格为面值人民币壹佰元
发行利率确定方式	本期债务融资工具票面利率根据集中簿记建档结果确定，采取固定利率方式。
票面利率：	本期债务融资工具的票面利率为固定利率，在本期债务融资工具存续期内固定不变；本期债务融资工具采取单利按年计息、不计复利。

发行对象：	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）
承销方式：	主承销商、联席主承销商以余额包销的方式承销本期超短期融资券
发行方式：	本期由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场发行。
托管方式：	实名记账式
公告日：	2026年6月23日
发行日：	2026年6月24日
起息日：	2026年6月25日
缴款日：	2026年6月25日
债权债务登记日	2026年6月25日
上市流通日：	2026年6月26日
付息日：	2026年11月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。
兑付日：	2026年11月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
兑付价格：	按面值兑付，即人民币壹佰元/每百元面值。
还本付息方式：	到期一次性还本付息。
兑付方式：	本期超短期融资券兑付日前5个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”；本期超短期融资券的兑付，按照银行间市场清算所股份有限公司的规定，由银行间市场清算所股份有限公司代理完成付息兑付工作；相关事宜将在“兑付公告”中详细披露。
偿付顺序：	本期超短期融资券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他普通债务
担保情况：	无担保
登记和托管：	上海清算所为本期超短期融资券的登记和托管机构
集中簿记建档系统技术支持机构：	北金所（北京金融资产交易所有限公司）

税务提示： 根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担

二、本期超短期融资券发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为上海农村商业银行股份有限公司，本期债务融资工具承销团成员须在发行日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2026年度第三期超短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为500.00万元（含500.00万元），申购金额超过500.00万元的必须是500.00万元的整数倍。

3、本期债务融资工具申购期间为2026年6月24日9时00分至2026年6月24日18时00分。本期债务融资工具簿记建档时间原则上不调整，如遇不可抗力、技术故障，可延长一次簿记建档截止时间。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，延长时长不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于18:30。各承销商请详细阅读《申购说明》。

（二）分销安排

1、认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

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

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026年6月25日。

2、簿记管理人将在2026年6月25日前通过集中簿记建档系统发送《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2026年度第三期超短期融资券配售确认及缴款通

知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配超短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日16:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户：

资金开户行：上海农商银行营业部

资金账号：90100004244101659

户名：上海农商银行债券承销专户

人行支付系统号：322290000038

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

4、本期超短期融资券发行结束后，超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资人提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期超短期融资券在债权登记日的次一工作日（2026年6月26日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章　募集资金运用

一、募集资金用途

发行人本次注册超短期融资券40亿元，拟用于补充营运资金以及偿还有息债务，以此实现负债期限结构的优化。其中，20亿元用于补充营运资金，20亿元用于偿还有息负债。

发行人本次发行超短期融资券基础发行金额0亿元，发行金额上限为3亿元，用于偿还有息负债，具体明细如下：

表4-1：拟偿还有息负债

单位：万元

序号	借款主体	品种	借款银行	贷款余额	贷款用途	起息日	到期日	拟使用募集资金额度
1	豫园股份	流贷	民生银行	20,000.00	置换借款	2025/6/27	2026/6/26	20,000.00
2	豫园股份	流贷	民生银行	30,000.00	置换借款	2025/7/9	2026/7/8	10,000.00
合计				50,000.00				30,000.00

二、发行人承诺

发行人承诺本期超短期融资券募集资金均用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，并将严格控制超短期融资券募集资金的使用。

本次超短期融资券的实际用途与募集说明书中约定用途保持一致，资金应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不用于长期投资，严禁进入证券、期货市场、土地、房地产、固定资产及股本权益性投资、金融理财等业务。募集资金不用于涉及非经营性项目的融资行为，不用于归还涉及非经营性项目的金融机构贷款，不投放于还款来源主要依靠政府性资金的非经营性项目建设。募集资金投向合法合规，符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还所投放项目的本金及利息。

在本期超短期融资券募集资金用途发生变化之前，发行人将通过上海清算所网站、中国货币网或其他中国银行间市场交易商协会指定的信息披露平台，提前披露有关信息。

第五章　发行人的基本情况

一、发行人基本信息

公司中文名称	：	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
公司英文名称	：	Shanghai Yuyuan Tourist Mart（Group）Co.,Ltd.
法定代表人	：	黄震
股票上市交易所	：	上海证券交易所
股票代码	：	600655
注册资本	：	人民币3,891,208,383.00元
实缴资本	：	人民币3,891,208,383.00元
成立日期	：	1987年11月25日
统一社会信用代码	：	91310000132200223M
注册地址	：	上海市黄浦区复兴东路2号1幢1111室
邮政编码	：	200010
联系人	：	邹超
电话	：	021-23029999
传真	：	021-23028593
电子邮箱	：	treasury@yuyuantm.com.cn

经营范围：一般项目：珠宝首饰批发；珠宝首饰制造；珠宝首饰零售；金银制品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；日用品批发；日用品销售；日用百货销售；五金产品批发；五金产品零售；金属制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；家具销售；餐饮管理；企业管理；投资管理；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；单位后勤管理服务；进出口代理；货物进出口；技术进出口；国内货物运输代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司的前身为上海豫园商场，上海豫园商场于1987年6月经上海市人民政府有关部门批准，改制为上海豫园商场股份有限公司，公司股票于1992年12月19日在上海证券交易所上市。

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

截至2023年12月31日，公司总资产1,240.45亿元，总负债843.85亿元，资产负债率68.03%，所有者权益396.60亿元；2023年度实现营业总收入581.47亿元，实现利润总额23.14亿元，实现净利润18.18亿元。

截至2024年12月31日，公司总资产1,206.92亿元，总负债818.51亿元，资产负债率67.82%，所有者权益388.40亿元；2024年度实现营业总收入469.24亿元，实现利润总额3.16亿元，实现净利润-4.29亿元。

截至2025年12月31日，公司总资产1,148.92亿元，总负债818.36亿元，资产负债率71.23%，所有者权益330.56亿元；2025年度实现营业总收入363.73亿元，实现利润总额-56.66亿元，实现净利润-54.30亿元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立及上市情况

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司的前身为上海豫园商场，上海豫园商场于1987年6月经上海市人民政府有关部门批准，改制为上海豫园商场股份有限公司，公司股票于1992年9月2日在上海证券交易所上市。

1992年5月13日，经沪府财贸（92）第176号文批准，上海豫园商场股份有限公司吸收上海豫园旅游服务公司、上海市商业建设公司、上海旅游公司、南市区饮食公司、南市区粮食局、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、南市区服务公司、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、唐城实业公司十五家经济实力较强的单位，采用募集方式共同发起成立上海豫园旅游商城股份有限公司。

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

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

当时的股本结构如下：

表5-1：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股份	57,080,480	50.55
其中：		
国家持有股份	16,194,110	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	100.00

（二）发行人股本变化情况

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

当时的股本结构如下：

表5-2：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股份	62,788,528	40.63
其中：		
国家持有股份	17,813,521	11.53
境内法人持有股份	44,975,007	29.10
2、募集法人股份	63,268,931	40.94
3、内部职工股		
未上市流通股份合计	126,057,459	81.57
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	28,482,840	18.43
三、股份总数	154,540,299	100.00

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

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

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

1997年9月，经中国证监会证监上字（1997）71号文批准，公司实施1997年度配

股方案，本次配股以总股本24,309.1891万股为基数，按10：2.7273的比例向全体股东配股，配股价为5.50元，共配售6,310.5201万股，其中国家股股东配764.2001万股，募集法人股股东配1,412.1793万股，转配股股东配2,912.2269万股，社会公众股股东配1,221.9138万股。配股后总股本为30,619.7092万股。当时的股本结构如下：

表5-3：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股份	115,846,357	37.84
其中：		
国家持有股份	35,662,671	11.65
境内法人持有股份	80,183,686	26.19
2、募集法人股份	104,205,821	34.03
3、转配股	29,122,269	9.51
未上市流通股份合计	249,174,447	81.38
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	57,022,645	18.62
三、股份总数	306,197,092	100.00

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

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

当时的股本结构如下：

表5-4：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
一、未上市流通股份		

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

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

当时的股本结构如下：

表5-5：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股份	169,823,838	36.49
其中：		
国家持有股份	57,566,683	12.37
境内法人持有股份	112,257,155	24.12
2、募集法人股份	146,430,160	31.47
3、转配股	-	-
未上市流通股份合计	316,253,998	67.96
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	149,079,457	32.04
三、股份总数	465,333,455	100.00

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

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

2006年5月22日，发行人股权分置改革相关股东会议审议通过《上海豫园旅游商城股份有限公司股权分置改革方案》。根据该股权分置改革方案，除公募法人股股东以外，公司的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权，以2005年12月31日公司股本结构为计算基础，流通股股东每持有10股流通股将获得1股股份。股改方案于2006年6月5日实施完毕，股票简称改为“G豫园”。

当时的股本结构如下：

表5-6：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
（一）有限售条件股份		
国家持股	23,860,517	5.13
境内法人持股	277,485,535	59.63
（二）无限售条件流通股份		
人民币普通股	163,987,403	35.24
（三）总股本	465,333,455	100.00

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

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

12日，公司23.7175万股有限售条件的流通股上市交易。当时的股本结构如下：

表5-7：发行人股本结构情况表

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

2008年6月5日，公司3,535.4337万股有限售条件的流通股上市交易。经公司2008年第一次股东大会（2007年年会）决议通过，2008年8月，公司实施2007年度利润分配方案：以2007年底公司股本总额60,493.3492万股为基数，每10股派送2股、派发现金红利1.00元（含税）。实施完成后，总股本增为72,592.0190万股。

当时的股本结构如下：

表5-8：发行人股本结构情况表

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

2009年6月5日，公司5,985.4070万股有限售条件的流通股上市交易。经公司2009年第一次股东大会（2008年年会）决议通过，2009年6月，公司实施2008年度利润分配及资本公积金转增股本方案：以2008年底公司股本总额72,592.019万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.70元（含税），用资本公积按每10股转增1股的比例转增股本。实施完成后，公司总股本达到79,851.2209万股。

当时的股本结构如下：

表5-9：发行人股本结构情况表

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

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

当时的股本结构如下：

表5-10：发行人股本结构情况表

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

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

表5-11：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
（一）有限售条件股份		
境内法人持股	2,439,161,888	62.92

股份性质	股数（股）	比例（%）
（二）无限售条件流通股份		
人民币普通股	1,437,321,976	37.08
（三）总股本	3,876,483,864	100.00

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

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

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

2020年9月21日，根据公司《2018年限制性股票激励计划》、《2019年限制性股票激励计划》（以下合称“激励计划”）的相关规定以及2018年第四次股东大会（临时会议）、2019年第四次股东大会（临时会议）的授权，公司召开第十届董事会第十一次会议和第十届监事会第五次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。按照激励计划的相关规定，因（1）激励对象戴琦、周成、夏菊香、王伟、苏璠、李项峰已分别辞去在公司或控股子公司/单位的职务，并解除了与本公司或控

股子公司/单位签订的劳动合同；（2）激励对象曹荣明2019年度个人业绩考核结果未达到“良好”，不满足解除限售条件。同意公司收回原代管本次拟回购注销限制性股票所对应的2019年度现金股利；并同意将上述7名激励对象已获授但尚未解除限售的共计263,500股限制性股票回购注销，其中2018年限制性股票激励计划174,500股，回购价格为人民币3.61元/股，回购总价款为人民币629,945元；2019年限制性股票激励计划89,000股，回购价格为人民币4.31元/股，回购总价款为人民币383,590元。公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设了回购专用证券账户，本次限制性股票于2020年11月24日完成注销。本次回购注销后，公司的股份总数由3,883,761,964股减少至3,883,498,464股，公司注册资本由3,883,761,964元人民币变更为3,883,498,464元人民币，已于2021年2月2日完成工商变更。

2021年9月16日，根据豫园股份激励计划的相关规定以及2018年第四次股东大会（临时会议）、2019年第四次股东大会（临时会议）的授权，公司召开第十届董事会第二十四次会议和第十届监事会第十一次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。按照激励计划相关规定，因（1）激励对象刘斌、张毅、叶志铭、曹荣明、邵冲、季文君、陈晓已分别辞去在公司或控股子公司/单位的职务，并解除了与本公司或控股子公司/单位签订的劳动合同；（2）激励对象田左云2020年度个人业绩考核结果未达到“良好”，不满足解除限售条件。经董事会审议及监事会核查，同意公司收回原代管本次拟回购注销限制性股票所对应的2020年度现金股利；并同意将上述8名激励对象已获授但尚未解除限售的共计524,110股限制性股票回购注销（其中：2018年限制性股票激励计划210,800股，回购价格为人民币3.61元/股，回购总价款为人民币760,988元；2019年限制性股票激励计划313,310股，回购价格为人民币4.31元/股，回购总价款为人民币1,350,366.10元）。本次回购注销限制性股票后，公司股本结构具体如下：

表5-12：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
（一）有限售条件股份		
境内法人持股	2,277,676,440	58.66
（二）无限售条件流通股份		
人民币普通股	1,605,297,914	41.34
（三）总股本	3,882,974,354	100.00

2021年10月28日，公司召开第十届董事会第二十六次会议和第十届监事会第十二次会议，审议通过了《关于向激励对象授予2021年限制性股票的议案》。根据公司2021年第三次股东大会（临时会议）的授权，公司董事会认为本次限制性股票激励计划规定的授予条件已经成就，同意确定以2021年10月28日为授予日，向符合授予条件的107名激励对象授予585.00万股限制性股票。公司在办理授予登记事项过程中，由于部分激励对象自愿放弃全部或部分限制性股票等原因，本次激励计划授予数量由585.00万股调整为564.27万股，授予人数由107人调整为103人。2021年限制性股票激励计划授予完成后，公司的股份总数由本次授予前的3,882,974,354股增加至3,888,617,054股，公司股本结构具体如下：

表5-13：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
（一）有限售条件股份		
境内法人持股	2,283,319,140	58.72
（二）无限售条件流通股份		
人民币普通股	1,605,297,914	41.28
（三）总股本	3,888,617,054	100.00

2021年11月2日，公司召开第十届董事会第二十七次会议和第十届监事会第十三次会议，审议通过了《关于注销2019年员工期权激励计划部分已授予的股票期权的议案》、《关于调整2019年员工期权激励计划股票期权行权价格的议案》、《关于2019年员工期权激励计划第二个行权期行权条件成就的议案》。鉴于公司员工张毅、邵冲、苏璠、季文君、李项峰、金伟、徐明、李琦、戴琦、程刚、叶志铭、李在哲、吴振宇因离职原因不在公司担任职务，激励对象陈荃2020年度个人业绩考核结果未达到“良好”，董事会同意：（1）上述人员已获授尚未行权的股票期权67.28万份由公司注销，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司审核确认，上述67.28万份股票期权注销事宜办理完毕。（2）2019年员工期权激励计划股票期权行权价格由8.62元/股调整为8.00元/股。（3）2019年员工期权激励计划第二个行权期涉及36名激励对象共计86.592万份股票期权按照相关规定行权。2019年员工期权激励计划所涉行权股票过户登记后，公司的股份总数由本次过户登记前的3,888,617,054股增加至3,889,482,974股。公司股本结构具体如下：

表5-14：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
（一）有限售条件股份		
境内法人持股	2,283,319,140	58.71
（二）无限售条件流通股份		
人民币普通股	1,606,163,834	41.29
（三）总股本	3,889,482,974	100.00

2021年12月1日，公司召开第十届董事会第二十八次会议和第十届监事会第十四次会议，审议通过了《关于调整首期合伙人期权激励计划股票期权行权价格的议案》、《关于首期合伙人期权激励计划第一个行权期行权条件成就的议案》。董事会同意：（1）首期合伙人期权激励计划股票期权行权价格由7.21元/股调整为6.32元/股。（2）首期合伙人期权激励计划第一个行权期涉及4名激励对象共计90万份股票期权按照相关规定行权。首期合伙人期权激励计划所涉行权股票过户登记手续已于2021年12月10日办理完成。首期合伙人期权激励计划所涉行权股票过户登记后，公司的股份总数由本次过户登记前的3,889,482,974股增加至3,890,382,974股。公司股本结构具体如下：

表5-15：发行人股本结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
（一）有限售条件股份		
境内法人持股	2,283,319,140	58.69
（二）无限售条件流通股份		
人民币普通股	1,607,063,834	41.31
（三）总股本	3,890,382,974	100.00

2021年12月14日，召开公司第十届董事会第三十次会议（临时会议）审议通过了《关于修订公司章程及办理工商变更登记的议案》，鉴于上述2018年限制性股票激励计划及2019年限制性股票激励计划所涉限制性股票回购注销、2021年限制性股票激励计划所涉限制性股票授予登记、2019年员工期权激励计划和首期合伙人期权激励计划所涉行权股票过户登记的实施完成，公司对《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司章程》进行了修订，公司原注册资本为人民币3,883,498,464元，修订后的公司注册资本为人民币3,890,382,974元；公司原股份总数为3,883,498,464股，均为普通股，每股面值1元，修订后的公司股份总数为3,890,382,974股，均为普通股，每股面值1元。修订后的《公司章程》经公司第十届董事会第三十次会议（临时会议）审议通过后已生效。

2022年6月17日，公司召开第十届董事会第三十五次会议和第十届监事会第十八次会议，审议通过了《关于注销第二期合伙人期权激励计划部分已授予的股票期权的议案》、《关于调整第二期合伙人期权激励计划股票期权行权价格的议案》、《关于第二期合伙人期权激励计划第一个行权期行权条件成就的议案》。鉴于激励对象陈雪明已从公司离职，田左云2020年度个人业绩考核结果未达到“良好”，董事会同意：（1）上述人员已获授尚未行权的股票期权108万份由公司注销，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司审核确认，上述108万份股票期权注销事宜办理完毕。（2）第二期合伙人期权激励计划股票期权行权价格由9.09元/股调整为8.12元/股。（3）第二期合伙人期权激励计划第一个行权期涉及4名激励对象共计72万份股票期权按照相关规定行权。第二期合伙人期权激励计划所涉行权股票过户登记手续已于2022年7月7日办理完成，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》。第二期合伙人期权激励计划所涉行权股票过户登记后，公司的股份总数由本次过户登记前的3,890,382,974股增加至3,891,102,974股。

2022年9月15日，公司召开第十届董事会第三十九次会议和第十届监事会第二十次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。经董事会审议及监事会核查，同意公司收回原代管本次拟回购注销限制性股票所对应的2021年度现金股利；并同意将上述13名激励对象已获授但尚未解除限售的共计538,060股限制性股票回购注销。本次回购注销后，公司的股份总数由3,891,102,974股减少至3,890,564,914股。

2022年10月27日，公司召开了第十届董事会第四十一次会议和第十届监事会第二十二次会议，审议通过《关于向激励对象授予2022年限制性股票的议案》。根据公司2022年第三次股东大会（临时会议）的授权，公司董事会认为本次限制性股票激励计划规定的授予条件已经成就，同意确定以2022年10月27日为授予日，向符合授予条件的140名激励对象授予1,101.90万股限制性股票。2022年限制性股票激励计划授予完成后，公司的股份总数由本次授予前的3,890,564,914股增加至3,899,540,914股。

2022年11月30日，公司召开第十届董事会第四十四次会议和第十届监事会第二十四次会议，审议通过了《关于注销首期合伙人期权激励计划部分已授予的股票期权的议案》、《关于调整首期合伙人期权激励计划股票期权行权价格的议案》、《关于首期合伙人期权激励计划第二个行权期行权条件成就的议案》。鉴于激励计划激

励对象黄震、石琨、张春玲3名激励对象因个人原因放弃股票期权行权，董事会同意：（1）上述人员已获授尚未行权的股票期权96万份由公司注销，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司审核确认，上述96万份股票期权注销事宜办理完毕。（2）首期合伙人期权激励计划股票期权行权价格由7.21元/股调整为5.97元/股。（3）首期合伙人期权激励计划第二个行权期涉及1名激励对象共计39万份股票期权按照相关规定行权。首期合伙人期权激励计划所涉行权股票过户登记后，公司的股份总数由本次过户登记前的3,899,540,914股增加至3,899,930,914股。

2022年12月16日，公司召开第十届董事会第四十七次会议（临时会议），审议通过了《关于修订公司章程及办理工商变更登记的议案》。鉴于上述第二期合伙人期权激励计划所涉行权股票过户登记、2019年限制性股票激励计划及2021年限制性股票激励计划所涉限制性股票回购注销、2022年限制性股票激励计划所涉限制性股票授予登记和首期合伙人期权激励计划所涉行权股票过户登记的实施完成，公司注册资本由3,890,382,974元人民币变更为3,899,930,914元人民币，公司已完成工商变更登记手续，公司注册资本为人民币3,899,930,914元人民币。

2023年11月30日，公司召开第十一届董事会第十六次会议和第十一届监事会第十三次会议，审议通过了《关于注销首期合伙人期权激励计划部分已授予的股票期权的议案》、《关于调整首期合伙人期权激励计划股票期权行权价格的议案》、《关于首期合伙人期权激励计划第三个行权期行权条件成就的议案》。（1）董事会同意公司对个人原因放弃已获授尚未行权的人员将已获授尚未行权的110万份股票期权予以注销。同时，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司审核确认，上述110万份股票期权注销事宜办理完毕；（2）董事会同意将首期合伙人期权激励计划股票期权行权价格由7.21元/股调整为5.62元/股；（3）首期合伙人期权激励计划第三个行权期涉及2名激励对象共计115万份股票期权按照相关规定行权，所涉行权股票过户登记手续已于2023年12月19日办理完成。首期合伙人期权激励计划所涉行权股票过户登记后，公司的股份总数由本次过户登记前的3,894,945,653股增加至3,896,095,653股。

公司于2024年7月30日召开第十一届董事会第三十次会议和第十一届监事会第十九次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。按照激励计划相关规定，因（1）激励对象石磊、于佳、金涛、陆丽羽、崔镝、李雪松、 芮胜宇、

钟龄瑶、沈华君、施晓倩、郑乐天、吴建杰、陈光熠、曹先锋、邱志强、 顾钦、高泽、钱晓军、季雨婷、舒平、张来已分别辞去在公司或控股子公司/单位的职务，并解除了与本公司或控股子公司/单位签订的劳动合同；（2）激励对象龚平已辞去公司董事职务，胡庭洲、唐冀宁、张弛已辞去公司高级管理人员职务并解除了与本公司或控股子公司/单位签订的劳动合同；（3）激励对象阙振元、施一晨、张来、徐创越2023年度个人业绩考核结果未达到“达标”，不满足解除限售条件。经董事会审议及监事会核查，同意公司回购注销上述激励对象已获授但尚未解除限售的限制性股票共计1,764,040股，并同意公司收回原代管本次拟回购注销限制性股票所对应的2023年度现金股利。

公司于2024年12月2日召开公司第十一届董事会第三十五次会议（临时会议）审议通过 了《关于修订公司章程及办理工商变更登记的议案》。公司注册资本由3,896,095,653元人民币变更为3,894,331,613元人民币，已完成了《公司章程》的工商备案。

2025年3月25日，公司召开了第十一届董事会第四十次会议和第十一届监事会第二十六次会议，审议通过《关于向激励对象授予2025年限制性股票的议案》。根据公司2025年第一次临时股东大会的授权，公司董事会认为本次限制性股票激励计划规定的授予条件已经成就，同意确定以2025年3月25日为授予日，向符合授予条件的16名激励对象授予268万股限制性股票。公司在办理授予登记事项过程中，由于部分激励对象自愿放弃认购其所获授的部分限制性股票，本次激励计划授予数量由268万股调整为261.20万股。2025年限制性股票激励计划授予完成后，公司的股份总数由本次授予前的3,894,331,613股增加至3,896,943,613股。

公司于2025年7月30日经公司第十一届董事会第四十三次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。根据公司《2021年限制性股票激励计划（草案修订稿）》《2022年限制性股票激励计划（草案）》《2023年限制性股票激励计划（草案）》的相关规定，因（1）激励对象谢颖、徐坚凌、唐美一、郭琰峰、施一晨、徐啸天、王帅、刘勋、杜鑫、高晓光、赵诚宁、焦峰已分别辞去在公司或控股子公司/单位的职务，并解除了与本公司或控股子公司/单位签订的劳动合同；（2）《2022年限制性股票激励计划（草案）》第三个解除限售期及《2023年限制性股票激励计划（草案）》第二个解除限售期公司层面业绩考核目标不满足解除限售条件，经董事

会审议及监事会核查，同意公司收回原代管本次拟回购注销限制性股票所对应的现金股利，并同意回购注销上述已获授但尚未解除限售的限制性股票共计4,485,340股。本次限制性股票回购注销后，公司注册资本预计将由人民币3,896,943,613元减少至人民币3,892,458,273元。上述股票注销事项已于2025年9月29日办理完毕。公司已完成本次回购注销涉及的减资程序，但尚未完成工商登记程序。

2026年3月23日，公司召开第十二届董事会第二次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。根据公司《2025年限制性股票激励计划（草案修订稿）》的相关规定，因该计划第一个解除限售期公司层面业绩考核目标未达成、部分激励对象离职或不再担任公司董事/高级管理人员，公司拟回购注销相关激励对象已获授但尚未解除限售的限制性股票合计1,249,890股，回购价格为人民币2.91元/股，回购总价款为人民币3,637,179.90元。本次限制性股票回购注销后，公司注册资本预计将由人民币3,892,458,273元减少至人民币3,891,208,383元。由于公司本次回购注销部分限制性股票将涉及注册资本减少，公司根据《公司法》等相关法律、法规的规定，需要进行减资程序。截至本募集说明书签署日，公司已完成本次回购注销涉及的减资程序，但尚未完成工商登记程序。发行人已在准备办理相关变更登记手续的文件资料并将适时向相关部门申请办理注册资本变更登记，发行人不存在因未及时办理工商变更登记手续而收到登记机关的处罚，前述尚未办理注册资本变更登记的情况不会对发行人生产经营产生重大不利影响。

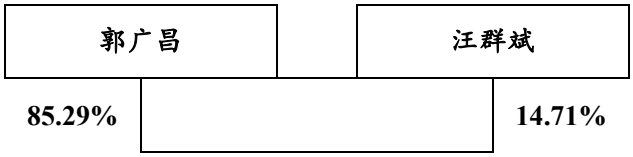
截至本募集说明书签署日，公司注册资本和股本结构无后续变化。

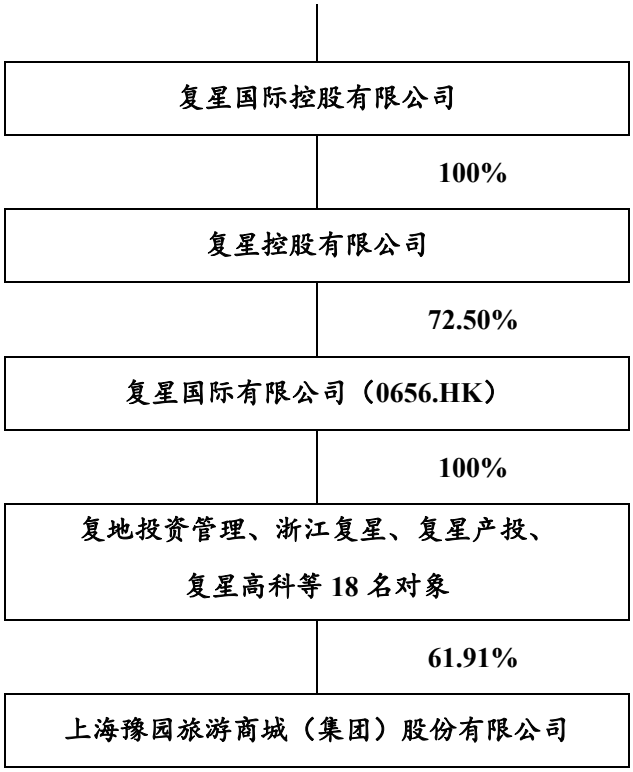
（三）发行人重大资产重组事宜

发行人报告期内未发生重大资产重组。

三、发行人股权结构

图5-1：发行人股权结构图（截至2025年12月末）





四、发行人股东及实际控制人

（一）控股股东基本情况

截至2025年12月31日，上海复星高科技（集团）有限公司直接持有公司2.10%股份，通过上海复星产业投资有限公司、浙江复星商业发展有限公司、上海复地投资管理有限公司、上海复科投资有限公司、杭州复曼企业管理有限公司、杭州复北企业管理有限公司、Phoenix Prestige Limited、上海复颐投资有限公司、重庆润江置业有限公司、南京复久紫郡投资管理有限公司、南京复远越城投资管理有限公司、上海复晶投资管理有限公司、上海复昌投资有限公司、上海艺中投资有限公司、上海复川投资有限公司、上海复迈投资有限公司、Spread Grand Limited17家企业持有公司59.81%股份，合计持有公司61.91%股份。上海复星高科技（集团）有限公司与上述17家企业为一致行动人。

截至2025年12月31日，发行人股权结构如下：

表5-16：发行人股权结构图

股东名称	持股数（股）	比例（%）
复地投资管理	1,023,403,904	26.29

复星高科	81,645,795	2.10
复星产投、浙江复星等16名股东	1,304,670,945	33.52
复星持股合计	**2,409,720,644**	**61.91**
豫园集团	95,808,678	2.46
豫园商场	43,064,165	1.11
黄浦区国资委	22,764,487	0.58
上海企顺建创资产经营有限公司（原名为“上海市黄浦区国有资产总公司”）	11,334,150	0.29
黄房公司	164,276,968	4.22
黄浦区国资委持股合计	**337,248,448**	**8.66**
其他股东	1,145,489,181	29.43
总计	**3,892,458,273**	**100.00**

截至2025年12月31日，发行人前十名股东持股情况如下表所示：

表5-17：发行人前十名股东持股情况

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	上海复地投资管理有限公司	1,023,403,904	26.29
2	浙江复星商业发展有限公司	365,163,041	9.38
3	上海复川投资有限公司	190,210,308	4.89
4	上海黄房实业有限公司	164,276,968	4.22
5	SPREAD GRAND LIMITED	131,841,042	3.39
6	上海艺中投资有限公司	120,966,012	3.11
7	上海豫园（集团）有限公司	95,808,678	2.46
8	重庆润江置业有限公司	89,257,789	2.29
9	上海复科投资有限公司	84,389,671	2.17
10	上海复星高科技（集团）有限公司	81,645,795	2.10
	前十大股东合计	**2,346,963,208**	**60.30**

上海复星高科技（集团）有限公司作为复星国际的境内运营实体，主要负责复星国际在境内的产业运营，拥有健康、快乐、富足、智造四大板块。其中健康板块主要由医药产品、诊疗科技、健康服务以及健康消费组成；快乐板块主要为文化商业及智慧零售、珠宝时尚、文化餐饮和食品饮料、国潮腕表、美丽健康等；富足板块由保险和资管业务两个子板块组成；智造板块主要以钢铁与矿产资源为主体，积极扩展高科技附加值高的外延产业。

截至2025年12月31日，复星高科合并报表的资产总计3,859.20亿元，负债合计2,460.30亿元，所有者权益合计1,398.90亿元，归属于母公司的所有者权益合计737.58

亿元；2025年度，复星高科实现营业收入917.51亿元，实现净利润-171.94亿元。

（二）实际控制人基本情况

截至2025年末，浙江复星、复地投资管理等17名股东以及复星高科合计持有发行人的股权比例为61.91%，发行人实际控制人为自然人郭广昌先生。

郭广昌先生，中国国籍，持有中国香港居留权，于1989年从复旦大学取得哲学学士学位，并于1999年从复旦大学取得工商管理硕士学位。郭广昌先生与其他主要股东无亲属关系。

郭广昌先生为浙商总会副会长、上海市浙江商会名誉会长等。郭先生曾为第十届、第十一届全国人民代表大会代表，中国人民政治协商会议第九届、第十二届全国委员会委员等。郭广昌先生曾荣获“中国民主同盟抗击新冠肺炎疫情先进个人”称号、《哈佛商业评论》颁发的“2020拉姆•查兰管理实践奖”中的“抗疫行动奖”、腾讯新闻和财华社集团有限公司共同举办的“港股100强”评选活动中的“上市公司卓越人物奖”、CNBC颁发的“第十六届亚洲年度商业领袖终身成就奖”、2016年第八届世界华人经济峰会颁发的“终身成就奖”、2015年中国企业领袖年会暨中国企业家三十年颁奖典礼颁发的“2015中国最具影响力企业领袖”称号等，并入选葡萄牙主流媒体《贸易周刊》的“葡萄牙2015年度TOP人物50人”榜单、《彭博市场》“2014年全球投资及银行领域最具影响力50人”榜单及美国著名商业杂志《快公司》（Fast Company中文版）“2014年中国商业最具创意人物100”榜单等。

截至2025年12月31日，郭广昌先生以85.30%的持股比例持有亚东广信科技发展有限公司（以下简称“亚东广信”），以64.45%的持股比例持有上海广信科技发展有限公司（以下简称“上海广信”）。亚东广信成立于2012年12月14日，注册资本755.60万元人民币，主要从事投资管理，旗下主要控股德邦证券、钢联电子等企业。上海广信成立于1992年11月3日，注册资本4,000万元人民币，主要从事投资管理，旗下主要控股复星信息等企业。

郭广昌先生持有的复星国际有限公司为境外上市公司，除实际控制境内复星高科股权外，近年境外重大投资主要包括复星旅文、复星葡萄牙保险、HAL等。

（三）控股股东和实际控制人对发行人的股权质押情况

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东复星高科及其一致行动人累计质押发行人股票1,702,501,000股用于借款融资，质押股份占复星高科技及其一致行动人所持发行人股份的70.65%，占公司总股本的比例为43.75%，具体明细如下：

表5-18：控股股东和实际控制人对发行人的股权质押情况明细表

单位：万股、%

股东名称	持股数量	持股比例	累计质押数量	占其所持股份比例	占公司总股本比例
上海复川投资有限公司	19,021.03	4.89	15,521.03	81.60	3.99
上海复科投资有限公司	8,438.97	2.17	8,438.97	100.00	2.17
南京复久紫郡投资管理有限公司	4,900.43	1.26	4,850.00	98.97	1.25
上海复晶投资管理有限公司	2,621.87	0.67	2,320.54	88.51	0.60
上海艺中投资有限公司	12,096.60	3.11	12,096.60	100.00	3.11
重庆润江置业有限公司	8,925.78	2.29	-	-	-
上海复迈投资有限公司	5,418.49	1.39	4,740.00	87.48	1.22
上海复地投资管理有限公司	102,340.39	26.3	71,452.01	69.82	18.36
上海复星产业投资有限公司	5,318.99	1.37	5,318.99	100.00	1.37
上海复星高科技（集团）有限公司	8,164.58	2.1	7,457.00	91.33	1.92
浙江复星商业发展有限公司	36,516.30	9.38	26,516.30	72.61	6.81
SPREADGRANDLIMITED	13,184.10	3.39	-	-	-
上海复昌投资有限公司	4,844.16	1.24	4,844.16	100.00	1.24
PhoenixPrestigeLimited	2,425.81	0.62	-	-	-
杭州复曼企业管理有限公司	2,333.07	0.6	2,333.07	100.00	0.60
南京复远越城投资管理有限公司	1,925.17	0.49	1,865.10	96.88	0.48
杭州复北企业管理有限公司	1,536.35	0.39	1,536.35	100.00	0.39
上海复颐投资有限公司	959.98	0.25	959.98	100.00	0.25
合计	240,972.06	61.93	170,250.10	70.65	43.75

五、发行人独立性

（一）业务方面

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

（二）人员方面

公司设立了独立的劳动人事职能部门，在劳动工资、人事等方面对员工实行相对独立管理。发行人总裁、副总裁及高级管理人员在本公司领取薪酬，发行人部分董事在股东单位担任重要职位，并且在股东单位领取报酬津贴。其中，联席董事长

石琨兼任复星国际有限公司副总裁、联席首席投资官、复星蜂巢控股副董事长；董事徐晓亮兼任复星国际有限公司执行董事兼联席首席执行官、复星蜂巢控股董事长；董事郝毓鸣兼任复星国际有限公司总裁高级助理、联席人力资源总监。

（三）资产方面

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

（四）机构方面

发行人拥有独立的决策管理机构和职能部门，并建立了相应的规章制度，独立运作。

（五）财务方面

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

六、发行人重大权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至2025年末，本公司纳入合并报表范围的子公司基本情况如下：

表5-19：发行人纳入合并范围子公司情况（截至2025年末）

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
1	上海豫园珠宝时尚集团有限公司	商业零售、批发、投资管理	81.28	9.75
2	上海亚一金店有限公司	商业		100
3	上海老城隍庙金银珠宝首饰有限公司	生产、加工、批发		100
4	上海老庙黄金有限公司	商业、加工		100
5	上海豫邮商贸有限公司	商业零售、批发		100
6	裕璘实业有限公司	生产加工		100
7	上海亚一珠宝首饰有限公司	加工、外贸		100
8	上海豫壹商贸有限公司	生产、加工、批发		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
9	上海亚一黄金珠宝销售有限公司	商业零售		100
10	上海松江老庙黄金有限公司	商业零售		100
11	上海豫凰品牌管理有限公司	企业管理		100
12	上海豫园黄金投资有限公司	商业零售		100
13	上海老庙黄金国际贸易发展有限公司	加工、外贸		100
14	上海老庙黄金市南银楼有限公司	商业零售		100
15	上海老庙黄金连锁投资发展有限公司	商业零售		100
16	上海老庙黄金销售有限公司	商业零售、批发		100
17	四川豫园黄金珠宝有限公司	商业零售		100
18	上海七宝老庙黄金有限公司	商业零售		100
19	上海南汇老庙黄金有限公司	商业零售		100
20	上海周浦老庙黄金有限公司	商业零售		70
21	上海嘉定老庙黄金有限公司	商业零售		51
22	上海奉城老庙黄金有限公司	商业零售		100
23	上海奉贤老庙黄金银楼有限公司	商业零售		100
24	上海川南老庙黄金有限公司	商业零售		100
25	上海惠南老庙黄金有限公司	商业零售		100
26	上海昌里老庙黄金有限公司	商业零售		100
27	上海瀛东老庙黄金有限公司	商业零售		51
28	上海瀛岛老庙黄金有限公司	商业零售		60
29	Alpha Yu B.V.	服务业		100
30	复地（上海）资产管理有限公司	租赁和商务服务业		100
31	上海复地活力城商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
32	上海复婴企业管理有限公司	商务服务业		100
33	上海盛璟商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
34	南京复地润广商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
35	南通星汇商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
36	台州复豫商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
37	复地商务管理（上海）有限公司	租赁和商务服务业		100
38	复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司	租赁和商务服务业		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
39	天津星纬商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
40	成都复地商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
41	成都复地星纬商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
42	杭州复地商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
43	武汉复地华中商业服务管理有限公司	租赁和商务服务业		100
44	苏州星阔商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
45	西安复地大华商业运营管理有限公司	租赁和商务服务业		100
46	重庆复地星耀商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
47	上海云尚悦企业发展有限公司	企业管理咨询	100	
48	武汉云尚蜂派科技有限公司	批发和零售业		99
49	武汉韩尚悦企业发展有限公司	批发和零售业		100
50	上海确诚房地产有限公司	房地产开发	90	10
51	上海豫园商城房地产发展有限公司	房地产开发	100	
52	上海豫泰房地产有限公司	房地产开发	90	10
53	上海豫金置业有限公司	房地产开发		100
54	上海金豫阁置业有限公司	房地产开发		100
55	北京御茗苑文化发展有限责任公司	文化艺术业		70
56	上海复晟投资控股有限公司	企业管理、咨询	100	
57	上海豫复荟置业有限公司	房地产开发	100	
58	上海复菁企业管理有限公司	企业管理、咨询		100
59	合肥复地复聚实业有限公司	产业咨询与研发		100
60	青岛复持实业发展有限公司	企业管理咨询		100
61	合肥复地复润房地产投资有限公司	房地产开发		98.66
62	青岛复茂商务服务有限公司	房地产开发		100
63	星泓产城投资控股（深圳）有限公司	物业经营管理与租赁		100
64	上海豫园电子商务有限公司	服务业		100
65	上海大豫商贸有限公司	批发业		100
66	上海老城隍庙五香豆食品有限公司	批发业		100
67	上海老城隍庙食品（集团）有限公司	商业	100	
68	上海老城隍庙梨本食品有限公司	制造业		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
69	上海梨膏糖食品厂	制造		100
70	上海老城隍庙食品销售有限公司	批发业		100
71	上海老城隍庙饼业有限公司	制造、加工		100
72	上海菇本食品有限公司	批发业		100
73	上海乔家栅食品有限公司	生产加工		100
74	上海瑞尔炒货食品有限公司	零售业		100
75	如意情生物科技股份有限公司	农、林、牧、渔业		77.65
76	上海市南市区乔家栅食品厂	制造、加工、批发		100
77	厦门如意食用菌生物高科技有限公司	农、林、牧、渔业		100
78	连云港如意情食用菌生物科技有限公司	农、林、牧、渔业		95
79	武汉如意吉食品有限公司	制造业		100
80	上海南方家电商厦有限公司	商业		100
81	上海悦宾工艺品市场经营管理有限公司	服务业		100
82	上海新元房地产开发经营有限公司	房地产开发	100	
83	上海老城隍庙拍卖行有限公司	服务业	40	60
84	上海豫园创意发展有限公司	商业	99	1
85	上海豫园商业发展集团有限公司	商业零售	99	1
86	上海豫园商城工艺品有限公司	商业	100	
87	上海豫园商贸发展有限公司	商业	99	1
88	上海豫园文化传播有限公司	服务业		100
89	上海豫园旅游商城物业管理有限公司	服务业	99	1
90	上海豫园旅游服务有限公司	零售业		100
91	上海南方家电维修有限公司	服务业		100
92	上海王大隆刀剪实业有限公司	商业零售、批发		100
93	上海老城隍庙旅行社有限公司	服务业		100
94	上海豫园华灯文化创意集团有限公司	租赁和商务服务业		100
95	上海豫园商城湖心亭茶业有限公司	服务业		100
96	上海豫尚文化传播有限公司	服务业		100
97	沈阳豫园商业管理有限公司	服务业		100
98	沈阳豫园商城置业有限公司	房地产开发		100
99	沈阳豫珑企业管理有限公司	服务业		100
100	苏州松鹤楼饮食文化有限公司	商务服务业	100	

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
101	上海老城隍庙餐饮（集团）有限公司	餐饮业	100	
102	上海乔家栅有限公司	服务业		100
103	上海绿波廊酒楼有限公司（曾用名：上海绿波廊酒楼）	服务业		100
104	上海老饭店	餐饮业		100
105	上海豫园南翔馒头店有限公司	服务业		100
106	苏州松鹤楼苏灶面餐饮管理有限公司	服务业		100
107	上海乔家栅	服务业		100
108	上海德兴馆	餐饮业		100
109	上海老城隍庙小吃世界有限公司	服务业		100
110	太湖松鹤楼食品贸易有限公司	批发业		100
111	苏州松鹤楼饮食集团股份有限公司	服务业	7.94	63.73
112	上海松鹤延年颐养投资管理有限公司	服务业		100
113	北京松鹤楼餐饮管理有限公司	服务业		100
114	南京松鹤楼餐饮管理有限公司	服务业		100
115	江苏苏州味道餐饮管理有限公司	服务业		100
116	苏州松鹤楼食品有限公司	生产、加工、批发		100
117	苏州老正兴餐饮管理有限公司	服务业		100
118	上海豫园商城会景楼大酒店有限公司	住宿业		100
119	上海浸界文化发展有限公司	批发和零售业		100
120	上海汉辰表业集团有限公司	制造业	85	
121	上海童涵春堂药业股份有限公司	医药制造业	49.68	35.32
122	上海童涵春堂投资发展有限公司	商务服务业	100	
123	上海豫园美丽健康管理（集团）有限公司	租赁和商务服务业	100	
124	上海童涵春堂中药饮片有限公司	医药加工		100
125	上海童涵春堂益丰药房有限公司（曾用名：上海童涵春堂药业连锁经营有限公司）	批发业		100
126	上海童涵春堂食品有限公司	制造业		100
127	上海豫园宠物用品有限责任公司	批发和零售业		100
128	上海童涵春堂兰村中医门诊部有限公司	中医门诊		100
129	上海童涵春堂国药号中医门诊部有限公司	中医门诊		100
130	上海童涵春堂益丰洪山参药店有限公司（曾用名：上海童涵春堂洪山参药店有限公司）	医药零售		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
131	上海老城隍庙童涵春堂中医门诊部有限公司	中医门诊		100
132	上海豫宠网络科技有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业		65.93
133	上海童涵春堂健康科技有限公司	零售业		100
134	上海复地产业发展集团有限公司	商务服务业		100
135	上海复旸投资有限公司	投资管理	50	50
136	上海星耀房地产发展有限公司	房地产开发	50	50
137	上海闵光房地产开发有限公司	房地产开发	99	1
138	上海闵祥房地产开发有限公司	房地产开发	99	1
139	北京复地通盈置业有限公司	房地产开发	60	
140	北京复地通达置业有限公司	房地产开发	60	
141	北京复鑫置业有限公司	房地产开发	50	
142	南京复地东郡置业有限公司	房地产开发	99	1
143	南京复城润广投资管理有限公司	商务服务业	100	
144	天津湖滨广场置业发展有限公司	房地产开发	99	1
145	宁波星健资产管理有限公司	商务服务业	99	1
146	成都复地明珠置业有限公司	房地产开发	66	
147	杭州复拓置业有限公司	房地产开发	99	1
148	杭州复曼达置业有限公司	房地产开发	99	1
149	杭州金成品屋置业有限公司	房地产开发	60	
150	武汉复江房地产开发有限公司	房地产开发	99	1
151	浙江博城置业有限公司	房地产开发	67	33
152	海南复地投资有限公司	房地产开发	55	45
153	湖北光霞房地产开发有限公司	房地产开发	65	
154	苏州星和健康投资发展有限公司	房地产开发	70	
155	长沙复地房地产开发有限公司	商务服务业	99	1
156	上海复妤实业发展有限公司	批发和零售业		100
157	上海复宸实业发展有限公司	房地产开发		100
158	上海复昕实业发展有限公司	批发和零售业		100
159	上海复昱实业发展有限公司	批发和零售业		100
160	上海复睿实业发展有限公司	批发和零售业		100
161	上海复祎实业发展有限公司	批发和零售业		100
162	上海复筱实业发展有限公司	批发和零售业		100
163	上海复蕊实业发展有限公司	批发和零售业		100
164	上海星珏投资管理有限公司	租赁和商务服务业		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
165	南京复地明珠置业有限公司	房地产开发		66
166	南京复宸旅游发展有限公司（曾用名：南京复宸置业有限公司）	房地产开发		100
167	宁波星馨房地产开发有限公司	房地产开发、经营和管理		60
168	宁波梅山保税港区复睿企业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
169	宁波豫泓建材有限公司	批发业		100
170	成都复地明珠商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
171	西安复烨房地产开发有限公司	房地产开发		100
172	长沙复地商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
173	长沙复盈房地产开发有限公司	房地产开发		100
174	上海复悠实业发展有限公司	批发和零售业		100
175	上海复笙实业发展有限公司	批发和零售业		100
176	上海复讯实业发展有限公司	批发和零售业		100
177	上海馨堃投资管理有限公司	租赁和商务服务业		100
178	宁波复地明珠置业有限公司	房地产开发		100
179	苏州星浩房地产发展有限公司	房地产开发		100
180	上海复怡实业发展有限公司	批发和零售业		100
181	长春复豫房地产开发有限公司	房地产开发		100
182	长春复远房地产开发有限公司	房地产开发		100
183	重庆复耀置业有限公司	房地产开发		100
184	上海星振实业发展有限公司	批发和零售业		60
185	上海星堂实业发展有限公司	批发和零售业		95.07
186	江苏星振实业发展有限公司	房地产开发		100
187	南通星豫实业发展有限公司	房地产开发		100
188	上海星圻投资管理有限公司	租赁和商务服务业		100
189	余姚星铭房地产发展有限公司	房地产开发		100
190	台州市路桥星圻投资管理有限公司	租赁和商务服务业		100
191	上海馨衡投资管理有限公司	租赁和商务服务业		100
192	余姚星律房地产发展有限公司	房地产开发		70
193	南通星瀚房地产发展有限公司	房地产开发		100
194	泉州星泽投资有限公司	商业服务业		70

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
195	泉州星浩房地产发展有限公司	房地产开发		100
196	泉州星怡商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
197	台州星耀房地产发展有限公司	房地产开发		80
198	上海复媛实业发展有限公司	房地产开发		100
199	成都复蜀置业发展有限公司	房地产开发		100
200	上海豫能物业管理有限公司	房地产经营	100	
201	上海豫瑾企业管理咨询有限公司	租赁和商务服务业	100	
202	上海豫盈信息科技有限公司	服务业	100	
203	上海豫见企业管理有限公司	租赁和商务服务业	100	
204	上海豫铖信息技术服务有限公司	服务业	100	
205	上海豫阅企业管理有限公司	服务业	100	
206	宁波豫珈投资有限公司	租赁和商务服务业	100	
207	裕海实业有限公司	服务业	100	
208	裕璟实业有限公司	服务业	100	
209	SHANGHAI YUGARDEN(EUROPE) CORPORATION GMBH	商业批发		100
210	SHANGHAI YUJIN GMBH	服务业		100
211	亚东豫宸企业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
212	裕吉实业有限公司	服务业		100
213	裕臻实业有限公司	服务业		100
214	SHANGHAI YUGARDEN(HAMBURG) CORPORATION GMBH	商业零售		100
215	上海松鹤楼苏灶面餐饮管理有限公司	餐饮业		100
216	上海复昀企业管理有限公司	商务服务业		100
217	海南复杰实业发展有限公司	批发业		100
218	上海复烁实业发展有限公司	批发业		100
219	上海复创建筑规划设计有限公司	专业技术服务业		100
220	海南豫美企业管理有限公司	商务服务业	100	
221	海南豫琼企业管理有限公司	商务服务业	100	
222	海南豫珠企业管理有限公司	商务服务业		100
223	复星津美（上海）化妆品有限公司	批发业	13.65	74.93
224	浙江复逸化妆品有限公司	销售、网上销售化妆品		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
225	Wei Holding,Inc.	投资		100
226	蔚伊思美容品（武汉）有限公司	生产、销售化妆品		99.86
227	Jinmei Cosmetics (HK) Limited	销售化妆品		100
228	AHAVA Japan Company Limited	销售化妆品		100
229	AHAVA-Dead Sea Laboratories Ltd.	生产、销售化妆品		100
230	上海复地北苑实业发展有限公司	房地产开发		100
231	上海复婕实业发展有限公司	批发业		100
232	上海复地真金实业发展有限公司	批发业		100
233	上海复地真源实业发展有限公司	批发业		100
234	豫通实业有限公司	服务业		100
235	海南复地复煜实业发展有限公司	建筑装饰和其他建筑业		100
236	苏州复地豫泓置业有限公司	房地产开发		65
237	上海复金置业有限公司	房地产开发		100
238	爱宠国际贸易有限公司	宠物商品的销售和服务		100
239	AHAVA-Chain Store Ltd.	销售化妆品		100
240	AHAVA Cosmetics GmbH	销售化妆品		100
241	Ahava N.A LLC	销售化妆品		100
242	Dead Sea Laboratories (UK) Ltd	销售化妆品		100
243	上海表业有限公司	制造业		55
244	上海时风工贸有限公司	制造业		100
245	天津海鸥表业集团有限公司	制造业		65
246	天津海鸥手表技术有限公司	批发和零售业		100
247	天津海鸥智能科技有限公司	制造业		100
248	大连中鸥表业有限公司	制造业		100
249	烟台海鸥表业有限公司	制造业		70
250	上海中鸥钟表铜材有限公司	制造业		100
251	天津海鸥表业有限公司	批发和零售业		100
252	香港津联海鸥有限公司	批发和零售业		100
253	上海复豫酒业（集团）有限公司	酒类、食品经营	100	
254	Garden Jewelry S.à r.l.	企业管理、投资活动		100
255	Yu Beta S.à r.l.	企业管理、投资活动		100
256	上海策源置业顾问股份有限公司	房地产服务	99.91	

