

A 股简称：益民集团

A 股代码：600824

上市地点：上海证券交易所

上海益民商业集团股份有限公司
发行股份、可转换债券及支付现金
购买资产并募集配套资金暨关联交易
报告书（草案）

发行对象	住所及通讯地址
上海淮海商业（集团）有限公司	上海市黄浦区淮海中路700号
上海市第一百货商店	上海市淮海中路903号
募集配套资金认购对象	住所及通讯地址
不超过35名特定投资者	待定

独立财务顾问



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

2020年7月

声 明

一、上市公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对本报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。全体董事、监事、高级管理人员承诺，如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在本公司拥有权益的股份。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、完整。

本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化由本公司负责；因本次重大资产重组引致的投资风险，由投资者自行负责。

本次交易相关事项的生效尚需取得有关审批机关的批准或核准。审批机关对于本次交易相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。

本报告书所述事项并不代表中国证监会、交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本报告书所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得中国证监会的核准。

投资者在评价本公司本次重大资产重组时，除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应认真考虑本报告书披露的各项风险因素。投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方上海淮海商业（集团）有限公司、上海市第二百货商店已出具承诺函，将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任。

三、相关证券服务机构及人员说明

本次重大资产重组独立财务顾问海通证券承诺：“本公司保证上海益民商业集团股份有限公司在该报告书中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容已经本公司审阅，确认该报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

本次重大资产重组法律顾问锦天城承诺：“本所及经办律师保证上海益民商业集团股份有限公司在重组报告书中引用本所出具的文件的相关内容已经本所审阅，确认重组报告书及其不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重大资产重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

本次重大资产重组审计机构立信承诺：“本所及签字注册会计师保证上海益民商业集团股份有限公司在本次交易的重组报告书中引用本所出具的审计报告和审阅报告的相关内容已经本所审阅，确认本次交易的重组报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。”

本次重大资产重组的资产评估机构东洲承诺：“本公司同意《上海益民商业集团股份有限公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的评估报告之结论性意见，并对所引述的内容进行了审阅，确认本重组报告书及其摘要中不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。”

目 录

声 明.....	1
一、上市公司声明.....	1
二、交易对方声明.....	2
三、相关证券服务机构及人员说明.....	3
目 录.....	4
释 义.....	9
重大事项提示.....	11
一、本次交易方案简要介绍.....	11
二、本次交易预计构成重大资产重组、关联交易.....	12
三、本次交易不会导致实际控制权变更.....	12
四、本次交易不构成重组上市.....	12
五、本次交易支付方式安排.....	12
六、募集配套资金的简要情况.....	20
七、本次交易标的资产的估值及定价.....	23
八、本次交易对上市公司的影响.....	23
九、本次交易已履行及尚需履行的主要程序.....	25
十、本次交易相关方作出的重要承诺.....	27
十一、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见.....	37
十二、控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划.....	37
十三、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	39
十四、标的公司存在尚未解除的关联担保.....	43
重大风险提示.....	45
一、与本次交易相关的风险.....	45
二、与标的公司经营相关的风险.....	47
三、上市公司业务和经营风险.....	49
四、其他风险.....	50
第一节 本次交易概况.....	52

一、本次交易的背景和目的.....	52
二、本次交易已履行及尚需履行的主要程序.....	54
三、本次交易的评估作价情况.....	55
四、本次交易具体方案.....	55
五、募集配套资金的简要情况.....	63
六、本次交易对上市公司的影响.....	66
第二节 上市公司基本情况.....	69
一、上市公司基本信息.....	69
二、上市公司主要历史沿革.....	70
三、上市公司最近三年的主营业务发展情况.....	72
四、上市公司最近三年重大资产重组情况.....	74
五、控股股东及实际控制人情况.....	74
六、最近三年受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的说明.....	75
七、被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查情况的说明.....	75
八、最近十二个月内受证券交易所公开谴责的情况及其他重大失信行为的情况.....	76
第三节 主要交易对方基本情况.....	77
一、上海淮海商业（集团）有限公司.....	77
二、上海市第二百货商店.....	80
第四节 交易标的基本情况.....	85
一、二百永新.....	85
二、拟置入商业物业资产.....	95
三、标的公司的业务与技术.....	103
四、报告期的会计政策及相关会计处理.....	108
第五节 交易标的评估或估值.....	111
一、二百永新 100%股权评估情况.....	111
二、拟置入商业物业资产评估情况.....	153
三、上市公司董事会对评估的合理性及定价的公允性分析.....	165

四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表的意见.....	172
五、董事会结合股份发行价对应的市盈率、市净率水平以及本次发行对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响等对股份发行定价合理性所作的分析	173
第六节 本次交易主要合同.....	175
一、《发行股份、可转换债券及支付现金购买资产协议》的主要内容.....	175
二、《业绩补偿协议》的主要内容.....	185
第七节 非现金支付方式情况及募集配套资金情况.....	191
一、非现金支付方式.....	191
二、募集配套资金情况.....	197
第八节 合规性分析.....	202
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定.....	202
二、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的规定.....	205
三、本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见要求的说明	208
四、本次募集配套资金符合《发行管理办法》第三十七条的规定.....	209
五、本次募集配套资金《发行管理办法》第三十八条规定.....	209
六、上市公司不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形.....	210
七、本次交易符合《非公开发行股票实施细则》及相关监管问答的要求...	211
八、本次交易方案中发行可转换债券符合有关规定和政策的要求.....	212
九、证券服务机构对本次交易发表的结论性意见.....	212
第九节 管理层讨论与分析.....	214
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析.....	214
二、本次交易标的资产所在行业情况分析.....	218
三、交易标的核心竞争力及行业地位.....	226
四、本次交易标的资产的财务状况及盈利能力分析.....	228
五、本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析.....	236
六、本次交易对上市公司财务指标及非财务指标的影响.....	239
第十节 财务会计信息.....	247
一、二百永新财务会计信息.....	247

二、上市公司备考合并财务会计信息.....	248
第十一节 同业竞争和关联交易.....	249
一、同业竞争.....	249
二、关联交易.....	253
第十二节 风险因素.....	257
一、与本次交易相关的风险.....	257
二、与标的公司经营相关的风险.....	259
三、上市公司业务和经营风险.....	261
四、其他风险.....	262
第十三节 其他重要事项.....	264
一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....	264
二、本次交易对上市公司负债结构的影响.....	265
三、上市公司最近十二个月内重大资产交易情况.....	265
四、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	266
五、本次交易后上市公司现金分红政策.....	266
六、关于交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况.....	267
七、上市公司停牌前股价无异常波动的说明.....	268
第十四节 独立董事及中介机构的意见.....	271
一、独立董事意见.....	271
二、独立财务顾问意见.....	272
三、法律顾问意见.....	273
第十五节 本次交易的中介机构.....	274
一、独立财务顾问.....	274
二、法律顾问.....	274
三、审计机构.....	274
四、资产评估机构.....	274
第十六节 声明与承诺.....	276
上市公司全体董事声明.....	276
上市公司全体监事声明.....	277

上市公司全体高管声明.....	278
独立财务顾问声明.....	279
法律顾问声明.....	280
审计机构声明.....	281
评估机构声明.....	282
第十七节 备查文件及备查地点.....	283
一、备查文件.....	283
二、备查地点.....	283

释 义

除非另有说明，以下简称在本报告书中的含义如下：

本报告书、重组报告书	指	《上海益民商业集团股份有限公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》
益民集团、公司、本公司、上市公司	指	上海益民商业集团股份有限公司
淮海集团	指	上海淮海商业（集团）有限公司
第二百货	指	上海市第二百货商店，系淮海集团下属企业
交易对方	指	上海淮海商业（集团）有限公司、上海市第二百货商店
交易各方	指	上市公司、交易对方
标的公司、二百永新	指	上海二百永新有限公司
拟置入商业物业资产	指	淮海中路 811-841 号（单号）土地使用权及相关附属建筑物等资产
拟置入资产、标的资产、交易标的	指	二百永新 100%股权及拟置入商业物业资产的合称
永新大厦负二层至五层	指	永新大厦中二百永新拥有产权的地下超市、101 室、2-5 层、车库和地铁通道部分
黄浦区国资委	指	上海市黄浦区国有资产监督管理委员会
工美公司	指	上海工艺美术有限公司
黄浦区国资委及一致行动人	指	黄浦区国资委及其直接或间接控制的工美公司、上海老凤祥有限公司及老凤祥股份有限公司
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	上海益民商业集团股份有限公司拟发行股份、可转换债券及支付现金购买交易对方合计持有的二百永新 100%股权及拟置入商业物业资产，同时向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份、可转换债券募集配套资金
募集配套资金	指	上市公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份、可转换债券募集配套资金
可转换债券	指	可转换公司债券
发行股份、可转换债券及支付现金	指	上述三种支付方式的组合
审计、评估基准日	指	2020 年 5 月 31 日
最近两年及一期、报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年 1-5 月
过渡期	指	自评估基准日（不包括评估基准日当日）起至资产交割日所在月份之前一个月的最后一日（包括当日）止的期间
《发行股份、可转换债券及支付现金购买资产协议》	指	《上海益民商业集团股份有限公司与上海淮海商业（集团）有限公司、上海市第二百货商店之发行股份、可转换债券及支付现金购买资产协议》
《业绩补偿协议》	指	《上海益民商业集团股份有限公司与上海淮海商业（集团）有限公司、上海市第二百货商店之盈利预测补偿协议》
交割日	指	指在《发行股份、可转换债券及支付现金购买资产协议》生效后，各方协商确定的日期，以该日作为交割日，明确相关资产所有权的转移
《二百永新审计报告》	指	《上海二百永新有限公司审计报告及财务报表附注》（信会师报字[2020]第 ZA15021 号）

《二百永新资产评估报告》	指	《上海益民商业集团股份有限公司拟发行股份、可转换债券及支付现金购买资产所涉及的上海二百永新有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（东洲评报字【2020】第 0951 号）
《拟置入商业物业资产评估报告》	指	《上海益民商业集团股份有限公司拟发行股份、可转换债券及支付现金购买资产所涉及的上海市淮海中路 811-841 号房地产市场价值项目资产评估报告》（东洲评报字【2020】第 0952 号）
《上市公司备考审阅报告》	指	《上海益民商业集团股份有限公司审阅报告及备考财务报表》（信会师报字[2020]第 ZA15181 号）
独立财务顾问、海通证券	指	海通证券股份有限公司
法律顾问、锦天城	指	上海市锦天城律师事务所
审计机构、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、东洲	指	上海东洲资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
中登公司上海分公司、登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《公司章程》	指	《上海益民商业集团股份有限公司章程》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

特别说明：本报告书中所列数据可能因四舍五入原因而与根据相关单项数据直接相加之和在尾数上略有差异。

重大事项提示

一、本次交易方案简要介绍

本次交易方案包括发行股份、可转换债券及支付现金购买资产，非公开发行股份、可转换债券募集配套资金两部分。发行股份、可转换债券募集配套资金的生效和实施以本次重大资产重组的生效和实施为条件，但最终配套募集资金发行成功与否不影响发行股份、可转换债券及支付现金购买资产的实施。如果募集配套资金出现未能实施或融资金额低于预期的情形，上市公司将自筹解决。

（一）发行股份、可转换债券及支付现金购买资产

上市公司拟发行股份、可转换债券及支付现金购买淮海集团与第二百货持有的二百永新 100%股权以及拟置入商业物业资产，本次交易完成后，二百永新将成为上市公司的全资子公司。

（二）募集配套资金

本次交易上市公司在发行股份、可转换债券及支付现金购买资产的同时，拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份、可转换债券募集配套资金不超过 50,400.00 万元，不超过本次交易中以发行股份及可转换债券的方式购买资产的交易价格的 100%。

本次募集配套资金发行股份数量（含募集配套资金部分发行可转换债券初始转股数量）不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，最终发行数量将以中国证监会核准结果为准。本次募集配套资金拟用于支付本次交易的现金对价、相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务。本次交易发行股份、可转换债券募集配套资金中偿还债务金额不超过本次交易作价的 25%，或者不超过募集配套资金总额的 50%。

本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产不以配套募集资金的成功实施为前提，最终配套募集资金发行成功与否不影响本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产行为的实施。

若本次交易中募集配套资金的方案与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

二、本次交易预计构成重大资产重组、关联交易

（一）本次交易预计构成重大资产重组

本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产的交易总金额为 138,583.58 万元，占上市公司最近一个会计年度末经审计的合并财务报告期末净资产总额的比例达到 50%以上。根据《重组管理办法》，本次交易构成重大资产重组。同时，本次交易涉及发行股份、可转换债券购买资产，根据《重组管理办法》规定，需提交中国证监会并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准后方可实施。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方中，淮海集团为上市公司实际控制人的全资子公司，第二百货为淮海集团下属的全民所有制企业，故本次交易构成关联交易。在公司董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决，独立董事已对此发表独立意见。在股东大会审议相关议案时，关联股东亦将回避表决。

三、本次交易不会导致实际控制权变更

本次交易前，上市公司的控股股东和实际控制人为黄浦区国资委。本次交易完成后，上市公司的控股股东和实际控制人仍为黄浦区国资委，实际控制人未发生变化。本次交易不会导致上市公司实际控制权发生变更。

四、本次交易不构成重组上市

本次交易前三十六个月内，上市公司实际控制权未发生变更。本次交易前，上市公司的控股股东和实际控制人为黄浦区国资委；本次交易完成后，上市公司的控股股东和实际控制人仍为黄浦区国资委。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

五、本次交易支付方式安排

本次交易中，二百永新 100%股权的资产交易对价为 87,302.58 万元，拟置入商业物业资产的资产交易对价为 51,281.00 万元，合计 138,583.58 万元。

本次交易的支付方式包括发行股份、可转换债券及支付现金，其中：以发行股份方式合计支付 55,433.43 万元，占全部交易对价的 40%；以发行可转换债券方式合计支付 41,575.07 万元，占全部交易对价的 30%；以现金方式合计支付 41,575.07 万元，占全部交易对价的 30%。具体如下：

单位：万元

交易对方	股份支付对价	可转换债券支付对价	现金支付对价
淮海集团	55,433.43	20,638.25	34,575.07
第二百货	-	20,936.83	7,000.00
合计	55,433.43	41,575.07	41,575.07

（一）发行股份购买资产的具体方案

1、发行股份的种类、面值及上市地点

本次交易发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元，上市地点为上交所。

2、发行价格及定价原则

根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

根据上述规定，本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第八届董事会第十六次会议决议公告日。上市公司通过与交易对方之间的协商，确定本次交易的股份发行价格为 2.96 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%。

在本次交易的定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次交易的发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。发行价格的调整公式如下：

派送红股或转增股本： $P1=P0 \div (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1=(P0+A \times k) \div (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k) \div (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k) \div (1+n+k)$ 。

其中：P1 为调整后转股价；P0 为调整前转股价；n 为派送红股或转增股本率；A 为增发新股价或配股价；k 为增发新股或配股率；D 为每股派送现金股利。

2020 年 5 月 27 日，上市公司召开 2019 年年度股东大会审议通过 2019 年年度利润分配方案：2019 年度以每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），共计分配利润 26,350,676.83 元。该利润分配方案于 2020 年 7 月 15 日实施完毕，上市公司本次发行股份购买资产的发行价格按照上述调整办法相应进行调整，调整后的发行价格为 2.94 元/股。

3、发行对象

发行股份购买资产的发行对象为淮海集团。

4、发行数量

本次发行的股份数量将按照下述公式确定：

本次向交易对方发行的股份数量=本次交易拟以发行股份方式支付的对价金额÷本次发行股份的发行价格。

本次发行股份方式购买资产的金额为 55,433.43 万元，发行股份购买资产发行价格为 2.94 元/股，则本次发行股份购买资产对应发行股份数量为 188,549,089 股。在不考虑可转换债券转股及配套募集资金的情况下，本次发行股份购买资产对应发行股份的数量占发行后总股本比例为 15.17%。

最终发行的股份数量以中国证监会核准的数量为准。在定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、转增股本或配股等除息、除权事项的，发行数量将根据发行价格的调整相应进行调整。本次发行的股份数量精确至个位，不足一股的部分，由上市公司以现金支付。

5、锁定期安排

淮海集团在本次重组中以资产认购取得的上市公司非公开发行的股份，自发行完成日起 36 个月内将不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。本次重组完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期

末收盘价低于发行价的，淮海集团在本次重组中以资产认购取得的上市公司股份将在上述限售期基础上自动延长 6 个月。

此外，对于黄浦区国资委及其一致行动人在本次重组之前已经持有的上市公司股份，自本次重组完成之日起 18 个月内不得转让。

本次重组结束后，淮海集团基于本次认购而享有的上市公司派送红股、转增股本等股份，亦遵守相应限售期的约定。若淮海集团基于本次认购所取得股份的限售期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，上述交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。

(二) 发行可转换债券购买资产的具体方案

1、发行可转换债券的种类与面值

本次发行可转换债券的种类为可转换为上市公司 A 股股票的可转换债券，每张面值为人民币 100 元，按照面值发行。

2、发行方式

本次发行可转换债券购买资产的发行方式为非公开发行。

3、发行对象

发行可转换债券购买资产的发行对象为淮海集团、第二百货。

4、发行数量

本次发行可转换债券购买资产的可转换债券的发行数量按照以下方式确定：
本次向交易对方发行的可转换债券数量=本次交易确定的使用可转换债券支付部分的交易价格÷100（计算结果舍去小数取整数）。

本次以发行可转换债券方式向淮海集团支付的交易对价为 20,638.25 万元，发行数量为 2,063,824 张；本次以发行可转换债券方式向第二百货支付的交易对价为 20,936.83 万元，发行数量为 2,093,682 张。

最终发行的可转换债券数量以中国证监会核准的数量为准。本次发行的可转债的发行数量精确至个位，不足一张的部分，由上市公司以现金支付。

5、转股价格

本次发行的可转换债券初始转股价格参照本次交易发行股份购买资产部分的发行股份定价基准确定，即初始转股价格不低于本次发行股份购买资产的发行股份定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%。经交易各方协商确定，本次发行可转换债券的初始转股价格为 2.96 元/股。

在定价基准日至发行日期间，如上市公司另有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，上市公司将按照中国证监会和上交所的相关规则对转股价格进行相应调整。初始及调整后的转股价格应不低于上市公司最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

2020 年 5 月 27 日，上市公司召开 2019 年年度股东大会审议通过 2019 年年度利润分配方案：2019 年度以每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），共计分配利润 26,350,676.83 元。该利润分配方案于 2020 年 7 月 15 日实施完毕，上市公司本次购买资产发行的可转换债券初始转股价格相应进行调整，调整后的转股价格为 2.94 元/股。

6、转股价格的调整

在本次发行之后，若上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权、除息事项的，本次转股价格亦将作相应调整，调整公式如下：

派送红股或转增股本： $P1=P0 \div (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1=(P0+A \times k) \div (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k) \div (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k) \div (1+n+k)$ 。

其中： $P1$ 为调整后转股价； $P0$ 为调整前转股价； n 为派送红股或转增股本率； A 为增发新股价或配股价； k 为增发新股或配股率； D 为每股派送现金股利。

当公司出现上述股份和/或股东权益变化情况时，将依次进行转股价格调整，并在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登转股价格调整的公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股时期（如需）。当转股价格调整日为本次发行的可转换债券持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，

则该持有人的转股申请按公司调整后的转股价格执行。

当公司可能发生股份回购、合并、分立或任何其他情形使本公司股份类别、数量或股东权益发生变化从而可能影响本次发行的可转换债券持有人的债权利益或转股衍生权益时，本公司将视具体情况按照公平、公正、公允的原则以及充分保护本次发行的可转换债券持有人权益的原则调整转股价格。有关转股价格调整内容及操作办法将依据当时国家有关法律法规及证券监管部门的相关规定来制订。

7、锁定期安排

交易对方在本次重组中以资产认购取得公司非公开发行的可转换债券，自发行完成日起 36 个月内将不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的回购行为）。本次重组完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，交易对方在本次重组中以资产认购取得的可转换债券将在上述限售期基础上自动延长 6 个月。

本次重组结束后，交易对方取得的前述可转换债券实施转股的，其通过转股取得的普通股亦遵守前述限售期约定。交易对方基于本次认购可转换债券转股后的股份而享有的公司派送红股、转增股本等股份亦遵守相应限售期约定。

若交易对方基于本次认购所取得可转换债券的限售期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。

8、转股股份来源

本次发行的可转换债券转股的股份来源为上市公司发行的股份或公司因回购股份形成的库存股。

9、债券期限

本次可转换债券的存续期为自发行之日起 5 年。

10、转股期限

本次发行的可转换债券的转股期自发行结束之日起满 6 个月后第一个交易日起至可转换债券到期日止。

11、到期赎回条款

若持有可转换债券到期，则在本次可转换债券到期后 5 个交易日内，上市公司将以面值的 110%（包含最后一年票面利率）赎回到期末转股的可转换债券。

12、转股价格向下修正条款

在本次发行的可转换债券存续期间，如公司股票在任意连续 30 个交易日中至少有 15 个交易日的收盘价低于当期转股价格的 90%时，公司董事会会有权提出转股价格向下修正方案并提交公司股东大会审议表决，该方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施，股东大会进行表决时，持有本次发行的可转换债券的股东应当回避。

修正后的转股价格不得低于审议转股价格向下修正的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日股票交易均价的 90%。修正后的转股价格应不低于上市公司审议转股价格向下修正的董事会决议公告日前最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

13、提前回售条款

在本次发行的可转换债券最后两个计息年度，当交易对方所持可转换债券满足解锁条件后，如公司股票连续 30 个交易日的收盘价格均低于当期转股价格的 70%，则交易对方有权行使提前回售权，将满足解锁条件的可转换债券的全部或部分以面值加当期应计利息的金额回售给上市公司。若在上述交易日内发生过转股价格因发生送红股、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转换债券转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况而调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。如果出现转股价格向下修正的情况，则上述“连续 30 个交易日”须从转股价格调整之后的第一个交易日起重新计算。

可转换债券持有人在每年回售条件首次满足后可按上述约定条件行使回售

权一次，若在首次满足回售条件而可转换债券持有人未在公司届时公告的回售申报期内申报并实施回售的，该计息年度不能再行使回售权，可转换债券持有人不能多次行使部分回售权。

14、转股股数确定方式以及转股时不足一股金额的处理办法

本次发行的可转换债券持有人在转股期内申请转股时，转股数量的计算方式为： $Q=V/P$ （计算结果舍去小数取整数）。

其中： V 为可转换债券持有人申请转股的可转换债券票面总金额； P 为申请转股当日有效的转股价格。

可转换债券持有人申请转换成的股份须为整数股。转股时不足转换为一股的可转换债券部分，公司将按照上交所等部门的有关规定，在可转换债券持有人转股当日后的五个交易日内以现金兑付该部分可转换债券的票面金额及该余额所对应的当期应计利息。

15、债券利率及付息方式

本次发行的可转换债券票面利率：第一年为0.50%、第二年为1.00%、第三年为1.50%、第四年为2.00%、第五年为2.50%。计息起始日为可转换债券发行首日，本次发行的可转换债券采用每年付息一次的付息方式。

16、其他事项

本次发行可转换债券不设担保，不安排评级，不设置强制转股条款。因本次发行的可转换债券转股而增加的公司A股股票享有与原A股股票同等的权益，在股利发放的股权登记日当日登记在册的所有普通股股东（含因可转换债券转股形成的股东）均参与当期股利分配，享有同等权益。

（三）支付现金对价购买资产的情况

除上述股份对价、可转换债券对价外，上市公司拟以现金方式支付剩余交易对价。根据上市公司与交易对方签署的《发行股份、可转换债券及支付现金购买资产协议》，现金对价支付具体安排如下：

交易各方同意，上市公司在协议生效之日起45个工作日内，向淮海集团支付全部现金交易对价的48.11%，即20,000万元；上市公司至迟自标的资产按照

协议的规定完成交割起 45 个工作日内，向交易对方支付全部现金对价的剩余 51.89%，即 21,575.07 万元，其中向淮海集团支付 14,575.07 万元，向第二百百货支付 7,000.00 万元；待本次交易募集配套资金（如有）到账后由上市公司予以置换前述自筹资金。

六、募集配套资金的简要情况

本次交易上市公司在发行股份、可转换债券及支付现金购买资产的同时，拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份、可转换债券募集配套资金不超过 50,400.00 万元，不超过本次交易中以发行股份及可转换债券的方式购买资产的交易价格的 100%。

本次募集配套资金发行股份数量（含募集配套资金部分发行可转换债券初始转股数量）不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，最终发行数量将以中国证监会核准结果为准。本次募集配套资金拟用于支付本次交易的现金对价、相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务。本次交易发行股份、可转换债券募集配套资金中偿还债务金额不超过本次交易作价的 25%，或者不超过募集配套资金总额的 50%。

本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产不以配套募集资金的成功实施为前提，最终配套募集资金发行成功与否不影响本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产行为的实施。

若本次交易中募集配套资金的方案与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（一）非公开发行股份募集配套资金

1、非公开发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

本次非公开发行股份募集配套资金采取询价发行方式，定价基准日为发行期首日。

根据《发行管理办法》第三十八条的规定，此次发行股份募集配套资金的发行价格为不低于定价基准日前二十个交易日股票均价的 80%。具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会授权，按照相

关法律、行政法规及规范性文件的规定，并根据询价情况，与本次发行的独立财务顾问（主承销商）协商确定。

2、发行股份数量

本次募集配套资金发行股份数量按照以下方式确定：发行股份数量=本次发行股份募集配套资金金额÷发行价格。

综合考虑可转换债券转股影响后，募集配套资金的发行股份数量（含可转换债券按照初始转股价格转股数）不超过上市公司发行前总股本的 30%。

3、锁定期

募集配套资金发行对象认购的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让。

（二）非公开发行可转换债券募集配套资金

1、种类与面值

本次募集配套资金发行的可转换债券的种类为可转换为公司 A 股股票的债券。每张面值为人民币 100 元，按照面值发行。

2、发行数量

本次募集配套资金涉及的发行可转换债券数量按照以下方式确定：本次发行可转换债券募集配套资金金额÷100（计算结果舍去小数取整数）。

3、转股价格

本次向投资者非公开发行可转换债券募集配套资金的初始转股价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%。定价基准日为公司募集配套资金发行期首日。公司股东大会授权公司董事会在发行前根据国家政策、市场状况和公司具体情况与独立财务顾问（主承销商）协商确定初始转股价格。后续如相关监管机构对非公开发行可转换债券定价方式出台相关政策指引的从其规定。

在本次发行之后，若上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权、除息事项的，本次转股价格亦将作相应调整，调整公式如下：

派送红股或转增股本： $P1=P0\div(1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1 = (P0 + A \times k) \div (1 + k)$ ；

上述两项同时进行： $P1 = (P0 + A \times k) \div (1 + n + k)$ ；

派送现金股利： $P1 = P0 - D$ ；

上述三项同时进行： $P1 = (P0 - D + A \times k) \div (1 + n + k)$ 。

其中： $P1$ 为调整后转股价； $P0$ 为调整前转股价； n 为派送红股或转增股本率； A 为增发新股价或配股价； k 为增发新股或配股率； D 为每股派送现金股利。

当公司出现上述股份和/或股东权益变化情况时，将依次进行转股价格调整，并在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登转股价格调整的公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股时期（如需）。当转股价格调整日为本次发行的可转换债券持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，则该持有人的转股申请按本公司调整后的转股价格执行。初始及调整后的转股价格应不低于上市公司最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

4、锁定期

募集配套资金发行对象认购的可转换债券自发行结束之日起 6 个月内不得转让。

若本次交易所认购可转换债券的锁定期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及募集配套资金发行对象将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（三）募集配套资金的用途

本次募集配套资金拟用于支付本次交易的现金对价、相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务。本次交易发行股份、可转换债券募集配套资金中偿还债务金额不超过本次交易作价的 25%，或者不超过募集配套资金总额的 50%。

本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产不以配套募集资金的成功实施为前提，最终配套募集资金发行成功与否不影响本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产行为的实施。

若本次交易中募集配套资金的方案与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

七、本次交易标的资产的估值及定价

（一）二百永新 100%股权

本次交易标的资产的评估机构为东洲。根据东洲出具的《二百永新资产评估报告》，本次评估以 2020 年 5 月 31 日为评估基准日，选取资产基础法及收益法对二百永新 100%股权进行评估，并采用资产基础法确定评估结论，具体情况如下：

单位：万元

标的公司	账面净资产	股权评估值	评估增值额	评估增值率
二百永新 100%股权	12,286.50	87,302.58	75,016.08	610.56%

本次交易二百永新 100%股权根据上述评估值确定的成交价格为 873,025,811.29 元。

（二）拟置入商业物业资产

本次交易拟置入商业物业资产为淮海中路 811-841 号土地使用权及相关附属建筑物等资产，评估机构为东洲。根据东洲出具的《拟置入商业物业资产评估报告》，本次评估以 2020 年 5 月 31 日为评估基准日，选取收益法和市场法对拟置入商业物业资产进行评估，并采用收益法确定评估结论，具体情况如下：

单位：万元

拟置入商业物业资产	账面净值	评估值	评估增值额	评估增值率
淮海中路 811-841 号	7,549.86	51,281.00	43,731.14	579.23%

本次交易拟置入商业物业资产根据上述评估值确定的成交价格为 512,810,000.00 元。

八、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司是以淮海路为中心，经营包括“古今内衣”、“天宝龙凤”等连锁品牌的上海老字号标志性企业。商业物业租赁系公司主营业务之一，公司目前自有物业 16.80 万平方米，其中位于上海市淮海中路沿线及周边地区有 9.50 万平方米左右，主要以商铺和写字楼为主；其余物业分布在浦东北蔡、闵行

莘庄等地，主要以厂房为主。2019年度，公司商业物业租赁业务实现收入2.67亿元，实现毛利2.01亿元。

本次交易的标的资产均位于淮海中路核心商圈。本次交易完成后，上市公司将进一步扩大在淮海路商圈的经营覆盖，商业物业租赁业务将得到进一步提升；同时，本次交易系具有协同性的同行业并购，有利于上市公司实现规模扩张、快速提升市场占有率和盈利能力，提升上市公司综合实力、品牌形象和国际化影响力。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易完成前后，上市公司2019年及2020年1-5月的主要财务指标如下表所示：

财务指标	本次交易前	本次交易后 (备考合并)	本次交易前	本次交易后 (备考合并)
	2020年5月31日		2019年12月31日	
总资产(万元)	318,102.53	449,409.64	318,154.08	442,423.61
总负债(万元)	69,841.29	132,111.26	66,969.57	126,956.70
归属于母公司股东的净资产(万元)	244,635.34	313,672.49	247,624.35	311,906.76
资产负债率(%)	21.96	29.40	21.05	28.70
财务指标	本次交易前	本次交易后(备考合并)	本次交易前	本次交易后(备考合并)
	2020年1-5月		2019年度	
营业收入(万元)	51,460.37	54,781.35	149,379.67	157,628.47
归属于母公司股东的净利润(万元)	-353.94	160.66	8,747.52	10,275.07
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润(万元)	-1,226.76	-751.57	4,501.41	5,932.38
基本每股收益(元/股)	-0.003	0.001	0.08	0.08
扣除非经常性损益后基本每股收益(元/股)	-0.012	-0.006	0.04	0.05

注：备考合并数据未考虑募集配套资金影响。

本次交易完成后（未考虑配套募集资金），2019年度上市公司营业收入、归属于母公司股东的净利润较交易前均增加，扣除非经常性损益后基本每股收益

增厚。2020年1-5月，受“新冠肺炎”疫情影响，上市公司经营业绩有所下滑，净利润为负；本次交易完成后（未考虑配套募集资金），上市公司归属于母公司股东的净利润、基本每股收益较交易前提升，由负转正，上市公司的财务状况将得以改善。因此，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力。

（三）本次交易对股权结构的影响

本次交易完成前后，上市公司股东持股情况如下：

股东名称	重组前		重组后 (不考虑配套募集资金)	
	持股数量(股)	持股比例	持股数量(股)	持股比例
黄浦区国资委及一致行动人	418,684,581	39.72%	418,684,581	33.70%
淮海集团	-	-	188,549,089	15.17%
黄浦区国资委控制股份合计	418,684,581	39.72%	607,233,670	48.87%
其他股东	635,342,492	60.28%	635,342,492	51.13%
总股本	1,054,027,073	100.00%	1,242,576,162	100.00%

注：重组完成后，不考虑可转换债券转股。

本次交易前，黄浦区国资委直接和间接控制的上市公司股权比例为39.72%。未考虑配套募集资金，发行股份购买资产完成后，黄浦区国资委直接和间接控制的上市公司股权比例为48.87%。本次交易前后，黄浦区国资委均为上市公司的控股股东及实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市。

九、本次交易已履行及尚需履行的主要程序

（一）本次交易已经履行的主要审批、备案程序

- 1、本次交易正式方案已经交易对方内部决策机构审议通过；
- 2、本次交易可行性研究报告已取得国有资产监督管理部门预审核意见；
- 3、本次交易正式方案已经上市公司第八届董事会第十七次会议审议通过。

（二）本次交易尚需履行的主要授权、审批和备案程序

- 1、本次交易涉及的资产评估报告取得国有资产监督管理部门备案；
- 2、本次交易取得国有资产监督管理部门批准；
- 3、本次交易经上市公司股东大会审议通过；
- 4、本次交易经中国证监会核准。

本次交易方案在取得有关主管部门的授权、审批和备案程序前，不得实施。本次交易能否取得上述授权、审批或备案、以及最终取得授权、审批或备案的时间均存在不确定性，提请投资者注意投资风险。

（三）第二百货作为全民所有制企业转让下属子公司股权需要履行的前置程序，以及对交易推进的影响

1、第二百货已经履行的前置程序及法规依据

已履行的程序	法规依据
第二百货总经理作出《总经理决定》	《中华人民共和国企业国有资产法》第三十一条 国有独资企业、国有独资公司合并、分立，增加或者减少注册资本，发行债券，分配利润，以及解散、申请破产，由履行出资人职责的机构决定。 《中华人民共和国企业国有资产法》第三十二条 国有独资企业、国有独资公司有本法第三十条所列事项的，除依照本法第三十一条和有关法律、行政法规以及企业章程的规定，由履行出资人职责的机构决定的以外，国有独资企业由企业负责人集体讨论决定，国有独资公司由董事会决定。
淮海集团作出《出资人决议》	《黄浦区区属企业国有产权转让实施办法(试行)》第二条“审批权限及程序”第3款 三级及以下企业的国有产权转让由一级企业审批，……(略)
第二百货与上市公司签署《框架协议》	《中华人民共和国全民所有制工业企业法》第二条第二款 企业的财产属于全民所有，国家依照所有权和经营权分离的原则授予企业经营管理。企业对国家授予其经营管理的财产享有占有、使用和依法处分的权利。

