

# 海通证券股份有限公司关于 上海徐家汇商城股份有限公司首次公开发行股票之发行保荐书

本保荐机构及指定的保荐代表人已经根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）等有关法律、法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制定的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本发行保荐书，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

## 第一节 本次证券发行基本情况

### 一、本保荐机构名称

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”或“本保荐机构”）

### 二、本保荐机构指定保荐代表人及其保荐业务执业情况

本保荐机构指定许灿、潘晨担任上海徐家汇商城股份有限公司首次公开发行股票（以下简称“本次发行”）的保荐代表人。

许灿：男，自2000年起一直任职于海通证券股份有限公司投资银行部。曾主持或参与的项目包括：青岛黄海橡胶股份有限公司首次公开发行、中国海诚工程科技股份有限公司首次公开发行、天津天药药业股份有限公司发行可转换公司债券、威海华东数控股份有限公司首次公开发行、交通银行股份有限公司首次公开发行A股、新疆中泰化学股份有限公司2007年发行新股、上海电气集团股份有限公司首次公开发行A股暨换股吸收合并上海输配电股份有限公司等项目；曾担任新疆中泰化学股份有限公司2007年发行新股保荐代表人。本次作为上海徐家汇商城股份有限公司首次公开发行股票项目的签字保荐代表人具体负责该项目的保荐工作。

潘晨：女，自2001年起一直任职于海通证券股份有限公司投资银行部。曾担任北京海兰信数据科技股份有限公司创业板上市项目保荐代表人、新疆中泰化学股份有限公司2007年发行新股项目主办人，曾参与上海益民百货股份有限公司配股、泰豪科技股份有限公司增发、上海电气集团股份有限公司首次公开发行A股

暨换股吸收合并上海输配电股份有限公司项目等项目。本次作为上海徐家汇商城股份有限公司首次公开发行股票项目的签字保荐代表人具体负责该项目的保荐工作。

### 三、本保荐机构指定的项目协办人及项目组其他成员

#### (一) 项目协办人及其保荐业务执业情况

本保荐机构指定张玉剑为本次发行的项目协办人。

张玉剑，男，自2006年起从事投资银行业务，一直任职于海通证券股份有限公司投资银行部。曾参与交通银行股份有限公司首次公开发行、上海电气集团股份有限公司首次公开发行A股暨换股吸收合并上海输配电股份有限公司、天津天药药业股份有限公司发行可转换公司债券、中国海诚工程科技股份有限公司首次公开发行、威海华东数控股份有限公司首次公开发行、新疆中泰化学股份有限公司2007年发行新股等项目。本次作为上海徐家汇商城股份有限公司首次公开发行股票项目协办人协助保荐代表人履行相关职责。

#### (二) 项目组其他成员

本次发行项目组的其他成员包括顾峥、苏海燕、彭博、张子慧。

### 四、本次保荐的发行人情况

发行人：上海徐家汇商城股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“徐家汇股份”）

英文名称：Shanghai Xujiahui Commercial Co., Ltd.

注册资本：34,576.30 万元

法定代表人：高云颂

成立日期：1993 年 1 月 4 日

住所：上海市肇嘉浜路 1068 号

邮政编码：200030

电话：021-64269999

传真：021-64269768

电子信箱：xjh @xjh-sc.com

经营范围：百货、针纺织品、工艺美术品、劳防用品、日用杂货、五金交电、摩托车、电器机械及器材、电子计算机及配件、通信设备、仪器仪表、计

算衡器具、金属材料、木材、建筑装潢材料销售，经济信息咨询，中药、旅游品、寄售进口烟，烟、酒、食品、副食品、粮油及制品、音像制品零售，录像制品出租，医疗器械（涉及许可经营的凭许可证经营）。

## 五、本次发行概况

（一）发行类型：人民币普通股（A股）

（二）每股面值：1.00元

（三）发行股数：不超过7,000万股

（四）发行前每股净资产：2.50元（按照2010年12月31日经审计的归属于母公司所有者权益除以本次发行前总股本计算）

（五）发行方式：采用网下向询价对象配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式

（六）发行对象：符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

（七）承销方式：余额包销

## 六、保荐机构与发行人关联关系情况的说明

经核查，本保荐机构保证与发行人之间不存在下列可能影响公正履行保荐职责的情形：

（一）本保荐机构及其控股股东、实际控制人、重要关联方持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份；