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
257	上海策源房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
258	武汉策源房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
259	上海策源房地产营销策划有限公司	房地产经纪		100
260	杭州策星房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
261	南京策源房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
262	合肥致胜策源房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
263	成都致胜策源房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
264	长沙策通房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
265	武汉策尚房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
266	宁波会源房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
267	杭州欣策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
268	上海策源房地产投资有限公司	房地产经纪		100
269	上海策源广告有限公司	广告代理		100
270	上海源利投资管理有限公司	投资管理		100
271	上海策源行房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
272	上海耀复企业管理咨询有限公司	企业管理咨询		100
273	宁波复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
274	武汉复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
275	昆明复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
276	台州复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
277	长春复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
278	南京复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
279	成都复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
280	济南复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
281	杭州复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
282	大连复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
283	重庆复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
284	海南复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
285	西安复地策源房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
286	哈尔滨复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
287	泉州合策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
288	上海满长企业管理咨询有限公司	企业管理咨询		100
289	珠海复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
290	天津复策房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
291	上海老城隍庙餐饮食品有限公司	食品经营		100
292	上海复地真文实业发展有限公司	房地产开发		100
293	上海复地澄浩实业发展有限公司	房地产开发		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
294	上海星业房地产咨询有限公司	房地产咨询		100
295	上海复地复元实业发展有限公司	房地产开发		100
296	上海复地复澄实业发展有限公司	房地产开发		100
297	豫宠（上海）宠物用品有限公司	宠物用品		100
298	星智豫美（上海）生物科技有限公司	研发、销售化妆品		100
299	上海萌优网络科技有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业		100
300	Mere Djula S.A.S	商业零售		100
301	Fille Djula USA Inc.	商业零售		100
302	Fille Djula LA Inc.	商业零售		100
303	上海茱瑞珠宝有限公司	商业零售		100
304	南京复邑置业有限公司	房地产开发		100
305	上海复地复航实业发展有限公司	房地产开发		100
306	成都复蓉企业管理有限公司	企业形象策划		100
307	海南省复地和美企业管理有限公司	健康咨询服务		100
308	上海豫梦文化创意有限公司	服务业		57.9
309	上海复地澄云实业发展有限公司	房地产开发		100
310	南通策欣房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
311	上海复地复禾实业发展有限公司	房地产开发		100
312	上海复地复景实业发展有限公司	房地产开发		100
313	汉辰钟表贸易（上海）有限公司	批发和零售业		100
314	YUJING FASHION (BVI) LIMITED	企业管理、投资活动		100
315	澄江益邦投资有限公司	房地产开发		100
316	西安复华房地产开发有限公司	房地产开发		51
317	上海复地复赢实业发展有限公司	房地产开发		100
318	海南省复地和美科技有限公司	技术服务、健康咨询服务		100
319	海南省复地和美健康咨询有限公司	互联网销售、健康管理服务		100
320	上海露璨珠宝有限公司	商业零售		100
321	上海豫创品牌管理有限公司	品牌管理		100
322	上海星旷商业管理有限公司	商务服务业		100
323	天津复地鑫宏置业发展有限公司	房地产开发		100
324	天津复地盛港产业发展有限公司	房地产开发		100
325	上海时进工贸有限公司	制造业		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
326	海之光沐（上海）商贸有限公司	销售、网上销售化妆品		69.23
327	上海豫兴供应链管理有限公司	服务业		100
328	上海品选实业有限公司	批发业		100
329	上海豫潮品牌管理有限公司	商业零售	100	
330	北京汉辰星选电子商务科技有限公司	商业零售和服务业		100
331	上海豫笼餐饮管理有限公司	食品经营		94
332	上海豫如意酒业有限公司	酒类、食品经营		100
333	上海复地豫湾实业发展有限公司	批发业		100
334	上海复地腾龙实业发展有限公司	批发业		100
335	上海复地锦蓉实业发展有限公司	批发业		100
336	上海复星星选数据科技有限公司	商业零售和服务业		100
337	上海复地瑞祥实业发展有限公司	房地产开发		100
338	上海复地锦忻实业发展有限公司	房地产开发		100
339	Fille Djula Puerto Banus S.L	商业零售		100
340	上海复地领帆实业发展有限公司	批发业		100
341	上海复地泽湖实业发展有限公司	批发业		100
342	上海复地领珺实业发展有限公司	批发业		100
343	佛山禅曦房地产开发有限公司	房地产开发		100
344	上海复宇领建企业管理有限公司	商务服务业		100
345	上海源龙实业发展有限公司	批发业		100
346	上海复滨房地产开发有限公司	房地产开发		100
347	上海松月楼餐饮管理有限公司	餐饮业		100
348	上海复地星筑酒店管理有限公司	批发业		100
349	汉航（上海）企业发展有限公司	商务服务业	100	
350	上海复地建业建设管理有限公司	服务业		100
351	南京复臻装饰工程有限公司	建筑装饰和其他建筑业		100
352	上海汉辰芝星钟表有限公司	批发和零售业		100
353	星航（海南）企业发展有限公司	商务服务业		100
354	杭州汉茶科技有限公司	科技推广和应用服务业	100	
355	上海豫如意酒业销售有限公司	酒类、食品销售		100
356	上海攒珠工艺品有限公司	零售业		100
357	上海童涵春堂餐饮管理有限公司	餐饮管理和服务		100
358	上海复豫至美文化创意有限公司	零售业	100	

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
359	上海复海置业有限公司	房地产开发		100
360	南通星街商业管理有限公司	商业综合体管理服务		100
361	天津大师海鸥品牌管理有限公司	零售业		100
362	天津海鸥文化传播有限公司	零售业		100
363	北京豫佳珠宝有限公司	商业零售		100
364	上海复创豫新科技有限公司	食品技术服务		100
365	上海复峥企业管理有限公司	商务服务业		100
366	上海复森企业管理有限公司	商务服务业		100
367	山东复地房地产开发有限公司	房地产开发		100
368	山东复创投资管理有限公司	商务服务业		100
369	眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司	房地产开发		100
370	武汉中北房地产开发有限公司	房地产开发		100
371	上海可宠网络科技有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业		100
372	上海复地和美健康咨询有限公司	商务服务业		100
373	石家庄海鸥表业有限公司	制造业		100
374	上海创城智造建设有限公司	土木工程建筑业		100
375	汉辰景和钟表发展（上海）有限公司	批发和零售业		100
376	青岛复地文旅产业发展有限公司	商务服务业		100
377	上海豫健贸易有限公司	批发业	100	
378	景德镇汉瓷文化产业有限责任公司	非金属矿物制品业	100	
379	上海星筑城家酒店管理有限公司	酒店管理		51
380	杭州汉茶电子商务有限公司	科技推广和应用服务业		100
381	Yuanfa （BVI）Limited	服务业		100
382	豫发实业有限公司	服务业		100
383	上海刻金商贸发展有限公司	零售业		100
384	上海豫钺实业发展有限公司	批发业	100	
385	上海豫文兴云文化科技有限公司	批发业		100
386	新尚千隆钟表贸易（广州）有限公司	零售业		51
387	上海复鹭实业发展有限公司	商务服务业		100
388	上海复闽实业发展有限公司	商务服务业		100
389	上海锦青实业发展有限公司	房地产开发		100
390	北京松鹤楼苏灶面餐饮管理有限公司	餐饮业		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
391	苏州豫巢房地产经纪有限公司	房地产经纪		100
392	上海锦怡航实业发展有限公司	房地产开发		100
393	上海复祐实业发展有限公司	房地产开发		100
394	上海豫妙商务咨询有限责任公司	商务服务业	100	
395	上海森澈商务咨询有限责任公司	商务服务业	100	
396	上海复豫科技有限公司	技术服务技术开发		66
397	上海高地资产经营管理有限公司	服务业		100
398	上海高地物业管理有限公司	服务业		100
399	上海欣福到家信息科技有限公司	服务业		100
400	成都高地置业有限公司	服务业		100
401	北京高地物业管理有限公司	服务业		100
402	杭州复城高地物业服务有限公司	服务业		100
403	南京高地物业管理服务有限公司	服务业		100
404	上海柏堰咨询管理有限公司	服务业		100
405	上海蜂晟乐居装饰工程有限公司	服务业		100
406	上海复高物业管理有限公司	服务业		100
407	上海高地房地产经纪有限公司	服务业		100
408	上海高地健身服务有限公司	服务业		100
409	上海高迪餐饮服务有限公司	餐饮业		100
410	上海高虹信息技术有限公司	服务业		100
411	上海高聚越俊企业管理有限公司	服务业		100
412	上海高瓴智能信息技术有限公司	服务业		100
413	上海高至物业服务有限公司	服务业		100
414	上海康卫物业管理有限公司	服务业		100
415	上海旻汇信息科技有限公司	服务业		100
416	上海高地医安智慧后勤管理服务有限公司	服务业		100
417	武汉东湖高地物业管理有限公司	服务业		100
418	长春高地物业服务有限公司	服务业		100
419	上海高社咨询管理有限公司	服务业		100
420	上海豫园健康科技发展有限公司	科技推广和应用服务业	99	1
421	澄江复恒房地产开发有限公司	房地产开发		100
422	澄江复卓房地产开发有限公司	房地产开发		100
423	澄江复灿房地产开发有限公司	房地产开发		100
424	珠海领建建设有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
425	青岛复地投资发展有限公司	房地产开发		100
426	海鸥手表技术（深圳）有限公司	零售业		100
427	厦门复宸实业发展有限公司	房地产开发		100
428	厦门复闽房地产开发有限公司	房地产开发		100
429	泉州市星光耀浩阳酒店有限公司	商业服务业		100
430	澄江复盈房地产开发有限公司	房地产开发		100
431	澄江复润房地产发展有限公司	房地产开发		100
432	北京天时恒生网络股份有限公司	互联网零售业		46.68
433	天时汇（北京）电子商务有限公司	互联网零售业		100
434	十时十分贸易（北京）有限公司	互联网零售业		100
435	北京摩达时代广告有限公司	互联网零售业		100
436	摩达时代（北京）进出口贸易有限公司	互联网零售业		100
437	津时（天津）科技有限公司	仓储及互联网零售		100
438	广州赢时电子商务有限公司	互联网零售业		100
439	Kabushiki Kaisha Leisure Partner	服务业		100
440	Kabushiki Kaisha Kiroro Holdings	服务业		100
441	Godo Kaisha Napier Investments	服务业		100
442	广州市星巢商务服务有限公司	商务服务业		100
443	复星创富（杭州）企业管理合伙企业（有限合伙）	商务服务业		51
444	上海复星爱必侬物业管理有限公司	物业管理		100
445	Napier Tokutei Mokuteki Kaisha	服务业		100
446	Godo Kaisha Kiroro Management	服务业		100
447	Godo Kaisha Kiroro Resort（曾用名：New Kiroro Resort Hotel）	服务业		100
448	复星汉兴（杭州）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	资本市场服务		51
449	共青城汉时辰光投资合伙企业（有限合伙）	资本市场服务		77
450	汉辰景和钟表发展（北京）有限公司	零售业		100
451	汉辰景和钟表（深圳）有限公司	零售业		100
452	汉辰景和钟表发展（广州）有限公司	零售业		100
453	汉辰景和钟表（天津）有限公司	零售业		100
454	汉辰景和钟表发展（杭州）有限公司	零售业		100
455	汉辰景和钟表发展（苏州）有限公司	零售业		100
456	汉辰景和钟表发展（南京）有限公司	零售业		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
457	汉辰景和钟表（成都）有限公司	零售业		100
458	重庆复江企业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
459	上海复彧滨贸易有限公司	批发和零售业		100
460	成都复瀚装饰工程有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业		100
461	北方美谷（菏泽）产业发展合伙企业（有限合伙）	企业管理	49	1
462	汉辰景和钟表（合肥）有限公司	零售业		100
463	蔚美（菏泽）电子商务有限公司	销售化妆品		100
464	上海豫尊翔餐饮管理有限公司	餐饮业		100
465	上海豫青辞企业管理有限公司	商务服务业		100
466	汉辰景和钟表（西安）有限公司	零售业		100
467	广州撼天箭表业有限公司	互联网零售业		100
468	广州穗时网络信息有限公司	互联网零售业		100
469	上海潘景商贸有限公司	零售业		100
470	南通星彩商业管理有限公司	商业综合体管理服务		100
471	西安星旷商业管理有限公司	其他组织管理服务		100
472	三亚复睿投资有限公司	房地产开发		100
473	三亚复棠投资有限公司	房地产开发		100
474	三亚复荣房地产开发有限公司	房地产开发		100
475	有鱼有品（深圳）生物技术有限公司	宠物用品		84.57
476	有鱼有肉（杭州）生物技术有限公司（曾用名：小脑斧（杭州）生物技术有限公司）	宠物用品		100
477	Yuyuan Lantern S.a.r.l.	商务服务业		100
478	武汉高旭财务管理有限公司	服务业		100
479	上海豫瑢跃城市运营管理有限公司	企业管理		100
480	上海复豫轩商业管理有限公司	物业管理		100
481	上海汉辰安恒钟表有限公司	仪器仪表制造业		100
482	佩珵酒店管理（苏州）有限公司	商务服务业		100
483	东莞市星豫珠宝实业有限公司	珠宝首饰及有关物品制造		39
484	上海蔺时电子商务有限公司	互联网零售业		100
485	上海鲤时电子商务有限公司	互联网零售业		100
486	上海祺时科技有限公司	互联网零售业		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
487	杭州茶泉企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	商务服务业		52
488	北方美谷（菏泽）企业管理有限公司	其他组织管理服务		100
489	共青城豫海产业投资有限公司	投资与资产管理		100
490	上海豫燚管理咨询有限公司	社会经济咨询		100
491	三亚复信投资有限公司	房地产开发		100
492	上海豫逸金商务咨询合伙企业（有限合伙）	商务服务业		42.29
493	山东豫佳珠宝有限公司	批发业		100
494	辰光钟表维修（天津）有限公司	其他未列明日用产品修理业		100
495	上海欣福满盈家政服务有限公司	居民服务业		100
496	上海高陇物业管理有限公司	物业管理		100
497	上海复地复恒实业发展有限公司	建筑业		100
498	上海豫钒企业管理服务有限公司	商务服务业		100
499	共青城豫珑投资合伙企业（有限合伙）	投资与资产管理		89.29
500	上海豫笼实业有限公司	餐饮业		94
501	复信禧悦（太仓）旅游文化开发有限公司	商务服务业		100
502	菏泽珠盈企业管理合伙企业（有限合伙）	商务服务业		100
503	深圳松鹤楼苏灶面餐饮管理有限公司	餐饮业		100
504	上海豫赢企业管理有限公司	其他组织管理服务		100
505	泉州星鲤商业管理有限公司	商务服务业		100
506	上海复悦瑞商业管理有限公司	商务服务业		100
507	三亚复星亚特旅居服务有限公司	商务服务业		100
508	愈感（浙江）化妆品有限公司	销售、网上销售化妆品		100
509	厦门如意情企业管理有限公司	商务服务业		100
510	厦门如意情投资有限公司	商务服务业		51
511	上海童涵春堂生物科技有限公司	科技推广和应用服务业		100
512	成都豫园南翔餐饮管理有限公司	服务业		100
513	SHANGHAI LOONG ATIRESTAURACAO LDA	服务业		75.2
514	天津百创物业管理有限公司	物业管理		100

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
515	亳州如意情生物科技有限公司	生物技术推广服务		65
516	上海豫金造黄金有限公司	商业零售、批发		100
517	豫捷实业有限公司	商业零售		100
518	南京梧峰物业服务管理有限公司	物业管理		100
519	上海复皓实业发展有限公司	其他综合管理服务		100
520	珠海复粤实业发展有限公司	房地产开发经营		100
521	成都复蜀商业管理有限公司	商务服务业		100
522	无锡市复悦泰商业管理有限公司	租赁和商务服务业		100
523	YUMING COMMERCE SDN.BHD.	商业零售		100
524	汉辰钟表(亚洲)有限公司	商业零售		100
525	重庆复灿健康管理有限公司	房地产开发		100
526	无锡松鹤楼食品有限公司	零售业		100
527	湖北豫楚金珠宝有限公司	商业零售		100
528	上海复毓投资有限公司	企业管理咨询	50	50
529	武汉复星汉正街房地产开发有限公司	房地产开发经营		100
530	云尚博悦（武汉）商业发展有限公司	商务服务业		100
531	深圳市云尚星科技有限公司	批发和零售业		100
532	武汉市星迹孵化器有限公司	批发和零售业		100
533	深圳市云尚星孵化器有限公司	批发和零售业		100
534	武汉市星遇众创空间管理有限公司	批发和零售业		100
535	武汉云尚臻享物业管理有限公司	物业管理		100
536	共青城豫瑞投资合伙企业（有限合伙）	投资与资产管理		100

注：1、发行人持有北京天时恒生网络股份有限公司46.68%股份，因天时恒生的董事会中由5名董事组成，其中3名由发行人提名，委派董事会席位超过半数，可以对企业日常生产经营决策实施控制并获得可变回报，实质取得对天时恒生的控制权，因此将其纳入合并范围。

2、发行人持有东莞市星豫珠宝实业有限公司39%的股权，并与其他三名股东签订一致行动人协议，公司实际拥有东莞市星豫珠宝实业有限公司51%的表决权；同时公司的董事会由5名董事组成，其中3名由发行人提名，故本公司实质拥有对公司的控制权，因此将其纳入合并范围。

截至最近一年末，发行人主要子公司4家，情况如下：

表5-20：发行人主要子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
1	上海豫园珠宝时尚集团有限公司	子公司	商业零售、批发，投资管理	270,685.43	1,709,776.78	640,295.41	2,298,654.18	60,067.03	44,814.49
2	山东复地房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	192,616.85	354,979.38	246,743.48	118,012.25	9,569.89	6,895.04
3	上海复海置业有限公司	子公司	房地产开发	5,009.52	350,094.98	51,621.05	101,081.55	13,661.18	10,243.74
4	复星汉兴（杭州）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	子公司	股权投资	100,000.00	33,234.89	4,618.44	0.00	91,036.93	91,036.93

主要子公司情况介绍如下：

1、上海豫园珠宝时尚集团有限公司

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

其中，老庙黄金前身为“上海老城隍庙工艺品商店”，创建于1982年，是国务院批准国内恢复销售黄金饰品后上海开设的第一家黄金零售点。1994年12月20日，发展为专营黄金珠宝首饰的上海老城隍庙金银珠宝公司，1998年7月28日改制为上海老庙黄金有限公司。公司注册资金8,500万元，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司持有公司100%的股权。公司拥有遍及上海市区及各郊县的连锁分店及销售网点。

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

截至2025年末，上海豫园珠宝时尚集团有限公司总资产170.98亿元，总负债106.95亿元，净资产64.03亿元；2025年度，豫园珠宝实现营业总收入229.87亿元，实现净利润4.48亿元。

截至2025年末，豫园珠宝净资产较2024年末增加5.21亿元，增幅为8.86%，主要系黄金租赁增加所致。

2、山东复地房地产开发有限公司

山东复地房地产开发有限公司成立于2017年9月6日，注册资本192,616.85万元，法定代表人刘欣奎，注册地址为山东省济南市历下区姚家街道垂杨路179号复星国际中心商业4号楼2104。公司经营范围包括：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；餐饮服务；住宿服务；施工专业作业；住宅室内装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；承接总公司工程建设业务；房地产经纪；房地产评估；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；日用品销售；商务代理代办服务；酒店管理；物业管理；工程管理服务；建筑装饰材料销售；家具安装和维修服务；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；对外承包工程；家用电器安装服务；建筑物清洁服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2025年末，山东复地房地产开发有限公司总资产35.50亿元，总负债10.82亿元，净资产24.67亿元；2025年度山东复地房地产开发有限公司营业总收入11.80亿元，实现净利润0.69亿元。

3、上海复海置业有限公司

上海复海置业有限公司成立于2021年10月26日，注册资本为5,009.518万元，法定代表人林国庆，注册地址为上海市金山区金山卫镇钱鑫路301号4088室。公司经营范围包括：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；食品销售；酒类经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；房地产经纪；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；市场营销策划；企业形象策划；企业管理；组织文化艺术交流活动；建筑装饰材料销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主

开展经营活动）

截至2025年末，上海复海置业有限公司总资产35.01亿元，总负债29.85亿元，净资产5.16亿元；2025年度，上海复海置业有限公司实现营业总收入10.11亿元，实现净利润1.02亿元。

4、复星汉兴（杭州）股权投资基金合伙企业（有限合伙）

复星汉兴（杭州）股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于2023年1月16日，注册资本为100,000.00万元，注册地址为浙江省杭州市拱墅区丽水路101号一楼151室。公司经营范围包括：一般项目：股权投资（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2025 年末，复星汉兴（杭州）股权投资基金合伙企业（有限合伙）总资产 3.32 亿元，总负债 2.86 亿元，净资产 0.46 亿元；2025 年度复星汉兴（杭州）股权投资基金合伙企业（有限合伙）实现营业总收入 0 亿元，实现净利润 9.10 亿元。

（二）重要的合营企业或联营企业情况

截至2025年末，发行人重要的合营企业和联营企业4家，情况如下：

表 5-21：发行人主要的合营企业和联营企业情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	上海复星高科技集团财务有限公司	金融业	20.00%	102.18	80.98	21.20	2.79	1.58
2	四川沱牌舍得集团有限公司	酒业	70.00%	162.01	56.57	105.44	46.31	2.69
3	金徽酒股份有限公司	酒业	23.34%	52.78	18.58	34.20	29.18	3.54
4	上海豫芸实业发展有限公司	房地产开发经营	50.00%	148.89	94.26	54.63	0.00	-0.18

注：1、发行人持有四川沱牌舍得集团有限公司70%股权，射洪县人民政府持有30%股权。根据公司章程：公司设立、注销子分公司；审议批准年度预决算、利润分配、弥补亏损方案；向控股子公司以外的第三方购买/出售重大资产、发生重大关联交易、进行投资超过上年度合并净资产5%以上；向控股子公司以外的第三方出借公司资金；公司增减资、合并、分立、解散、清算、变更公司形式的决议；修改公司章程等均需股东会100%投票通过。故本公司与射洪市人

民政府双方共同控制四川沱牌舍得集团有限公司。

2、本公司通过协议转让方式向济南铁晟叁号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“铁晟叁号”）出售金徽酒股份。根据合同主要条款，标的股份锁定期过后，如果铁晟叁号针对标的股份的出售价格低于21.6元/股，本公司需回购标的股份，保留了被转移金融资产所有权上几乎所有风险和报酬而不满足终止确认条件的，继续确认被转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

1、上海复星高科技集团财务有限公司

复星集团为加强资金管理体系建设，进一步提高公司资金管理水平，复星高科于2011年决定与复星医药、南京钢联共同发起设立集团财务公司，并确定其以“依托集团、服务集团”为经营宗旨，以“规范、稳健、服务、发展”为经营方针，努力实现集团财务公司又好又快发展。发行人因此得以于2011年7月7日经工商部门批准，领取营业执照，正式挂牌营业。

公司主营：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；对成员单位提供担保；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；办理成员单位之间的委托贷款；对成员单位办理贷款及融资租赁；吸收成员单位的存款；从事同业拆借。

截至2024年末，上海复星高科技集团财务有限公司总资产125.86亿元，总负债103.95亿元，净资产21.91亿元。2024年，复星财务公司实现营业收入3.42亿元，实现净利润2.57亿元。

2、四川沱牌舍得集团有限公司

四川沱牌舍得集团有限公司成立于1995年5月2日，法定代表人为杨中淇，注册地址为四川省射洪县沱牌镇沱牌大道999号，注册资本为人民币23,224万元，主营业务为粮食收购、销售；制造、销售：酒类、饮料及包装物等。发行人持有四川沱牌舍得集团有限公司70%股权,射洪县人民政府持有30%股权。根据公司章程:公司设立、注销子分公司；审议批准年度预决算、利润分配、弥补亏损方案；向控股子公司以外的第三方购买/出售重大资产、发生重大关联交易、进行投资超过上年度合并净资产5%以上；向控股子公司以外的第三方出借公司资金；公司增减资、合并、分立、

解散、清算、变更公司形式的决议；修改公司章程等均需股东会100%投票通过。故发行人与射洪市人民政府双方共同控制四川沱牌舍得集团有限公司。舍得集团是舍得酒业股份有限公司（600702.SH）的母公司，经营品牌为“沱牌”和“舍得”，位列川酒六朵金花之一。

截至2025年末，舍得集团总资产164.60亿元，总负债52.30亿元，净资产112.30亿元；2025年度，舍得集团实现营业收入0.00亿元，实现净利润6.20亿元。

3、金徽酒股份有限公司

金徽酒股份有限公司成立于2009年12月23日，法定代表人为周志刚，注册地址为甘肃省陇南市徽县伏家镇，注册资本为50,725.9997万人民币，主营业务为白酒、水、饮料及其副产品生产、销售。2022年9月13日，发行人及其全资子公司海南豫珠通过协议转让的方式出售金徽酒13%股份，本次交易完成后，发行人直接持有金徽酒股份有限公司25%股份。金徽酒股份有限公司及旗下产品近年来先后被评为“中华老字号”、“中国驰名商标”、“中国酒文化百强企业”、“中国优质酒产品”、“中国白酒行业最具竞争力品牌”、“甘肃省数字企业建设示范单位”、“全国轻工行业先进集体”、“省级认定企业技术中心”等称号。2011年12月本公司获得中国食品工业协会白酒专业委员会“纯粮固态发酵白酒”标志认证；2012年5月本公司被国家质检总局认定为“获准使用地理标志保护产品专用标志企业”。

截至2025年末，金徽酒股份有限公司总资产52.78亿元，总负债18.58亿元，净资产34.46亿元；2025年度，金徽酒实现营业收入32.50亿元，实现净利润4.10亿元。

4、上海豫芸实业发展有限公司

上海豫芸实业发展有限公司成立于2023年1月5日，法定代表人为茅向华，注册地址为上海市黄浦区旧校场路125号地下14-地下17，注册资本为550,000.00万人民币，公司经营范围包括：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业形象策划；会议及展览服务；礼仪服务；广告设计、代理；广告制作；建筑材料销售；金属材料销售；房地产经纪；房地产咨询；销售代理；住房租赁；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

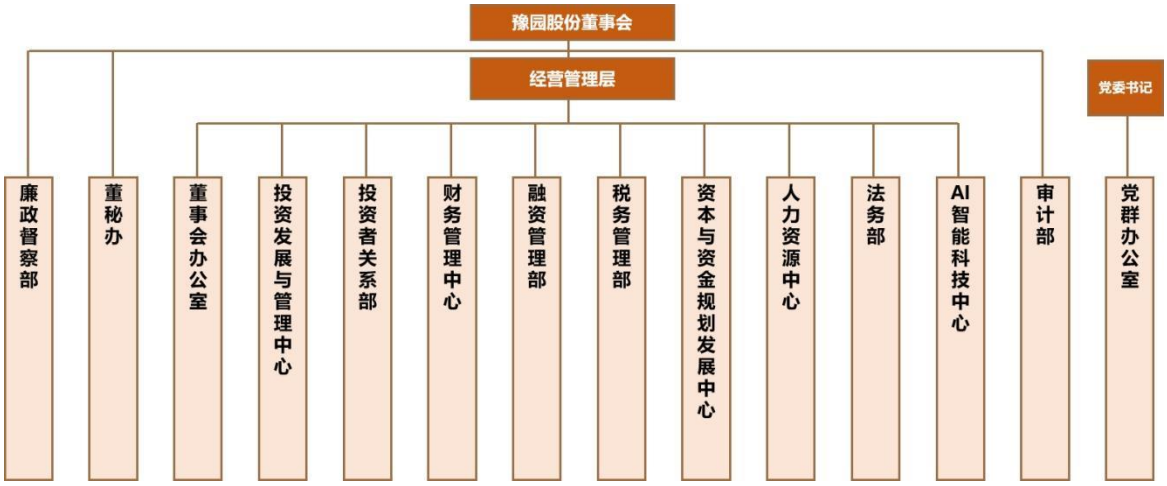
截至2025年末，上海豫芸实业发展有限公司总资产148.89亿元，总负债94.26亿元，净资产54.63亿元；2025年度，上海豫芸实现营业收入32.50亿元，实现净利润-0.18亿元。

七、发行人公司治理

（一）发行人组织结构

发行人组织结构如下图所示：

图5-2：公司内部组织结构图



（二）发行人主要职能部门职责简介

发行人现设有董事会办公室、投资发展与管理中心、财务管理中心、融资管理部、人力资源中心、法务部、审计部、AI智能科技中心及党群办公室等职能部门，主要职能如下：

1、董事会办公室

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

2、投资发展与管理中心

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

3、审计部

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

4、人力资源中心

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

5、融资管理部

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

6、AI智能科技中心

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

7、党群办公室

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

（三）公司治理机制

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

1、董事与董事会

严格按照《公司章程》规定的选聘程序选聘董事；董事会设董事长1人、联席董事长1~2人、副董事长1~2人，董事长、联席董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事会由15名董事组成，其中独立董事5名，职工代表董事1名。

董事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的规定。公司董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东会，积极参加培训，认真履行董事的职责，谨慎决策。

公司董事会设立审计与财务委员会，并根据需要设定发展战略与投资、提名与人力资源、薪酬与考核等相关专门委员会，董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。

董事会行使下列职权：

（1）召集股东会，并向股东会报告工作；

（2）执行股东会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（8）在公司章程或股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；

（9）决定公司内部管理机构的设置；

（10）决定聘任或者解聘公司首席执行官（CEO）、总裁、董事会秘书，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据首席执行官（CEO）或总裁的提名，决定聘任或者解聘公司联席总裁、执行总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

（11）制订公司的基本管理制度；

（12）制订公司章程的修改方案；

（13）管理公司信息披露事项；

（14）向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（15）听取公司首席执行官（CEO）及总裁的工作汇报并检查首席执行官（CEO）及总裁的工作；

（16）法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

2、首席执行官（CEO）、总裁及其他高级管理人员

公司可设首席执行官（CEO）1名、总裁1名，由董事会聘任或解聘。根据公司经营管理工作的需要，可设联席总裁、执行总裁若干名协助首席执行官（CEO）及总裁承担相关经营管理职责，由董事会聘任或解聘。公司首席执行官（CEO）、总裁、联席总裁、执行总裁、董事会秘书、财务负责人以及由董事会任命的其他特定管理人员为公司高级管理人员。公司高级管理人员每届任期3年，连聘可以连任。首席执行官（CEO）及总裁对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘公司联席总裁、执行总裁、财务负责人等高级管理人员；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；

（8）决定《公司法》和其他对公司有约束力的规范性文件及公司章程规定须由股东会或董事会审议以外的事项；

（9）公司章程或董事会授予的其他职权。

首席执行官（CEO）及总裁列席董事会会议。

（四）公司内部控制制度

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

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

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

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

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

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

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

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

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

在关联交易管理方面，为规范关联交易，保证公司及非关联股东的合法利益，公司制定了《关联交易管理办法》并对关联交易作出了详细规定，主要内容包括：（1）明确了关联人的范畴及关联关系的定义；（2）分别对关联交易和重大关联交

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

在信息披露制度方面，为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，明确公司内部的信息披露职责范围，保护公司和投资者合法权益，公司制定了《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》，主要内容包括基本原则和一般规定、定期报告、临时报告、信息披露事务管理、内部报告制度、信息披露审批程序、记录和保管制度等。

在短期资金应急制度方面，为保证公司资金的安全、规范、有效运营，公司资金部采取不定期、循环等形式对总部及各子公司进行专项检查与调研，发现问题及时预警和落实解决措施，以防范和控制资金风险。

（五）人员情况

截至2025年末，发行人母公司在职员工的数量为110人，主要子公司在职员工的数量为11,742人，在职员工的数量共计11,852人，具体构成情况如下：

1、专业构成情况

表5-22：发行人员工专业构成情况表

单位：人、%

专业类别	人数	占比
生产人员	5,632	47.52%
销售人员	2,652	22.38%
技术人员	1,127	9.51%
财务人员	521	4.40%
行政人员	1,920	16.20%
合计	**11,852**	**100.00%**

2、教育程度情况：

表5-23：发行人员工教育程度情况表

单位：人、%

教育类别	人数	占比
本科以上	468	3.95%
本科	2,611	22.03%
专科	2,682	22.63%
中专及以下	6,091	51.39%
合计	**11,852**	**100.00%**

（六）重大资产重组对公司治理影响

发行人报告期内未发生重大资产重组事宜。

八、发行人董事、高级管理人员

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

（一）发行人董事、高管人员

截至本募集说明书签署日，发行人董事会、高级管理人员情况如下：

表5-24：发行人董事会、高级管理人员情况

姓名	性别	年龄	职务	任职起止时间
黄震	男	54	董事长	2026.01.20-2029.01.20
石琨	男	45	联席董事长	2026.01.20-2029.01.20
朱立新	男	59	副董事长	2026.01.20-2029.01.20
徐晓亮	男	52	董事	2026.01.20-2029.01.20
郝毓鸣	女	46	董事	2026.01.20-2029.01.20
沈顺辉	男	61	董事	2026.01.20-2029.01.20
周文一	男	58	董事	2026.01.20-2029.01.20
陈春林	男	57	董事	2026.01.20-2029.01.20
陈毅杭	男	44	董事 总裁	2026.01.20-2029.01.20
王鸿祥	男	69	独立董事	2026.01.20-2029.01.20

姓名	性别	年龄	职务	任职起止时间
芮勇	男	47	独立董事	2026.01.20-2029.01.20
叶乐磊	男	48	独立董事	2026.01.20-2029.01.20
孙岩	男	45	独立董事	2026.01.20-2029.01.20
宋航	男	47	独立董事	2026.01.20-2029.01.20
倪强	男	48	执行总裁	2026.01.20-2029.01.20
茅向华	男	60	执行总裁	2026.01.20-2029.01.20
邹超	男	43	执行总裁 CFO	2026.01.20-2029.01.20
周波	男	53	执行总裁 职工代表董事	2026.01.20-2029.01.20
王瑾	女	49	董事会秘书	2026.01.20-2029.01.20

（二）发行人董事、高管人员简历

黄震，男，1971年11月出生，中共党员，1994年毕业于上海财经大学，获经济学学士；1998年获得美国Webster University的MBA学位。在上海家化任职23年，曾任上海佰草集化妆品有限公司总经理及上海家化副总经理。现担任豫园股份董事长，同时为上海市政协委员、上海市工商联常委、黄浦区政协常委、黄浦区工商联（总商会）主席（会长）、中国黄金协会副会长、中国宝玉石协会副会长、上海企业家协会副会长等。在2018年荣获中国改革开放40周年珠宝行业突出贡献人物；2019年上海商业杰出人物、上海商业优秀创业企业家；2020年更上台阶，荣膺“中国流通产业十大经济人物”及“全国商业优秀企业家”两项殊荣；荣膺“2021-2022年度上海市优秀企业家”光荣称号；2023年荣获第六届上海市工商业领军人物。

石琨，男，1980年3月出生，伦敦政治经济学院管理学硕士，南京大学文学学士，现任豫园股份第十二届董事会联席董事长，复星国际副总裁、联席首席投资官CIO。石琨先生积极推动对中华老字号和传统文化品牌的产业投资和创新发展工作，拓展了文化饮食产业和酒类业务的布局，历任青岛啤酒董事、IGI比利时宝石学院董事、松鹤楼餐饮董事、金徽酒董事、沱牌舍得集团董事，并组建复星汉兴(杭州)股权投资基金。石琨先生是上海市青年联合会第十二届委员会委员，上海国际时尚联合会副会长。

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

徐晓亮，男，1973年2月出生，于2002年从华东师范大学取得工商管理硕士学位，并于2019年从复旦大学获得工商管理硕士学位。现任复星国际执行董事兼联席首席执行官。于1998年加入复星，亦出任复星旅文董事长、海南矿业非独立董事，复星医药非执行董事、上海复娱文化传播股份有限公司及复星多家公司之董事。徐先生现为上海市第十五届人民代表大会代表，同时也担任上海国际时尚联合会会长。徐先生曾荣获《亚洲企业管制》颁发的“亚太区最佳CEO奖”，并获得“上海市五四青年奖章”和“上海十大青年经济人物”等称号。徐先生于2013年12月至2020年12月担任豫园股份董事长，现任豫园股份第十二届董事会董事。

郝毓鸣，女，1979年1月出生，大学本科，管理学学士，在职研究生，2000年7月至2002年11月在中华易聘网担任人事主管，2002年12月至2009年11月在上海中企人力资源咨询有限公司担任人才咨询部顾问、部门经理，2009年12月加入复星集团，先后担任人力资源总监、高级总监、复星大宗板块人力资源执行总经理、董事总经理职务，2017年5月加入豫园股份担任人力资源中心联席总经理，2018年4月担任豫园股份总裁助理兼人力资源中心联席总经理。2018年10月至2020年12月担任豫园股份副总裁。现任复星国际副总裁、联席首席人力资源官，豫园股份第十二届董事会董事。

沈顺辉，男，1964年8月出生，中共党员，硕士，高级经济师，现为弘毅私募基金管理（上海）有限公司顾问。曾任上海华东政法大学教师，上海市委研究室副处长，美国安达高公司中国事务主管，百威英博中国公司投资总监、弘毅私募基金管理（上海）有限公司总经理等。2020年6月16日至今担任老凤祥股份有限公司董事会非独立董事。

周文一，男，1967年7月出生，中共党员，研究生学历，经济学硕士，讲师，高级经济师。现任上海豫园（集团）有限公司副总经理。2006年9月至2017年2月任上海豫园(集团)有限公司副总经理，2017年2月至2019年12月任上海淮海商业（集团）有限公司副总经理。2019年12月27日至2025年12月1日任豫园股份监事会主席。

陈春林，男，1968年1月出生，中共党员，研究生学历,硕士学位。曾任上海浦东发展银行科长,上海金丰投资股份有限公司总会计师,易居中国控股有限公司副总裁、财务总监,上海金岳投资发展有限公司副总裁、财务总监,上海复星创业投资管理有限公司CFO,复星财富管理集团CFO,复星集团副CFO兼复星能源环境及智能装备集团CFO、资源集团CFO,南钢股份董事,南京钢联、南钢联合董事、副总裁兼总会计师。现任复星集团联席CFO兼财务管理部总经理、德邦证券董事、上海钢联董事、复星财务公司董事。

王鸿祥，男，1956年3月出生，中共党员，高级管理人员工商管理硕士（EMBA），正高级会计师。自1983年7月至1998年12月，在上海财经大学会计系执教，任至副教授。自1998年12月加入申能（集团）有限公司，任副总会计师直至2016年。现任上海城投控股股份有限公司独立董事。

芮勇，男，1978年10月出生，硕士，正高级经济师，湖州市人大代表。曾任浙江美欣达印染集团股份有限公司董事长；旺能环境股份有限公司董事长；美欣达智汇环境科技有限公司董事长；美欣达金控投资有限公司董事；湖州吴兴永邦民间资金管理股份有限公司董事。现任美欣达集团有限公司董事、总裁；浙江百奥迈斯生物科技股份有限公司董事长；旺能环境股份有限公司董事；湖州吴兴万邦小额贷款股份有限公司董事；湖州众辉投资管理合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人等。

叶乐磊，男，1977年11月出生。国家会计学院高级管理人员工商管理硕士，美国亚利桑那州立大学凯瑞商学院工商管理学硕士，华东政法学院经济学学士。现任北京金诚同达（上海）律师事务所上海分所主任、高级合伙人。现任上海市国有资产监督管理委员会法律咨询专家，上海市生物医药行业协会监事，金桥产业大使，复旦大学法律硕士专业学位行业导师、实务导师。现任公司第十二届董事会独立董事。

孙岩，男，1980年6月出生，硕士研究生，中国注册会计师，国际注册内部审计师。2022年9月起至今担任柏能新能源（深圳）有限公司总裁，2015年起至今担任广东省内部控制协会副会长。现任公司第十二届董事会独立董事。

宋航，男，1978年3月出生，上海财经大学会计学博士，上海国家会计学院教授，企业会计准则研究中心主任，中国会计学会理事，中国注册会计师协会申诉委员会委员。入选财政部高层次财会人才素质提升工程（中青年人才-学术一期），入选青浦区第二届青年英才。美国亚利桑那州立大学访问学者（2016），台湾政治大学访问学者（2019）。研究领域为会计准则、税收和企业社会责任等。现任公司第十二届董事会独立董事。

陈毅杭，男，1981年出生，中共党员，大学本科。 2003年-2007年，任苏宁集团区域总经理。2007-2020年，任职万达集团，期间历任总部以及各地区商品管理和运营管理工作，并于2018年起任万达集团总裁助理兼东南/华南运营中心总经理。 2020年4月获任金鹰商贸集团（HK3308）CEO，全面负责金鹰集团旗下购物中心，百货店以及7-11便利店等经营管理。2022年3月，加入豫园股份，任商业管理集团CEO；2023年7月，任豫园复悦生活产业集团CEO；2024年3月起兼任大豫园商业发展集团联席CEO。2024年9月2日起担任豫园股份执行总裁。2024年11月27日起兼任豫园商置事业群CEO、复地产发集团董事长；2025年10月1日起兼任大豫园商业发展集团董事长。

倪强，男，1977年8月出生，硕士研究生，1998年10月加入中国共产党，2000年7月参加工作。历任上海良友（集团）有限公司企业策划部、法律事务部总经理；上海延华智能科技股份有限公司总裁助理；复地（集团）股份有限公司公共事务部总经理、总裁助理、副总裁、高级副总裁；豫园股份副总裁、执行总裁、总裁（轮值），大豫园商业发展集团董事长；复星蜂巢副董事长；舍得酒业董事长。现任上海市黄浦区人大代表、中国青年企业家协会常务理事、中国酒业协会特邀副理事长、中国百货商业协会特聘副会长。曾任共青团上海市委第十四届委员会委员。曾获“上海市新长征突击手”称号。2024年1月起担任复星集团副总裁、豫园股份副董事长。

茅向华，男，1965年8月出生，硕士学位。于2002年起担任上海豫园商城房地产发展有限公司总经理。现任复星蜂巢大中华区副董事长，大豫园商业发展集团联席董事长、复地产发集团联席总裁，同时为上海市房地产行业协会副会长、建设协会

规划与开发专委会的主任委员。在2017年荣获“上海市五一劳动奖状”，2020年荣获“上海现代服务业优秀企业家”，2021年荣获“上海市五一劳动奖章”，2022年荣获“同济校友导师”称号。2024年7月起担任豫园股份执行总裁。

邹超，男，1982年5月出生，中共党员，硕士，澳大利亚资深公共会计师（FIPA），英国资深财务会计师（FFA）。毕业于上海财经大学，企业管理专业硕士研究生，工商管理专业本科。历任毕马威华振会计师事务所（KPMG）审计助理经理。2011年10月至2015年3月期间担任世茂房地产（HK0813）集团财务管理中心创新金融部部门负责人等职位。2015年3月加入复星集团，期间担任复星地产财务董事总经理、兼任复地集团总裁助理、CFO等职位。2018年7月加入豫园股份，期间担任豫园股份副总裁、执行总裁、联席首席投资官，董事会秘书。2024 年9 月3日起至今担任豫园股份执行总裁，CFO。现任金徽酒董事、舍得酒业董事，Lanvin Group（NYSE：LANV）董事，Tom Tailor集团监事会主席，上海钻石交易所董事。

周波，男，1972年2月出生，硕士研究生学历，1996年7月至2002年11月在香港鑫达玩具礼品有限公司担任外发部副经理；2004年1月至2007年12月在爱而泰可新材料（广州）有限公司担任副总经理；2008年4月至2012年3月在策源地产担任经理；2012年4月至2014年1月在复星地产控股养老产品线担任人事行政总监；2014年2月至2018年12月在上海豫园商旅文产业投资管理有限公司担任副总裁兼人力资源部总经理；2019年1月至2021年12月担任上海复地产业发展集团有限公司高级副总裁兼人力资源部总经理、总裁办公室总经理；2021年12月起担任豫园股份执行总裁、CHO、人力资源中心总经理。

王瑾，女，1976年10月出生，研究生。2012.11-2013.12担任复星地产控股法务部高级法务总监；2014.1-2017.3担任复星地产控股法务部总经理；2017.4-2018.4担任复星集团法律事务部联席总经理、复星地产总裁助理兼法律事务部总经理。2018年5月4日起担任豫园股份副总裁。2024年12月31日起担任豫园股份副总裁兼董事会秘书。

九、发行人主营业务情况

（一）经营范围

根据发行人的营业执照所示，公司的经营范围为：一般项目：珠宝首饰批发；珠

宝首饰制造；珠宝首饰零售；金银制品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；日用品批发；日用品销售；日用百货销售；五金产品批发；五金产品零售；金属制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；家具销售；餐饮管理；企业管理；投资管理；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；单位后勤管理服务；进出口代理；货物进出口；技术进出口；国内货物运输代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）发行人主要业务构成

1、发行人主营业务情况

发行人是一家综合性商业企业，经营业务呈多元化格局。公司的核心商业物业主要位于豫园商圈核心位置，该地区具有悠久的历史人文底蕴，是上海集传统文化和购物功能为一体的旅游、商业中心。公司依托上海城市文化商业根基，以为全球家庭智造快乐生活为使命，立志成为引领中华文化复兴潮流、植根中国的全球一流家庭快乐消费产业集团。公司坚定践行“产业运营+产业投资”双轮驱动，秉承快乐时尚理念，持续构建“家庭快乐消费产业+城市产业地标+线上线下会员平台”的“1+1+1”战略，逐步形成了面向新兴主力消费阶层，具有独特竞争优势的产业集群，主要包括文化商业及智慧零售、珠宝时尚、文化餐饮和食品饮料、国潮腕表、美丽健康、复合功能地产等业务板块。

2025年公司实现营业收入363.73亿元，同比减少22.49%；利润总额-56.66亿元，同比减少1,892.51%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-40.99亿元，同比减少94.38%；归属于上市公司股东的净利润-48.97亿元，同比减少4,009.26%。

2024年公司实现营业收入469.24亿元，同比减少19.30%；利润总额3.16亿元，同比减少86.34%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-21.09亿元，同比减少367.63%；归属于上市公司股东的净利润1.25亿元，同比减少93.82%。

2023年公司实现营业收入581.47亿元，同比增加16.02%；利润总额23.14亿元，同比减少61.06%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-4.51亿元，同比减少380.12%；归属于上市公司股东的净利润20.24亿元，同比减少47.10%。

2、主要业务领域情况

（1）按业务种类划分

发行人是一家综合性商业企业，经营业务呈多元化格局，目前主营业务分为三大板块：产业运营、物业开发与销售及商业与物业综合服务。其中，产业运营包括珠宝时尚、餐饮管理与服务、食品、百货及工艺品销售、医药健康及其他、化妆品、时尚表业、酒业、其他经营管理服务；商业与物业综合服务包括度假村业务、商业与物业综合服务等。近年来公司经营规模受宏观经济影响下滑，2023-2025年，发行人分别实现营业收入581.47亿元、469.24亿元和363.73亿元。

表5-25：发行人近三年主营业务情况

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
（一）产业运营	2,606,543.68	71.66	3,403,393.95	72.53	4,169,404.97	71.70
其中：珠宝时尚	2,273,375.20	62.50	2,997,684.01	63.88	3,672,669.44	63.16
餐饮管理与服务	82,888.69	2.28	116,117.54	2.47	142,095.77	2.44
食品、百货及工艺品销售	97,534.58	2.68	105,965.19	2.26	153,930.50	2.65
医药健康及其他	47,213.29	1.30	43,908.62	0.94	49,710.93	0.85
化妆品	23,426.84	0.64	29,786.22	0.63	45,149.16	0.78
时尚表业	61,446.82	1.69	69,147.02	1.47	72,212.38	1.24
其他经营管理服务	17,615.79	0.48	36,793.09	0.78	27,698.30	0.48
酒业	3,042.47	0.08	3,992.25	0.09	5,938.51	0.10
（二）商业综合运营与物业综合服务	225,921.60	6.21	285,213.44	6.08	289,461.29	4.98
其中：商业综合及物业综合服务	180,113.63	4.95	198,784.55	4.24	195,132.72	3.36
度假村	45,807.97	1.26	86,428.89	1.84	94,328.57	1.62
（三）物业开发与销售	804,864.45	22.13	1,003,839.86	21.39	1,355,825.83	23.32
合计	**3,637,329.74**	**100.00**	**4,692,447.24**	**100.00**	**5,814,692.09**	**100.00**

表5-26：发行人近三年各业务板块营业成本情况

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
（一）产业运营	2,270,659.59	72.03	2,968,916.26	73.23	3,667,919.20	73.45

其中：珠宝时尚	2,065,275.83	65.52	2,732,827.24	67.40	3,372,257.30	67.53
餐饮管理与服务	28,668.04	0.91	39,764.39	0.98	46,939.74	0.94
食品、百货及工艺品销售	88,954.02	2.82	102,062.97	2.52	133,879.70	2.68
医药健康及其他	30,220.91	0.96	29,356.05	0.72	38,517.49	0.77
化妆品	11,014.89	0.35	12,857.16	0.32	14,883.41	0.30
时尚表业	35,604.48	1.13	41,015.69	1.01	48,384.10	0.97
其他经营管理服务	8,710.83	0.28	8,060.33	0.20	9,536.53	0.19
酒业	2,210.59	0.07	2,972.42	0.07	3,520.95	0.07
（二）商业综合运营与物业综合服务	123,949.78	3.93	135,859.20	3.35	138,248.16	2.77
其中：商业综合及物业综合服务	107,613.21	3.41	156,513.28	3.86	166,630.06	3.34
度假村	16,336.57	0.52	20,654.08	0.51	28,381.90	0.57
（三）物业开发与销售	757,562.09	24.03	929,041.01	22.91	1,159,508.83	23.22
合计	**3,152,171.46**	**100.00**	**4,054,470.55**	**100.00**	**4,994,058.09**	**100.00**

表5-27：发行人近三年各业务板块毛利润情况

单位：万元，%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
（一）产业运营	335,884.09	69.23	434,477.69	68.10	501,485.77	61.11
其中：珠宝时尚	208,099.37	42.89	264,856.76	41.52	300,412.14	36.61
餐饮管理与服务	54,220.65	11.18	76,353.16	11.97	95,156.03	11.60
食品、百货及工艺品销售	8,580.56	1.77	3,902.22	0.61	20,050.80	2.44
医药健康及其他	16,992.38	3.50	14,552.57	2.28	11,193.44	1.36
化妆品	12,411.95	2.56	16,929.06	2.65	30,265.75	3.69
时尚表业	25,842.34	5.33	28,131.32	4.41	23,828.28	2.90
其他经营管理服务	8,904.96	1.84	28,732.76	4.50	18,161.77	2.21
酒业	831.89	0.17	1,019.83	0.16	2,417.56	0.29
（二）商业综合运营与物业综合服务	101,971.82	21.02	128,700.16	20.17	122,831.23	14.97
其中：商业综合及物业综合服务	72,500.43	14.94	62,925.35	9.86	56,884.56	6.93

度假村	29,471.40	6.07	65,774.81	10.31	65,946.67	8.04
（三）物业开发与销售	47,302.37	9.75	74,798.85	11.72	196,317.00	23.92
合计	**485,158.28**	**100.00**	**637,976.69**	**100.00**	**820,634.00**	**100.00**

表5-28：发行人近三年各业务板块毛利率情况

单位：%

项目	2025年度	2024年度	2023年度
（一）产业运营	**12.05**	**12.16**	**11.53**
其中：珠宝时尚	8.34	8.25	7.68
餐饮管理与服务	65.26	65.61	66.83
食品、百货及工艺品销售	8.45	3.30	12.78
医药健康及其他	35.25	32.10	22.18
化妆品	52.69	56.59	66.75
时尚表业	40.76	39.54	32.08
其他经营管理服务	40.67	74.89	62.84
酒业	27.15	25.49	40.52
（二）商业综合运营与物业综合服务	**42.37**	**42.46**	**39.94**
其中：商业综合及物业综合服务	37.22	28.22	26.20
度假村	62.59	75.22	68.37
（三）物业开发与销售	**0.42**	**3.89**	**11.29**
综合毛利率	**11.36**	**12.24**	**12.89**

注：上表中的毛利率数据依据发行人定期公告中营业收入和营业成本数据计算得到。发行人年度报告中所披露的毛利率数据已扣除税金及附加。

近三年，发行人分别实现营业收入5,814,692.09万元、4,692,447.24万元和3,637,329.74万元，营业毛利率分别为12.89%、12.24%和11.36%。从营业收入的构成来看，产业运营板块和物业开发与销售板块是发行人营业收入的主要来源。

近三年，产业运营板块对发行人营业收入的贡献度分别为71.70%、72.53%和71.66%，产业运营板块中珠宝时尚贡献最大，酒业、餐饮管理与服务业务、食品、百货及工艺品销售业务等也有一定贡献。

2025年，发行人产业运营业务营业收入为2,606,543.68万元，较2024年减少796,850.27万元，降幅为23.41%；毛利润为335,884.09万元，较2024年度减少98,593.60万元，降幅为22.69%，主要系珠宝时尚业务、餐饮管理与服务和食品、百货及工艺

品业务收入和利润下降所致。

近三年，物业开发与销售业务对发行人营业收入的贡献度分别为23.32%、21.39%和22.13%。2018年7月公司重大资产重组实施完毕，此次重大资产重组共计收购了25家公司的全部或部分股权，相关公司及其子公司均从事房地产开发业务。复合功能地产业务成为公司构建家庭消费快乐产业集群、线下城市产业地标业务的重要支撑。

2025年，发行人物业开发与销售业务营业收入为804,864.45万元，较2024年减少198,975.41万元，降幅19.82%；毛利润为47,302.36万元，较2024年减少27,496.49万元，降幅36.75%。发行人物业开发与销售业务对公司整体利润的贡献程度大幅下降，毛利率也有所降低，主要系受房地产市场低迷影响，发行人房地产业务销售成本较上年大幅上升所致。

近三年，商业综合及物业综合服务业务对发行人营业收入的贡献度分别为4.98%、6.08%和6.21%。其中，2015年11月，发行人收购日本北海道TOMAMU滑雪度假村，2016年6月发行人与全球连锁度假集团领导品牌Club Med签约，Club Med在这一度假区设立它在日本的首个拥有“5Ψ”奢华空间的度假村Club Med TOMAMU，并于2017年滑雪季对外营业。2024年10月9日公告《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于全资子公司出售株式会社新雪股权的进展公告》，截至公告日，本次交易涉及相关程序已全部完成，交易款项（含尾款）已全部收讫，豫园股份不再持有株式会社新雪股份（新雪及其下属子公司株式会社TOMAMUPROPERTY和株式会社星野RESORTS TOMAMU）。2023年公司投资收购日本北海道Kiroro 项目100%股权后，对日本北海道Kiroro的滑雪场、度假村相关运营设施进行升级改造，为度假村业务的经营带来了新的增长点。

（三）主营业务板块情况

1、产业运营板块

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

（1）珠宝时尚

公司产业运营板块的营业收入主要来源于珠宝时尚业务，该业务板块有“老庙”和“亚一”两个连锁品牌，并在此基础上组建了珠宝时尚集团。2023-2025年度，公司该项业务营业收入分别为3,672,669.44万元、2,997,684.01万元和2,273,375.20万元。“老庙”和“亚一”为两个具有充分知名度和美誉度的老字号品牌，“老庙”更是在中国黄金类产品中享有盛誉，近年来先后被评为中国珠宝品牌龙头企业、亚洲品牌500强、中华老字号等。公司品牌价值的不断提升将有助于推动珠宝时尚业务的持续增长。截至2025年末，“老庙”和“亚一”品牌连锁网点达到3,952家，其中247个直营网点，3,705家加盟店。

在做好老庙和亚一两个品牌的同时，2020年珠宝时尚集团在外延的落地上很扎实地往前走。完成法国品牌DJULA在中国的落地，Djula是一个来自法国巴黎，以强设计为驱动，自带流量的年轻时尚珠宝品牌，在北京的SKP、上海的BFC等旗舰店已经开业。2021年品牌矩阵得到了很好的夯实，除了持续深化发展经典品牌“老庙”、“亚一”，通过投资收购或内生增长培育发展了DJULA和LUSANT。截至2025年末，DJULA直营网点为10家，LUSANT直营网点为1家。

表5-29：报告期内公司珠宝时尚板块收入成本及毛利情况

单位：万元、%

珠宝时尚	2025年度	2024年度	2023年度
收入	2,273,375.20	2,997,684.01	3,672,669.44
成本	2,065,275.83	2,732,827.24	3,372,257.30
毛利润	208,099.37	264,856.76	300,412.14
毛利率	9.15	8.84	8.18

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

1）经营模式

近年来在黄金消费市场快速增长的背景下，公司坚持“做大做强黄金珠宝业”的战略发展方针，加快金饰连锁零售向外拓展的进程。该业务的经营模式的特点：以直营店为核心，发展连锁加盟网络、打造品牌形象、拓展市场空间，以直营零售、批发为主要经营模式拓展连锁网络。由于黄金珠宝在备货、运输、保管等方面的跨区域管理难度较大，前期为了实现业务的较快速扩张，公司主要在上海及华东地区开设直营门店，而在上海以外地区则多采用特许加盟等方式进行扩张。公司通过建立

完善区域督导机制，加强对外地门店的监督管理和风险管控，不断完善全国销售网络布局和渠道建设。

豫园珠宝时尚集团立足东方生活美学文化内涵，持续深挖“好运”文化内涵，构建“好运”文化产品矩阵并持续完善专业化产品经理体系，以提升产品力驱动业务高毛利转型；同时结合业务模式创新，融合线上及线下渠道生态，优化供应链，敏捷增效；更通过科创引领+数字化赋能等方式相结合，塑造精益运营体系，助力商业模式迭代。海外业务布局也有着清晰的布局和扎实的落地进展。首先，免税渠道实现“提质+拓面”双突破。 在现有免税渠道中持续优化货品结构，加速引入多材质、计件类产品以提升高毛利产品占比，进而提升门店整体盈利水平。预计年底前将完整布局海南免税渠道，后续还将向境内机场试点延伸。

除积极拓展免税渠道外，公司未来将深耕东南亚和港澳台地区。老庙首店未来计划将在澳门金沙威尼斯人和马来西亚吉隆坡分别落成。首店模式从 0 到 1 搭建海外标准化开店流程、营运管理规范和初步组织架构，同时积极拓展加盟商渠道，通过以轻驭重的合作模式提升目标市场的渗透效率，为后续在海外市场规模化拓店提供强有力的支撑。

截至2025年末，“老庙”和“亚一”品牌连锁网点达到3,952家，其中247个直营网点，3,705家加盟店；DJULA直营网点为10家；LUSANT直营网点为1家。

表5-30：近三年末发行人珠宝时尚业门店情况

单位：家

门店数量	2023年末	2024年末	2025年末
老庙、亚一金店			
直营店	261	253	247
加盟店	4,733	4,362	3,705
小计	**4,994**	**4,615**	**3,952**
DJULA			
直营店	19	17	10
加盟店	-	1	-
DAMIANI			
直营店	-	-	-
加盟店	-	-	-
SALVINI			

直营店	-	-	-
加盟店	-	-	-
LUSANT			
直营店	3	1	1
加盟店	-	-	-
其他品牌门店	-	-	-
合计	**5,016**	**4,634**	**3,963**

目前公司已形成了以上海市场为核心，覆盖全国大部分省市的市场网络格局。在持续拓展传统渠道外，公司近年也积极布局线上、电视购物等渠道，通过开设天猫旗舰店、进驻百联E城、东方购物等拓展市场。在销售方面，除常规季度大型订货会外，公司会根据市场情况，在不同地区开展小型订货会，并通过加强广告宣传、参与婚博会及珠宝展等各类展会等方式，推动黄金珠宝产品销售。

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

①专卖旗舰店

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

②商城店中店

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

③加盟店

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

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

2）原材料采购

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

①黄金租赁业务

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

公司以租赁方式向商业银行租用黄金用于生产加工及销售，在完成销售的同时以黄金(包括但不限于从黄金交易所竞价购入的黄金、以双方约定价格向借出方购入的黄金、新借黄金租赁及库存黄金等）来归还银行，同时以现金的方式向银行支付租赁利息。在公司向银行租赁黄金和归还黄金的过程中，仅在向银行租赁黄金时有实物黄金入库，在归还黄金时从上海黄金交易所采购的黄金以提单方式转给银行并无实物黄金从公司流出。

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

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

目前，公司下属的珠宝时尚集团、老庙黄金及豫园黄金投资已与中国银行、建设银行、工商银行、农业银行、中信银行等展开黄金租赁业务的合作。截至2023年末、2024年末和2025年末，公司持有的黄金租赁余额分别为11,944公斤、10,775公斤和7,717公斤。

表5-31：发行人近三年黄金租赁情况

单位：公斤

日期	黄金租赁量	至期末尚未归还量
2023年末	29,792	11,944
2024年末	29,887	10,775
2025年末	17,646	7,717

注：1、黄金租赁整体规模不超过现有黄金存货加上以自有资金可从上海黄金交易所采购形

成的黄金数量；

2、黄金租赁业务是在银行综合授信额度内选择直接向银行租赁黄金，公司董事会及股东会对公司全年的授信额度进行审批，在此范围内的向银行借款或向银行进行黄金租赁及相应金额和数量由管理层根据公司实际经营需要进行操作。

根据2017年修订的《企业会计准则第24号—套期会计》，发行人黄金租赁业务对公允价值变动科目不再有影响。发行人黄金租赁业务的费率在年化2.1%-2.5%之间，具体由各家银行确定，略有不同。

②黄金T+D延期交易业务

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

表5-32：发行人近三年末黄金T+D情况汇总表

日期	黄金T+D多仓（KG）	合约价值（万元）	黄金T+D空仓（KG）	合约价值（万元）
2023年末	5,863.30	281,198.00	590.60	28,324.59
2024年末	6,573.50	404,284.82	169.40	10,418.61
2025年末	3,922.00	381,973.63	137.60	13,400.59

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

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

3）生产加工

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

4）销售模式

在销售环节，主要包括批发和零售两种模式。零售模式下通过发行人下属的黄金销售企业将黄金饰品批发给直营门店直接面对最终消费者，直营门店的租赁、装修、人员配备、日常运营费用等由发行人负责；批发业务是加盟店的主要经营模式，在该模式下，加盟商从发行人下属的黄金企业处批发黄金饰品，门店租赁、装修、人员配备以及日常运营费用均由加盟商支付。商圈内部直营门店全部为自有门店，商圈外的直营店以租赁为主。在收入核算上，由发行人直营店直接销售给消费者的收入为零售收入；由发行人销售给加盟商产生的收入为批发收入。

表5-33：近三年发行人黄金珠宝饰品销售情况

单位：万元

销售情况		2025年度	2024年度	2023年度
销售收入	零售	882,626.53	528,693.05	566,244.93
	批发	1,388,283.98	2,453,077.30	3,066,372.41
	合计	**2,270,910.51**	**2,981,770.35**	**3,632,617.34**

2024年公司黄金珠宝饰品销售收入298.18亿元，较2023年度减少17.92%。2025年公司黄金珠宝饰品销售收入227.34亿元，较2024年度减少24.16%。未来，公司将积极整合品牌资源，创新营销手段，挖掘自身潜力，推进珠宝时尚业务的持续发展。

在回笼款方面，直营门店销售款当天营业结束后及时解款入账，发行人对于加盟商的货款回笼安排制定了一套内部管理办法，对于合作初期的加盟商，公司严格执行款到发货以保证销售款的及时回笼，对于长期合作的加盟商，企业则参考内部

每季度的信用评级，根据信用评级所在的档次给予其一定的赊销额度和期限，在保障货款回笼的同时，巩固与加盟商的合作关系。

5）风险控制措施

①对加盟环节的风险控制

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

②对采购环节的风险控制

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

③生产、批发环节和直营店的风险控制

针对生产环节、批发环节和直营店零售环节，公司制定了严格的《存货管理制度》并得到有效执行。该管理制度通过对关键控制点的设置、岗位职责设置和授权批准设置，在仓储、批发、直营店零售等三个环节上，通过在入库、出库、兑换等方面设置监控结点，将存货置于严格的监控之中。

④黄金租赁及黄金T+D业务的风险控制

公司会综合黄金租赁的利率和银行借款利率及黄金价格的历史走势，在确保黄金租赁整体规模不大于现有黄金存货加上以自有资金可从上海黄金交易所采购形成的黄金数量的前提下，在银行综合授信额度内选择直接向银行租赁黄金。公司董事会及股东会对公司全年的授信额度进行审批，在此范围内的向银行借款或向银行进

行黄金租赁及相应金额和数量由管理层根据公司实际经营需要进行操作。发行人为管理黄金价格波动带来的价格风险敞口、以及减少由于黄金租赁公允价值变动与库存商品生产销售不匹配引起的错配，将黄金T+D交易作为规避原材料价格风险的辅助手段，以对确认的资产(黄金饰品)的公允价值变动风险敞口进行套期，目的系为利用对冲交易锁定成本，稳定经营业绩，其业务风险处于可控程度。

（2）餐饮管理与服务

近三年，公司餐饮管理与服务业务对营业收入的贡献度分别为2.44%、2.47%和2.28%。公司文化餐饮业务由公司旗下的老城隍庙餐饮（集团）有限公司负责运营。老城隍庙餐饮（集团）有限公司作为全国餐饮百强企业，经营休闲小吃、正餐和美食广场等多种业态，旗下拥有松鹤楼、绿波廊酒楼、上海老饭店、德兴馆、南翔馒头店、春风松月楼素菜馆、宁波汤团店、老城隍庙小吃广场等著名餐饮老字号，餐饮品牌资源较为丰富，其中绿波廊、上海老饭店、南翔馒头店等传统餐饮品牌在上海及长三角区域具有较高的认知度。公司同时通过苏州松鹤楼饮食文化有限公司持有百胜中国肯德基苏州业务战略股权，形成较好的业务协同和资源共享。公司各餐饮品牌核心门店多位于豫园商圈内，依靠豫园商圈大量的客流量，能对公司餐饮板块企业经营形成较好的支撑。近年来公司餐饮业务经营总体保持稳定，但餐饮市场竞争激烈，政府限制三公消费，以及原材料、人力、租赁等成本上升，使得业务经营也面临着一定的压力。公司结合宏观市场环境调整发展战略，持续践行“拥轻合重”策略，深化改革举措：一方面以客户体验入手，提升产品及品牌力，增强正餐品牌盈利能力，为老字号品牌（IP）固本；同时持续打磨餐饮连锁模式，聚焦松鹤楼和南翔两个老字号品牌的轻资产拓店能力，通过增强产品力和供应链能力健康拓规模，为老字号品牌（IP）培元。

表5-34：报告期内公司餐饮板块收入成本及毛利情况

单位：万元，%

餐饮板块	2025年度	2024年度	2023年度
收入	82,888.69	116,117.54	142,095.77
成本	28,668.04	39,764.39	46,939.74
毛利	54,220.65	76,353.16	95,156.03
毛利率	65.41	65.76	66.97

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

年度报告中披露的毛利率数据已扣除税金及附加，因此两者之间存在差异。

1）运营情况

截至2025年末，公司餐饮板块共有93家门店（其中加盟店32家），其中上海老饭店、绿波廊、南翔馒头店、松月楼等主要门店集中于豫园商圈内部。目前，发行人餐饮业务的营业收入主要来自商圈内部自有的自营门店，其实现的营业收入占餐饮业务板块总收入的比重维持在45%以上。

表5-35：截至2025年末发行人餐饮品牌门店情况（单位：家）

品牌名称	国内		海外
	上海	上海以外省市	
上海老饭店	1	-	-
德兴馆	3	-	-
绿波廊	1	1	-
宁波汤团	1	-	-
南翔馒头店	3	-	4
南翔馒头殿	3	-	-
松月楼	24	-	-
松鹤楼	14	37	-
老城隍庙小吃	1	-	-
合计	**51**	**38**	**4**

近年来，凭借着品牌效应和区位优势，公司的餐饮业务实现了稳步增长，尤其是在2010年世博会效应的带动下，公司的餐饮业务实现了较快增长。为了加快餐饮业的发展速度，2011年以来老城隍庙餐饮集团以“南翔馒头店”、“绿波廊”、“上海老饭店”等品牌为依托，积极推进品牌向外扩张，以上海为中心，向周边及国内一线城市进行市场拓展，逐步开拓海外市场网络。公司在海外的门店以加盟店为主，公司负责前期开店培训，门店移交后通过每年进行巡检、财务监控等方式对海外加盟店进行管控。截至2025年末，公司“南翔馒头店”品牌在海外共有门店4家。2025年4月中华老字号"松鹤楼面馆"英国首店于伦敦隆重开业，以传统苏式汤面为核心产品，深度融合伦敦本土化运营策略，通过优化产品套餐组合、创新推广模式，成功触达当地消费者与游客群体，使百年苏式风味成功勾起英伦味蕾，2026年公司将持续拓展海外市场。

2）采购情况

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

（3）食品、百货及工艺品销售

近三年，公司食品、百货及工艺品销售业务实现营业收入分别为153,930.50万元、105,965.19万元和97,534.58万元，占同期营业收入的比例分别为2.65%、2.26%和2.68%。

公司的食品、百货及工艺品销售业务主要为食品饮料、传统工艺品、旅游纪念品等小百货。百货及工艺品的主要客户为旅游观光人群，大部分百货业务采取联销方式经营。2015年始，公司整合了原百货、老街、工艺品、食品和文化传播五家公司，实现商圈内企业的优势互补，食品业务自2015年始纳入公司业务板块。公司食品饮料业务由公司旗下的上海老城隍庙食品有限公司具体负责运营。公司经过整合提升，逐步形成以“老城隍庙”品牌为核心的中华传统饮食文化产品矩阵，五香豆、梨膏糖等传统字号产品加速创新，同时积极布局休闲食品、餐饮食品、草本饮品、特色酒种等门类，打通从田间到餐桌的食品产业格局。

（4）医药

该板块由公司旗下的上海豫园美丽健康管理（集团）有限公司具体负责运营，公司拥有中药老字号“童涵春堂”品牌，该品牌从清朝乾隆年间创立至今，已有两百多年历史，具有较高的知名度和市场认可度。公司通过“童涵春堂”品牌从事医药的批发和零售业务、中药饮片制造，近年来，形成了冬虫夏草、精致饮片、人参（粉）、西洋参系列等知名系列产品。同时，公司控股以色列国宝级护肤品牌AHAVA，控股国内宠物医院一站式服务平台——爱宠医生，亦是全球高端宠物食品销量第一品牌希尔思在中国地区的独家代理。近三年，公司医药板块实现营业收入分别为49,710.93万元、43,908.62万元和47,213.29万元，占同期营业收入的比例分别为0.85%、0.94%和1.30%。

表5-36：报告期内公司医药板块收入成本及毛利情况

单位：万元、%

医药板块	2025年度	2024年度	2023年度
收入	47,213.29	43,908.62	49,710.93
成本	30,220.90	29,356.05	38,517.49
毛利	16,992.39	14,552.57	11,193.44
毛利率	35.99	33.14	22.52

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

公司的医药业务板块涵盖药品生产、流通和门诊服务等环节，药业公司下属的主要制药企业有上海童涵春堂中药饮片有限公司；下属的主要流通企业有上海童涵春堂药业连锁经营有限公司。目前，饮片公司主要加工、生产冬虫夏草、铁皮枫斗、野山人参、参茸贵细药材等精制优质饮片品牌系列产品。2023年度，饮片公司实现销售收入4,706万元，其中冬虫夏草，野山人参和燕窝三项产品实现销售收入3,539万元。2024年度，饮片公司实现销售收入4,939万元，其中冬虫夏草，野山人参和燕窝三项产品实现销售收入3,901万元。2025年度，饮片公司实现销售收入3,373万元，其中冬虫夏草，野山人参和燕窝三项产品实现销售收入3,135万元。药业公司下属的药品批发部和连锁公司以经销代理为主，目前已取得了漳州片仔癀、江西济民系列品种、福牌阿胶福胶系列、天津中新药业股份速效救心丸，清咽滴丸，清肺消炎丸等，精华制药正柴胡系列药品等产品的代理权。

药业公司目前的销售主要有零售（主要是连锁公司）、批发（药品批发部、饮片公司）两种模式，近三年，药品批发部实现销售收入分别为3.04亿元、2.90亿元和1.94亿元，连锁公司实现销售收入分别为1.00亿元、1.09亿元和0.79亿元。药业公司销售网络主要集中在上海地区。截至2025年12月31日，童涵春堂拥有26家零售网点（包括连锁门店及参茸精品柜20店，其中加盟店6家），包括医保定点零售药店10家，中医门诊部（医诊所）3家。

药业公司下属的饮片公司产品全部在上海浦东峨山路厂区加工。饮片公司的原药材供应商主要为重庆上药慧远药业有限公司、惠州市方舟健康参茸有限公司；药品批发部主要销售渠道为上海市内大型医药连锁公司、部分医疗机构、院边药店等；饮片公司的销售商主要为东方商厦有限公司、第一八佰伴、第一医药商店等大型商业零售企业。

2、物业开发与销售板块

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

复合功能地产业务围绕产城一体、产城融合思路，以地产承载城市复合功能、活力社区的理念，围绕金融服务、文化旅游、物流商贸、健康体验等主题，集聚产业优势资源、引入全球内容，成为公司构建家庭消费快乐产业集群、线下城市产业地标业务的重要支撑。

发行人复合功能地产业务涉及的房地产项目开发主体具备相应资质，子公司上海复地产业发展集团有限公司拥有上海市住房和城乡建设管理委员会颁发的房地产开发二级资质证书；发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为的情况。

报告期内，发行人诚信合法经营，不存在以下情形：

（1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；

（2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；

（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；

（4）土地权属存在问题；

（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；

（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；

报告期内，发行人所开发的项目的合法合规性，不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况。

报告期内，发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题。

报告期内，发行人没有受到监管机构处分的记录，不存在造成严重社会负面的事件。

近三年，物业开发与销售板块实现的营业收入分别为1,355,825.83万元、1,003,839.86万元和804,864.45万元，占公司营业收入的比重分别为23.32%、21.39%和22.13%。

（1）发行人房地产总体开发情况

2023年度，发行人房地产新开工面积12.44万平方米，竣工面积192.44万平方米，销售面积77.15万平方米，销售金额105.27亿元。2024年度，发行人房地产新开工面积5.69万平方米，竣工面积76.90万平方米，销售面积67.71万平方米，销售金额97.68亿元。2025年度，发行人房地产新开工面积36.73万平方米，竣工面积91.76万平方米，销售面积36.69万平方米，销售金额47.73亿元。

表5-37：近三年发行人房地产总体开发情况

单位：万平方米、亿元

年份	新开工面积	竣工面积	销售面积	销售金额	当年开发完成投资金额
2023年	12.44	192.44	77.15	105.27	116.29
2024年	5.69	76.90	67.71	97.68	63.93
2025年	36.73	91.76	36.69	47.73	58.70

表5-38：近三年发行人房地产签约销售额区域分布情况

单位：亿元，%

地区	2025年度		2024年度		2023年度	
	签约销售额	占比	签约销售额	占比	签约销售额	占比
上海	8.30	17.40	27.63	28.29	27.81	26.42
北京	2.80	5.86	12.11	12.39	5.99	5.69
南京	5.38	11.27	6.24	6.39	2.11	2.01
武汉	1.46	3.05	3.40	3.48	4.39	4.17
杭州	-	-	-0.32	-0.33	0.04	0.04
天津	6.39	13.39	3.99	4.08	11.22	10.66
济南	0.57	1.19	5.92	6.06	9.49	9.01

地区	2025年度		2024年度		2023年度	
	签约销售额	占比	签约销售额	占比	签约销售额	占比
长沙	0.84	1.77	6.77	6.93	5.77	5.48
成都	7.76	16.26	12.74	13.04	3.88	3.68
三亚	-	-	-	-	-	-
苏州	6.00	12.57	8.22	8.41	7.16	6.80
宁波	2.29	4.79	1.25	1.27	0.53	0.51
合肥	0.17	0.35	0.79	0.81	2.75	2.62
佛山	1.05	2.20	1.76	1.80	0.96	0.91
台州	0.36	0.75	0.07	0.07	0.46	0.43
泉州	0.04	0.08	0.08	0.08	5.55	5.27
南通	0.40	0.85	0.08	0.08	0.06	0.05
余姚	-	-	-	-	-	-
重庆	0.10	0.20	1.21	1.24	1.34	1.28
昆明	-	-	0.26	0.27	4.20	3.99
长春	0.09	0.20	0.01	0.01	0.37	0.35
珠海	3.07	6.44	3.91	4.00	4.34	4.12
西安	0.66	1.39	0.87	0.89	5.16	4.90
其他	-	-	0.72	0.73	1.69	1.61
合计	**47.73**	**100.00**	**97.68**	**100.00**	**105.27**	**100.00**

（2）土地储备情况

2023年，公司共获得4块土地，拿地区域位于云南省澄江市，用于洋房、合院、叠墅、商业独栋/双拼等开发。2024年，公司共获得1块土地，拿地区域位于三亚，用于住宅开发。2025年，公司未新增拿地，延续“瘦身健体”策略，重点推进现有项目去化。

2023年初至2025年末，发行人合并范围内总共获取5个项目。购置土地资金来源为企业自有资金，发行人不存在募集资金变相用于土地拍卖的情形，发行人2021年以来积极落实国家房地产调控政策情况。具体情况如下：

表5-40：2023年初至2025年末发行人拿地情况

单位：万平方米、亿元

序号	地块名称	地块所在地	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	截至募集说明书签署日已缴纳出让	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别

							金额			
1	云南省玉溪市澄江市龙祥路以南、澄江市第五中学以东	玉溪市	100%	4.24	2023/1/6	1.44	1.44	/	自有资金	商住用地
2	云南省玉溪市澄江市横大路以北、澄江市第五中学以东	玉溪市	100%	3.86	2023/1/6	1.29	1.29	/	自有资金	商住用地
3	云南省玉溪市澄江市仙湖路与龙祥路交叉口西南侧	玉溪市	100%	2.78	2023/1/6	0.94	0.94	/	自有资金	商住用地
4	云南省玉溪市澄江市仙湖路与横大路交叉口西北侧	玉溪市	100%	4.17	2023/1/6	1.29	1.29	/	自有资金	商业用地
5	三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT06-14-03 地块	三亚市	100%	9.36	2024/6/19	17.94	17.94	/	自有资金	住宅用地

发行人2021年以来积极落实国家房地产调控政策情况，购置土地资金来源均为企业自有资金，发行人不存在募集资金变相用于土地拍卖的情形，发行人也将继续致力于“产+地”的有机结合，持续聚焦产城融合战略，建设包含在建项目、拟建项目、储备项目在内的项目梯队。

（3）在建、完工和拟建项目

截至2025年末，发行人房地产板块业务在建项目情况如下：

表5-48：截至2025年末发行人房地产板块在建项目：

单位：万平方米、亿元

序号	项目主体	项目名称	地区	经营业态	预计建设期间	出资比例	总投资金额	已投资金	建设进度情况	项目资金来源	经营模式	拟投计划		
												2026年	2027年	2028年
1	上海复滨房地产开发有限公司	徐汇滨江复星中心	上海	住宅、商业、办公	2022-2026年	100%	78.55	71.43	90.94	借款+自筹	自主开发	1.80	1.68	1.68
2	上海复金置业有限公司	金山项目	上海	住宅、商业	2021-2028年	100%	12.97	10.07	77.62	借款+自筹	自主开发	1.21	0.37	0.09
3	上海豫泰房地产有限公司、上海确诚房地产有限公司、上海金豫阁置业有限公司	豫园二期项目（含金豫阁）	上海	商业	待定	100%	84.44	63.16	74.80	借款+自筹	自主开发	10.20	7.60	3.48
4	北京复鑫置业有限公司	复地时代中心	北京	办公、商业、公寓	2018-2029年	50%	46.17	28.45	61.61	借款+自筹	合作开发	2.05	1.57	8.76
5	重庆复耀置业有限公司	中央公园	重庆	住宅、商业、车位、医院	2020-2026年	100%	18.26	14.98	82.02	自筹	自主开发	0.35	0.32	0.02

6	南京复地东郡置业有限公司	御钟山	南京	住宅、商业	2020-2028年	100%	70.08	64.58	92.16	借款+自筹	自主开发	0.36	0.48	3.14
7	南京复邑置业有限公司	明日之城	南京	住宅、商业、办公、公寓	2021-2028年	100%	62.00	50.97	82.20	借款+自筹	自主开发	1.84	1.31	7.88
8	合肥复地复润房地产投资有限公司	云谷名庭/智慧金融城	合肥	别墅、住宅、商铺、办公	2016-2027年	99%	66.00	56.15	85.07	自筹	自主开发	2.69	1.62	1.90
9	杭州复禹置业有限公司	复创云城	杭州	商业、办公、酒店	2021-2028年	40%	25.95	15.78	60.82	借款+自筹	合作开发	2.20	2.60	3.20
10	天津复地置业发展有限公司	壹号湾	天津	住宅、商服	2020-2026年	50%	32.98	27.04	82.00	自筹	合作开发	2.94	1.00	2.00
11	天津湖滨广场置业发展有限公司	悦诚花园	天津	住宅、商业	2014-2026年	100%	41.74	19.92	47.73	借款+自筹	自主开发	2.44	5.47	2.50
12	天津复地鑫宏置业发展有限公司、天津复地盛港产业发展有限公司	林与里	天津	住宅、产业用房	2021-2026年	100%	35.10	24.51	69.82	借款+自筹	自主开发	3.98	3.39	1.00
13	长沙复豫房地产开发有限公司	滨江悦府	长沙	住宅、商业、办公、公寓	2020-2027年	51%	29.31	25.91	88.39	自筹	合作开发	1.54	0.95	0.65
14	珠海复粤实业发展有限公司	星愉湾	珠海	住宅、商业	2021-2027年	100%	37.10	31.45	84.77	自筹	自主开发	3.44	1.03	1.19

15	长春复远房地产开发有限公司、长春复豫房地产开发有限公司	卡伦湖生态城	长春	住宅、商业、酒店	2020-2027年	100%	40.80	11.69	28.65	借款+自筹	自主开发	0.06	0.03	5.43
16	苏州复地豫泓置业有限公司	鹿溪雅园	苏州	住宅、商业	2021-2026年	65%	40.10	33.12	82.60	借款+自筹	合作开发	1.62	1.63	1.63
17	三亚复信投资有限公司	三亚超级地中海项目	三亚	住宅	2024-2027年	100%	53.97	29.68	54.99	自筹	自主开发	19.33	4.96	0.00
18	成都复地明珠置业有限公司	复地·金融岛	成都	住宅、商业	2015-2029年	66%	81.90	58.23	71.10	自筹	合作开发	1.10	4.95	7.55
19	成都复蜀置业发展有限公司	武侯簇锦项目	成都	住宅、商业、办公	2022-2026年	100%	36.17	29.11	80.49	借款+自筹	自主开发	2.14	2.72	1.05
20	眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司	天府湾	成都	住宅、商铺	2018-2028年	100%	78.64	51.92	66.02	借款+自筹	自主开发	2.38	3.65	1.43
21	青岛复地文旅产业发展有限公司	青岛崂山Club Med	青岛	酒店	2023-2028年	100%	7.66	1.94	25.35	自筹	自主开发	1.86	1.49	2.37
	合计				-	-	979.89	720.08			-	65.52	48.81	56.95

注：发行人上述房地产板块业务在建工程均按照相关法律法规办理了所需证照。

报告期内，发行人房地产板块业务已完工项目均按照相关法律法规办理了所需证照。各项目根据项目所在地、当地建设招标情况，

确定单个项目的总包和分包商。实际建设过程中，按建设进度分期结算。发行人完工的房地产板块业务工程具体情况如下：

表5-49：2023年-2025年末发行人房地产板块完工项目：

单位：万平方米、亿元

序号	项目主体	项目名称	地区	经营业态	未完成销售原因	出资比例	剩余货值	去化率
1	西安复烨房地产开发有限公司	复地大华里	西安	公寓	-	100.00%	销售完毕	/
2	泉州星浩房地产发展有限公司	泉州星光耀	泉州	住宅、商业、酒店、办公	尾盘按计划去化	100.00%	4.70	97%
3	南通星豫实业发展有限公司	如豫苑	南通	住宅、商业、办公	区位原因，逐步去化	100.00%	6.23	68%
4	南京复地明珠置业有限公司	宴南都	南京	住宅、商业	商办按计划去化	66.00%	0.41	97%
5	武汉中北房地产开发有限公司	东湖国际	武汉	住宅	-	100.00%	销售完毕	/
6	上海复海置业有限公司	金山G10	上海	住宅	按计划去化	100.00%	8.19	79%
7	南京复宸置业有限公司	大鱼山居	南京	住宅、酒店	-	100.00%	销售完毕	/
8	长沙复地房地产开发有限公司	崑玉国际	长沙	住宅、商业、办公	商办按计划去化	100.00%	1.73	45%
9	昆明复地房地产开发有限公司	复地云极	昆明	住宅、商业、公寓	-	57.00%	销售完毕	/

10	西安复裕房地产开发有限公司、西安复华房地产开发有限公司	丝路项目	西安	住宅、商业、办公、公寓	商办按计划去化	商业51%，住宅49%	4.35	70%
11	山东复地房地产开发有限公司	复星国际	山东	住宅、商业、办公、公寓	商办按计划去化	100.00%	0.23	93%
	合计				-	-	-	-

截至2025年末，发行人房地产板块拟建项目情况如下：

表 5-50：截至 2025 年末发行人房地产板块拟建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目主体	项目名称	地区	经营业态	开工时间	用地面积	可售面积	总投资金额	已投资金	拟投计划		
										2026年	2027年	2028年
1	上海豫芸实业发展有限公司	福佑路项目	上海	住宅、商业、办公	待定	10.82	22.15	208.77	140.29	2.30	12.51	13.88
2	澄江益邦投资有限公司	抚仙湖一期	昆明	联排、合院、别墅、洋房、商业	待定	21.77	18.27	22.2	12.07	3.65	3.66	2.82
3	澄江复恒房地产开发有限公司、澄江复卓房地产开发有限公司、澄江复灿房地产开发有限公司、澄江复盈房地	横大路项目	澄江	洋房、合院、叠墅、商业独栋/双拼	待定	32.39	-	28.59	11.03	6.25	7.43	3.88

序号	项目主体	项目名称	地区	经营业态	开工时间	用地面积	可售面积	总投资金额	已投资金	拟投计划		
										2026年	2027年	2028年
	产开发有限公司、澄江复润房地产发展有限公司											
	合计					64.98	40.42	259.56	163.39	12.20	23.60	20.58

注1：上海福佑路项目所列数据为项目整体情况，公司对该项目的权益占比为50%。

3、商业经营管理与物业租赁服务板块

（1）度假村业务

2015年11月，发行人收购了日本星野Resort Tomamu公司的100%股权。日本星野Resort Tomamu公司主要资产为位于北海道Tomamu的滑雪场度假村。该度假村内有酒店727间房、29道滑雪场（最长雪道4,200米）、18洞高尔夫球场等设施。Tomamu度假村中原先已经运营的酒店设施，由日本星野ResortTomamu公司继续委托星野Resort公司（该项目收购前原有运营团队）运营管理。2016年6月，发行人与全球连锁度假集团领导品牌ClubMed签约，ClubMed在这一度假区设立它在日本的首个拥有“5Ψ”奢华空间的度假村——ClubMedTOMAMU，并于2017年滑雪季对外营业。签约的ClubMedTOMAMU度假村是多方优质产业、资源整合与机会、优势共享的案例。此次在TOMAMU度假区又引进ClubMed这样的全球知名运营品牌，将有力提升度假区的全球知名度和客源基础。

2024年10月9日公告《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于全资子公司出售株式会社新雪股权的进展公告》，截至公告日，本次交易涉及相关程序已全部完成，交易款项（含尾款）已全部收讫，豫园股份不再持有株式会社新雪股份（新雪及其下属子公司株式会社TOMAMUPROPERTY和株式会社星野RESORTS TOMAMU）。

2023年公司投资收购日本北海道Kiroro项目100%股权后，对日本北海道Kiroro的滑雪场、度假村相关运营设施进行升级改造，为度假村业务的经营带来了新的增长点。

近三年，发行人度假村业务分别实现营业收入94,328.57万元、86,428.89万元和45,807.97万元，占当期营业收入的比重分别为1.62%、1.84%和1.26%，实现毛利润分别为65,946.67万元、65,774.81万元和29,471.40万元，系公司又一利润增长点。

表5-41：报告期内公司度假村板块收入成本及毛利情况

单位：万元

度假村板块	2025年度	2024年度	2023年度
收入	45,807.97	86,428.89	94,328.57
成本	16,336.57	20,654.08	28,381.90

毛利	29,471.40	65,774.81	65,946.67
毛利率	64.34	76.10	69.91

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

（2）其他商业运营管理与租赁服务

公司的“豫园商城”商业旅游文化品牌已经成为上海标志性的城市文化名片之一，形成了独特的“商旅文”模式。2018年公司收购上海金豫阁置业有限公司（简称“金豫阁”）、上海金豫置业有限公司[1]（简称“金豫置业”），两家公司拥有的土地及商业建筑均位于上海豫园核心商圈之内。未来随着豫园商城二期项目、金豫阁项目、金豫置业项目顺利推进，公司在上海豫园核心商圈将形成规模效应，推动区域联动开发、扩大商业空间布局，连通外滩商业旅游区和淮海中路商业区，进一步提升上海豫园商城作为上海城市文化名片的影响力和核心物业价值。公司亦通过复地（上海）资产管理有限公司负责运营智慧零售业务，主要从事城市特色型商业综合体的运营管理，融通公司旗下多元产业业态，探索科技赋能商业零售。2020年公司通过要约方式收购上海策源置业顾问股份有限公司（简称“策源股份”）90.09%股权，成为其控股股东。策源股份核心业务分为新房交易服务、资产管理、创新投资三大业务板块。本次收购有利于拓展公司房地产业务链条，强化公司旗下地产项目在前期评估、产品定位、广告策划、销售退出、商办类物业运营等方面的实力，实现良好的协同效应；有利于减少公司关联交易、增厚公司业绩规模，提升公司持续盈利能力。

近三年，公司其他商业运营管理与租赁服务实现营业收入分别为195,132.72万元、198,784.55万元和180,113.63万元，占同期营业收入比例分别为3.36%、4.24%和4.95%。

（四）发行人主要供应商及销售客户情况

2025年度，发行人前五大供应商原材料采购额132.82亿元，占2025年度采购总额的42.14%，前五大供应商均为非关联方。具体情况如下表所示：

表5-42：2025年度发行人前五大供应商原材料采购情况

单位：亿元

[1] 截至本募集说明书出具日，该公司已注销

前五大供应商	是否为关联企业	采购金额	占当期采购总额的比例
供应商A	否	71.63	22.72%
供应商B	否	18.52	5.88%
供应商C	否	14.55	4.61%
供应商D	否	14.21	4.51%
供应商E	否	13.91	4.41%
合计	**-**	**132.82**	**42.14%**

2025年度，发行人前五大客户销售额59.24亿元，占年度销售总额的16.29%，前五大客户均为非关联方。具体情况如下表所示：

表5-43：2025年度发行人前五大客户产品销售情况

单位：亿元

前五大客户	是否为关联企业	销售金额	占当期销售总额的比例
客户A	否	19.83	5.45%
客户B	否	17.91	4.92%
客户C	否	11.67	3.21%
客户D	否	5.55	1.53%
客户E	否	4.28	1.18%
合计	**-**	**59.24**	**16.29%**

2024年度，发行人前五大供应商原材料采购额193.46亿元，占2024年度采购总额的47.71%，前五大供应商均为非关联方。具体情况如下表所示：

表5-44：2024年度发行人前五大供应商原材料采购情况

单位：亿元

前五大供应商	是否为关联企业	采购金额	占当期采购总额的比例
供应商A	否	101.34	24.99%
供应商B	否	36.36	8.97%
供应商C	否	22.23	5.48%
供应商D	否	16.92	4.17%
供应商E	否	16.61	4.10%
合计	**-**	**193.46**	**47.71%**

2024年度，发行人前五大客户销售额45.36亿元，占年度销售总额的9.67%，前五大客户均为非关联方。具体情况如下表所示：

表5-45：2024年度发行人前五大客户产品销售情况

单位：亿元

前五大客户	是否为关联企业	销售金额	占当期销售总额的比例
客户A	否	14.40	3.07%
客户B	否	13.08	2.79%
客户C	否	9.17	1.95%
客户D	否	5.66	1.21%
客户E	否	3.05	0.65%
合计	**-**	**45.36**	**9.67%**

2023年度，发行人前五大供应商原材料采购额196.76亿元，占2023年度采购总额的39.40%，前五大供应商均为非关联方。具体情况如下表所示：

表5-46：2023年度发行人前五大供应商原材料采购情况

单位：亿元

前五大供应商	是否为关联企业	采购金额	占当期采购总额的比例
供应商A	否	126.09	25.25%
供应商B	否	22.94	4.59%
供应商C	否	19.85	3.97%
供应商D	否	14.40	2.88%
供应商E	否	13.48	2.70%
合计	**-**	**196.76**	**39.40%**

2023年度，发行人前五大客户销售额44.57亿元，占年度销售总额的7.67%，前五大客户均为非关联方。具体情况如下表所示：

表5-47：2023年度发行人前五大客户产品销售情况

单位：亿元

前五大客户	是否为关联企业	销售金额	占当期销售总额的比例
客户A	否	33.48	5.76%

前五大客户	是否为关联企业	销售金额	占当期销售总额的比例
客户B	否	4.01	0.69%
客户C	否	2.84	0.49%
客户D	否	2.43	0.42%
客户E	否	1.81	0.31%
合计	**-**	**44.57**	**7.67%**

十、发行人在建与拟建工程

（一）在建工程

截至2025年末，发行人无主要建工程项目。

（二）拟建工程

截至2025年末，发行人无主要拟建项目。

十一、发行人发展战略

2026年，豫园股份将持续深化“东方生活美学”置顶战略落地，通过文化搭台，结合 AI 科技创新，积极拥抱消费结构调整和国潮新趋势，融通产业生态资源打造优势特色场景，持续聚焦主业发展。同时，进一步贯彻“瘦身健体”、“拥轻合重”战略措施，持续关注投资并购、产业合作等多形式外延发展机会，加大全球化布局，实现“攻守兼备”，强化“1+1+1”战略定位：高忠诚度营销新模式、快乐新消费产业集群、地标性（文化+时尚）新场景，进一步服务智造植根中国的全球一流家庭快乐时尚消费产业集团的中长期目标。

1、深化“东方生活美学”置顶战略落地，以文化IP引领产业发展

公司持续深化“东方生活美学”置顶战略落地，激活各产业品牌文化底蕴，通过文化纽带，丰富品牌内涵、深入产品创新，围绕珠宝、餐饮等核心赛道，融通生态资源实现垂直产业整合，以 “高价值用户 × 创新性产品 × 高增长营销” 实现全域增长。同时依托东方生活美学生态联盟等产业阵地，构建具备高忠诚度的生态融通体系和产业合作体系，进一步强化品牌心智、建立行业话语权，引领产业发展方向。

上海国际珠宝时尚功能区于2025年正式揭牌落地，将汇聚包括老庙、亚一等在内的全球知名黄金珠宝时尚品牌，形成了极具影响力的产业集群，为大豫园片区的发展增添新动能。东方生活美学为功能区注入文化内涵，通过“国潮”场景营造与非遗技艺创新，提升珠宝产品的文化附加值与情感共鸣，推动传统黄金珠宝向时尚化、艺术化转型，更通过高端消费集聚效应，强化了豫园作为全球新兴时尚地标的品牌势能。

2、坚定深度全球化发展策略

文化+品牌整合式出海，以文化触达全球目的地及合作资源，提升东方生活美学在全球的认知与影响力，赋能生态品牌全球化布局。通过文化传播、布局品牌出海、产品出海，加大全球化布局力度；增强供应链能力，完善全球供应链体系和人才储备布局，为拓展全球市场提供有力支撑；融合当地文化，寻求属地合作，落实本地化运营架构，确保运营效率和产业落地效果；立足全球视野，有舍

有得，关注跨地区投资并购、差异化布局和产业合作机会，寻求全球化产业链的价值增长机会，攻守平衡，实现跨越式发展。

3、发挥独特的场景打造优势，创新商业价值转化

文化+科技+商业，搭建“全场景化”的东方生活美学特色场景，提高轻资产运营和产业垂直整合能力，强化产业轻资产运营模式创新突破，形成差异化的策略打法。尤以大豫园片区文商旅超级综合体为范本，围绕 IP 孵化合作、特色营销、场景打造及智慧服务，强化文旅商体展深度融合，持续锻造资产运营核心能力，打造契合消费者需求的沉浸式优质体验超级场景和超出消费者预期的爆品，全面承接上海国际珠宝时尚功能区落地，打造黄金珠宝时尚产业高地。

4、积极把握城市更新机遇，以资产运营提升资产价值

公司持续践行“拥轻合重”战略，加大存量非核心项目退出力度的同时，进一步聚焦文商旅、产业办公和高端住宅场景，打造商管和物管的底层资产运营核心能力。通过产业资源融通，打造标杆产品，构建资产全周期服务能力。以轻撬重提升资产价值，不断提高资源配置效率，探索以“飞轮模式”承接城市更新万亿市场。

5、聚焦AI科创赋能驱动价值产出

公司敏锐把握“AI+”时代机遇，将 AI 能力建设确立为公司转型升级的核心战略支点，将通过技术创新驱动业务模式变革与组织效能跃迁。构建AI数智化提效的核心能力，运用 AI+智能化工具，从“文化、设计、工艺、品质、服务、场景”等多角度持续挖掘并提升产品力，深入洞察消费者需求，模拟消费者体验场景，研判市场趋势和竞品策略，以技术工具支撑产品设计、创意创新，通过消费者反馈推进产品迭代，引领产业创新升级；结合文化艺术、匠心传承，引导并创造“高客”需求，试水定制化产品模型，推出个性化、高个人参与度的快乐时尚产品和 VIP 客户服务等；融合文化底盘、艺术设计、匠心制造，守正出奇打造产品力，并持续迭代具备竞争力、充分差异化的爆款产品矩阵。

6、打造高战力组织阵型引领业务破局

组织高活力：横向整合、纵向扁平，实行差异化、动态化组织治理，各产业围绕精炼扁平目标，积极推进组织进化；加速全球发展，锻造植根中国、融通全

球的组织能力，加快适应AI时代，打造敏捷高效的AI+组织；人才高战力：看得准、引得进、留得住，延揽高战力适配人才，淬炼青年铁军，加速人才年轻化；机制高引力：以业务耦合为核心，精准赋能，驱动业务焕新，提升组织韧性，引领业务破局，推进机制进化升级，促进组织高活力、人才高战力。

（三）重大资产重组对发行人未来发展计划的影响

报告期内，发行人未发生重大资产重组。

十二、发行人所在行业状况及行业地位

（一）发行人所属行业整体情况

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

1、黄金珠宝业

（1）行业运行概况

黄金珠宝业的产品一般与国际金价挂钩。近年来国际金价走势整体呈现先涨后跌再涨的趋势，2009年以来受国际金融危机、美国量化宽松的货币政策、欧洲主权债务危机和国内流动性增加等多因素影响，黄金价格持续上涨，2011年国际全年平均金价为1,571.68美元/盎司，同比增长28.35%，期间最高价达1,920.38美元/盎司的历史最高纪录，其后开始高位震荡回落。2012年国际金价处于宽幅震荡中，进入2013年以来则出现了一波较为明显的下跌行情。2014年，金价止住了快速下跌的势头，一季度金价出现回升，其后又处于震荡下跌中，跌至新低后，在四季度又有所企稳回升，全年来看金价的波动性较大。2015年，通胀偏低，黄金总体需求疲软等因素导致黄金价格增长乏力，金价持续在低位徘徊。2015年年底以来，国际黄金价格出现较大的上涨且与去年同期金价走势相反，并且2016年6月底英国脱欧公投的结果造成国际金价在短时间内大幅上涨。

在2016年8月前国际金价走势相对坚挺，其中黄金现货价格于7月飙升到1,366美元/盎司的全年最高价格，其后价格开始回落。2017年黄金价格维持波动区间收窄的震荡走势，1-9月份现货黄金一直处于上涨趋势，金价从1,145美元/盎司上涨至年内高点1,357美元/盎司；从9月份开始，黄金走势回调，金价从年内高

点1,357美元/盎司跌至1,236美元/盎司，受美元走弱等多重因素影响，2017年末金价反弹至1,305美元/盎司；2018年前三季度黄金价格受新兴市场的持续动荡而导致的美元相对升值的影响，黄金价格出现了大幅下跌，2018年9月末一度跌至1,196.2美元/盎司；2018年4季度由于美国经济增长放缓等因素的影响，金价开始出现比较大反弹。2019年以来，受国际政治经济环境不稳定性加剧，避险情绪进一步提升，金价也由年初1,280美元/盎司，在震荡中走高至1,550美元/盎司，但随着美联储的两次降息、中美贸易战由激荡逐步走向缓和，黄金价格由单边上涨的趋势到逐步产生价格波动。2019年，国际黄金现货均价1,395.6美元/盎司，同比增长9.8%；2020年，国际黄金现货均价1,769.6美元/盎司，同比增长27.1%，国内黄金现货均价388.1元/克，同比增长25.7%，因全球政经形势充满不确定性，助长避险情绪，黄金受到投资者青睐，但受国际政治局势和一系列经济现象不确定性加剧的影响，不排除长期震荡加剧的可能。2021-2022年上半年，黄金价格高位回落后较为平稳，利于消费者购买，2023年，金价持续上行，叠加线下消费场景复苏，对黄金消费起到支撑作用，同时宏观经济走弱，黄金本身所具有的保值、抗通胀等属性受到消费者欢迎。

我国黄金市场已发展成为当今全球增长最快的黄金市场，并成为我国金融市场的重要组成部分。2014年9月18日，上海黄金交易所国际板在上海自贸区正式启动交易，黄金价格将由区域性价格逐步向国际性价格转变，形成具有国际影响力的人民币黄金定价基准。此举对于进一步提升黄金市场人民币定价权，完善中国金融市场体系，提升金融市场效率等具有重要意义。上海黄金交易所已成长为全球最大的场内实金交易市场。2021年，上海黄金交易所全部黄金品种累计成交量双边3.48万吨，（单边1.74万吨），同比下降40.62%，成交额双边13.08万亿元（单边6.54万亿元），同比下降41.99%。2022年，上海黄金交易所全部黄金品种累计成交量双边3.88万吨（单边1.94万吨），同比增长11.31%，成交额双边15.18万亿元（单边7.59万亿元），同比增长16.04%。2023年，上海黄金交易所全部黄金品种累计成交量双边4.15万吨（单边2.07万吨），同比增长7.09%，成交额双边18.57万亿元（单边9.28万亿元），同比增长22.31%。2024年，上海黄金交易所全部黄金品种累计成交量双边为6.23万吨（单边3.11万吨），同比增长49.90%；累计成交额双边为34.65万亿元（单边17.33万亿元），同比增长86.65%。2025年，

上海黄金交易所的交易活跃度显著提升，全部黄金品种累计成交额实现大幅增长。全年累计成交量单边为3.14万吨（双边6.29万吨），同比增长1.02%；累计成交额单边为24.93万亿元（双边49.86万亿元），同比增长43.89%。

黄金消费方面，中国黄金协会数据显示，从全国来看，2021年，全国黄金实际消费量1,120.90吨，与2020年同期相比增长36.53%，其中：黄金首饰711.29吨，较2020年同期增长44.99%；金条及金币312.86吨，较2020年同期增长26.87%，较2019年同期增长38.56%；工业及其他用金96.75吨，同比增长15.44%。2021年，在我国统筹经济发展的显著成效下，国内黄金消费总体保持恢复态势，并实现同比较快增长。由于2020年同期基数较低，首季度黄金消费量同比大幅增长93.90%，随着消费形势的好转，黄金消费需求继续稳步释放，硬足金、古法金等黄金首饰消费强势上升，金条及金币销量也保持稳健增长。2022年，全国黄金消费量1,001.74吨，与2021年同期相比下降10.63%。其中，黄金首饰654.32吨，同比下降8.01%；金条及金币258.94吨，同比下降17.23%；工业及其他用金88.48吨，同比下降8.55%。2023年，全国黄金消费量1,089.69吨，与2022年同期相比增长8.78%。其中，黄金首饰706.48吨，同比增长7.97%；金条及金币299.60吨，同比增长15.70%；工业及其他用金83.61吨，同比下降5.50%。2024年，全国黄金实际消费量985.31吨，与2023年同期相比下降9.58%。2025年，全国黄金消费总量为950.096吨，与2024年同期相比下降3.57%。其中，黄金首饰消费量为363.836吨，同比下降31.61%；金条及金币消费量为504.238吨，同比增长35.14%；工业及其他用金82.022吨，同比增长2.32%。

作为下游产业的黄金珠宝行业受益于我国人均可支配收入的快速增长和消费升级，近年来已进入高速发展阶段，成为了世界上少数几个珠宝首饰年消费额超过300亿美元的国家之一。从国内金银珠宝类商品销售情况来看，2020年，金银珠宝类商品限额以上零售额2,376亿元，同比下降4.7%；2021年，金银珠宝零售总额为3,041亿元，同比上涨29.8%。在2021年社会消费品零售总额主要数据中，金银珠宝零售总额同比增速位居首位。这是自2021年每月累积金银珠宝零售总额同比增速连续10连冠后再次夺冠，显示出金银珠宝零售业较强的持续增长能力。2022年，金银珠宝零售总额为3,014亿元，同比下降1.1%；2023年，金银珠宝零售总额为3,310亿元，同比上涨13.3%。2024年，金银珠宝零售总额为3,300亿元，同

比下降3.1%。2025年，中国金银珠宝市场表现强劲，零售额创下历史新高，全年金银珠宝类商品限额以上零售额达到3,736亿元，同比增长12.8%。

从地域发展来看，作为商业零售行业的细分行业，黄金珠宝业的发展与当地的经济发展水平、人均收入水平高度相关。上海地处经济发达的长江三角地区，地方人口密度大，人均消费水平较高，优良的地域环境为黄金珠宝市场旺盛的消费需求提供了有力支撑。上海金铺布局大量集中在豫园商旅区、南京路步行街等一些核心商圈，品牌主要集中于老凤祥、老庙黄金、亚一金店、城隍珠宝等。

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

（2）行业发展趋势

从国际环境来看，国际经济复苏的前景尚不明朗，发达国家货币政策失衡的问题在短时间内不会改变，巨大的流动性存量是金价最强有力的支撑；宽松货币政策的背景下，各国政府紧缩财政开支，GDP增速放缓将导致流动性进一步提高，推动金价持续上升；此外，随着世界经济不确定性的增强，黄金的货币属性越来越凸显，是唯一经过时间检验的、不可替代的、全球性战略资产，是各国金融储备体系的基石，在维护国家金融稳定、经济安全中具有不可替代的作用。2020年初，一方面避险情绪增加，另一方面西方经济体普遍采用宽松的货币政策，金价由年初1,520美元/盎司逐步上涨至8月末的2,075美元/盎司；随着国内线下消费场景逐步放开，西方宽松的货币政策接近尾声，至2021年末，金价又回调至1,829美元/盎司。2022年以来，受俄乌地缘政治矛盾影响，黄金价格一度接近历史高点，但美联储的多次加息和缩表进程加快的信号对黄金价格形成压制，黄金价格仍呈高位震荡态势。2022年11月以来，随着加息预期的落地，黄金价格从1,632.1美元/盎司反弹至2023年1月底的1,947.3美元/盎司，反弹幅度接近20%。整个2023年，地缘政治局势紧张、货币政策变化，支撑黄金需求整体向好，以美联储货币政策

为主线交易逻辑，以欧美银行业危机、巴以冲突等风险事件以及全球央行持续购金为支线交易逻辑，现货黄金整体维持高位宽幅振荡走势，最高上冲至2,146美元/盎司，最低下探至1,804美元/盎司，交易中枢位置上移至1,900至1,950美元/盎司。2024年，黄金市场迎来史诗级牛市，彻底打破了此前的高位震荡格局。在美联储正式开启降息周期、全球地缘政治冲突加剧以及各国央行持续大规模购金的多重利好驱动下，国际金价势如破竹，接连突破2200美元、2400美元乃至2800美元/盎司等多个重要整数关口。COMEX黄金期货主力合约于10月30日创下2801.8美元/盎司的历史新高。2025年，黄金的上涨行情进一步加速，全球宏观不确定性持续升温，叠加市场对美元信用的担忧，黄金作为终极避险资产的价值被空前激发。从年初的约2650美元/盎司起步，突破了3000美元、4000美元大关，并在年末一度站上4500美元/盎司的高位。

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

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

2、餐饮业

（1）行业运行概况

餐饮业作为我国第三产业中一个传统服务性行业，近年来在国内经济持续增长、居民人均收入稳步提高的带动下，行业保持了较好的发展态势，营业额总体呈持续增长态势。2015年以来，受政府要求节俭支出和限制公款消费的影响，餐