根据第二百货出具的说明：第二百货系全民所有制企业，但未制定企业章程；其对出售资产等重大事项的管理按照市、区两级国资委的相关规定及上级单位上海淮海商业（集团）有限公司的相关意见进行；就本次交易事项，第二百货已取得了同意本次交易的《总经理决定》及《出资人决议》，已履行了全部内部决策程序。

2、第二百百货尚需履行的程序及对交易推进的影响

第二百百货已经履行现阶段就股权转让事宜所需的程序，待交易各方商定最终交易条件后，需由第二百百货总经理再次作出决定并经淮海集团再次作出出资人决议同意本次交易，且本次交易尚需取得上海市国有资产监督管理委员会的批准。

综上所述，第二百百货作为全民所有制企业，可以依法对其所持的二百永新32%的股权进行转让；就上述股权转让事宜，第二百百货已取得了现阶段所需的全部授权和批准；待交易各方商定最终交易条件后，第二百百货需由总经理再次作出决定并经淮海集团再次作出出资人决议同意本次交易，且本次交易尚需取得上海市国有资产监督管理委员会的批准。

十、本次交易相关方作出的重要承诺

截至本报告书签署日，本次交易相关方做出的重要承诺如下所示：

（一）关于提供信息真实性、准确性和完整性的承诺

承诺方	承诺主要内容
上市公司及其董事、监事、高级管理人员	本人/本公司就上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）事项所提供的信息，作出承诺如下： 一、本人/本公司保证为本次交易所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 二、本人/本公司已向参与本次交易的各中介机构提供了其要求提供的全部资料，该等资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 三、本人/本公司保证，如违反上述承诺，给上市公司或者投资者造成损失的，本人/本企业愿意依法承担赔偿责任。
上市公司控股股东、实际控制人	我委就上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）事项所提供的信息，作出承诺如下： 一、我委保证为本次交易所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。 二、我委已向参与本次交易的各中介机构提供了其要求提供的全部资料，该等资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，该等资料副本或

承诺方	承诺主要内容
	<p>复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>三、我委保证，如违反上述承诺，给上市公司或者投资者造成损失的，我委愿意依法承担赔偿责任。</p>
全体交易对方及其董事、监事、高级管理人员	<p>本人/本企业就上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）事项所提供的信息，作出承诺如下：</p> <p>一、本人/本企业保证为本次交易所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。</p> <p>二、本人/本企业已向参与本次交易的各中介机构提供了其要求提供的全部资料，该等资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>三、本人/本企业保证，如违反上述承诺，给上市公司或者投资者造成损失的，本人/本企业愿意依法承担赔偿责任。</p>
标的公司及其董事、监事、高级管理人员	<p>本人/本企业就上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）事项所提供的信息，作出承诺如下：</p> <p>一、本人/本企业保证为本次交易所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。</p> <p>二、本人/本企业已向参与本次交易的各中介机构提供了其要求提供的全部资料，该等资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>三、本人/本企业保证，如违反上述承诺，给上市公司或者投资者造成损失的，本人/本企业愿意依法承担赔偿责任。</p>

（二）关于无重大违法行为等事项的承诺函

承诺方	承诺主要内容
上市公司及其董事、监事、高级管理人员	<p>本人/本公司就上海益民商业集团股份有限公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）作出承诺如下：</p> <p>一、截至本承诺函出具之日，本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和《公司章程》规定的任职资格和义务，本公司的董事、监事、高级管理人员任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》及有关监管部门所禁止的任职情况。</p> <p>二、本人/本公司不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的下列情形：（1）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；（2）</p>

承诺方	承诺主要内容
	<p>上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；（3）上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；（4）现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；（5）上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；（6）最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；（7）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。</p> <p>三、本人/本公司不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条所述的下列情形：（1）因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组；（2）中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少 36 个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组。</p> <p>四、本人/本公司在本次重大资产重组信息公开前不存在利用内幕信息买卖相关证券，或者泄露内幕信息，或者利用内幕信息建议他人买卖相关证券等内幕交易行为。本人/本公司实际控制的企业不存在因涉嫌重大资产重组相关内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在正在被中国证监会作出行政处罚或司法机关依法追究刑事责任的情形。</p> <p>五、截至本承诺函出具之日，除已披露的重大诉讼、仲裁事项外，本人/本公司不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在因涉嫌犯罪正在或曾经被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正在或曾经被中国证监会立案调查的情形。</p>
全部交易对方及其董事、监事、高级管理人员	<p>本人/本企业就上海益民商业集团股份有限公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）作出承诺如下：</p> <p>一、最近五年内，本人/本企业未受到过任何行政处罚（含证券市场以内的行政处罚、交易所的公开谴责以及其他与证券市场相关的处罚，与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。</p> <p>二、本人/本企业最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况等失信情形，亦不存在上述情形目前处于立案调查阶段，尚未形成结论意见的情况。</p> <p>三、本人/本企业不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条所述的下列情形：（1）因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组；（2）中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少 36 个月内不得参与任何上市公司的重</p>

承诺方	承诺主要内容
	<p>大资产重组。</p> <p>四、本企业符合作为上市公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产的发行对象的条件，不存在相关法律法规、规章及其他规范性文件规定的不得作为上市公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产的发行对象的情形。</p>
<p>标的公司标的公司及其董事、监事、高级管理人员</p>	<p>本人/本企业就上海益民商业集团股份有限公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）作出承诺如下：</p> <p>一、最近五年内，本人/本企业未受到过任何行政处罚（含证券市场以内的行政处罚、交易所的公开谴责以及其他与证券市场相关的处罚，与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。</p> <p>二、本人/本企业最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况等失信情形，亦不存在上述情形目前处于立案调查阶段，尚未形成结论意见的情况。</p> <p>三、本人/本企业不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条所述的下列情形：（1）因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组；（2）中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少 36 个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组。</p>

（三）关于股份、可转换债券锁定的承诺

承诺方	承诺主要内容
<p>交易对方</p>	<p>本企业作为上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”或“本次重组”）的交易对手方，就本企业因参与本次交易而取得的上市公司股票及可转换债券，作出承诺如下：</p> <p>一、本企业在本次重组中以资产认购取得的上市公司非公开发行的股份，自发行完成日起 36 个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。本次重组完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本企业在本次重组中以资产认购取得的上市公司股份将在上述限售期基础上自动延长 6 个月。</p> <p>本次重组结束后，本企业基于本次认购而享有的上市公司派送红股、转增股本等股份，亦遵守相应限售期的约定。若本企业基于本次认购所取得股份的限售期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本企业将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会</p>

承诺方	承诺主要内容
	<p>及上交所的有关规定执行。</p> <p>二、本企业在本次重组中以资产认购取得公司非公开发行的可转换债券，自发行完成日起 36 个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的回购行为）。本次重组完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，交易对方在本次重组中以资产认购取得的可转换债券将在上述限售期基础上自动延长 6 个月。</p> <p>本次重组结束后，本企业取得的前述可转换债券实施转股的，其通过转股取得的普通股亦遵守前述限售期约定。本企业基于本次认购可转换债券转股后的股份而享有的公司派送红股、转增股本等股份亦遵守相应限售期约定。若本企业基于本次认购所取得可转换债券的限售期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本企业将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。</p> <p>三、如本次交易因本企业涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让上述股票及可转换债券。</p> <p>四、保证本次交易所取得的股票优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股票等方式逃废补偿义务；未来质押上述股票时，将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股票具有潜在业绩承诺补偿义务的情况，并在质押协议中就相关股票用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。</p> <p>五、上述限售期内，本企业认购的上市公司股票因实施送股、转增股本等事项而增加的部分，将一并遵守上述限售期限的承诺。上述限售期届满后，将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。</p>
上市公司控股股东、实际控制人	<p>我委就上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）事项所作出承诺如下：</p> <p>我委保证在本次交易前直接及通过我委控制的上海老凤祥有限公司、老凤祥股份有限公司持有的上市公司股份，自本次交易完成之日起 18 个月内不转让，之后按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。本次交易完成后，如上市公司发生送股、转增股本等行为，我委基于本次交易前直接及通过我委控制的上海老凤祥有限公司、老凤祥股份有限公司持有的上市公司股份而相应取得的股份，亦按照前述安排予以锁定。</p>
工美公司	<p>上海工艺美术有限公司就上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）事项所作出承诺如下：</p> <p>我公司保证在本次交易前持有的上市公司股份，自本次交易完成之日起 18 个月内不转让，之后按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。本次交易完成后，如上市公司发生送股、转增股本等行为，我公司基于本次交易前持有的上市公司股份而相应取得的股份，亦按照前述安排予以锁定。</p>

(四) 关于避免同业竞争的承诺

承诺方	承诺主要内容
上市公司控股股东、实际控制人	<p>1、我委及我委直接或间接控制的其他方不会利用我委对上市公司的控制关系进行损害上市公司及其中小股东、上市公司控股子公司合法权益的经营活动。</p> <p>2、我委及我委直接或间接控制的其他方不会利用从上市公司或其控股子公司获取的信息从事或直接或间接参与上市公司或其控股子公司相竞争的业务。</p>
淮海集团	<p>本公司直接或间接控制的其他方不会利用本公司对上市公司的持股关系进行损害上市公司及其中小股东、上市公司控股子公司合法权益的经营活动；本公司及本公司直接或间接控制的其他方不会利用从上市公司或其控股子公司获取的信息从事或直接或间接参与上市公司或其控股子公司相竞争的业务。</p> <p>对淮海集团具有产权但未注入上市公司的物业，将在本次重组取得中国证监会核准之日起五年内，通过现金收购或资产重组等方式逐步将符合条件的资产注入上市公司；对于盈利能力长期难以得到改善的物业，淮海集团将转让给独立第三方或变更经营范围；对于由于存在法律障碍而无法注入以及在五年内未能注入且未能向第三方转让的资产，将与上市公司协商对该等资产的托管事宜。</p> <p>淮海集团保证上述承诺在淮海集团受黄浦区国资委实际控制、益民集团在国内证券交易所上市且黄浦区国资委作为益民集团的控股股东和实际控制人期间持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，淮海集团承担因此给益民集团造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。</p>

(五) 关于减少和规范关联交易的承诺

承诺方	承诺主要内容
上市公司控股股东、实际控制人	<p>一、在上市公司今后经营活动中，我委及我委控制的实体将尽最大的努力减少或避免与上市公司之间不必要的关联交易；</p> <p>二、若我委及/或我委控制的实体与上市公司发生无法避免的关联交易，则此种关联交易的条件必须按正常的商业行为准则进行，关联交易的定价政策遵循市场公平、公正、公开的原则，不要求上市公司给予任何优于一项市场公平交易中第三者给予的条件，也不接受上市公司给予任何优于一项市场公平交易中给予第三者的条件，以保证交易价格的公允性。若需要与该项交易具有关联关系的上市公司的股东及/或董事回避表决，我委将促成该等关联股东及/或董事回避表决。</p>
淮海集团	<p>一、在上市公司今后经营活动中，我公司及我公司控制的实体将尽最大的努力减少或避免与上市公司之间不必要的关联交易；</p> <p>二、若我公司及/或我公司控制的实体与上市公司发生无法避免的关联交易，则此种关联交易的条件必须按正常的商业行为准则进行，关联交易的定价政策遵循市场公平、公正、公开的原则，不要求上市公司给予任何优于一项市</p>

承诺方	承诺主要内容
	场公平交易中第三者给予的条件，也不接受上市公司给予任何优于一项市场公平交易中给予第三者的条件，以保证交易价格的公允性。若需要与该项交易具有关联关系的上市公司的股东及/或董事回避表决，我公司将促成该等关联股东及/或董事回避表决。

(六) 关于标的资产权属清晰、不存在限制的承诺

承诺方	承诺主要内容
交易对方之淮海集团	<p>本公司作为上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）拟购买资产的持有方，作出承诺如下：</p> <p>一、截至本承诺函出具日，本公司已经依法对上海二百永新有限公司（以下简称“二百永新”）履行出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东所应当承担的义务及责任的行为，不存在可能影响二百永新合法存续的情况；</p> <p>二、本公司合法持有二百永新的股权，对该股权拥有合法、完整的处置权利，不存在代他人持有二百永新股权的情形，不存在委托他人代为持有二百永新股权的情形，也不存在信托持股或隐名持股等情形。</p> <p>三、本公司保证本公司签署的所有协议或合同均不存在阻碍本公司转让二百永新股权的限制性条款；如有该等条款，本公司将按照该等合同或协议的约定将二百永新股权转让事宜通知合同或协议对方，或就该等事宜取得合同或协议对方的同意。</p> <p>四、本公司所持二百永新股权不存在担保或其他第三方权利等限制性情形，亦不存在被查封、冻结、托管等限制转让的情形。</p> <p>五、二百永新的公司章程、内部管理制度文件，不存在阻碍本公司转让所持二百永新股权的限制性条款；如有该等条款的，本公司将促使二百永新修改该等章程和内部管理制度文件。</p> <p>六、本公司所持二百永新股权权属清晰，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或任何妨碍权属转移的其他情况，也不存在任何潜在纠纷，该股权过户或转移不存在任何法律障碍。</p> <p>七、本公司合法持有淮海中路 811-841 号房产，取得过程合法有效；该等房产的现有状态符合不动产登记部门及规划部门的相关规定；除已向上市公司披露的外，不存在抵押等其他第三方权利；该等房产可以作为本次交易的收购资产，不存在转让限制。</p> <p>本公司保证上述状态持续至上述资产变更登记至上市公司名下时。</p>
交易对方之第二百货	<p>本企业作为上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）拟购买资产的持有方，作出承诺如下：</p> <p>一、截至本承诺函出具日，本企业已经依法对上海二百永新有限公司（以下简称“二百永新”）履行出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东所应当承担的义务及责任的行为，不存在可能影响二</p>

承诺方	承诺主要内容
	<p>百永新合法存续的情况；</p> <p>二、本企业合法持有二百永新的股权，对该股权拥有合法、完整的处置权利，不存在代他人持有二百永新股权的情形，不存在委托他人代为持有二百永新股权的情形，也不存在信托持股或隐名持股等情形。</p> <p>三、本企业保证本企业签署的所有协议或合同均不存在阻碍本企业转让二百永新股权的限制性条款；如有该等条款，本企业将按照该等合同或协议的约定将二百永新股权转让事宜通知合同或协议对方，或就该等事宜取得合同或协议对方的同意。</p> <p>四、本企业所持二百永新股权不存在担保或其他第三方权利等限制性情形，亦不存在被查封、冻结、托管等限制转让的情形。</p> <p>五、二百永新的公司章程、内部管理制度文件，不存在阻碍本人/本企业转让所持二百永新股权的限制性条款；如有该等条款的，本企业将促使二百永新修改该等章程和内部管理制度文件。</p> <p>六、本企业所持二百永新股权权属清晰，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或任何妨碍权属转移的其他情况，也不存在任何潜在纠纷，该股权过户或转移不存在任何法律障碍。</p> <p>本企业保证上述状态持续至所持二百永新股权变更登记至上市公司名下时。</p>

(七) 关于保持上市公司独立性的承诺

承诺方	承诺主要内容
上市公司控股股东、实际控制人	<p>我委作为上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）的实际控制人，就上海益民商业集团股份有限公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）后保持上市公司的独立性作出承诺如下：</p> <p>在本次交易完成后，我委仍为上市公司的实际控制人，我委将保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面与我委控制的其他企业完全分开，保持上市公司在业务、资产、人员、财务和机构方面的独立。</p>
淮海集团、第一百货	<p>本企业作为上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）的参与方，作出承诺如下：</p> <p>本次交易完成后，本企业作为上市公司的股东，将保证上市公司在业务、资产、财务、人员和机构等方面的独立性，保证上市公司保持健全有效的法人治理结构，保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等按照有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等的相关规定，独立行使职权，不受本企业的干预。</p>

(八) 关于减持上市公司股份计划的承诺

承诺方	承诺主要内容
上市公司控股股东、实际控	上海市黄浦区国有资产监督管理委员会作为上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）的实际控制人，就上海益民商业集团股份有限

承诺方	承诺主要内容
制人	<p>公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）完成前对我委所持的上市公司股份作出承诺如下：截至本承诺函签署之日，我委及我委控制的上海老凤祥有限公司、老凤祥股份有限公司无任何减持上市公司股份的计划。本次交易中，自上市公司股票复牌之日起至本次交易实施完毕期间，我委及我委控制的上海老凤祥有限公司、老凤祥股份有限公司不减持所持有的上市公司股份。</p> <p>如我委及我委实际控制的上海淮海商业（集团）有限公司、上海市第一百货商店就本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，我委及我委控制的上海老凤祥有限公司、老凤祥股份有限公司不转让在上市公司拥有的任何权益。</p> <p>如调查结论发现存在违法违规情节，我委承诺在获得国有资产监督管理机构批准的情况下，将锁定在上市公司拥有的权益以自愿用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本承诺函自签署之日起对我委具有法律约束力，我委愿意对违反上述承诺给上市公司造成的一切经济损失、索赔责任及额外的费用支出承担全部法律责任。</p>
工美公司	<p>上海工艺美术有限公司作为上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）控股股东控制的公司，就上海益民商业集团股份有限公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）完成前对我公司所持的上市公司股份作出承诺如下：截至本承诺函签署之日，我公司无任何减持上市公司股份的计划。本次交易中，自上市公司股票复牌之日起至本次交易实施完毕期间，我公司不减持所持有的上市公司股份。</p> <p>如我公司就本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，我公司不转让在上市公司拥有的任何权益。</p> <p>如调查结论发现我公司存在违法违规情节，我公司承诺在获得国有资产监督管理机构批准的情况下，将锁定我公司在上市公司拥有的权益以自愿用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本承诺函自签署之日起对我公司具有法律约束力，我公司愿意对违反上述承诺给上市公司造成的一切经济损失、索赔责任及额外的费用支出承担全部法律责任。</p>
上市公司全体董事、监事、高级管理人员	<p>本人作为上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）的董事、监事及高级管理人员，就上海益民商业集团股份有限公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）完成前本人所持上市公司股份作出承诺如下：截至本承诺函签署日，本人无任何减持上市公司股份的计划。本次交易中，自上市公司股票复牌之日起至本次交易实施完毕期间，本人不减持所持有的上市公司股份。</p> <p>如本人就本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大</p>

