

# 上海徐家汇商城股份有限公司

（上海市肇嘉浜路 1068 号）



## 首次公开发行股票

## 保荐工作报告

保荐机构（主承销商）



（上海市淮海中路 98 号）

## 声 明

本保荐机构及指定的保荐代表人已经根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和中国证监会的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本保荐工作报告，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

## 目 录

<b>第一节 项目运作流程</b> .....	<b>6</b>
一、保荐机构的内部审核部门及其职能.....	6
二、保荐项目的内部审核流程.....	6
三、保荐机构对本项目的立项审核过程.....	8
四、保荐机构对本项目的执行过程.....	8
五、保荐机构内部核查部门对本项目的审核过程.....	15
六、保荐机构内核小组对本项目的审核过程.....	16
<b>第二节 项目存在问题及其解决情况</b> .....	<b>17</b>
一、立项评估决策意见及审议情况.....	17
二、项目执行成员在尽职调查过程中发现和关注的主要问题及解决情况.....	20
三、内部核查部门的意见及具体落实情况.....	25
四、内核小组的意见及具体落实情况.....	30
五、保荐机构核查证券服务机构出具专业意见的情况.....	33

## 释 义

在本工作报告中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

本保荐机构、海通证券	指海通证券股份有限公司
发行人、公司、徐家汇股份	指上海徐家汇商城股份有限公司
有限公司	指发行人的前身上海六百实业有限公司
六百实业	指上海六百实业公司
商城集团、控股股东	指发行人控股股东上海徐家汇商城（集团）有限公司
商投实业	指发行人股东上海商投实业有限公司
汇鑫投资	指发行人股东上海汇鑫投资经营有限公司
徐汇副食	指发行人股东上海徐汇副食品有限公司
上海六百	指发行人分公司上海徐家汇商城股份有限公司六百分公司或其下属门店上海第六百货商店
汇金百货	指发行人控股子公司上海汇金百货有限公司
汇联商厦	指发行人控股子公司上海汇联商厦有限公司或其下属门店上海汇联商厦
汇金虹桥	指发行人控股子公司上海汇金百货虹桥有限公司，即原上海瓯江圣雄企业发展有限公司
汇金百货虹桥店	指汇金百货下属汇金虹桥门店
虹桥国际商都	指位于上海市长宁区天山路和娄山关路交接处的汇金百货虹桥店物业
汇金超市	指发行人控股子公司上海汇金六百超市有限公司
金硕置业	指发行人参股公司上海金硕置业有限公司

黄石裕城	指发行人参股公司黄石裕城房地产开发有限公司
英商京世	指英商京世国际投资股份有限公司
汇金房地产	指汇金百货的前身上海汇金房地产有限公司
商务部	指中华人民共和国商务部
徐汇区国资委	指上海市徐汇区国有资产监督管理委员会
徐汇区国资办	指上海市徐汇区国有资产管理办公室
徐汇区财贸办	指上海市徐汇区人民政府财政贸易办公室
徐汇区体改办	指上海市徐汇区人民政府经济体制改革办公室
职工持股会	指上海六百实业有限公司职工持股会
上海证监局	指中国证券监督管理委员会上海监管局
A 股	指境内上市人民币普通股
元	指人民币元
众华沪银会计师事务所	指上海众华沪银会计师事务所有限公司
通力律师事务所	指上海市通力律师事务所

## 第一节 项目运作流程

### 一、保荐机构的内部审核部门及其职能

海通证券股份有限公司内部审核部门包括：投资银行部下设的质量控制部；风险控制总部下设的投资银行管理部。

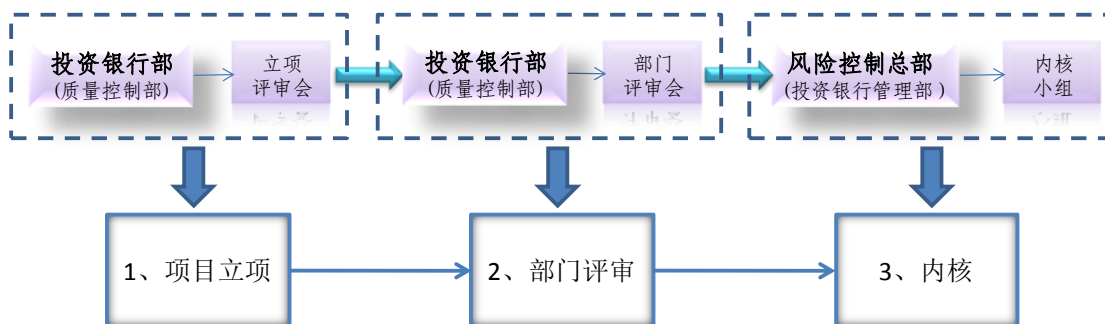
质量控制部为投资银行部内设立之二级部门，是投资银行部质量控制的常设工作机构，负责对保荐项目的核查，并对项目质量、材料的齐备性、合规性和制作水平等发表独立意见，供投资银行部保荐项目评审会参考；质量控制部亦负责完善项目流程、作业标准及风险控制措施，对项目实施进程督导，以及完善项目尽职调查工作底稿和档案管理。

投资银行管理部为风险控制总部内设立之二级部门，是风险控制总部负责本保荐机构投资银行业务风险控制的常设工作机构，投资银行管理部对投资银行项目进行跟踪，了解项目进程及项目情况，审核人员在跟踪过程中完成跟踪工作底稿，对所跟踪项目定期或不定期进行检查，为内核小组审核保荐项目提供参考。

保荐机构已经建立了完善的尽职调查制度、辅导制度、内部核查制度、持续督导制度、持续培训制度和保荐工作底稿制度等。

### 二、保荐项目的内部审核流程

海通证券对保荐项目的内部审核流程如下图所示：



#### 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。具体程序如下：

(1) 凡拟由海通证券作为保荐机构向中国证监会推荐的证券发行业务项目，应在项目人员正式进场制作发行申请文件前进行立项。

(2) 项目组负责制作立项申请文件，项目组的立项申请文件应由保荐代表人审阅签署，并报分管领导签署同意后报送质量控制部；由质量控制部审核并出具审核意见并组织立项评审会审议；立项评审会审议通过后予以立项。

(3) 获准立项的项目应组建完整的项目组，由所在融资部分管领导提议、总经理室确定项目保荐代表人和项目协办人开展尽职调查和文件制作工作，建立和完善项目尽职调查工作底稿。

## 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。具体程序如下：

(1) 在保荐项目发行申请文件制作过程中，质量控制部应对项目进行外勤调查。

(2) 项目组在发行申请文件制作完成后，向质量控制部提请召开部门评审会对该项目进行审议。

(3) 部门评审会审议通过的项目，项目组应及时按评审会修改意见完善发行申请文件；材料补充完成后，向风险控制总部报送全套申请文件并申请内核。

## 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：

(1) 风险控制总部指派投资银行管理部人员为项目审核人员，跟踪、检查投资银行业务部门已立项项目，并检查跟踪工作底稿，对其工作质量进行监督；项目审核人员在项目进行过程中进行现场调研。

(2) 风险控制总部召集并主持内核小组会议，对申请文件进行审核，保证内核小组在项目审核上的独立、客观、公正。

(3) 项目组应积极配合内核工作，与审核人员进行充分沟通。项目保荐代表人和项目协办人均需出席内核会议，由项目保荐代表人负责答辩。

(4) 项目经内核小组审核通过但附有补充意见的，项目组应根据内核意见，对需要调查核实的问题进行尽职调查并补充工作底稿，组织企业及其他中介机构修改发行申请文件，并制作内核回复，经分管领导及总经理审核后报内核部门。

(5) 经内核部门审核无异议后，保荐机构向中国证监会提交发行保荐书、保荐代表人专项授权书以及中国证监会要求的其他与保荐业务有关的文件。

### 三、保荐机构对本项目的立项审核过程

本项目的立项审核过程如下：

立项申请时间:	2007年10月5日
立项评估时间:	2007年10月10日
立项决策成员:	立项评审会委员共7名，分别为：姜诚君、李保国、金铭、张均宇、罗晓雷、章熙康、顾峥。