饮收入增速同比有所放缓。但随着餐饮消费逐渐回归到大众消费领域，整个行业正呈现缓慢回升复苏的态势。从行业发展速度来看，目前中国的餐饮业已连续多年保持强劲的增长。中国居民的个人餐饮消费已成为拉动中国餐饮业的主要力量，居民个人消费占全国餐饮业零售额的比重在60%左右。而对2001-2020年城镇居民年消费支出结构的分析表明，食品支出占居民消费支出的比重始终保持在25%以上，是居民最主要的支出。从地域看，上海地区商务及旅游活动频繁，居民可支配收入和消费水平高，餐饮市场规模及人均餐饮消费水平历年在国内位于前列。2019年，地区经济的持续发展和居民消费的不断升级有利于餐饮市场的稳步发展。2020年-2021年，餐饮行业的客流量和收入大幅减少，自2022年以来，随着线下就餐场景的限制逐步放开，餐饮行业逐渐复苏，2023年，据毕马威中国与中国烹饪协会、广东省餐饮服务行业协会和深圳市烹饪协会共同发布《2024年餐饮企业发展报告》显示，2023年餐饮业总收入达到5.2万亿元，首次突破5万亿元大关，同比2022年增长20.4%，对社会消费的贡献率达11.2%，恢复到2019年水平。2024年全国餐饮收入55,718亿元，增长5.3%；限额以上单位餐饮收入15,298亿元，增长3%。2025年全国餐饮收入为 57,982亿元，同比增长3.2%，占社会消费品零售总额的11.6%。

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

（2）行业发展趋势

中国的餐饮市场经过多年的改革与发展，已进入一个新的阶段。目前，旅游餐饮、家宴、婚庆消费已逐渐成为餐饮业的亮点，经营特色化和市场细分化更加

明显，大众消费进一步成为餐饮业的消费主流。同时中国餐饮企业也通过连锁经营和特许经营等多种方式，积极进军海外市场。

随着国内经济发展和人均收入持续增长，预计餐饮业在中长期内仍将处于持续增长期。而随着居民生活水平提高，购买力增强的同时对餐饮品牌和特色的要求随之提升，餐饮业品牌化和差异化经营的趋势将更加明显。进入“十三五”后，中国餐饮业也将迎来空间集聚化、产业融合化、服务智能化、品类定制化的“四化”发展机遇。“十三五”期间，餐饮经济转型应以拉动内需、提振消费为目的；产业转型应以大众化、小而美、小而精为需求导向；功能转型应以鼓励小微企业自我发展、服务民生、活跃经济为侧重点；定位转型应以传承、创新中华民族饮食文化为切入点；形式转型应充分利用“一带一路”、人文外交、饮食文化和技艺传承等国家战略规划。“十四五”期间，餐饮业将顺应居民消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，适当增加公共消费，以品质、品牌为重点，促进消费向绿色、健康、安全发展；加快发展服务消费、数字消费、绿色消费、定制消费、健康消费，鼓励消费新模式、新业态发展；发挥电子商务平台作用，完善“互联网+消费”生态体系，促进线上线下消费融合发展，促进实体零售创新转型、跨界融合。总体来看，随着国内需求持续修复，未来我国餐饮业将延续回暖趋势，经济的持续发展及相关政策的支持将有助于推动知名餐饮企业拓展市场，整合行业资源，实现经营规模的进一步提升，促进行业整体的良性发展。

3、医药业

（1）行业运行概况

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

近年来，我国医药生产一直处于持续、稳定的发展阶段。一方面，2013年7月底国家及时出台了促进进出口稳增长、调结构的12条政策措施，提高贸易便利

化水平，有利于改善药品进口环境。另一方面，目前国内药品仍以仿制药为主，导致中高端药品进口需求依然旺盛。

（2）行业发展趋势

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

2021年，随着带量集中采购政策的进一步推进、国家医保目录的持续扩容、竞争态势更加激烈、国家对于药品制造、流通领域的合规检查趋严、原材料及能源价格不断上涨、受部分地方出台的“能耗双控”措施影响，医药产业在变局中加快转型升级。同时，因应新冠疫情防控成效不断显现，各行业的经济发展呈现恢复增长的良好态势。根据国家统计局网站数据，2021年，全国规模以上医药制造业实现营业收入人民币29,288.5亿元，同比增长20.1%，实现利润总额人民币6,271.4亿元，同比增长77.9%。2022年，全国规模以上医药制造业实现营业收入

人民币29,111.4亿元，同比下降1.6%[2]，实现利润总额人民币4,288.7亿元，同比下降31.8%，2022年医药产业面临较为复杂的外部环境。2023年，全国规模以上医药制造业实现营业收入人民币25,205.7亿元，同比下降3.7%，实现利润总额人民币3,473亿元，同比下降15.1%。2024年，医药制造业营业收入为人民币25,298.5亿元，同比下降1.1%，利润总额为人民币3,420.7亿元，同比下降1.5%，行业整体处于调整筑底阶段。进入2025年，行业呈现复苏态势，全年实现营业收入人民币24,870.0亿元，同比下降1.7%；实现利润总额人民币3,490.0亿元，同比增长2.0%，盈利能力开始修复。医保目录调整、集中带量采购等改革措施进入常态化、制度化阶段。国内市场增长的压力主要来自医保支出增加、控费力度加大，仿制药和高值耗材价格调整。此外，原材料、能源、人工等成本上升，创新药资本市场融资环境变化也会给企业发展带来挑战。但医药行业发展既有挑战也有机遇，总体看，今后一段时期我国医药产业仍处于重要战略机遇期，健康中国建设、制造强国建设以及国家支持生物医药产业发展，将有助于医药产业发展获得更多的政策资源支持，创新转型和制造水平提升仍是医药企业努力的方向。

从细分行业的发展趋势来看，随着医药行业的高速发展，天然药品、生物药品和非处方药将三分天下。其中，中药作为天然植物药的代表，有着良好的行业成长性，在全球的地位也在发生着深刻的变化，从民间的认同发展到官方的认可，国外资本对中药饮片表现出极大的热情，看好中药饮片行业的未来发展。随着国内外政策的导向和消费者保健养生意识的觉醒，以及国际市场出口的大幅度增加，中国医药产业特别是中药饮片产业的未来将有长足发展。

近年来，中国中医药行业受到各级政府的高度重视和国家产业政策的重点支持。国家陆续出台了多项政策，鼓励中医药行业发展与创新，《“十四五”中医药人才发展规划》《“十四五”中医药发展规划》《“十四五”医药工业发展规划》等产业政策为中医药行业的发展提供了明确、广阔的市场前景，为企业提供了良好的生产经营环境。2023年2月10日发布的《中药注册管理专门规定》共11章82条，包括总则、中药注册分类与上市审批、人用经验证据的合理应用、中药创新药中药改良型新药、古代经典名方中药复方制剂、同名同方药、上市后变更、中药注

[2] 国家统计局每年公布的全国规模以上医药制造业数据中，统计营业收入与利润总额数据时采用的是现价标准，现价即当时价格，也即报告期当时的价格水平；统计同比数据时采用的是不变价标准，即固定基期价格，以反映不同年份之间实物量变化而采用的价格形式。

册标准、药品名称和说明书等内容。《中药注册管理专门规定》的实施有望进一步推动中药传承创新发展，激发中药新药研制的活力。受益于政策扶持和消费升级，整体中医药行业需求仍持续向好。

4、房地产业

（1）行业运行概况

自住房福利货币化改革以来，经历近20年的发展，房地产行业已经成为国民经济的重要支柱产业之一。根据国家统计局数据，2020年，全国商品房销售额173,613亿元，增长8.7%，增速比上年增长2.2个百分点。其中，住宅销售额增长10.8%，办公楼销售额下降5.3%，商业营业用房销售额下降11.2%。2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%；房地产开发企业到位资金201,132亿元，比上年增长4.2%。商品房销售面积179,433万平方米，比上年增长1.9%；商品房销售额181,930亿元，比上年增长4.8%。2022年，全国商品房销售额133,308亿元，下降26.7%。其中，住宅销售额下降28.3%，办公楼销售额下降3.7%，商业营业用房销售额下降16.1%。2023年，全国商品房销售额116,622亿元，下降6.5%。其中，住宅销售额下降6.0%，办公楼销售额下降12.9%，商业营业用房销售额下降9.3%。2024年，全国商品房销售额为96,750亿元。其中，住宅销售额下降17.6%，办公楼销售额下降19.0%，商业营业用房销售额下降14.0%。2025年，全国商品房销售额为83,937亿元。其中，住宅销售额下降13.0%，办公楼销售额下降9.0%，商业营业用房销售额下降9.5%。

从政策看，全国范围内“房住不炒”定位不变，调控政策保持连续稳定。2021年3月银保监会、住建部、央行发布通知：落实好党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，防止经营用途贷款违规流入房地产领域，更好地支持实体经济发展。2021年7月26日，央行等监管部门宣布，被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，已被监管部门要求买地金额不得超年度销售额40%，不仅包括房企在公开市场拿地，还包括通过收并购方式获地的支出。2021年9月24日，央行第三季度例会定调“两维护”：维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。上海地区看，针对2020年房屋认筹过热，房价涨幅较大等情况，2021年以来上海市落实城市主体责任，坚持“房住不炒”定位，调控政策频出，收紧趋势明显。先后出台了《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》、《上

海银保监局关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》和《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》，围绕在强化供地管理、遏制非理性拿地、完善房地价格联动、严控商品住宅备案价格、规范企业购买住房以及对部分住房实施5年限售等方面，着力保持房地产市场平稳健康运行。2021年底召开的中央经济工作会议指出，2022年我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，但长期向好的基本面不会改变；2023年1月，全国住房和城乡建设工作会议强调全面工作重心在于从稳预期、防风险、促转型三方面促进房地产市场平稳健康发展。

2023年度，中国商品房销售累计额11.7万亿元，累计同比下滑6.5%。房地产开发投资额累计11.1万亿元，累计同比下滑9.6%。销售及投资仍呈缩减态势，但下滑幅度边际改善。自2022年12月以来，中央经济工作会议强调有效防范化解重大经济金融风险，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。随后，政府高层不断对房地产行业表示重视与支持，多部门欲合力促进房地产销售、支持优质房企融资需求并稳定市场预期。

（2）行业发展趋势

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

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

展望未来市场，在宏观经济下行压力加大和中美贸易争端的大背景下，预计房地产有关政策微调的概率增大，但“房住不炒”和“租购并举”的基本基调不会改变。在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策仍将以稳为主，同时也将更加强调因城施策、理性施策和结构优化。需求端各项限制性调控政策将继续推进，同时优化部分行政性调控方式，使整体的政策组合更加合理，更有利于市场平稳运行。供应端将继续围绕增加短期供应量、调整住房及土地供应结构、提高保障性住房融资服务力度，推进中长期住房制度改革进行政策构建，继续保障“有效供给”。中长期逐步向综合施策转变，形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策稳定性、合理性、长效性。

（二）发行人所处行业地位与竞争优势

1、发行人所处行业地位

发行人在行业中长期处于较为领先的地位。发行人旗下拥有多个中华老字号品牌，如老庙、亚一、童涵春堂、上海老饭店、南翔馒头店等，享誉全国，驰名中外。“豫园股份”品牌自2005年首次入选世界品牌实验室编制的《中国500最具价值品牌》排行榜后，连续多年入选。2019年《中国500最具价值品牌》排行榜中，“豫园股份”品牌以663.85亿元的品牌价值，位列排行榜第76位，达到了历年来的最高排名。“豫园”、“豫园股份”两个商标纳入第十五批上海市重点商标保护名录。2025长三角上市公司“年度品牌先锋”、上海文化品牌国际影响力榜单文化艺术前十、上海市首个老字号商业秘密保护联盟成员、黄浦区民营经济“光彩之星”。2022年，豫园股份荣登2022上海民营服务业企业100强第8位、2022上海服务业企业100强第20位，豫园股份旗下的“豫园商圈”入围商务部首批全国示范智慧商圈名单，成为上海市唯一获评的商圈。2023年，豫园股份荣登2023上海民营服务业企业100强第9位、2023上海服务业企业100强第21位，2024上海服务业企业百强第18位。豫园股份品牌价值的不断提升不仅是对公司以往经营情况、行业地位的充分认可，更是支撑公司未来持续发展和巩固行业地位的一个重要因素。公司品牌价值的不断提升将有助于推动公司业务的持续增长。

2、发行人竞争优势

（1）区位优势

公司核心商业物业位于上海市中心的豫园商圈内圈（豫园商城一期），在豫园内圈拥有约10万平方米的商业物业，年人流量约4,500万人次，随着2025年3月上海市政府《关于支持黄浦区建设上海国际珠宝时尚功能区的若干措施》发布，未来将在豫园地区构建年销售总额超千亿元、零售总额超百亿元的黄金珠宝时尚产业集群，区位优势进一步凸显。随着大豫园片区的一体化发展部署，豫园二期、福佑路地块等项目的整体开发推进，将联动豫园商城一期产生集群效应，成为公司整合融通产业资源的优势时尚文化秀场，构建全球家庭消费快乐产业集群的重要场域。

（2）品牌优势

公司旗下拥有19个中华老字号品牌，品牌资源丰富，其中“豫园商城”商业旅游文化品牌已经成为上海标志性的城市文化名片，“豫园新春民俗灯会”更被国家文化部列入“国家级非物质文化遗产项目”，豫园灯会已升级为上海城市文化IP。随着公司不断探索文化+IP拓展合作及产业联动，一众老字号品牌通过营销跨界及文娱IP联名合作，持续焕新升级，进一步破圈提升影响力，增强品牌价值。

（3）生态优势

公司持续深化“东方生活美学”置顶战略落地，通过文化特色打造优势场景，串联珠宝时尚、文化饮食等核心产业板块，聚焦区域项目及重点产业发展，推动生态融通，打造生态共融，通过特色优势场景融合产业生态创设飞轮效应，探索生态资源整合发展势能，为公司中长期可持续增长奠定扎实的基础。

（4）流量优势

公司贯彻人、货、场全链路、全生命周期会员运营体系，持续推进三大流量入口：线上线下平台入口、产业消费会员入口、线下场景入口的资源融通，构建融合产业生态的会员运营体系，通过上下联动，有汇聚，有分发，使所有入口会员向各产业产发集团流动赋能，致力于打造公司位于家庭消费产业生态圈中的核心竞争优势。

（5）管理优势

从战略聚焦到组织聚焦，公司管理团队持续优化、组织生态持续进化。公司

在战略规划、业务运营、投资并购、财务资金、人力资源、风险控制等企业发展的各个方面，已打造了高质量的核心团队。公司推进合伙人文化，更基于业务发展需要，推出青年合伙人计划，制定全方位激励制度，适配上到公司管理层股权的期权激励计划，向下到终端营业网点基层管理者的激励机制，逐步形成符合公司发展战略、激励相容的管理制度，助推企业价值和员工个人价值共同成长，为公司未来发展搭建了良好的管理平台。

（6）融资优势

公司是中国最早的上市公司之一，在资本市场形成了良好的声誉，具有融资成本相对较低、融资渠道丰富的优势。随着公司经营业绩的提升，资产规模的扩大，在多年来的实际经营发展中，有效形成了多种融资渠道。公司积极开展银企合作，截至2025年12月31日，公司（合并报表口径）共获得主要合作银行的授信额度约人民币655.29亿元。公司发行了公司债券、中期票据、超短期融资券等各类金融工具。

十三、其他经营重要事项

（一）通过协议转让方式出售金徽酒股份有限公司13%股权并减持5%股票

公司第十届董事会第三十八次会议（临时会议）审议通过，豫园股份及其全资子公司海南豫珠企业管理有限公司（以下简称“海南豫珠”）拟通过协议转让方式出售金徽酒股份有限公司（以下简称“金徽酒”）65,943,800股股份，占金徽酒总股份的13%，标的股份的拟转让价格为人民币29.38元/股，交易总价款为1,937,428,844元。

本次交易中，海南豫珠将其持有的金徽酒40,580,800股股份，占金徽酒总股本的8%，以29.38元/股的价格，合计人民币1,192,263,904元转让给甘肃亚特投资集团有限公司（以下简称“甘肃亚特”）。豫园股份将其持有的金徽酒25,363,000股股份，占金徽酒总股本的5%，以29.38元/股的价格，合计人民币745,164,940元转让给陇南科立特投资管理中心（有限合伙）（以下简称“陇南科立特”）。

2022年9月13日，海南豫珠转让给甘肃亚特的金徽酒8%股份已经办理完成过户手续。

2022年11月11日，公司第十届董事会第四十三次会议审议通过《关于出售金徽酒股份有限公司13%股权价格调整暨补充协议的议案》。豫园股份及其全资子公司海南豫珠通过协议转让方式出售金徽酒65,943,800股股份，占金徽酒总股份的13%，转让价格由29.38元/股调整为27.56元/股或补充协议签署日标的公司股份大宗交易价格范围下限的孰高值。本次交易交割完成后，豫园股份仍持有金徽酒25%股份。

2022年11月28日，豫园股份转让给陇南科立特的金徽酒5%股份已经办理完成过户手续。截至2022年11月28日，豫园股份持有金徽酒25%股份，豫园股份不再是金徽酒控股股东。

2023年7月，经公司总裁室办公会议决议，公司拟通过协议转让方式向济南铁晟叁号投资合伙企业（有限合伙）出售金徽酒25,363,000股股份，占金徽酒总股份的5%，标的股份的拟转让价格为人民币23.61元/股，交易总价款为598,820,430元。详见于上海证券交易所网站披露的《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于出售股权资产的公告》编号：（临2023-090）。

2023年8月，经公司总裁室办公会议决议，公司与铁晟叁号签署《股份转让协议之补充协议》，对本次交易签署的股份转让协议进行变更和补充。详见于上海证券交易所网站披露的《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于出售股权资产进展的公告》编号：（临2023-106）。

2023年9月4日，中国证券登记结算有限责任公司出具《过户登记确认书》，豫园股份转让给铁晟叁号的金徽酒5%股份已经办理完成过户手续，豫园股份对金徽酒直接持有20%股份。

（二）出售公司持有的IGI集团80%股权

2023年5月15日，公司召开第十一届董事会第六次会议，会议审议通过《关于授权公司管理层出售IGI集团80%股权的议案》。公司下属全资子公司Alpha Yu B.V.（简称“Alpha Yu”或“豫园卖方”）持有 INTERNATIONAL GEMOLOGICAL INSTITUTE B.V.（简称“IGI 比利时”） 、IGI NETHERLANDS B.V.（简称“IGI 荷兰”）、INTERNATIONAL GEMOLOGICAL INSTITUTE (INDIA) PRIVATE LIMITED（简称“IGI 印度”，与 IGI 比利时和 IGI 荷兰合称为“标的公司”）各

80%股份（简称“标的股份”）（上述 3 家公司及其各自下属子公司统称“IGI 集团”）。标的股份为非上市股权。公司董事会授权公司管理层或其授权人士：根据公司实际经营情况以及商务谈判情况，同意在不低于4亿美元的前提下，出售标的股份。

2023年5月19日，Alpha Yu 与 Lorie Holding （简称“RL”）共同作为卖方与BCP ASIA II TOPCO PTE. LTD.（以下简称“BCP ASIA”）作为买方签署《股份买卖协议》，卖方拟向买方出售 IGI 比利时750股、IGI 荷兰 1,000股和IGI印度394,809股的股份，占 IGI 集团总股份的 100.00%，交易总价款初定为5.6965亿美元（简称“本次交易”），最终价格将根据2023年4月30 日交割日报表调整确认。其中 Alpha Yu 拟向买方出售IGI比利时600股、IGI荷兰800股和IGI印度 315,848股的股份，占IGI集团总股份的80.00%，Alpha Yu持有股份出售交易总价款为4.5538 亿美元。（详见于上海证券交易所网站披露的《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于出售股权资产的公告》编号：临2023-052）

截至本募集说明书签署日，上述交易已完成交割。

（三）子公司上海豫园珠宝时尚集团有限公司引入外部投资者暨融资事项

公司正在筹划子公司上海豫园珠宝时尚集团有限公司以增资扩股方式引入外部投资者，计划融资金额不超过人民币20亿元，外部投资者数量合计不超过40家（以下简称“本次交易”）。本次交易完成后，外部投资者持有的珠宝时尚集团股权比例合计不超过20%。

2024年11月参与本次交易的36名外部投资者与珠宝时尚集团签署投资协议，同意对合伙平台（平台名称：菏泽珠盈企业管理合伙企业（有限合伙））出资，然后通过合伙平台对珠宝时尚集团增资的形式入股珠宝时尚集团，珠宝时尚集团将在现有的注册资本即人民币222,220万元的基础上，新增注册资本人民币24,197.2889万元（增资额度下称“本次增资额”），由合伙平台以总计人民币98,000万元的对价全额认购和缴付本次增资额，投资交割后合伙平台获得珠宝时尚集团增资完全稀释后9.8196%的股权。本次增资已完成，珠宝时尚集团注册资本增加为人民币246,417.2889万元。36名外部投资者已认缴合伙平台出资份额总计人民币77,000万元，占合伙平台认缴出资总额的78.5714%（以下简称“本次投资”）。

继上述36名外部投资者，交银金融资产投资有限公司（以下简称“交银投资”）、中银金融资产投资有限公司（以下简称“中银资产”）先后与珠宝时尚集团签署投资协议，共计向珠宝时尚集团投资人民币100,000万元，并以增资形式入股珠宝时尚集团，珠宝时尚集团将在现有注册资本即人民币246,417.2889万元的基础上，新增注册资本人民币24,268.1424万元。本次增资已完成，珠宝时尚集团注册资本增加为人民币270,685.4313万元，其中：交银投资出资60,000万元，认缴并实缴珠宝时尚集团注册资本人民币14,632.8846万元，持有5.4059%股权；中银资产出资40,000万元，认缴并实缴珠宝时尚集团注册资本人民币9,635.2578万元，持有3.5596%股权（以下简称“本次投资”）。

本次珠宝时尚集团引入外部投资者暨融资事项，累计获得38家外部投资人，共计177,000万元投资。本次交易完成后，公司直接持有珠宝时尚股权81.28%，不会导致珠宝时尚集团的控制权和公司的合并报表范围发生变更，不影响上市公司营业收入整体规模。

本次珠宝时尚集团引入外部投资者暨融资事项经公司十一届二十七次董事会审议，并于2024年6月14日经公司2024年第三次临时股东大会审议通过。本次投资不属于关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。（详见于上海证券交易所网站披露的《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于筹划子公司上海豫园珠宝时尚集团有限公司引入外部投资者暨融资事项的公告》编号：临2024-066、《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于筹划子公司上海豫园珠宝时尚集团有限公司引入外部投资者暨融资事项的进展公告》编号：临2024-128、《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于筹划子公司上海豫园珠宝时尚集团有限公司引入外部投资者暨融资事项的进展公告》编号：临2025-060）

（四）终止向特定对象发行股票

公司于2024年5月11日召开第十一届董事会第二十六次会议及第十一届监事会第十七次会议，会议分别审议通过了《关于终止2023年度向特定对象发行A股股票事项并撤回申请文件的议案》，同意公司终止2023年度向特定对象发行A股股票事项。（详见于上海证券交易所网站披露的《关于终止2023年度向特定对象发行A股股票事项并撤回申请文件的公告》编号：临2024-060）。

2024年5月27日，公司收到上交所出具的《关于终止对上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司向特定对象发行股票审核的决定》（上证上审（再融资）〔2024〕127号）。根据《上海证券交易所上市公司证券发行上市审核规则》第十九条、《上海证券交易所股票发行上市审核规则》第六十三条（二）的有关规定，上交所决定终止对公司向特定对象发行股票的审核。

（五）全资子公司出售株式会社新雪股权

2024年6月26日，公司召开第十一届董事会第二十八次会议，会议审议通过了《关于授权公司管理层出售株式会社新雪股权的议案》。公司下属全资子公司裕海实业有限公司（简称“裕海”）拟出售其持有的49,999股株式会社新雪（简称“新雪”或“目标公司”）股份，占新雪总股份99.9980%（新雪及其下属子公司株式会社TOMAMUPROPERTY和株式会社星野RESORTSTOMAMU统称“目标公司集团”或“新雪集团”）。公司董事会同意并授权公司管理层或其授权人士：同意以不低于 380 亿日元，折合人民币约 17.10 亿元（参考 6 月 26 日中国人民银行日元/人民币中间价折算）的前提下，出售标的公司股份。同时，公司董事会授权经营管理层及相关职能部门具体经办本次交易相关的后续事宜。

2024年6月28日，公司下属全资子公司裕海作为卖方，与买方合同会社YCH16（简称“YCH”）签署《股份转让合同》，裕海拟向买方出售其持有的49,999股株式会社新雪股份，占新雪总股份99.998%。标的股份为非上市股权。经过买卖双方公平协商，充分商务谈判，交易总价款初定为40,837,218,888日元，按当前汇率折合人民币约1,826,975,499元（参考6月28日中国人民银行日元/人民币中间价折算）（简称“本次交易”）。最终价格将根据交割日报表调整确认。

本次交易交割完成之后，裕海将不再持有任何新雪集团股权，新雪集团将不再纳入公司合并报表范围。具体详见公司于上海证券交易所网站披露的《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司关于全资子公司出售株式会社新雪股权的进展公告》（公告编号：临2024-075）。

公司以“东方生活美学”为置顶战略，持续瘦身健体聚焦资源，集中优势战略性聚焦投向高潜力、高增长、高利润、高协同的核心产业，逐步形成以文化自信引领并创设业务竞争力，面向全球家庭消费需求，打造具有独特竞争优势的产业

集群。

本次交易对公司财务业绩表现具有积极正面影响，本次交易的具体收益受最终交易定价影响，并受交易所在地法律环境、税收政策、外汇波动等因素影响，待交易完成后，公司将根据《企业会计准则》等有关规定进行会计处理。

（六）为全资子公司房地产项目销售出具担保承诺函

公司持股比例100%之子公司上海星耀房地产发展有限公司（简称：“星耀公司”）作为卖方，与上海汇融东方科技发展有限公司（简称：“汇融东方”或“买方”）签署《资产收购协议》、《上海市商品房出售合同》（包括房屋及产权车位）、《车位使用权协议》等一揽子交易文件，拟向汇融东方出售星光耀广场二期1号楼及部分车位所有权/使用权。

2024年7月2日，公司公告向买方出具担保承诺函，为星耀公司与买方达成本次房地产项目销售之相关条件，为本次房地产销售交易提供履约保证与承诺，是完成本次交易收款的重要支持。

公司出具担保承诺函是星耀公司完成本次房地产项目销售及收款的重要条件，有助于公司通过多种销售渠道实现存量房地产项目去化，回笼资金、提升公司整体流动性，对公司财务报表持续改善具有积极正面的意义。

第六章　发行人主要财务状况

本募集说明书中的公司财务数据来源于发行人2023年、2024年和2025年经审计的年度合并及母公司财务报表。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。财务数据的披露口径为当年审计报告的期末数。

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

一、发行人近三年报表审计情况

发行人2023至2025年的财务报表均由上会会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并分别出具了编号为上会师报字（2024）第1896号、上会师报字（2025）第1888号和上会师报字（2026）第2188号的标准无保留意见审计报告。

本公司经审计的2023年度、2024年度和2025年度财务报表按照2014年财政部颁布或修订的《企业会计准则》编制。

二、报告期内发行人重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2023年度会计政策变更

公司自2023年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第16号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

2、2024年度会计政策变更

（1）本公司自2024年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第17号》“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

（2）本公司自2024年12月6日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第18号》“关于浮动 收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量的会计处理”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计

政策变更对本公司财务报表无影响。

3、2025年度会计政策变更

不适用。

4、2023年度会计估计变更

不适用。

5、2024年度会计估计变更

不适用。

6、2025年度会计估计变更

不适用。

7、2023年度会计差错更正

不适用。

8、2024年度会计差错更正

不适用。

9、2025年度会计差错更正

不适用。

三、近三年发行人报表合并范围变化情况

（一）发行人合并报表范围

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

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

1、通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

2、根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

3、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

4、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

发行人将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

（二）近三年发行人合并报表范围变化情况如下：

1、2023年度合并报表范围变化情况

2023年，新纳入合并范围的子公司51家，明细如下：

表6-1：2023年度合并报表范围变化情况

企业名称	变动原因	取得方式	对公司影响
北京天时恒生网络股份有限公司	非同一控制下的合并	并购	无重大影响
有鱼有品（深圳）生物技术有限公司	非同一控制下的合并	并购	无重大影响
上海复星爱必侬物业管理有限公司	同一控制下的合并	并购	无重大影响
Napier Tokutei Mokuteki Kaisha	同一控制下的合并	并购	无重大影响
GK Kiroro Management	同一控制下的合并	并购	无重大影响
上海星璨管理咨询有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
澄江复盈房地产开发有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
澄江复润房地产发展有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
Kabushiki Kaisha Leisure Partner	新设子公司	设立	无重大影响
Kabushiki Kaisha Kiroro Holdings	新设子公司	设立	无重大影响
Godo Kaisha Napier Investments	新设子公司	设立	无重大影响
广州市星巢商务服务有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
复星创富（杭州）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设子公司	设立	无重大影响
冲出天际（北京）电子商务有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
时刻互动（北京）电子商务有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
跨越云端（北京）科技有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
复星汉兴（杭州）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	新设子公司	设立	无重大影响
共青城汉时辰光投资合伙企业（有限合伙）	新设子公司	设立	无重大影响
汉辰景和钟表发展（北京）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
汉辰景和钟表（深圳）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
汉辰景和钟表发展（广州）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
汉辰景和钟表（天津）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
汉辰景和钟表发展（杭州）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
汉辰景和钟表发展（苏州）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
汉辰景和钟表发展（南京）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
汉辰景和钟表（成都）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
重庆复江企业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海复彧滨贸易有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
成都复瀚装饰工程有限公司	新设子公司	设立	无重大影响

北方美谷（菏泽）产业发展合伙企业（有限合伙）	新设子公司	设立	无重大影响
汉辰景和钟表（合肥）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
蔚美（菏泽）电子商务有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海豫尊翔餐饮管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海豫青辞企业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
汉辰景和钟表（西安）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
广州撼天箭表业有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
广州穗时网络信息有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海潘景商贸有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
广州豫佳珠宝有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
南通星彩商业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
西安星旷商业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
三亚复睿投资有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
三亚复棠投资有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
三亚复荣房地产开发有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
Yuyuan Lantern S.a.r.l	新设子公司	设立	无重大影响
武汉高旭财务管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海豫瑢跃城市运营管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海复豫轩商业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海汉辰安恒钟表有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
佩珵酒店管理（苏州）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
复豫酒业（香港）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响

2023年，不再纳入合并范围的子公司16家，明细如下：

表6-2：2023年度合并报表范围变化情况

减少合并对象	减少理由	对公司的影响
武汉顺康食用菌有限公司	处置	无重大影响
IGI Netherlands B.V.	处置	无重大影响
Netherlands B.V.	处置	无重大影响
International Gemological Institute (India) Private Limited	处置	无重大影响
上海玳美豫珠宝有限公司	处置	无重大影响
无锡策源置业顾问有限公司	清算终结	无重大影响
苏州策通房产经纪有限公司	清算终结	无重大影响
云尚易享悦（武汉）贸易有限公司	清算终结	无重大影响
宁波策源房地产经纪有限公司	清算终结	无重大影响
上海老庙黄金真新银楼有限公司	清算终结	无重大影响
上海高益能源科技有限公司	清算终结	无重大影响
上海字在豫园文化传媒有限公司	清算终结	无重大影响
上海箸匠园工艺礼品有限公司	清算终结	无重大影响
上海老庙黄金经营有限公司	清算终结	无重大影响
上海瀛地城市运营管理有限公司	清算终结	无重大影响
Fille Djula Sohu Inc.	清算终结	无重大影响

2、2024年度合并报表范围变化情况

2024年，新纳入合并范围的子公司共27家，明细如下：

表6-3：2024年度合并报表范围变化情况

企业名称	变动原因	取得方式	对公司影响
东莞市星豫珠宝实业有限公司	购买资产	购买资产	无重大影响
上海蔺时电子商务有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海鲤时电子商务有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
杭州茶泉企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设子公司	设立	无重大影响
上海祺时科技有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
北方美谷（菏泽）企业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
共青城豫海产业投资有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
共青城豫瑞投资合伙企业（有限合伙）	新设子公司	设立	无重大影响
上海豫燚管理咨询有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
三亚复信投资有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海豫逸金商务咨询合伙企业（有限合伙）	新设子公司	设立	无重大影响
山东豫佳珠宝有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
辰光钟表维修（天津）有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海欣福满盈家政服务有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海高陇物业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海复地复恒实业发展有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海豫瓠企业管理服务有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
共青城豫珑投资合伙企业（有限合伙）	新设子公司	设立	无重大影响
上海豫笼实业有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
复信禧悦（太仓）旅游文化开发有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
菏泽珠盈企业管理合伙企业（有限合伙）	新设子公司	设立	无重大影响
深圳松鹤楼苏灶面餐饮管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
泉州星鲤商业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海复悦瑞商业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
三亚复星亚特旅居服务有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
愈感（浙江）化妆品有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海豫赢企业管理有限公司	非货币性资产交换	非货币性资产交换	无重大影响

2024年，不再纳入合并范围的子公司20家，明细如下：

表6-4：2024年度合并报表范围变化情况

减少合并对象	减少理由	对公司的影响
太仓策源房地产经纪有限公司	清算终结	无重大影响
长沙复地和美科技有限公司	清算终结	无重大影响
三亚市复地教育科技有限公司	清算终结	无重大影响
海南省复地体育文化有限公司	清算终结	无重大影响
成都市复地和美健康科技有限公司	清算终结	无重大影响
三亚市复能教育投资有限公司	清算终结	无重大影响
上海金豫置业有限公司（注）	清算终结	无重大影响
广州市星跃实业有限公司	清算终结	无重大影响
广州复高物业管理有限公司	清算终结	无重大影响
上海复灏投资有限公司	清算终结	无重大影响
娜趣化妆品国际贸易（上海）有限公司	清算终结	无重大影响

冲出天际（北京）电子商务有限公司	清算终结	无重大影响
时刻互动（北京）电子商务有限公司	清算终结	无重大影响
跨越云端（北京）科技有限公司	清算终结	无重大影响
武汉云尚高地物业管理有限公司	清算终结	无重大影响
上海瓴地数智工程建设有限公司	清算终结	无重大影响
上海智瓴仙科技有限公司	清算终结	无重大影响
广州豫佳珠宝有限公司	清算终结	无重大影响
豫畔（杭州）珠宝有限公司	清算终结	无重大影响
Wei East, Inc.	清算终结	无重大影响

3、2025年度合并报表范围变化情况

2025年，新纳入合并范围的子公司共18家，明细如下：

表6-5：2025年度合并报表范围变化情况

企业名称	变动原因	取得方式	对公司影响
厦门如意情企业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
厦门如意情投资有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海童涵春堂生物科技有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
成都豫园南翔餐饮管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
SHANGHAI LOONG ATIRESTAURACAO LDA	新设子公司	设立	无重大影响
天津百创物业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
亳州如意情生物科技有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
豫捷实业有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海豫金造黄金有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
南京梧峰物业服务管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
成都复蜀商业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
无锡市复悦泰商业管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
YUMING COMMERCE SDN.BHD.	新设子公司	设立	无重大影响
汉辰钟表(亚洲)有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
重庆复灿健康管理有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
无锡松鹤楼食品有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
湖北豫楚金珠宝有限公司	新设子公司	设立	无重大影响
上海童涵春堂普育药店有限公司	新设子公司	设立	无重大影响

2025年，不再纳入合并范围的子公司12家，明细如下：

表6-6：2025年度合并报表范围变化情况

减少合并对象	减少理由	对公司的影响
上海星璨管理咨询有限公司	清算终结	无重大影响
沈阳一世界经营管理有限公司	清算终结	无重大影响
成都高地物业管理服务有限公司	清算终结	无重大影响
亚东泰恒智能科技有限公司	清算终结	无重大影响
上海豫巢企业咨询管理有限公司	清算终结	无重大影响
上海豫旭企业咨询管理有限公司	清算终结	无重大影响
广州复策房地产经纪有限公司	清算终结	无重大影响
上海豫园量心集文化传媒有限公司	清算终结	无重大影响

上海浦东新区高桥镇老庙黄金有限公司	清算终结	无重大影响
上海童涵春堂普育药店有限公司	清算终结	无重大影响
武汉海弈商业管理有限公司	清算终结	无重大影响
珠海复澳实业发展有限公司	清算终结	无重大影响

四、发行人历史财务数据

（一）财务会计信息

1、合并财务报表

发行人近三年末/度及2026年3月末/1-3月的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

（1）合并资产负债表

表6-7：合并资产负债表

单位：万元

项目	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金	854,068.47	1,105,062.49	1,069,047.21	917,062.15
交易性金融资产	296,008.18	287,216.28	275,292.61	157,859.27
衍生金融资产	33,574.02	64,095.99	41,115.41	26,210.45
应收票据及应收账款	226,096.55	182,619.99	265,908.31	198,997.26
其中：应收票据	5,109.79	248.26	108.76	568.67
应收账款	220,986.76	182,371.73	265,799.55	198,428.58
预付款项	155,387.24	130,025.29	112,868.19	100,128.61
其他应收款	129,058.50	124,521.75	140,895.74	146,846.70
其中：应收股利	367.50	375.49	3,294.17	367.50
应收利息	-	-	-	-
存货	3,203,689.53	3,499,406.70	3,695,637.52	4,308,718.12
其他流动资产	676,865.18	822,305.58	1,471,229.88	1,571,450.24
流动资产合计	**5,574,747.65**	**6,215,254.07**	**7,071,994.87**	**7,427,272.80**
非流动资产：				
其他权益工具投资	40,054.33	42,288.24	42,527.40	37,135.14
其他非流动金融资产	5,874.93	5,874.93	33,114.81	8,795.59
长期应收款	--	-	-	-
长期股权投资	1,362,869.92	1,391,594.39	1,556,776.67	1,483,597.65
投资性房地产	3,240,888.81	2,814,328.01	2,337,975.02	2,311,745.08
固定资产	273,958.43	282,428.56	304,721.77	399,249.53
在建工程	11,263.24	9,458.67	6,402.08	18,822.45
使用权资产	91,989.62	98,004.87	99,288.79	65,200.05
无形资产	117,058.09	119,565.65	131,737.26	155,244.30
商誉	91,723.37	91,723.37	106,957.21	149,434.59
长期待摊费用	21,735.74	22,885.12	29,570.67	37,620.01

递延所得税资产	396,415.01	387,514.37	337,158.48	304,101.93
其他非流动资产	9,135.50	8,311.36	10,925.29	6,256.38
非流动资产总计	**5,662,966.98**	**5,273,977.53**	**4,997,155.43**	**4,977,202.70**
资产总计	**11,237,714.63**	**11,489,231.60**	**12,069,150.30**	**12,404,475.50**
流动负债：				
短期借款	854,770.99	905,056.17	869,946.88	1,013,072.34
交易性金融负债	580,183.80	752,074.65	662,447.00	572,813.45
衍生金融负债	2,007.84	3,349.89	602.00	-
应付票据	63,122.94	91,129.62	110,664.54	91,226.82
应付账款	774,936.58	707,971.71	833,332.27	922,343.94
预收款项	10,966.59	10,110.54	9,095.19	9,450.46
合同负债	191,518.95	169,829.77	491,089.45	754,090.09
应付职工薪酬	21,247.90	42,476.91	48,231.04	57,898.04
应交税费	646,497.77	671,224.60	748,054.59	716,648.43
其他应付款	960,279.74	943,369.55	781,526.86	666,545.64
其中：应付利息	--	-	-	-
应付股利	2,424.53	2,424.53	2,289.68	3,020.08
一年内到期的非流动负债	1,238,309.91	1,120,791.03	923,589.88	902,530.14
应付短期债券	60,526.85	60,355.07	182,554.91	127,347.74
其他流动负债	23,395.55	98,645.49	145,259.10	114,385.72
流动负债合计	**5,427,765.41**	**5,576,385.01**	**5,806,393.71**	**5,948,352.82**
非流动负债：				
长期借款	1,520,196.53	1,645,698.79	1,614,098.90	1,893,845.99
应付债券	231,115.32	231,097.58	138,663.54	20,090.00
租赁负债	62,560.30	66,994.50	61,641.94	30,580.16
长期应付款	366,744.46	335,432.52	215,734.96	190,289.28
长期应付职工薪酬	98.46	90.86	87.98	741.98
递延所得税负债	307,078.06	310,913.27	317,402.51	330,296.04
递延收益	8,043.37	8,396.50	9,923.30	11,804.00
其他非流动负债	8,842.46	8,580.24	21,195.45	12,473.98
非流动负债合计	**2,504,678.96**	**2,607,204.26**	**2,378,748.59**	**2,490,121.43**
负债合计	**7,932,444.37**	**8,183,589.27**	**8,185,142.30**	**8,438,474.24**
所有者权益：				
股本	389,245.83	389,245.83	389,433.16	389,609.57
资本公积	896,746.99	895,454.99	863,096.46	866,785.46
减：库存股	36,091.16	25,318.32	16,464.65	13,634.65
其它综合收益	100,825.39	110,852.62	124,333.87	108,623.51
盈余公积	249,410.74	249,410.74	249,410.74	237,199.36
未分配利润	1,397,180.30	1,381,483.51	1,944,698.46	2,044,113.37
归属于母公司所有者权益合计	**2,997,318.09**	**3,001,129.36**	**3,554,508.04**	**3,632,696.61**
少数股东权益	307,952.18	304,512.97	329,499.96	333,304.64
所有者权益合计	**3,305,270.27**	**3,305,642.33**	**3,884,008.00**	**3,966,001.26**
负债和所有者权益总计	**11,237,714.63**	**11,489,231.60**	**12,069,150.30**	**12,404,475.50**

（2）合并利润表

表6-8：合并利润表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业收入	**964,860.15**	**3,637,329.74**	**4,692,447.24**	**5,814,692.09**
二、营业总成本	**954,855.73**	**3,871,120.92**	**4,867,323.94**	**5,852,468.28**
其中：营业成本	791,378.12	3,152,171.46	4,054,470.55	4,994,058.09
税金及附加	12,565.61	71,993.05	63,826.34	70,984.95
销售费用	58,687.04	255,013.94	276,750.03	307,405.48
管理费用	48,889.47	221,062.55	274,731.87	320,164.94
研发费用	749.32	4,349.83	4,882.17	8,312.05
财务费用	42,586.17	166,530.10	192,662.98	151,542.78
加：其他收益	6,965.33	10,583.28	19,532.45	13,602.36
投资收益	3,442.47	-121,447.60	196,779.52	297,976.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,880.73	-115,411.91	11,021.16	63,225.93
公允价值变动收益	5,770.82	-40,206.71	89,384.66	3,744.16
资产减值损失	768.70	-146,183.11	-95,088.54	-37,897.71
信用减值损失	-6,142.75	-42,680.16	-1,456.29	-13,904.87
资产处置收益	102.90	14,973.23	2,529.75	7,911.69
三、营业利润	**20,911.88**	**-558,752.25**	**36,804.85**	**233,655.78**
加：营业外收入	432.85	3,650.33	4,954.24	5,887.28
减：营业外支出	955.26	11,536.97	10,147.54	8,108.86
四、利润总额	**20,389.47**	**-566,638.89**	**31,611.55**	**231,434.21**
减：所得税费用	1,463.00	-23,592.54	74,523.84	49,607.11
五、净利润	**18,926.46**	**-543,046.35**	**-42,912.28**	**181,827.09**
少数股东损益	3,229.67	-53,380.36	-55,438.10	-20,579.40
归属于母公司股东的净利润	15,696.80	-489,665.98	12,525.81	202,406.49
六、综合收益总额	**8,938.59**	**-556,290.46**	**-53,015.39**	**182,320.77**
归属于少数股东的综合收益总额	5,669.57	-503,153.64	-55,379.20	-20,674.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,269.02	-53,136.82	2,363.81	202,995.68

（3）合并现金流量表

表6-9：合并现金流量表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023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	989,287.61	3,690,100.57	5,102,965.96	5,990,222.45
收到的税费返还	508.12	763.57	2,862.84	1,253.21
收到其他与经营活动有关的现金	286,002.67	539,086.04	613,251.84	726,352.01
经营活动现金流入小计	**1,275,798.40**	**4,229,950.18**	**5,719,080.64**	**6,717,827.67**

购买商品、接受劳务支付的现金	959,135.61	3,108,217.19	4,044,053.80	4,304,295.06
支付给职工以及为职工支付的现金	94,475.84	318,219.59	381,735.96	449,788.17
支付的各项税费	69,565.65	206,232.58	245,054.32	276,218.20
支付其他与经营活动有关的现金	201,176.35	352,228.80	622,920.59	1,212,801.65
经营活动现金流出小计	**1,324,353.45**	**3,984,898.16**	**5,293,764.68**	**6,243,103.08**
经营活动产生的现金流量净额	**-48,555.05**	**245,052.02**	**425,315.96**	**474,724.59**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	49.94	129,186.89	12,349.37	45,048.04
取得投资收益收到的现金	11,305.69	30,797.66	24,393.03	29,674.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	68.31	17,382.53	522.03	3,831.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	8,594.92	2,518.15	143,460.65	310,980.40
收到其他与投资活动有关的现金	30,826.19	8,496.15	45,438.60	9,438.94
投资活动现金流入小计	**50,845.05**	**188,381.37**	**226,163.68**	**398,974.05**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,598.04	84,710.20	123,177.92	68,169.24
投资支付的现金	16,944.30	10,995.36	42,340.36	41,895.85
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	115.00	300.00	4,354.69	2,089.46
支付其他与投资活动有关的现金	-	23,720.89	17,478.74	21,184.41
投资活动现金流出小计	**28,657.34**	**119,726.44**	**187,351.71**	**133,338.96**
投资活动产生的现金流量净额	**22,187.71**	**68,654.93**	**38,811.97**	**265,635.09**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	170.00	40,315.89	-	2,298.30
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	170.00	40,315.89	-	1,652.00
取得借款收到的现金	542,137.40	2,331,015.25	2,720,901.12	2,240,299.53
发行债券收到的现金	20,000.00	390,000.00	166,000.00	37,780.70
收到其他与筹资活动有关的现金	69,723.93	259,630.25	380,430.27	251,064.30
筹资活动现金流入小计	**632,031.34**	**3,020,961.38**	**3,267,331.38**	**2,531,442.82**
偿还债务支付的现金	535,480.48	2,579,015.88	3,097,556.18	2,817,178.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,362.60	258,491.10	275,048.80	357,581.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	9,188.58	2,627.10	3,312.83
支付其他与筹资活动有关的现金	189,950.06	444,050.64	276,938.73	269,060.59
筹资活动现金流出小计	**765,793.15**	**3,281,557.63**	**3,649,543.70**	**3,443,820.38**
筹资活动产生的现金流量净额	**-133,761.81**	**-260,596.24**	**-382,212.32**	**-912,377.56**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-1,902.75**	**3,213.75**	**-5,312.80**	**-5,891.23**
五、现金及现金等价物净增加额	**-162,031.90**	**56,324.45**	**76,602.81**	**-177,909.10**
加：期初现金及现金等价物余额	642,202.47	585,878.02	509,275.20	687,184.30

六、期末现金及现金等价物余额	**480,170.57**	**642,202.47**	**585,878.02**	**509,275.20**

2、母公司财务报表

发行人近三年末/度及2026年3月末/1-3月的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

（1）母公司资产负债表

表6-10：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金	60,568.67	60,011.89	120,133.81	109,335.23
交易性金融资产	246,052.05	239,421.43	220,087.56	157,859.27
衍生金融资产	--		-	640.59
应收票据及应收账款	258.22	151.08	234.84	584.92
其中：应收票据			-	-
应收账款	258.22	151.08	234.84	584.92
预付款项	100.84	23.99	67.89	73.44
其他应收款	3,150,763.24	3,136,840.90	2,596,854.77	2,432,284.50
其中：应收利息	--		-	-
应收股利	271,512.43	271,520.42	288,314.11	285,387.43
存货	1,832.06	1,823.78	1,810.57	1,804.65
其他流动资产	388.00	441.00	228.64	1,433.87
流动资产合计	**3,459,963.08**	**3,438,714.07**	**2,939,418.09**	**2,704,016.48**
非流动资产：				
长期股权投资	3,222,676.59	3,266,040.79	3,157,805.66	3,058,506.07
其他权益工具投资	1,088.18	1,087.99	1,068.63	1,023.68
其他非流动金融资产	-		-	130.13
投资性房地产	268,912.37	268,912.37	273,261.92	246,346.50
固定资产	10,998.07	11,450.05	13,213.30	16,641.58
在建工程	97.92	94.16	594.62	472.62
使用权资产	141.08	227.11	1,928.68	2,306.21
无形资产	12,408.85	12,624.61	13,378.42	1,144.86
长期待摊费用	1,264.38	1,347.68	635.96	853.72
递延所得税资产	84,691.75	79,645.75	49,501.53	27,541.21
其他非流动资产	1,813.50	1,633.50	1,333.50	1,328.00
非流动资产合计	**3,604,092.68**	**3,643,064.00**	**3,512,722.22**	**3,356,294.58**
资产总计	**7,064,055.76**	**7,081,778.07**	**6,452,140.32**	**6,060,311.06**
流动负债：				

短期借款	718,740.27	766,427.96	717,741.79	879,062.73
衍生金融负债	1,517.29	3,064.66	602.00	-
应付票据及应付账款	1,263.71	1,248.70	977.61	817.77
预收款项	0.52	-	-	530.84
合同负债	201.86	200.09	232.53	221.09
应付职工薪酬	148.31	2,859.55	3,228.36	3,722.34
应交税费	1,805.90	2,058.89	8,537.53	913.59
其他应付款	1,998,305.29	1,950,259.08	1,510,837.13	1,378,707.34
其中：应付利息	--	-	-	-
应付股利	1,747.45	1,747.45	1,612.60	1,672.79
一年内到期的非流动负债	975,134.63	829,702.20	577,064.44	449,175.29
应付短期融资券	60,526.85	60,355.07	182,554.91	127,347.74
其他流动负债	26.24	27,104.55	40,384.81	42,934.96
流动负债合计	**3,757,670.86**	**3,643,280.74**	**3,042,161.11**	**2,883,433.69**
非流动负债：				
长期借款	501,581.67	588,159.67	619,854.32	522,665.77
应付债券	216,069.91	215,538.58	122,638.79	20,090.00
租赁负债	30.27	16.24	303.06	474.29
长期应付款	52,833.33	69,763.71	5,430.38	30,254.40
递延所得税负债	110,912.90	109,058.61	106,684.40	81,527.40
递延收益	--		-	-
其他非流动负债	--		-	-
非流动负债合计	**881,428.09**	**982,536.81**	**854,910.95**	**655,011.86**
负债合计	**4,639,098.95**	**4,625,817.55**	**3,897,072.06**	**3,538,445.55**
所有者权益：				
股本	389,245.83	389,245.83	389,433.16	389,609.57
资本公积	1,407,258.47	1,405,966.71	1,409,286.55	1,413,115.70
减：库存股	36,091.16	25,318.32	16,464.65	13,634.65
其他综合收益	120,426.90	120,427.02	120,453.00	102,799.16
盈余公积	183,376.13	183,376.13	183,376.13	171,164.75
未分配利润	360,740.64	382,263.15	468,984.06	458,810.98
所有者权益合计	**2,424,956.81**	**2,455,960.52**	**2,555,068.26**	**2,521,865.51**
负债和所有者权益总计	**7,064,055.76**	**7,081,778.07**	**6,452,140.32**	**6,060,311.06**

（2）母公司利润表

表6-11：母公司利润表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
营业收入	**6,057.29**	**25,885.07**	**29,770.74**	**35,887.01**
减：营业成本	1,215.15	4,262.59	4,939.62	5,253.14

税金及附加	360.36	1,043.59	2,070.05	1,763.54
销售费用	211.82	1,961.08	3,255.83	2,436.24
管理费用	4,391.87	30,686.35	38,240.08	40,431.53
财务费用	31,647.91	130,472.37	111,687.74	96,494.05
加：其他收益	109.15	313.84	7,282.03	602.30
投资收益	-1,214.07	77,384.28	117,158.26	85,036.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,478.50	-2,401.35	10,803.43	26,044.74
公允价值变动收益	8,177.97	12,521.58	73,763.56	9,478.58
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-16.18	-161.75	-163.58	-12.15
资产处置收益	-0.42	11,875.72	60,883.20	-1.29
营业利润	**-24,713.37**	**-40,607.24**	**128,500.88**	**-15,387.26**
加：营业外收入	-	25.12	226.99	104.51
减：营业外支出	0.90	364.67	418.21	4,250.78
利润总额	**-24,714.27**	**-40,946.78**	**128,309.67**	**-19,533.54**
减：所得税费用	-3,191.76	-27,774.84	6,195.87	-24,599.79
净利润	**-21,522.51**	**-13,171.94**	**122,113.80**	**5,066.25**
加：其他综合收益	-0.12	-25.98	-8,218.51	12,234.64
综合收益总额	**-21,522.63**	**-13,197.92**	**113,895.29**	**17,300.89**

（3）母公司现金流量表

表6-12：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023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	2,428.79	7,740.42	8,712.89	10,346.86
收到的税费返还	115.69	35.60	62.59	55.41
收到其他与经营活动有关的现金	42,390.77	20,179.75	200,623.14	647,960.17
经营活动现金流入小计	**44,935.24**	**27,955.77**	**209,398.63**	**658,362.44**
购买商品、接受劳务支付的现金	882.63	2,574.58	3,318.62	3,680.81
支付给职工以及为职工支付的现金	5,564.79	18,526.80	19,115.13	26,237.85
支付的各项税费	1,676.78	5,733.33	7,154.29	2,755.56
支付其他与经营活动有关的现金	13,905.86	227,457.50	164,938.56	141,992.68
经营活动现金流出小计	**22,030.06**	**254,292.21**	**194,526.59**	**174,666.91**
经营活动产生的现金流量净额	**22,905.19**	**-226,336.43**	**14,872.03**	**483,695.54**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	9,226.04	5,124.29	42,478.23	19,428.00
取得投资收益收到的现金	9,074.41	99,440.54	104,975.55	70,416.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.09	11,974.69	20.50	20.79

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	-	-	-	1,335.00
投资活动现金流入小计	**18,300.53**	**116,539.52**	**147,474.29**	**91,200.63**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15.72	1,063.07	71,347.19	1,263.70
投资支付的现金	687.60	7,052.57	94,763.33	105,515.85
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	1,548.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	3,751.76
投资活动现金流出小计	**703.31**	**8,115.64**	**166,110.52**	**112,079.31**
投资活动产生的现金流量净额	**17,597.22**	**108,423.88**	**-18,636.23**	**-20,878.68**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	646.30
取得借款收到的现金	452,357.20	2,070,653.71	2,420,545.60	1,955,044.13
发行债券收到的现金	20,000.00	390,000.00	166,000.00	20,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	17,135.71	38,642.98	58,779.93	55,892.25
筹资活动现金流入小计	**489,492.92**	**2,499,296.69**	**2,645,325.53**	**2,031,582.68**
偿还债务支付的现金	447,881.83	2,200,546.55	2,380,686.88	2,285,588.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,503.79	160,379.11	165,779.92	242,559.66
支付其他与筹资活动有关的现金	43,917.81	78,974.06	110,173.22	5,965.02
筹资活动现金流出小计	**512,303.43**	**2,439,899.72**	**2,656,640.02**	**2,534,113.52**
筹资活动产生的现金流量净额	**-22,810.51**	**59,396.97**	**-11,314.48**	**-502,530.85**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-1.64**	**-2.12**	**1,133.94**	**-27.79**
五、现金及现金等价物净增加额	**17,690.25**	**-58,517.69**	**-13,944.75**	**-39,741.78**
加：期初现金及现金等价物余额	32,828.42	91,346.11	105,290.86	145,032.64
六、期末现金及现金等价物余额	**50,518.67**	**32,828.42**	**91,346.11**	**105,290.86**

五、发行人财务情况分析

（一）资产结构分析

报告期内，发行人资产构成情况如下：

表6-14：资产结构分析

单位：万元、%

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	6,215,254.07	54.10	7,071,994.87	58.60	7,427,272.80	59.88
非流动资产	5,273,977.53	45.90	4,997,155.43	41.40	4,977,202.70	40.12

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总计	**11,489,231.60**	**100.00**	**12,069,150.30**	**100.00**	**12,404,475.50**	**100.00**

2023年末、2024年末和2025年末，公司资产总额分别为12,404,475.50万元、12,069,150.30万元和11,489,231.60万元，发行人资产规模整体比较稳定。从资产构成来看，发行人资产以流动资产为主。2023年末、2024年末和2025年末，发行人流动资产占总资产的比例分别为59.88%、58.60%和54.10%，非流动资产占总资产的比例分别为40.12%、41.40%和45.90%。报告期内发行人资产主要由存货、投资性房地产、货币资金和长期股权投资等构成。

1、流动资产分析

报告期内，发行人流动资产构成情况如下：

表6-15：流动资产分析

单位：万元、%

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,105,062.49	17.78	1,069,047.21	15.12	917,062.15	12.35
交易性金融资产	287,216.28	4.62	275,292.61	3.89	157,859.27	2.13
应收账款	182,371.73	2.94	265,799.55	3.76	198,428.58	2.67
应收票据	248.26	0.00	108.76	0.00	568.67	0.01
预付款项	130,025.29	2.09	112,868.19	1.60	100,128.61	1.35
其他应收款	124,521.75	2.00	140,895.74	1.99	146,846.70	1.98
存货	3,499,406.70	56.30	3,695,637.52	52.26	4,308,718.12	58.01
衍生金融资产	64,095.99	1.03	41,115.41	0.58	26,210.45	0.35
其他流动资产	822,305.58	13.23	1,471,229.88	20.80	1,571,450.24	21.16
流动资产合计	**6,215,254.07**	**100.00**	**7,071,994.87**	**100.00**	**7,427,272.80**	**100.00**

（1）货币资金

2023年末、2024年末和2025年末，发行人货币资金余额分别为917,062.15万元、1,069,047.21万元和1,105,062.49万元，占总资产的比例分别为7.39%、8.86%和9.62%。公司货币资金的规模和占比都相对较高，主要系公司主营的珠宝时尚等业务在日常经营周转中对货币资金的需求较高。2024年末，发行人货币资金较2023年末增加151,985.06万元，增幅16.57%。2025年末，发行人货币资金较2024

年末增加36,015.28万元，增幅3.37%。

表6-16：近三年末发行人货币资金明细

单位：万元、%

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	431.36	0.04	466.54	0.04	759.27	0.08
银行存款	763,044.84	69.05	793,522.69	74.23	683,812.74	74.57
其他货币资金	146,914.75	13.29	103,569.94	9.69	121,192.69	13.22
存放财务公司存款	192,735.80	17.44	169,787.13	15.88	111,297.44	12.14
未到期应收利息	1,935.74	0.18	1,700.91	0.16	-	-
合计	**1,105,062.49**	**100.00**	**1,069,047.21**	**100.00**	**917,062.15**	**100.00**

（2）应收账款

2023年末、2024年末和2025年末，发行人应收账款余额分别为198,428.58万元、265,799.55万元和182,371.73万元，占总资产的比例分别为1.60%、2.20%和1.59%。2024年末，发行人应收账款较2023年末增加67,370.97万元，增幅33.95%。2025年末，发行人应收账款较2024年末减少83,427.82万元，降幅31.39%，主要系产业运营板块应收账款回款时间性差异影响所致。

发行人应收账款分为按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款及单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款。对于按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，报告期内发行人应收账款主要集中在1年以内。

2025年末，发行人前五大客户应收账款合计账面余额44,543.78万元，占应收账款期末账面余额的比例为19.46%。

表6-17：截至2025年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元，%

单位	金额	账龄	占应收账款账面余额的比例	与发行人关系
公司1	17,848.42	1年以内	7.80	客户
公司2	11,670.42	1年以内	5.10	客户
公司3	7,653.44	1年以内	3.34	客户
公司4	3,830.73	0-2年	1.67	客户
公司5	3,540.78	1年以内	1.55	客户
合计	**44,543.78**	**-**	**19.46**	**-**

（3）预付款项

2023年末、2024年末和2025年末，发行人预付款项余额分别为100,128.61万元、112,868.19万元和130,025.29万元。2024年末，发行人预付款项余额较2023年末增加了12,739.58万元，增幅12.72%。2025年末，发行人预付款项余额较2024年末增加了17,157.10万元，增幅15.20%。

（4）其他应收款

2023年末、2024年末和2025年末，发行人其他应收款余额（不含应收股利）分别为146,479.20万元、137,601.57万元和124,146.26万元，占总资产的比例分别为1.18%、1.14%和1.08%。公司的其他应收款主要由项目合作公司往来款、应收旧金回收款和保证金构成。其中，保证金主要为地产等项目履约保证金。2024年末，发行人其他应收款较2023年末减少8,877.63万元，降幅6.06%。2025年末，发行人其他应收款较2024年末减少13,455.31万元，降幅9.78%。

表6-18：截至2025年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元，%

单位	是否为关联方	款项性质	账面余额	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备余额	账面价值	账龄
公司1	是	保证金	14,775.00	10.00	0	14,775.00	3年以上
公司2	否	应收取政府平台安置房款	6,399.39	4.33	639.94	5,759.45	1-2年
公司3	是	保证金	6,000.00	3.02	0	6,000.00	3年以上
公司4	否	往来款	4,466.67	3.02	446.67	4,020.00	1-2年
公司5	是	往来款	4,409.50	2.98	507.55	3,901.95	0-3年
合计	-	-	**36,050.56**	**24.39**	**1,594.15**	**34,456.40**	-

发行人划分经营性其他应收款和非经营性其他应收款的主要依据为：发行人将与主营业务相关的往来款项定义为经营性其他应收款，包括地产项目开发过程中产生的保证金、往来款等；将与主营业务的无关的往来款项定义为非经营性其他应收款。截至2025年末，发行人经营性其他应收款（不含应收股利）余额为124,146.26万元，不存在非经营性其他应收款。

表6-19：截至2025年末发行人其他应收款（不含应收股利）分类

单位：万元，%

分类	账面余额	占比
经营性其他应收款	124,146.26	100.00
非经营性其他应收款	-	-
合计	**124,146.26**	**100.00**

（5）交易性金融资产

2023年末、2024年末和2025年末，发行人交易性金融资产余额分别为157,859.27万元、275,292.61万元和287,216.28万元，占总资产的比例分别为1.27%、2.28%和2.50%。2024年末，发行人交易性金融资产较2023年末增加117,433.34万元，增幅74.39%，主要系新增股票投资及持有的股票公允价值增加所致。2025年末，发行人交易性金融资产较2024年末增加11,923.67万元，增幅4.33%。

表6-20：近三年末发行人交易性金融资产明细

单位：万元

项目	2025年末	2024年末	2023年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	**287,216.28**	**275,292.61**	**157,859.27**
其中：权益工具投资	282,101.51	271,979.27	157,011.87
债权工具投资	-	-	-
其他	5,114.78	3,313.34	847.40
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
其中：权益工具投资	-	-	-
债权工具投资	-	-	-
合计	**287,216.28**	**275,292.61**	**157,859.27**

（6）存货

2023年末、2024年末和2025年末，发行人存货账面价值分别为4,308,718.12万元、3,695,637.52万元和3,499,406.70万元，占总资产的比例分别为34.74%、30.62%和30.46%。发行人的存货构成主要为库存商品、开发成本和开发产品，其中库存商品主要为加工完成的黄金饰品。2024年末，发行人存货账面价值较2023年末减少613,080.6万元，降幅14.23%。2025年末，发行人存货账面价值较2024年末减少196,230.82万元，降幅5.31%。

表6-21：近三年末发行人存货明细

单位：万元、%

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	净额	占比	净额	占比	净额	占比
原材料	19,081.53	0.55	32,099.24	0.87	22,766.35	0.53
在产品	24,271.29	0.69	34,660.07	0.94	55,212.72	1.28
周转材料	1,007.20	0.03	889.14	0.02	762.09	0.02
低值易耗品	1,826.67	0.05	2,033.09	0.06	2,823.43	0.07
库存商品	509,750.83	14.57	516,891.56	13.99	474,997.79	11.02
发出商品	1,764.40	0.05	53,470.15	1.45	42,520.07	0.99
委托加工物资	8,276.49	0.24	1,929.02	0.05	35,707.82	0.83
委托代销商品	0.27	0.00	0.27	0.00	3.35	0.00
开发产品	879,512.08	25.13	851,018.53	23.03	1,111,370.33	25.79
开发成本	2,053,915.93	58.69	2,202,646.43	59.60	2,562,554.18	59.47
合计	**3,499,406.70**	**100.00**	**3,695,637.52**	**100.00**	**4,308,718.12**	**100.00**

表6-22：发行人2025年末存货中开发成本主要明细

单位：亿元、%

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2025年末账面余额	占存货账面价值的比例
北京-复地时代中心/运通府	2018年-2019年	2029年	46.17	160,224.00	4.58
成都-复地·金融岛	2015年	2029年	81.90	100,268.21	2.87
南京-御钟山花园	2020年	2028年	70.08	70,851.93	2.02
长春-复地卡伦湖生态城	2020年	2027年	40.80	40,964.46	1.17
重庆-中央公园	2020年	2027年	18.26	33,099.11	0.95
南京-明日之城	2021年	2028年	62.00	65,656.71	1.88
上海-金山	2021年	2028年	12.97	6,364.62	0.18
苏州-鹿溪雅园	2021年	2026年	40.10	60,009.82	1.71
西安-复星丝路商业	2021年	2025年	7.36	-	0.00
昆明-抚仙湖一期	2024年	2028年	22.20	142,637.21	4.08
天津-空港	2021年	2026年	35.10	90,126.35	2.58
成都-天府湾	2018年	2028年	78.64	187,280.24	5.35
济南-复星国际中心	2018年	2025年	61.66	-	0.00
上海-徐汇滨江复星中心	2022年	2026年	78.55	408,231.58	11.67
成都-武侯簇锦	2022年	2026年	36.17	191,874.40	5.48
上海-金山新城	2022年	2025年	46.41	-	0.00
青岛-崂山 Club Med	2023年	2028年	7.66	19,654.66	0.56
昆明-抚仙湖横大路	2025年	2028年	28.59	110,337.43	3.15
三亚超级地中海项目	2024年	2027年	53.97	276,322.92	7.90

珠海-星愉湾	2021年	2027年	37.10	94,194.04	2.69
合肥-云谷名庭/智慧金融城	2016年	2027年	66.00	45,648.25	1.30
其他项目	/	/	-	5,832.42	0.17
合计	/	/	**931.69**	**2,109,578.35**	**60.28**

表6-23：发行人2025年末存货中开发产品（未扣除跌价准备或合同履约成本减值准备）主要明细

单位：万元

项目名称	竣工时间	2025年末账面价值
上海-金豫兰庭项目	2017年	1,894.70
合肥-云谷名庭/智慧金融城项目	2017年-2025年	19,694.49
南京-宴南都花园项目	2016年-2023年	5,802.82
宁波-兰亭项目	2017年-2025年	25,036.36
杭州-御溪花苑项目	2015年	3,472.19
长沙-崑玉国际项目	2024年	30,772.39
杭州-壹中心·星尚发展大厦项目	2018年	432.10
南京-御钟山花园项目	2013年-2022年	13,060.26
武汉-复地·悦城项目	2016年-2017年	385.82
上海-申公馆项目	2015年	9,728.41
武汉-海上海项目	2018年-2019年	241.61
成都-复地金融岛项目	2018年-2019年	7,364.39
北京-复地中心项目	2018年	2,453.05
南通-星光域花园	2019年	4,082.81
上海-星光耀广场	2018年	9,426.00
苏州-星光耀广场	2018年-2022年	6,318.53
苏州-健康蜂巢商务中心	2019年	979.63
台州-星光耀广场	2018年-2021年	618.43
余姚-星光华府	2019年	-
泉州-星光耀广场	2021年-2025年	39,266.08
南京-大鱼山居	2020年	883.67
宁波-星悦中心	2020年-2021年	7,235.22
成都-天府湾	2020年-2025年	51,465.13
武汉-东湖国际	2012年-2022年	9,069.80
济南-复星国际中心	2020年-2025年	8,478.18
佛山-禅医项目	2021年-2023年	14,980.26
重庆-中央公园	2021年-2024年	11,229.06

长春-复地卡伦湖生态城	2021年	49,363.68
南京-明日之城	2022年-2025年	97,100.32
南通-如豫苑	2022年	49,172.96
苏州-鹿溪雅园	2022年-2025年	10,690.75
上海-徐汇滨江复星中心	2023年-2025年	16,893.54
上海-金山	2023年	8,107.76
北京-复地时代中心/运通府	2023年	57,697.38
天津-空港	2023年-2024年	25,598.23
上海-金山新城	2024年-2025年	71,147.04
西安-复星丝路商业	2024年-2025年	53,883.56
苏州-太湖	2024年	15,249.56
成都-武侯簇锦	2025年	61,542.26
珠海-星愉湾	2023年-2025年	13,465.00
武汉-汉正街	2020年	172,159.00
其他项目	/	1,565.88
合计	**/**	**988,008.30**

（7）衍生金融资产

2023年末、2024年末和2025年末，发行人衍生金融资产余额分别为26,210.45万元、41,115.41万元和64,095.99万元，占总资产的比例较低，主要为黄金T+D延期交易业务以及平安银行掉期业务。黄金“T+D”交易是指以保证金方式进行的一种黄金现货延期交收业务，是一款股票和期货相结合的专业黄金投资产品。2024年末，发行人衍生金融资产余额较2023年末增加了14,904.96万元，增幅56.87%，主要系黄金T+D保证金增加所致。2025年末，发行人衍生金融资产余额较2024年末增加了22,980.58万元，增幅55.89%，主要系黄金T+D保证金增加所致。

（8）其他流动资产

2023年末、2024年末和2025年末，发行人其他流动资产余额分别为1,571,450.24万元、1,471,229.88万元和822,305.58万元，占总资产的比例分别为12.67%、12.19%和7.16%。发行人的其他流动资产主要为给予合营公司的股东借款。2024年末，发行人其他流动资产余额较2023年末减少100,220.36万元，降幅6.38%，主要系向合营公司提供股东借款减少所致。2025年末，发行人其他流动资产余额较2024年末减少648,924.30万元，降幅44.11%，主要系合营公司财务资

助余额减少所致。

表6-24：近三年末发行人其他流动资产明细

单位：万元、%

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行理财产品	-	-	-	-	1,405.00	0.09
留抵税额及预缴税金	121,339.76	14.76	108,998.89	7.41	123,764.22	7.88
给予合营公司的股东借款	717,051.78	87.20	1,356,229.22	92.18	1,436,776.10	91.43
其他	9,677.74	1.18	6,001.77	0.41	9,504.93	0.60
减：减值准备	25,763.69	3.13	-	-	-	-
合计	**822,305.58**	**100.00**	**1,471,229.88**	**100.00**	**1,571,450.24**	**100.00**

表6-25：2025年末发行人给予合营公司的股东借款明细

单位：亿元、%

合营公司	2025年末余额	占比
上海复屹实业发展有限公司	1.77	2.47
上海复地复融实业发展有限公司	15.23	21.24
昆明复地房地产开发有限公司	6.58	9.17
上海豫芸实业发展有限公司	48.12	67.11
合计	**71.71**	**100.00**

发行人给予合营公司的股东借款本质系合营公司投入形成：发行人与联合营企业其他股东按照对联合营企业的持股比例及各自独立负责经营资产范围同等条件投入，用于联合营企业生产经营。根据联合营企业股权合作安排，公司对联合营企业中由公司独立负责操盘的业务或资产范围进行财务资助，并由公司对该业务或资产范围独自承担责任并享有收益。公司对联合营企业的资金投入未超过公司所占股比。因此，发行人给予合营公司的股东借款符合公司业务发展规划和整体利益，均为经营性往来。

2、非流动资产分析

报告期内，发行人非流动资产构成情况如下：

表 6-26：非流动资产分析

单位：万元、%

项目	2025年末	2024年末	2023年末

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	1,391,594.39	26.39	1,556,776.67	31.15	1,483,597.65	29.81
其他权益工具投资	42,288.24	0.80	42,527.40	0.85	37,135.14	0.75
其他非流动金融资产	5,874.93	0.11	33,114.81	0.66	8,795.59	0.18
投资性房地产	2,814,328.01	53.36	2,337,975.02	46.79	2,311,745.08	46.45
固定资产	282,428.56	5.36	304,721.77	6.10	399,249.53	8.02
在建工程	9,458.67	0.18	6,402.08	0.13	18,822.45	0.38
使用权资产	98,004.87	1.86	99,288.79	1.99	65,200.05	1.31
无形资产	119,565.65	2.27	131,737.26	2.64	155,244.30	3.12
商誉	91,723.37	1.74	106,957.21	2.14	149,434.59	3.00
长期待摊费用	22,885.12	0.43	29,570.67	0.59	37,620.01	0.76
递延所得税资产	387,514.37	7.35	337,158.48	6.75	304,101.93	6.11
其他非流动资产	8,311.36	0.16	10,925.29	0.22	6,256.38	0.13
非流动资产合计	**5,273,977.53**	**100.00**	**4,997,155.43**	**100.00**	**4,977,202.70**	**100.00**

（1）其他权益工具投资

2023年末、2024年末和2025年末，发行人其他权益工具投资余额分别为37,135.14万元、42,527.40万元和42,288.24万元，占总资产的比例分别为0.30%、0.35%和0.37%。2024年末，发行人其他权益工具投资较2023年末增加5,392.26万元，增幅14.52%，主要系新增对外投资所致。2025年末，发行人其他权益工具投资较2024年末减少239.16万元，降幅0.56%。

表6-27：近三年末发行人其他权益工具投资明细

单位：万元

被投资单位	2025年末	2024年末	2023年末
上海星荃投资中心（有限合伙）	23,332.97	23,340.71	23,700.77
杭州构家网络科技有限公司	-	486.03	1,416.83
Lanvin Group Holdings Limited	8,577.88	8,772.65	9,895.05
上海薄荷健康科技股份有限公司	1,487.53	1,053.92	1,053.92
上海百联西郊购物中心有限公司	7,716.95	7,716.95	-
其他	1,172.90	1,157.14	1,068.57
合计	**42,288.24**	**42,527.40**	**37,135.14**

（2）长期股权投资

2023年末、2024年末和2025年末，发行人长期股权投资余额分别为

1,483,597.65万元、1,556,776.67万元和1,391,594.39万元，占总资产的比例分别为11.96%、12.90%和12.11%。发行人的长期股权投资包括对合营企业及联营企业股权投资以及其他股权投资。2024年末，发行人长期股权投资较2023年末增加73,179.02万元，增幅4.93%，主要系当期增加对上海豫芸实业发展有限公司的投资所致。2025年末，发行人长期股权投资较2024年末减少165,182.28万元，降幅10.61%，主要系当期确认对合营企业及联营企业的投资损益所致。

表6-28：近三年末发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2025年末	2024年末	2023年末
一、合营企业			
洛阳联华兴宇置业有限公司	2,194.88	2,218.24	2,214.61
洛阳上豫物业管理有限公司	58.95	52.16	45.48
上海复毓投资有限公司	-	15,577.15	35,860.40
里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司	1,346.80	1,311.19	1,236.00
上海复屹实业发展有限公司	14,580.16	41,488.01	46,236.67
长沙复豫房地产开发有限公司	9,433.89	14,678.33	11,856.95
西安复裕房地产开发有限公司	55,114.71	55,654.73	53,547.31
上海复地复融实业发展有限公司	6,378.83	7,120.94	7,390.36
上海复鋆实业发展有限公司	-	42,938.09	44,565.24
上海复皓实业发展有限公司	-	17,469.02	25,098.63
苏州星晨儿童医院有限公司	-	-	29.73
四川沱牌舍得集团有限公司	546,091.08	552,983.22	546,332.71
上海豫芸实业发展有限公司	249,995.69	258,108.53	96,074.66
小计	**885,195.00**	**1,009,599.61**	**870,488.74**
二、联营企业			
澄江复城星邦房地产有限公司	5,729.81	5,736.10	5,745.47
杭州有朋网络技术有限公司	14,919.12	15,553.11	17,874.87
宁波复星锐正创业投资合伙企业（有限合伙）	91,281.06	113,687.88	113,829.84
上海复星高科技集团财务有限公司	49,193.59	50,616.59	50,283.49
Tom Tailor	-		
瑞士STP有限公司	-		
上海时豪工贸有限公司	183.69	312.29	411.89
上海时尚工贸有限公司	49.66	49.66	49.33
上海恒保钟表有限公司	538.28	564.96	572.88

被投资单位	2025年末	2024年末	2023年末
复星心选科技（中山）有限公司	13,162.50	13,609.39	9,834.71
复星开心购（深圳）科技有限公司	1,385.67	1,317.44	1,469.08
金徽酒股份有限公司	328,925.17	344,709.82	353,000.96
上海星振家居有限公司	26.49	24.69	-
四川狮龙云虎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,004.35	995.13	-
小计	**506,399.39**	**547,177.06**	**613,108.90**
合计	**1,391,594.39**	**1,556,776.67**	**1,483,597.65**

（3）其他非流动金融资产

2023年末、2024年末和2025年末，发行人其他非流动金融资产余额分别为8,795.59万元、33,114.81万元和5,874.93万元，占总资产的比例分别为0.07%、0.27%和0.05%。2024年末，发行人其他非流动金融资产较2023年末增加24,319.22万元，增幅276.49%，主要系公司持有股票的公允价值增加所致。2025年末，发行人其他非流动金融资产较2024年末减少27,239.88万元，降幅82.26%，主要系公司出售部分其他非流动金融资产所致。

表6-29：截至2025年末发行人其他非流动金融资产明细

单位：亿元

项目	公允价值来源	期末账面价值
股票		**0.00**
股权		
上海云谷实业发展合伙企业（有限合伙）	期末净资产	0.14
宁波泰一健康产业有限公司	期末净资产	0.31
海南新玺悦尔企业管理集团有限责任公司	期末净资产	0.14
合计	-	**0.59**

（4）投资性房地产

2023年末、2024年末和2025年末，发行人投资性房地产账面价值分别为2,311,745.08万元、2,337,975.02万元和2,814,328.01万元，占总资产的比例分别为18.64%、19.37%和24.50%。公司投资性房地产主要是已出租的房屋建筑物和土地使用权，采用公允价值计量模式。2024年末，发行人投资性房地产账面价值较2023年末增加26,229.94万元，增幅1.13%。2025年末，发行人投资性房地产账面价值较2024年末增加476,352.99万元，增幅20.37%，主要系项目公司并表所致。

表6-30：近三年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

投资性房地产	2025年末	2024年末	2023年末
房屋建筑物	1,918,693.32	1,465,270.20	1,553,466.26
土地使用权	-	-	-
在建工程	895,634.69	872,704.83	758,278.82
合计	**2,814,328.01**	**2,337,975.02**	**2,311,745.08**

（5）固定资产

2023年末、2024年末和2025年末，发行人固定资产账面价值分别为399,249.53万元、304,721.77万元和282,428.56万元，占总资产的比例分别为3.22%、2.52%和2.46%。发行人固定资产构成主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、固定资产装修和其他设备。2024年末，发行人固定资产较2023年末减少94,527.76万元，降幅23.68%，主要系当期处置子公司所致。2025年末，发行人固定资产较2024年末减少22,293.21万元，降幅7.32%。

表6-31：近三年末发行人固定资产明细

单位：万元

固定资产	2025年末	2024年末	2023年末
房屋及建筑物	190,945.50	201,672.73	275,222.61
机器设备	70,843.57	79,837.53	95,191.77
运输工具	719.71	931.24	1,691.18
电子设备	3,259.59	4,449.97	6,311.43
固定资产装修	9,703.28	7,625.26	8,558.64
其他设备	6,956.91	10,205.05	12,273.90
合计	**282,428.56**	**304,721.77**	**399,249.53**

（6）在建工程

2023年末、2024年末和2025年末，发行人在建工程余额分别为18,822.45万元、6,402.08万元和9,458.67万元，占总资产的比例分别为0.15%、0.05%和0.08%。2024年末，发行人在建工程余额较2023年末减少12,420.37万元，降幅65.99%，主要系以前年度在建工程完工结转，转入固定资产所致。2025年末，发行人在建工程余额较2024年末增加3,056.59万元，增幅47.74%，主要系童涵春堂中药饮片基地项目、豫园商城一期整改项目、泉州星光耀改造项目等在建工程的投入增加所致。

表6-32：近三年末发行人在建工程明细

单位：万元

项目	2025年末账面价值	2024年末账面价值	2023年末账面价值
豫园商城一期整改项目	1,921.99	463.76	2,863.00
童涵春堂中药饮片基地项目	1,763.97	-	-
泉州星光耀改造项目	1,323.52	-	-
如意情连云港项目	1,206.42	936.26	647.90
如意情武汉真姬菇项目	884.91	1,276.94	1,767.26
上海松鹤楼苏灶面门店工程改造项目	441.78	541.03	83.84
豫园珠宝时尚集团数字化系统	429.00	135.09	463.45
天津海鸥设备改造项目	273.04	261.24	352.89
Kiroro酒店装修改造项目	195.79	76.02	27.33
蔚伊思武汉车间改造项目	172.15	109.86	-
上海豫园股份平台系统项目	94.16	374.53	438.04
和丰楼设计装修工程	67.47	159.28	-
上海梨膏糖食品厂改造项目	-	478.88	-
苏州松鹤楼食品生产基地项目	-	402.40	8,771.74
东方路装修工程	-	392.27	-
湖心亭店铺设计装修工程	-	220.09	-
五香豆生产基地改造项目	-	124.49	-
老城隍庙食品平台系统项目	-	70.49	134.62
华宝楼一期改造工程	-	-	1,200.61
福佑路办公室改造工程	-	-	775.93
北海道度假村酒店运营维护工程	-	-	471.09
金外滩办公楼装修工程	-	-	172.74
如意情厦门设备安装改造项目	-	-	56.85
魔都四百年项目工程	-	-	51.58
苏州松鹤楼苏灶面门店工程改造项目	-	-	41.68
北京松鹤楼苏灶面门店工程改造项目	-	-	18.91
其他	684.46	379.44	483.00
合计	**9,458.67**	**6,402.08**	**18,822.45**

（7）无形资产

2023年末、2024年末和2025年末，发行人无形资产账面价值分别为155,244.30

万元、131,737.26万元和119,565.65万元，占总资产的比例分别为1.25%、1.09%和1.04%。发行人无形资产主要构成内容为土地使用权、房屋使用权、软件、牌誉及其他。2024年末，发行人无形资产余额较2023年末减少23,507.04万元，降幅为15.14%。2025年末，发行人无形资产余额较2024年末减少12,171.61万元，降幅为9.24%。

（8）递延所得税资产

2023年末、2024年末和2025年末，发行人递延所得税资产余额分别为304,101.93万元、337,158.48万元和387,514.37万元，占总资产的比例分别为2.45%、2.79%和3.37%。2024年末，发行人递延所得税资产余额较2023年末增加33,056.55万元，增幅为10.87%。2025年末，发行人递延所得税资产余额较2024年末增加50,355.89万元，增幅为14.94%。

（9）其他非流动资产

2023年末、2024年末和2025年末，发行人其他非流动资产余额分别为6,256.38万元、10,925.29万元和8,311.36万元，占发行人总资产的比例较低，其主要构成为预付工程设备款及待取得抵扣凭证进项税。2024年末，发行人其他非流动资产余额较2023年末增加4,668.91万元，增幅为74.63%，主要系待取得抵扣凭证增加所致。2025年末，发行人其他非流动资产余额较2024年末减少2,613.93万元，降幅为23.93%，主要系预付设备工程款减少所致。

（二）负债结构分析

报告期内，发行人负债构成情况如下：

表 6-33：负债结构分析

单位：万元、%

负债构成	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	5,576,385.01	68.14	5,806,393.71	70.94	5,948,352.82	70.49
非流动负债	2,607,204.26	31.86	2,378,748.59	29.06	2,490,121.43	29.51
负债总计	**8,183,589.27**	**100.00**	**8,185,142.30**	**100.00**	**8,438,474.24**	**100.00**

2023年末、2024年末和2025年末，发行人负债总额分别为8,438,474.24万元、8,185,142.30万元和8,183,589.27万元。从负债结构来看，发行人流动负债占比较高。近三年末，发行人流动负债占总负债的比例分别为70.49%、70.94%和68.14%，

非流动负债占总负债的比例分别为29.51%、29.06%和31.86%。短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款是公司负债的主要组成部分。

1、流动负债分析

报告期内，发行人流动负债构成情况如下：

表 6-34：流动负债分析

单位：万元、%

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	905,056.17	16.23	869,946.88	14.98	1,013,072.34	17.03
交易性金融负债	752,074.65	13.49	662,447.00	11.41	572,813.45	9.63
衍生金融负债	3,349.89	0.06	602.00	0.01	-	-
应付账款	707,971.71	12.70	833,332.27	14.35	922,343.94	15.51
应付票据	91,129.62	1.63	110,664.54	1.91	91,226.82	1.53
预收款项	10,110.54	0.18	9,095.19	0.16	9,450.46	0.16
合同负债	169,829.77	3.05	491,089.45	8.46	754,090.09	12.68
应付职工薪酬	42,476.91	0.76	48,231.04	0.83	57,898.04	0.97
应交税费	671,224.60	12.04	748,054.59	12.88	716,648.43	12.05
其他应付款	943,369.55	16.92	781,526.86	13.46	666,545.64	11.21
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-
应付股利	2,424.53	0.04	-	-	3,020.08	0.05
应付短期融资券	60,355.07	1.08	182,554.91	3.14	127,347.74	2.14
一年内到期的非流动负债	1,120,791.03	20.10	923,589.88	15.91	902,530.14	15.17
其他流动负债	98,645.49	1.77	145,259.10	2.50	114,385.72	1.92
流动负债合计	**5,576,385.01**	**100.00**	**5,806,393.71**	**100.00**	**5,948,352.82**	**100.00**

（1）短期借款

2023年末、2024年末和2025年末，发行人短期借款余额分别为1,013,072.34万元、869,946.88万元和905,056.17万元，占总负债的比例分别为12.01%、10.63%和11.06%。除银行借款外，公司近年来积极开展多元化的融资渠道，通过调整债券结构，抓住债券市场的有利时机发行公司债、中期票据和短期融资券来募集期限长、成本低的资金用以偿还银行借款和补充流动资金。

（2）应付账款

2023年末、2024年末和2025年末，发行人应付账款余额分别为922,343.94万元、833,332.27万元和707,971.71万元，占总负债的比例分别为10.93%、10.18%和8.65%。发行人应付账款主要为黄金珠宝业务应付给供货商的费用和物业开发与销售业务应付施工方的工程款项。

（3）交易性金融负债

2023年末、2024年末和2025年末，发行人交易性金融负债余额分别为572,813.45万元、662,447.00万元和752,074.65万元，占总负债的比例分别为6.79%、8.09%和9.19%。发行人交易性金融负债主要为向银行进行黄金租赁借入实物黄金的期末公允价值，以及对黄金租赁协议下返还银行等质等量黄金的义务进行风险管理的黄金远期合约的期末公允价值。2024年末，发行人交易性金融负债账面价值较2023年末增加89,633.55万元，增幅为15.65%。2025年末，发行人交易性金融负债账面价值较2024年末增加89,627.65万元，增幅为13.53%。

（4）合同负债

2023年末、2024年末和2025年末，发行人合同负债余额分别为754,090.09万元、491,089.45万元和169,829.77万元，占总负债的比例分别为8.94%、6.00%和2.08%。发行人合同负债主要包括预收的购房款和预收的黄金珠宝产品货款。2024年末，发行人合同负债余额较2023年末减少263,000.64万元，降幅为34.88%，主要系公司以前年度合同负债结转收入所致。2025年末，发行人合同负债余额较2024年末减少321,259.68万元，降幅为65.42%，主要系上年度合同负债结转收入所致。

表6-35：近三年末发行人合同负债明细

单位：万元

项目	2025年末	2024年末	2023年末
预收房款	110,757.67	382,068.41	596,203.51
预收商品销售款	23,911.93	71,197.47	115,228.30
预收服务费	31,741.91	29,941.43	25,859.85
预收加盟牌誉费	3,418.27	7,882.14	16,798.43
合计	**169,829.77**	**491,089.45**	**754,090.09**

（5）应交税费

2023年末、2024年末和2025年末，发行人应交税费余额分别为716,648.43万元、748,054.59万元和671,224.60万元，占总负债的比例分别为8.49%、9.14%和8.20%，主要为土地增值税、企业所得税和增值税。

表6-36：近三年末发行人应交税费明细

单位：万元

项目	2025年末	2024年末	2023年末
增值税	38,763.46	74,669.36	49,615.99
消费税	2,532.67	2,349.33	3,543.99
企业所得税	97,214.68	135,889.53	147,675.82
个人所得税	1,282.83	2,962.35	1,678.75
城市维护建设税	1,523.68	1,589.72	1,725.70
房产税	1,545.55	1,814.66	2,323.58
土地增值税	525,361.27	525,743.91	507,320.00
教育费附加	1,126.08	1,215.98	1,265.00
土地使用税	165.00	170.66	163.31
其他	1,709.38	1,649.10	1,336.30
合计	**671,224.60**	**748,054.59**	**716,648.43**

（6）其他应付款

2023年末、2024年末和2025年末，发行人其他应付款余额分别为666,545.64万元、781,526.86万元和943,369.55万元，占总负债的比例分别为7.90%、9.55%和11.53%。发行人其他应付款科目以应付利息、应付股利和其他应付款进行核算，其中主要为其他应付款。其中，其他应付款（不含应付股利和应付利息）的构成主要为工程款、暂借款、动迁款挂账、各类保证金、押金、往来款等。

表6-37：近三年末发行人其他应付款（不含应付股利和应付利息）明细

单位：万元

主要项目	2025年末	2024年末	2023年末
押金及保证金	82,101.01	80,928.24	79,073.62
预提费用	76,698.61	70,095.79	71,882.25
个人缴纳的社会保险费	583.00	477.08	585.28
动迁补偿费	1,865.68	1,865.68	4,603.34
工程款	21,541.03	23,960.51	35,883.77
预收股权转让款	-	60,000.00	-
应付股权转让款	7,853.04	530.00	-
联营合营企业及其他关联	36,659.52	97,534.55	141,725.82

方往来款			
合作公司往来及其他	110,835.69	98,872.44	147,638.88
购房意向金	525,631.60	295,288.24	85,130.61
其他	77,175.83	49,684.65	97,002.00
合计	**940,945.02**	**779,237.18**	**663,525.56**

（7）一年内到期的非流动负债

2023年末、2024年末和2025年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为902,530.14万元、923,589.88万元和1,120,791.03万元，占总负债的比例分别为10.70%、11.28%和13.70%。发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。2024年末，发行人一年内到期的非流动负债较2023年末增加21,059.74万元，增幅为2.33%。2025年末，发行人一年内到期的非流动负债较2024年末增加197,201.15万元，增幅为21.35%，主要系一年内到期的应付债券增加。

表6-38：近三年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的长期借款	661,185.01	645,660.00	671,318.90
一年内到期的应付债券	300,000.00	61,330.00	157,404.76
一年内到期的长期应付款	104,679.42	175,957.61	28,438.49
一年内到期的租赁负债	25,780.71	31,496.58	37,432.99
一年内到期的其他非流动负债	15,601.11	-	-
未到期应付利息	13,544.78	9,145.69	7,935.01
合计	**1,120,791.03**	**923,589.88**	**902,530.14**

（8）预收款项

2023年末、2024年末和2025年末，发行人预收款项余额分别为9,450.46万元、9,095.19万元和10,110.54万元，占总负债的比例较小。发行人预收款项全部为预收租金。2024年末，发行人预收款项余额较2023年末减少355.27万元，降幅为3.76%。2025年末，发行人预收款项余额较2024年末增加1,015.35万元，增幅为11.16%。

2、非流动负债分析

报告期内，发行人非流动负债构成情况如下：

表 6-39：非流动负债分析

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,645,698.79	63.12	1,614,098.90	67.85	1,893,845.99	76.05
应付债券	231,097.58	8.86	138,663.54	5.83	20,090.00	0.81
租赁负债	66,994.50	2.57	61,641.94	2.59	30,580.16	1.23
长期应付款	335,432.52	12.87	215,734.96	9.07	190,289.28	7.64
长期应付职工薪酬	90.86	0.00	87.98	0.00	741.98	0.03
递延收益	8,396.50	0.32	9,923.30	0.42	11,804.00	0.47
递延所得税负债	310,913.27	11.93	317,402.51	13.34	330,296.04	13.26
其他非流动负债	8,580.24	0.33	21,195.45	0.89	12,473.98	0.50
合计	**2,607,204.26**	**100.00**	**2,378,748.59**	**100.00**	**2,490,121.43**	**100.00**

发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款及递延所得税负债构成。近年来，随着发行人业务的发展，尤其是珠宝时尚、餐饮和医药等业务在拓展过程中对营运资金的需求加大了发行人中长期流动资金的需求，公司积极调整对外融资结构，通过募集长期资金来支持公司主业的发展。

（1）长期借款

2023年末、2024年末和2025年末，发行人长期借款余额分别为1,893,845.99万元、1,614,098.90万元和1,645,698.79万元，占总负债的比例分别为22.44%、19.72%和20.11%。发行人长期借款主要构成为并购贷款及开发贷。2024年末，发行人长期借款余额较2023年末减少279,747.09万元，降幅为14.77%，主要系长期抵押借款减少所致。2025年末，发行人长期借款余额较2024年末增加31,599.89万元，增幅为1.96%。

表6-40：近三年末发行人长期借款分类情况

单位：亿元

借款类别	2025年末	2024年末	2023年末
质押借款	447,783.60	429,447.76	251,419.47
抵押借款	670,410.57	584,610.89	1,003,600.22
保证借款	490,680.34	544,611.20	567,233.35
信用借款	36,824.28	55,429.05	71,592.96
合计	**1,645,698.79**	**1,614,098.90**	**1,893,845.99**

（2）应付债券

2023年末、2024年末和2025年末，发行人应付债券余额分别为20,090.00万元、138,663.54万元和231,097.58万元，占总负债的比例分别为0.24%、1.69%和2.82%。2024年末，发行人应付债券余额较2023年末增加118,573.54万元，增幅为590.21%，主要系公司新发行定向债券融资工具所致。2025年末，发行人应付债券余额较2024年末增加92,434.04万元，增幅为66.66%，主要系公司新发行公司债及中期票据所致。

（3）其他非流动负债

2023年末、2024年末和2025年末，发行人其他非流动负债余额分别为12,473.98万元、21,195.45万元和8,580.24万元，占总负债的比例分别为0.15%、0.26%和0.10%。2024年末，发行人其他非流动负债余额较2023年末增加8,721.47万元，增幅为69.92%，主要系公司有限寿命主体少数股东份额增加所致。2025年末，发行人其他非流动负债余额较2024年末减少12,615.21万元，降幅为59.52%，主要系公司有限寿命主体少数股东份额减少所致。

（4）递延所得税负债

2023年末、2024年末和2025年末，发行人递延所得税负债余额分别为330,296.04万元、317,402.51万元和310,913.27万元，占总负债的比例分别为3.91%、3.88%和3.80%。发行人未经抵销的递延所得税负债主要系非同一控制企业合并资产评估增值、投资性房地产公允价值变动产生。2024年末，发行人递延所得税负债余额较2023年末减少12,893.53万元，降幅为3.90%。2025年末，发行人递延所得税负债余额较2024年末减少6,489.24万元，降幅为2.04%。

（5）长期应付款

2023年末、2024年末和2025年末，发行人长期应付款余额分别为190,289.28万元、215,734.96万元和335,432.52万元，占总负债的比例分别为2.26%、2.64%和4.10%。发行人长期应付款主要系长期非金融机构借款。2024年末，发行人长期应付款余额较2023年末增加25,445.68万元，增幅为13.37%。2025年末，发行人长期应付款余额较2024年末增加119,697.56万元，增幅为55.48%，主要系长期非金融机构借款增加所致。

（三）利润表分析

报告期内，发行人经营业绩如下：

表6-41：利润表分析

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
营业收入	3,637,329.74	4,692,447.24	5,814,692.09
营业成本	3,152,171.46	4,054,470.55	4,994,058.09
税金及附加	71,993.05	63,826.34	70,984.95
销售费用	255,013.94	276,750.03	307,405.48
管理费用	221,062.55	274,731.87	320,164.94
研发费用	4,349.83	4,882.17	8,312.05
财务费用	166,530.10	192,662.98	151,542.78
其他收益	10,583.28	19,532.45	13,602.36
投资收益	-121,447.60	196,779.52	297,976.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-115,411.91	11,021.16	63,225.93
公允价值变动收益	-40,206.71	89,384.66	3,744.16
资产减值损失	-146,183.11	-95,088.54	-37,897.71
信用减值损失	-42,680.16	-1,456.29	-13,904.87
资产处置收益	14,973.23	2,529.75	7,911.69
营业利润	-558,752.25	36,804.85	233,655.78
营业外收入	3,650.33	4,954.24	5,887.28
营业外支出	11,536.97	10,147.54	8,108.86
利润总额	-566,638.89	31,611.55	231,434.21
减：所得税费用	-23,592.54	74,523.84	49,607.11
净利润	-543,046.35	-42,912.28	181,827.09
归属于母公司所有者的净利润	-489,665.98	12,525.81	202,406.49
营业利润率（%）	-15.36	0.78	4.02
毛利率（%）	13.34	13.60	14.11

1、营业收入和营业成本

报告期内，发行人各业务板块营业收入、营业成本情况如下：

表6-42：营业收入和营业成本分析

单位：万元，%

项目	2025年度	2024年度	2023年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	**3,637,329.74**	**100.00**	**4,692,447.24**	**100.00**	**5,814,692.09**	**100.00**
（一）产业运营	2,606,543.68	71.66	3,403,393.95	72.53	4,169,404.97	71.70
其中：珠宝时尚	2,273,375.20	62.50	2,997,684.01	63.88	3,672,669.44	63.16
餐饮管理与服务	82,888.69	2.28	116,117.54	2.47	142,095.77	2.44
食品、百货及工艺品销售	97,534.58	2.68	105,965.19	2.26	153,930.50	2.65
医药健康及其他	47,213.29	1.30	43,908.62	0.94	49,710.93	0.85
化妆品	23,426.84	0.64	29,786.22	0.63	45,149.16	0.78
时尚表业	61,446.82	1.69	69,147.02	1.47	72,212.38	1.24
酒业	3,042.47	0.08	3,992.25	0.09	5,938.51	0.10
其他经营管理服务	17,615.79	0.48	36,793.09	0.78	27,698.30	0.48
（二）物业开发与销售	804,864.45	22.13	1,003,839.86	21.39	1,355,825.83	23.32
（三）商业综合运营与物业综合服务	225,921.60	6.21	285,213.44	6.08	289,461.29	4.98
其中：度假村业务	45,807.97	1.26	86,428.89	1.84	94,328.57	1.62
商业综合及物业综合服务	180,113.63	4.95	198,784.55	4.24	195,132.72	3.36
营业成本	**3,152,171.46**	**100.00**	**4,054,470.55**	**100.00**	**4,994,058.09**	**100.00**
（一）产业运营	2,270,659.59	72.03	2,968,916.26	73.23	3,667,919.20	73.45
其中：珠宝时尚	2,065,275.83	65.52	2,732,827.24	67.40	3,372,257.30	67.53
餐饮管理与服务	28,668.04	0.91	39,764.39	0.98	46,939.74	0.94
食品、百货及工艺品销售	88,954.02	2.82	102,062.97	2.52	133,879.70	2.68
医药健康及其他	30,220.91	0.96	29,356.05	0.72	38,517.49	0.77
化妆品	11,014.89	0.35	12,857.16	0.32	14,883.41	0.30
时尚表业	35,604.48	1.13	41,015.69	1.01	48,384.10	0.97
酒业	2,210.59	0.07	2,972.42	0.07	3,520.95	0.07
其他经营管理服务	8,710.83	0.28	8,060.33	0.20	9,536.53	0.19
（二）物业开发与销售	757,562.09	24.03	929,041.01	22.91	1,159,508.83	23.22
（三）商业综合运营与物业综合服务	123,949.78	3.93	156,513.28	3.86	166,630.06	3.34
其中：度假村业务	16,336.57	0.52	20,654.08	0.51	28,381.90	0.57

商业综合及物业综合服务	107,613.21	3.41	135,859.20	3.35	138,248.16	2.77
毛利润	**485,158.28**	**100.00**	**637,976.69**	**100.00**	**820,634.00**	**100.00**
（一）产业运营	335,884.09	69.23	434,477.69	68.10	501,485.77	61.11
其中：珠宝时尚	208,099.37	42.89	264,856.76	41.52	300,412.14	36.61
餐饮管理与服务	54,220.65	11.18	76,353.16	11.97	95,156.03	11.60
食品、百货及工艺品销售	8,580.56	1.77	3,902.22	0.61	20,050.80	2.44
医药健康及其他	16,992.38	3.50	14,552.57	2.28	11,193.44	1.36
化妆品	12,411.95	2.56	16,929.06	2.65	30,265.75	3.69
时尚表业	25,842.34	5.33	28,131.32	4.41	23,828.28	2.90
酒业	831.89	0.17	1,019.83	0.16	2,417.56	0.29
其他经营管理服务	8,904.96	1.84	28,732.76	4.50	18,161.77	2.21
（二）物业开发与销售	47,302.37	9.75	74,798.85	11.72	196,317.00	23.92
（三）商业综合运营与物业综合服务	101,971.82	21.02	128,700.16	20.17	122,831.23	14.97
其中：度假村业务	29,471.40	6.07	65,774.81	10.31	65,946.67	8.04
商业综合及物业综合服务	72,500.43	14.94	62,925.35	9.86	56,884.56	6.93
毛利率	**13.34**		**13.60**		**14.11**	
（一）产业运营	12.89		12.77		12.03	
其中：珠宝时尚	9.15		8.84		8.18	
餐饮管理与服务	65.41		65.76		66.97	
食品、百货及工艺品销售	8.80		3.68		13.03	
医药健康及其他	35.99		33.14		22.52	
化妆品	52.98		56.84		67.04	
时尚表业	42.06		40.68		33.00	
酒业	27.34		25.55		40.71	
其他经营管理服务	50.55		78.09		65.57	
（二）物业开发与销售	5.88		7.45		14.48	
（三）商业综合运营与物业综合服务	45.14		45.12		42.43	

其中：度假村业务	64.34	76.10	69.91
商业综合及物业综合服务	40.25	31.66	29.15

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

发行人主营业务分为产业运营板块、物业开发与销售和商业经营管理与物业租赁服务三个部分，其中，产业运营板块和物业开发与销售板块是发行人营业收入的主要来源。近三年，发行人分别实现营业收入5,814,692.09万元、4,692,447.24万元和3,637,329.74万元，营业毛利率分别为12.89%、12.24%和11.36%，受物业开发与销售业务持续承压影响，发行人毛利率水平有所下滑。

2、期间费用

发行人的期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用，2023年度、2024年度和2025年度，发行人的期间费用分别为787,425.25万元、749,027.05万元和646,956.42万元，占发行人营业收入的比例分别为13.54%、15.96%和17.79%。

表6-43：近三年发行人期间费用构成情况

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占收入比重	金额	占收入比重	金额	占收入比重
销售费用	255,013.94	7.01	276,750.03	5.90	307,405.48	5.29
管理费用	221,062.55	6.08	274,731.87	5.85	320,164.94	5.51
研发费用	4,349.83	0.12	4,882.17	0.10	8,312.05	0.14
财务费用	166,530.10	4.58	192,662.98	4.11	151,542.78	2.61
合计	**646,956.42**	**17.79**	**749,027.05**	**15.96**	**787,425.25**	**13.54**

2024年度，公司期间费用比上年同期减少38,398.20万元，降幅4.88%。其中，销售费用减少30,655.45万元，降幅为9.97%；管理费用减少45,433.07万元，降幅为14.19%；财务费用增加41,120.20万元，增幅为27.13%。

2025年度，公司期间费用比上年同期减少102,070.63万元，降幅13.63%。其中，销售费用减少21,736.08万元，降幅为7.85%；管理费用减少53,669.32万元，降幅为19.54%；财务费用减少26,132.88万元，降幅为13.56%。

3、投资收益

2023年度、2024年度和2025年度，发行人投资收益分别为297,976.36万元、196,779.52万元和-121,447.60万元。2024年度，发行人投资收益较2023年减少101,196.84万元，降幅为33.96%，主要系处置子公司以及联合营投资收益较上年减少所致。2025年度，发行人投资收益较2024年减少318,227.12万元，降幅为161.72%，主要系联合营企业经营情况不佳，且本年公司处置非核心资产项目产生的投资收益较上年减少所致。

表6-44：近三年发行人投资收益构成情况

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
权益法核算的长期股权投资收益	-115,411.91	11,021.16	63,225.93
处置长期股权投资产生的投资收益	-7,187.99	162,361.50	222,968.35
交易性金融资产在持有期间的投资收益	6,481.91	12,671.47	4,101.17
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	7.99	0.71	390.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,836.28	60.70	1,505.56
分步实现控制权后，原股权按公允价值重新计量产生的利得	-9,878.78	-	-207.87
处置衍生金融工具取得的投资收益	-850.06	-4,790.22	6,503.19
其他	554.95	15,454.20	-509.97
合计	**-121,447.60**	**196,779.52**	**297,976.36**

4、资产减值损失

2023年度、2024年度和2025年度，发行人资产减值损失分别为-37,897.71万元、-95,088.54万元和-146,183.11万元。2024年度，发行人资产减值损失较上年同期增加57,190.83万元，增幅为150.91%，主要系依据存货可变现净值变动对已开发地产板块产品计提的存货跌价准备较上年同期大幅增加所致。2025年度，发行人资产减值损失较上年同期增加51,094.57万元，增幅为53.73%，主要系对部分房地产项目计提资产减值准备同比增加所致。

表6-45：近三年发行人资产减值损失明细

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-126,831.46	-77,293.62	-37,897.71
无形资产减值损失	-4,117.81	-	-

商誉减值损失	-15,233.84	-17,794.92	-
合计	**-146,183.11**	**-95,088.54**	**-37,897.71**

5、信用减值损失

2023年度、2024年度和2025年度，发行人信用减值损失分别为-13,904.87万元、-1,456.29万元和-42,680.16万元。2024年度，发行人信用减值损失较2023年减少12,448.58万元，降幅为89.53%，主要系发生其他应收款坏账准备的转回所致。2025年度，发行人信用减值损失较2024年增加41,223.87万元，增幅为2830.75%，主要系对其他流动资产计提减值准备所致。

表6-46：近三年发行人信用减值损失明细

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
应收票据坏账损失	-0.26	4.00	25.88
应收账款坏账损失	-10,333.08	-7,032.87	-5,875.92
其他应收款坏账损失	-6,583.13	5,572.58	-8,054.84
其他流动资产减值损失	-25,763.69	-	-
合计	**-42,680.16**	**-1,456.29**	**-13,904.87**

6、资产处置收益

2023年度、2024年度和2025年度，发行人资产处置收益分别为7,911.69万元、2,529.75万元和14,973.23万元，占营业收入的比重分别为0.14%、0.05%和0.41%。2024年度，发行人资产处置收益较2023年减少5,381.94万元，降幅为68.03%，主要系公司处置固定资产、无形资产及其他长期资产发生的非经常性损益较上年减少所致。2025年度，发行人资产处置收益较2024年增加12,443.48万元，增幅为491.89%，主要系公司处置固定资产及其他长期资产发生的非经常性损益较上年增加所致。