（二）发行人及其控股股东、实际控制人、重要关联方持有本保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份；

（三）本保荐机构指定的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员拥有发行人权益、在发行人任职等可能影响公正履行保荐职责的情形；

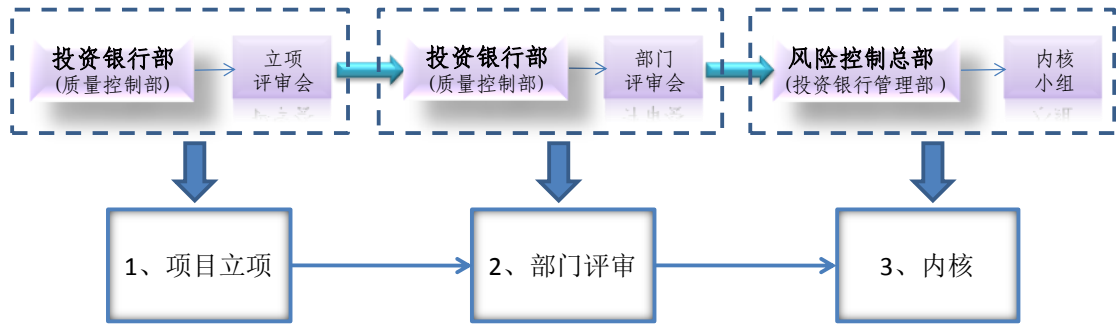
（四）本保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方相互提供担保或融资等情况。

除上述以外，本保荐机构与发行人之间亦不存在其他关联关系。

## 七、保荐机构内部审核程序和内核意见

### (一) 内部审核程序简介

海通证券对本次发行项目的内部审核经过了项目立项、部门评审及内核三个阶段，其流程如下图所示：



#### 1、项目立项

投资银行部以保荐项目立项评审会（以下简称“立项评审会”）方式对保荐项目进行审核，评审会委员依据其独立判断对项目进行表决，决定项目是否批准立项。

#### 2、部门评审

投资银行部以保荐项目部门评审会（以下简称“部门评审会”）方式对保荐项目进行审核，评审会委员依据其独立判断对项目进行表决，是否提交海通证券内核。

#### 3、内核

风险控制总部对保荐项目进行实质性和合规性的全面判断，海通证券内核小组通过召开内核会议决定是否向中国证监会推荐保荐对象发行证券，内核委员均依据其专业判断独立发表意见并据以投票表决。

具体程序如下：

首先，由投资银行部下设的质量控制部对本次发行项目进行前期跟踪，与项目组就重大问题进行了沟通，然后安排本次发行项目提交投资银行部立项，投资银行部以保荐项目立项评审会形式对本次发行项目进行审核，评审会委员依据其

独立判断对项目进行表决，决定批准本次发行项目立项。

其次，质量控制部对本次发行项目进行持续跟踪，通过现场核查、专项沟通、问题诊断等形式控制项目运作风险，然后安排本次发行项目提交投资银行部部门评审，投资银行部以保荐项目部门评审会形式对本次发行项目进行审核，评审会委员依据其独立判断对项目进行表决，决定本次发行项目提交海通证券内核。

最后，海通证券风险控制总部对本次发行项目进行实质性和合规性的全面审核，由风险控制总部提交海通证券内核小组，内核委员均依据其专业判断独立发表意见并进行投票表决。

## **（二）内核小组意见**

2008年3月21日，本保荐机构内核小组就上海徐家汇商城股份有限公司申请首次公开发行股票项目召开了内核会议。项目负责人先向内核委员会汇报了项目的基本情况及存在的主要问题与风险，随后内核委员就申请文件存在的法律、财务等问题向项目负责人提问，项目负责人进行答辩。答辩结束后，内核委员对该项目进行表决。

海通证券内核小组经过无记名投票表决，认为发行人本次发行申请文件符合有关法律、法规和规范性文件中关于首次公开发行股票的相关要求，同意推荐。

## 第二节 保荐机构承诺事项

### 本保荐机构承诺：

一、本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，同意推荐发行人证券发行上市，并据此出具本发行保荐书。

### 二、本保荐机构通过尽职调查和对申请文件的审慎核查：

（一）有充分理由确信徐家汇股份符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定；

（二）有充分理由确信徐家汇股份申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（三）有充分理由确信徐家汇股份及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

（四）有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

（五）保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对徐家汇股份申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

（六）保证保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（七）保证对徐家汇股份提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

（八）自愿接受中国证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》采取的监管措施。

### 第三节 对本次证券发行的推荐意见

#### 一、本次证券发行履行的决策程序

本保荐机构对徐家汇股份本次发行履行决策程序的情况进行了逐项核查。经核查，本保荐机构认为，徐家汇股份本次发行已履行了《公司法》、《证券法》及《首次公开发行股票并上市管理办法》等中国证监会规定的决策程序，具体情况如下：

##### （一）董事会审议过程

2007年9月28日，发行人以现场方式召开了第二届董事会第七次会议，会议审议并通过了《关于首次公开发行人民币普通股股票并上市的议案》、《关于募集资金用途及可行性的议案》、《关于本次发行前滚存利润由新老股东共享的议案》、《关于公司章程（上市修订草案）的议案》等与本次发行有关的议案。

2008年9月19日，发行人以现场方式召开了第三届董事会第三次会议，会议审议并通过了《关于延长首次公开发行人民币普通股股票并上市决议有效期的议案》，同意将2007年第三次临时股东大会通过的关于首次公开发行人民币普通股股票并上市的决议有效期延长18个月，并将该议案提交发行人2008年第一次临时股东大会审议。

2010年2月12日，发行人以现场方式召开了第三届董事会第六次会议，会议审议并通过了《关于延长首次公开发行人民币普通股股票并上市决议有效期的议案》，同意将2007年第三次临时股东大会通过的关于首次公开发行人民币普通股股票并上市的决议有效期延长至2010年12月31日，并将该议案提交发行人2009年度股东大会审议。

2010年11月19日，发行人以现场方式召开了第三届董事会第八次会议，会议审议并通过了《关于延长首次公开发行人民币普通股股票并上市决议有效期的议案》，同意将2007年第三次临时股东大会通过的关于首次公开发行人民币普通股股票并上市的决议有效期延长至2011年12月31日，并将该议案提交发行人2010年度第一次临时股东大会审议。

##### （二）股东大会审议过程

2007年10月21日,发行人以现场方式召开了2007年第三次临时股东大会,会议审议并通过了《关于首次公开发行人民币普通股股票并上市的议案》、《关于募集资金用途及可行性的议案》、《关于本次发行前滚存利润由新老股东共享的议案》、《关于公司章程(上市修订草案)的议案》等与本次发行有关的议案。

2008年10月12日,发行人以现场方式召开了2008年第一次临时股东大会,会议审议并通过了《关于延长首次公开发行人民币普通股股票并上市决议有效期的议案》,同意将2007年第三次临时股东大会通过的关于首次公开发行人民币普通股股票并上市的决议有效期延长18个月。

2010年3月13日,发行人以现场方式召开了2009年度股东大会,会议审议并通过了《关于延长首次公开发行人民币普通股股票并上市决议有效期的议案》,同意将2007年第三次临时股东大会通过的关于首次公开发行人民币普通股股票并上市的决议有效期延长至2010年12月31日。

2010年12月12日,发行人以现场方式召开了2010年度第一次临时股东大会,会议审议并通过了《关于延长首次公开发行人民币普通股股票并上市决议有效期的议案》,同意将2007年第三次临时股东大会通过的关于首次公开发行人民币普通股股票并上市的决议有效期延长至2011年12月31日。

### **(三) 保荐机构意见**

经本保荐机构核查,上述董事会、股东大会的召集和召开程序、召开方式、出席会议人员的资格、表决程序和表决内容符合《公司法》、《证券法》、《首次公开发行股票并上市管理办法》及发行人《公司章程》的相关规定,表决结果均为合法、有效。发行人本次发行已经依其进行阶段取得了法律、法规和规范性文件所要求的发行人内部批准和授权,本次发行尚须中国证监会核准。