### 四、保荐机构对本项目的执行过程

#### 1、本项目执行成员

本项目执行成员如下：

保荐代表人:	许灿、潘晨
项目协办人:	张玉剑
项目组成员:	顾峥 苏海燕 彭博 张子慧

#### 2、本项目进场工作时间

为发行人本次发行工作，项目组分阶段进场工作时间如下：

工作阶段	工作时间
尽职调查阶段:	2007年9月3日——2011年1月18日
申报文件制作阶段:	2008年1月25日——2011年1月18日
内部核查阶段:	2008年3月3日——2008年3月21日



### 3、项目执行的主要过程

本保荐机构受上海徐家汇商城股份有限公司聘请,担任其首次公开发行股票项目的保荐机构和主承销商。在本次保荐工作中,保荐机构根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《保荐人尽职调查工作准则》、《证券发行上市保荐业务工作底稿指引》等相关法规的要求,对发行人作了审慎、独立的调查工作。对于本次尽职调查,项目组全体成员确认已履行勤勉、尽责的调查义务。

本次上海徐家汇商城股份有限公司证券发行项目的执行过程主要包括:辅导过程、尽职调查过程、对会计师、律师、验资机构专业意见核查过程和对发行申请文件核查过程。

#### (1) 辅导过程

根据本保荐机构与徐家汇股份签订并报上海证监局备案的《辅导协议》,并经上海证监局同意,本保荐机构自2003年1月2日至2008年2月29日对徐家汇股份进行了辅导,整个辅导期历时六十二个月。辅导小组工作人员为:顾峥、许灿、苏海燕,其中顾峥和许灿具有担任首次公开发行股票主承销工作项目负责人的经验,顾峥为辅导小组组长。

本保荐机构主要采取集中授课、召开中介机构协调会和座谈会、现场指导相结合的互动式辅导方法,采用面谈、电话、电子邮件、传真等方式进行沟通。其中,集中授课6次,授课时间20小时,其中主要内容包括如下方面:

1) 督促徐家汇股份的董事、监事、高级管理人员进行全面的法律法规知识学习或培训,聘请机构内部或外部的专业人员进行必要的授课,使其理解发行上市有关法律、法规和规则,理解作为公众公司在规范运作、信息披露和履行承诺等方面的责任和义务。

2) 督促徐家汇股份按照有关规定初步建立符合现代企业制度要求的公司治理结构,增强公司董事、监事和高级管理人员的法制观念和诚信意识。

3) 督促徐家汇股份按照有关规范要求,召开好股东大会、董事会、监事会,按规定程序进行表决,作好会议记录、签名、归档等工作,指导公司高层管理人员按照决策权限进行决策。

4) 核查徐家汇股份公司设立、整体变更、股权设置和转让、增资扩股、资产评估、资本验证等方面是否合法、有效,产权关系是否明晰,股权结构是否符

合有关规定。

5) 督促徐家汇股份实现独立运营，形成完整的业务体系，具有独立面向市场的能力，做到业务、资产、人员、财务、机构独立完整，主营业务突出，形成核心竞争力。督促徐家汇股份规范其与控股股东及其他关联方的关系。

6) 核查徐家汇股份是否按规定妥善处置了商标、专利、土地、房屋专有权利等的法律权属问题。

7) 督促徐家汇股份建立和完善规范的内部决策和控制制度，形成有效的财务、投资内部约束和激励制度。督促徐家汇股份建立健全公司财务会计管理体系，杜绝会计虚假。

8) 督促徐家汇股份形成明确的业务发展目标和未来发展计划，并制定可行的募股资金投向及其他投资项目的规划。

9) 规范徐家汇股份股东持股的变动行为，使之符合有关法律、法规和公司章程的规定。

10) 对徐家汇股份是否达到发行上市条件进行综合评估，协助徐家汇股份开展首次公开发行股票的准备工作的准备工作。

辅导期满六个月后，按照《首次公开发行股票辅导工作办法》的规定，徐家汇股份分别于2003年7月11日、7月12日在《上海证券报》，2003年7月11日、7月12日在《文汇报》刊登了接受辅导准备发行股票事宜的公告，公告格式符合中国证监会《首次公开发行股票辅导工作办法》的要求。

从2003年1月开始，按照《首次公开发行股票辅导工作办法》的具体要求，本保荐机构辅导小组每三个月向上海证监局报送一期辅导工作备案报告，分别于辅导期内每年的1月、4月、7月、10月向上海证监局报送了20期辅导工作备案报告。

2008年2月，本保荐机构向上海证监局提出《辅导工作评估验收的申请报告》，同时报送了《辅导总结报告》及相关文件。2008年3月，上海证监局经评估验收，认为辅导工作合格。

## (2) 尽职调查过程

在本次保荐工作中，保荐机构根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《保荐人尽职调查工作准则》、《证券发行上市保荐业务工作底稿指引》等相关法规的要求，对发行人作了审慎、独立的调查工作。对于本次尽职调查，项目组全体成员确认已履行勤勉尽责的调查义务。

本保荐机构的调查是按照《公司法》、《证券法》、《首次公开发行股票并上市管理办法》等我国现行有效的法律、法规、部门规章和规范性文件进行的。在调查过程中，项目组实施了必要的尽职调查程序，主要核查内容和核查方式如下：

核查内容	核查方式
一、公司基本情况	查阅发行人历次股本变化的相关工商资料、股东持股情况的相关资料、主要股东基本情况的相关资料、发行人控股子公司及分公司基本情况的相关资料、发行人员工情况的相关资料、发行人业务、资产、人员、财务、机构独立性的相关资料；与发行人高管人员、财务负责人及相关业务部门员工进行访谈全面了解发行人经营运作中的独立性、规范性情况；取得发行人关于独立性、员工情况的说明等文件；取得上海市徐汇区社会保险事业管理中心出具的关于发行人员工社会保障制度相关的证明文件；上海市徐汇区国税局、地税局出具的关于发行人税收缴纳情况的证明；及工商、土地、环保等其他部门出具的关于发行人没有违反相应法律法规的证明文件；在定期会议、临时会议中就发行人的基本情况、主要股东情况、子公司情况等方面与发行人有关人员及相关中介机构进行沟通、讨论；实地考察发行人日常办公场所、经营场所，了解发行人实际的经营运作情况。
二、业务与技术	咨询百货零售业行业专家及行业研究员；查询百货零售业的研究资料；阅读相关研究报告；查阅上海市经济信息网等行业权威网站；访谈发行人董事会秘书、财务总监和销售人员；实地考察发行人服务经营地，了解发行人实际的经营运作情况；查阅发行人《财务管理制度》等内部规章制度；查阅报告期内订重大采购和销售合同、报告期内审计报告、固定资产及无形资产明细、应收账款明细等。
三、同业竞争与关联交易	查阅发行人报告期内审计报告、组织结构图、控股股东及下属子公司的营业执照及公司章程、控股股东出具的《避免同业竞争承诺函》、其他法人股东的营业执照及公司章程、持股 5%以上法人股东最近一年及一期的财务报表（或审计报告）、独立董事关于同业竞争、关联交易、对外担保等方面的独立意见、发行人内部规范关联交易的规章制度等。
四、高管人员	查阅发行人历次董事、监事、高级管理人员提名、选举相关三会文件等资料，发行人董事、监事、高级管理人员的履历资料；与发行人董事、经理层人员、员工进行谈话了解高管人员胜任能力及勤勉尽责情况、薪酬

情况等；在定期会议、临时会议中就发行人高管人员的基本情况与发行人及相关中介机构进行沟通、讨论；列席公司董事会、实地考察发行人日常办公场所、经营场所，了解发行人高管人员的实际工作情况。

五、组织结构与内部控制 查阅发行人《公司章程》及历次修改情况、历次三会决议文件、三会议事规则、《独立董事工作制度》、《总经理工作细则》、公司组织结构图、董事会专门委员会细则、公司内审制度及相关文件、上海徐家汇商城股份有限公司董事会关于公司内部控制的自我评价报告、会计师出具的《内部控制鉴证报告》、各部门规章制度及流程等；与发行人高级管理人员、内部审计人员、注册会计师等谈话。