7、公允价值变动收益

2023年度、2024年度和2025年度，发行人公允价值变动收益分别为3,744.16万元、89,384.66万元和-40,206.71万元。2025年度，发行人公允价值变动收益较2024年减少129,591.37万元，降幅为144.98%，主要系当年以公允价值计量的投资性房地产公允价值变动损失较上年增加所致。

8、营业利润

2023年度、2024年度和2025年度，发行人分别实现营业利润233,655.78万元、36,804.85万元和-558,752.25万元。2024年度，发行人营业利润较2023年减少196,850.93万元，降幅为84.25%，降幅较大，主要系受国内消费行业结构调整影响产业运营业务综合销售毛利，房地产行业整体下行趋势影响下为加速库存去化以回笼资金影响物业开发与销售业务毛利，并对部分存在减值迹象的房地产项目计提减值准备同比增加，以及处置非核心资产项目产生的投资收益同比减少综合所致。2025年度，发行人营业利润较2024年减少595,557.10万元，降幅为1618.15%，降幅较大，主要系处置非核心资产项目产生的投资收益同比减少以及对部分房地产项目计提资产减值准备同比增加综合所致。

9、营业外收入

2023年度、2024年度和2025年度，发行人营业外收入分别为5,887.28万元、4,954.24万元和3,650.33万元。发行人营业外收入主要构成为政府补助、赔偿所得及其他。2024年度，发行人营业外收入较2023年减少933.04万元，降幅为15.85%，主要系赔偿所得下降所致。2025年度，发行人营业外收入较2024年减少1,303.91万元，降幅为26.32%，主要系赔偿所得下降所致。

最近三年，发行人政府补助（含计入营业外收入科目、其他收益科目等）明细如下：

表6-47：近三年发行人政府补助明细

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
财政奖励和企业扶持金	8,210.32	16,464.23	7,427.10
税费返还	148.05	212.50	371.61
职业培训补贴	176.27	164.29	712.06
其他与日常活动有关的政府补助	435.96	745.88	2,148.99
与递延收益相关的政府补助	1,716.94	2,148.75	3,808.58
其他	375.84	251.98	163.16
合计	**11,063.38**	**19,987.63**	**14,631.50**

10、净利润

2023年度、2024年度和2025年度，发行人分别实现净利润181,827.09万元、-42,912.28万元和-543,046.35万元。2024年度，发行人净利润较2023年减少

224,739.37万元，降幅为123.60%，变动幅度较大，主要系公司2024年受国内消费行业结构调整影响产业运营业务综合销售毛利，房地产行业整体下行趋势影响下为加速库存去化以回笼资金影响物业开发与销售业务毛利，并对部分存在减值迹象的房地产项目计提减值准备同比增加，以及报告期内公司处置非核心资产项目产生的投资收益同比减少综合所致。为应对市场趋势和消费者需求变化，公司积极调整业务布局，从“新模式、新产品、新零售”等多角度挖掘增长机会。新模式：强化终端管控，优化渠道结构，持续提升渠道运营质量。尽管房地产行业充满挑战，公司依然抓住了其中的结构性机会，带来业绩增长和稳定的现金流流入。大豫园&三亚等核心优质项目，2026年开始陆续进入项目结算周期，预计未来三年可为上市公司贡献较高利润，可有效对冲非核心城市项目后续销售阶段可能存在的市场持续下行等风险。2025年度，发行人净利润较2024年减少500,134.07万元，降幅为1,165.48%，变动幅度较大，主要系处置非核心资产项目产生的投资收益同比减少以及对部分房地产项目计提资产减值准备同比增加综合所致。

（四）现金流量分析

表6-48：合并现金流量表分析

单位：万元

合并现金流量表项目	2025年度	2024年度	2023年度
经营活动现金流入小计	4,229,950.18	5,719,080.64	6,717,827.67
经营活动现金流出小计	3,984,898.16	5,293,764.68	6,243,103.08
经营活动产生的现金流量净额	**245,052.02**	**425,315.96**	**474,724.59**
投资活动现金流入小计	188,381.37	226,163.68	398,974.05
投资活动现金流出小计	119,726.44	187,351.71	133,338.96
投资活动产生的现金流量净额	**68,654.93**	**38,811.97**	**265,635.09**
筹资活动现金流入小计	3,020,961.38	3,267,331.38	2,531,442.82
筹资活动现金流出小计	3,281,557.63	3,649,543.70	3,443,820.38
筹资活动产生的现金流量净额	**-260,596.24**	**-382,212.32**	**-912,377.56**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	**3,213.75**	**-5,312.80**	**-5,891.23**
现金及现金等价物净增加额	**56,324.45**	**76,602.81**	**-177,909.10**
年末现金及现金等价物余额	642,202.47	585,878.02	509,275.20

1、经营活动现金流量分析

2023年度、2024年度和2025年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别

为474,724.59万元、425,315.96万元和245,052.02万元。发行人经营活动现金流入主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金，经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金。报告期内，随着发行人珠宝时尚业收入变化，经营活动产生的现金流入同步变化；但同时销售规模扩大以及不断上涨的黄金价格使得公司采购支出增加，业务宣传费、租赁费和人工成本支出也随着经营网络的拓展而增加，使得发行人经营性现金流出也有所增长。

2024年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较2023年减少49,408.63万元，降幅为10.41%。

2025年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较2024年减少180,263.94万元，降幅为42.38%，主要系物业开发与销售板块销售回款较上年减少所致。

2、投资活动现金流量分析

2023年度、2024年度和2025年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为265,635.09万元、38,811.97万元和68,654.93万元。发行人投资活动现金流入主要源自收回投资收到的现金，投资活动现金流出主要源自购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

2024年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较2023年减少226,823.12万元，降幅为85.39%，主要系处置子公司及其他营业单位收到的现金净额较上年同期减少所致。

2025年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较2024年增加29,842.96万元，增幅为76.89%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金较上年减少所致。

3、筹资活动现金流量分析

2023年度、2024年度和2025年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-912,377.56万元、-382,212.32万元和-260,596.24万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要是取得借款收到的现金，筹资活动产生的现金流出主要是偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2024年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2023年增加530,165.24万元，增幅为58.11%，主要系净偿还债务导致的筹资活动现金流出较上年同期减

少所致。

2025年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2024年增加121,616.08万元，增幅为31.82%，主要系净偿还债务导致的筹资活动现金流出较上年同期减少所致。

六、发行人主要财务指标

（一）偿债能力指标分析

表6-49：近三年发行人偿债能力指标

项目	2025年末/2025年度	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.11	1.22	1.25
速动比率	0.49	0.58	0.52
资产负债率（%）	71.23	67.82	68.03
EBITDA利息保障倍数	-1.25	1.46	2.33
利润总额（亿元）	-56.66	3.16	23.14

2023-2025年末，发行人流动比率分别为1.25、1.22和1.11，速动比率分别为0.52、0.58和0.49。报告期内，发行人上述指标基本保持在合理水平。

2023-2025年末，发行人资产负债率分别为68.03%、67.82%和71.23%，报告期内EBITDA利息保障倍数分别为2.33、1.46和-1.25，2025年下滑较多主要系公司报告期内利润总额相比上年同期减少所致。

（二）盈利能力指标分析

表6-50：发行人近三年盈利能力指标

项目	2025年度	2024年度	2023年度
营业毛利率（%）	13.34	13.60	14.11

发行人主营业务包括黄金饰品、餐饮、医药、度假村、房产和工艺品、百货及服务等。近三年发行人分别实现营业收入581.47亿元、469.24亿元和363.73亿元。近三年发行人营业收入毛利率分别为14.11%、13.60%和13.34%，受房产相关业务持续承压影响，发行人毛利率水平有所下降。

（三）经营效率指标分析

表6-51：发行人近三年经营效率指标

项目	2025年度	2024年度	2023年度
应收账款周转率（次）	16.23	20.22	29.37
存货周转率（次）	0.88	1.01	1.07

1、应收账款周转率

2023-2025年，发行人应收账款周转率分别为29.37、20.22和16.23。报告期内，发行人的应收账款周转率有所下滑。

2、存货周转率

2023-2025年，发行人存货周转率分别为1.07、1.01和0.88。报告期内，发行人的存货周转率有所下滑。

七、发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务情况

（1）近三年末，发行人有息负债（不含应付利息）余额分别为394.69亿元、391.90亿元和424.57亿元，占同期末总负债的比例分别为46.77%、47.88%和51.88%。2025年末，发行人银行借款余额为296.93亿元，占有息负债余额的比例为69.94%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为354.93亿元，占有息负债余额的比例为83.60%。

表6-52：近三年末发行人的有息负债情况

单位：亿元，%

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	90.35	21.28%	86.88	22.17	101.08	25.61
应付短期融资券	6.00	1.41%	18.00	4.59	12.60	3.19
一年内到期的非流动负债	106.59	25.11%	88.29	22.53	82.87	21.00
长期借款	164.57	38.76%	161.41	41.19	189.38	47.98
应付债券	23.11	5.44%	13.87	3.54	2.01	0.51
长期应付款	25.29	5.96%	13.32	3.40	2.31	0.59
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
其他流动负债	8.66	2.04%	10.13	2.58	4.44	1.12
合计	**424.57**	**100.00%**	**391.90**	**100.00**	**394.69**	**100.00**

（2）截至2025年末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

表6-53：发行人2025年末公司有息债务到期期限分布情况

单位：亿元，%

项目	1年以内（含1年）		1-2年（含2年）		2-3年（含3年）		3年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	144.81	68.44	39.65	46.47	30.62	71.66	81.86	96.39	**296.93**	69.94
其中担保借款	63.9	30.20	38.85	45.53	27.83	65.13	81.76	96.27	**212.34**	50.01
债券融资	36	17.01	22	25.78	0	0.00	0	0.00	**58**	13.66
其中担保债券	0	0.00	13	15.23	0	0.00	0	0.00	**13**	3.06
信托融资	2.3	1.09	2.4	2.81	0	0.00	0	0.00	**4.7**	1.11
其中担保信托	2.3	1.09	2.4	2.81	0	0.00	0	0.00	**4.7**	1.11
其他融资	28.49	13.46	21.28	24.94	12.11	28.34	3.07	3.61	**64.95**	15.30
其中担保融资	28.49	13.46	21.28	24.94	12.11	28.34	3.07	3.61	**64.95**	15.30
合计	**211.6**	100.00	**85.33**	100.00	**42.73**	100.00	**84.93**	100.00	**424.57**	100.00

表6-54：发行人2025年末有息债务信用融资与担保融资分布情况

单位：亿元

借款性质	短期借款	应付短期融资券	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	其他流动负债	合计
质押借款	3.17	0.00	39.64	44.78	0.00	20.39	7.75	**115.72**
抵押借款	3.42	0.00	23.19	67.04	13.00	3.95	0.15	**110.74**
保证借款	6.49	0.00	7.97	49.07	0.00	0.65	0.66	**64.84**
信用借款	77.26	6.00	35.78	3.68	10.11	0.31	0.10	**133.26**
信用证贴现	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
合计	**90.35**	**6.00**	**106.59**	**164.57**	**23.11**	**25.29**	**8.66**	**424.57**

（二）发行人主要银行借款

截至2025年末，发行人在各大银行均可获得最优的融资政策，主要银行借款的利率区间为1.0%至7.5%，具体明细情况如下：

表6-55：发行人2025年末主要银行借款明细表

单位：万元

借款主体	借款银行	借款金额	起息日	到期日	担保结构
豫园股份	工商银行	20,000	2025/6/20	2026/6/19	信用

豫园股份	工商银行	20,000	2025/7/17	2026/7/16	信用
豫园股份	工商银行	20,000	2025/10/23	2026/10/22	信用
豫园股份	工商银行	28,973	2025/10/30	2026/1/29	信用
豫园股份	工商银行	19,909	2025/12/1	2026/1/29	信用
豫园股份	农业银行	10,000	2025/5/23	2026/5/22	信用
豫园股份	农业银行	16,300	2025/9/18	2026/9/16	信用
豫园股份	农业银行	23,700	2025/3/20	2026/3/18	信用
豫园股份	农业银行	20,000	2025/10/24	2026/10/22	信用
豫园股份	中国银行	30,000	2025/1/8	2026/1/8	信用
豫园股份	中国银行	30,000	2025/12/8	2026/12/8	信用
豫园股份	中国银行	12,577	2025/12/16	2028/11/27	信用
豫园股份	交通银行	20,000	2025/10/28	2026/10/27	信用
豫园股份	招商银行	19,600	2024/11/20	2026/11/20	信用
豫园股份	招商银行	45,225	2025/11/29	2028/11/28	抵押
豫园股份	招商银行	39,400	2025/11/26	2027/11/25	质押
豫园股份	招商银行	36,050	2025/10/29	2026/10/29	信用
豫园股份	浦发银行	20,000	2025/4/23	2026/4/22	信用
豫园股份	浦发银行	10,000	2025/5/27	2026/5/26	信用
豫园股份	光大银行	20,000	2025/9/19	2026/4/30	信用
豫园股份	光大银行	20,000	2025/9/19	2026/4/30	信用
豫园股份	兴业银行	59,975	2025/7/14	2028/7/13	抵押
豫园股份	兴业银行	35,000	2025/8/15	2026/8/14	信用
豫园股份	兴业银行	11,850	2024/9/25	2026/9/24	质押
豫园股份	兴业银行	14,850	2024/11/18	2026/11/17	质押
豫园股份	兴业银行	31,975	2025/5/15	2028/5/14	抵押+质押
豫园股份	民生银行	20,000	2025/6/27	2026/6/26	信用
豫园股份	民生银行	30,000	2025/7/9	2026/7/8	信用
豫园股份	江苏银行	20,000	2025/9/12	2026/9/11	信用
豫园股份	平安银行	14,368	2025/1/8	2026/1/8	信用
豫园股份	平安银行	19,138	2025/1/10	2026/1/10	信用
豫园股份	平安银行	17,074	2025/1/17	2026/1/16	信用
豫园股份	平安银行	19,684	2025/6/6	2026/6/5	信用
豫园股份	宁波银行	10,000	2025/1/7	2026/1/7	信用
豫园股份	中信银行	20,000	2025/10/21	2026/4/21	信用
豫园股份	中信银行	12,000	2025/10/23	2026/10/23	信用
豫园股份	上农商	12,800	2025/11/28	2027/5/26	抵押
豫园股份	上农商	12,800	2025/11/28	2027/11/26	抵押
豫园股份	上农商	12,000	2025/11/26	2027/5/25	抵押
豫园股份	上农商	12,000	2025/11/26	2027/11/25	抵押
豫园股份	上农商	20,000	2025/1/13	2026/1/12	信用
豫园股份	上农商	30,000	2025/5/23	2026/5/22	信用
豫园股份	上农商	15,200	2025/12/2	2027/6/1	抵押
豫园股份	上农商	15,200	2025/12/2	2027/12/1	抵押
豫园股份	上农商	14,375	2024/1/30	2027/1/29	质押
豫园股份	上农商	27,975	2023/8/30	2026/8/29	质押

豫园股份	上农商	10,000	2025/12/9	2026/12/8	信用
豫园股份	大连银行	11,030	2024/12/12	2026/6/11	信用
豫园股份	大连银行	19,612	2025/9/10	2026/9/9	质押
豫园股份	大连银行	26,360	2025/6/13	2026/6/12	质押
豫园股份	交行银团	10,000	2021/4/27	2026/10/20	保证
豫园股份	交行银团	10,000	2021/4/27	2027/4/20	保证
豫园股份	交行银团	15,000	2021/4/27	2027/10/20	保证
豫园股份	交行银团	15,000	2021/4/27	2028/4/27	保证
豫园股份	交行银团	12,000	2021/4/28	2027/10/20	保证
豫园股份	交行银团	12,000	2021/4/28	2028/4/27	保证
豫园股份	交行银团	13,500	2021/5/24	2027/10/20	保证
豫园股份	交行银团	13,500	2021/5/24	2028/4/27	保证
豫园股份	上海银行	17,000	2025/5/30	2026/5/30	质押+担保
豫园股份	上海银行	17,000	2025/5/30	2026/6/30	质押+担保
豫园股份	上海银行	19,950	2025/6/11	2026/6/11	质押+担保
豫园股份	上海银行	19,950	2025/6/11	2026/7/11	质押+担保
豫园股份	上海银行	14,950	2025/11/7	2026/11/7	质押+担保
豫园股份	上海银行	14,950	2025/11/7	2026/12/7	质押+担保
豫园股份	上海银行	38,160	2023/6/8	2026/6/8	质押
豫园股份	上海银行	19,000	2023/9/27	2026/9/26	质押
豫园股份	北京银行	15,000	2024/9/5	2026/9/5	抵押
豫园股份	北京银行	10,000	2025/8/6	2027/8/6	抵押
豫园股份	广发银行	10,000	2025/5/23	2026/5/22	信用
豫园股份子公司	银团	11,500	2020/4/17	2028/9/21	担保
豫园股份子公司	银团	11,500	2020/4/17	2029/3/21	担保
豫园股份子公司	银团	13,500	2020/4/17	2029/9/21	担保
豫园股份子公司	银团	13,500	2020/4/17	2030/3/21	担保
豫园股份子公司	银团	15,000	2020/4/17	2030/9/20	担保
豫园股份子公司	银团	15,000	2020/4/17	2031/3/21	担保
豫园股份子公司	银团	18,000	2020/4/17	2031/9/22	担保
豫园股份子公司	银团	14,080	2020/4/24	2032/3/22	担保
豫园股份子公司	银团	15,852	2020/4/24	2032/9/21	担保
豫园股份子公司	银团	13,000	2020/4/17	2028/9/21	担保
豫园股份子公司	银团	13,000	2020/4/17	2029/3/21	担保
豫园股份子公司	银团	16,500	2020/4/17	2029/9/21	担保
豫园股份子公司	银团	16,500	2020/4/17	2030/3/21	担保
豫园股份子公司	银团	18,000	2020/4/17	2030/9/20	担保
豫园股份子公司	银团	18,000	2020/4/17	2031/3/21	担保
豫园股份子公司	银团	20,000	2020/4/17	2031/9/22	担保
豫园股份子公司	浙商银行	22,781	2022/1/25	2027/1/20	抵押+担保
豫园股份子公司	农业银行	10,066	2021/4/16	2027/9/20	抵押+担保
豫园股份子公司	农业银行	15,099	2021/4/16	2028/3/20	抵押+担保
豫园股份子公司	农业银行	20,132	2021/4/16	2028/9/30	抵押+担保
豫园股份子公司	浙商银行	36,769	2020/1/21	2026/12/31	担保+抵押+股权质押
豫园股份子公司	民生银行	18,900	2023/3/27	2035/3/20	担保+抵押

豫园股份子公司	银团借款	147,593	2022/6/22	2037/6/22	抵押
豫园股份子公司	银团借款	12,495	2024/1/26	2037/6/22	抵押
豫园股份子公司	银团借款	14,291	2025/1/26	2037/6/23	抵押

（三）发行人未到期债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及所在集团公司并表范围内企业存续期各类银行间非金融企业债务融资工具规模144.27亿元，各类交易所公司债规模26.00亿元，海外债券规模10.00亿元。详细情况如下：

表6-56：发行人及所在集团公司并表范围内企业存续直接债务融资情况（银行间）

单位：亿元

债券发行主体	债券种类	债券简称	起息日	到期日	期限	余额	兑付情况
复星高科	中期票据	25复星高科MTN001（资产担保）	2025/3/20	2027/3/20	1+1年	5.48	尚未兑付
	中期票据	25复星高科MTN002（资产担保）	2025/4/2	2027/4/2	1+1年	7.45	尚未兑付
	中期票据	25复星高科MTN003（资产担保）	2025/6/12	2027/6/12	1+1年	15	尚未兑付
	短期融资券	25复星高科CP001	2025/9/10	2026/9/10	1年	8	尚未兑付
	中期票据	25复星高科MTN004（资产担保）	2025/9/29	2027/9/29	1+1年	5	尚未兑付
	短期融资券	25复星高科CP002	2025/10/28	2026/10/28	1年	8	尚未兑付
	短期融资券	25复星高科CP003	2025/11/12	2026/11/12	1年	6	尚未兑付
	中期票据	25复星高科MTN005（资产担保）	2025/12/2	2027/12/2	1+1年	5	尚未兑付
	中期票据	26复星高科MTN001（资产担保）	2026/1/19	2028/1/19	1+1年	8	尚未兑付
	中期票据	26复星高科MTN002（资产担保）	2026/1/29	2028/1/29	1+1年	4	尚未兑付
豫园股份	超短融	26豫园商城SCP002	2026/5/13	2026/11/9	180天	3	尚未兑付
	超短融	26豫园商城SCP001	2026/1/26	2026/9/23	240天	3	尚未兑付
	中期票据	26豫园商城MTN001	2026/1/9	2028/1/9	1+1年	2	尚未兑付
	超短融	25豫园商城SCP006	2025/11/24	2026/7/22	240天	3	尚未兑付
	中期票据	25豫园商城MTN005	2025/10/22	2027/10/22	1+1年	5	尚未兑付
	中期票据	25豫园商城MTN004B	2025/8/11	2028/8/11	2+1年	4	尚未兑付
	中期票据	25豫园商城MTN004A	2025/8/11	2027/8/11	1+1年	2	尚未兑付
	中期票据	25豫园商城MTN003B	2025/7/4	2028/7/4	2+1年	3	尚未兑付
	中期票据	25豫园商城MTN003A	2025/7/4	2027/7/4	1+1年	3	尚未兑付
	中期票据	25豫园商城MTN002	2025/6/6	2027/6/6	1+1年	5	尚未兑付
	中期票据	25豫园商城MTN001	2025/5/22	2027/5/22	1+1年	1.34	尚未兑付

债券发行主体	债券种类	债券简称	起息日	到期日	期限	余额	兑付情况
	定向工具	24豫园商城PPN002（资产担保）	2024/8/14	2027/8/14	3年	9.4	尚未兑付
	定向工具	24豫园商城PPN003（资产担保）	2024/10/18	2027/10/18	3年	3.6	尚未兑付
复星医药	中期票据	25复星医药MTN001（科创票据）	2025/4/25	2027/4/25	2年	5	尚未兑付
	中期票据	25复星医药MTN002（科创债）	2025/8/6	2027/8/7	2年	10	尚未兑付
	中期票据	26复星医药MTN001（科创债）	2026/2/2	2028/2/2	2年	10	尚未兑付
	合计					**144.27**	

表6-57：发行人及所在集团公司并表范围内企业存续直接债务融资情况（交易所）

单位：亿元

债券发行主体	债券种类	债券简称	起息日	到期日	期限	余额	兑付情况
复星高科	公司债	25 复星 01	2025/7/15	2027/7/15	1+1 年	7.00	尚未兑付
	公司债	25 复星 02	2025/8/7	2027/8/7	1+1 年	3.10	尚未兑付
	公司债	25 复星 03	2025/8/7	2027/8/7	2 年	3.90	尚未兑付
豫园股份	公司债	25 豫园 01	2025/3/10	2027/3/10	1+1 年	6.00	尚未兑付
	公司债	25 豫园 02	2025/4/18	2027/4/18	1+1 年	4.00	尚未兑付
	公司债	25 豫园 03	2025/4/18	2028/4/18	2+1 年	2.00	尚未兑付
	合计					**26.00**	

表6-58：发行人及所在集团公司存续海外债券情况（交易所）

单位：亿元

债券发行主体	债券种类	债券简称	起息日	到期日	期限	余额	兑付情况
复星高科	玉兰债	25 复星高科玉兰债 01	2025/9/29	2028/9/29	3 年	10.00	尚未兑付
	合计					**10.00**	

（四）发行人永续票据情况

截至本募集说明书签署日，发行人未发行永续票据。

八、发行人关联交易情况

（一）发行人的母公司情况

截至2025年末，上海复星高科技（集团）有限公司等复星系股东合计持有发行人61.91%股份。上海复星高科技（集团）有限公司等复星系股东为一致行

动人且为公司的控股股东。公司最终控制人为郭广昌。

（二）公司的子公司、合营联营及其他关联方

发行人的子公司、重要合营联营企业详见本募集说明书第五章“六、发行人重大权益投资情况”。

截至2025年末，发行人的其他关联方情况如下：

表6-59：发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
国药控股国大复美药业（上海）有限公司	其他关联人
上海复星高科技（集团）有限公司	控股股东
Vacances (S) PTE LTD	同受一方控制
上海新施华投资管理有限公司	同受一方控制
西安曲江复地文化商业管理有限公司	同受一方控制
Hive Carbon Zero Developers Private Limited	同受一方控制
成都鸿汇置业有限公司	同受一方控制
大连复年置业有限公司	同受一方控制
德邦证券股份有限公司	控股股东的联合营公司
复星保德信人寿保险有限公司	控股股东的联合营公司
哈尔滨星瀚房地产发展有限公司	同受一方控制
海南复星商社贸易有限公司	同受一方控制
海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	同受一方控制
江苏盛唐艺术投资有限公司	同受一方控制
南京润昌房地产开发有限公司	同受一方控制
宁波宝莱置业有限公司	同受一方控制
上海地杰置业有限公司	控股股东的联合营公司
上海东航复地房地产开发有限公司	同受一方控制
上海方鑫投资管理有限公司	同受一方控制
上海复地投资管理有限公司	同受一方控制
上海复地新河房地产开发有限公司	同受一方控制
上海港瑞置业发展有限公司	同受一方控制
上海精盛房地产开发有限公司	同受一方控制
上海松亭复地房地产开发有限公司	同受一方控制
上海樱花置业有限公司	同受一方控制
上海云济信息科技有限公司	同受一方控制
芜湖星焱置业有限公司	同受一方控制
武汉复智房地产开发有限公司	同受一方控制
烟台星颐置业有限公司	同受一方控制
浙江东阳中国木雕城投资发展有限公司	控股股东的联合营公司
重庆复地金羚置业有限公司	同受一方控制
重庆复信置业有限公司	同受一方控制
重庆朗福置业有限公司	控股股东的联合营公司
复地（集团）股份有限公司	本公司间接股东（且同受一方控制）

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海复星外滩商业有限公司	同受一方控制
上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	参股企业（且同受一方控制）
上海复星高科技集团财务有限公司	参股企业（且同受一方控制）
上海咨酷信息科技有限公司	同受一方控制
上海复地驿优房地产开发有限公司	控股股东的联合营公司
国药控股股份有限公司	其他关联人
国药控股分销中心有限公司	其他关联人
上海星堡信息科技有限公司（曾用名：星堡（上海）投资咨询有限公司）	同受一方控制
上海复远建设监理有限公司	同受一方控制
株式会社 IDERA Capital Management	同受一方控制
株式会社 SCM	同受一方控制
CMJ Management K.K.	同受一方控制
株式会社 Club Med	同受一方控制
宁波星健养老服务有限公司	同受一方控制
上海星服企业管理咨询有限公司	同受一方控制
Phoenix Prestige Limited	参股股东
SPREAD GRAND LIMITED	参股股东
上海云谷实业发展合伙企业（有限合伙）	其他关联人
亚东兴业创业投资有限公司	同受一方控制
深圳广田集团股份有限公司	控股股东的联合营公司
上海豫园（集团）有限公司	本公司股东
成都复地置业有限公司	同受一方控制
上海星双健投资管理有限公司	同受一方控制
复星旅游文化集团（香港）有限公司	同受一方控制
复星国际证券有限公司	同受一方控制
上海复北投资管理有限公司	同受一方控制
悦欧（太仓）旅游文化开发有限公司	同受一方控制
苏州星健养老服务有限责任公司	同受一方控制
重庆润江置业有限公司	同受一方控制
上海薄荷健康科技股份有限公司	控股股东的联合营公司
佛山复星禅诚医院有限公司	同受一方控制
上海复星健康科技（集团）有限公司	同受一方控制
Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	同受一方控制
CLUB MED HOLDING	同受一方控制
上海复星医药（集团）股份有限公司	同受一方控制
乐来有惠超市（上海）有限公司	同受一方控制
上海智洽信息科技服务有限公司	同受一方控制
上海滋叻美贸易有限公司	同受一方控制
上海复星产业投资有限公司	同受一方控制
复星万邦（江苏）健康发展有限公司（曾用名：江苏万邦医药营销有限公司）	同受一方控制
复凯捷（上海）企业管理有限公司（曾用名：复星国药（上海）企业管理有限公司）	同受一方控制
Tom Tailor GmbH	同受一方控制
复星北铃（北京）医疗科技有限公司	同受一方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京三元食品股份有限公司	控股股东的联合营公司
酷怡国际旅行社（海南）有限公司（曾用名：酷怡国际旅行社（上海）有限公司）	同受一方控制
上海有叻信息科技有限公司	同受一方控制
武汉臻享行物业管理有限公司	同受一方控制
上海复星寰宇国际贸易有限公司	同受一方控制
上海木申置业发展有限公司	同受一方控制
天津申港置业发展有限公司	同受一方控制
重庆复地致德置业有限公司	同受一方控制
海南复星国际商旅有限公司	同受一方控制
复星健康科技（江苏）有限公司	同受一方控制
江苏复星商社国际贸易有限公司	同受一方控制
上海蜂高科技有限公司	同受一方控制
上海复娱文化传播股份有限公司	同受一方控制
南通星浩房地产发展有限公司	同受一方控制
上海客美德假期旅行社有限公司	同受一方控制
海南复星商社医疗贸易有限公司	同受一方控制
上海复星体育集团有限公司	同受一方控制
上海薇襄商业管理有限公司	同受一方控制
悦浩（太仓）旅游文化开发有限公司	同受一方控制
广州市复星投资有限公司	同受一方控制
浙江商盟支付有限公司	同受一方控制
上海复星医药产业发展有限公司	同受一方控制
上海星堡老年服务有限公司	同受一方控制
上海星堡养老投资管理有限公司	同受一方控制
上海卓尔荟综合门诊部有限公司	同受一方控制
上海绚动健身管理有限公司	同受一方控制
上海复星创富投资管理股份有限公司	同受一方控制
上海复星工业技术发展有限公司	同受一方控制
深圳恒生医院	同受一方控制
复星万邦（江苏）医药集团有限公司（曾用名：江苏万邦生化医药集团有限责任公司）	同受一方控制
上海克隆生物高技术有限公司	同受一方控制
苏州星健康复医院有限公司	同受一方控制
海南星旅购贸易有限公司	同受一方控制
泰坊（廊坊）生物科技发展有限公司	同受一方控制
星恒保险代理有限责任公司	同受一方控制
宁波江北星健兰亭护理院有限公司	同受一方控制
上海美托文化发展有限公司	同受一方控制
上海书赞商业管理有限公司	同受一方控制
北京西单佳慧房地产开发有限公司	同受一方控制
上海昂芙商业经营管理有限责任公司	同受一方控制
复盛品牌管理（上海）有限公司	同受一方控制
上海芙珈化妆品销售有限公司	同受一方控制
无锡地久置业有限公司	同受一方控制
徐州万邦金桥制药有限公司	同受一方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
徐州星晨妇儿医院有限公司	同受一方控制
四川合信药业有限责任公司	同受一方控制
上海蜂邻健康管理有限公司	同受一方控制
天津星健养老服务有限责任公司	同受一方控制
北京柏宏房地产开发有限公司	同受一方控制
海南爱必侬度假公寓管理有限公司	同受一方控制
徐州万邦云药房连锁有限公司	同受一方控制
丽江复星旅游文化发展有限公司	同受一方控制
海南复星商社电子商务有限公司	同受一方控制
ORCHID ISLAND LIMITED	同受一方控制
上海助群信息科技有限公司	同受一方控制
上海星学体育文化传播有限公司	同受一方控制
上海星之健身俱乐部有限公司	同受一方控制
北京复运星通科技有限公司	同受一方控制
复星联合健康保险股份有限公司	控股股东的联合营公司
江苏星诺医药科技有限公司	同受一方控制
复星诊断科技（长沙）有限公司	同受一方控制
悦雪（太仓）旅游文化开发有限公司	同受一方控制
北京复星创富信息咨询有限公司	同受一方控制
复锐医疗科技（天津）有限公司	同受一方控制
上海复宏汉霖生物医药有限公司	同受一方控制
上海复星爱必侬酒店和度假村管理有限公司	同受一方控制
上海复星泛文化旅游发展有限公司	同受一方控制
上海卓菡健康管理有限公司	同受一方控制
复星国际有限公司	同受一方控制
上海复逸文化传播有限公司	同受一方控制
无锡高峰科技服务有限公司	同受一方控制
浙江东阳复星影业有限公司	同受一方控制
宁波欣玥建材有限公司	同受一方控制
上海复星旅游管理有限公司	同受一方控制
上海复星爱必侬旅游发展有限公司	同受一方控制
复游（苏州）旅游文化有限公司	同受一方控制
悦洲（太仓）旅游文化开发有限公司	同受一方控制
Fosun Fashion Group (Cayman) Limited	同受一方控制
百合佳缘网络集团股份有限公司	同受一方控制
北京玉泉新城房地产开发有限公司	控股股东的联合营公司
杭州越颖装饰工程有限公司	同受一方控制
上海齐动体育发展有限公司	同受一方控制
上海悦之雪旅游发展有限公司	同受一方控制
上海星熠人力资源管理有限公司	同受一方控制
重庆狼竞体育文化发展有限公司	同受一方控制
海南矿业股份有限公司	同受一方控制
海南欢晌商贸有限公司	控股股东的联合营公司
上海探蔻商务咨询有限公司	同受一方控制
上海复传星声品牌发展有限公司	同受一方控制
上海黄金珠宝藏品交易中心有限公司	本公司股东附属子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
安徽济民肿瘤医院	同受一方控制
复星时尚（上海）咨询管理有限公司	同受一方控制
上海复伦科技有限公司	同受一方控制
上海星协科技有限公司	同受一方控制
上海宏璜信息科技有限公司	同受一方控制
海南复星国际物流有限公司	同受一方控制
上海豫园商场	本公司股东附属子公司
烟台星颐瑞迎商业管理有限公司	同受一方控制
江苏复安医疗科技有限公司	同受一方控制
浙江复星商业发展有限公司	同受一方控制
上海复川投资有限公司	同受一方控制
上海复游雪体育发展有限公司	同受一方控制
上海婴珂商贸有限公司	同受一方控制
上海南市糖业烟酒有限公司	本公司股东附属子公司
上海景鸿贸易有限公司	本公司股东附属子公司
上海腾兴置业发展有限公司	同受一方控制
武汉复腾房地产开发有限公司	同受一方控制
东阳市星凯商业运营管理有限公司	同受一方控制
北京康堡房地产开发有限公司	同受一方控制
上海星景旅游有限公司	同受一方控制
海南爱必侬物业管理有限公司	同受一方控制
山东复高地创房地产开发有限公司	同受一方控制
星泓（孝感）生物科技有限公司	同受一方控制
上海星浩私募基金管理有限公司（曾用名：上海星浩股权投资管理有限公司）	同受一方控制
南通健嘉康复医院有限公司	同受一方控制
东阳白云商业运营管理有限公司	同受一方控制
复星万邦（江苏）健康发展有限公司	同受一方控制
上海复骥投资有限公司	同受一方控制
泉州星耀商业管理有限公司	同受一方控制
泉州星熠商业管理有限公司	同受一方控制
天津市捷威动力工业有限公司	同受一方控制
上海金吉星供应链科技有限公司	同受一方控制
山泰（重庆）生物科技发展有限公司	同受一方控制
美中互利(北京)国际贸易有限公司	同受一方控制
北京锐创方智信息技术有限公司	同受一方控制
上海豫园银楼有限公司	本公司股东附属子公司
杭州西湖龙井茶叶有限公司	同受一方控制
谦达（天津）国际贸易有限公司	同受一方控制
上海小小乐杰健身休闲有限公司	同受一方控制

（三）关联方交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表6-60：2025年度发行人采购商品、接受劳务关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
国药控股股份有限公司及其附属公司	药品采购支出	市场定价	33.41
上海星双健投资管理有限公司及其附属公司	销售代理服务支出	市场定价	1,530.67
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	销售代理服务支出	市场定价	1,075.54
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	系统支持服务支出	市场定价	1,075.35
杭州有朋网络技术有限公司及其附属公司	系统支持服务支出	市场定价	2.36
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	物资采购支出	市场定价	429.27
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	物资采购支出	市场定价	42.17
杭州有朋网络技术有限公司及其附属公司	物资采购支出	市场定价	33.96
里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司	物资采购支出	市场定价	88.34
四川狮龙云虎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）及其附属公司	物资采购支出	市场定价	2.34
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	物业管理服务支出	市场定价	40.22
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	会务支出	市场定价	2.08
上海复远建设监理有限公司	工程建设相关支出	市场定价	482.81
宁波欣玥建材有限公司	工程建设相关支出	市场定价	46.73
杭州越颖装饰工程有限公司	工程建设相关支出	市场定价	2,400.88
上海恒保钟表有限公司	零部件采购支出	市场定价	295.27
杭州有朋网络技术有限公司及其附属公司	珠宝货品采购支出	市场定价	1,510.60
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	保险费支出	市场定价	517.34
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	咨询服务支出	市场定价	1,607.59
上海客美德假期旅行社有限公司	咨询服务支出	市场定价	152.92
酷怡国际旅行社（海南）有限公司	咨询服务支出	市场定价	168.89
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	咨询服务支出	市场定价	799.36
杭州有朋网络技术有限公司及其附属公司	咨询服务支出	市场定价	805.30

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
德邦证券股份有限公司及其附属公司	咨询服务支出	市场定价	35.38
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	酒类采购支出	市场定价	1,725.25
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	酒类采购支出	市场定价	1.86
金徽酒股份有限公司及其附属公司	酒类采购支出	市场定价	2.95
合计			**14,908.82**

表6-61：2025年度发行人出售商品、提供劳务关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	珠宝销售收入	市场定价	139.58
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	珠宝销售收入	市场定价	96.57
金徽酒股份有限公司及其附属公司	珠宝销售收入	市场定价	61.41
国药控股股份有限公司及其附属公司	药品销售收入	市场定价	28.97
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	销售代理服务收入	市场定价	7.09
武汉复智房地产开发有限公司	销售代理服务收入	市场定价	0.92
上海豫芸实业发展有限公司	销售代理服务收入	市场定价	508.79
复地（集团）股份有限公司	委托管理费收入	市场定价	4,716.98
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	1,301.21
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	146.78
里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司	食饮销售收入	市场定价	1,214.21
复星保德信人寿保险有限公司	食饮销售收入	市场定价	1.69
上海豫园（集团）有限公司及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	186.51
四川狮龙云虎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	11.45
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	6,895.21
上海地杰置业有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	3,354.53
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	666.76

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	486.38
上海豫芸实业发展有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	0.18
珠海复粤实业发展有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	4,588.51
金徽酒股份有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	47.17
谦达（天津）国际贸易有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	28.73
深圳市云尚星科技有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	7.53
四川狮龙云虎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	41.58
佛山复星禅诚医院有限公司	房地产销售收入	市场定价	116,664.50
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	其他商品销售收入	市场定价	184.71
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	其他商品销售收入	市场定价	0.03
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	其他商品销售收入	市场定价	318.27
杭州有朋网络技术有限公司及其附属公司	其他商品销售收入	市场定价	3.45
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	会务服务收入	市场定价	3.05
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	化妆品销售收入	市场定价	13.33
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	化妆品销售收入	市场定价	108.27
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	手表销售收入	市场定价	4.37
上海恒保钟表有限公司	手表销售收入	市场定价	226.89
金徽酒股份有限公司及其附属公司	手表销售收入	市场定价	63.27
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	1,274.89
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	物业管理服务收入	市场定价	24.47
重庆朗福置业有限公司	物业管理服务收入	市场定价	235.12
天津复地置业发展有限公司	物业管理服务收入	市场定价	223.45
上海地杰置业有限公司	物业管理服务收入	市场定价	9.20
珠海复粤实业发展有限公司	物业管理服务收入	市场定价	116.35
长沙复豫房地产开发有限公司	物业管理服务收入	市场定价	112.29
杭州复禹置业有限公司	物业管理服务收入	市场定价	27.22
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	398.03

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
上海复星医药（集团）股份有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	1,374.86
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	400.12
上海星双健投资管理有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	44.83
合计			**146,369.75**

表6-62：2024年度发行人采购商品、接受劳务关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
国药控股股份有限公司及其附属公司	药品采购支出	市场定价	223.24
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	销售代理服务支出	市场定价	1,172.31
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	系统支持服务支出	市场定价	1,962.40
杭州有朋网络技术有限公司及其附属公司	系统支持服务支出	市场定价	35.96
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	物资采购支出	市场定价	774.94
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	物资采购支出	市场定价	31.03
杭州有朋网络技术有限公司及其附属公司	物资采购支出	市场定价	8.81
里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司	物资采购支出	市场定价	104.17
四川狮龙云虎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）及其附属公司	物资采购支出	市场定价	30.00
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	物业管理服务支出	市场定价	6.60
上海地杰置业有限公司	物业管理服务支出	市场定价	0.72
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	会务支出	市场定价	47.77
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	会务支出	市场定价	984.07
上海复远建设监理有限公司	工程建设相关支出	市场定价	267.74
上海星振家居有限公司	工程建设相关支出	市场定价	33.87
杭州越颖装饰工程有限公司	工程建设相关支出	市场定价	2,421.63
宁波欣玥建材有限公司	工程建设相关支出	市场定价	281.82
上海时尚工贸有限公司	零部件采购支出	市场定价	0.76

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
上海恒保钟表有限公司	零部件采购支出	市场定价	367.39
杭州有朋网络技术有限公司及其附属公司	珠宝货品采购支出	市场定价	19.74
上海黄金珠宝藏品交易中心有限公司	黄金采购及服务支出	市场定价	174.80
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	保险费支出	市场定价	916.67
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	咨询服务支出	市场定价	1,657.57
上海客美德假期旅行社有限公司	咨询服务支出	市场定价	546.56
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	咨询服务支出	市场定价	677.98
德邦证券股份有限公司及其附属公司	咨询服务支出	市场定价	60.00
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	酒类采购支出	市场定价	1,411.24
金徽酒股份有限公司及其附属公司	酒类采购支出	市场定价	2.68
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	酒类采购支出	市场定价	4.73
合计			**14,227.20**

表6-63：2024年度发行人出售商品、提供劳务关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	珠宝销售收入	市场定价	258.55
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	珠宝销售收入	市场定价	450.38
金徽酒股份有限公司及其附属公司	珠宝销售收入	市场定价	99.80
国药控股股份有限公司及其附属公司	药品销售收入	市场定价	36.57
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	销售代理服务收入	市场定价	102.63
武汉复智房地产开发有限公司	销售代理服务收入	市场定价	1,096.31
长沙复豫房地产开发有限公司	销售代理服务收入	市场定价	475.02
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	销售代理服务收入	市场定价	133.18
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	销售代理服务收入	市场定价	423.71
珠海复粤实业发展有限公司	销售代理服务收入	市场定价	346.72
昆明复地房地产开发有限公司	销售代理服务收入	市场定价	32.69

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
杭州复禹置业有限公司	销售代理服务收入	市场定价	124.94
天津复地置业发展有限公司	销售代理服务收入	市场定价	180.66
上海豫芸实业发展有限公司	销售代理服务收入	市场定价	799.14
复地（集团）股份有限公司	委托管理费收入	市场定价	4,808.28
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	1,856.90
德邦证券股份有限公司及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	4.09
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	212.82
里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司	食饮销售收入	市场定价	956.16
复星保德信人寿保险有限公司	食饮销售收入	市场定价	13.67
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	55.38
上海豫园（集团）有限公司及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	654.03
四川狮龙云虎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	14.92
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	12,336.22
上海地杰置业有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	3,132.05
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	937.53
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	474.58
上海豫芸实业发展有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	1,829.42
珠海复粤实业发展有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	4,390.57
金徽酒股份有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	143.58
上海复星医药（集团）股份有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	109.95
上海星双健投资管理有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	90.58
深圳市云尚星科技有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	11.78
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	其他商品销售收入	市场定价	627.19
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	其他商品销售收入	市场定价	130.94
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	其他商品销售收入	市场定价	502.48
金徽酒股份有限公司及其附属公司	其他商品销售收入	市场定价	44.25

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
杭州有朋网络技术有限公司及其附属公司	其他商品销售收入	市场定价	102.81
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	会务服务收入	市场定价	6.60
复星保德信人寿保险有限公司	会务服务收入	市场定价	16.51
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	化妆品销售收入	市场定价	3.42
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	化妆品销售收入	市场定价	108.50
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	手表销售收入	市场定价	50.71
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	手表销售收入	市场定价	21.24
上海恒保钟表有限公司	手表销售收入	市场定价	15.42
金徽酒股份有限公司及其附属公司	手表销售收入	市场定价	1.64
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	2,099.96
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	物业管理服务收入	市场定价	1,772.55
重庆朗福置业有限公司	物业管理服务收入	市场定价	290.54
昆明复地房地产开发有限公司	物业管理服务收入	市场定价	50.63
天津复地置业发展有限公司	物业管理服务收入	市场定价	430.03
上海地杰置业有限公司	物业管理服务收入	市场定价	8.17
珠海复粤实业发展有限公司	物业管理服务收入	市场定价	227.89
长沙复豫房地产开发有限公司	物业管理服务收入	市场定价	334.80
杭州复禹置业有限公司	物业管理服务收入	市场定价	49.93
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	352.91
上海复星医药（集团）股份有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	1,293.93
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	698.58
上海星双健投资管理有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	39.83
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	平台服务收入	市场定价	97.95
合计			**45,972.21**

表6-64：2023年度发行人采购商品、接受劳务关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
国药控股股份有限公司及其附属公司	药品采购支出	市场定价	284.39
上海星双健投资管理有限公司及其附属公司	销售代理服务支出	市场定价	867.92
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	销售代理服务支出	市场定价	847.68
北京天时恒生网络股份有限公司	销售代理服务支出	市场定价	24.87
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	系统支持服务支出	市场定价	2,032.20
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	物资采购支出	市场定价	918.97
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	物资采购支出	市场定价	57.97
杭州有朋网络技术有限公司及其附属公司	物资采购支出	市场定价	10.13
东莞市星豫珠宝实业有限公司	物资采购支出	市场定价	15.90
里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司	物资采购支出	市场定价	2.19
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	物业管理服务支出	市场定价	199.27
上海地杰置业有限公司	物业管理服务支出	市场定价	34.99
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	会务支出	市场定价	168.83
上海复远建设监理有限公司	工程建设相关支出	市场定价	851.74
上海星振家居有限公司	工程建设相关支出	市场定价	330.66
上海构家越颖装饰工程有限公司	工程建设相关支出	市场定价	2,858.27
宁波欣玥建材有限公司	工程建设相关支出	市场定价	1,329.92
上海时豪工贸有限公司	零部件采购支出	市场定价	452.06
上海时尚工贸有限公司	零部件采购支出	市场定价	126.61
上海恒保钟表有限公司	零部件采购支出	市场定价	145.99
东莞市星豫珠宝实业有限公司	珠宝货品采购支出	市场定价	1,239.47
杭州有朋网络技术有限公司及其附属公司	珠宝货品采购支出	市场定价	719.65
上海黄金珠宝藏品交易中心有限公司	黄金采购及服务支出	市场定价	108.65
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	保险费支出	市场定价	747.13
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	咨询服务支出	市场定价	227.71
上海客美德假期旅行社有限公司	咨询服务支出	市场定价	330.19
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	咨询服务支出	市场定价	1,075.47

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
杭州有朋网络技术有限公司及其附属公司	咨询服务支出	市场定价	28.27
里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司	咨询服务支出	市场定价	38.00
德邦证券股份有限公司及其附属公司	咨询服务支出	市场定价	18.87
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	酒类采购支出	市场定价	2,098.51
金徽酒股份有限公司及其附属公司	酒类采购支出	市场定价	101.76
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	酒类采购支出	市场定价	43.63
Tom Tailor GmbH	品牌授权许可支出	市场定价	159.14
上海复星体育集团有限公司	品牌授权许可支出	市场定价	33.84
丽江复星旅游文化发展有限公司	房屋采购支出	市场定价	658.98
合计			**19,189.82**

表6-65：2023年度发行人出售商品、提供劳务关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	珠宝销售收入	市场定价	1,078.90
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	珠宝销售收入	市场定价	583.59
金徽酒股份有限公司及其附属公司	珠宝销售收入	市场定价	121.24
国药控股股份有限公司及其附属公司	药品销售收入	市场定价	87.46
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	销售代理服务收入	市场定价	1,345.93
武汉复智房地产开发有限公司	销售代理服务收入	市场定价	1,441.26
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	销售代理服务收入	市场定价	77.01
长沙复豫房地产开发有限公司	销售代理服务收入	市场定价	509.48
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	销售代理服务收入	市场定价	407.96
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	销售代理服务收入	市场定价	566.52
珠海复粤实业发展有限公司	销售代理服务收入	市场定价	599.15
昆明复地房地产开发有限公司	销售代理服务收入	市场定价	495.71
杭州复禹置业有限公司	销售代理服务收入	市场定价	188.61
天津复地置业发展有限公司	销售代理服务收入	市场定价	591.89
复地（集团）股份有限公司	委托管理费收入	市场定价	5,660.38

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	2,532.41
德邦证券股份有限公司及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	9.09
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	食饮销售收入	市场定价	226.00
里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司	食饮销售收入	市场定价	32.56
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	6,246.00
上海地杰置业有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	3,506.75
长沙复豫房地产开发有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	141.51
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	388.37
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	247.17
昆明复地房地产开发有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	74.40
上海豫芸实业发展有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	2,153.40
武汉复智房地产开发有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	20.01
珠海复粤实业发展有限公司	商业咨询服务收入	市场定价	9,306.40
深圳市云尚星科技有限公司及其附属公司	商业咨询服务收入	市场定价	16.37
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	其他商品销售收入	市场定价	750.61
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	其他商品销售收入	市场定价	155.91
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	其他商品销售收入	市场定价	204.86
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	会务服务收入	市场定价	40.00
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	化妆品销售收入	市场定价	20.04
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	化妆品销售收入	市场定价	193.17
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	手表销售收入	市场定价	254.49
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	手表销售收入	市场定价	1.86
金徽酒股份有限公司及其附属公司	手表销售收入	市场定价	10.31
北京天时恒生网络股份有限公司	手表销售收入	市场定价	1,412.89
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	3,281.68

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易发生额
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	物业管理服务收入	市场定价	1,075.84
重庆朗福置业有限公司	物业管理服务收入	市场定价	267.42
昆明复地房地产开发有限公司	物业管理服务收入	市场定价	136.80
天津复地置业发展有限公司	物业管理服务收入	市场定价	354.96
南京南钢钢铁联合有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	336.71
上海地杰置业有限公司	物业管理服务收入	市场定价	20.11
珠海复粤实业发展有限公司	物业管理服务收入	市场定价	314.82
长沙复豫房地产开发有限公司	物业管理服务收入	市场定价	514.16
杭州复禹置业有限公司	物业管理服务收入	市场定价	36.86
四川沱牌舍得集团有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	310.54
上海复星医药（集团）股份有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	1,335.90
深圳市云尚星科技有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	0.62
复星旅游文化集团（香港）有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	767.78
上海星双健投资管理有限公司及其附属公司	物业管理服务收入	市场定价	46.29
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	平台服务收入	市场定价	663.73
上海复星高科技（集团）有限公司及其附属公司	特许权使用费收入	市场定价	471.70
合计			**51,635.58**

2、关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

表6-66：发行人受托管理/承包情况表

单位：万元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包期限	定价依据	确认的托管/承包收益		
					2025年	2024年	2023年
株式会社星野Resort Tomamu	CMJ management K.K.	其他资产托管	协议的有效期限应为自度假村开业日期起的五年。本协议应按照管理协议中相同的条件和条款自动延展10年，除非协议中的一方在相关期限到期前至少1年向对方发送书面终止通知，并且这一书面终止通知与管理协议的终止通知有相同的条件和日期。若管理协议因任何一种理由而延展期限，本协议在延展期限内应继续完全有效，除非协议双方另外达成协议。	市场定价	-	443.85	1,329.66
株式会社新雪、株式会社星野Resort Tomamu	株式会社IDERA Capital Management	其他资产托管	自2015年12月1日起至2016年12月31日止。但是，若双方未在合同期限届满日的2个月前向对方以书面的形式作出其他意思表示的，本合同期间延长1年，以后期限届满时亦同。	市场定价	-	24,506.12	4,412.28
Godo Kaisha Kiroro Resort（曾用名：New Kiroro Resort Hotel）	CMJ management K.K.	其他资产托管	协议的有效期限应为自度假村开业日期起的十年。本协议应按照管理协议中相同的条件和条款自动延展10年，除非协议中的一方在相关期限到期前至少18个月向对方发送书面终止通知，并且这一书面终止通知与管理协议的终止通知有相同的条件和日期。若管理协议因任何一种理由而延展期限，本协议在延展期限内应继续完全有效，除非协议双方另外达成协议。	市场定价	1,831.34	1,824.69	294.57
Godo Kaisha Kiroro Resort（曾用名：New Kiroro Resort Hotel）、Godo Kaisha Kiroro Management、Kabushiki Kaisha Kiroro Holdings、Kabushiki Kaisha Leisure Partner	株式会社IDERA Capital Management	其他资产托管	自合同签订日起至2026年11月30日。但是，若甲方或乙方未在合同期限届满日的2个月前向对方以书面的形式作出其他意思表示的，本合同期间延长1年（以下称“本合同更新”），以后期限届满时亦同。	市场定价	1,141.41	-	-
Napier Tokutei Mokuteki Kaisha	株式会社IDERA Capital Management	其他资产托管	2021年10月18日-2023年3月14日	市场定价	-	-	76.93
Napier Tokutei Mokuteki Kaisha	株式会社IDERA Capital Management	其他资产托管	自合同签订日起至2024年3月底。但是，若双方未在合同期限届满日的3个月前向对方以书面的形式作出其他	市场定价	2.87	2.89	2.46