承诺方	承诺主要内容
	<p>遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本人不转让在上市公司拥有的任何权益。</p> <p>本承诺函自签署之日起对本人具有法律约束力，本人愿意对违反上述承诺给上市公司造成的一切经济损失、索赔责任及额外的费用支出承担全部法律责任。</p>

(九) 关于公司本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺

承诺方	承诺主要内容
上市公司控股股东、实际控制人	<p>1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。</p> <p>2、自本承诺出具日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该规定时，则本委承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。</p> <p>3、若本委违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本委愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p>
上市公司全体董事、高级管理人员	<p>1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护上市公司和全体股东的合法权益。</p> <p>2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益。</p> <p>3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。</p> <p>4、本人承诺不动用上市公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。</p> <p>5、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>6、如上市公司实施股权激励，本人承诺拟公布的上市公司股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>7、自本承诺函出具日至上市公司本次交易完成前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该规定时，则本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。</p> <p>8、本人承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给上市公司或投资者造成损失，本人愿意依法承担对上市公司或投资者的补偿责任。</p> <p>9、作为填补回报措施相关承诺主体之一，若本人违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上交所等监管机构指定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。</p>

(十) 解除抵押担保承诺函

承诺方	承诺主要内容
淮海集团	<p>鉴于上海二百永新有限公司以其名下沪房地卢字（2008）第 002414 号《上海市房地产权证》所载不动产为本公司与中国银行股份有限公司上海市卢湾支行签署的《人民币借款合同》（2018 年借字第 036 号）及其补充协议下人民币 2 亿元借款提供了抵押担保。本公司承诺，将于 2020 年 8 月 5 日前清</p>

承诺方	承诺主要内容
	偿前述抵押担保借款，并尽快办理抵押权注销登记相关手续。如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司承担因此给益民集团造成的一切损失。

十一、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东黄浦区国资委对本次重组的原则性意见如下：

“1、本次重组符合相关法律、法规及监管规则的要求，有利于进一步提升公司的综合竞争力，提高公司资产质量、增强持续盈利能力，增强抗风险能力，符合公司的长远发展和公司全体股东的利益。

2、本次重组符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理暂行办法》等有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，本次重组方案具备可行性和可操作性。

3、本次重组构成关联交易。公司的表决程序符合有关法律、法规和《上海益民商业集团股份有限公司章程》的规定。

综上所述，本次重组符合公司的利益，对公司及其全体股东公平、合理，不存在损害公司及全体股东利益的情形，故我委原则上同意本次交易。”

十二、控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东已出具《关于上市公司股份减持计划的承诺函》，承诺如下：

“截至本承诺函签署之日，我委及我委控制的上海老凤祥有限公司、老凤祥股份有限公司无任何减持上市公司股份的计划。本次交易中，自上市公司股票复牌之日起至本次交易实施完毕期间，我委及我委控制的上海老凤祥有限公司、老凤祥股份有限公司不减持所持有的上市公司股份。

如我委及我委实际控制的上海淮海商业（集团）有限公司、上海市第一百货商店就本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，我委及我委控制的上海老凤祥有限公司、老凤祥股份有限公司不转让在上市公司拥有

的任何权益。

如调查结论发现存在违法违规情节，我委承诺在获得国有资产监督管理机构批准的情况下，将锁定在上市公司拥有的权益以自愿用于相关投资者赔偿安排。

本承诺函自签署之日起对我委具有法律约束力，我委愿意对违反上述承诺给上市公司造成的一切经济损失、索赔责任及额外的费用支出承担全部法律责任。”

黄浦区国资委的一致行动人工美公司已出具《关于上市公司股份减持计划的承诺函》，承诺如下：

“截至本承诺函签署之日，我公司无任何减持上市公司股份的计划。本次交易中，自上市公司股票复牌之日起至本次交易实施完毕期间，我公司不减持所持有的上市公司股份。

如我公司就本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，我公司不转让在上市公司拥有的任何权益。

如调查结论发现我公司存在违法违规情节，我公司承诺在获得国有资产监督管理机构批准的情况下，将锁定我公司在上市公司拥有的权益以自愿用于相关投资者赔偿安排。

本承诺函自签署之日起对我公司具有法律约束力，我公司愿意对违反上述承诺给上市公司造成的一切经济损失、索赔责任及额外的费用支出承担全部法律责任。”

上市公司董事、监事、高级管理人员已出具《关于上市公司股份减持计划的承诺函》，承诺如下：

“截至本承诺函签署日，本人无任何减持上市公司股份的计划。本次交易中，自上市公司股票复牌之日起至本次交易实施完毕期间，如本人拟减持所持有的上市公司股份，本人届时将严格按照有关法律法规及上海证券交易所的相关规定操作。

如本人就本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本人不转让在上市公司拥有的任何权益。

本承诺函自签署之日起对本人具有法律约束力，本人愿意对违反上述承诺给上市公司造成的一切经济损失、索赔责任及额外的费用支出承担全部法律责任。”

十三、本次重组对中小投资者权益保护的安排

本次交易中，为保护投资者尤其是中小投资者的合法权益，本次交易过程将采取以下安排和措施：

（一）资产定价公允

为保证本次交易的公平、公正、合法、高效，上市公司已聘请境内具有专业资格的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见。本次交易的标的资产定价以评估机构出具的评估报告为依据，由上市公司与交易对方协商定价。

（二）严格履行上市公司信息披露义务

本次交易涉及上市公司重大事件，公司已经切实按照《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》的要求履行了信息披露义务，并将继续严格履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确的披露公司重组的进展情况。

（三）严格执行关联交易等批准程序

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律法规以及公司内部对于关联交易的审批程序。本次交易的正式方案已由公司董事予以表决通过，关联董事已回避表决，并取得独立董事对本次交易的事前认可意见及对本次交易的独立董事意见；公司股东大会审议本次交易事项时，关联股东将回避表决。

（四）网络投票安排及股东大会表决情况

上市公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提醒全体股东参加审议本次交易方案的股东大会会议。上市公司将根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。股东大会所作决议必须经出席会

议的股东所持表决权的三分之二以上通过，关联股东回避表决，其所持有表决权不计入出席股东大会的表决权总数。

（五）并购重组摊薄每股收益的填补安排

1、对 2019 年及 2020 年 1-5 月备考每股收益的影响

根据立信出具的《上市公司备考审阅报告》，本次交易后上市公司 2019 年及 2020 年 1-5 月实现的归属于母公司股东的净利润分别为 10,275.07 万元及 160.66 万元，对应基本每股收益为 0.08 元/股和 0.001 元/股，略高于本次交易完成前上市公司 0.08 元/股和-0.003 元/股的基本每股收益；本次交易后上市公司 2019 年及 2020 年 1-5 月实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别为 5,932.38 万元及-751.57 万元，对应扣除非经常性损益后基本每股收益为 0.05 元/股和-0.006 元/股，优于本次交易完成前上市公司 0.04 元/股和-0.012 元/股的扣除非经常性损益后基本每股收益。因此，本次重组不存在摊薄每股收益的情况。

2、公司对本次重组摊薄即期回报采取的措施

本次交易完成后，公司净资产规模及股本规模将有所增加，若标的资产的盈利能力低于预期，公司未来每股收益短期内可能会下滑，每股即期回报可能被摊薄。因此，特提醒投资者关注本次重组可能摊薄即期回报的风险。

为防范本次交易可能导致的对上市公司即期回报被摊薄的风险，上市公司将采取以下措施填补本次交易对即期回报被摊薄的影响。具体如下：

（1）加强募集资金管理，确保募集资金规范和有效使用

本次募集配套资金到账后，上市公司将严格按照《上市公司监管指引 2 号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》以及上市公司《募集资金管理制度》等规定，加强募集资金日常使用和管理。上市公司监事会、独立董事将继续承担对募集资金规范使用方面的监督职能，上市公司董事会将继续强化对募集资金使用的规范运作和有效管理，保障募集资金的合理使用，保障募投项目的顺利实施，同时配合中介机构对募集资金使用的检查和监督，提高募集资金使用效率。

(2) 加快完成对标的资产和相关资源的整合，努力提升协同效应

本次交易完成后，上市公司将加快对标的资产和相关资源的整合、管理，充分发挥注入资产的自身优势，积极进行市场开拓，充分调动各方面资源，加强内部管理和日常的“降本增效”工作，优化上市公司收入结构，增强公司的核心竞争力，争取尽早实现上市公司的预期收益。

(3) 进一步完善利润分配政策，注重投资者回报及权益保护

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告〔2013〕43号）及《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号）的相关规定，上市公司对股东回报的规划合理，重视提高现金分红水平，提升对股东的回报。

本次交易完成后，上市公司将严格执行《公司章程》，继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合上市公司实际情况、政策导向和市场意愿，在上市公司业务不断发展的过程中，完善上市公司股利分配政策，增加分配政策执行的透明度，强化中小投资者权益保障机制，给予投资者合理回报。

(4) 进一步加强经营管理及内部控制，提升经营业绩

本次交易完成后，上市公司将进一步优化治理结构、加强内部控制，完善并强化投资决策程序，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，在保证满足公司日常经营、发展必要的资金需求之余，重视并有效控制上市公司的日常经营风险和资金风险，进一步提升经营效率和盈利能力。

3、上市公司控股股东、实际控制人关于公司本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺

上市公司控股股东关于公司本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺如下：

“1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

2、自本承诺出具日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该规定

时，则本委承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

3、若本委违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本委愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

4、上市公司董事、高级管理人员关于公司本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺

上市公司董事、高级管理人员对关于公司本次资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺如下：

“1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护上市公司和全体股东的合法权益。

2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益。

3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

4、本人承诺不动用上市公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。

5、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

6、如上市公司实施股权激励，本人承诺拟公布的上市公司股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

7、自本承诺函出具日至上市公司本次交易完成前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该规定时，则本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

8、本人承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给上市公司或投资者造成损失，本人愿意依法承担对上市公司或投资者的补偿责任。

9、作为填补回报措施相关承诺主体之一，若本人违反上述承诺或拒不履行

上述承诺，本人同意按照中国证监会和上交所等监管机构指定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。”

（六）锁定期安排

本次交易中关于交易对方的锁定期安排详见本报告书“重大事项提示”之“五、本次交易支付方式安排”之“（一）发行股份购买资产的具体方案”之“5、锁定期安排”、“重大事项提示”之“五、本次交易支付方式安排”之“（二）发行可转换债券购买资产的具体方案”之“7、锁定期安排”。

（七）其他保护投资者权益的措施

本次重组交易对方承诺，保证其所提供的信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承诺依法承担由此给上市公司或者投资者造成的损失产生的赔偿责任。

十四、标的公司存在尚未解除的关联担保

截至2020年5月31日，二百永新正在履行的担保合同如下表所示：

序号	合同编号	担保人	债权人	债务人	担保金额	担保方式
1	2018年抵字第036号	二百永新	中国银行股份有限公司上海市卢湾支行	淮海集团	2亿元	沪房地卢字(2008)第002414号房产抵押

截至本报告书签署日，二百永新尚余对淮海集团合计9,000万元的银行贷款的担保责任尚未解除。未来若淮海集团经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，标的公司存在履行担保责任的可能，届时可能会对标的公司未来生产经营产生不利影响。

针对上述担保，淮海集团已出具《解除抵押担保承诺函》：

“鉴于上海二百永新有限公司以其名下沪房地卢字(2008)第002414号《上海市房地产权证》所载不动产为本公司与中国银行股份有限公司上海市卢湾支行签署的《人民币借款合同》（2018年借字第036号）及其补充协议下人民币2亿元借款提供了抵押担保。本公司承诺，将于2020年8月5日前清偿前述抵押

担保借款，并尽快办理抵押权注销登记相关手续。如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司承担因此给益民集团造成的一切损失。”

重大风险提示

公司提请投资者关注本次交易可能面临的风险因素。

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易的审批风险

截至本报告书签署日，本次交易尚需履行的主要授权、审批和备案程序包括：

- 1、本次交易涉及的资产评估报告取得国有资产监督管理部门备案；
- 2、本次交易取得国有资产监督管理部门批准；
- 3、本次交易经上市公司股东大会审议通过；
- 4、本次交易经中国证监会核准。

本次交易方案在取得有关主管部门的授权、审批和备案程序前，不得实施。本次交易能否取得上述授权、审批或备案、以及最终取得授权、审批或备案的时间均存在不确定性，提请投资者注意投资风险。

（二）本次交易被暂停、中止或取消的风险

由于本次交易涉及向中国证监会等相关监管机构的申请审批工作，上述工作能否如期顺利完成可能对本次交易的时间进度产生重大影响。若本次交易过程中出现不可预知的重大影响事项，则本次交易可能将无法按期进行。

同时，尽管上市公司已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次交易过程中，仍存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易等情况而致使本次交易被暂停、中止或取消的可能。

在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求或因市场环境发生变化等原因不断完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在取消的可能，提请投资者注意相关风险。

（三）募集配套资金未能实施或者募集金额低于预期的风险

本次上市公司拟向不超过 35 名符合条件的特定投资者非公开发行股份、可转换债券募集配套资金不超过 50,400.00 万元，拟用于支付本次交易的现金对价、相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务。本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否或是否足额募集不影响本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产交易的实施。

受股票市场波动及监管审核等因素的影响，募集配套资金能否顺利实施存在不确定性。若本次募集配套资金未获实施或虽获准实施但不足以支付本次交易中的现金对价及交易相关税费，上市公司将通过自筹或其他方式满足该部分资金需求，可能会给公司带来一定的财务风险和融资风险。提请投资者注意相关风险。

（四）标的资产的估值风险

资产基础法评估后的二百永新股东全部权益价值为 87,302.58 万元，相对于二百永新账面净资产 12,286.50 万元，增值额为 75,016.08 万元，增值率为 610.56%，经交易各方友好协商，拟确定二百永新 100%股权交易对价为 87,302.58 万元。选取收益法对拟置入商业物业资产的股东全部权益进行评估，收益法评估后的拟置入商业物业资产价值为 51,281.00 万元，相对于拟置入商业物业资产账面值 7,549.86 万元，增值额为 43,731.14 万元，增值率为 579.23%，经交易各方友好协商，拟确定拟置入商业物业资产交易对价为 51,281.00 万元。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意评估估值风险。

（五）标的公司业绩承诺无法实现的风险

交易对方已就标的资产 2020 年 6-12 月、2021 年、2022 年的经营业绩作出业绩承诺，上述承诺具体情况参见本报告书“第六节本次交易主要合同”之“二、《业绩补偿协议》的主要内容”。

标的公司管理层将勤勉经营，尽最大努力确保上述盈利承诺实现。但是，业绩承诺期内包括但不限于经济环境和产业政策及意外事件等诸多因素的变化均可能给标的公司的经营管理造成不利影响。如果标的公司经营情况未达预期，可能导致业绩承诺无法实现，进而对上市公司的整体经营业绩和盈利水平造成影响，提请投资者关注标的公司承诺业绩无法实现的风险。

（六）摊薄即期回报风险

本次交易完成后，公司的总股本规模将有所增加。本次交易有利于增强公司盈利能力，但未来若上市公司及标的公司经营效益不及预期，上市公司每股收益可能存在下降的风险。提请投资者注意相关风险。

（七）相关承诺方未履行承诺的风险

本次交易关联担保的解决以及本次交易后的同业竞争、关联交易的规范等有赖于黄浦区国资委及淮海集团等相关承诺方按照承诺切实履行。如果相关承诺方未能及时、全部地履行有关承诺，则会造成本次交易无法完成或侵害上市公司利益的风险。

二、与标的公司经营相关的风险

（一）宏观经济波动及零售行业景气度的风险

2020年国际环境错综复杂，全球经济持续下行，中美贸易摩擦仍有较大变数。同时国内面临结构性、体制性、周期性问题相互交织，投资、消费、出口增速均出现一定放缓，上述因素有可能进一步拖累宏观经济增长。

我国百货零售业受到居民消费能力的影响较大，与国内宏观经济波动关联较为紧密。宏观经济的景气程度对我国居民的可支配收入、消费需求和商品价格具有重大影响，并最终决定了零售业的整体盈利水平。2018年以来，我国宏观经济增速放缓导致消费场景景气度有所下滑，2018-2019年社会消费品零售总额分别为380,987亿元、411,649亿元，同比增速处于历史较低水平。