六、财务与会计 查阅发行人财务报告、明细表及其它会计记录和业务文件；查阅会计师报告、重大合同、对账单、政府文件、工商、税务资料；计算财务比率，与同行业比较，分析公司的财务状况和经营成果；向公司财务、内审、业务和经办人员询问和访谈；实地考察经营场所；与企业、会计师、律师召开中介机构协调会，讨论相关问题。

七、业务发展目标 查阅发行人战略策划资料、可行性研究报告、内部管理制度、相关三会讨论和决策的会议纪要等相关文件；查阅同行业公司公开信息；访谈发行人高级管理人员、一线服务人员；咨询行业分析师；实地考察发行人经营场所；与发行人、相关中介机构召开协调会讨论。

八、募集资金运用 查阅本次募集资金项目的可行性研究报告；查阅相关审批部门的审批、备案文件；查阅与本次募集资金项目有关的合同；查阅与本次募集资金项目有关的审计报告和资产评估报告；与发行人、相关中介机构召开协调会讨论；查阅宏观经济公开资料、相关行业研究报告；访谈发行人高级管理人员、技术人员、财务人员；实地考察发行人经营场所。

九、风险因素及其他重要事项 在对发行人行业发展情况、自身经营业务、财务情况等方面的综合了解基础上，以及与行业相关研究人员、发行人内部相关人员进行交谈后，进行分析、总结并得出结论。

经本保荐机构投行管理部核查，本保荐机构已将辅导和尽职调查过程中的有关资料及重要情况汇总，建立“辅导和尽职调查工作底稿”，存档备查；保荐代表人许灿、潘晨通过深入企业进行全方面调查，建立健全了尽职调查工作日志。

### **(3) 对会计师、律师、验资机构专业意见核查过程**

#### **1) 对会计师相关工作的核查过程**

本保荐机构查阅了众华沪银会计师事务所对发行人的财务报告审计相关工作底稿及对客户、银行的询证函，评估了发行人所采用的会计政策及会计估计，确保财务数据及审计报告的可靠性；查阅了纳税申报表、最近三年纳税情况的说明和税收合法证明文件；核对了发行人的非经常性损益项目及内部控制制度的执行情况。

#### 2) 对律师相关工作的核查过程

本保荐机构查阅了通力律师事务所的尽职调查工作底稿，核对了法律意见书、律师工作报告及产权鉴证意见与招股说明书的一致性，确保法律意见书、律师工作报告及产权鉴证意见的真实、准确、完整。

#### 3) 对历次验资机构相关工作的核查过程

本保荐机构查阅了验资机构自发行人设立以来的历次验资报告，核对了银行进帐凭证，确保验资报告的准确性。

### **(4) 对发行申请文件核查过程**

1) 根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 1 号—招股说明书》，本保荐机构协助发行人编制了招股说明书及其摘要，对招股说明书中披露的事项与尽职调查工作底稿进行一一核对，确保招股说明书披露内容的真实、准确、完整。

2) 本保荐机构协助发行人编制了关于本次发行的申请报告，参加了发行人关于本次发行的董事会、股东大会，核查了发行人董事会有关本次发行的决议、发行人股东大会有关本次发行的决议，保证决议内容的完备性、真实性。

3) 本保荐机构根据《证券发行上市保荐业务管理办法》等文件精神，依据尽职调查工作底稿，编制了发行保荐书和保荐工作报告，对尽职调查、辅导过程中的重大事项发表明确结论意见，确保发行保荐书陈述事项的真实、准确、完整性。

4) 本保荐机构核查了会计师对发行人出具的最近三年财务报表和审计报告、内部控制鉴证报告、对非经常性损益明细表的审核报告、对发行人主要税种纳税情况说明出具的意见、对原始财务报表与申报财务报表的差异情况出具的意见、核查了发行人控股股东最近一年及一期的财务报表及审计报告，确信上述文件的

真实性、可靠性，保证与招股说明书引用内容的一致性。

5) 本保荐机构核对了法律意见书、律师工作报告及产权鉴证意见与招股说明书的一致性，确信法律意见书、律师工作报告及产权鉴证意见的真实性和可靠性。

6) 本保荐机构查阅了发行人的工商登记文档，核查了发行人的《企业法人营业执照》的真实性；核查了控股股东商城集团的《企业法人营业执照》；核对了发行人《公司章程（草案）》与《上市公司章程指引》所述条款的一致性；会同律师核查了法律文件和协议的合法、合规性。

7) 本保荐机构通过查阅文件、实地走访观察，了解募集资金投资项目的核准程序，确保募集资金投资项目核准文件的真实性；

8) 本保荐机构评估了发行人所采用的会计政策及会计估计，核查了发行人最近三年原始财务报表，重点关注发行人的收入、成本、期间费用核算，确保申报财务数据的可靠性；确保纳税申报表、最近三年纳税情况的说明和税收合法证明文件的真实性；核对了发行人的非经常性损益项目及内部控制制度的执行情况。

9) 本保荐机构查阅了验资机构自发行人设立以来的历次验资报告，核对了银行进帐凭证，确保验资报告的准确性。

10) 本保荐机构核查了发行人的控股股东和实际控制人商城集团、持有公司5%以上股份的股东、以及其他法人股东出具的《非竞争承诺函》；核查了发行人全体董事对发行申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书。

11) 本保荐机构核查了上海市徐汇区环境保护局出具的关于发行人生产经营和募集资金投资项目符合环境保护要求证明文件。

12) 本保荐机构走访发行人采购、财务等部门，收集重大关联交易协议、购销和购销合同和其他重要合同，确保合同真实、有效；本保荐机构与发行人签订了保荐协议和主承销协议。

#### **4、保荐代表人参与尽职调查时间及主要调查过程**

保荐代表人许灿、潘晨于 2007 年 9 月 3 日开始参与本项目的尽职调查工作，

其尽职调查范围主要包括：发行人基本情况、历史沿革、业务与技术、同业竞争与关联交易、组织机构与内部控制、财务与会计、业务发展目标、募集资金运用、公司风险等。

保荐代表人对发行人的尽职调查方法和过程与其他项目组成员对本项目尽职调查基本一致。

## 五、保荐机构内部核查部门对本项目的审核过程

### 1、质量控制部审核本次证券发行项目的主要过程

投资银行部质量控制部成员共 11 名。其中，7 人具有硕士研究生学历，4 人具有本科学历；4 人具有经济、金融方面专业背景，1 人具有法律专业背景，4 人具有注册会计师资格。

2007 年 11 月 12 日至 11 月 16 日、2008 年 1 月 7 日至 1 月 11 日，质量控制部的孙迎辰对本项目进行了外勤调查。现场核查人员与项目组成员以及发行人董事长、董事会秘书、财务总监进行多次交流，实地考察了发行人及其下属各子公司的运行情况，查阅了项目组现场的工作底稿。

### 2、投资银行管理部审核本次证券发行项目的主要过程

风险控制总部投资银行管理部现有审核人员 8 人，其中，6 人具有硕士研究生学历，2 人具有本科学历；4 人具有经济、金融方面专业背景，1 人具有法律专业背景及律师资格，3 人具有会计专业背景（1 人具有注册会计师资格）。

#### （1）项目的跟踪检查

投资银行部在项目立项后，立即将立项材料报送风险控制总部，风险控制总部指定审核人员进行跟踪、检查。

审核人员主要通过以下形式跟踪、检查项目，并在跟踪过程中制作跟踪工作底稿，对所跟踪项目定期或不定期进行检查。

- 1) 通过公司信息系统进行实时跟踪；
- 2) 与保荐代表人、项目协办人、其他项目人员定期或不定期进行沟通；

- 3) 进行现场调研, 并检查尽职调查工作日志和保荐工作底稿;
- 4) 核查投资银行业务部门质量控制部在项目进程中出具的相关报告;
- 5) 参加投资银行业务部门的项目研讨会和评审会。

## (2) 内核阶段的审核

投资银行部将申请文件报风险控制总部, 审核人员针对以下方面对项目进行全面审核, 提出预审意见, 项目组根据预审意见对申请文件进行修改与完善:

- 1) 申请文件完备性;
- 2) 投资银行部门是否履行了其内部审核程序;
- 3) 申请文件是否符合有关法律、法规和中国证监会的有关规定;
- 4) 信息披露是否真实、准确、完整, 是否存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;
- 5) 所出具的保荐意见是否客观、真实, 并表述准确; 是否履行了必要的核查程序。

## 六、保荐机构内核小组对本项目的审核过程

### 1、主要审核过程

投资银行部将全套申请文件报风险控制总部, 风险控制总部受理后, 将申请文件送达内核委员, 确定内核会议日期并组织召开内核会议。

根据专业特长和从业经验, 内核小组成员分别侧重: 申请文件法律方面审核、申请文件财务方面审核、申请文件行业方面审核等, 同时内核小组成员还对申请文件质量进行审核。内核小组成员参加内核会议前, 提交书面审核意见。内核委员经过充分讨论后独立行使表决权, 对项目进行表决。

内核小组出具内核意见, 项目人员根据内核意见完善申请文件, 将修改说明、修改后的招股说明书提交风险控制总部审核, 经审核同意后, 投资银行部可将发行人申请文件上报中国证监会。



## 2、内核小组成员

本保荐机构内核小组成员构成为：风险控制总部、投资银行业务部门、研究所有关负责人以及外聘法律和财务专家。公司分管风险控制的负责人担任内核小组组长。

内核小组成员共计 23 人。其中，17 人具有硕士研究生以上学历，6 人具有本科学历；15 人具有经济、金融方面专业背景，4 人具有法律专业背景，4 人具有会计专业背景。内核小组成员中 4 人具有律师资格，5 人具有注册会计师资格。

徐家汇股份首发项目内核小组由 7 人构成。其中，6 人具有硕士研究生学历，1 人具有本科学历；3 人具有经济、金融方面专业背景，2 人具有法律专业背景及律师资格，2 人具有会计专业背景及注册会计师资格。

## 3、内核小组会议时间

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。

## 4、内核小组表决结果

本保荐机构内核小组经过充分讨论后对项目进行投票表决，认为发行人符合有关法律、法规和规范性文件中关于首次公开发行股票的相关要求，同意向中国证监会推荐徐家汇股份首次公开发行股票。

# 第二节 项目存在问题及其解决情况

## 一、立项评估决策意见及审议情况

### 1、立项评估决策机构成员意见

本项目立项评估决策成员意见如下：

徐家汇股份行业优势明显、经营业绩稳定，公司设立以来运作规范，已基本符合发行上市条件，请项目组关注公司 2001 年规范和清理职工持股会持股的具体情况。

## 2、立项评估决策机构成员审议情况

评估决策成员经认真讨论后，参会人员全票同意通过“上海徐家汇商城股份有限公司首次公开发行股票项目”的立项申请，对本项目予以立项。

## 3、立项会议关注问题会后尽职调查情况

针对立项评估决策成员重点关注的公司 2001 年规范和清理职工持股会问题，项目组成员通过中介机构协调会、访谈、查阅相关资料等方式进行了详细的尽职调查，具体情况如下：

上海市徐汇区经济体制改革办公室于 2001 年 12 月 5 日以徐体改（2001）38 号《关于同意上海六百实业有限公司职工持股会转让股权的批复》，批准职工持股会将持有有限公司的股权全额转让予其他法人或自然人。

职工持股会会员代表大会于 2001 年 12 月 8 日做出决议，决定解散职工持股会，决定将职工持股会持有有限公司的股权按照不低于每股 2.85 元的价格转让。职工持股会全体会员就上述决议内容出具了全体会员声明表示同意。

有限公司股东会于 2001 年 12 月 24 日作出决议，批准上述股权转让。

上述股权转让均已经于 2001 年 12 月 27 日在上海技术产权交易所进行交易并已经取得《产权转让交割单》。

职工持股会将所持有的有限公司共计 24.5% 的股权转让予以下各方，转让价格根据有限公司 2001 年净利润分配后，截至 2001 年 11 月 30 日的每股净资产确定为每股 2.9239 元：

序号	股东名称	受让股权数额（万股）	占总股本比例	受让价款（万元）
1	祥龙物业	275.00	5.00%	804.07
2	徐汇副食	220.00	4.00%	643.26
3	胡晓秉	159.50	2.90%	466.36
4	邱惠平	110.00	2.00%	321.63
5	余秋雨	82.50	1.50%	241.22
6	高云颂	55.00	1.00%	160.81
7	陈炜	55.00	1.00%	160.81
8	郁嘉亮	22.00	0.40%	64.33
9	郭应伟	16.50	0.30%	48.24
10	鲍雪萍	16.50	0.30%	48.24

11	刘 德	16.50	0.30%	48.24
12	戴正坤	16.50	0.30%	48.24
13	宋伯屏	16.50	0.30%	48.24
14	张美定	16.50	0.30%	48.24
15	楼远明	16.50	0.30%	48.24
16	王斌	16.50	0.30%	48.24
17	吴华平	16.50	0.30%	48.24
18	张希依	11.00	0.20%	32.16
19	梁中秋	11.00	0.20%	32.16
20	蔡黎明	11.00	0.20%	32.16
21	张世明	11.00	0.20%	32.16
22	潘义国	11.00	0.20%	32.16
23	杨家范	11.00	0.20%	32.16
24	薛咏和	11.00	0.20%	32.16
25	张繁瀚	11.00	0.20%	32.16
26	姚建明	11.00	0.20%	32.16
27	沈丹杰	11.00	0.20%	32.16
28	张纪康	11.00	0.20%	32.16
29	严伟成	11.00	0.20%	32.16
30	徐建平	11.00	0.20%	32.16
31	章庆华	11.00	0.20%	32.16
32	周光华	11.00	0.20%	32.16
33	朱学霖	11.00	0.20%	32.16
34	郎少愚	11.00	0.20%	32.16
35	李小弟	11.00	0.20%	32.16
36	胡公柱	11.00	0.20%	32.16
37	毕慧中	11.00	0.20%	32.16
	合计	1,347.50	24.50%	3,939.96

上海市徐汇区人民政府于 2002 年 1 月 17 日以徐府（2002）16 号《关于同意上海六百实业有限公司职工持股会清算解散的批复》，批准职工持股会依法清算并解散，清算所得由职工持股会现有会员按比例分配。职工持股会全体会员已于 2001 年 12 月 31 日签收有关股权转让款。

上述股权转让已经在上海市徐汇区工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

2008 年 7 月，发行人全体股东出具声明，如果因上述职工持股会转让股权

事宜存在任何潜在问题和风险隐患，全体股东愿承担相关责任。

上述职工持股会所持股权的转让以及职工持股会的解散清算均已经过职工持股会会员代表大会的批准以及全体会员声明表示同意，股权转让价格系根据截至 2001 年 11 月 30 日的每股净资产（扣除历年结余未分配利润）确定，价格公允，股权转让款已经由职工持股会全体会员签收，相关股权变动经过了政府主管部门批准，履行了相关的产权交易程序，办理了工商登记手续，上述股权转让程序完备，符合法律、法规和规范性文件的规定。

## 二、项目执行成员在尽职调查过程中发现和关注的主要问题及其解决情况

**1、发行人前身上海六百实业有限公司从 1996 年开始形成国有独享资本公积，至 2000 年处理完毕。项目组关注其性质及处理过程是否合规。**

**（1）经核查，有限公司国有独享资本公积的形成过程如下：**

1995 年 12 月，上海六百实业公司按照经批准的现代企业制度试点方案改制为有限公司，注册资本为 4,853 万元，其中：徐汇区财贸办以经确认的原六百实业净资产评估值作价出资 4,277 万元，职工持股会以现金出资 576 万元。

根据上海市国有资产管理办公室等部门《关于进一步完善设立职工持股会的有关资产评估等问题的通知》（沪国资基[1996]147 号）中关于对国有企业公司制改造试点企业国有资产经确认的评估增值部分处理的具体办法，经徐汇区国资办、徐汇区体改办、徐汇区财贸办《关于上海六百实业有限公司调整股本结构请示的批复》（徐财企[96]第 113 号）的联合批复同意，1996 年 11 月有限公司将成立时净资产评估增值部分 604 万元作为资本公积金由徐汇区财贸办独享，形成有限公司的国有独享资本公积。

根据上海市财政局、地方税务局《关于对本市现代企业制度试点企业返回所得税补充企业生产经营资金有关问题的通知》（沪财企一（1995）58 号）和《关于财政对重点扶持的大型企业集团返还企业所得税问题的通知》（沪财企一（1997）167 号），有限公司自 1995 年 12 月设立以来至 2000 年 3 月期间历年所得税返还共计 4,188.96 万元计入资本公积金由国有股东独享，形成有限公司的国有独享资本公积。

根据徐汇区国资办《关于徐家汇商城集团股份有限公司与六百实业公司资产重组后国有净资产账务处理时间点变更的通知》（徐国资[1997]37号）的精神，有限公司自1995年12月设立以来至2000年3月期间应付未付的国有股股利2,985.64万元作为国有股东独享权益计入资本公积金，形成有限公司的国有独享资本公积。

## （2）经核查，有限公司国有独享资本公积的处理情况如下：

为明晰产权，同时规范有限公司的财务处理，2000年12月，有限公司拟将上述由国有净资产评估增值部分和历年所得税返还形成的国有独享资本公积共计4,792.96万元缴回予国有股东商城集团。

受90年代中后期东南亚金融危机的影响，上海汇金房地产有限公司（汇金百货前身）外方股东当时已无力按比例投资，且当时上海外销房地产市场极度低迷，如不及时采取措施，汇金房地产的巨额潜亏将迅速扩大，并有进而沦为“烂尾楼”的风险。为避免国有资产损失，1998年1月，经徐汇区政府多方协调和推动，有限公司从英商京世国际投资股份有限公司受让了汇金房地产400.56万美元的出资额，并取得中方股东控股的地位，由有限公司全面负责项目的运营管理。有限公司接手汇金房地产的运营管理后，采取了各种积极措施筹备项目运营，但由于宏观经济形势相当严峻，使项目的市场导入周期延长，有限公司对外投资在较长时间内出现了较大损失，并导致有限公司净资产大幅减少，对未来有限公司形成较大的经营压力。

为支持有限公司发展，夯实净资产，减轻由公司经营压力带来的投资顾虑，有利于引入新的投资者，根据2000年12月徐汇区政府办公会议精神，徐汇区国资办同意商城集团将有限公司拟缴回予商城集团的国有独享资本公积共计4,792.96万元补贴予有限公司，转计公司资本公积金由有限公司全体股东享有。有限公司在会计处理时将上述国有独享资本公积金的缴回和商城集团的补贴一并处理，冲转国有独享资本公积金为共享资本公积金。

除上述冲转为全体股东共享的资本公积金外，其余原先由应付未付国有股股利计入国有独享资本公积金部分计2,985.64万元重新转回应付国有股股利，并由有限公司于2003年10月前全部支付完毕。

至此，公司国有独享资本公积全部处理完毕。

徐汇区国资委和徐汇区人民政府于2008年7月12日分别出具《上海市徐汇

区国有资产监督管理委员会关于申请确认上海徐家汇商城股份有限公司历史沿革涉及国有独享资本公积金事宜的报告》[徐国资委产（2008）58号]和《上海市徐家汇人民政府关于申请确认上海徐家汇商城股份有限公司历史沿革涉及国有独享资本公积金事宜的函》[徐府（2008）423号]，认为发行人历史上国有独享资本公积金的形成和清理均依据当时有关规定进行，不违反《公司法》和有关政策规定，也不存在违反国有资产管理规定或者侵害国有资产的情形。

上海市国有资产监督管理委员会于2008年7月17日出具《关于上海徐家汇商城股份有限公司历史沿革涉及国有独享资本公积金有关问题的函》[沪国资委产[2008]388号]，对上述国有独享资本公积金的形成和清理过程予以确认。

上述发行人历史沿革过程中的国有独享资本公积金的形成均依据当时有关规定进行，不违反公司法及相关法律法规的禁止性规定；国有独享资本公积的清理履行了必要的国有资产批准程序，并已获得有权部门批准，符合法律、法规和规范性文件的规定，不存在违反国有资产管理相关规定或者侵害国有资产的情形。

## 2、发行人存在对外提供委托贷款和向关联方提供股东贷款的行为，项目组关注其风险。

经核查，发行人近年主营业务经营状况良好，销售收入和利润稳定增长，经营活动现金流量充足，而且过去数年内资本性支出较少，因此积累了一定金额的自有资金。报告期内发行人为提高资金使用效率，经公司股东大会审议通过，在严格控制风险的前提下，发行人利用暂时闲置资金对外提供了委托贷款，并对公司关联方黄石裕城和金硕置业提供了股东贷款，具体情况如下：

### （1）关于委托贷款

报告期内，发行人委托贷款具体情况如下：

委托贷款公司	序号	起始日期	收回日期	本金（元）	利率	利息收入（元）
<b>2007年度</b>						
上海汇鑫投资经营有限公司	1	2006-6-23	2007-4-2	70,000,000.00	5.2650%	1,054,462.50
上海汇鑫投资经营有限公司	2	2006-6-23	2007-4-1	30,000,000.00	5.2650%	447,525.00
上海汇鑫投资经营有限公司	3	2006-12-5	2007-5-30	30,000,000.00	5.0220%	673,785.00
上海汇鑫投资经营有限公司	4	2006-12-5	2007-5-28	30,000,000.00	5.0220%	665,415.00
上海汇鑫投资经营有限公司	5	2007-4-2	2007-9-13	70,000,000.00	5.1030%	1,637,212.50

上海汇鑫投资经营有限公司	6	2007-5-28	2007-10-28	30,000,000.00	5.2650%	675,675.00
上海汇鑫投资经营有限公司	7	2007-4-3	2007-9-13	30,000,000.00	5.1036%	697,410.00
上海汇鑫投资经营有限公司	8	2007-5-30	2007-11-29	30,000,000.00	5.2656%	807,300.00
上海城开(集团)有限公司	9	2006-3-21	2007-3-20	50,000,000.00	6.5000%	803,472.22
上海盛源房地产(集团)有限公司	10	2006-9-19	2007-12-25	10,000,000.00	11.5400%	1,186,055.56
上海盛源房地产(集团)有限公司	11	2006-9-19	2007-12-25	9,500,000.00	11.5400%	1,126,752.78
<b>合计</b>						<b>9,775,065.56</b>

上述委托贷款利率标准系以银行同期贷款利率为基础，由发行人和借款方协商确定。由于 2007 年发行人利用自筹资金先行开展本次发行募集资金投资项目汇金百货虹桥店项目建设，上述委托贷款已于 2007 年底全部收回并用于汇金百货虹桥店项目建设和公司其他支出。利息收入也已全部到账。

此外，为规范关联方借款行为，发行人于 2008 年与金硕置业和上海浦发银行徐汇支行签订《委托贷款合同》，将尚未收回的部分股东贷款以委托贷款方式借予金硕置业，具体参见（2）关于股东贷款。

## （2）关于股东贷款

### 1) 向黄石裕城提供股东贷款

2004 年 12 月 6 日，经发行人股东大会审议通过，发行人与上海裕宏企业发展有限公司、黄石南极雪集团有限公司签订《关于合作投资黄石房地产项目的协议》。协议约定发行人出资 195 万元取得黄石裕城 19.50% 的股权，并提供 3,805 万元作为股东贷款投入，用以补足黄石市“南极雪住宅小区”项目（以下简称“黄石项目”）建设过程中的流动资金缺口。上述股东贷款实际投入 3,800 万元，并已于 2007 年 12 月 31 日前全部收回。

另外，2006 年 11 月 7 日，为了保证黄石项目的进展，经发行人股东大会审议通过，发行人与黄石裕城签订《股东贷款协议》。协议约定发行人自即日起至 2007 年 1 月向黄石裕城分期投入股东贷款 2,500 万元。该项股东贷款已于 2007 年 12 月 31 日前全部收回。