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包期限	定价依据	确认的托管/承包收益		
					2025年	2024年	2023年
			意思表示的，本合同期间延长1年，以后期限届满时亦同。				
Godo Kaisha Napier Investments	株式会社IDERA Capital Management	其他资产托管	自合同签订日起至2024年3月底。但是，若双方未在合同期限届满日的3个月前向对方以书面的形式作出其他意思表示的，本合同期间延长1年，以后期限届满时亦同。	市场定价	0.63	0.48	0.51
南京复宸置业有限公司	上海客美德假期旅行社有限公司	其他资产托管	2023年10月18日-2025年6月30日	市场定价	152.92	546.56	68.89
南京复宸置业有限公司	酷怡国际旅行社（海南）有限公司	其他资产托管	自修订协议签订起到度假村开业日期起的二十年，但根据本协议的规定中止的情况除外。	市场定价	168.89	-	-

3、关联租赁情况

表6-67：近三年发行人作为出租方关联交易出租情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收入		
		2025年	2024年	2023年
上海复星高科技（集团）有限公司	北京市西城区阜内大街95号局部（2号楼）、93号局部（四合院）、北京市西城区阜内大街甲91号局部（3号楼）	513.62	528.34	422.22
上海复星高科技（集团）有限公司	复星商务大厦办公房	-	-	50.42
上海复远建设监理有限公司	复星商务大厦办公房	-	43.68	43.27
上海樱花置业有限公司	复星商务大厦办公房	-	-	111.54
上海复游雪体育发展有限公司	上海市普陀区曹杨路1888弄20号2楼上海星光耀广场	-	-	5.56
宁波江北星健兰亭护理院有限公司	浙江省宁波市江北区云飞路99号	97.43	175.64	125.84
武汉臻享行物业管理有限公司	东湖国际运动会所	57.14	57.14	57.14
上海星学体育文化传播有限公司	上海市普陀区曹杨路1888弄1号楼2层整层单元	3.73	4.03	35.95
江苏万邦医药营销有限公司	复地北城中心	-	-	7.87
上海星之健身俱乐部有限公司	长寿路1028弄15号会所	66.47	66.47	33.24

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收入		
		2025年	2024年	2023年
百合佳缘网络集团股份有限公司	豫园商城黄金广场	-	6.88	-
上海婴珂商贸有限公司	复星商务大厦办公房	-	4.92	-
上海小小乐杰健身休闲有限公司	上海星光耀广场1号楼	21.05	8.28	-
四川沱牌舍得营销有限公司	华宝楼3楼	9.17	7.19	-
杭州有朋网络技术有限公司	华宝楼3楼	16.60	21.22	-
杭州有朋网络技术有限公司	复星商务大厦4楼办公房&2楼食堂分摊	26.53	-	-
上海守艺人商贸有限公司	复星商务大厦5楼办公房	5.00	-	-
上海星浩私募基金管理有限公司	复星商务大厦5楼办公房	15.12	-	-
宁波星健养老服务有限公司	浙江省宁波市江北区云飞路77 号	78.21	-	-
复星保德信人寿保险有限公司北京分公司	复地金融中心1501-9	4.40	-	-
上海复骥投资有限公司	上海市曹杨路1888号星光耀广场1号楼办公楼15层	38.31	-	-
北京三元食品股份有限公司	黄浦区豫园商城中心广场	73.39	-	-
复星万邦（江苏）健康发展有限公司	复地北城中心24 层2402、2403、2404、2405	17.15	-	-
海南复星国际商旅有限公司	上海市豫园文昌路10号4楼海上梨园部分空间	4.40	-	-
合计		**1,047.73**	**923.79**	**893.05**

表6-68：近三年发行人作为承租方关联交易承租情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）			支付的租金		
		2025年	2024年	2023年	2025年	2024年	2023年
上海复星外滩商业有限公司	外滩国际金融服务中心办公房、办公房地下二层S-B209单元	-	62.53	-	179.45	1,124.69	2,234.83
上海豫园（集团）有限公司	九狮商厦底层及铁画轩（豫园老路56-64号）、湖滨点心店（豫园老路59-77号）、南泉路1316-1-2办公房、中华路1461	-	-	-	1,641.67	1,817.44	1,466.46

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）			支付的租金		
		2025年	2024年	2023年	2025年	2024年	2023年
	号（501、502、503、504、505）办公房						
成都复地置业有限公司	成都市高新区复城国际广场T1办公房	-	-	-	-	177.52	48.72
上海地杰置业有限公司	浦东新区北蔡镇沪南路2229号复地活力城L1017-1、L1017-2、L4001	-	-	-	223.17	329.61	242.38
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	武汉市硚口区中山大道390号云尚武汉国际时尚中心1号楼单元40层1号	-	21.00	-	48.14	40.44	8.37
上海新施华投资管理有限公司北京分公司	北京复星国际中心31层北京复地31层3101B、3102、3103-3105、3016A	67.84	-	-	-	93.65	453.37
海南矿业股份有限公司	海南省澄迈县老城镇海南生态软件园沃克公园C-01栋303	-	-	-	14.39	14.39	11.99
南通星浩房地产发展有限公司	南通市崇川区工农南路100号地下停车场	-	2.60	-	112.42	99.37	101.85
重庆复地致德置业有限公司	重庆市渝中区五一路95号复星国际中心L112b	-	-	7.81	-	-	7.81
海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	三亚市海棠湾亚特兰蒂斯酒店棠岸小区、三亚亚特兰蒂斯酒店B1层B12号商铺及G层商铺	351.91	236.17	-	226.28	176.69	88.38
上海复星旅游管理有限公司	太阳宫办公区12F	-	-	-	-	-	572.29
上海樱花置业有限公司	长宁区金浜路188弄复地御西郊5号西郊188	-	-	-	50.00	50.00	50.00
悦雪（太仓）旅游文化开发有限公司冰雪分公司	苏州市太仓市东仓新路与正夫路交叉口复游城	-	-	-	-	-	11.01
上海复星寰宇国际贸易有限公司	杨浦互联宝地办公区	-	18.35	-	-	-	-
上海方鑫投资管理有限公司	上海市宝山区环镇南路 858 弄12号楼1103室	-	-	-	71.70	185.64	-
上海宏璜信息科技有限公司	复星外滩金融中心26层05 06 07单元	128.68	-	-	-	-	-
合计		**548.43**	**340.65**	**7.81**	**2,567.20**	**4,109.44**	**5,297.47**

4、关联担保情况

（1）发行人作为担保方

截至2025年12月31日，发行人无作为担保方的关联担保。

（2）发行人作为被担保方

表6-69：截至2025年末发行人作为被担保方的关联担保情况

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
浙江复星商业发展有限公司	5,725.35	2020/1/2	2026/12/31
复地（集团）股份有限公司	5,382.44	2023/9/5	2027/7/29
复地（集团）股份有限公司	24,410.29	2024/10/18	2028/9/30
复地（集团）股份有限公司	4,870.00	2023/3/27	2035/3/20
武汉复腾房地产开发有限公司	30,000.00	2024/3/29	2026/3/28
武汉复腾房地产开发有限公司	20,000.00	2024/5/24	2026/5/23
武汉复腾房地产开发有限公司	100,000.00	2025/12/26	2027/12/25
上海复星高科技（集团）有限公司	30,000.00	2024/3/29	2026/3/28
上海复星高科技（集团）有限公司	20,000.00	2024/5/24	2026/5/23
上海复星高科技（集团）有限公司	100,000.00	2025/12/26	2027/12/25
武汉复智房地产开发有限公司	143,500.00	2024/9/27	2027/3/26
上海复地投资管理有限公司	1,210.12	2024/8/6	2026/2/27
上海复地投资管理有限公司	8,000.00	2024/8/30	2026/5/31
芜湖星焱置业有限公司	5,000.00	2025/2/25	2026/8/24
复地（集团）股份有限公司	78,000.00	2025/1/8	2028/1/10
芜湖星焱置业有限公司	5,940.00	2025/11/25	2027/5/25

表6-70：截至2024年末发行人作为被担保方的关联担保情况

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
浙江复星商业发展有限公司	9,000.00	2020/01/02	2025/06/30
复地（集团）股份有限公司	6,700.00	2023/09/05	2027/07/29
复地（集团）股份有限公司	24,951.98	2024/10/18	2028/09/30
复星国际有限公司	1,150.00欧元	2022/12/09	2025/06/09
复地（集团）股份有限公司	4,960.00	2023/03/27	2035/03/20
上海腾兴置业发展有限公	2,254.40	2023/08/23	2025/08/23
复地（集团）股份有限公司	2,254.40	2023/08/23	2025/08/23
武汉复腾房地产开发有限公司	100,000.00	2023/12/28	2025/12/28
武汉复腾房地产开发有限公司	30,000.00	2024/03/29	2026/03/28
武汉复腾房地产开发有限公司	20,000.00	2024/05/24	2026/05/23
上海复星高科技（集团）有限公司	100,000.00	2023/12/28	2025/12/28
上海复星高科技（集团）有限公司	30,000.00	2024/03/29	2026/03/28
上海复星高科技（集团）有限公司	20,000.00	2024/05/24	2026/05/23
武汉复智房地产开发有限公司	150,500.00	2024/09/27	2027/03/26
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	50,000.00	2023/05/17	2025/05/17
昆明复地房地产开发有限公司	28,000.00	2024/07/31	2025/07/31
昆明复地房地产开发有限公司	30,000.00	2024/07/31	2026/07/31
上海复地投资管理有限公司	6,885.00	2024/08/06	2025/08/06

上海复地投资管理有限公司	15,000.00	2024/08/30	2025/08/30
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	600.00	2024/01/02	2025/01/02
芜湖星焱置业有限公司	6,000.00	2024/10/31	2025/11/30

表6-71：截至2023年末发行人作为被担保方的关联担保情况

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
浙江复星商业发展有限公司	10,050.00	2020/1/2	2025/6/30
复地（集团）股份有限公司	32,000.00	2021/6/4	2024/6/4
复星国际有限公司	1,150.00 欧元	2022/12/9	2025/6/9
复地（集团）股份有限公司	440.00	2023/9/26	2025/8/9
复地（集团）股份有限公司	4,990.00	2023/3/27	2035/3/20
上海腾兴置业发展有限公司	5,470.41	2023/8/23	2025/8/23
复地（集团）股份有限公司	5,470.41	2023/8/23	2025/8/23
武汉复腾房地产开发有限公司	100,000.00	2023/12/28	2025/12/28
上海复星高科技（集团）有限公司	100,000.00	2023/12/28	2025/12/28
武汉复智房地产开发有限公司	117,500.00	2023/12/12	2024/12/12
武汉复智房地产开发有限公司	23,000.00	2023/12/13	2024/12/12
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	80,000.00	2023/5/18	2024/5/18

5、关联方资金拆借情况

表6-72：截至2025年末关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额
拆入	
复地（集团）股份有限公司	11,452.85
长沙复豫房地产开发有限公司	5,037.04
拆出	
上海复屹实业发展有限公司	17,730.62
上海复地复融实业发展有限公司	152,323.31
昆明复地房地产开发有限公司	65,765.98
上海豫芸实业发展有限公司	481,231.87

注：公司与联合营企业其他股东按照对联合营企业的持股比例及各自独立负责经营资产范围同等条件投入。根据联合营企业股权合作安排，公司对联合营企业中由公司独立负责操盘的业务或资产范围进行财务资助，并由公司对该业务或资产范围独自承担责任并享有收益。公司对联合营企业的资金投入符合联合营各方合作内容，且对联合营企业资金投入未超过公司所占权益比例。

表6-73：截至2024年末关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额
拆入	
复地（集团）股份有限公司	11,052.85

关联方	拆借金额
西安复裕房地产开发有限公司	29,274.00
长沙复豫房地产开发有限公司	5,002.72
株式会社ClubMed	7,457.47
拆出	
上海复屹实业发展有限公司	236,662.70
上海复地复融实业发展有限公司	145,166.54
上海复皓实业发展有限公司	137,284.36
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	306,900.19
昆明复地房地产开发有限公司	64,946.30
上海豫芸实业发展有限公司	465,269.13

注：公司与联合营企业其他股东按照对联合营企业的持股比例及各自独立负责经营资产范围同等条件投入。根据联合营企业股权合作安排，公司对联合营企业中由公司独立负责操盘的业务或资产范围进行财务资助，并由公司对该业务或资产范围独自承担责任并享有收益。公司对联合营企业的资金投入符合联合营各方合作内容，且对联合营企业资金投入未超过公司所占权益比例。

表6-74：截至2023年末关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额
拆入	
复地（集团）股份有限公司（注）	66,305.35
西安复裕房地产开发有限公司	22,844.00
株式会社Club Med	7,613.52
拆出	
上海复屹实业发展有限公司	236,966.70
上海复地复融实业发展有限公司	89,514.80
上海复皓实业发展有限公司	139,892.75
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	309,709.10
长沙复豫房地产开发有限公司	18,958.67
昆明复地房地产开发有限公司	62,595.97
上海豫芸实业发展有限公司	579,138.10

注1：复地（集团）股份有限公司与绿地控股集团有限公司、北京绿地京韬房地产开发有限公司以及北京绿地京城置业有限公司（以下简称“绿地控股及其附属公司”）签署协议约定受让绿地控股及其附属公司对北京复鑫置业有限公司所持债权合计人民币604,935,182.43元。

注2：公司与联合营企业其他股东按照对联合营企业的持股比例及各自独立负责经营资产范围同等条件投入。根据联合营企业股权合作安排，公司对联合营企业中由公司独立负责操盘的业务或资产范围进行财务资助，并由公司对该业务或资产范围独自承担责任并享有收益。公司对联合营企业的资金投入符合联合营各方合作内容，且对联合营企业资金投入未超过公司所占权益比例。

6、关键管理人报酬

表6-75：关键管理人报酬情况表

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
关键管理人员报酬	4,598.72	6,207.97	7,739.03

7、其他关联交易情况

（1）2025年其他关联交易

①为优化公司财务管理、提高公司资金使用效率，公司与上海复星高科技集团财务有限公司（简称“复星财务公司”）拟续签《金融服务协议》，由复星财务公司为公司（包括合并报表范围内子公司）提供存款服务、授信服务、结算服务以及其他金融业务，《金融服务协议》期限自2024年9月至2027年8月。在《金融服务协议》有效期间，公司可以向复星财务公司申请最高综合授信额度不超过40亿元人民币；公司在复星财务公司的存款余额每日最高不超过40亿元人民币。截至2025年12月31日，公司在复星财务公司的七天通知存款余额1.50亿元，定期存款余额17.18亿元，活期存款余额58,957,992.24元，保证金余额0.00元；报告期存款利息收入21,469,321.02元。截至2025年12月31日，复星财务公司现金及存放中央银行款项期末余额406,905,288.72元，存放同业款项期末余额2,232,175,952.17元，发放贷款和垫款7,326,156,421.39元；吸收存款期末余额8,064,355,306.15元。

②截至2025年12月31日，公司在上海复星高科技集团财务公司的借款余额2.14亿元，发生借款利息支出9,511,730.39元。

③截至2025年12月31日，公司在德邦证券股份有限公司开设的证券交易账户资金余额为人民币2,810,050.99元。

④截至2025年12月31日，公司下属全资子公司裕臻实业有限公司在复星国际证券有限公司开设的证券交易账户资金余额为港币21,436.67元，折合人民币19,362.03元。

⑤截至2025年12月31日，公司下属全资子公司裕海实业有限公司在复星国际证券有限公司开设的证券交易账户资金余额为港币150,000.20元，折合人民币135,483.18元。

（2）2024年其他关联交易

①为优化公司财务管理、提高公司资金使用效率，公司与上海复星高科技集团财务有限公司（简称“复星财务公司”）拟续签《金融服务协议》，由复星

财务公司为豫园股份（包括合并报表范围内子公司）提供存款服务、授信服务、结算服务以及其他金融业务，《金融服务协议》期限自2024年9月至2027年8月。在《金融服务协议》有效期间，公司可以向复星财务公司申请最高综合授信额度不超过40亿元人民币；公司在复星财务公司的存款余额每日最高不超过40亿元人民币。截至2024年12月31日，公司在复星财务公司的七天通知存款余额2.63亿元，定期存款余额13.16亿元，活期存款余额1.19亿元，保证金余额0元；报告期存款利息收入13,467,256.63元。

②截至2024年12月31日，公司在上海复星高科技集团财务公司的借款余额159,644,857.54元，报告期借款利息支出11,105,681.35元。

③报告期末，公司在德邦证券股份有限公司开设的证券交易账户资金余额为人民币2,486,514.08元。

④公司下属全资子公司裕臻实业有限公司在复星国际证券有限公司开设的证券交易账户资金余额为港币21,436.67元，折合人民币19,851.21元。

⑤公司下属全资子公司裕海实业有限公司在复星国际证券有限公司开设的证券交易账户资金余额为港币150,000.20元，折合人民币138,906.19元。

⑥2024年1月，经豫园股份总裁室决议，豫园股份子公司上海复豫酒业（集团）有限公司与舍得酒业股份有限公司（以下简称“舍得酒业”）签署股权转让协议，以转让对价2,150万元，将其持有上海复豫国际贸易发展有限公司（以下简称“复豫国际”）100%股权及复豫酒业（香港）有限公司（以下简称“复豫香港”）100%股份，转让给舍得酒业。本次交易完成后复豫国际及复豫香港成为舍得酒业100%控股全资子公司。

（3）2023年其他关联交易

①经公司第九届董事会第十五次会议、2017年年度股东大会审议通过，公司与关联方上海复星高科技集团财务有限公司（以下简称“复星财务公司”）续签《金融服务协议》，由复星财务公司为公司（包括合并报表范围内子公司）提供存款服务、授信服务、结算服务以及其他金融服务，续签协议期限变更为“自2018年7月1日起至2019年6月30日”。后经公司第九届董事会第二十三次会议、2018年第三次股东大会（临时会议）审议通过，由于公司重大资产重组完成，公司调整与上海复星高科技集团财务有限公司签订的《金融服务协议》的部分条款，并重新

签订《金融服务协议》。修订的主要条款包括：协议期限自2018年9月至2021年8月；在协议有效期内，本公司可以向复星财务公司申请最高综合授信额度不超过80亿，本公司在复星财务公司的存款余额每日最高不超过60亿元人民币。经公司第十届董事会第二十次会议、2021年第二次股东大会（临时会议）审议通过，由于协议到期，为优化公司财务管理、提高公司资金使用效率，公司与复星财务公司续签《金融服务协议》。续签的协议期限自2021年9月至2024年8月。除上述期限续签之外，本次续签的《金融服务协议》无其他变化。截至2023年12月31日，公司在复星财务公司的七天通知存款余额0.40亿元，定期存款余额9.82亿元，活期存款余额91,134,396.68元，保证金余额0元；2023年报告期存款利息收入64,286,216.67元。

②截至 2023 年 12 月 31 日，公司在上海复星高科技集团财务公司的借款余额 190,535,661.89 元，发生借款利息支出 17,335,219.24 元。

③报告期末，公司在德邦证券股份有限公司开设的证券交易账户资金余额为人民币1,036,633.66元。

④公司下属全资子公司裕臻实业有限公司在复星国际证券有限公司开设的证券交易账户资金余额为港币21,436.67元，折合人民币19,426.34元。

⑤公司下属全资子公司裕海实业有限公司在复星国际证券有限公司开设的证券交易账户资金余额为港币150,000.20元，折合人民币135,933.18元。

⑥报告期内，公司第十一届董事会第二次会议审议通过了《关于投资收购日本北海道Kiroro项目100%股权的关联交易议案》，关联董事回避表决。公司独立董事发表独立意见和事前认可书。公司审计与财务委员会发表意见，认可本次交易。本次关联交易由公司董事会审议批准后，尚需提交股东大会审议。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（四）关联方应收应付款项

表 6-77：2025 年末发行人关联方的应收款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025年末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	国药控股国大复美药业（上海）有限公司	24.37	0.24
应收账款	上海复星高科技（集团）有限公司	666.54	53.63

项目名称	关联方	2025年末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	Vacances (S) PTE LTD	7,653.44	76.53
应收账款	上海新施华投资管理有限公司	3,830.73	222.80
应收账款	里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司	217.29	2.17
应收账款	Hive Carbon Zero Developers Private Limited	3.68	3.68
应收账款	成都鸿汇置业有限公司	4.98	3.87
应收账款	复地（集团）股份有限公司	736.20	15.58
应收账款	广州市复星投资有限公司	15.00	15.00
应收账款	海南复星商社贸易有限公司	160.26	55.39
应收账款	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	339.75	14.67
应收账款	杭州有朋网络技术有限公司	60.62	2.64
应收账款	江苏盛唐艺术投资有限公司	105.59	1.06
应收账款	酷怡国际旅行社（海南）有限公司	63.60	0.98
应收账款	乐来有惠超市（上海）有限公司	337.82	45.95
应收账款	丽江复星旅游文化发展有限公司	247.18	2.93
应收账款	南京润昌房地产开发有限公司	52.85	45.41
应收账款	宁波宝莱置业有限公司	10.82	0.93
应收账款	浙江商盟支付有限公司	2.67	0.04
应收账款	上海地杰置业有限公司	453.30	339.70
应收账款	上海东航复地房地产开发有限公司	330.39	329.41
应收账款	上海方鑫投资管理有限公司	841.80	299.97
应收账款	上海复地投资管理有限公司	94.95	28.81
应收账款	上海复地新河房地产开发有限公司	239.68	231.55
应收账款	上海复星外滩商业有限公司	961.51	25.35
应收账款	上海复星医药（集团）股份有限公司	17.99	0.50
应收账款	上海复星医药产业发展有限公司	29.40	0.44
应收账款	上海松亭复地房地产开发有限公司	538.08	405.49
应收账款	上海星堡老年服务有限公司	261.64	2.62
应收账款	上海星堡养老投资管理有限公司	21.02	20.43
应收账款	上海樱花置业有限公司	240.78	115.34
应收账款	上海智洽信息科技服务有限公司	1.36	0.14
应收账款	上海滋叻美贸易有限公司	194.94	23.80
应收账款	天津复地置业发展有限公司	1,326.15	51.05
应收账款	芜湖星焱置业有限公司	162.20	27.81
应收账款	武汉复智房地产开发有限公司	2,925.25	1,074.52
应收账款	烟台星颐置业有限公司	110.23	5.51
应收账款	悦浩（太仓）旅游文化开发有限公司	260.02	15.51
应收账款	悦欧（太仓）旅游文化开发有限公司	135.33	17.95
应收账款	长沙复豫房地产开发有限公司	947.96	214.28
应收账款	浙江东阳中国木雕城投资发展有限公司	68.52	68.52
应收账款	重庆复地金羚置业有限公司	896.27	404.59

项目名称	关联方	2025年末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	重庆复信置业有限公司	79.57	30.81
应收账款	重庆朗福置业有限公司	922.74	693.51
应收账款	成都复地置业有限公司	33.92	26.41
应收账款	上海卓尔荟综合门诊部有限公司	423.91	57.30
应收账款	上海绚动健身管理有限公司	156.33	33.65
应收账款	上海复星创富投资管理股份有限公司	253.54	25.86
应收账款	杭州复禹置业有限公司	735.75	260.56
应收账款	上海复星工业技术发展有限公司	30.90	0.52
应收账款	深圳恒生医院	62.58	0.63
应收账款	武汉臻享行物业管理有限公司	279.37	128.46
应收账款	复星万邦（江苏）医药集团有限公司	0.89	-
应收账款	昆明复地房地产开发有限公司	341.09	207.35
应收账款	上海复星寰宇国际贸易有限公司	932.23	170.91
应收账款	上海克隆生物高技术有限公司	49.87	1.77
应收账款	上海木申置业发展有限公司	85.66	51.99
应收账款	上海守艺人商贸有限公司	256.41	215.48
应收账款	苏州星健康复医院有限公司	151.75	4.22
应收账款	天津申港置业发展有限公司	363.58	3.64
应收账款	重庆复地致德置业有限公司	519.59	38.14
应收账款	复星万邦（江苏）健康发展有限公司	15.16	0.48
应收账款	四川沱牌舍得营销有限公司	26.82	0.99
应收账款	上海复远建设监理有限公司	69.00	15.99
应收账款	天津星健养老服务有限责任公司	105.57	1.85
应收账款	海南星旅购贸易有限公司	16.06	7.79
应收账款	天津市捷威动力工业有限公司	40.67	1.18
应收账款	上海薇襄商业管理有限公司	42.65	13.40
应收账款	南通星浩房地产发展有限公司	853.73	24.09
应收账款	泰坊（廊坊）生物科技发展有限公司	994.47	9.94
应收账款	上海蜂高科技有限公司	54.90	24.73
应收账款	宁波江北星健兰亭护理院有限公司	627.02	304.08
应收账款	上海星学体育文化传播有限公司	10.55	0.11
应收账款	宁波星健养老服务有限公司	193.05	1.93
应收账款	上海书赞商业管理有限公司	77.53	21.65
应收账款	北京西单佳慧房地产开发有限公司	50.04	0.50
应收账款	苏州星健养老服务有限责任公司	21.56	0.22
应收账款	上海昂芙商业经营管理有限责任公司	17.46	4.42
应收账款	上海芙珈化妆品销售有限公司	20.92	8.86
应收账款	徐州万邦金桥制药有限公司	0.89	-
应收账款	徐州星晨妇儿医院有限公司	103.87	35.69
应收账款	四川合信药业有限责任公司	3.80	0.04

项目名称	关联方	2025年末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	北京复运星通科技有限公司	3.42	0.54
应收账款	悦雪（太仓）旅游文化开发有限公司	471.38	25.53
应收账款	北京复星创富信息咨询有限公司	6.97	0.07
应收账款	复锐医疗科技（天津）有限公司	11.98	11.98
应收账款	上海恒保钟表有限公司	239.81	2.89
应收账款	上海星之健身俱乐部有限公司	17.45	0.17
应收账款	北京康堡房地产开发有限公司	25.06	3.07
应收账款	复星时尚（上海）咨询管理有限公司	172.26	111.14
应收账款	上海星服企业管理咨询有限公司	39.40	13.46
应收账款	上海星景旅游有限公司	39.11	1.96
应收账款	上海豫芸实业发展有限公司	2,249.64	111.77
应收账款	悦洲（太仓）旅游文化开发有限公司	11.30	0.11
应收账款	海南复星国际商旅有限公司	12.87	0.78
应收账款	百合佳缘网络集团股份有限公司	56.45	0.56
应收账款	上海复星泛文化旅游发展有限公司	165.82	16.58
应收账款	上海金吉星供应链科技有限公司	27.30	0.81
应收账款	上海星双健投资管理有限公司	96.02	9.60
应收账款	海南爱必侬物业管理有限公司	124.43	12.44
应收账款	山东复高地创房地产开发有限公司	164.57	3.65
应收账款	山泰（重庆）生物科技发展有限公司	73.14	1.15
应收账款	星泓（孝感）生物科技有限公司	43.03	0.43
应收账款	四川沱牌贸易有限公司	53.59	0.54
应收账款	东阳白云商业运营管理有限公司	41.49	0.41
应收账款	上海复骥投资有限公司	14.08	0.14
其他应收款	上海复星外滩商业有限公司	464.39	70.89
其他应收款	上海樱花置业有限公司	297.70	294.17
其他应收款	上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	52.80	52.80
其他应收款	成都复地置业有限公司	5.44	-
其他应收款	上海地杰置业有限公司	36.95	20.16
其他应收款	上海豫园（集团）有限公司	100.00	-
其他应收款	上海复地驿优房地产开发有限公司	17.16	17.16
其他应收款	西安曲江复地文化商业管理有限公司	70.59	6.23
其他应收款	成都鸿汇置业有限公司	31.75	13.51
其他应收款	上海精盛房地产开发有限公司	303.66	303.66
其他应收款	南京润昌房地产开发有限公司	2,143.45	2,064.92
其他应收款	江苏盛唐艺术投资有限公司	75.75	75.75
其他应收款	上海松亭复地房地产开发有限公司	48.03	28.39
其他应收款	上海港瑞置业发展有限公司	13.51	13.51
其他应收款	海南复星国际商旅有限公司	20.73	1.15
其他应收款	上海蜂高科技有限公司	395.76	220.32

项目名称	关联方	2025年末余额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	上海云济信息科技有限公司	152.98	18.49
其他应收款	武汉复智房地产开发有限公司	609.04	292.78
其他应收款	海南矿业股份有限公司	3.92	-
其他应收款	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	54.90	-
其他应收款	四川沱牌舍得营销有限公司	8.01	7.52
其他应收款	上海蜂邻健康管理有限公司	375.24	375.24
其他应收款	重庆复信置业有限公司	95.34	0.95
其他应收款	无锡地久置业有限公司	59.15	59.15
其他应收款	北京柏宏房地产开发有限公司	46.64	46.64
其他应收款	上海方鑫投资管理有限公司	33.60	33.60
其他应收款	烟台星颐置业有限公司	137.48	6.87
其他应收款	武汉臻享行物业管理有限公司	82.82	14.60
其他应收款	浙江商盟支付有限公司	11.76	0.12
其他应收款	苏州星健康复医院有限公司	38.86	0.39
其他应收款	上海守艺人商贸有限公司	4,409.50	507.55
其他应收款	上海新施华投资管理有限公司	233.07	12.89
其他应收款	杭州越颖装饰工程有限公司	16.33	1.63
其他应收款	上海宏璜信息科技有限公司	23.01	-
其他应收款	上海景鸿贸易有限公司	45.16	-
其他应收款	海南欢晌商贸有限公司	15.09	0.75
其他应收款	南通健嘉康复医院有限公司	10.00	-
其他应收款	泉州星耀商业管理有限公司	47.65	0.48
其他应收款	泉州星熠商业管理有限公司	30.24	0.68
应收股利	复星心选科技（中山）有限公司	367.50	-
预付账款	上海复星外滩商业有限公司	34.83	-
预付账款	上海咨酷信息科技有限公司	5.76	-
预付账款	上海地杰置业有限公司	20.22	-
预付账款	复星联合健康保险股份有限公司	0.82	-
预付账款	上海复星高科技（集团）有限公司	30.12	-
预付账款	海南复星国际商旅有限公司	31.63	-
预付账款	上海时尚工贸有限公司	52.00	-
预付账款	海南复星商社贸易有限公司	14.82	-
预付账款	酷怡国际旅行社（海南）有限公司	17.36	-
预付账款	海南欢晌商贸有限公司	0.01	-
预付账款	海南矿业股份有限公司	2.40	-
预付账款	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	10.36	-
预付账款	上海守艺人商贸有限公司	552.98	-
预付账款	上海蜂高科技有限公司	121.78	-
预付账款	海南星旅购贸易有限公司	19.22	-
预付账款	四川沱牌舍得营销有限公司	201.05	-

项目名称	关联方	2025年末余额	
		账面余额	坏账准备
预付账款	宁波欣玥建材有限公司	225.03	-
预付账款	上海复星创富投资管理股份有限公司	46.32	-
预付账款	杭州越颖装饰工程有限公司	183.31	-
其他非流动资产	上海蜂高科技有限公司	19.00	-
其他流动资产	上海复屹实业发展有限公司	17,730.62	-
其他流动资产	上海复地复融实业发展有限公司	152,323.31	-
其他流动资产	昆明复地房地产开发有限公司	65,765.98	25,763.69
其他流动资产	上海豫芸实业发展有限公司	481,231.87	-

表 6-78：2025 年末发行人关联方的应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025年末账面余额
应付账款	国药控股国大复美药业（上海）有限公司	0.00
应付账款	上海云济信息科技有限公司	26.82
应付账款	上海星堡信息科技有限公司	41.33
应付账款	上海松亭复地房地产开发有限公司	17.83
应付账款	杭州有朋网络技术有限公司	10.21
应付账款	上海滋叻美贸易有限公司	44.17
应付账款	上海恒保钟表有限公司	279.07
应付账款	复星健康科技（江苏）有限公司	7.57
应付账款	海南复星商社贸易有限公司	134.98
应付账款	上海复远建设监理有限公司	25.85
应付账款	上海复星寰宇国际贸易有限公司	56.58
应付账款	上海探蔻商务咨询有限公司	3.51
应付账款	上海蜂高科技有限公司	22.74
应付账款	海南复星商社电子商务有限公司	18.36
应付账款	海南复星国际商旅有限公司	17.31
应付账款	乐来有惠超市（上海）有限公司	10.98
应付账款	江苏复星商社国际贸易有限公司	45.94
应付账款	海南欢晌商贸有限公司	44.62
应付账款	上海方鑫投资管理有限公司	70.92
应付账款	四川沱牌舍得营销有限公司	197.49
应付账款	复星国际有限公司	24.10
应付账款	金徽酒销售西安有限公司	13.95
应付账款	上海客美德假期旅行社有限公司	567.94
应付账款	上海星堡养老投资管理有限公司	233.49
应付账款	无锡高峰科技服务有限公司	6.94
应付账款	上海星振家居有限公司	24.04
应付账款	贵州夜郎古酒庄有限公司	486.02
应付账款	杭州越颖装饰工程有限公司	276.15

项目名称	关联方	2025年末账面余额
应付账款	宁波星健养老服务有限公司	1,759.00
应付账款	上海芙珈化妆品销售有限公司	12.31
应付账款	上海齐动体育发展有限公司	41.34
应付账款	上海悦之雪旅游发展有限公司	38.56
应付账款	上海卓菡健康管理有限公司	35.33
应付账款	武汉复智房地产开发有限公司	14.83
应付账款	Vacances (S) PTE LTD	190.97
应付账款	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	3,115.67
应付账款	株式会社Club Med	136.89
应付账款	株式会社SCM	223.46
应付账款	CMJ Management K.K.	1,186.39
应付账款	上海复星旅游管理有限公司	64.73
应付账款	宁波欣玥建材有限公司	31.73
应付账款	酷怡国际旅行社（海南）有限公司	179.65
应付账款	南通健嘉康复医院有限公司	29.80
应付账款	上海助群信息科技有限公司	28.75
其他应付款	上海复远建设监理有限公司	2.97
其他应付款	株式会社IDERA Capital Management	136.03
其他应付款	复地（集团）股份有限公司	11,452.85
其他应付款	上海咨酷信息科技有限公司	1.64
其他应付款	上海地杰置业有限公司	54.75
其他应付款	上海星服企业管理咨询有限公司	5.45
其他应付款	天津复地置业发展有限公司	0.45
其他应付款	复星联合健康保险股份有限公司	8.45
其他应付款	上海云济信息科技有限公司	180.89
其他应付款	上海复星产业投资有限公司	717.52
其他应付款	亚东兴业创业投资有限公司	1,600.00
其他应付款	上海松亭复地房地产开发有限公司	89.00
其他应付款	上海精盛房地产开发有限公司	793.20
其他应付款	南京润昌房地产开发有限公司	18.60
其他应付款	宁波欣玥建材有限公司	10.41
其他应付款	上海复地新河房地产开发有限公司	220.03
其他应付款	武汉复智房地产开发有限公司	46.97
其他应付款	长沙复豫房地产开发有限公司	5,037.04
其他应付款	重庆复地金羚置业有限公司	67.86
其他应付款	重庆润江置业有限公司	34.12
其他应付款	重庆复信置业有限公司	0.99
其他应付款	上海复星高科技集团财务有限公司	1.33
其他应付款	上海豫园（集团）有限公司	200.00
其他应付款	上海复星外滩商业有限公司	4,267.35
其他应付款	海南复星国际商旅有限公司	67.25

项目名称	关联方	2025年末账面余额
其他应付款	南通星浩房地产发展有限公司	2,221.47
其他应付款	上海蜂高科技有限公司	68.55
其他应付款	上海复星旅游管理有限公司	275.18
其他应付款	昆明复地房地产开发有限公司	4,852.25
其他应付款	上海薇襄商业管理有限公司	205.53
其他应付款	西安曲江复地文化商业管理有限公司	42.36
其他应付款	悦浩（太仓）旅游文化开发有限公司	80.00
其他应付款	上海探蔻商务咨询有限公司	3.17
其他应付款	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	1,352.19
其他应付款	上海复地投资管理有限公司	506.07
其他应付款	天津申港置业发展有限公司	43.00
其他应付款	北京柏宏房地产开发有限公司	25.14
其他应付款	上海复传星声品牌发展有限公司	11.64
其他应付款	浙江商盟支付有限公司	2.09
其他应付款	四川沱牌舍得营销有限公司	34.57
其他应付款	上海克隆生物高技术有限公司	277.65
其他应付款	海南爱必侬物业管理有限公司	69.32
其他应付款	上海星学体育文化传播有限公司	7.37
其他应付款	成都复地置业有限公司	35.01
其他应付款	海南爱必侬度假公寓管理有限公司	40.03
其他应付款	杭州越颖装饰工程有限公司	6.24
其他应付款	上海星熠人力资源管理有限公司	12.00
其他应付款	上海悦之雪旅游发展有限公司	120.10
其他应付款	上海卓菡健康管理有限公司	31.39
其他应付款	泰坊（廊坊）生物科技发展有限公司	517.00
其他应付款	海南复星国际物流有限公司	82.35
其他应付款	洛阳联华兴宇置业有限公司	500.00
其他应付款	美中互利(北京)国际贸易有限公司	15.77
其他应付款	上海复星医药产业发展有限公司	13.60
其他应付款	上海豫园商场	90.45
其他应付款	烟台星颐瑞迎商业管理有限公司	58.96
其他应付款	烟台星颐置业有限公司	33.96
其他应付款	北京锐创方智信息技术有限公司	10.00
预收账款	上海复星高科技（集团）有限公司	64.15
预收账款	武汉复智房地产开发有限公司	34.20
预收账款	丽江复星旅游文化发展有限公司	10.00
预收账款	北京柏宏房地产开发有限公司	10.89
预收账款	长沙复豫房地产开发有限公司	31.01
预收账款	上海豫芸实业发展有限公司	10.23
预收账款	上海星浩私募基金管理有限公司	15.13
应付股利	上海云谷实业发展合伙企业（有限合伙）	586.95

项目名称	关联方	2025年末账面余额
合同负债	佛山复星禅诚医院有限公司	49.82
合同负债	上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	21.97
合同负债	上海地杰置业有限公司	88.36
合同负债	上海复星高科技（集团）有限公司	24.97
合同负债	上海复星寰宇国际贸易有限公司	0.27
合同负债	上海滋叻美贸易有限公司	16.28
合同负债	四川沱牌舍得营销有限公司	56.81
合同负债	长沙复豫房地产开发有限公司	28.68
合同负债	复星保德信人寿保险有限公司	14.78
合同负债	上海复星创富投资管理股份有限公司	3.04
合同负债	上海复星产业投资有限公司	13.60
合同负债	复地（集团）股份有限公司	23.94
合同负债	上海智洽信息科技服务有限公司	32.24
合同负债	上海守艺人商贸有限公司	15.50
合同负债	上海豫园银楼有限公司	15.31
长期应付款	株式会社IDERA Capital Management	3.93
一年内到期的非流动负债	上海复星创富投资管理股份有限公司	7,297.30

表 6-79：2024 年末发行人关联方的应收款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024年末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	国药控股国大复美药业（上海）有限公司	44.04	0.44
应收账款	上海复星高科技（集团）有限公司	562.92	52.08
应收账款	Vacances (S) PTE LTD	6,950.64	69.51
应收账款	上海新施华投资管理有限公司	1,611.45	48.86
应收账款	里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司	250.29	2.50
应收账款	Hive Carbon Zero Developers Private Limited	3.68	1.84
应收账款	成都鸿汇置业有限公司	4.98	1.84
应收账款	德邦证券股份有限公司	18.05	0.18
应收账款	东阳市星凯商业运营管理有限公司	30.56	0.31
应收账款	复地（集团）股份有限公司	91.30	4.56
应收账款	广州市复星投资有限公司	16.15	7.51
应收账款	海南复星商社贸易有限公司	238.79	52.71
应收账款	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	81.29	0.81
应收账款	江苏盛唐艺术投资有限公司	16.50	1.65
应收账款	乐来有惠超市（上海）有限公司	375.83	25.52
应收账款	丽江复星旅游文化发展有限公司	239.82	5.36
应收账款	南京润昌房地产开发有限公司	52.85	20.47
应收账款	宁波宝莱置业有限公司	3.10	0.21
应收账款	浙江商盟支付有限公司	32.65	0.33

应收账款	上海地杰置业有限公司	1,853.26	973.24
应收账款	上海东航复地房地产开发有限公司	330.39	255.27
应收账款	上海方鑫投资管理有限公司	313.94	214.60
应收账款	上海复地投资管理有限公司	105.66	8.10
应收账款	上海复地新河房地产开发有限公司	235.62	186.81
应收账款	上海复星外滩商业有限公司	236.65	17.99
应收账款	上海复星医药产业发展有限公司	24.30	0.26
应收账款	上海松亭复地房地产开发有限公司	1,094.41	483.70
应收账款	上海星堡老年服务有限公司	114.65	1.15
应收账款	上海星堡养老投资管理有限公司	20.43	10.21
应收账款	上海樱花置业有限公司	229.11	24.12
应收账款	上海智洽信息科技服务有限公司	3.56	0.04
应收账款	上海滋叻美贸易有限公司	198.95	13.97
应收账款	天津复地置业发展有限公司	1,294.94	46.66
应收账款	芜湖星焱置业有限公司	156.49	6.36
应收账款	武汉复星汉正街房地产开发有限公司	561.47	266.28
应收账款	武汉复智房地产开发有限公司	2,923.69	370.15
应收账款	烟台星颐置业有限公司	3.12	0.03
应收账款	悦浩（太仓）旅游文化开发有限公司	228.38	2.47
应收账款	悦欧（太仓）旅游文化开发有限公司	194.62	7.52
应收账款	长沙复豫房地产开发有限公司	1,131.52	64.27
应收账款	浙江东阳中国木雕城投资发展有限公司	68.52	68.52
应收账款	重庆复地金羚置业有限公司	909.91	298.35
应收账款	重庆复信置业有限公司	79.29	26.33
应收账款	重庆朗福置业有限公司	1,626.74	800.10
应收账款	成都复地置业有限公司	33.92	10.95
应收账款	上海卓尔荟综合门诊部有限公司	245.32	12.21
应收账款	上海绚动健身管理有限公司	520.41	79.40
应收账款	上海复星创富投资管理股份有限公司	211.65	9.37
应收账款	杭州复禹置业有限公司	416.10	214.07
应收账款	上海复星工业技术发展有限公司	34.39	1.37
应收账款	深圳恒生医院	117.49	1.17
应收账款	武汉市星迹孵化器有限公司	12.48	0.12
应收账款	武汉臻享行物业管理有限公司	225.79	17.86
应收账款	珠海复粤实业发展有限公司	1,294.30	21.98
应收账款	江苏万邦生化医药集团有限责任公司	9.27	0.09
应收账款	云尚博悦（武汉）商业发展有限公司	386.84	184.68
应收账款	昆明复地房地产开发有限公司	519.97	102.22
应收账款	上海复星寰宇国际贸易有限公司	749.75	59.62
应收账款	上海克隆生物高技术有限公司	3.87	0.04
应收账款	上海木申置业发展有限公司	277.17	115.36
应收账款	上海守艺人商贸有限公司	228.68	161.75

应收账款	苏州星健康复医院有限公司	174.57	1.94
应收账款	天津申港置业发展有限公司	150.58	75.29
应收账款	重庆复地致德置业有限公司	634.90	34.86
应收账款	江苏万邦医药营销有限公司	24.15	0.24
应收账款	四川沱牌舍得营销有限公司	125.75	1.26
应收账款	上海复远建设监理有限公司	69.00	3.66
应收账款	天津星健养老服务有限责任公司	109.17	6.13
应收账款	海南星旅购贸易有限公司	71.53	2.21
应收账款	上海薇襄商业管理有限公司	39.24	3.23
应收账款	泰坊（廊坊）生物科技发展有限公司	463.78	4.64
应收账款	上海蜂高科技有限公司	54.90	4.97
应收账款	宁波江北星健兰亭护理院有限公司	544.40	57.96
应收账款	宁波星健养老服务有限公司	154.43	1.54
应收账款	上海书赞商业管理有限公司	67.44	5.72
应收账款	北京西单佳慧房地产开发有限公司	65.68	0.66
应收账款	苏州星健养老服务有限责任公司	23.44	0.23
应收账款	上海昂芙商业经营管理有限责任公司	25.19	2.10
应收账款	上海芙珈化妆品销售有限公司	20.92	1.89
应收账款	徐州万邦金桥制药有限公司	15.04	0.15
应收账款	徐州星晨妇儿医院有限公司	101.03	30.66
应收账款	四川合信药业有限责任公司	3.80	0.04
应收账款	北京复运星通科技有限公司	35.59	0.75
应收账款	悦雪（太仓）旅游文化开发有限公司	439.36	4.39
应收账款	北京复星创富信息咨询有限公司	12.47	0.12
应收账款	复锐医疗科技（天津）有限公司	11.98	5.99
应收账款	上海复宏汉霖生物医药有限公司	64.89	0.65
应收账款	上海恒保钟表有限公司	20.65	1.05
应收账款	上海客美德假期旅行社有限公司	57.96	2.90
应收账款	上海星之健身俱乐部有限公司	17.45	0.17
应收账款	安徽济民肿瘤医院	18.83	0.19
应收账款	北京康堡房地产开发有限公司	25.06	0.38
应收账款	复星时尚（上海）咨询管理有限公司	172.26	43.08
应收账款	上海星服企业管理咨询有限公司	39.40	3.16
应收账款	上海星景旅游有限公司	13.65	0.14
应收账款	上海豫芸实业发展有限公司	982.33	11.29
应收账款	百合佳缘网络集团股份有限公司	24.64	0.49
应收账款	上海复星泛文化旅游发展有限公司	165.82	8.29
应收账款	上海星双健投资管理有限公司	96.02	4.80
应收账款	海南爱必侬物业管理有限公司	124.43	1.24
应收账款	山东复高地创房地产开发有限公司	22.28	0.22
应收账款	星泓（孝感）生物科技有限公司	58.57	0.59
其他应收款	上海复星外滩商业有限公司	464.39	1.84

其他应收款	上海樱花置业有限公司	297.70	146.03
其他应收款	上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	52.80	52.80
其他应收款	成都复地置业有限公司	5.44	-
其他应收款	上海地杰置业有限公司	81.17	1.78
其他应收款	武汉复星汉正街房地产开发有限公司	109.58	18.69
其他应收款	上海豫园（集团）有限公司	100.00	-
其他应收款	上海复地驿优房地产开发有限公司	17.16	17.16
其他应收款	西安曲江复地文化商业管理有限公司	80.70	6.14
其他应收款	成都鸿汇置业有限公司	5.84	2.77
其他应收款	上海精盛房地产开发有限公司	303.66	154.99
其他应收款	南京润昌房地产开发有限公司	2,237.45	2,192.83
其他应收款	江苏盛唐艺术投资有限公司	75.75	37.88
其他应收款	上海松亭复地房地产开发有限公司	50.66	37.14
其他应收款	上海港瑞置业发展有限公司	13.51	6.75
其他应收款	海南复星国际商旅有限公司	7.13	0.93
其他应收款	上海蜂高科技有限公司	350.59	71.81
其他应收款	上海云济信息科技有限公司	152.98	2.25
其他应收款	深圳市云尚星科技有限公司	141.39	122.66
其他应收款	武汉复智房地产开发有限公司	584.11	58.41
其他应收款	海南矿业股份有限公司	3.92	-
其他应收款	四川沱牌舍得营销有限公司	12.68	4.73
其他应收款	云尚博悦（武汉）商业发展有限公司	697.25	69.31
其他应收款	上海蜂邻健康管理有限公司	375.24	375.24
其他应收款	重庆复信置业有限公司	120.00	60.00
其他应收款	无锡地久置业有限公司	59.15	29.58
其他应收款	北京柏宏房地产开发有限公司	46.64	46.64
其他应收款	上海方鑫投资管理有限公司	33.60	31.11
其他应收款	武汉臻享行物业管理有限公司	27.26	5.47
其他应收款	浙江商盟支付有限公司	2,417.92	24.18
其他应收款	苏州星健康复医院有限公司	10.49	0.10
其他应收款	武汉市星迹孵化器有限公司	216.39	12.76
其他应收款	无锡高峰科技服务有限公司	17.47	8.73
其他应收款	Fosun Fashion Group (Cayman) Limited	5,021.10	146.28
其他应收款	昆明复地房地产开发有限公司	1,028.16	10.34
其他应收款	宁波星健养老服务有限公司	85.10	0.85
其他应收款	上海守艺人商贸有限公司	141.68	1.75
其他应收款	上海新施华投资管理有限公司	219.24	2.19
其他应收款	武汉市星遇众创空间管理有限公司	0.29	0.08
其他应收款	杭州越颖装饰工程有限公司	16.33	1.42
其他应收款	上海宏璜信息科技有限公司	97.99	-
其他应收款	上海景鸿贸易有限公司	45.16	22.58
应收股利	复星心选科技（中山）有限公司	367.50	-

预付账款	上海复星外滩商业有限公司	12.94	-
预付账款	上海咨酷信息科技有限公司	5.76	-
预付账款	上海地杰置业有限公司	56.02	-
预付账款	上海云济信息科技有限公司	3.55	-
预付账款	复星联合健康保险股份有限公司	20.35	-
预付账款	海南复星国际商旅有限公司	7.91	-
预付账款	上海时尚工贸有限公司	52.00	-
预付账款	海南复星商社贸易有限公司	15.16	-
预付账款	酷怡国际旅行社（上海）有限公司	19.46	-
预付账款	海南欢晌商贸有限公司	0.08	-
预付账款	海南矿业股份有限公司	2.40	-
预付账款	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	25.56	-
预付账款	上海守艺人商贸有限公司	5,029.48	-
预付账款	上海蜂高科技有限公司	121.78	-
预付账款	海南星旅购贸易有限公司	19.22	-
预付账款	四川沱牌舍得营销有限公司	17.47	-
预付账款	宁波欣玥建材有限公司	220.03	-
预付账款	上海复星创富投资管理股份有限公司	46.32	-
预付账款	Fosun Fashion Group (Cayman) Limited	2,257.71	-
预付账款	杭州越颖装饰工程有限公司	73.39	-
其他非流动资产	上海蜂高科技有限公司	19.00	-
其他流动资产	武汉复星汉正街房地产开发有限公司	306,900.19	-
其他流动资产	上海复屹实业发展有限公司	236,662.70	-
其他流动资产	上海复地复融实业发展有限公司	145,166.54	-
其他流动资产	上海复皓实业发展有限公司	137,284.36	-
其他流动资产	昆明复地房地产开发有限公司	64,946.30	-
其他流动资产	上海豫芸实业发展有限公司	465,269.13	-

表 6-80：2024 年末发行人关联方的应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024年末账面余额
应付账款	国药控股国大复美药业（上海）有限公司	6.15
应付账款	国药控股股份有限公司	9.68
应付账款	国药控股分销中心有限公司	94.50
应付账款	上海云济信息科技有限公司	1.68
应付账款	星堡（上海）投资咨询有限公司	14.39
应付账款	上海松亭复地房地产开发有限公司	17.83
应付账款	杭州有朋网络技术有限公司	10.21
应付账款	上海滋叻美贸易有限公司	39.76
应付账款	上海恒保钟表有限公司	354.18
应付账款	复星健康科技（江苏）有限公司	7.57
应付账款	海南复星商社贸易有限公司	227.45

应付账款	上海复远建设监理有限公司	59.17
应付账款	上海复星寰宇国际贸易有限公司	61.52
应付账款	上海探蔻商务咨询有限公司	5.11
应付账款	上海蜂高科技有限公司	33.68
应付账款	海南复星商社电子商务有限公司	18.36
应付账款	海南复星国际商旅有限公司	18.33
应付账款	乐来有惠超市（上海）有限公司	15.77
应付账款	江苏复星商社国际贸易有限公司	6.64
应付账款	上海地杰置业有限公司	1,761.43
应付账款	海南欢晌商贸有限公司	42.60
应付账款	上海方鑫投资管理有限公司	30.20
应付账款	复星国际有限公司	24.16
应付账款	上海复逸文化传播有限公司	37.50
应付账款	上海客美德假期旅行社有限公司	332.39
应付账款	上海时豪工贸有限公司	97.11
应付账款	上海星堡养老投资管理有限公司	56.49
应付账款	无锡高峰科技服务有限公司	6.94
应付账款	上海星振家居有限公司	24.04
应付账款	贵州夜郎古酒庄有限公司	273.90
应付账款	杭州越颖装饰工程有限公司	855.57
应付账款	上海芙珈化妆品销售有限公司	29.34
应付账款	上海齐动体育发展有限公司	41.34
应付账款	上海悦之雪旅游发展有限公司	38.56
应付账款	上海卓菡健康管理有限公司	9.15
应付账款	武汉复智房地产开发有限公司	14.83
应付账款	Vacances (S) PTE LTD	109.17
应付账款	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	1,942.45
应付账款	株式会社Club Med	67.32
应付账款	株式会社SCM	134.43
应付账款	CMJ Management K.K.	1,166.82
应付账款	上海复星旅游管理有限公司	64.73
应付账款	上海景鸿贸易有限公司	87.66
其他应付款	上海复远建设监理有限公司	1.53
其他应付款	株式会社IDERA Capital Management	2,003.22
其他应付款	复地（集团）股份有限公司	11,052.85
其他应付款	上海咨酷信息科技有限公司	1.64
其他应付款	上海地杰置业有限公司	14.14
其他应付款	上海星服企业管理咨询有限公司	23.89
其他应付款	天津复地置业发展有限公司	4,314.71
其他应付款	复星联合健康保险股份有限公司	11.45
其他应付款	上海云济信息科技有限公司	208.29
其他应付款	上海复星产业投资有限公司	5.46

其他应付款	亚东兴业创业投资有限公司	1,600.00
其他应付款	上海松亭复地房地产开发有限公司	763.38
其他应付款	南京润昌房地产开发有限公司	19.60
其他应付款	广州市复星投资有限公司	1,392.36
其他应付款	宁波欣玥建材有限公司	10.41
其他应付款	上海复地新河房地产开发有限公司	220.03
其他应付款	武汉复智房地产开发有限公司	44.11
其他应付款	长沙复豫房地产开发有限公司	6,549.93
其他应付款	重庆复地金羚置业有限公司	23.11
其他应付款	重庆润江置业有限公司	34.12
其他应付款	重庆复信置业有限公司	0.99
其他应付款	上海复星高科技集团财务有限公司	10.20
其他应付款	上海豫园（集团）有限公司	200.00
其他应付款	上海新施华投资管理有限公司	5.39
其他应付款	上海复星外滩商业有限公司	3,365.11
其他应付款	海南复星国际商旅有限公司	35.42
其他应付款	Tom Tailor GmbH	78.59
其他应付款	南通星浩房地产发展有限公司	2,058.05
其他应付款	上海蜂高科技有限公司	91.41
其他应付款	上海复星旅游管理有限公司	447.67
其他应付款	西安复裕房地产开发有限公司	29,274.00
其他应付款	昆明复地房地产开发有限公司	4,940.43
其他应付款	上海薇襄商业管理有限公司	205.53
其他应付款	武汉复星汉正街房地产开发有限公司	15.83
其他应付款	西安曲江复地文化商业管理有限公司	229.20
其他应付款	悦浩（太仓）旅游文化开发有限公司	80.00
其他应付款	ORCHID ISLAND LIMITED	19,470.00
其他应付款	上海探蕊商务咨询有限公司	5.23
其他应付款	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	1,173.10
其他应付款	上海复地投资管理有限公司	511.77
其他应付款	天津申港置业发展有限公司	43.00
其他应付款	北京柏宏房地产开发有限公司	25.14
其他应付款	上海复传星声品牌发展有限公司	29.46
其他应付款	浙江商盟支付有限公司	2.09
其他应付款	四川沱牌舍得营销有限公司	148.64
其他应付款	上海克隆生物高技术有限公司	189.96
其他应付款	海南爱必侬物业管理有限公司	69.32
其他应付款	上海星学体育文化传播有限公司	8.23
其他应付款	成都复地置业有限公司	35.01
其他应付款	海南爱必侬度假公寓管理有限公司	40.03
其他应付款	杭州越颖装饰工程有限公司	6.24
其他应付款	上海星熠人力资源管理有限公司	12.00

其他应付款	上海悦之雪旅游发展有限公司	120.10
其他应付款	泰坊（廊坊）生物科技发展有限公司	517.00
其他应付款	珠海复粤实业发展有限公司	4,288.95
其他应付款	海南复星国际物流有限公司	441.58
其他应付款	洛阳联华兴宇置业有限公司	500.00
其他应付款	上海豫园商场	90.45
其他应付款	烟台星颐瑞迎商业管理有限公司	58.96
其他应付款	烟台星颐置业有限公司	33.96
其他应付款	杭州复禹置业有限公司	342.30
其他应付款	武汉市星迹孵化器有限公司	40.00
预收账款	上海复星高科技（集团）有限公司	91.80
预收账款	武汉复智房地产开发有限公司	34.20
预收账款	西安曲江复地文化商业管理有限公司	41.48
预收账款	北京柏宏房地产开发有限公司	10.89
预收账款	浙江商盟支付有限公司	79.12
预收账款	上海豫芸实业发展有限公司	10.23
预收账款	上海星浩股权投资管理有限公司	30.25
应付股利	上海云谷实业发展合伙企业（有限合伙）	586.95
合同负债	佛山复星禅诚医院有限公司	109,949.17
合同负债	上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	21.97
合同负债	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	153.48
合同负债	上海复星高科技（集团）有限公司	20.67
合同负债	上海复星寰宇国际贸易有限公司	64.66
合同负债	上海复星医药（集团）股份有限公司	0.04
合同负债	四川沱牌舍得营销有限公司	113.21
合同负债	长沙复豫房地产开发有限公司	28.38
合同负债	复星保德信人寿保险有限公司	16.27
合同负债	德邦证券股份有限公司	0.02
合同负债	海南星旅购贸易有限公司	35.87
合同负债	上海复星创富投资管理股份有限公司	3.04
合同负债	上海复星产业投资有限公司	13.60
合同负债	复地（集团）股份有限公司	54.09
合同负债	上海智洽信息科技服务有限公司	32.25
合同负债	上海守艺人商贸有限公司	47.41
合同负债	南通星浩房地产发展有限公司	76.60
合同负债	烟台星颐置业有限公司	12.87
合同负债	金徽酒徽县销售有限公司	21.45
长期应付款	株式会社IDERA Capital Management	1.81
一年内到期的其他非流动负债	株式会社Club Med	7,457.47

表 6-81：2023 年末发行人关联方的应收款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2023年末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	国药控股国大复美药业（上海）有限公司	3.61	0.04
应收账款	上海复星高科技（集团）有限公司	1,235.25	13.51
应收账款	Vacances (S) PTE LTD	12,206.62	62.00
应收账款	上海新施华投资管理有限公司	2,105.73	21.06
应收账款	西安曲江复地文化商业管理有限公司	2,079.62	1,765.31
应收账款	里维埃拉松鹤楼（上海）餐饮管理有限公司	0.60	0.01
应收账款	Hive Carbon Zero Developers Private Limited	3.68	0.37
应收账款	成都鸿汇置业有限公司	3.97	0.36
应收账款	德邦证券股份有限公司	0.60	0.01
应收账款	复地（集团）股份有限公司	141.83	1.42
应收账款	广州市复星投资有限公司	19.80	1.55
应收账款	哈尔滨星瀚房地产发展有限公司	79.29	6.66
应收账款	海南复星商社贸易有限公司	167.70	2.34
应收账款	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	257.21	2.57
应收账款	江苏盛唐艺术投资有限公司	16.50	0.16
应收账款	乐来有惠超市（上海）有限公司	264.04	6.17
应收账款	丽江复星旅游文化发展有限公司	186.33	2.09
应收账款	南京润昌房地产开发有限公司	55.59	4.53
应收账款	宁波宝莱置业有限公司	69.50	3.10
应收账款	商盟商务服务有限公司	1,947.29	24.84
应收账款	上海地杰置业有限公司	2,299.10	184.23
应收账款	上海东航复地房地产开发有限公司	329.30	32.93
应收账款	上海方鑫投资管理有限公司	930.96	144.69
应收账款	上海复地投资管理有限公司	70.26	1.07
应收账款	上海复地新河房地产开发有限公司	235.64	73.26
应收账款	上海复星外滩商业有限公司	201.65	2.06
应收账款	上海复星医药产业发展有限公司	16.01	0.16
应收账款	上海松亭复地房地产开发有限公司	1,290.90	109.43
应收账款	上海星堡养老投资管理有限公司	31.87	2.16
应收账款	上海樱花置业有限公司	228.29	4.20
应收账款	上海智洽信息科技服务有限公司	10.40	0.10
应收账款	上海滋叻美贸易有限公司	217.65	2.25
应收账款	天津复地置业发展有限公司	445.35	8.96
应收账款	芜湖星焱置业有限公司	109.65	1.10
应收账款	武汉复星汉正街房地产开发有限公司	879.48	37.95
应收账款	武汉复智房地产开发有限公司	2,914.14	211.79
应收账款	烟台星颐置业有限公司	38.38	3.43
应收账款	悦浩（太仓）旅游文化开发有限公司	133.44	2.24
应收账款	悦欧（太仓）旅游文化开发有限公司	184.88	1.85

项目名称	关联方	2023年末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	长沙复豫房地产开发有限公司	1,045.66	15.68
应收账款	浙江东阳中国木雕城投资发展有限公司	68.52	3.54
应收账款	重庆复地金羚置业有限公司	714.75	60.22
应收账款	重庆复信置业有限公司	58.35	5.77
应收账款	重庆朗福置业有限公司	1,625.20	160.47
应收账款	成都复地置业有限公司	464.61	8.90
应收账款	上海绚动健身管理有限公司	497.92	24.98
应收账款	上海复星创富投资管理股份有限公司	155.42	3.72
应收账款	杭州复禹置业有限公司	334.24	22.95
应收账款	江苏星诺医药科技有限公司	24.39	0.24
应收账款	上海复星工业技术发展有限公司	24.44	0.24
应收账款	深圳恒生医院	54.00	0.54
应收账款	深圳市云尚星科技有限公司	18.41	0.18
应收账款	武汉臻享行物业管理有限公司	260.00	68.60
应收账款	珠海复粤实业发展有限公司	972.18	35.89
应收账款	江苏万邦生化医药集团有限责任公司	10.11	0.10
应收账款	云尚博悦（武汉）商业发展有限公司	388.44	36.73
应收账款	复星健康科技（江苏）有限公司	10.78	1.08
应收账款	昆明复地房地产开发有限公司	512.03	32.51
应收账款	上海复星产业投资有限公司	217.96	2.18
应收账款	上海复星寰宇国际贸易有限公司	853.64	16.42
应收账款	上海克隆生物高技术有限公司	51.17	1.44
应收账款	上海木申置业发展有限公司	261.03	22.66
应收账款	上海守艺人商贸有限公司	211.40	65.70
应收账款	苏州星健康复医院有限公司	90.51	0.91
应收账款	天津申港置业发展有限公司	185.82	16.82
应收账款	重庆复地致德置业有限公司	923.72	23.88
应收账款	江苏万邦医药营销有限公司	16.89	0.17
应收账款	四川沱牌舍得营销有限公司	87.03	0.87
应收账款	上海复远建设监理有限公司	25.15	0.25
应收账款	天津星健养老服务有限责任公司	61.70	0.62
应收账款	海南星旅购贸易有限公司	64.92	0.65
应收账款	东莞市星豫珠宝实业有限公司	13.78	1.38
应收账款	上海薇襄商业管理有限公司	86.64	2.69
应收账款	南通星浩房地产发展有限公司	2,153.83	107.33
应收账款	泰坊（廊坊）生物科技发展有限公司	10.07	0.10
应收账款	上海蜂高科技有限公司	48.98	1.19
应收账款	宁波江北星健兰亭护理院有限公司	390.95	10.84
应收账款	宁波星健养老服务有限公司	81.33	0.81
应收账款	上海书赞商业管理有限公司	56.57	1.95

项目名称	关联方	2023年末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	北京西单佳慧房地产开发有限公司	22.57	0.23
应收账款	苏州星健养老服务有限责任公司	23.07	0.97
应收账款	上海昂芙商业经营管理有限责任公司	23.52	0.54
应收账款	上海芙珈化妆品销售有限公司	19.89	0.46
应收账款	徐州万邦金桥制药有限公司	9.62	0.10
应收账款	徐州星晨妇儿医院有限公司	95.52	4.11
应收账款	四川合信药业有限责任公司	4.75	0.05
应收账款	北京复运星通科技有限公司	17.37	0.17
应收账款	悦雪（太仓）旅游文化开发有限公司	209.13	3.67
应收账款	北京复星创富信息咨询有限公司	23.45	0.23
应收账款	复锐医疗科技（天津）有限公司	12.22	0.12
应收账款	海南爱必侬度假公寓管理有限公司	141.77	1.42
应收账款	上海复宏汉霖生物医药有限公司	45.57	0.46
应收账款	上海复星爱必侬酒店和度假村管理有限公司	26.98	0.27
应收账款	上海客美德假期旅行社有限公司	206.89	2.07
应收账款	上海星之健身俱乐部有限公司	60.90	24.98
应收账款	复游（苏州）旅游文化有限公司	15.63	0.16
应收账款	上海星服企业管理咨询有限公司	133.77	1.34
应收账款	悦洲（太仓）旅游文化开发有限公司	74.10	0.74
应收账款	重庆狼竞体育文化发展有限公司	11.79	0.12
其他应收款	复地（集团）股份有限公司	3,000.00	30.00
其他应收款	上海复星外滩商业有限公司	495.69	5.70
其他应收款	上海樱花置业有限公司	1,673.32	1,404.75
其他应收款	上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	52.80	52.80
其他应收款	成都复地置业有限公司	5.44	2.72
其他应收款	上海地杰置业有限公司	88.30	44.19
其他应收款	武汉复星汉正街房地产开发有限公司	214.76	3.13
其他应收款	上海复地驿优房地产开发有限公司	17.16	17.16
其他应收款	西安曲江复地文化商业管理有限公司	1,703.34	177.21
其他应收款	成都鸿汇置业有限公司	5.84	0.58
其他应收款	上海精盛房地产开发有限公司	303.66	35.73
其他应收款	南京润昌房地产开发有限公司	2,378.00	2,219.73
其他应收款	江苏盛唐艺术投资有限公司	75.75	37.88
其他应收款	上海松亭复地房地产开发有限公司	48.03	27.30
其他应收款	上海港瑞置业发展有限公司	13.51	1.35
其他应收款	海南复星国际商旅有限公司	11.81	0.14
其他应收款	上海蜂高科技有限公司	743.91	135.57
其他应收款	深圳市云尚星科技有限公司	191.39	22.88
其他应收款	武汉复智房地产开发有限公司	749.11	35.49

项目名称	关联方	2023年末余额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	重庆复地致德置业有限公司	51.06	0.51
其他应收款	四川沱牌舍得营销有限公司	45.48	1.93
其他应收款	长沙复豫房地产开发有限公司	164.90	2.37
其他应收款	云尚博悦（武汉）商业发展有限公司	172.34	1.72
其他应收款	天津复地置业发展有限公司	60.85	0.61
其他应收款	珠海复粤实业发展有限公司	624.32	6.24
其他应收款	上海蜂邻健康管理有限公司	375.24	375.24
其他应收款	重庆复信置业有限公司	120.00	12.00
其他应收款	无锡地久置业有限公司	59.15	59.15
其他应收款	北京柏宏房地产开发有限公司	46.64	46.64
其他应收款	上海方鑫投资管理有限公司	33.60	28.76
其他应收款	武汉臻享行物业管理有限公司	30.56	1.88
其他应收款	苏州星健康复医院有限公司	21.50	0.21
其他应收款	武汉市星迹孵化器有限公司	16.39	3.69
其他应收款	上海复星泛文化旅游发展有限公司	60.58	0.61
其他应收款	无锡高峰科技服务有限公司	17.47	0.87
其他应收款	芜湖星焱置业有限公司	197.36	9.87
其他应收款	Fosun Fashion Group (Cayman) Limited	1,051.78	10.52
其他应收款	百合佳缘网络集团股份有限公司	10.00	0.10
其他应收款	北京玉泉新城房地产开发有限公司	30.98	0.31
其他应收款	昆明复地房地产开发有限公司	152.22	1.52
其他应收款	上海复星工业技术发展有限公司	2,097.47	20.97
其他应收款	上海新施华投资管理有限公司	15.24	0.15
其他应收款	武汉市星遇众创空间管理有限公司	50.29	0.52
其他应收款	上海构家越颖装饰工程有限公司	13.93	0.14
其他应收款	海南矿业股份有限公司	3.92	-
应收股利	复星心选科技（中山）有限公司	367.50	-
预付账款	上海复星外滩商业有限公司	6.33	-
预付账款	上海咨酷信息科技有限公司	5.76	-
预付账款	上海地杰置业有限公司	153.79	-
预付账款	上海云济信息科技有限公司	14.46	-
预付账款	复星联合健康保险股份有限公司	16.83	-
预付账款	海南复星国际商旅有限公司	417.32	-
预付账款	上海时尚工贸有限公司	52.00	-
预付账款	海南复星商社贸易有限公司	0.94	-
预付账款	酷怡国际旅行社（上海）有限公司	9.41	-
预付账款	海南欢晌商贸有限公司	100.00	-
预付账款	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	15.94	-
预付账款	徐州万邦云药房连锁有限公司	3.30	-
预付账款	上海守艺人商贸有限公司	450.83	-

项目名称	关联方	2023年末余额	
		账面余额	坏账准备
预付账款	上海蜂高科技有限公司	109.91	-
预付账款	海南星旅购贸易有限公司	14.53	-
预付账款	乐来有惠超市（上海）有限公司	0.63	-
预付账款	四川沱牌舍得营销有限公司	22.80	-
预付账款	宁波欣玥建材有限公司	107.50	-
预付账款	上海复星创富投资管理股份有限公司	93.44	-
预付账款	贵州夜郎古酒庄有限公司	29.90	-
预付账款	海南矿业股份有限公司	2.40	-
其他非流动资产	上海蜂高科技有限公司	19.00	-
其他流动资产	武汉复星汉正街房地产开发有限公司	309,709.10	-
其他流动资产	上海复屹实业发展有限公司	236,966.70	-
其他流动资产	长沙复豫房地产开发有限公司	18,958.67	-
其他流动资产	上海复地复融实业发展有限公司	89,514.80	-
其他流动资产	上海复皓实业发展有限公司	139,892.75	-
其他流动资产	昆明复地房地产开发有限公司	62,595.97	-
其他流动资产	上海豫芸实业发展有限公司	579,138.10	-

表 6-82：2023 年末发行人关联方的应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2023年末账面余额
应付账款	国药控股国大复美药业（上海）有限公司	4.16
应付账款	国药控股股份有限公司	136.77
应付账款	上海云济信息科技有限公司	6.28
应付账款	星堡（上海）投资咨询有限公司	14.39
应付账款	成都复地置业有限公司	25.89
应付账款	东莞市星豫珠宝实业有限公司	264.66
应付账款	上海滋叻美贸易有限公司	41.24
应付账款	上海恒保钟表有限公司	204.72
应付账款	复星健康科技（江苏）有限公司	7.57
应付账款	海南复星商社贸易有限公司	329.87
应付账款	上海复远建设监理有限公司	36.83
应付账款	上海复星寰宇国际贸易有限公司	71.05
应付账款	上海探蕊商务咨询有限公司	14.22
应付账款	上海豫园（集团）有限公司	15.61
应付账款	上海蜂高科技有限公司	86.90
应付账款	海南复星商社电子商务有限公司	18.24
应付账款	海南复星国际商旅有限公司	5.58
应付账款	江苏复星商社国际贸易有限公司	60.77
应付账款	上海地杰置业有限公司	1,016.15
应付账款	四川沱牌舍得营销有限公司	63.78

项目名称	关联方	2023年末账面余额
应付账款	上海复逸文化传播有限公司	67.50
应付账款	上海客美德假期旅行社有限公司	20.00
应付账款	上海时豪工贸有限公司	97.11
应付账款	上海星堡养老投资管理有限公司	89.00
应付账款	无锡高峰科技服务有限公司	10.94
应付账款	浙江东阳复星影业有限公司	20.00
应付账款	上海构家越颖装饰工程有限公司	707.43
应付账款	上海齐动体育发展有限公司	41.34
应付账款	上海星之健身俱乐部有限公司	48.00
应付账款	上海悦之雪旅游发展有限公司	38.56
应付账款	上海卓菡健康管理有限公司	11.12
其他应付款	上海复远建设监理有限公司	4.18
其他应付款	株式会社 IDERA Capital Management	2,500.54
其他应付款	Vacances(S) PTELTD	165.21
其他应付款	株式会社SCM	285.68
其他应付款	CMJ Management K.K.	426.38
其他应付款	株式会社 Club Med	108.58
其他应付款	复地（集团）股份有限公司	66,305.35
其他应付款	上海咨酷信息科技有限公司	1.64
其他应付款	宁波星健养老服务有限公司	30.00
其他应付款	上海地杰置业有限公司	2,216.95
其他应付款	上海星服企业管理咨询有限公司	32.67
其他应付款	天津复地置业发展有限公司	1,762.12
其他应付款	复星联合健康保险股份有限公司	2.31
其他应付款	上海云济信息科技有限公司	301.71
其他应付款	上海复星产业投资有限公司	5.81
其他应付款	上海兴业投资发展有限公司	1,600.00
其他应付款	深圳广田集团股份有限公司	61.00
其他应付款	上海松亭复地房地产开发有限公司	1,763.72
其他应付款	上海樱花置业有限公司	375.55
其他应付款	南京润昌房地产开发有限公司	63.60
其他应付款	广州市复星投资有限公司	1,392.36
其他应付款	宁波欣玥建材有限公司	10.41
其他应付款	上海复地新河房地产开发有限公司	220.03
其他应付款	武汉复智房地产开发有限公司	261.26
其他应付款	长沙复豫房地产开发有限公司	566.57
其他应付款	重庆复地金羚置业有限公司	31.96
其他应付款	重庆润江置业有限公司	34.12
其他应付款	重庆复信置业有限公司	465.79
其他应付款	复星保德信人寿保险有限公司	10.16
其他应付款	上海豫园（集团）有限公司	200.00

项目名称	关联方	2023年末账面余额
其他应付款	上海新施华投资管理有限公司	21.82
其他应付款	上海复星外滩商业有限公司	6,155.30
其他应付款	海南复星国际商旅有限公司	93.82
其他应付款	Tom Tailor GmbH	78.59
其他应付款	南通星浩房地产发展有限公司	1,033.71
其他应付款	上海蜂高科技有限公司	146.51
其他应付款	上海复星旅游管理有限公司	430.49
其他应付款	西安复裕房地产开发有限公司	22,844.00
其他应付款	昆明复地房地产开发有限公司	4,943.62
其他应付款	上海薇襄商业管理有限公司	205.53
其他应付款	武汉复星汉正街房地产开发有限公司	1,012.22
其他应付款	西安曲江复地文化商业管理有限公司	19.00
其他应付款	悦浩（太仓）旅游文化开发有限公司	80.00
其他应付款	ORCHID ISLAND LIMITED	19,470.00
其他应付款	上海探蕊商务咨询有限公司	25.51
其他应付款	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	0.06
其他应付款	上海复地投资管理有限公司	511.77
其他应付款	天津申港置业发展有限公司	43.00
其他应付款	上海复传星声品牌发展有限公司	88.84
其他应付款	商盟商务服务有限公司	97.08
其他应付款	四川沱牌舍得营销有限公司	40.44
其他应付款	上海克隆生物高技术有限公司	92.86
其他应付款	上海星学体育文化传播有限公司	12.58
其他应付款	成都复地置业有限公司	16.33
其他应付款	复星国药（上海）企业管理有限公司	23.44
其他应付款	海南爱必侬度假公寓管理有限公司	15.03
其他应付款	上海构家越颖装饰工程有限公司	19.24
其他应付款	上海星熠人力资源管理有限公司	12.00
其他应付款	上海悦之雪旅游发展有限公司	120.10
其他应付款	泰坊（廊坊）生物科技发展有限公司	517.00
其他应付款	珠海复粤实业发展有限公司	2,350.30
预收账款	上海复星高科技（集团）有限公司	84.59
应付股利	上海云谷实业发展合伙企业（有限合伙）	586.95
合同负债	佛山复星禅诚医院有限公司	88,632.05
合同负债	上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	21.97
合同负债	上海复星高科技（集团）有限公司	73.66
合同负债	上海复星医药（集团）股份有限公司	29.04
合同负债	四川沱牌舍得营销有限公司	178.91
合同负债	德邦证券股份有限公司	24.88
合同负债	上海复星创富投资管理股份有限公司	9.34
合同负债	西安曲江复地文化商业管理有限公司	150.32

项目名称	关联方	2023年末账面余额
合同负债	北京柏宏房地产开发有限公司	10.89
合同负债	上海星之健身俱乐部有限公司	54.80
合同负债	上海蜂高科技有限公司	11.80
合同负债	复地（集团）股份有限公司	50.73
合同负债	上海守艺人商贸有限公司	52.83
合同负债	武汉复智房地产开发有限公司	38.93
合同负债	商盟商务服务有限公司	35.53
合同负债	贵州夜郎古酒庄有限公司	54.05
长期应付款	株式会社IDERA Capital Management	1.96
长期应付款	株式会社Club Med	7,613.52

九、发行人主要或有事项

（一）对外担保情况

截至2025年12月31日，发行人对外担保余额320,886.00万元，占同期末总资产的比重为2.79%，净资产的比重为9.71%，均为公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。对外担保明细如下表所示：

表 6-83：发行人对外担保明细

单位：万元

担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
豫园股份之地产子公司	为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保	否	320,886.00	保证担保	至借款人办妥所购房屋的房地产权属证书之日止
合计	-	-	**320,886.00**	-	-

（二）未决诉讼和仲裁情况

1、发行人及子公司未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在单起诉讼、仲裁标的金额占发行人最近一年净资产5%以上，或者结果可能对本期债券发行具有重大不利影响且构成实质性法律障碍的未决或者可预见的重大诉讼或仲裁情况。

（三）其他或有事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他需披露的或有事项。

十、发行人受限资产情况

截至2025年12月31日，发行人受限资产类别账面价值合计10,331,366.33万元，受限资产金额合计4,996,100.32万元，受限资产金额占发行人总资产的比例为43.49%，占发行人净资产的比例为151.14%。

表6-84：截至2025年末发行人所有权和使用权受到限制的资产情况

单位：万元

受限资产类别	该类别资产账面价值	受限资产金额	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例	受限原因	抵押/质权人	受限制截止日
货币资金	1,105,062.49	460,924.28	41.71%	1、受限制的预售物业款为人民币5.67亿元。物业开发与销售业务项目公司需要将部分预售物业款存放于指定银行账户，存放于该账户的预售物业款只可在预先获得有关地方政府管理部门和贷款银行的批准下，用作缴付建筑工程款项及缴付税款等指定用途 2、上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司以其子公司裕海实业有限公司持有的折合人民币3.92亿元的定期存单提供质押，取得自上海银行借款 3、上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司以其子公司裕璟实业有限公司持有的折合人民币11.19亿元的定期存单提供质押，取得自上海银行、上海农村商业银行、大连银行、兴业银行借款 4、上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司以其子公司Alpha Yu B.V.持有的人民币5.71亿元的定期存单提供质押，取得自上海农村商业银行、大连银行借款 5、其他各项履约保证金、承兑汇票保证金、银行保函保证金、借款保证金等合计人民币19.61亿元	上海银行等	预收房款监管将根据施工进度逐步释放
存货	3,499,406.70	1,384,071.67	39.55%	借款抵押		受限资产对应有息债务的最长期限至2037年

受限资产类别	该类别资产账面价值	受限资产金额	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例	受限原因	抵押/质权人	受限制截止日
固定资产	282,428.56	185,959.94	65.84%	借款抵押		受限资产对应有息债务的最长期限至2028年
无形资产	119,565.65	39,883.47	33.36%	借款抵押		受限资产对应有息债务的最长期限至2028年
在建工程	9,458.67	171.41	1.81%	借款抵押		受限资产对应有息债务的最长期限至2029年
投资性房地产	2,814,328.01	1,832,842.33	65.13%	借款抵押		受限资产对应有息债务的最长期限至2035年
长期股权投资	1,391,594.39	328,913.84	23.64%	1、截至2025年12月31日，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司将所持的20%的股权为取得上海银行的借款提供质押 2、截至2025年12月31日，上海闵光房地产开发有限公司将所持的宁波星馨房地产开发有限公司60%的股权为取得宁波星馨对浙商银行的借款提供质押 3、截至2025年12月31日，上海菇本食品有限公司将所持的如意情生物科技有限公司的55.5%股权为取得平安银行的借款提供质押 4、截至2025年12月31日，上海豫园美丽健康管理（集团）有限公司将所持的复星津美（上海）化妆品有限公司的74.93%股权为取得对招商银行的借款提供质押 5、截至2025年12月31日，上海复地真源实业发展有限公司将所持的佛山禅曦房地产开发有限公司的100%股权为取得佛山农商行的借款提供质押 6、截至2025年12月31日，上海豫钺实业发展有限公司将所持的上海复祐实业发展有限公司的99.9%股权为上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司取得浙商资产管理股份有限公司的借款提供质押	上海银行等	受限资产对应有息债务的最长期限至2040年

受限资产类别	该类别资产账面价值	受限资产金额	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例	受限原因	抵押/质权人	受限制截止日
				7、截至2025年12月31日，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司将所持的上海豫钺实业发展有限公司的54.68%股权为取得上海湘建复豫企业管理合伙企业（有限合伙）的借款提供质押 8、截至2025年12月31日，长沙复盈房地产开发有限公司将所持的成都复蜀置业发展有限公司的100%股权为取得成都农村商业银行的借款提供质押 9、截至2025年12月31日，上海复地真金实业发展有限公司将所持的天津复地鑫宏置业发展有限公司的10%股权为天津复地鑫宏置业发展有限公司取得的借款提供质押 10、Godo Kaisha Napier Investments将所持的Napier Tokutei Mokuteki Kaisha及Godo Kaisha Kiroro Resort的100%股权为Napier Tokutei Mokuteki Kaisha取得法国兴业银行的借款提供质押 11、截至2025年12月31日，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司将所持的上海新元房地产开发经营有限公司的100%股权为取得中国中信金融资产管理股份有限公司的借款提供质押 12、截至2025年12月31日，上海复毓投资有限公司将所持的武汉复星汉正街房地产开发有限公司的100%股权为取得中信银行股份有限公司武汉分行的借款提供质押 13、截至2025年12月31日，上海复地产业发展集团有限公司将所持的天津湖滨广场置业发展有限公司的1%股权为取得天津信悦里企业管理合伙企业（有限合伙）的借款提供质押 14、截至2025年12月31日，上海复地复赢实业发展有限公司将所持的三亚复棠投资有限公司的70%股权为取得深圳川达资		

受限资产类别	该类别资产账面价值	受限资产金额	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例	受限原因	抵押/质权人	受限制截止日
				本管理有限公司的借款提供质押		
交易性金融资产	287,216.28	282,101.51	98.22%	1、截至2025年12月31日，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司将所持的重庆农村商业银行股票为取得招商银行股份有限公司上海分行借款提供质押 2、截至2025年12月31日，上海豫赢企业管理有限公司将所持的上海百联集团股份有限公司股票为取得中信证券股份有限公司借款提供质押 3、截至2025年12月31日，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司将所持的上海泰康保险集团股份有限公司股份为取得杭州工商信托股份有限公司借款提供质押	招商银行等	受限资产对应有息债务的最长期限至2027年
其他流动资产	822,305.58	481,231.87	58.52%	截至2025年12月31日，上海复祐实业发展有限公司将所持有的上海豫芸实业发展有限公司47.76亿其他流动资产为上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司取得浙商资产管理股份有限公司的借款提供质押	浙商资产管理股份有限公司	受限资产对应有息债务的最长期限至2027年
合计	**10,331,366.33**	**4,996,100.32**	**48.36%**			

十一、发行人海外投资情况

截至2025年末，发行人在海外主要投资情况如下：

Alpha Yu B.V.成立于2018年12月10日，注册地址：Herikerbergweg 238, 1101 CM Amsterdam，注册资本：100欧元。2019年Alpha Yu B.V.投资控股了珠宝学院及珠宝鉴定品牌IGI。截至2025年末，Alpha Yu B.V.资产总额为人民币7.97亿元，净资产为人民币7.89亿元。

裕海实业有限公司成立于2004年11月24日，注册办事处地址：香港皇后大道东183号合和中心54楼，注册资本：港币800万元，经营范围：进出口贸易、实业投资及相关业务。截至2025年末，裕海实业有限公司资产总额为人民币46.38亿元，净资产为8.66亿元。

十二、发行人金融衍生品、大宗商品期货、结构性理财产品投资情况

（一）衍生产品交易情况

发行人除了参与同公司正常经营业务相关的有效对冲交易业务以及黄金租赁业务外，没有参与大宗商品期货及其他衍生产品的投资。发行人参与的同公司正常经营业务相关的衍生产品为黄金T+D和黄金远期业务。

黄金T+D延期交易业务是以保证金方式进行交易，会员及客户可以选择合约交易日当天交割，也可以延期至下一个交易日进行交割，同时引入延期补偿费机制来平抑供求矛盾的一种现货交易模式。在预期黄金价格上涨时公司通过适当买入（多头）操作，锁定原材料价格成本；并在预期黄金价格下跌时通过适当卖出（空头）操作，降低因黄金价格下降带来的经营风险，以平滑经营业绩。

表6-85：近三年末发行人黄金T+D情况汇总表

日期	黄金T+D多仓（KG）	合约价值（万元）	黄金T+D空仓（KG）	合约价值（万元）
2023年末	5,863.30	281,198.00	590.60	28,324.59
2024年末	6,573.50	404,284.82	169.40	10,418.61
2025年末	3,922.00	381,973.63	137.60	13,400.59

黄金远期合约：是指买卖双方根据双方商定的价格，在稍后的一段日期里买卖一定数量的黄金的责任和义务；最小交易单位：100oz；交易方式：黄金远期买入及黄金远期卖出；交割方：合约以美元标价，到期计算美元价格的差额，清算成人民币后交割；持有目的：远期做多（黄金租赁部分销售买回时），黄金价格无论上涨还是下跌均不会对企业的成本造成影响，即达到了对冲交易锁定成本的目的，此外，远期做多可以使公司在资金紧张的情况下完成原有安排部署从而锁定价格；远期卖出，买入黄金现货的同时锁定卖出价格从而保证正常的销售毛利，完成对冲交易，锁定成本（在黄金租赁额度用完时使用）。

（二）重大投资理财产品情况

截至本募集说明书签署之日，公司无重大理财产品投资情况。

十三、发行人其他债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人除本期超短期融资券之外，已获取13亿元

资产担保债务融资工具批复（已发行完毕）、40亿元中期票据批复（剩余额度11亿元）、12.13亿元小公募批复（已发行12亿）、40亿元短期融资券批复（剩余额度40亿元）。

十四、其他需要说明的重要事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重大财务不利变化。

第七章　发行人资信情况

一、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至2025年12月31日，发行人获得主要银行授信额度合计655.29亿元，已使用额度391.25亿元，尚未使用的授信额度264.04亿元。具体授信及使用情况如下：

表7-1：截至2024年末发行人的银行授信情况

单位：亿元

序号	合作机构	授信总额	已占用	可用授信
1	农业银行	59.56	39.62	19.95
2	浦发银行	53.70	23.72	29.98
3	兴业银行	44.50	26.83	17.67
4	中国银行	41.54	32.48	9.06
5	上海农商行	31.47	28.88	2.60
6	上海银行	42.62	17.48	25.14
7	浙商银行	27.10	20.10	7.00
8	工商银行	27.94	15.98	11.95
9	招商银行	28.10	21.99	6.11
10	建设银行	23.95	15.47	8.48
11	其他	274.83	148.73	126.10
合计		655.29	391.25	264.04

二、发行人债务违约记录

发行人及重要子公司近三年未发生债务违约情况;截至本募集说明书签署日，发行人没有借款人逃废债信息，没有被起诉信息，没有借款人欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息，没有未结清信用证信息。

三、发行人债券偿付情况

截至本募集说明书签署日，发行人债券偿付历史情况如下：

表7-2：发行人债券偿付情况

单位：亿元

债券类别	债券简称	发行规模	期限	发行日	到期日	票面利率	是否到期
公司债	09 豫园债	5	5 年	2009/7/17	2014/7/17	5.90%	已兑付
	10 豫园债	5	5 年	2010/12/22	2015/12/22	5.90%	已兑付
	12 豫园 01	5	5 年	2013/6/17	2018/6/17	5.20%	已兑付
	18 豫园 01	20	5 年	2018/11/23	2023/11/26	4.97%	已兑付
	19 豫园 01	6	5 年	2019/11/27	2024/11/27	4.95%	已兑付
	20 豫园 01	19	5 年	2020/2/20	2025/2/20	5.20%	已兑付
	20 豫园 03	13	2+1 年	2020/8/26	2022/8/27	3.80%	已兑付
	20 豫园 S4	3	1 年	2020/8/26	2021/8/27	3.28%	已兑付
	21 豫园 01	5	2 年	2021/7/22	2023/7/23	4.10%	已兑付
	22 豫园 01	5.5	2+1 年	2022/3/18	2025/3/21	4.95%	已兑付
	25 豫园 01	6	1+1 年	2025/3/7	2027/3/10	4.84%	未到期
	25 豫园 02	4	1+1 年	2025/4/17	2027/4/18	4.00%	未到期
	25 豫园 03	2	2+1 年	2025/4/17	2028/4/18	4.90%	未到期
短期融资券	08 沪豫园 CP01	4	1 年	2008/3/3	2009/3/4	7.05%	已兑付
	15 沪豫园 CP001	10	1 年	2015/5/14	2016/5/18	3.70%	已兑付
	16 沪豫园 CP001	10	1 年	2016/11/24	2017/11/28	3.40%	已兑付
	18 豫园商城 CP001	10	1 年	2018/3/12	2019/3/14	5.49%	已兑付
	19 豫园商城 CP001	10	1 年	2019/10/9	2020/10/11	3.62%	已兑付
超短期融资券	20 豫园商城 SCP001	10	125 天	2020/5/12	2020/9/16	2.20%	已兑付
	21 豫园商城 SCP001	10	119 天	2021/1/20	2021/5/21	3.35%	已兑付
	21 豫园商城 SCP002	10	90 天	2021/5/17	2021/8/17	2.99%	已兑付
	21 豫园商城 SCP003	10	153 天	2021/8/11	2022/1/13	3.28%	已兑付
	21 豫园商城 SCP004	8	145 天	2021/11/24	2022/4/20	3.40%	已兑付
	22 豫园商城 SCP001	16	90 天	2022/1/12	2022/4/12	3.35%	已兑付
	22 豫园商城 SCP002	16	120 天	2022/2/18	2022/6/22	3.60%	已兑付
	22 豫园商城 SCP003	15	179 天	2022/4/14	2022/10/14	3.97%	已兑付
	22 豫园商城 SCP004	16	177 天	2022/6/13	2022/12/9	4.19%	已兑付
	23 豫园商城 SCP001	5.3	180 天	2023/6/15	2023/12/16	5.45%	已兑付
	23 豫园商城 SCP002	6	175 天	2023/9/14	2024/3/11	5.30%	已兑付
	23 豫园商城 SCP003	3	175 天	2023/10/16	2024/4/10	5.50%	已兑付
	23 豫园商城 SCP004	3.6	180 天	2023/12/13	2024/6/11	5.70%	已兑付
	24 豫园商城 SCP001	6	180 天	2024/3/4	2024/9/2	4.70%	已兑付

债券类别	债券简称	发行规模	期限	发行日	到期日	票面利率	是否到期
	24 豫园商城 SCP002	8.6	150 天	2024/3/15	2024/8/15	4.85%	已兑付
	24 豫园商城 SCP003	6	270 天	2024/7/12	2025/4/11	3.80%	已兑付
	24 豫园商城 SCP004	3	170 天	2024/8/1	2025/1/22	3.93%	已兑付
	24 豫园商城 SCP005	3	178 天	2024/8/19	2025/2/14	4.10%	已兑付
	24 豫园商城 SCP006	3	175 天	2024/9/20	2025/3/17	4.20%	已兑付
	24 豫园商城 SCP007	3	270 天	2024/10/29	2025/7/27	4.98%	已兑付
	25 豫园商城 SCP001	3	180 天	2025/1/14	2025/7/14	4.45%	已兑付
	25 豫园商城 SCP002	3	210 天	2025/1/23	2025/8/22	4.74%	已兑付
	25 豫园商城 SCP003	3	220 天	2025/3/14	2025/10/23	4.50%	已兑付
	25 豫园商城 SCP004	6	230 天	2025/3/31	2025/11/17	4.40%	已兑付
	25 豫园商城 SCP005	3	150 天	2025/9/12	2026/2/12	3.00%	已兑付
	25 豫园商城 SCP006	3	240 天	2025/11/21	2026/7/22	3.00%	未到期
	26 豫园商城 SCP001	3	240 天	2026/1/23	2026/9/23	4.00%	未到期
	26 豫园商城 SCP002	3	180 天	2026/5/12	2026/11/9	4.30%	未到期
中期票据	11 沪豫园 MTN1	3	5 年	2011/11/15	2016/11/17	6.64%	已兑付
	12 沪豫园 MTN1	5	5 年	2012/7/4	2017/7/6	5.29%	已兑付
	16 豫园商城 MTN001	4.2	3 年	2016/3/23	2019/3/25	3.50%	已兑付
	17 豫园商城 MTN001	9.8	3 年	2017/11/16	2020/11/20	5.68%	已兑付
	18 豫园商城 MTN001	10	3 年	2018/4/25	2021/4/27	5.60%	已兑付
	18 豫园商城 MTN002	10	3 年	2018/9/11	2021/9/13	5.50%	已兑付
	19 豫园商城 MTN001	10	3 年	2019/7/16	2022/7/18	4.53%	已兑付
	20 豫园商城 MTN001	10	3 年	2020/7/22	2023/7/24	3.94%	已兑付
	21 豫园商城 MTN001	10	2+1 年	2021/1/18	2023/2/24	4.00%	已兑付
	21 豫园商城 MTN002	13	2+1 年	2021/4/9	2023/6/7	4.12%	已兑付
	21 豫园商城 MTN003	7	2 年	2021/9/7	2023/9/9	4.20%	已兑付
	21 豫园商城 MTN004	5	3 年	2021/10/13	2023/10/15	4.70%	已兑付

债券类别	债券简称	发行规模	期限	发行日	到期日	票面利率	是否到期
	25 豫园商城 MTN001	5	1+1 年	2025/5/21	2027/5/22	3.90%	未到期
	25 豫园商城 MTN002	5	1+1 年	2025/6/5	2027/6/6	3.70%	未到期
	25 豫园商城 MTN003B	3	2+1 年	2025/7/3	2028/7/4	4.00%	未到期
	25 豫园商城 MTN003A	3	1+1 年	2025/7/3	2027/7/4	3.40%	未到期
	25 豫园商城 MTN004B	4	2+1 年	2025/8/8	2028/8/11	3.60%	未到期
	25 豫园商城 MTN004A	2	1+1 年	2025/8/8	2027/8/11	3.30%	未到期
	25 豫园商城 MTN005	5	1+1 年	2025/10/21	2027/10/22	3.20%	未到期
	26 豫园商城 MTN001	2	1+1 年	2026/1/8	2028/1/9	3.90%	未到期
定向工具	24 豫园商城 PPN001（资产担保）	3.6	101 天	2024/7/1	2024/10/11	3.60%	已兑付
	24 豫园商城 PPN002（资产担保）	9.4	3 年	2024/8/13	2027/8/14	4.30%	未到期
	24 豫园商城 PPN003（资产担保）	3.6	3 年	2024/10/17	2027/10/18	4.38%	未到期

截至本募集说明书签署之日，发行人未出现过已发行债务融资工具本息到期未偿付情形。

四、其他资信重要事项

无。

第八章 本期超短期融资券信用增进情况

本期超短期融资券无信用增进。

第九章　税务事项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本“税务事项”是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本“税务事项”中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳的下列税项不与债务融资工具的各项支出构成抵销。

一、增值税

《中华人民共和国增值税法》自2026年1月1日起施行。根据《中华人民共和国增值税法》规定，销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人属于在境内发生应税交易；单位和个人无偿转让金融商品视同应税交易。上述交易均应当依照法律规定缴纳增值税。

根据《财政部、税务总局关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》（财政部、税务总局公告2025年第4号），自2025年8月8日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。前述金融债券，是指依法在中华人民共和国境内设立的金融机构法人在全国银行间和交易所债券市场发行的、按约定还本付息并由金融机构持有的有价证券。

投资人认购本期债券的利息收入应缴纳的增值税以税务机关认定为准。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对超短期融资券在全国银行间债券市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的上述税项不与超短期融资券的各项支出构成抵销，上述税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。

第十章　主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以将其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持

有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过1/3本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的5个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少2名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征

集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章 信息披露安排

一、信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2023版）》及相关法律法规，制定了《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》，真实、准确、完整、及时、公平的披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（二）信息披露管理机制

董事会办公室为负责本公司信息披露的常设机构，为信息披露事务管理部门。融资管理部（原资金管理部）负责人为银行间债券市场债务融资工具信息披露事务负责人。公司财务部门、对外投资部门及其他相关职能部门和公司控股子公司应密切配合信息披露事务管理部门及信息披露事务负责人，确保公司定期信息披露和非定期信息披露的信息披露规则及时进行。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

（三）信息披露事务负责人

本公司的信息披露事务负责人为：

姓名：邹超

职务：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司执行总裁、CFO

电话：021-23029999

电子邮件：treasury@yuyuantm.com.cn

联系地址：上海市黄浦区复兴东路2号

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

二、信息披露安排

本公司将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2023版）》等文件的相关规定，在本期债务融资工具发行、存续和兑付期间，切实履行信息披露义务。信息的披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、

媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2023版）》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系（2021版）》要求。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

（一）发行文件的信息披露

本公司在本次超短期融资券发行日至少1个工作日前，通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所或中国银行间市场交易商协会认可的信息披露服务平台网站向全国银行间债券市场披露如下文件：

1、上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2026年度第三期超短期融资券募集说明书；

2、上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2026年度第三期超短期融资券法律意见书；

3、上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司近三年经审计的合并及母公司财务报告及最近一期未经审计的合并及母公司财务报表；

4、中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

（二）存续期内定期报告的信息披露

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在本期超短期融资券存续期间，通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所或中国银行间市场交易商协会认可的信息披露服务平台网站向全国银行间债券市场定期披露以下信息：

1、公司应当在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、公司应当在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；

3、公司应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外监

管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道、媒体上的时间。

（三）存续期内重大事项的信息披露

公司在本期超短期融资券存续期间，向市场公开披露可能影响本期超短期融资券投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、企业1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、企业发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员

涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本金兑付和付息事项

发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，在境内同时披露。

第十二章　持有人会议机制

一、会议的目的与效力

（一）【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：上海农村商业银行股份有限公司

联络人姓名：骆娅丹、李浩

联系方式：021-60116378

联系地址：上海市黄浦区中山东二路70号

邮箱：lih3@shrcb.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1.发行人；

2.增进机构；

3.受托管理人；

4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1.发行人未按照约定按期[3]足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

[3] 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

2.发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3.发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4.单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；

4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；

5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；

6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8.发行人进行重大债务重组；

9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

发行人披露上述事项的，披露之日起15个工作日内无人提议或提议的投资人未满足10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提

议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至召集人联络邮箱或通过“NAFMII综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1.发行人或承继方控股股东、实际控制人；

2.发行人或承继方合并范围内子公司；

3.本期债务融资工具承继方、增进机构；

4.其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在

表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章　投资人保护条款

1、控制权变更条款

1.1触发情形

按照《公司法》等相关法律法规规定，结合企业实际情况，根据上海市锦天城律师事务所在法律意见书中认定和发行人在募集说明书中确认，发行人的控股股东为上海复星高科技（集团）有限公司，实际控制人为郭广昌。在本期债务融资工具存续期内，因实际控制人变更，且在上述控制权变更情形发生之日起半年内信用评级级别发生下调。

1.2处置程序

如果第1.1条中的触发情形发生，应立即启动如下保护机制：

（一）信息披露

1.2.1发行人应在下列控制权变更信息披露事项发生之日起2个工作日内，及时披露控制权变更事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，并持续披露控制权变更的有关事项：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就控制权变更事项形成决议时；

（2）有关各方就控制权变更事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事或者高级管理人员知悉控制权变更事项发生并有义务进行报告时；

（4）收到相关主管部门决定或通知时。

（二）救济与豁免机制

1.2.2发行人应在下列事项发生之日起2个工作日内，予以披露（披露内容包括但不限于触发情形及发生时间等），并书面通知主承销商。

（1）信用评级下调或展望调为负面时。

（2）第1.1条中约定的触发情形实际发生时。

1.2.3本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）应在2个工作日内发布召开持有人会议的公告，并在发布公告后15个工作日内按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》召开债务融资工具持有人会议。

1.2.4发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反承诺。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反承诺；

有条件豁免本期债务融资工具违反承诺，即持有人会议可就以下救济措施进行表决，持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施，持有人会议应就每项议案逐项表决。发行人应按持有人会议全部有效决议采取对应救济措施，则豁免本期债务融资工具违反约定：

（i）发行人对本期债务融资工具增加担保；

（ii）发行人提高300BP的票面利率（自持有人会议决议生效日的下一付息日起）；

（iii）其他；

1.2.5出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的2/3以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的3/4以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。持有人会议有效决议给予一项或多项救济措施的，发行人应无条件全部接受，并于持有人会议决议生效之日起30个工作日内完成相关法律手续（如有）。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

1.2.6如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的2/3以上，视同未获得豁免，本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。如果持有人会议的全部议案均未得到出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的3/4以上通过，视同未获得豁免，本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。发行人应根据持有人会议决议及本募集说明书约定，于持有人会议表决截止日次一工作日，披露持有人会议关于其未获得豁免，本期债务融资工具本息在持有人会议表决截止日次一日立即到期应付的情况及后续安排。

1.2.7持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》对持有人会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

1.2.8持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在30个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日或未执行有效救济措施次一日立即到期应付。

1.2.9持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在约定时间内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施，召集人应当在上述情况发生后的次一工作日披露相关情况，发行人应当在上述情况发生后的次一工作日披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

发行人触发上述条款，按照约定的保护机制履行完毕救济豁免程序，本期债务融资工具提前到期应付的，后续不再触发投资人保护条款。发行人发行本期债务融资工具，主承销商承销本期债务融资工具，以及凡通过认购、交易、受让、继承、承继或者其他合法方式取得并持有本期债务融资工具的投资者，均视为已同意及接受上述约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。持有人会议的召开应不违反《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》的相关规定。

第十四章　违约、风险情形及处置

一、违约事件

（一）以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1.在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

1.1【宽限期条款】：

发行人在上述情形发生之后有【10】个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮【50】BP计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次1个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次1个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2.因发行人触发本募集说明书中第十三章“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3.在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4.本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在；

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间

的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1.发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；

2.注销方案表决生效后，**发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议**；注销协议应明确注销流程和时间安排；**不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续**；

3.发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4.发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5.发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

七、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况

1.自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2.国际、国内金融市场风险事故的发生；

3.交易系统或交易场所无法正常工作；

4.社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（二）不可抗力事件的应对措施

1.不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2.发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1.任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交上海仲裁委员会根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

2.各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章　本次超短期融资券发行有关机构

一、发行人

名称：　　上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
注册地址：　　上海市黄浦区复兴东路2号1幢111室
法定代表人：　　黄震
注册资本：　　人民币3,891,208,383.00元
联系地址：　　上海市黄浦区复兴东路2号1201室
联系人：　　邹超
电话：　　021-23029999
传真：　　021-23028593
邮政编码：　　200010

二、主承销团

1、主承销商、簿记管理人

名称：　　上海农村商业银行股份有限公司
地址：　　上海市黄浦区中山东二路70号
法定代表人：　　徐力
联系人：　　骆娅丹、李浩
电话：　　021-61899095、021-60116378
传真：　　021-50105161

2、联席主承销商

名称：　　上海银行股份有限公司
地址：　　上海市黄浦区中山南路688号
法定代表人：　　顾建忠
联系人：　　姚金萍
电话：　　021-31916511
传真：　　021-68476101

3、联席主承销商

名称：　　中国国际金融股份有限公司
地址：　　北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27、28层
法定代表人：　　陈亮
联系人：　　李晓晨、张聪之、陈小东、张春辉、张佳妮、戴亦杰、史翰东
电话：　　010-65051166
传真：　　010-65051156

三、托管人

名称：银行间市场清算所股份有限公司
注册地址：上海市黄浦区北京东路2号
法定代表人：马贱阳
联系人：发行岗
电话：021-63326662
传真：021-63326661
邮政编码：200010

四、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司
注册地址：北京市西城区金融大街乙17号
法定代表人：郭欠
联系人：发行部
电话：010-57896722、010-57896516
传真：010-57896726
邮政编码：100032

五、审计机构

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）
注册地址：上海市吴淞路619号604室静安区威海路755号25层
法定代表人：刘小虎
联系人：张炜
电话：021-52920000
传真：021-52921369
邮政编码：200041

六、发行人法律顾问

名称：上海市锦天城律师事务所
注册地址：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦11-12层
法定代表人：沈国权
联系人：楼春晗
电话：021-20511000

传真：021-20511999
邮政编码：200120

七、存续期管理机构

名称：上海农村商业银行股份有限公司
地址：上海市黄浦区中山东二路70号
法定代表人：徐力
联系人：骆娅丹、李浩
电话：021-61899095、021-60116378
传真：021-50105161

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

第十六章　备查文件及查询地址

一、备查文件

（一）关于上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司注册超短期融资券的注册通知书（中市协注〔2024〕SCP201号）；

（二）上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2026年度第三期超短期融资券募集说明书；

（三）上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2026年度第三期超短期融资券法律意见书；

（四）上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2023年、2024年、2025年经审计财务报告、2026年一季度财务报表；

（五）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人、主承销商。

发行人

名称：	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
地址：	上海市黄浦区复兴东路2号1201室
联系人：	邹超
电话：	021-23029999
传真：	021-23028593
邮政编码：	200010

主承销商

名称：	上海农村商业银行股份有限公司
地址：	上海市黄浦区中山东二路70号
法定代表人：	徐力
联系人：	骆娅丹、李浩
电话：	021-61899095、021-60116378

投资者可通过中国货币网（http://www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（http://www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文

件。

（以下无正文）

附录：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	（流动资产合计-存货）/流动负债合计×100%
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
EBITDA	利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销
利息保障倍数	EBITDA/利息支出
盈利能力指标	
毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%
净利润率	净利润/营业收入×100%
净资产收益率	净利润/平均所有者权益×100%
总资产收益率	净利润/平均资产总额×100%
经营效率指标	
存货周转率	营业成本/平均存货
总资产周转率	营业收入/平均资产总额
流动资产周转率	营业收入/平均流动资产总额
应收账款周转率	营业收入/平均应收账款

（本页无正文，为《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司2026年度第三期超短期融资券募集说明书》之盖章页）

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

2026 年 6 月 22 日