若标的资产未能根据宏观经济的形势变化相应调整发展战略及经营行为，则公司未来经营情况及持续盈利能力可能受到不利影响。提请投资者注意相关风险。

（二）新型冠状病毒疫情影响的风险

针对新型冠状病毒疫情，各地政府纷纷出台限制人流、物流、限制人员密集型企业营业等相关防控措施，同时各地政府亦出台了鼓励减免中小企业租金等政策。

淮海集团作为黄浦区国资委下属企业及时响应政府政策号召，根据相关政策精神对中小微租赁客户实行租金减免。此外，标的资产的客户中，中小微企业的生产经营状况同样会受到疫情的影响，进而可能会影响中小企业客户的续租情况及租金缴纳情况。

尽管标的资产在配合政府防控工作的同时，采取多种措施积极推进生产经营有序开展，但由于目前尚无法预计疫情防控情况、持续时间以及各项调控政策等因素的后续影响，敬请投资者注意因疫情因素造成的标的公司生产经营及业绩波动风险。

（三）标的资产整合风险

上市公司和标的资产需要在业务、人员、文化、管理等方面进行优化整合，以充分发挥本次交易的协同效应，提高本次重组后的绩效。本次交易完成后，虽然上市公司制定了完善的整合计划，但整合能否顺利实施、能否达到预期效果仍存在一定不确定性，甚至可能会对标的公司乃至上市公司原有业务的运营产生不利影响。提请投资者注意相关风险。

（四）标的公司存在客户依赖的风险

迅销（上海）商业有限公司系二百永新的主要客户，二百永新与迅销（上海）商业有限公司开展物业租赁合作，并与其签署长期租赁合同。如果迅销（上海）商业有限公司出现流失或者其自身经营不善等情况发生，将对标的公司经营业绩产生不利影响。提请投资者注意相关风险。

（五）零售新业态风险

近年来，随着互联网技术的普及应用以及现代物流体系的快速发展，电子商务等线上零售渠道凭借价格低廉、购物便捷和可选品类较多等优势越来越受到消费者的接受，一定程度上抢占了传统线下零售渠道的市场份额，对部分经营不善的传统零售实体企业产生了一定程度的冲击。深度融合线上服务、线下体验的新零售模式越来越受到零售企业的重视。如果消费者购物需求变化较快，使得标的公司乃至上市公司未能跟上零售新业态的发展步伐，可能会对标的公司以及上市公司的经营业绩产生一定影响。提请投资者注意相关风险。

（六）经营区域集中风险

标的公司二百永新的主要资产以及拟置入商业物业资产的经营区域均位于上海市淮海中路商圈，经营区域集中度高，存在经营区域集中的风险。提请投资者注意相关风险。

（七）关联担保风险

截至本报告书签署日，二百永新尚余对淮海集团合计 9,000 万元的银行贷款的担保责任尚未解除。虽然淮海集团已与银行积极沟通担保解决方案，且淮海集团已出具承诺函，承诺将于 2020 年 8 月 5 日前清偿前述抵押担保借款，并尽快办理抵押权注销登记相关手续，如有任何违反前述承诺的事项发生，淮海集团承担因此给益民集团造成的一切损失。未来若淮海集团经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，标的公司存在履行担保责任的可能，届时可能会对标的公司未来生产经营产生不利影响。提请投资者注意相关风险。

三、上市公司业务和经营风险

（一）业务管理风险

上市公司涉及的业务种类较多，经营规模较大，需要上市公司管理层针对不同行业、不同经营状况，能够及时作出准确判断，应对市场变化。通过本次交易注入标的资产，旨在提高上市公司的资产质量，增强上市公司的盈利能力和持续发展能力。未来如何通过上市公司平台进行发展及管控标的公司，以及标的公司

能否与上市公司现有业务板块产生协同效应，尚存在一定的不确定性。为此，上市公司一直致力于完善决策机制、业务风险管理及内部控制体系，加强对制度执行情况的监督，努力降低管理风险，但随着上市公司业务规模的扩大，仍存在一定的管理风险。提请投资者注意相关风险。

（二）同业竞争风险

淮海集团的职责是“负责对卢湾区商业国有资产进行管理和经营等工作”，因此，自设立之初，即在淮海路商圈管理部分国有商业物业资产。本次交易在实质上减少上市公司与黄浦区国资委下属企业之间的同业竞争情况。本次交易后，淮海集团成为上市公司股东，二百永新成为上市公司子公司，淮海集团仍管理除拟置入商业物业资产外的其他淮海路商圈商业资产，依然存在部分商业物业租赁业务，与上市公司构成潜在同业竞争，淮海集团已出具相关承诺，同意解决同业竞争问题。提请投资者注意相关风险。

（三）关联交易风险

本次交易完成后，根据《上市公司备考审阅报告》，上市公司与淮海集团关联租赁收入金额较备考前略有增加，淮海集团以及上市公司已采取多项措施以减少和规范关联交易，使该等关联交易在符合《公司章程》、《上市公司治理准则》、《上市规则》及《上市公司关联交易实施指引》等相关规定的前提下进行，但是仍不能排除本次交易完成后，上市公司关联交易未来进一步增加及引致的相关风险。提请投资者注意投资风险。

四、其他风险

（一）股票价格波动风险

本次交易将对上市公司的生产经营和财务状况产生一定程度的影响，进而影响上市公司的股票价格。此外，国内外宏观经济环境、行业景气度、国家相关政策的调整、资本市场运作状况、股票市场投机行为以及投资者预期等因素都会对股票价格产生影响。本次交易实施完成需要较长时间，在此期间上市公司股票价格可能会出现较大幅度的波动。提请投资者注意相关风险。

（二）前瞻性陈述具有不确定性的风险

本报告书所载的内容中包括部分前瞻性陈述，一般采用诸如“将”、“将会”、“预期”、“估计”、“预测”、“计划”、“可能”、“应”、“应该”等带有前瞻性色彩的用词。尽管该等陈述是上市公司基于行业理性所做出的，但鉴于前瞻性陈述往往具有不确定性或依赖特定条件，包括本节中所披露的已识别的各种风险因素，因此，本报告书所载的任何前瞻性陈述均不应被视作公司对未来计划、目标、结果等能够实现的承诺。任何潜在投资者均应在阅读完整报告书的基础上独立做出投资决策，而不应仅仅依赖于该等前瞻性陈述。

（三）其他不可控风险

上市公司及标的公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

(一) 本次交易的背景

1、重塑“百年淮海路”形象，打造世界级地标性商圈商街

2018年4月22日，中共上海市委办公厅、上海市人民政府办公厅正式印发《全力打响“上海购物”品牌加快国际消费城市建设三年行动计划（2018-2020年）》，提出：“深入贯彻落实党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚定追求卓越的发展取向，着力增强消费对经济发展的基础性作用，抓住举办中国国际进口博览会的契机，主动顺应消费升级大趋势，以更好满足需求、创造需求、引领需求为导向，以提升消费贡献度、消费创新度、品牌集聚度、时尚引领度、消费满意度为着力点，打造面向全球的消费市场、全球新品首发地、引领国际消费潮流的风向标和人人向往的“购物天堂”，形成与卓越的全球城市定位相匹配的商业文明，建成具有全球影响力的国际消费城市”，“支持南京西路、南京东路和淮海中路传承商业文明、创新发展模式、完善基础设施、优化消费环境，重塑“中华商业第一街南京路”“百年淮海路”形象，打造有国际影响力的商业地标。”

淮海中路建立于1900年，初名叫西江路。1950年5月为纪念淮海战役胜利，而改名为“淮海中路”。淮海中路位于上海市中心，全长5.5公里，东起西藏南路，西至华山路。南连上海新天地休闲商圈、思南公馆区域、打浦桥商圈和上海文化广场，北邻花园饭店、锦江饭店高档宾馆区，是上海最繁华的商业街之一。同时，“百年淮海路”系上海市知名旅游景点，代表上海的海派摩登情怀。

本次交易，通过注入稀缺商圈的优质资产，上市公司进一步扩大在淮海路商圈的经营覆盖，抓住重塑“百年淮海路”的机遇，响应上海市政府提出的“上海购物”品牌三年行动计划，提升上市公司综合实力、品牌形象和国际化影响力。

2、国家政策鼓励打造中国文化特色的旅游购物场所

为减轻新型冠状病毒引起的疫情对经济的影响，促进消费对经济增长的拉动

作用，改善消费环境，2020年3月，经国务院批准，国家发展改革委、中央宣传部、文化和旅游部等23部门联合出台《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》，其中提出构建文旅多产业多领域融合互通的休闲消费体系，建设文化产业和旅游产业融合发展示范区。推动非物质文化遗产保护传承，打造具有中国文化特色的旅游购物场所。推动重点城市加快文化休闲街区、艺术街区、特色书店、剧场群、文化娱乐场所群等建设，发展集合多种业态的消费集聚区。

3、推进国有资产证券化是国资国企改革的重要方向

2019年8月上海市区域性国资国企综合改革试验正式启动实施。综改方案明确提出要着力推动混合所有制改革，构建符合市场规律的企业运营机制，竞争类企业基本完成整体上市或核心业务资产上市。深化公众公司导向的改革，有助于提高国有资本的流动性，放大国有资本的功能，实现国资管控方式的转变；把优质资源注入上市公司，实现出资人主导与市场化原则相结合，有利于推动国有资本的战略性重组、专业化整合和前瞻性布局，实现国有资本在更宽领域、更高层次、更大范围的优化配置。

4、国家政策鼓励企业通过兼并重组做大做强

近年来，国务院颁布了《国务院关于促进企业兼并重组的意见》、《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》、《关于鼓励上市公司兼并重组、现金分红及回购股份的通知》，上述一系列文件鼓励企业通过资产注入方式做优做强上市公司，鼓励企业通过兼并重组方式进行资源整合。通过本次交易，上市公司能响应国家政策号召，借助资本市场快速实现优质资产注入，提升上市公司盈利能力，最大化上市公司股东利益。

（二）本次交易的目的

1、同行业并购整合提升上市公司综合实力

本次交易的标的资产均位于淮海中路核心商圈。本次交易完成后，上市公司将进一步扩大在淮海路商圈的经营覆盖，商业物业租赁业务将得到进一步提升；同时，本次交易系具有协同性的同行业并购，有利于上市公司实现规模扩张、快

速提升市场占有率和盈利能力，提升上市公司综合实力、品牌形象和国际化影响力。

2、搭建强大的资本平台，提高持续发展能力

本次交易完成后，益民集团将成为黄浦区核心商业资产的上市平台，实现产业与资本的对接，借助强大的资本平台，提高外部资源整合的能力，实现跨越式发展。

通过本次资产注入，有利于上市公司进一步完善治理结构，促进市场化、规范化运作；有利于提高上市公司资产和股东权益规模，提升上市公司资产质量和抗风险能力；有利于提高上市公司的盈利水平，提高上市公司的持续发展能力。

二、本次交易已履行及尚需履行的主要程序

(一) 本次交易已经履行的主要审批、备案程序

- 1、本次交易正式方案已经交易对方内部决策机构审议通过；
- 2、本次交易可行性研究报告已取得国有资产监督管理部门预审核意见；
- 3、本次交易正式方案已经上市公司第八届董事会第十七次会议审议通过。

(二) 本次交易尚需履行的主要授权、审批和备案程序

- 1、本次交易涉及的资产评估报告取得国有资产监督管理部门备案；
- 2、本次交易取得国有资产监督管理部门批准；
- 3、本次交易经上市公司股东大会审议通过；
- 4、本次交易经中国证监会核准。

本次交易方案在取得有关主管部门的授权、审批和备案程序前，不得实施。本次交易能否取得上述授权、审批或备案、以及最终取得授权、审批或备案的时间均存在不确定性，提请投资者注意投资风险。

三、本次交易的评估作价情况

(一) 二百永新 100%股权

本次交易标的资产的评估机构为东洲。根据东洲出具的《二百永新资产评估报告》，本次评估以 2020 年 5 月 31 日为评估基准日，选取资产基础法及收益法对二百永新 100%股权进行评估，并采用资产基础法确定评估结论，具体情况如下：

单位：万元

标的公司	账面净资产	股权评估值	评估增值额	评估增值率
二百永新 100%股权	12,286.50	87,302.58	75,016.08	610.56%

本次交易二百永新 100%股权根据上述评估值确定的成交价格为 873,025,811.29 元。

(二) 拟置入商业物业资产

本次交易拟置入商业物业资产为淮海中路 811-841 号土地使用权及相关附属建筑物等资产，评估机构为东洲。根据东洲出具的《拟置入商业物业资产评估报告》，本次评估以 2020 年 5 月 31 日为评估基准日，选取收益法和市场法对拟置入商业物业资产进行评估，并采用收益法确定评估结论，具体情况如下：

单位：万元

拟置入商业物业资产	账面净值	评估值	评估增值额	评估增值率
淮海中路 811-841 号	7,549.86	51,281.00	43,731.14	579.23%

本次交易拟置入商业物业资产根据上述评估值确定的成交价格为 512,810,000.00 元。

四、本次交易具体方案

本次交易中，二百永新 100%股权的资产交易对价为 87,302.58 万元，拟置入商业物业资产的资产交易对价为 51,281.00 万元，合计 138,583.58 万元。

本次交易的支付方式包括发行股份、可转换债券及支付现金，其中：以发行股份方式合计支付 55,433.43 万元，占全部交易对价的 40%；以发行可转换债券

方式合计支付 41,575.07 万元，占全部交易对价的 30%；以现金方式合计支付 41,575.07 万元，占全部交易对价的 30%。具体如下：

单位：万元

交易对方	股份支付对价	可转换债券支付对价	现金支付对价
淮海集团	55,433.43	20,638.25	34,575.07
第二百货	-	20,936.83	7,000.00
合计	55,433.43	41,575.07	41,575.07

（一）发行股份购买资产的具体方案

1、发行股份的种类、面值及上市地点

本次交易发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元，上市地点为上交所。

2、发行价格及定价原则

根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

根据上述规定，本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第八届董事会第十六次会议决议公告日。上市公司通过与交易对方之间的协商，确定本次交易的股份发行价格为 2.96 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%。

在本次交易的定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次交易的发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。发行价格的调整公式如下：

派送红股或转增股本： $P1=P0 \div (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1=(P0+A \times k) \div (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k) \div (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k) \div (1+n+k)$ 。

其中：P1 为调整后转股价；P0 为调整前转股价；n 为派送红股或转增股本率；A 为增发新股价或配股价；k 为增发新股或配股率；D 为每股派送现金股利。

2020年5月27日，上市公司召开2019年年度股东大会审议通过2019年年度利润分配方案：2019年度以每10股派发现金红利0.25元（含税），共计分配利润26,350,676.83元。该利润分配方案于2020年7月15日实施完毕，上市公司本次发行股份购买资产的发行价格按照上述调整办法相应进行调整，调整后的发行价格为2.94元/股。

3、发行对象

发行股份购买资产的发行对象为淮海集团。

4、发行数量

本次发行的股份数量将按照下述公式确定：

本次向交易对方发行的股份数量=本次交易拟以发行股份方式支付的对价金额÷本次发行股份的发行价格。

本次发行股份方式购买资产的金额为55,433.43万元，发行股份购买资产发行价格为2.94元/股，则本次发行股份购买资产对应发行股份数量为188,549,089股。在不考虑可转换债券转股及配套募集资金的情况下，本次发行股份购买资产对应发行股份的数量占发行后总股本比例为15.17%。

最终发行的股份数量以中国证监会核准的数量为准。在定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、转增股本或配股等除息、除权事项的，发行数量将根据发行价格的调整相应进行调整。本次发行的股份数量精确至个位，不足一股的部分，由上市公司以现金支付。

5、锁定期安排

淮海集团在本次重组中以资产认购取得的上市公司非公开发行的股份，自发行完成日起36个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。本次重组完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后6个月期末收盘价低于发行价的，淮海集团在本次重组中以资产认购取得的上市公司股份将在上述限售期基础上自动延长6个月。

此外，对于黄浦区国资委及其一致行动人在本次重组之前已经持有的上市公司股份，自本次重组完成之日起 18 个月内不得转让。

本次重组结束后，淮海集团基于本次认购而享有的上市公司派送红股、转增股本等股份，亦遵守相应限售期的约定。若上述交易对方基于本次认购所取得股份的限售期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，上述交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。

(二) 发行可转换债券购买资产的具体方案

1、发行可转换债券的种类与面值

本次发行可转换债券的种类为可转换为上市公司 A 股股票的可转换债券，每张面值为人民币 100 元，按照面值发行。

2、发行方式

本次发行可转换债券购买资产的发行方式为非公开发行。

3、发行对象

发行可转换债券购买资产的发行对象为淮海集团、第二百货。

4、发行数量

本次发行可转换债券购买资产的可转换债券的发行数量按照以下方式确定：
本次向交易对方发行的可转换债券数量=本次交易确定的使用可转换债券支付部分的交易价格÷100（计算结果舍去小数取整数）。

本次以发行可转换债券方式向淮海集团支付的交易对价为 20,638.25 万元，发行数量为 2,063,824 张；本次以发行可转换债券方式向第二百货支付的交易对价为 20,936.83 万元，发行数量为 2,093,682 张。

最终发行的可转换债券数量以中国证监会核准的数量为准。本次发行的可转债的发行数量精确至个位，不足一张的部分，由上市公司以现金支付。

5、转股价格

本次发行的可转换债券初始转股价格参照本次交易发行股份购买资产部分

的发行股份定价基准确定，即转股价格不低于本次发行股份购买资产的发行股份定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%。经交易各方协商确定，本次发行可转换债券的初始转股价格为 2.96 元/股。

在定价基准日至发行日期间，如上市公司另有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，上市公司将按照中国证监会和上交所的相关规则对转股价格进行相应调整。初始及调整后的转股价格应不低于上市公司最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

2020 年 5 月 27 日，上市公司召开 2019 年年度股东大会审议通过 2019 年年度利润分配方案：2019 年度以每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），共计分配利润 26,350,676.83 元。该利润分配方案于 2020 年 7 月 15 日实施完毕，上市公司本次购买资产发行的可转换债券初始转股价格相应进行调整，调整后的转股价格为 2.94 元/股。

6、转股价格的调整

在本次发行之后，若上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权、除息事项的，本次转股价格亦将作相应调整，调整公式如下：

派送红股或转增股本： $P1=P0 \div (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1=(P0+A \times k) \div (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k) \div (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k) \div (1+n+k)$ 。

其中： $P1$ 为调整后转股价； $P0$ 为调整前转股价； n 为派送红股或转增股本率； A 为增发新股价或配股价； k 为增发新股或配股率； D 为每股派送现金股利。

当公司出现上述股份和/或股东权益变化情况时，将依次进行转股价格调整，并在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登转股价格调整的公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股时期（如需）。当转股价格调整日为本次发行的可转换债券持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，则该持有人的转股申请按本公司调整后的转股价格执行。

当公司可能发生股份回购、合并、分立或任何其他情形使本公司股份类别、数量或股东权益发生变化从而可能影响本次发行的可转换债券持有人的债权利

益或转股衍生权益时，本公司将视具体情况按照公平、公正、公允的原则以及充分保护本次发行的可转换债券持有人权益的原则调整转股价格。有关转股价格调整内容及操作办法将依据当时国家有关法律法规及证券监管部门的相关规定来制订。

7、锁定期安排

交易对方在本次重组中以资产认购取得公司非公开发行的可转换债券，自发行完成日起 36 个月内将不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的回购行为）。本次重组完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，交易对方在本次重组中以资产认购取得的可转换债券将在上述限售期基础上自动延长 6 个月。

本次重组结束后，交易对方取得的前述可转换债券实施转股的，其通过转股取得的普通股亦遵守前述限售期约定。交易对方基于本次认购可转换债券转股后的股份而享有的公司派送红股、转增股本等股份亦遵守相应限售期约定。

若交易对方基于本次认购所取得可转换债券的限售期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。

8、转股股份来源

本次发行的可转换债券转股的股份来源为上市公司发行的股份或公司因回购股份形成的库存股。

9、债券期限

本次可转换债券的存续期为自发行之日起 5 年。

10、转股期限

本次发行的可转换债券的转股期自发行结束之日起满 6 个月后第一个交易日起至可转换债券到期日止。

11、到期赎回条款

若持有可转换债券到期，则在本次可转换债券到期后 5 个交易日内，上市公司将以面值的 110%（包含最后一年票面利率）赎回到期未转股的可转换债券。

12、转股价格向下修正条款

在本次发行的可转换债券存续期间，如公司股票在任意连续 30 个交易日中至少有 15 个交易日的收盘价低于当期转股价格的 90%时，公司董事会会有权提出转股价格向下修正方案并提交公司股东大会审议表决，该方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施，股东大会进行表决时，持有本次发行的可转换债券的股东应当回避。

修正后的转股价格不得低于审议转股价格向下修正的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日股票交易均价的 90%。修正后的转股价格应不低于上市公司审议转股价格向下修正的董事会决议公告日前最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

13、提前回售条款

在本次发行的可转换债券最后两个计息年度，当交易对方所持可转换债券满足解锁条件后，如公司股票连续 30 个交易日的收盘价格均低于当期转股价格的 70%，则交易对方有权行使提前回售权，将满足解锁条件的可转换债券的全部或部分以面值加当期应计利息的金额回售给上市公司。若在上述交易日内发生过转股价格因发生送红股、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转换债券转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况而调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。如果出现转股价格向下修正的情况，则上述“连续 30 个交易日”须从转股价格调整之后的第一个交易日起重新计算。

可转换债券持有人在每年回售条件首次满足后可按上述约定条件行使回售权一次，若在首次满足回售条件而可转换债券持有人未在公司届时公告的回售申报期内申报并实施回售的，该计息年度不能再行使回售权，可转换债券持有人不能多次行使部分回售权。

14、转股股数确定方式以及转股时不足一股金额的处理办法

本次发行的可转换债券持有人在转股期内申请转股时，转股数量的计算方式为： $Q=V/P$ （计算结果舍去小数取整数）。

其中：V 为可转换债券持有人申请转股的可转换债券票面总金额；P 为申请转股当日有效的转股价格。

可转换债券持有人申请转换成的股份须为整数股。转股时不足转换为一股的可转换债券部分，公司将按照上交所等部门的有关规定，在可转换债券持有人转股当日后的五个交易日内以现金兑付该部分可转换债券的票面金额及该余额所对应的当期应计利息。

15、债券利率及付息方式

本次发行的可转换债券票面利率：第一年为 0.50%、第二年为 1.00%、第三年为 1.50%、第四年为 2.00%、第五年为 2.50%。计息起始日为可转换债券发行首日，本次发行的可转换债券采用每年付息一次的付息方式。

16、其他事项

本次发行可转换债券不设担保，不安排评级，不设置强制转股条款。因本次发行的可转换债券转股而增加的公司 A 股股票享有与原 A 股股票同等的权益，在股利发放的股权登记日当日登记在册的所有普通股股东（含因可转换债券转股形成的股东）均参与当期股利分配，享有同等权益。

（三）支付现金对价购买资产的情况

除上述股份对价、可转换债券对价外，上市公司拟以现金方式支付剩余交易对价。根据上市公司与交易对方签署的《发行股份、可转换债券及支付现金购买资产协议》，现金对价支付具体安排如下：

交易各方同意，上市公司在协议生效之日起 45 个工作日内，向淮海集团支付全部现金交易对价的 48.11%，即 20,000 万元；上市公司至迟自标的资产完成交割起 45 个工作日内，向交易对方支付全部现金对价的剩余 51.89%，即 21,575.07 万元，其中向淮海集团支付 14,575.07 万元，向第二百货支付 7,000.00 万元；待本次交易募集配套资金（如有）到账后由上市公司予以置换前述自筹资金。

五、募集配套资金的简要情况

本次交易上市公司在发行股份、可转换债券及支付现金购买资产的同时，拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份、可转换债券募集配套资金不超过 50,400.00 万元，不超过本次交易中以发行股份及可转换债券的方式购买资产的交易价格的 100%。

本次募集配套资金发行股份数量（含募集配套资金部分发行可转换债券初始转股数量）不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，最终发行数量将以中国证监会核准结果为准。本次募集配套资金拟用于支付本次交易的现金对价、相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务。本次交易发行股份、可转换债券募集配套资金中偿还债务金额不超过本次交易作价的 25%，或者不超过募集配套资金总额的 50%。

本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产不以配套募集资金的成功实施为前提，最终配套募集资金发行成功与否不影响本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产行为的实施。

若本次交易中募集配套资金的方案与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（一）非公开发行股份募集配套资金

1、非公开发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

本次非公开发行股份募集配套资金采取询价发行方式，定价基准日为发行期首日。

根据《发行管理办法》第三十八条的规定，此次发行股份募集配套资金的发行价格为不低于定价基准日前二十个交易日股票均价的 80%。具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，并根据询价情况，与本次发行的独立财务顾问（主承销商）协商确定。

2、发行股份数量

本次募集配套资金发行股份数量按照以下方式确定：发行股份数量=本次发

行股份募集配套资金金额÷发行价格。

综合考虑可转换债券转股影响后，募集配套资金的发行股份数量（含可转换债券按照募集配套资金初始转股价格转股数）不超过上市公司发行前总股本的30%。

3、锁定期

募集配套资金发行对象认购的股份自发行结束之日起6个月内不得转让。

（二）非公开发行可转换债券募集配套资金

1、种类与面值

本次募集配套资金发行的可转换债券的种类为可转换为公司A股股票的债券。每张面值为人民币100元，按照面值发行。

2、发行数量

本次募集配套资金涉及的发行可转换债券数量按照以下方式确定：本次发行可转换债券募集配套资金金额÷100（计算结果舍去小数取整数）。

3、转股价格

本次向投资者非公开发行可转换债券募集配套资金的初始转股价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的80%。定价基准日为公司募集配套资金发行期首日。公司股东大会授权公司董事会在发行前根据国家政策、市场状况和公司具体情况与独立财务顾问（主承销商）协商确定初始转股价格。后续如相关监管机构对非公开发行可转换债券定价方式出台相关政策指引的从其规定。

在本次发行之后，若上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权、除息事项的，本次转股价格亦将作相应调整，调整公式如下：

派送红股或转增股本： $P1=P0\div(1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1=(P0+A\times k)\div(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A\times k)\div(1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1 = (P0 - D + A \times k) \div (1 + n + k)$ 。

其中：P1 为调整后转股价；P0 为调整前转股价；n 为派送红股或转增股本率；A 为增发新股价或配股价；k 为增发新股或配股率；D 为每股派送现金股利。

当公司出现上述股份和/或股东权益变化情况时，将依次进行转股价格调整，并在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登转股价格调整的公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股时期（如需）。当转股价格调整日为本次发行的可转换债券持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，则该持有人的转股申请按本公司调整后的转股价格执行。初始及调整后的转股价格应不低于上市公司最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

4、锁定期

募集配套资金发行对象认购的可转换债券自发行结束之日起 6 个月内不得转让。

若本次交易所认购可转换债券的锁定期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及募集配套资金发行对象将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（三）募集配套资金的用途

本次募集配套资金拟用于支付本次交易的现金对价、相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务。本次交易发行股份、可转换债券募集配套资金中偿还债务金额不超过本次交易作价的 25%，或者不超过募集配套资金总额的 50%。

本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产不以配套募集资金的成功实施为前提，最终配套募集资金发行成功与否不影响本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产行为的实施。

若本次交易中募集配套资金的方案与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

六、本次交易对上市公司的影响

(一) 本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司是以淮海路为中心，经营包括“古今内衣”、“天宝龙凤”等连锁品牌的上海老字号标志性企业。商业物业租赁系公司主营业务之一，公司目前自有物业 16.80 万平方米，其中位于上海市淮海中路沿线及周边地区有 9.50 万平方米左右，主要以商铺和写字楼为主；其余物业分布在浦东北蔡、闵行莘庄等地，主要以厂房为主。2019 年度，公司商业物业租赁业务实现收入 2.67 亿元，实现毛利 2.01 亿元。

本次交易的标的资产均位于淮海中路核心商圈。本次交易完成后，上市公司将进一步扩大在淮海路商圈的经营覆盖，商业物业租赁业务将得到进一步提升；同时，本次交易系具有协同性的同行业并购，有利于上市公司实现规模扩张、快速提升市场占有率和盈利能力，提升上市公司综合实力、品牌形象和国际化影响力。

(二) 本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易完成前后，上市公司 2019 年及 2020 年 1-5 月的主要财务指标如下表所示：

财务指标	本次交易前	本次交易后 (备考合并)	本次交易前	本次交易后 (备考合并)
	2020 年 5 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
总资产 (万元)	318,102.53	449,409.64	318,154.08	442,423.61
总负债 (万元)	69,841.29	132,111.26	66,969.57	126,956.70
归属于母公司股东的 净资产 (万元)	244,635.34	313,672.49	247,624.35	311,906.76
资产负债率 (%)	21.96	29.40	21.05	28.70
财务指标	本次交易前	本次交易后(备 考合并)	本次交易前	本次交易后(备 考合并)
	2020 年 1-5 月		2019 年度	
营业收入 (万元)	51,460.37	54,781.35	149,379.67	157,628.47
归属于母公司股东的 净利润 (万元)	-353.94	160.66	8,747.52	10,275.07

扣除非经常性损益后 归属于母公司股东的 净利润（万元）	-1,226.76	-751.57	4,501.41	5,932.38
基本每股收益（元/股）	-0.003	0.001	0.08	0.08
扣除非经常性损益后 基本每股收益（元/股）	-0.012	-0.006	0.04	0.05

注：备考合并数据未考虑募集配套资金影响。

本次交易完成后（未考虑配套募集资金），2019年度上市公司营业收入、归属于母公司股东的净利润较交易前均增加，扣除非经常性损益后基本每股收益增厚。2020年1-5月，受“新冠肺炎”疫情影响，上市公司经营业绩有所下滑，净利润为负；本次交易完成后（未考虑配套募集资金），上市公司归属于母公司股东的净利润、基本每股收益较交易前提升，由负转正，上市公司的财务状况将得以改善。因此，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力。

（三）本次交易对股权结构的影响

本次交易完成前后，上市公司股东持股情况如下：

股东名称	重组前		重组后 (不考虑配套募集资金)	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
黄浦区国资委及一致行动人	418,684,581	39.72%	418,684,581	33.70%
淮海集团	-	-	188,549,089	15.17%
黄浦区国资委控制股份合计	418,684,581	39.72%	607,233,670	48.87%
其他股东	635,342,492	60.28%	635,342,492	51.13%
总股本	1,054,027,073	100.00%	1,242,576,162	100.00%

注：重组完成后，不考虑可转换债券转股。

本次交易前，黄浦区国资委直接和间接控制的上市公司股权比例为39.72%。未考虑配套募集资金，发行股份购买资产完成后，黄浦区国资委直接和间接控制的上市公司股权比例为48.87%。本次交易前后，黄浦区国资委均为上市公司的控股股东及实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化，本次交易

不构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市。

第二节 上市公司基本情况

一、上市公司基本信息

公司全称	上海益民商业集团股份有限公司
曾用名	上海益民商业股份有限公司；上海益民百货股份有限公司
股票上市地	上海证券交易所
股票简称	益民集团
股票代码	600824
成立时间	1993年12月10日
上市时间	1994年2月4日
注册资本	1,054,027,073元
注册地址	上海市黄浦区淮海中路809号甲七楼
通讯地址	上海市黄浦区淮海中路809号甲七楼
统一社会信用代码	9131000013222900X9
法定代表人	杨传华
联系电话	021-64339888
电子邮箱	yimin@yimingroup.com
经营范围	国内贸易(除专项规定)、摄影、电脑租赁、自有房屋租赁、房产销售、实业投资、自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术外，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易(涉及许可经营的凭许可证经营)。

二、上市公司主要历史沿革

（一）股份公司设立及首次公开发行股票

1993年9月29日，上海市人民政府财贸办公室出具《关于同意上海益民百货总公司改制为上海益民百货股份有限公司的批复》（沪府财贸[93]第316号文），批复同意上海益民百货总公司改制为上海益民百货股份有限公司。1993年12月6日，上海益民百货股份有限公司召开第一次股东大会暨公司创立大会。

经上海市证券管理办公室沪证办（1993）125号文核准，上海益民百货股份有限公司于1993年10月10日至11月30日向社会公众发行1,270万股普通股股票，发行后总股本为5,033.44万股，其中国家股3,736.44万股，占股本总数的74.77%，社会个人持股1,270万元，占注册资本的25.23%（其中职工内部股127万元，占注册资本的2.52%）。

1993年12月10日，经上海市工商行政管理局核发《企业法人营业执照》（150269900号），上海益民百货股份有限公司登记注册为股份有限公司，注册资本为5,033.44万元。

（二）1995年，第一次配股

1995年5月12日，上市公司召开第一届股东大会第四次会议，决议通过对全体股东每10股送红股2股，并同意按注册资本的30%配股，即配股1,510.032万股。1995年9月15日，中国证监会出具《关于上海益民百货股份有限公司申请配股的复审意见书》（证监发审字[1995]46号），同意前述配股事项。本次配股完成后，上市公司总股本变更为7,550.16万股，并于1995年11月10日完成变更登记。

1996年5月10日，上市公司召开第一届第五次股东大会，决议通过《一九九五年度利润分配方案的报告》，同意向全体股东每10股送红股1.25股。1996年6月，上市公司按照每10股向全体股东送1.25股的方式实施了分配方案。1996年7月25日，上海市证券管理办公室出具《关于核准上海益民百货股份有限公司一九九五年度分配方案的通知》。本次送股完成后，上市公司总股本变更为8,494.3703万股，并于1996年8月13日完成变更登记。

（三）1997 年，第二次配股

1997 年 6 月 10 日，上市公司召开第一届第六次股东大会，决议同意每 10 股向全体股东送 1 股，同时以 1996 年末总股本 8,494.3703 万股为基数，向全体股东以 10: 6 的比例转增股本，并以 10:3 的比例配股 2,548.31 万股。1998 年 1 月 4 日，中国证监会出具《关于上海益民百货股份有限公司申请配股的批复》（证监上字（1998）2 号），同意前述配股事项。本次送股、资本公积转增股本及配股完成后，上市公司总股本增至 16,988.8102 万股，并于 1998 年 4 月 29 日完成变更登记。

（四）2000 年，第三次配股

2000 年 3 月 24 日，上市公司召开 1999 年度股东大会，决议同意以公司现有总股本 16,988.8102 万股为基数，每 10 股配 3 股。2000 年 12 月 28 日，中国证监会出具《关于上海益民百货股份有限公司申请配股的批复》（证监公司字（2000）244 号），同意前述配股事项。本次配股后完成，上市公司总股本增至 19,364.9092 万股，并于 2001 年 3 月 20 日完成变更登记。