## **二、本次证券发行符合《证券法》规定的发行条件**

本保荐机构对发行人符合《证券法》关于公开发行新股条件的情况进行了逐项核查。经核查,本保荐机构认为发行人本次发行符合《证券法》规定的发行条件,具体情况如下:

### **(一) 发行人具备健全且运行良好的组织机构。**

发行人已建立了股东大会、董事会、监事会和独立董事制度,上述制度符合



相关法律、法规和规范性文件的规定。公司股东大会、董事会、监事会和独立董事能够严格按照《公司章程》等有关要求依法有效地履行职责；发行人已建立了经营所需的职能部门且运行良好。

## **（二）发行人具有持续盈利能力，财务状况良好。**

根据上海众华沪银会计师事务所有限公司于2011年1月19日出具的沪众会字(2011)第0386号《审计报告》，发行人连续三个会计年度盈利，2008年、2009年及2010年的营业收入分别为174,341.69万元、185,870.34万元及204,471.69万元；扣除非经常性损益前后较低的净利润分别为16,907.51万元、17,135.27万元及19,198.41万元。

发行人现有主营业务或投资方向能够保证可持续发展，经营模式和投资计划稳健，零售业市场前景良好，行业经营环境和市场需求不存在现实或可预见的重大不利变化。

## **（三）发行人最近三年财务会计文件无虚假记载，无其他重大违法行为。**

上海众华沪银会计师事务所有限公司于2011年1月19日出具的沪众会字(2011)第0386号《审计报告》，认为公司的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了公司2008年12月31日、2009年12月31日及2010年12月31日的财务状况以及2008年度、2009年度及2010年度的经营成果和现金流量。

根据各有权机构出具的证明文件，表明公司及下属子公司最近三年认真执行国家及地方有关法律法规，未发生有关违反法律法规的行为，未受到相关行政部门的处罚。

## **三、本次证券发行符合《首次公开发行股票并上市管理办法》规定的发行条件**

本保荐机构根据《首次公开发行股票并上市管理办法》对发行人及本次发行的相关条款进行了逐项核查。经核查，本保荐机构认为，发行人本次发行符合中国证监会关于首次公开发行股票的相关规定。本保荐机构的结论性意见及核查过程和事实依据的具体情况如下：

### **（一）发行人的主体资格**

## 1、核查内容

(1) 发行人设立时的政府批准文件、营业执照、工商登记档案、企业名称预先核准通知书、生产经营场地相关证明等；

(2) 发行人设立时的验资报告、资产评估报告；

(3) 上海市徐汇区环境保护局出具的证明，上海市徐汇区国家税务局、地方税务局出具的证明，上海市工商行政管理局出具的证明，上海市徐汇区社保中心出具的证明，上海市徐汇区房屋土地管理局出具的证明，上海市徐汇区质量技术监督局出具的证明；

(4) 发行人历次变更营业执照、历次备案公司章程及相关的工商登记文件；

(5) 发行人历次股东大会、董事会、监事会（以下简称“三会”）相关文件；

(6) 发行人最近三年的审计报告。

## 2、事实依据及结论性意见

(1) 上海徐家汇商城股份有限公司系于 2002 年 6 月经上海市人民政府《关于同意设立上海徐家汇商城股份有限公司的批复》（沪府体改审[2002]013 号）批准，由上海六百实业有限公司（以下简称“有限公司”）全体原有股东——上海市徐家汇商城（集团）有限公司、上海商投实业集团有限公司、上海祥龙物业管理有限公司、上海汇鑫投资经营有限公司、上海徐汇副食品有限公司 5 家法人及金国良等 37 名自然人作为发起人，由有限公司依法整体变更设立。根据安达信·华强会计师事务所出具的《审计报告》，有限公司截至 2001 年 12 月 31 日经审计的净资产为 16,082.00 万元，按 1:1 折为实收股本 16,082 万股，由有限公司原有股东按出资比例持有。安达信·华强会计师事务所对公司上述注册资本到位情况进行了审验，并出具了《验资报告》。公司于 2002 年 6 月 27 日取得上海市工商行政管理局核发的注册号为 3100001006934 的《企业法人营业执照》，设立时注册资本为 16,082 万元。

