

上海豫园旅游商城股份有限公司
独立董事关于第九届董事会第三十三次会议
相关事项的独立意见

根据《中华人民共和国公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，我们作为上海豫园旅游商城股份有限公司（简称“公司”）的独立董事，基于独立客观的立场，本着审慎负责的态度，现对公司第九届董事会第三十三次会议审议的有关事项发表以下独立意见：

一、《关于公司 2018 年度计提资产减值准备的报告》的独立意见

根据有关规定，我们本着实事求是、认真负责的态度，对公司本次计提减值准备进行了认真的核查，并就有关问题说明如下：

公司已就二〇一八年度计提资产减值准备事宜提供了详细的资料，并就有关内容做了充分的说明，为独立董事作出独立判断提供了依据。公司本次计提资产减值准备，是在上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计的基础上进行的。本次资产减值准备计提和损失处理后对公司财务状况、经营成果、涉及关联方以及对其他股东利益的影响不大，能够客观真实地反映公司目前的资产状况。

二、《关于 2019 年度公司借款及担保情况的议案》的专项说明及独立意见

根据中国证监会《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发 2003【56】号）及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发 2005【120】号）和《上海豫园旅游商城股份有限公司章程》及其有关规定，我们作为公司独立董事对公司的对外担保事项进行了认真审核，特作如下说明并发表独立意见：

1、对外担保专项说明：

1) 2018 年度报告期内，公司对控股子公司的担保发生额总计 885,596.05 万元，上述担保均经董事会和股东大会审议同意批准；

2) 截至 2018 年度报告期末，公司及其控股子公司对子公司的担保余额合

计 776,021.11 万元，占 2018 年 12 月 31 日经审计的公司净资产的 27.04%。

3)2018 年度报告期内，公司的全资、控股项目公司按房地产行业经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款阶段性担保，担保发生额总计 103,824.70 万元，上述担保均经董事会和股东大会审议同意批准；

4)截至 2018 年度报告期末，公司的全资、控股项目公司按房地产行业经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款阶段性担保，担保余额合计 335,285.81 万元，占 2018 年 12 月 31 日经审计的公司净资产的 11.68%；

5)公司无单笔对外担保额超过 2017 年 12 月 31 日经审计的公司净资产 10% 的情况；

6)除以上事项，截止 2018 年末，公司未对股东、实际控制人及其关联方和其他公司及个人提供担保。

2、独立董事意见：

公司能够严格遵守证监发 2005【120】号文的要求、上海证券交易所股票上市规则及相关法律法规和中国证监会的有关规定，不存在任何违规或失当的对外担保情况。公司为按揭贷款客户提供阶段性担保属于日常经营活动，该类担保为阶段性担保，符合相关政策规定和商业惯例。

三、《关于公司 2018 年度日常关联交易执行情况及 2019 年度日常关联交易预计的议案》的独立意见

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海上市公司独立董事规范指引》和公司《章程》等有关规定，我们本着实事求是、认真负责的态度，对公司 2018 年度日常关联交易执行情况及 2019 年度日常关联交易预计进行了认真的核查，并就有关问题说明如下：

公司及控股子公司与相关关联方的日常关联交易系公司正常经营之需要，符合《公司法》、《证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定，董事会表决时，与关联方有利害关系的董事已回避表决，表决程序合法；交易定价公允、合理，不存在损害公司及其股东特别是中、小股东利益的情形。

四、《关于公司会计政策变更的议案》的独立意见

就公司拟变更会计政策，作为独立董事，现发表如下意见：

本次会计政策变更是根据财政部修订的会计准则进行的合理变更，使公司的会计政策符合财政部、中国证监会和上海证券交易所等相关规定，能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合公司和所有股东的利益。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不会对公司财务报表产生重大影响，不存在损害股东特别是中小股东利益情形，同意公司本次会计政策变更。

五、《关于公司与复地（集团）股份有限公司签订委托管理协议的关联交易议案》的独立意见

公司全资子公司上海复地企业发展有限公司（以下简称“复地企发”或“受托方”）与复地（集团）股份有限公司（以下简称“复地集团”或“委托方”）签订《委托管理咨询协议》，复地企发作为受托方，为复地集团管理的子公司及其所拥有的房地产项目提供综合管理咨询服务。本次委托管理服务费用为人民币8200万元。上海复地企业发展有限公司为公司复合功能地产业务的主要管理平台之一。本次关联交易的目的以及本次关联交易对公司的影响如下：

1、近年来，随着中国经济转型升级的深入，公司顺应国民经济“新常态”、为了满足人民日益增长的美好生活需要，公司践行“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“快乐时尚产业+线下时尚地标+线上快乐时尚家庭入口”的三位一体战略。2018年公司重大资产重组实施完毕，复合功能地产业务成为公司构建快乐时尚产业集群、线下时尚地标业务的重要支撑，公司全资子公司上海复地企业发展有限公司成为公司复合功能地产业务的主要管理平台之一。复地集团与复地企发主营业务协同效应明显，本次交易完成后，有利于复地企发扩大企业品牌的市场影响力，进一步增强规模经济。

2、本次关联交易，不存在损害公司和股东，特别是中小股东和非关联股东利益的情形，符合公司和全体股东的利益，符合《公司法》、《证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定。董事会表决时，与关联方

有利害关系的董事已回避表决，表决程序合法。

3、本次交易对相关各方权利义务进行了明确约束和规定。本次关联交易按照市场化原则定价，依据合理，协商充分，不存在损害公司及其股东特别是中、小股东利益的情形。

六、关于公司《第二期合伙人期权激励计划（草案）》及其摘要的独立意见
公司拟实施《第二期合伙人期权激励计划（草案）》（以下简称“《合伙人期权激励计划》”），我们认为：

1、未发现公司存在《上市公司股权激励管理办法》（以下简称“《管理办法》”）等法律、法规和规范性文件规定的禁止实施股权激励计划的情形，公司具备实施股权激励计划的主体资格。

2、公司本次合伙人期权激励计划所确定的激励对象具备《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》”）、《公司章程》等法律、法规和规范性文件规定的任职资格；不存在最近 12 个月内被证券交易所认定为不适当人选的情形；不存在最近 12 个月内被中国证监会及其派出机构认定为不适当人选的情形；不存在最近 12 个月内因重大违法违规行为被中国证监会及其派出机构行政处罚或者采取市场禁入措施的情形；不存在具有《公司法》规定的不得担任公司董事、高级管理人员情形的情形；不存在具有法律法规规定不得参与上市公司股权激励的情形，该名单人员均符合《管理办法》规定的激励对象条件，符合公司《合伙人期权激励计划》规定的激励对象范围，其作为公司合伙人期权激励计划激励对象的主体资格合法、有效。

3、公司《合伙人期权激励计划》的内容符合《公司法》、《证券法》、《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定；对各激励对象股票期权的授予安排、行权安排（包括授予额度、授予日期、授予条件、行权价格、等待期、行权期、行权条件等事项）未违反有关法律、法规和规范性文件的规定，未侵犯公司及全体股东的利益。

4、公司不存在向激励对象提供贷款、贷款担保或任何其他财务资助的计划或安排。

5、公司实施期权激励计划有利于进一步完善公司治理结构，健全公司激励

机制，增强公司管理团队和业务骨干对实现公司持续、健康发展的责任感、使命感，有利于公司的持续发展，不会损害公司及全体股东的利益。

综上所述，我们一致同意公司实行本次合伙人期权激励计划。

七、关于公司第二期合伙人期权激励计划设定指标的科学性和合理性的独立意见

豫园股份合伙人期权考核指标分为两个层次，分别为公司层面业绩考核和个人层面绩效考核。

公司层面业绩指标为净利润复合增长率、每股收益。选取净利润复合增长率作为业绩目标，可反映公司的长期盈利能力；选取每股收益作为业绩目标，可反映公司的股东回报能力。

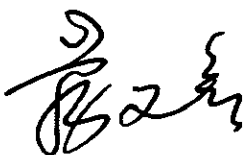
由于合伙人期权激励计划是希望激发核心人才的企业家精神，传承和弘扬公司价值观，形成对公司发展起到决定性作用的命运共同体，能为公司长期战略目标的实现保驾护航；而考核区间设置为2020年至2022年，将导致存在的不确定性较多，业绩指标的设置难度较大，因此考核目标设置为净利润复合增长率或每股收益两者达成其一即视为考核达标。

第一个行权期	2020年基本每股收益不低于0.85元/股，或2020年归属于上市公司股东的净利润相比2018年复合增长率不低于12%
第二个行权期	2021年基本每股收益不低于0.9元/股，或2021年归属于上市公司股东的净利润相比2018年复合增长率不低于12%
第三个行权期	2022年基本每股收益不低于0.95元/股，或2022年归属于上市公司股东的净利润相比2018年复合增长率不低于12%

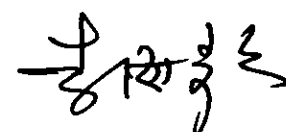
除公司层面的业绩考核外，豫园股份对个人还设置了严密的绩效考核体系，能够对激励对象的工作绩效作出较为准确、全面的综合评价。公司将根据激励对象考核年度的绩效考评结果，确定激励对象个人是否达到行权的条件。

综上，公司本次期权激励计划的考核体系具有全面性、综合性及可操作性，考核指标设定具有良好的科学性和合理性，同时对激励对象具有约束效果，能够达到本次期权激励计划的考核目的。

(本页无正文, 为上海豫园旅游商城股份有限公司独立董事关于第九届董事会第三十三次会议相关事项的独立意见签字页)

独立董事 (蒋义宏): 

独立董事 (王鸿祥): 

独立董事 (李海歌): 

独立董事 (谢佑平): 

上海豫园旅游商城股份有限公司

2019年 3 月 22 日

