

上海豫园旅游商城股份有限公司
投资性房地产公允价值资产评估报告书

信资评报字（2016）第 3056 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一六年七月



上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2016]第 3056 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，接受上海豫园旅游商城股份有限公司的委托，对上海豫园旅游商城股份有限公司（包括下属子公司）的投资性房地产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产的详细清单由委托方和产权持有单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和使用、保养



状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



上海豫园旅游商城股份有限公司

投资性房地产公允价值资产评估报告书

摘要

信资评报字[2016]第 3056 号

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司 - 上海立信资产评估有限公司接受上海豫园旅游商城股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法 - 比较法、收益法等，对上海豫园旅游商城股份有限公司（以下简称：“豫园商城”）（包括下属子公司）拟了解的投资性房地产公允价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至基准日所表现的公允价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象和范围：本项评估对象为部分资产，评估范围为豫园商城及下属子公司投资性房地产。

评估基准日：具体基准日根据资产转入投资性房地产的年月确定，2013 年以及 2013 年以前转入投资性房地产的根据企业会计准则要求，最多向前追溯三年。本次基准日分别涉及 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 3 月 31 日及 2016 年 6 月 30 日。

评估目的：以财务报告为目的为委托方提供投资性房地产公允价值的参考意见

价值类型：公允价值

评估方法：比较法、收益法

经评估，上海豫园旅游商城股份有限公司委估资产评估结果汇总如下：

资产名称	评估值(元)				
	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31	2016/3/31	2016/6/30
房屋建筑物	1,099,750,000	1,211,260,000	1,260,790,000	59,350,000	3,177,880,000
在建工程				2,640,590,000	

本报告提出日期为 2016 年 7 月 15 日，评估结果的有效使用日期至 2017 年 6 月 29 日止。



本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。



(此页为信资评报字(2016)第3056号签字盖章页)

上海立信资产评估有限公司



法定代表人: 张美灵



注册资产评估师: 高军



注册资产评估师: 顾向晖



2016年7月15日

联系地址: 上海市陆家嘴丰和路1号(港务大厦)7楼

邮政编码: 200120

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn