

上海豫园旅游商城股份有限公司
2018 年度发行股份购买资产业绩承诺
实现情况之专项鉴证报告
上会师报字(2019)第 1267 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

上海豫园旅游商城股份有限公司
2018 年度发行股份购买资产业绩承诺
实现情况之专项鉴证报告

上会师报字(2019)第 1267 号

上海豫园旅游商城股份有限公司全体股东:

我们接受委托,对后附上海豫园旅游商城股份有限公司(以下简称“豫园股份”)管理层编制的《上海豫园旅游商城股份有限公司关于 2018 年度发行股份购买资产业绩承诺实现情况说明》(以下简称“业绩承诺报告”)执行了有限保证的鉴证业务。

一、管理层的责任

贵公司管理层的责任是按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》有关规定和豫园股份与浙江复星、复地投资管理等 17 名投资者签署的《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》及其补充协议的要求编制业绩承诺报告,并负责设计、执行和维护必要的内部控制,并保证其内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对业绩承诺报告提出有限保证的鉴证结论。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行鉴证工作,以对业绩承诺报告是否不存在重大错报获取合理保证。



上会会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

在审核过程中，我们实施了包括了解、询问、检查等我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

三、鉴证结论

我们认为，贵公司编制的业绩承诺报告在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定及豫园股份和浙江复星、复地投资管理等 17 名投资者签署的《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》及其补充协议的要求编制。

四、对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供贵公司 2018 年年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。

附件：

上海豫园旅游商城股份有限公司 2018 年度发行股份购买资产业绩承诺实现情况说明

上会会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 上海

中国注册会计师

巢序

中国注册会计师

张炜



二〇一九年三月二十二日

上海豫园旅游商城股份有限公司

2018 年度发行股份购买资产

业绩承诺实现情况说明

一、基本情况

根据上海豫园旅游商城股份有限公司(以下简称“豫园股份”)与浙江复星、复地投资管理等 17 名投资者于 2017 年 11 月签订的《发行股份购买资产之正式协议》、《盈利预测补偿协议》及其补充协议,豫园股份向浙江复星、复地投资管理等 17 名投资者发行股份购买上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权以及新元房产 100%股权,

2018 年 5 月 11 日,中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)下发《关于核准上海豫园旅游商城股份有限公司向浙江复星商业发展有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2018] 803 号),同意本次重大资产重组。本次交易共计发行股数:2,439,161,888 股,发行价格:9.83 元/股。

截止 2018 年 7 月 11 日,本次交易的标的资产,即上海星泓、闵祥地产等 24 家公司的全部或部分股权以及新元房产 100%股权,已过户至上市公司,并完成相关工商变更登记手续。

2018 年 7 月 3 日,上会审计出具了上会师报字(2018)第 4700 号《验资报告》,对上市公司本次重大资产重组的股本变动情况进行了审验。

根据中登公司于 2018 年 7 月 11 日出具的《证券变更登记证明》,中登公司根据上市公司送达的证券变更登记数据和相关资料,已完成证券变更登记,本次发行股份购买资产后,上市公司股份数量变更为 3,876,483,864 股。

二、发行股份购买资产协议中关于业绩承诺的约定

根据豫园股份与浙江复星、复地投资管理等 17 名投资者签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议的有关内容,盈利承诺的具体情况如下:

1、利润补偿年度

经《盈利预测补偿协议》签署各方一致确认,标的公司股东经有权工商行政管理部门登记变更为上市公司之日,为本次资产收购交易的交割日。

《盈利预测补偿协议》签署各方同意,原投资者所承诺的利润补偿期间为:本次资产收购交易的实施完毕(即标的股权全部过户完毕)当年,及其后连续两个完整会计年度(“利润补偿年度”)。因本次交易已于 2018 年完成交割,因此业绩承诺期为 2018 年、2019 年、2020 年。

2、保证责任及盈利预测与承诺

原投资者对在利润补偿期间内主要采用动态假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的标的资产扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润合计数（以下简称“扣非净利润数”）进行承诺。

原投资者中每一投资者对其他投资者的补偿义务向上市公司承担连带赔偿责任。

根据《评估报告》，原投资者持有的标的资产中主要采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估法的资产（以下简称“资产范围 A”）如下表所示：