发行人自设立以来合法存续，不存在法律、法规、规范性文件以及公司章程规定的需要终止的情形。因此，发行人系依法设立且合法存续的股份有限公司。发行人系有限责任公司按原账面净资产值折股整体变更为股份有限公司，持续经营时间从有限责任公司成立之日起计算已满三年以上。

(2) 根据安达信·华强会计师事务所于 2002 年 6 月 25 日就发行人整体变更设立出具的《验资报告》、以及上海众华沪银会计师事务所有限公司于 2007 年 9 月 12 日就发行人转增股本出具的沪众会字(2007)第 2744 号《验资报告》，发行人的注册资本已足额缴纳，发起人或者股东用作出资的资产的财产权转移手续已办理完毕，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷。

(3) 发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策。上海市徐汇区工商、环保、社保、税务及质量技术监督等部门分别出具了证明，证明发行人最近三年生产经营符合国家法律法规的相关规定。

(4) 发行人最近三年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更。

(5) 发行人的股权清晰，控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷。

## (二) 发行人的独立性

### 1、核查内容

(1) 发行人历次备案的公司章程；

(2) 发行人的组织机构代码证、银行基本户账号、税务登记证；

(3) 发行人的房屋产权证、土地使用权证、商标等无形资产情况；

(4) 发行人的董事、监事及高管人员简历，提名及选举程序情况，薪酬情况，与公司签署的劳动合同及其他相关文件；

(5) 发行人“三会”议事规则以及资产管理、业务管理、财务管理、投资管理、人事管理等相关内部制度；

(6) 发行人最近三年的审计报告；

(7) 本次发行上市的《律师工作报告》。

### 2、事实依据及结论性意见

(1) 发行人的业务独立。发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。发行人成立时承继了原有限公司全部的经营性资产及辅助配套设施，从而确保发行人从成立初始即拥有百货零售经营完整的主营业务体系，维持了主营业务的完整、独立与连续，也确保了公司的独立规范运营。发行人拥有独立的经营场所，独立对外签订合同、开展业务，具备面向市场自主经营的能力，不存在对股东单位的业务依赖。发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间的同业竞争和显失公平的关联交易。

(2) 发行人的资产完整。发行人具备与经营有关的业务体系及相关资产。发行人系由有限责任公司整体变更设立，各股东出资全部及时到位，出资情况业经安达信·华强会计师事务所出具的《验资报告》验证。发行人合法拥有经营所需的房产、土地使用权、商标等资产，产权清晰。发行人未以资产为各股东的债务提供担保。

(3) 发行人的人员独立。发行人建立、健全了法人治理结构，董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定产生，不存在股东指派或干预高管人员任免的情形。发行人的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；发行人的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。发行人人事及工资管理与股东完全严格分离，建立了员工聘用、考评、晋升等完整的劳动用工制度，发行人与所有员工已签订了《劳动合同》，发行人的劳动、人事及工资管理完全独立。

(4) 发行人的财务独立。发行人具备独立的财务核算体系，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。发行人未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。发行人拥有独立的银行账号，已在中国工商银行股份有限公司徐汇支行华山路分理处开立了单独的银行基本账户，账号为：1001271509006180533。发行人独立进行财务决策，不存在股东干预发行人资金使用的情形。发行人依法独立纳税，税务登记证号为国地税沪字310104132650363号。

(5) 发行人的机构独立。发行人根据《公司法》、《公司章程》的要求建立了较为完善的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会严格按照《公司章程》规范运作，并建立了独立董事制度。发行人已建立健全内部经营管理机构，独立

行使经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同的情形。

(6) 发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷。

### (三) 发行人的规范运行

#### 1、核查内容

(1) 发行人的“三会”议事规则、董事会专门委员会议事规则等公司治理制度；发行人历次“三会”文件，包括书面通知副本、会议记录、表决票、会议决议、法律意见等；

(2) 上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的沪众会字(2011)第 0389 号《内部控制鉴证报告》；

(3) 与公司董事、董事会秘书等人员就公司的“三会”运作、公司的内部控制机制等事项进行访谈；

(4) 保荐机构完成了对发行人董事、监事和高管的辅导工作和考试，并通过了辅导验收；

(5) 上海市徐汇区环境保护局出具的证明，上海市徐汇区国家税务局、地方税务局出具的证明，上海市工商行政管理局出具的证明，上海市徐汇区社保中心出具的证明；

(6) 发行人关于近三年内没有存在违法违规行为的声明；发行人关于公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员是否存在违规行为的说明。