2005 年 9 月 23 日，上市公司召开 2005 年第二次临时股东大会，决议同意以 2005 年上半年度末股本总数 19,364.9092 万股为基数，每 10 股转增 10 股。本次公积金转增股本后，上市公司总股本增至 38,729.8184 万股，并于 2006 年 3 月 9 日完成变更登记。

（五）2006 年，第四次配股

2006 年 5 月 29 日，上市公司召开 2005 年度股东大会，决议同意公司向原股东配股 5,809.4728 万股。2006 年 12 月 20 日，中国证监会出具《关于上海益民百货股份有限公司申请配股的批复》（证监发行字（2006）128 号），同意前述配股事项。上市公司实际配股 54,708,606 股。本次配股完成后，上市公司总股本增至 44,200.6790 万股，并于 2006 年 12 月 29 日完成变更登记。

2007 年 4 月 2 日，上市公司召开 2006 年度股东大会，决议同意上市公司按照每 10 股向全体股东送 1.5 股的方式进行利润分配。本次送股完成后，上市公司总股本变更为 50,830.7809 万股，并于 2007 年 7 月 2 日完成变更登记。

(六) 2007 年，上市公司名称变更

2007 年 9 月 10 日，经上海市工商行政管理局核准，上市公司名称变更为：上海益民商业股份有限公司。

(七) 2008 年至 2010 年股本变化情况

2008 年 4 月 10 日，上市公司召开 2007 年度股东大会，决议同意上市公司按照每 10 股向全体股东送 1.5 股的方式进行利润分配，并按 10:0.5 的比例进行资本公积转增股本。本次送股及资本公积转增股本完成后，上市公司总股本变更为 60,996.9371 万股，并于 2008 年 6 月 20 日完成变更登记。

2009 年 3 月 25 日，上市公司召开 2008 年度股东大会，决议同意上市公司按照每 10 股向全体股东送 1 股的方式进行利润分配，并按 10:1 的比例进行资本公积转增股本。本次送股及资本公积转增股本完成后，上市公司总股本变更为 73,196.3245 万股，并于 2009 年 6 月 22 日完成变更登记。

(八) 2010 年，上市公司第二次名称变更

2010 年 11 月 11 日，上海市工商行政管理局核准，上市公司名称变更为：上海益民商业集团股份有限公司。

(九) 2010 年至今股本变化情况

2013 年 6 月 28 日，上市公司召开 2012 年度股东大会，决议同意上市公司向全体股东每 10 股送 2 股。本次送股完成后，上市公司总股本变更为 87,835.5894 万股，并于 2013 年 9 月 12 日完成变更登记。

2015 年 4 月 9 日，上市公司召开 2014 年度股东大会，决议同意上市公司向全体股东每 10 股送 2 股。本次送股完成后，上市公司总股本变更为 105,402.7073 万股，并于 2015 年 8 月 17 日完成变更登记。

截至本报告书签署日，公司的股本总额为 1,054,027,073 股。

三、上市公司最近三年的主营业务发展情况

(一) 公司最近三年的主营业务发展情况

公司目前为包括商业批发零售、商业物业租赁、典当产业、餐饮旅游等多种

业态的综合性商业企业，主要产品涉及到内衣、黄金珠宝、照相器材、床上用品、物业租赁、典当、酒店餐饮旅游等多个产业。2017年、2018年和2019年，上市公司分别实现营业收入187,657.07万元、149,812.96万元和149,379.67万元，主要业务情况如下：

商业批发零售：公司旗下现有古今内衣、天宝龙凤、星光摄影、上海床品公司等多个品牌从事商业批发零售业务，上述品牌在市场上具有良好口碑及品牌影响力，截止2019年末，公司拥有特色连锁品牌实体门店柜共1,282家（自营609家，加盟673家），分布在全国各大中城市主要商圈及百货商店。

商业物业租赁经营：截止2019年末，公司自有物业16.80万平方米，其中位于上海市淮海中路沿线及周边地区有9.50万平方米左右，主要以商铺和写字楼为主；其余物业分布在浦东北蔡、闵行莘庄等地，主要以厂房为主，上述物业约有1.70万平方米为企业经营自用以外，其余均对外招商出租经营。

典当经营：公司旗下东方典当品牌目前有门店3家，集中分布在上海中心城区。

酒店餐饮旅游：公司的餐饮旅游业务主要由下属上海益民酒店管理有限公司经营，上海益民酒店管理有限公司旗下的金辰大酒店为按照较高标准打造的特色精品酒店，拥有各类客房103间，并提供餐饮等服务。

线上销售：目前公司旗下古今内衣、天宝龙凤等品牌已在天猫商城、京东商城等主流电商平台开设了旗舰店，各类产品还借助微店、电视直销等多种新型零售渠道进行销售。

（二）公司最近三年的主要财务数据及指标

1、主要财务数据

单位：万元

项目	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
资产总计	318,154.08	287,072.49	286,600.20
归属于上市公司股东的净资产	247,624.35	220,912.58	214,193.99
营业收入	149,379.67	149,812.96	187,657.07
归属于上市公司股东的	8,747.52	10,950.42	14,010.57

净利润			
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,501.41	9,290.24	12,368.41

2、主要财务指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
基本每股收益（元/股）	0.08	0.10	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.04	0.09	0.12
加权平均净资产收益率（%）	3.57	5.04	6.69
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.84	4.28	5.90

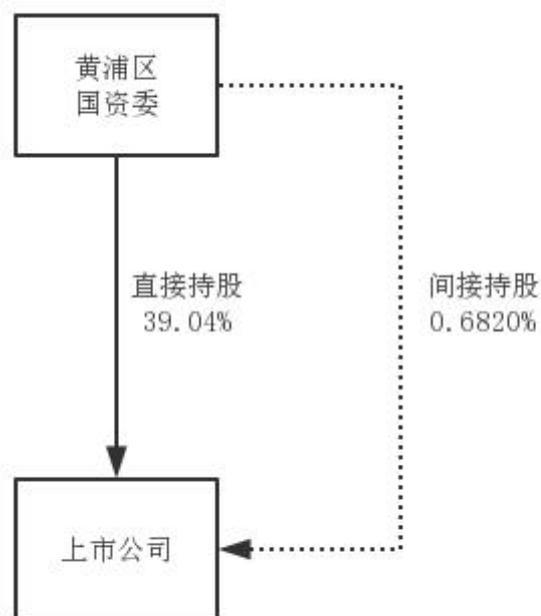
四、上市公司最近三年重大资产重组情况

上市公司最近三年不存在重大资产重组情况。

五、控股股东及实际控制人情况

截至本报告书签署日，黄浦区国资委直接持有上市公司 411,496,529 股，占公司总股本的 39.04%；黄浦区国资委通过工美公司、上海老凤祥有限公司及老凤祥股份有限公司间接持有上市公司合计 7,188,052 股，占公司总股本的 0.6820%。黄浦区国资委直接和间接控制的上市公司股权比例为 39.7220%，系上市公司实际控制人。

公司产权控制关系如下：



最近六十个月，上市公司控股股东及实际控制人为黄浦区国资委，上市公司控制权未发生过变更。

六、最近三年受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的说明

最近三年，公司及现任董事、监事、高级管理人员不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚的情形。

七、被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查情况的说明

截至本报告书签署日，公司及现任董事、监事及高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

八、最近十二个月内受证券交易所公开谴责的情况及其他重大失信行为的情况

截至本报告书签署日，上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内不存在受证券交易所公开谴责的情况或其他重大失信行为的情况。

第三节 主要交易对方基本情况

一、上海淮海商业（集团）有限公司

（一）基本情况

名称	上海淮海商业（集团）有限公司
企业性质	有限责任公司（国有独资）
注册地址	上海市黄浦区淮海中路 700 号
办公地址	陕西南路 35 号 5 楼
法定代表人	孙忠明
统一社会信用代码	91310000132265529U
注册资本	15,000 万元
成立日期	1996 年 6 月 14 日
经营范围	授权范围内商业国有资产管理经营，国内贸易（除专项审批外），从事货物及技术的进出口业务，实业投资，自有房屋租赁，餐饮企业管理，电子商务（不得从事金融业务），食品销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）历史沿革

1、公司设立

1996 年 3 月，根据上海市卢湾区人民政府出具的《卢湾区人民政府关于同意组建卢湾区商业国有资产经营公司的批复》（卢府（1996）16 号）及上海市卢湾区国有资产管理委员会（以下简称“卢湾区国资委”）出具的《卢湾区国有资产管理委员会关于向卢湾区商业国有资产经营公司授权经营国有资产的通知》（卢国资委[1996]4 号），上海卢湾区商业国有资产经营有限公司（以下简称“卢湾国资公司”）成立，卢湾区国资委缴纳出资 15,000 万元，占卢湾国资公司注册资本的 100%。

淮海集团设立时出资情况如下：

单位：万元

序号	出资人名称	出资额	出资比例 (%)
1	卢湾区国资委	15,000	100.00
	合计	15,000	100.00

2、公司名称变更

1996年6月，根据上海市卢湾区人民政府及卢湾区国资的批复，卢湾国资公司更名为上海淮海商业（集团）有限公司。

3、出资人变更

2013年11月，根据《国务院关于同意上海市调整部分行政区划的批复》（国函〔2011〕59号），上海市人民政府撤销上海市黄浦区和卢湾区，设立新的黄浦区，原卢湾区国资委撤销，由新设立的黄浦区国资委承担原卢湾区国资委的职责。据此，淮海集团出资人变更为黄浦区国资委。

本次变更完成后，淮海集团出资情况如下：

单位：万元

序号	出资人名称	出资额	出资比例 (%)
1	黄浦区国资委	15,000	100.00
	合计	15,000	100.00

截至本报告书签署日，黄浦区国资委持有淮海集团100%股权，系淮海集团控股股东和实际控制人。

（三）主营业务发展状况

淮海集团主要从事商业管理、国内贸易和实业投资业务，最近三年主营业务未发生变动。

（四）主要财务数据

最近两年，淮海集团主要财务数据如下：

单位：万元

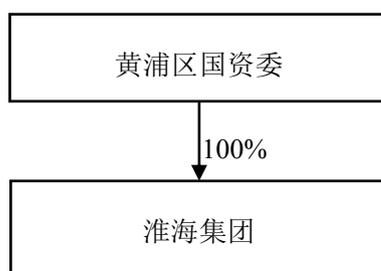
项目	2019.12.31	2018.12.31
----	------------	------------

资产总计	219,643.34	228,007.15
负债总计	88,345.08	90,496.24
归属于母公司所有者权益总计	125,447.78	109,004.33
项目	2019 年度	2018 年度
营业总收入	124,994.29	203,924.73
营业利润	10,251.98	27,912.87
利润总额	11,387.84	27,891.72
归属于母公司所有者的净利润	7,639.21	23,205.83

注：上述财务数据已经审计

（五）产权控制关系

淮海集团为黄浦区国资委出资的国有独资公司，实际控制人为黄浦区国资委。截至本报告书签署日，淮海集团的产权结构图如下：



（六）下属企业情况

截至本报告书签署日，淮海集团主要一级控股企业情况如下：

序号	企业名称	持股比例	主营业务
1	上海淮海商业集团大世界文化运营有限公司	100.00%	文化娱乐
2	上海新亚富丽华餐饮股份有限公司	42.00%	餐饮
3	上海淮海企业发展有限公司	100.00%	鞋业零售
4	上海巨鹿食品（集团）有限公司	100.00%	食品零售
5	上海巨鹿副食品市场监督管理有限公司	100.00%	菜场管理
6	上海正章宾馆用品服务有限公司	80.00%	停业
7	上海淮海商业集团机场商业经营管理有限公司	100.00%	机场商业零售
8	设季荟（上海）投资管理有限公司	100.00%	展览服务、物业管理
9	上海渥泰投资管理有限公司	51.00%	停业
10	上海淮海商业集团置业发展有限公司	100.00%	物业管理
11	上海药房股份有限公司	57.00%	医药零售
12	上海市第二百货商店	100.00%	商业物业租赁
13	上海二百永新有限公司	68.00%	商业物业租赁
14	上海淮海青少年用品有限公司	100.00%	商业物业租赁

（七）与上市公司的关联关系

淮海集团与上市公司的实际控制人均为黄浦区国资委。

（八）向上市公司推荐董事、监事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，淮海集团未向上市公司推荐董事、监事及高级管理人员。

（九）与其他交易对方的关联关系

本次交易中，第二百货为淮海集团控制的全资子公司。截至本报告书签署日，淮海集团持有第二百货 100% 股权。

（十）最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截至本报告书签署日，淮海集团及其现任主要管理人员最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

（十一）最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，淮海集团及其现任主要管理人员最近五年诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。

二、上海市第二百货商店

（一）基本情况

名称	上海市第二百货商店
性质	全民所有制
注册地址	上海市淮海中路 903 号
办公地址	淮海中路 901 号 5 楼
法定代表人	刘鸣
统一社会信用代码	913101011325282880

注册资本	1,500 万元人民币
成立日期	1982 年 12 月 15 日
经营范围	食品销售管理（非实物方式），特种劳防用品，综合百货（兼营服装、鞋帽、人造皮毛批发），五金交电，纺织品，工艺美术品，珍珠饰品，摩托的销售。（涉及行政许可的凭许可证经营）。

（二）历史沿革

1、公司设立

1982 年 12 月，上海市卢湾区工商行政管理局核准了第二百货的设立申请，由淮海集团出资设立第二百货，设立时的出资金额为 687,830.91 元，性质为全民所有制企业。

第二百货设立时出资情况如下：

单位：元

序号	出资人名称	出资额	出资比例（%）
1	淮海集团	687,830.91	100.00
合计		687,830.91	100.00

2、出资人、注册资金变更

2003 年 3 月，根据卢湾区国资委的相关决定，第二百货出资单位由淮海集团变更为上海卢湾国有资产投资管理有限公司，注册资金变更为 1,500 万元。

本次变更完成后，第二百货的出资情况如下：

单位：万元

序号	出资人名称	出资额	出资比例（%）
1	上海卢湾国有资产投资管理有限公司	1,500	100.00
合计		1,500	100.00

3、出资人变更

2006 年 8 月，根据卢湾区国资委的相关决定，第二百货出资单位由上海卢湾国有资产投资管理有限公司变更为淮海集团，注册资金不变。

本次变更完成后，第二百货的出资情况如下：

单位：万元

序号	出资人名称	出资额	出资比例 (%)
1	淮海集团	1,500	100.00
	合计	1,500	100.00

截至本报告书签署日，第二百货股权结构未发生变化。

（三）主营业务发展状况

上海市第二百货商店是淮海路上第一家国有大型零售商业企业。公司主要经营食品销售管理、特种劳防用品、综合百货等。

（四）主要财务数据

最近两年，上海市第二百货商店主要财务数据如下：

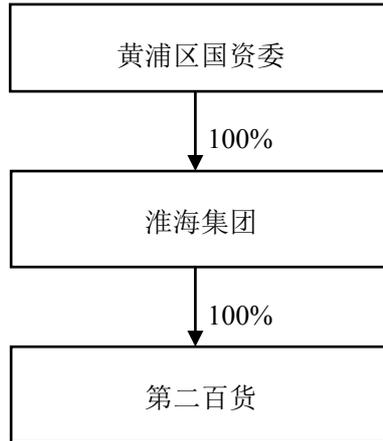
单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31
资产总计	9,781.36	9,382.70
负债总计	506.29	467.78
归属于母公司所有者权益总计	9,227.54	8,866.76
项目	2019 年度	2018 年度
营业总收入	860.54	872.72
营业利润	1,320.06	1,295.02
利润总额	1,287.98	1,292.36
归属于母公司所有者的净利润	1,107.08	1,097.76

注：上述财务数据已经审计

（五）产权控制关系

第二百货为淮海集团下属的全民所有制企业，控股股东系淮海集团，实际控制人为黄浦区国资委。截至本报告书签署日，第二百货的产权结构图如下：



（六）下属企业情况

截至本报告书签署日，上海市第二百货商店下属主要公司情况如下：

序号	企业名称	持股比例（%）	主营业务
1	上海银城服饰有限公司 ^注	60.00	商业物业租赁

注：第二百货下属上海银城服饰有限公司管理淮海中路 901-909 号商业资产，但不具有该等资产所有权。

（七）与上市公司的关联关系

第二百货与上市公司的实际控制人均为黄浦区国资委。

（八）向上市公司推荐董事、监事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，第二百货未向上市公司推荐董事、监事及高级管理人员。

（九）与其他交易对方的关联关系

本次交易中，第二百货为淮海集团控制的全资子公司。截至本报告书签署日，淮海集团持有第二百货 100% 股权。

（十）最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截至本报告书签署日，第二百货及其现任主要管理人员最近五年未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

（十一）最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，第二百货及其现任主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。

第四节 交易标的基本情况

一、二百永新

(一) 基本情况

公司名称	上海二百永新有限公司
法定代表人	孙忠明
注册资本	2,000 万元
注册地址	上海市淮海中路 887-901 号
主要办公地点	上海市淮海中路 887-901 号
公司类型	有限责任公司（国有控股）
成立日期	1995 年 5 月 23 日
经营期限	1995 年 5 月 23 日至 2025 年 5 月 22 日
统一社会信用代码	91310000607309709P
经营范围	家用电器、五金交电、针纺织品、服装鞋帽、皮革制品、日用杂货、办公用品、钟表眼镜、日化制品、电讯器材、摄影器材、家具、保健用品、健身器材的销售，从事货物及技术的进出口业务，自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