序号	标的公司	本次交易获得股权比例	评估值（万元）
1	上海星泓	100.00%	358,955.27
2	闵祥地产	100.00%	18,054.23
3	复城润广	100.00%	174,236.35
4	博城置业（注 1）	67.00%	78,658.62
5	长沙复地	100.00%	59,297.32
6	苏州星和	70.00%	13,733.50
7	金成品屋	60.00%	-765.63
8	复地通达	60.00%	57,396.43
9	复地通盈	60.00%	84,542.54
10	复毓投资	50.00%	115,596.30
11	复旻投资（注 2）	50.00%	27,855.80
12	天津湖滨	100.00%	184,344.55
13	复拓置业	100.00%	46,804.28
14	复曼达置业	100.00%	79,485.72
15	海南复地（注 3）	55.00%	103,802.11
16	复地东郡	68.00%	172,040.00
17	光霞地产	65.00%	55,841.38
18	闵光地产	100.00%	47,618.09
19	武汉复江	100.00%	118,909.59
20	成都复地明珠	66.00%	186,976.73
21	复鑫置业	50.00%	53,263.76
22	上海星耀	50.00%	129,599.75
① 上述标的资产估值			2,166,246.69
② 上述标的资产中以市场法等评估方法评估的投资性房地产评估值（注 4）			463,443.75
“资产范围 A”评估值（①-②）			1,702,802.94

注 1：上海闵光于 2018 年 7 月购买浙江博城剩余 33%股权，本次交易后，豫园股份持有浙江博城 100%股权，其中豫园股份直接持有浙江博城 67%股权，并通上海闵光间接持有浙江博城 33%股权；

注 2：上海闵光于 2018 年 12 月购买上海复昶剩余 50%股权；本次交易后，豫园股份持有上海复昶 100%股权，其中豫园股份直接持其 50%股权，通过闵光间接持其有 50%股权。

注 3：豫园股份通过重大资产重组取得海南复地 55%股权，浙江博城持有海南复地剩余 45%股权；本次交易后，豫园股份持有海南复地 100%股权，其中豫园股份直接持有海南复地 55%股权，通过浙江博城间接持有海南复地 45%股权；

注 4：标的公司上海星泓、天津湖滨、复地东郡和成都复地明珠中，有部分资产以市场法进行评估，已纳入需要根据市场法等评估方法的资产范围，补偿期内每年进行减值测试，承诺不减值。

原投资者承诺，上述“资产范围 A”内的标的资产对应的在 2018 年至 2020 年经审计扣非净利润额合计数总额（指“三年累计值”）不低于人民币 700,000 万元，且剩余资产总体在利润补偿期末不发生减值。

扣非净利润额合计数的计算方式如下：

扣非净利润额合计数=Σ（资产范围 A 中的单项标的公司实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润×本次交易该项资产置入的股权比例）

根据《评估报告》，原投资者持有的标的资产中主要采用市场法评估的资产（以下简称“资产范围 B”）如下表所示：

序号	资产	本次交易获得股权比例	评估值（万元）
1	复星物业	100.00%	60,195.95
2	宁波星健	100.00%	9,769.25
① 上述主要以市场法等评估方法评估的标的资产小计			69,965.20
3	即墨复星天茂城	待开发物业	76,475.02
4	天津湖滨一期、二期商业	投资性房地产	163,313.82
5	复地东郡项目 3 期（土地）	待开发物业	198,785.61
6	成都复地明珠投资性物业	投资性房地产	24,869.30
② 上述主要以市场法等评估方法评估的投资性房地产小计			463,443.75
“资产范围 B”评估值①+②			533,408.95

原投资者承诺，上述“资产范围 B”内的标的资产总体在利润补偿期内每年末均不发生减值。

3、“资产范围 A”利润差额的确定

“资产范围 A”内的标的资产交割完成后，上市公司将在利润补偿期间内的每个会计年度结束后 4 个月内，聘请具有证券业务资格的会计师事务所对“资产范围 A”内的标的资产在利润补偿期间各年度实现的扣非净利润额合计数出具专项审计报告。

“资产范围 A”内的标的资产在利润补偿期间各年度的实际扣非净利润额合计数，均以专项审计报告中经审计的扣非净利润额合计数为准，并在利润补偿期间内上市公司每年的年度报告中单独披露“资产范围 A”内的标的资产实现的实际扣非净利润额合计数。

原投资者将在利润补偿期间的最后一年专项审计报告出具后，确定应补偿的股份数量，而后实施股份补偿。

4、“资产范围 A”利润补偿方式及数额

(1) “资产范围 A”补偿方式

“资产范围 A”内的标的资产在利润补偿期限（2018 年至 2020 年）内实际扣非净利润额合计数的总额（指“三年累计数”）未达到承诺扣非净利润额合计数的总额人民币 700,000 万元时，原投资者应按照以下方式向上市公司进行补偿：

原投资者应以其在本次资产收购交易中取得的上市公司股份补偿。上市公司应当召开股东大会，经股东大会审议通过，将由上市公司按照人民币 1 元的总价回购原投资者持有的该等应补偿股份并按照有关法律规定予以注销，并以书面方式通知原投资者。

上述股份补偿应由原投资者在上市公司聘请的具有证券期货从业资格的审计机构出具利润补偿期间的最后一年专项审计报告之日起 60 日内，由原投资者向上市公司支付。未能在 60 日之内补偿的，应当继续履行补偿责任并按日计算延迟支付的利息，日利率为应补偿而未补偿金额的万分之五。