#### 2、事实依据及结论性意见

(1) 发行人已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，相关机构和人员能够依法履行职责。

(2) 发行人的董事、监事和高级管理人员已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任。

(3) 发行人的董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定

的任职资格，且不存在下列情形：

①被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

②最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

③因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

(4) 根据上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的沪众会字(2011)第 0389 号《内部控制鉴证报告》，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果。

(5) 发行人不存在下列情形：

① 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；

② 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

③ 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

④ 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

⑤ 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

⑥ 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(6) 发行人的公司章程中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

(7) 发行人有严格的资金管理制度，不得有资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

#### （四）发行人的财务与会计

##### 1、核查内容

（1）发行人《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《证券投资及委托贷款管理规定》、《资金划拨管理规定（暂行）》、《关联交易决策制度》、《内部审计制度》、《对外担保制度》及董事会战略委员会、薪酬委员会、提名委员会、审计委员会工作细则等管理制度；

（2）上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的沪众会字（2011）第 0389 号《内部控制鉴证报告》；

（3）发行人的财务会计管理相关制度，包括《财务管理制度》、《存货管理规定》、《进销存对账管理规定》、《库存商品盘点管理规定》、《财产清查管理规定》、《固定资产管理规定》、《物料管理规定》、《结算管理规定》《销货款解缴清点管理规定》、《前后台对账管理规定》等制度；

（4）上海众华沪银会计师事务所有限公司于 2011 年 1 月 19 日出具的沪众会字(2011)第 0386 号《审计报告》；

（5）发行人报告期内应收账款、存货、固定资产等重要会计科目明细表；

（6）发行人报告期内重大合同、关联交易合同及相关“三会”文件；

（7）发行人报告期内税收优惠相关证明文件及纳税凭证；

（8）就相关问题与发行人高管、相关财务人员、各业务领域员工交谈以及与发行人聘请的会计师事务所等中介机构相关人员进行了沟通。

##### 2、事实依据及结论性意见

（1）发行人资产质量良好，资产负债结构合理，盈利能力较强，现金流量正常。

（2）发行人的内部控制在所有重大方面是有效的，注册会计师已出具了无保留结论的内部控制鉴证报告。

（3）发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和

现金流量，注册会计师已出具了无保留意见的审计报告。

(4) 发行人编制财务报表以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意变更。

(5) 发行人已完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易。关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形。

(6) 发行人申报文件中不存在如下情形：

①故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；

②滥用会计政策或者会计估计；

③操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证。

(7) 发行人符合下列条件：

①最近 3 个会计年度净利润（净利润以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据）均为正数，且累计为 53,241.20 万元，超过人民币 3,000 万元。

②最近 3 个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计为 81,877.95 万元，超过人民币 5,000 万元；最近 3 个会计年度营业收入累计为 564,683.71 万元，超过人民币 3 亿元。

③发行前股本总额 34,576.30 万元，不少于人民币 3,000 万元。

④发行人无形资产主要为土地使用权，最近一期末无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例不高于 20%。

⑤最近一期末不存在未弥补亏损。

(8) 发行人依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定。发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖。

(9) 发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。



(10) 发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形：

①发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

②发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

③发行人最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

④发行人最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

⑤发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

⑥其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

## (五) 发行人募集资金的运用

### 1、核查内容

(1) 发行人募集资金运用可行性研究报告；

(2)《上海徐家汇商城股份有限公司与圣雄投资集团有限公司及白翠珍和池长富关于上海瓯江圣雄企业发展有限公司之股权转让协议》、《英商京世国际投资股份有限公司与上海徐家汇商城股份有限公司关于转让上海汇金百货有限公司 27.5% 股权之股权转让协议》及其《<股权转让协议>补充协议》；

(3) 上海市发展和改革委员会出具的《关于上海徐家汇商城股份有限公司实施“汇金百货”品牌连锁拓展及股权收购意见的复函》；

(4) 上海万隆资产评估有限公司出具的上海汇金百货有限公司评估报告和上海瓯江圣雄企业发展有限公司评估报告；

(5) 上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的上海汇金百货有限公司审计报告和上海瓯江圣雄企业发展有限公司审计报告；

(6) 就相关问题与发行人高管、各业务领域员工及发行人聘请的会计师事务所、律师事务所等中介机构相关人员进行了沟通。

## 2、事实依据及结论性意见

(1) 发行人的募集资金有明确的使用方向，并全部用于主营业务。

(2) 发行人的募集资金数额和投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。

(3) 发行人的募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

(4) 发行人董事会已对募集资金投资项目的可行性进行认真分析论证，认为投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，能够有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

(5) 发行人的募集资金投资项目实施后，不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响。

(6) 发行人已建立募集资金专项存储制度，募集资金专项存储制度规定募集资金存放于董事会决定的专项账户。

## 四、发行人存在的主要风险

发行人2008年、2009年及2010年归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率分别为27.82%、25.04%及24.53%。本次募集资金到位后发行人净资产额将比目前有大幅增长，但由于项目实施存在一定周期，募集资金投资项目在短期内难以完全产生效益，因此发行人收益增长可能不会与发行人净资产增长保持同步，存在短期内净资产收益率下降的风险。

## 五、发行人的发展前景

### (一) 行业发展前景良好

受益 GDP 稳定增长、城镇化进程的加快和居民收入的稳步提升，我国零售

业增速明显加快。基于居民收入增长带动的消费升级，百货零售业将成为零售业中增长较快的子行业。

## （二）发行人的竞争优势

### 1、悠久的百货经营历史和深受好评的质量和服务

发行人前身为始建于 1952 年的上海市第六百货商店，具有悠久的百货经营历史。发行人及其下属百货店在公司信誉、服务质量等方面获得了诸多奖项：经上海市工商行政管理局评定为“2006—2007 年度守合同重信用企业”、并经上海市合同信用促进会评定为“2008—2009 年度 AAA 级合同信用等级”、“2008—2009 年度上海市守合同重信用企业”、发行人及其下属上海六百被上海市人民政府命名为“2007-2008 年度上海市文明单位”。

### 2、国有绝对控股和管理团队广泛持股的股权结构

发行人股东中商城集团、商投实业、汇鑫投资三家国有股东分别持股 38.00%、10.00%和 4.00%，合计持股 52.00%，商城集团为发行人控股股东和实际控制人。同时，发行人拥有一支具备多年百货零售业从业经验、在百货店经营上有深入见地的经营管理团队。该经营团队作为自然人股东持有发行人股份，另外，汇联商厦为发行人持股 77.2%的控股子公司，其余股份为汇联商厦主要经营及业务骨干持有。通过广泛的管理层持股，可以使管理层的利益与企业的经营绩效紧密地联系在一起，从而有助于保障发行人经营业绩的不断提高。

### 3、徐家汇商圈区域百货龙头的市场地位

发行人自设立以来专注于经营百货零售业，目前拥有位于上海市重要商业中心徐家汇商圈核心区域的汇金百货徐汇店、上海六百、汇联商厦和位于虹桥商圈的汇金百货虹桥店四家百货店，以及分布于上海市区的五家汇金超市。经过多年的发展，发行人已经成为上海地区销售规模最大的百货零售企业之一，特别在徐家汇商圈的市场份额处于领先地位。徐家汇商圈是上海最成熟的商圈之一，根据上海商业信息中心的数据，2009 年上海市百货单店销售额排行榜前十名中徐家汇地区百货店占据三席，其中发行人下属汇金百货徐汇店排名第六。2009 年度，发行人下属三家百货店合计在徐家汇商圈百货零售业的市场占有率达到 42.01%。

### 4、对客户消费习惯的深刻理解和错位经营的市场战略

百货零售商针对客户的个性化需求,经营差异化商品,该类商品具有批量小、品种更新换代快、价格并非唯一决定消费者购买行为的核心因素等特点,要求零售商对客户消费习惯和客户体验具有深刻理解。发行人具备丰富的百货零售管理经验,能够深刻把握客户的消费需求。发行人在徐家汇地区三家门店以市场细分、错位经营战略覆盖了高、中档及大众群体的各个消费需求层次,并已形成具备较高知名度和美誉度的“时尚领先”(汇金百货)、“大众流行”(上海六百)和“工薪实惠”(汇联商厦)的品牌形象,能够为消费者提供全面服务,市场占有率较高,在消费者心中拥有较高品牌影响力和市场忠诚度。