### 2) 向金硕置业提供股东贷款

2005 年 4 月 4 日，经发行人股东大会审议通过，发行人与上海海欣建设发展有限公司、上海丰柏企业发展有限公司和平台投资签订《关于合作开发上海市

配套商品房闵行区浦江镇基地 2 号地块的协议》。各方同意按约定金额于 2005 年 4 月 5 日为浦江镇基地 2 号地块项目支付第一期土地费用,其中发行人支付 7,000 万元,其余各方共支付 5,614 万元。并约定在项目公司成立后,各方支付的第一期土地费用转为各方对金硕置业的股东贷款。

2005 年 12 月 15 日,按照前期支付土地费转为股东贷款的约定,并经发行人股东大会审议通过,发行人与金硕置业签订《股东贷款协议》,协议签订共计 9,500 万元的股东贷款,其中 7,000 万元为 2005 年 4 月已支付的第一期土地费用,另 2,500 万元为补充股东贷款,归还期限暂定为 2007 年 12 月 31 日。2007 年 12 月 28 日,发行人与金硕置业签订了《股东贷款补充协议》,双方同意将原暂定于 2007 年 12 月 31 日到期的股东贷款中的 4,600 万元还款期限延至 2008 年 10 月 31 日,并按银行同期一年期贷款利率计算相应资金占用费。截至 2008 年 6 月 30 日,金硕置业已按照上述协议向发行人归还全部共计 9,500 万元股东贷款。

另外,2007 年 1 月 1 日,为了保证浦江镇 2 号地块项目按计划顺利推进,经发行人股东大会审议通过,发行人与金硕置业签订《股东贷款协议》。发行人同意根据金硕置业在项目建设中的资金需求申请,逐月向金硕置业投入一定额度的股东贷款,2007 年度内累计不超过 7,000 万元。截至 2007 年 12 月 28 日,该项股东贷款实际投入 5,950 万元。截至 2008 年 6 月 30 日,金硕置业已向发行人归还该笔股东贷款中的 250 万元。

为规范股东贷款行为,发行人、金硕置业和上海浦发银行徐汇支行于 2008 年 7 月 1 日签订《委托贷款合同》,发行人对上述尚未收回的 5,700 万元股东贷款以委托贷款方式重新借予金硕置业。上述委托贷款的年利率为 7.47%,贷款期限至 2008 年 12 月 31 日。金硕置业已于 2008 年 7 月 28 日前向发行人提前归还上述委托贷款中的 3,200 万元。

2008 年 10 月,发行人股东大会审议通过将上述委托贷款合同余额 2,500 万元展期至 2010 年 6 月 30 日的议案。2008 年 12 月,发行人、金硕置业和上海浦发银行徐汇支行签订《委托贷款展期合同》,将上述委托贷款合同余额 2,500 万元展期至 2009 年 6 月 19 日,贷款年利率为 5.31%。金硕置业于 2009 年 5 月 31 日向发行人归还上述 2,500 万元委托贷款。2009 年 6 月 1 日,发行人、金硕置业和上海浦发银行徐汇支行签订《委托贷款合同》,发行人向金硕置业发放委托贷款 2,500 万元,贷款年利率 5.31%,到期日为 2010 年 3 月 31 日。金硕置业已于 2009 年 9 月 29 日前向发行人提前归还上述 2,500 万元委托贷款。



发行人向金硕置业及黄石裕城的股东贷款不符合中国人民银行 1996 年 6 月 28 日颁布的《贷款通则》的相关规定。但发行人与金硕置业、黄石裕城的上述股东贷款已经得到归还或已通过委托贷款方式进行了规范，其违反《贷款通则》的企业间借贷行为已得到纠正。上述企业间借款并不构成本次发行的法律障碍。

### **3、发行人持有部分上市公司股权，项目组提醒发行人关注股票投资风险。**

经核查，发行人近年因为资本性支出较少，通过历年滚存利润积累了一定金额的项目启动资金。为充分利用暂时闲置资金，提高资金使用效率，发行人在公司《证券投资及委托贷款管理规定》允许的前提下利用部分闲置资金，主要以申购新股的形式投资于证券市场。另外，发行人历史上曾投资部分上海市企业，该企业上市后上述投资成为上市公司法人股。

从 2007 年下半年开始，随着资本性支出逐渐增加，发行人逐步收回证券市场投资并用于有关项目支出。截至 2007 年底，发行人已全部出售所申购新股，所持上市公司法人股也已基本处置完毕。

### **4、发行人报告期内销售收入稳定增长，但是 2007 年度经营性现金流量净额较上年有较大幅度的下降，项目组关注其原因。**

经核查，报告期内，发行人销售状况良好，经营性现金流量较为充裕，2006 年度和 2007 年度的经营活动现金流量净额分别为 21,616.30 万元和 15,259.51 万元。2007 年度发行人经营活动现金流量净额有所下降，主要是交纳了 2001 年度和 2002 年度所得税 5,086.34 万元所致。

## **三、内部核查部门的意见及具体落实情况**

本保荐机构内部审核部门包括投资银行部下设的质量控制部和风险控制总部下设的投资银行管理部。内部核查部门主要关注的问题及具体落实情况如下：

### **1、质量控制部的意见及具体落实情况**

报告期内，公司存在对外委托贷款及股东贷款，请项目组关注公司该类资金运用的相关风险并核查公司对该类交易的决策程序及其风险控制制度。

本项意见具体落实情况参见本节“二、项目执行成员在尽职调查过程中发现和关注的主要问题及其解决情况”中“2、发行人存在对外提供委托贷款和向关联

方提供股东贷款的行为，项目组关注其风险”相关内容，以及“三/2、投资银行管理部的意见及具体落实情况”中“（3）过去三年，公司连续向股东上海汇鑫投资经营有限公司（持有发行人 4%的股份）提供委托贷款，请说明该委托贷款的决策过程，所履行的内部审批程序，以及未来公司对于此类交易如何规范？”相关内容。

## 2、投资银行管理部的意见及具体落实情况

**（1）公司历次股权转让，办理过户登记手续的机构各不相同，其中有上海技术产权交易所、上海股权托管中心等，由这些机构办理相应的过户手续是否有效？**

经核查，上海技术产权交易所、上海股权托管中心均为有权办理股权登记、过户等手续的机构。上海技术产权交易所是经上海市人民政府批准组建的具有独立法人资格的综合性产权交易所。2002年11月25日，上海市政府决定实施本市非上市股份有限公司股权托管制度，同年12月27日在上海技术产权交易所内设立上海非上市股份有限公司股权托管中心。2003年12月18日，上海技术产权交易所和上海产权交易所合并，成立上海联合产权交易所，原非上市股份有限公司股权托管中心并入联交所，成为股权托管部。2004年8月，经上海市国资委批准设立上海股权托管中心有限责任公司。上海股权托管中心有限责任公司是上海市唯一经市政府批准，负责为本市非上市股份有限公司办理股权集中托管、过户、查询、分红等业务的股权托管机构。

**（2）过去三年，公司存在数项对外提供委托贷款和向关联方提供股东贷款的行为，请项目组关注其风险。**

本项意见具体落实情况参见本节“二、项目执行成员在尽职调查过程中发现和关注的主要问题及其解决情况”中“2、发行人存在对外提供委托贷款和向关联方提供股东贷款的行为，项目组关注其风险”相关内容。

**（3）过去三年，公司连续向股东上海汇鑫投资经营有限公司（持有发行人 4%的股份）提供委托贷款，请说明该委托贷款的决策过程，所履行的内部审批程序，以及未来公司对于此类交易如何规范？**

汇鑫投资为徐汇区国资委下属国有独资有限责任公司，其主营业务为徐汇区建设项目资金筹措及授权范围内国有资产经营管理。发行人历年经营业绩良好。在2007年开始投入汇金百货虹桥店项目建设之前，发行人近年资本性支出较少，

通过历年滚存利润积累了一定金额的项目启动资金。为提高资金使用效率，充分利用暂时闲置资金提高公司效益，根据公司章程授权范围，分别由董事会和股东大会讨论通过，在借款方提供担保的前提下，发行人委托银行对外提供委托贷款。报告期内，发行人对汇鑫投资的各项委托贷款均经发行人及其控股子公司董事会、股东大会审议通过，相关款项已全部于 2007 年末前收回。

关于公司对外提供委托贷款的交易行为，公司结合自身实际情况制定了相关决策管理制度，对审批权限与程序做出了明确规定，通过完善的制度保障公司未来该类交易的规范性、合理性，控制资金运用风险，从而维护公司及全体股东的利益最大化。

公司对该类交易的相关管理决策制度主要包括：

1) 《公司章程》中明确了股东大会与董事会在公司风险投资等方面的权限：“董事会在公司净资产 25%的限额内决定公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项。”

2) 公司于 2003 年 2 月经股东大会审议通过《关于授权董事会处理对外投资、借款、提供财产担保及出售、收购资产的议案》，明确了董事会处理公司的对外投资相关决策权限：“如本公司单笔对外投资所运用的资金金额或实物资产的帐面净值占本公司最近经审计净资产的 25%或以下、连续 12 个月内的累计对外投资占本公司最近经审计净资产的 40%或以下时，本公司董事会可自主决定该投资事宜；董事会的对外投资决策应当确保本公司在投资完成后合并资产负债表对外投资不超过净资产的 50%。”

3) 公司于 2007 年 1 月制定了《证券投资及委托贷款管理规定》，并已经公司董事会审议通过，进一步明确了对于公司对外投资权限、对外提供委托贷款的具体要求及其管理：

#### ①对外投资授权

“公司单笔对外投资所运用的资金金额或实物资产的账面净值占本公司最近经审计净资产 15%或以下且连续 12 个月内累计对外投资总额占公司最近经审计净资产 30%或以下时，该投资事项由股份公司总经理决定，并及时向股份公司董事会进行报告。

公司单笔对外投资所运用的资金金额或实物资产的账面净值占本公司最近

经审计净资产 25%或以下且连续 12 个月内累计对外投资总额占公司最近经审计净资产 40%或以下时，该投资事项由股份公司董事会决定。

公司单笔对外投资所运用的资金金额或实物资产的账面净值占本公司最近经审计净资产 25%以上，或连续 12 个月内累计对外投资总额占公司最近经审计净资产 40%以上时，该投资事项应当由股份公司股东大会批准。”

## ②对外提供委托贷款的具体要求及其管理

对交易对象的资格要求：“委托贷款的借款人应当是财务及资信状况良好的企业；委托贷款的贷款人应当是大型国有商业银行；办理委托贷款时应当签订三方协议，明确相应各方的权利义务。”

对提供担保的要求：“委托贷款必须设定担保，担保人应当是财务及资信状况良好的企业。办理委托贷款时应当签订担保协议，明确各方的权利义务。”

对贷款期间管理的要求：“委托贷款期间，管理人应当委派专人通过委托人或其他适当方式了解借款人的财务状况和经营情况，发现异常情况应及时向总经理汇报，同时视情况采取相应措施。”

对贷款到期后续管理的要求：“委托贷款到期后，管理人应当向财务部门了解借款本金及利息的入账情况，及时向总经理汇报。”

在上述制度建设的基础上，公司在日常经营活动中注重董事、监事、高管人员对相关法律法规、公司章程及相关制度的认真学习，确保在运作中严格有关规定执行资金管理与决策，维护公司及全体股东利益。

(4) 2007年5月23日, 瓯江圣雄与北京鹏泽置业有限公司签订《意向书》, 北京鹏泽置业有限公司可选择以收购瓯江圣雄股权或直接收购物业所有权的方式取得瓯江圣雄开发的虹桥国际商都物业产权, 双方约定在2007年6月30日前签订正式《房屋买卖合同》或《股权转让协议书》。签订《意向书》后, 北京鹏泽置业有限公司向瓯江圣雄支付了定金人民币2,000万元。由于瓯江圣雄原股东无法与北京鹏泽置业有限公司就该股权转让达成一致意见, 双方未在约定期限内签署正式的《股权转让协议书》, 从而引起纠纷。若法院认为由于瓯江圣雄的过错导致违约, 则瓯江圣雄需将北京鹏泽置业有限公司已经支付的2,000万元定金归还予北京鹏泽置业有限公司, 并需要承担2,000万元违约金。请项目组关注该项未决诉讼的风险。

徐家汇股份涉及的诉讼情况如下:

2007年5月23日瓯江圣雄与北京鹏泽置业有限公司签署了关于转让虹桥国际商都物业的《意向书》。双方约定在2007年6月30日前签订正式《房屋买卖合同》或《股权转让协议》, 否则违约方应向守约方支付2,000万元违约金。签订《意向书》后, 北京鹏泽置业有限公司向瓯江圣雄支付了定金2,000万元。其后, 由于瓯江圣雄原股东无法与北京鹏泽置业有限公司就该项转让达成一致意见, 未能在约定期限内签署正式的转让协议而引起纠纷。公司于2007年末预提了2,000万元的预计负债。

2008年3月20日, 根据北京市第二中级人民法院(2007)二中民初字第16614号《民事调解书》, 瓯江圣雄与北京鹏泽置业有限公司在北京市第二中级人民法院主持下达成调解协议, 瓯江圣雄向北京鹏泽置业有限公司双倍返还定金即4,000万元, 瓯江圣雄与北京鹏泽置业有限公司签署的《意向书》不再履行且不再有任何争议。至此, 相关诉讼已经了结。瓯江圣雄已于2008年3月19日通过北京市第二中级人民法院向北京鹏泽置业有限公司支付4,000万元。

根据发行人与瓯江圣雄原股东于2007年9月13日签订的《股权转让协议》, 该《股权转让协议》项下发行人的总支付义务69,500万元, 其中包括股权转让金32,000万元以及建设项目预估的相关所有未支付款项计37,500万元, 若建设项目实际所支付的款项总额超过37,500万元, 则超出部分由瓯江圣雄原股东承担。因此, 发行人在该《股权转让协议》项下的总支付义务已确定, 瓯江圣雄向北京鹏泽置业有限公司所支付的上述款项并未增加发行人和瓯江圣雄新的支付义务。

(5) 发行人已与英商京世于 2007 年 11 月 25 日签署《股权转让协议》，本次股权转让还须经汇金百货原审批机关批准，目前股份公司是否已取得商务部有关本次股权转让的批复？

汇金百货股权转让事宜已经取得了发行人股东大会、汇金百货董事会的批准，并已经签署了相关的《股权转让协议》和补充协议，相关股权已经评估并经上海市徐汇区国有资产监督管理委员会核准。

上述股权转让完成后汇金百货的企业性质将由外商投资企业变更为股份公司全资拥有的一人有限责任公司，该股权转让并不涉及有关外商投资产业政策的审查，汇金百货由境内企业独资经营并不违反国家有关产业政策。

上海市外国投资工作委员会于 2008 年 3 月 27 日出具沪外资委批[2008]942 号《关于上海汇金百货有限公司股权转让事宜的答复意见》，根据该意见，汇金百货的股权转让不存在违反《上海汇金百货有限公司合同》和《上海汇金百货有限公司章程》，以及违反《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》的情况，符合相关法律法规的规定。根据《商务部关于下放外商投资商业企业审批事项的通知》（商资函〔2008〕51 号），汇金百货的股权转让有待上海市商务委员会的最终批准。汇金百货需在批准上述股权转让之日起 30 日内向上海市商务委员会缴销《外商投资企业批准证书》并在缴销《外商投资企业批准证书》之日起 30 日内向工商行政管理部门申请变更登记。

发行人本次收购汇金百货 27.5%的股权事项不存在违反现行有关外商投资企业股权变更的法律法规和规范性文件的情况，在现行法律法规未发生变化的情况下，上述股权转让取得上海市商务委员会相关批准不存在实质性的法律障碍。

#### 四、内核小组的意见及具体落实情况

1、2001 年 1 月，商城集团以每股 1.59 元的价格将所持六百实业 10.58%的股权（对应出资额 582 万元）转让给金国良、童光耀等 32 名经营者，而同时期，商城集团向上海市商业投资公司转让 10%的股权对应的转让价格为 4.7 元/股，请说明同期两次股权转让的定价依据，差距较大的合理性，是否经过有权部门的审批。

上述两次股权的定价、审批程序具体情况如下：

(1) 商城集团所持 10%股权转让给上海市商业投资公司

为引进市级国有法人投资主体，提高股权多元化程度，2001年1月，经徐汇区国资办、徐汇区体改办《关于同意上海六百实业有限公司进一步改革的批复》（徐国资[2000]45号）和上海市商业委员会《关于同意受让上海六百实业有限公司550万元股权的批复》同意，商城集团通过与上海市商业投资公司（“商投公司”）协商，考虑到商投公司系公司新引进的外部股东，因此在确定转让价格时主要参考市场上同类企业非流通股转让的定价水平适当溢价转让，确定按每股4.70元的价格将商城集团持有有限公司的550万股转让给上海市商业投资公司。

商城集团向商投公司转让股权价格经有权国有资产管理部门确认和批准，相关股权转让已履行了国有股权转让的相应程序，并已在产权交易机构办理了产权交易手续。

## （2）商城集团所持 10.58%股权转让给 32 名经营者

2001年1月，为深化企业机制改革、激发企业活力，提高股权多元化程度，发挥经营者和职工积极性，经徐汇区国资办、徐汇区体改办《关于同意上海六百实业有限公司进一步改革的批复》（徐国资[2000]45号）批准，并经有限公司股东会决议通过，商城集团将所持有有限公司10.58%的股权（对应出资额582万元）以925.38万元（即每股1.59元）的价格转让给金国良、童光耀等32名经营者。

为确定实施经营者股权激励的定价依据，对有限公司截至2000年6月30日的净资产以及存在的潜在亏损进行了评估和查证。根据徐汇区国资办和商城集团于2000年12月确定的方案，股权激励的定价依据以有限公司截至2000年6月30日经东方资产评估有限公司评估并经徐汇区国资办确认的净资产评估值21,684.08万元为基准，扣减：（1）经东方资产评估有限公司查证并经徐汇区国资办确认的有限公司截至2000年6月30日应分担的汇金房地产账面亏损及部分潜亏等共计8,574.07万元；（2）原计入国有独享资本公积的应付国有股股利2,985.64万元；（3）由老股东享有的截至2000年6月30日未分配利润611.23万元；（4）上述经确认资产评估报告列明的待处理资产净损失768.14万元，经上述扣除后确定的股权激励定价基础为8,745万元，每股折算为1.59元。

商城集团向发行人经营团队32名经营者转让股权是对经营者实施股权激励，相关股权激励的定价依据已经取得主管国有资产管理部门的认可，相关股权转让价格已经主管国有资产管理部门的批准，相关股权转让履行了国有股权转让的相应程序并已在产权交易机构办理了产权交易手续。

2、鉴于汇金百货的营业收入占发行人近三年合并营业收入的比例都在 50% 以上，为发行人主要的利润来源，收购其 27.5% 的股权是本次募投项目之一，请在招股书中补充披露汇金房产设立时的基本情况，包括但不限于投资方，企业性质，公司的设立批准程序，各方的出资情况等。

发行人已在招股说明书中补充披露了汇金房地产设立时的基本情况，具体如下：

“（1）汇金房地产设立及股权演变

上海汇金房地产有限公司系经上海市外国投资工作委员会《关于上海汇金房地产有限公司可行性研究、合同、章程的批复》（沪外资委批字[92]第 1420 号）、上海市人民政府《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸沪字[1992]1843 号）批准，由发行人前身上海市第六百货商店、上海市徐汇区城市建设开发总公司、上海汇成房产经营公司以及外方英商京世于 1992 年 12 月共同出资设立的中外合资经营企业。汇金房地产设立时注册资本为 2,400 万美元，其中：上海市第六百货商店出资 360 万美元，占 15%；上海市徐汇区城市建设开发总公司出资 360 万美元，占 15%；上海汇成房产经营公司出资 360 万美元，占 15%；英商京世出资 1,320 万美元，占 55%。”

3、从 2002 年开始，公司一直向商城集团租赁建筑面积为 4,554 平方米的房屋用于上海六百的经营，2005、2006、2007 年租金实际支付额分别为 32.79 万元，32.79 万元，32.43 万元。则与市价相比，该租金水平是否合理？向商城集团购买该处房产后，作为自有房产折旧，对发行人利润影响如何？

（1）该租金水平较目前市场租金水平低，主要因为：

1) 公司实际租赁使用该房屋的时间较长

1992 年至 1995 年 12 月该房屋归属于上海市徐汇区房产管理局，当时公司月租金为 12,126.33 元；

1995 年底，该房产由上海市徐汇区房产管理局作价参股给了徐家汇商城（集团）有限公司，该房产的出租方发生变更，月租金仍为 12,126.33 元；

2000 年 12 月商城集团通过受让股权的方式取得公司股权，成为公司控股股东，该房屋租赁业务成为关联交易，租金水平不变；



2001年12月31日商城集团与公司重新签订了《房屋租赁合同》，该房屋租赁期为20年整，同时参照了当时房管部门的标准租金，月租金调整为27,324.00元。租金自2002年1月1日起租日起五年内保持不变，第六年在前述租金水平上增长5%，第七年起每三年在前一期租金的基础上递增一次，每次递增的速度为3%。房管部门的标准租金调整时，自该调整日起的本合同月租金水平低于房管部门标准租金时，采取孰高原则确定月租金。

2) 该房屋建筑结构具有一定的特殊性：层高较低，房型结构不规则，公司根据经营的需要，对该房屋进行了多次改造、装潢、设备添置和更换，所需资金均由公司自行支付，商城集团并未投入资金。

3) 根据租赁合同，租金的计算以房屋的建筑面积4,554平方米为基数，不同于目前市场上以营业面积（实用面积）计算租金的做法。

基于上述原因，在市场上缺乏相同或类似房屋租赁的租金水平作为比较标准。

## (2) 购买该房产后对发行人利润的影响

商城集团2007年12月31日的董事会已同意以该日为评估基准日进行评估并出让该房产。根据2008年沪众评报字（2008）209号评估结果，房屋评估值人民币82,791,700元。商城集团已对该交易行为进行公示、备案。公司2008年2月17日股东大会决议通过了向商城集团购买该4,554平方米房产，购买价格按照上述资产评估价值确定。假设按照自有房产进行折旧，可以看到该交易对公司购买该房产前三年盈利的影响如下：

根据评估结果，房屋评估值人民币82,791,700元，该房屋剩余使用年限34年，残值率5%：

	2007年	2006年	2005年
租赁房屋（元）	344,282.40	327,888.00	327,888.00
自有房屋折旧（元）	2,313,297.50	2,313,297.50	2,313,297.50
增加费用影响利润金额（元）	1,969,015.10	1,985,409.50	1,985,409.50
利润总额（元）	371,991,623.28	286,792,265.68	260,242,603.44
增加费用与利润总额的比例	0.53%	0.69%	0.76%

由上表可知，发行人向商城集团购买该处房产后，作为自有房产折旧，对发行人利润影响较小。

## 五、保荐机构核查证券服务机构出具专业意见的情况

本保荐机构在尽职调查范围内并在合理、必要、适当及可能的调查、验证和复核的基础上，对发行人律师通力律师事务所、发行人审计机构众华沪银会计师事务所出具的专业报告进行了必要的调查、验证和复核：

- 1、核查通力律师事务所、众华沪银会计师事务所及其签字人员的执业资格；
- 2、对通力律师事务所、众华沪银会计师事务所出具的专业报告与《招股说明书》、本保荐机构出具的报告以及尽职调查工作底稿进行比较和分析；
- 3、与通力律师事务所、众华沪银会计师事务所的项目主要经办人数次沟通以及通过召开例会、中介机构协调会等形式对相关问题进行讨论分析。

经过核查确认，证券服务机构出具专业意见与保荐机构所作判断不存在差异。保荐机构认为：发行人内部管理良好、业务运作规范、具有较好的发展前景，对存在的主要问题和可能发生的风险已采取了有效的应对措施；发行人符合《公司法》、《证券法》和《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关于首次公开发行股票的基本条件。

（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保荐工作报告》的签字盖章页)

项目协办人签名: 张玉剑

张玉剑

2011年1月21日

保荐代表人签名: 许灿 潘晨

许灿

潘晨

2011年1月21日

保荐业务部门负责人签名: 姜诚君

姜诚君

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



海通证券股份有限公司

2011年1月21日