(2) “资产范围 A”补偿金额的确定

根据上市公司指定的会计师事务所就标的公司在利润补偿年度内各会计年度盈利实现情况出具的《专项审核报告》，如果标的公司在利润补偿年度内连续三个完整会计年度实际扣非净利润额合计数总额未能达到承诺扣非净利润额合计数总额人民币 700,000 万元，则上市公司应在该年度的年度报告披露之日起 10 日内，以书面方式通知补偿方事实以及应补偿的股份数量。各补偿方应补偿股份数的计算方式如下：

盈利承诺应补偿股份数=（利润补偿期间承诺扣非净利润额合计数总额-利润补偿期间实际扣非净利润额合计数总额）×原投资者本次发行中通过“资产范围 A”标的资产认购的股份总数÷利润补偿期间承诺扣非净利润额合计数总额。

其中：

原投资者本次发行中通过“资产范围 A”标的资产认购的股份总数=“资产范围 A”标的资产评估值÷本次交易每股发行价格

如果利润补偿期间内上市公司以转增或送股方式进行分配而导致原投资者持有的上市公司股份数发生变化，则上市公司回购股份的数量应调整为：按上述公式计算的应补偿股份数×（1+转增或送股比例）。原投资者同意，如果利润补偿期间内上市公司有现金分红的，原投资者按《盈利预测补偿协议》计算的应补偿股份对应的分红收益应返还上市公司，计算公式为：应返还金额=每股已分配现金股利×补偿股份数量。

自应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销前，该等股份不拥有表决权，且不享有股利分配的权利。

(3) “资产范围 A”利润补偿期间届满后的减值测试及补偿

在利润补偿期限届满后 4 个月内，上市公司应聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所依照中国证监会的规则及要求，对“资产范围 A”内标的资产出具《减值测试报告》。如期末减值额>盈利承诺已补偿股份总数×本次交易每股发行价格，则补偿方应对上市公司另行补偿股份，该应补偿股份由上市公司以总价人民币 1 元的价格进行回购并予以注销。应补偿股份数的计算公式如下：

减值测试应补偿股份数=期末减值额×本次交易每股发行价格-盈利承诺已补偿股份数。

如果利润补偿期间内上市公司实施转增或送股方式进行分配的，则“每股发行价格”及“减值测试应补偿股份数”进行相应调整。

前述减值额为标的资产的交易作价减去补偿期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

5、“资产范围 B”利润补偿年度届满后的减值测试及补偿

“资产范围 B”内的标的资产交割完成后，上市公司将在利润补偿期间内的每个会计年度结束后 4 个月内，聘请具有证券业务资格的会计师事务所对“资产范围 B”内的标的资产出具《减值测试报告》。如期末减值额>承诺已补偿股份总数×本次交易每股发行价格，则补偿方应对上市公司另行补偿股份，该应补偿股份由上市公司以总价人民币 1 元的价格进行回购并予以注销。应补偿股份数的计算公式如下：

“资产范围 B”减值测试应补偿股份数=期末减值额÷本次交易每股发行价-累计已补偿股份数。

前述减值额为标的资产的交易作价减去补偿期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

如果利润补偿期间内豫园股份实施转增或送股方式进行分配的，则“每股发行价格”及“减值测试应补偿股份数”进行相应调整。

若当期“资产范围 B”减值测试应补偿股份数小于 0 时，按 0 取值，即就“资产范围 B”累计已补偿金额在任何情况下均不退回原投资者。

应补偿股份的总数（包括“资产范围 A”与“资产范围 B”应补偿股份数）不超过本次发行股份购买资产中原投资者通过标的资产（包括“资产范围 A”与“资产范围 B”）取得的新股总数。

三、本报告编制依据

- 1、《上市公司重大资产重组管理办法》及其相关规定（中国证券监督管理委员会 109 号令）；
- 2、豫园股份与浙江复星、复地投资管理等 17 名投资者签署的《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》及其补充协议。

四、业绩承诺的实现情况

本公司委托上会会计师事务所(特殊普通合伙)负责审计上海星泓审计并出具了上会师报字(2019)第 1414 号审计报告，其余资产由安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具了安永华明(2019)专字第 60993458_B02 号审计报告，标的资产扣非净利润情况如下：

单位：万元

年度	2018 年		合计
资产范围	“资产范围 A”中的上海星泓	“资产范围 A”中除上海星泓外的其余资产	
实现扣非净利润数（归属于豫园股份）	45,930.45	176,264.52	222,194.97
累计实现扣非净利润数	45,930.45	176,264.52	222,194.97
承诺实现扣非净利润总额			700,000.00
差异额			477,805.03
完成率			31.74%

五、本说明的批准报出

本报告经公司董事会于 2019 年 3 月 22 日批准报出。

上海豫园旅游商城股份有限公司

二〇一九年三月二十二日