#### 5、有利的市场谈判地位和良好的经营条件

受益于徐家汇商圈的区域优势和发行人在徐家汇商圈中的市场地位,发行人对供应商谈判能力较强,能够根据消费者的需求引进畅销的品牌、获得较高的扣率(毛利率)、因此公司毛利率较高,居于同行业较高水平。同时发行人四大百货店均为自有物业,可以有效应对租金上涨的压力,为公司提供稳定的经营条件,并享有物业增值的收益。

#### 6、成熟的百货经营管理模式和强大的单店经营能力

发行人在长期的经营过程中逐渐形成了一整套涵盖经营理念、商品定位、组织体制、管理标准、采购招商、商场布局、装潢设计、计算机信息管理系统等方面的成熟、标准化的百货经营管理模式。发行人充分运用并不断完善该经营模式取得了良好的经营效果,具有强大的单店百货店经营能力,下属汇金百货徐汇店、上海六百、汇联商厦一直位于上海市百货单店销售额排行榜前列。

### (三) 发行人成长性良好

发行人最近三年营业收入、净利润、净资产收益率如下表所示:

单位: 万元

会计期间 财务指标	2010年	2009年	2008年
营业收入	204,471.69	185,870.34	174,341.69
净利润	23,860.66	21,837.91	21,693.78
归属于母公司股东净利润	19,421.70	17,768.91	17,554.95
加权平均净资产收益率 (扣除非经常损益前)	24.53%	25.04%	27.82%
加权平均净资产收益率 (扣除非经常损益后)	24.25%	24.15%	26.80%

最近三年发行人营业收入、净利润持续稳定增长，净资产收益率保持在较高水平，发行人的募集资金项目均具有良好的市场前景，项目完成后，将可为投资者带来良好的回报。

## 六、保荐机构对本次证券发行上市的保荐结论

受上海徐家汇商城股份有限公司委托，海通证券股份有限公司担任其本次发行的保荐机构。本保荐机构本着行业公认的业务标准、道德规范和勤勉精神，对发行人的发行条件、存在的主要问题和风险、发展前景等进行了充分的尽职调查，审慎核查，就发行人与本次发行的有关事项严格履行了内部审核程序，并通过本保荐机构内核小组的审核。

本保荐机构对发行人本次证券发行的推荐结论如下：发行人符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《首次公开发行股票并上市管理办法》等法律、法规及规范性文件中关于首次公开发行股票的相关要求，本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。上海徐家汇商城股份有限公司内部管理良好，业务运行规范，具有良好的发展前景，已具备了首次公开发行股票的基本条件。因此，本保荐机构同意向中国证券监督管理委员会推荐上海徐家汇商城股份有限公司申请首次公开发行股票，并承担相关的保荐责任。

### 附件：

《海通证券股份有限公司关于上海徐家汇商城股份有限公司证券发行保荐代表人专项授权书》

【此页以下无正文】

【本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于上海徐家汇商城股份有限公司首次公开发行股票之发行保荐书》的签字盖章页】

项目协办人签名：

张玉龙  
张玉龙

保荐代表人签名：

许灿  
许灿

2011年1月21日  
潘晨  
潘晨

2011年1月21日

内核负责人签名：

张卫东  
张卫东

2011年1月21日

保荐业务负责人签名：

任澎  
任澎

2011年1月21日

保荐机构法定代表人签名：

王开国  
王开国

2011年1月21日



附件：

海通证券股份有限公司  
关于上海徐家汇商城股份有限公司证券发行  
保荐代表人专项授权书

中国证券监督管理委员会：

根据贵会《证券发行上市保荐业务管理办法》及有关文件的规定，本保荐机构现指定许灿、潘晨担任上海徐家汇商城股份有限公司首次公开发行股票项目的保荐代表人，具体负责该公司发行上市的尽职保荐及持续督导等保荐工作事宜，该项目协办人为张玉剑。

特此授权。

保荐机构法定代表人：



王开国



海通证券股份有限公司

2011年1月21日