(二) 历史沿革

1、二百永新的设立

1995 年 4 月 25 日，上海市工商行政管理局出具《外国企业、外商投资企业名称登记核准通知书》（（95）工商企外合独准沪字第 1001 号），核准企业名称为上海二百永新有限公司。

1995 年 5 月 18 日，上海市人民政府核发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸沪合作字[1995]220 号），批准设立二百永新。

1995年5月23日，国家工商行政管理局核发《企业法人营业执照》，二百永新注册成立，注册资本为7,000万元。

二百永新设立时出资情况如下：

单位：万元

序号	出资人名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	永新百货有限公司	4,760	4,760	68.00	货币
2	上海市第一百货商店	2,240	2,240	32.00	货币
合计		7,000	7,000	100.00	--

2、2009年企业类型变更

2008年1月5日，二百永新召开董事会，决议同意企业类型变更为沪港合资企业。

2009年4月14日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海二百永新有限公司变更企业类型、经营范围和经营期限的批复》（沪商外资批[2009]1203号），同意二百永新变更企业类型为中外合资企业，上海市第一百货商店出资2,240万元，占注册资本的32%，永新百货有限公司出资4,760万元，占注册资本的68%。2009年4月17日，上海市人民政府核发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪合资字[1995]0220号），批准本次变更。

2009年4月23日，上海市工商行政管理局核准了此次变更。

3、2016年减资

2015年11月10日，二百永新召开董事会，决议同意公司注册资本减至人民币2,000万元。

2015年12月23日，二百永新就减资事项在《文汇报》进行了公告。

2016年3月16日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海二百永新有限公司减资等事项的批复》（沪商外资批[2016]674号），同意二百永新投资总额由人民币17,500万元减至4,000万元，注册资本由人民币7,000万元减至2,000万元，上海市第一百货商店出资640万元，占注册资本的32%，永新百货有限公司出资1,360万元，占注册资本的68%；2016年3月16日，上海市人民

政府核发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪合资字[1995]0220号），批准本次变更。

本次减资主要原因系公司业务转型，由百货经营调整为商业物业租赁，经营资金需求减少。本次减资，系交易对方经过协商，并充分考虑标的公司账面货币资金情况、需要偿还的负债情况、未来经营的资金需求情况作出的决定，具有合理性。同时，本次减资履行了《公司法》相关的减资公告程序、内部审议程序，并办理了相应的工商变更登记，符合相关法律法规及公司章程的规定。

2016年3月21日，上海市工商行政管理局核准了此次变更。

本次变更后，二百永新的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）	出资方式
1	永新百货有限公司	1,360	1,360	68.00	货币
2	上海市第一百货商店	640	640	32.00	货币
合计		2,000	2,000	100.00	--

4、2018年股权转让

2018年1月20日，二百永新召开董事会，决议同意股东永新百货有限公司将所持有的二百永新68%股权以人民币54,002.81万元的价格转让给淮海集团，公司性质由“有限责任公司（台港澳与境内合资）”变更为“有限责任公司（国内合资）”。

2018年1月23日，永新百货有限公司与淮海集团就上述股权转让事项签署了《股权转让协议书》。

2018年5月11日，上海市黄浦区人民政府出具《外商投资企业变更备案回执》（沪黄外资备201800511），对二百永新转为内资企业事项予以备案。

2018年6月14日，上海市黄浦区市场监督管理局核准了此次变更。

本次变更后，二百永新的股权结构如下：

单位：万元

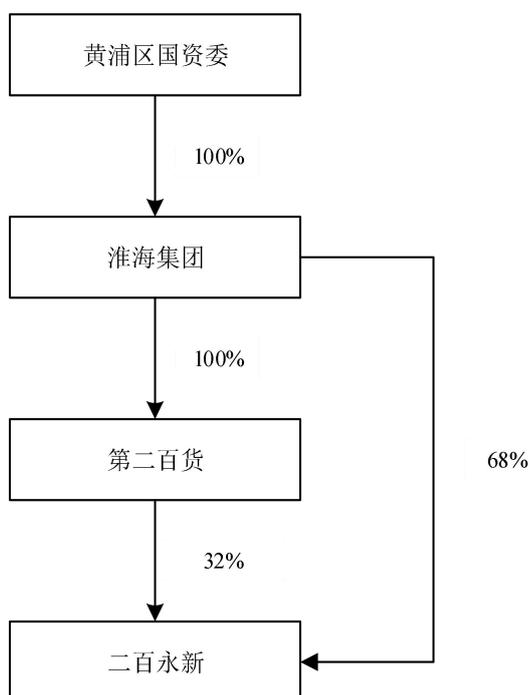
序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）	出资方式
----	------	-------	-------	---------	------

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	上海淮海商业（集团）有限公司	1,360	1,360	68.00	货币
2	上海市第一百货商店	640	640	32.00	货币
	合计	2,000	2,000	100.00	--

（三）产权控制关系

1、产权关系

截至本报告书签署日，二百永新的产权结构图如下：



截至本报告书签署日，二百永新控股股东为淮海集团，实际控制人为黄浦区国资委。

2、公司章程不存在对本次交易产生影响的安排

二百永新的《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的内容。

3、人员安排

本次交易完成后，二百永新现有人员不存在特别安排事宜，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

4、影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，除已披露的对外担保情况，二百永新不存在其他影响其资产独立性的协议或其他安排。

(四) 主要资产的权属情况、对外担保和主要负债情况

1、主要资产的权属情况

截至2020年5月31日，二百永新固定资产的具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	成新率(%)
通用设备	11.94	4.58	7.35	61.56
运输设备	31.46	21.31	10.15	32.26
合计	43.39	25.89	17.50	40.33

(1) 固定资产情况

1) 房屋建筑物

截至本报告书签署日，二百永新持有的房屋建筑物情况如下：

序号	房屋坐落	室号部位	建筑面积 (m ²)	用途	是否抵押
1	淮海中路877号	101	1,706.03	商业	是
2		2-5层	10,611.57	商业	
3		车库	1,644.73	特种用途	
4		地铁通道	800.47	特种用途	
5		地下超市	1,479.17	商业	
合计			16,241.97	-	-

2) 房屋租赁情况

报告期内，二百永新无偿使用淮海集团所有的位于上海市黄浦区淮海中路887号永新大厦6层6003B室和6016室作为办公场所。

(2) 土地使用权

截至本报告书签署日，二百永新拥有的土地使用权情况如下：

权利人	房地产权证号	土地坐落位置	宗地面积 (m ²)	用途	土地性质	他项权利	使用期限
二百永新	沪房地卢字 (2008) 第 002414 号	淮海中路 887 号	3,212	商业	出让	已抵押	2001.11.21-2051.11.20

2、资产抵押、质押、对外担保情况

截至 2020 年 5 月 31 日，二百永新正在履行的担保合同如下表所示：

序号	合同编号	担保人	债权人	债务人	担保金额	担保方式
1	2018 年抵字第 036 号	二百永新	中国银行股份有限公司上海市卢湾支行	淮海集团	2 亿元	沪房地卢字 (2008) 第 002414 号房产抵押

截至本报告书签署日，二百永新尚余对淮海集团合计 9,000 万元的银行贷款的担保责任尚未解除。

针对上述担保，淮海集团已出具《解除抵押担保承诺函》：

“鉴于上海二百永新有限公司以其名下沪房地卢字 (2008) 第 002414 号《上海市房地产权证》所载不动产为本公司与中国银行股份有限公司上海市卢湾支行签署的《人民币借款合同》（2018 年借字第 036 号）及其补充协议下人民币 2 亿元借款提供了抵押担保。本公司承诺，将于 2020 年 8 月 5 日前清偿前述抵押担保借款，并尽快办理抵押权注销登记相关手续。如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司承担因此给益民集团造成的一切损失。”

截至本报告书签署日，除上述情况外，二百永新不存在其他资产抵押、质押及对外担保情况。

3、主要负债情况

截至 2020 年 5 月 31 日，二百永新经审计的主要负债情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	占负债总额比例 (%)
预收款项	27.87	0.90

项目	金额	占负债总额比例（%）
应付职工薪酬	36.44	1.17
应交税费	826.29	26.54
其他应付款	1,392.87	44.74
流动负债合计	2,283.47	73.35
长期应付职工薪酬	189.65	6.09
递延收益	640.00	20.56
非流动负债合计	829.65	26.65
负债总额	3,113.11	100.00

本次交易不涉及二百永新债权债务转移事宜，二百永新的债权债务仍由其享有或承担。

4、或有负债情况

截至2020年5月31日，二百永新不存在或有负债情况。

5、二百永新股权质押等情况

截至本报告书签署日，二百永新股权权属清晰，不存在抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

6、最近三年处罚情况

截至本报告书签署日，二百永新近三年内不存在重大的行政处罚，亦不存在涉嫌犯罪被司法机关或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

7、特许经营权的情况

截至本报告书签署日，二百永新不存在拥有特许经营权的情况。

8、资产许可使用情况

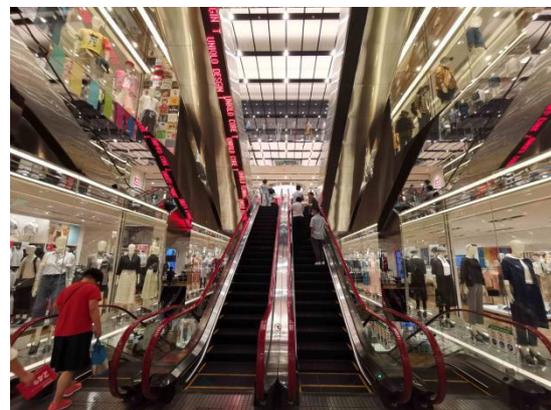
截至本报告书签署日，二百永新不存在资产许可使用情况。

（五）主营业务情况

1、主要产品或服务

二百永新的主营业务为经营永新大厦负二层至五层，永新大厦系位于上海市黄浦区淮海中路 887 号的商业物业，永新大厦负二层至五层建筑面积合计 16,241.97 平方米。目前永新大厦负一至五层已向迅销（上海）商业有限公司整体出租，剩余部分主要为地下车库与地铁通道。

永新大厦位于淮海中路近茂名南路，靠近陕西南路地铁站以及淮茂绿地，距上海市中心人民广场仅 3 公里，500 米范围内有轨交 1 号线、10 号线、12 号线、13 号线以及多路公交车，地理位置优越，交通便利，具有稀缺性和不可复制的特点。



2、盈利模式

二百永新主营业务为商业物业租赁，主要通过将持有商业物业对外出租以获取收入利润。

3、核心竞争力

（1）优质的物业资产

二百永新的核心资产为永新大厦负二层至五层，永新大厦位于上海市黄浦区

淮海中路 887 号，地处黄浦区淮海中路核心商圈，靠近陕西南路地铁站，地理位置优越，交通便利，具有稀缺性和不可复制的特点。

(2) 长期稳定的合作伙伴

永新大厦负一层至五层目前的承租人为迅销（上海）商业有限公司，目前在永新大厦经营全球知名服饰品牌 UNIQLO 优衣库上海淮海路全球旗舰店。二百永新与承租人签订了长期租赁协议，多年来建立了稳定的合作关系，为公司发展提供了长期稳定的保障。

二百永新与迅销（上海）商业有限公司于 2012 年 12 月 8 日签署的租赁合同约定：1) 租赁期限自 2013 年 3 月 26 日起至 2028 年 9 月 25 日止；2) 租金按月支付；3) 合同到期后，在同等条件下，承租人有优先续租权。

(3) 专业稳定的经营团队

二百永新拥有淮海路商圈物业租赁经验丰富的经营管理团队，专业和稳定的经营团队为企业长期稳步发展提供了坚实的保障。

(六) 最近两年及一期主要财务指标

二百永新最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产合计	15,399.61	13,701.16	12,328.56
负债合计	3,113.11	2,939.72	2,919.25
所有者权益合计	12,286.50	10,761.44	9,409.31
归属于母公司所有者权益	12,286.50	10,761.44	9,409.31

报告期内，二百永新的资产结构较为稳定，资产总额及所有者权益总额逐年增长主要系二百永新正常经营，利润积累不断增加所致。

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-5 月	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------

营业收入	2,247.36	5,272.49	5,197.88
利润总额	2,033.41	4,812.27	4,582.64
净利润	1,525.06	3,609.20	3,505.07
归属于母公司股东的净利润	1,525.06	3,609.20	3,505.07
扣除非经常性损益的归属于母公司股东的净利润	1,484.98	3,510.75	3,528.94

2019 年度，二百永新的营业收入、利润总额及净利润较 2018 年度有所增长，主要系对迅销（上海）商业有限公司的租金收入增长所致。

3、非经常性损益表

单位：万元

项目	2020 年 1-5 月	2019 年度	2018 年度
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52.55	128.77	31.49
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.88	2.50	-63.31
小计	53.44	131.27	-31.82
所得税影响额	-13.36	-32.82	7.96
少数股东权益影响额（税后）	-	-	-
合计	40.08	98.45	-23.87

报告期内，二百永新的非经常性损益主要系对淮海集团收取的关联方借款利息收入。截至本报告书签署日，淮海集团已向二百永新完全清偿相关借款。

报告期内各期，非经常性损益占当期净利润比例较低，不会对二百永新的经营业绩产生重大影响。

（七）二百永新出资及合法存续情况

1、出资及合法存续情况

截至本报告书签署日，二百永新不存在出资不实或影响其合法存续的情况。

2、交易取得其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

淮海集团和第二百百货合计持有二百永新 100% 股权，本次交易不涉及取得其他股东的同意相关事宜。

（八）最近三年股权转让、增资、减资或改制相关估值情况

二百永新 2018 年股权转让情况参见本节“一、二百永新/（二）历史沿革”。

针对上述股权转让，上海立信资产评估有限公司对二百永新的股权进行了评估并出具了《上海二百永新有限公司股东全部权益资产评估报告》（信资评报字[2017]第 40089 号）。根据上述评估报告，该次评估最终采用资产基础法，其中房地产价值的评估采用收益法。截至 2017 年 10 月 31 日，二百永新的 100%股权评估值为 79,415.91 万元，较账面净值增值 70,332.99 万元，增值率 774.34%。

本次交易中，东洲出具了《二百永新资产评估报告》，本次评估以 2020 年 5 月 31 日为评估基准日，选取资产基础法对二百永新的股东全部权益进行评估。资产基础法评估后的二百永新股东全部权益价值为 87,302.58 万元，相对于二百永新账面净资产 12,286.50 万元，增值额为 75,016.08 万元，增值率为 610.56%。

综上，本次重组较前次股权转让时的评估值增加 7,886.67 万元，主要系标的公司经营业绩积累所致，估值差异较小，具有合理性。

（九）最近三年涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可

截至本报告书签署日，二百永新不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。二百永新主营业务不需要专门的生产经营资质。

二、拟置入商业物业资产

（一）拟置入商业物业资产基本情况

房地产/不动产权证号	土地状况					房产状况	
	权利人	房地坐落	板块地号	宗地面积(m ²)	土地用途	建筑面积(m ²)	房产用途
沪(2020)黄字不动产权第 000816 号	淮海集团	淮海中路 811-841 号全幢	卢湾区瑞金二路街道 30 街坊 8 丘	2,120	商业	3,354.98	店铺

淮海中路 811-847 号商业物业资产地处黄浦区淮海中路核心商圈，区域周围有医院、酒店、商业银行等配套设施，餐饮、购物、娱乐齐全，市政配套完备，周边主要为商业、办公，环境适宜。物业资产位于陕西南路地铁站及淮海中路地

车站之间，人流较多，周边业态成熟，商业聚集度较好，500米范围内有轨交1号线、10号线、12号线、13号线以及多路公交车，地理位置优越，交通便利，具有稀缺性和不可复制的特点。



（二）拟置入商业物业资产权属情况说明

根据房地产主管部门所核发之相应房地产/不动产权证等权属资料，截至本报告书签署日，拟置入商业物业资产不存在纠纷，未设置有抵押等担保权利，也未遭受查封、冻结或其他权利限制等妨碍权属转移的情况。

（三）拟置入商业物业资产目前用途及未来使用计划

本次交易的拟置入商业物业资产目前用于对零售商户出租。本次交易完成后，拟置入商业物业资产将继续用于商业物业租赁，上市公司将进一步扩大在淮海路商圈的经营覆盖区域，商业物业租赁业务规模将得到进一步提升。

（四）最近三年评估或交易情况

拟置入商业物业资产最近三年未进行过评估及交易。

(五) 淮海中路 811-841 号全幢物业资产报告期内的租金收入、折旧费用、修缮相关费用等财务数据。

1、租金收入

单位：元

	2020 年 1-5 月	2019 年度	2018 年度
租金收入	10,736,308.73	29,762,981.54	31,373,080.70

2、折旧费用

单位：元

	2020 年 1-5 月	2019 年度	2018 年度
折旧费用	1,267,809.24	2,299,833.48	2,299,833.48

折旧费用 2020 年 1-5 月相对上升，主要系淮海中路 811-841 号于 2020 年补缴土地出让金导致。

3、修缮费用

单位：元

	2020 年 1-5 月	2019 年度	2018 年度
修缮费用	6,995.38	201,383.81	84,568.50

(六) 淮海中路 811-841 号全幢物业资产包含可供租赁的店铺数量、出租率、续租率、已租赁物业的主要客户名称、签约时间、合同期限、租金支付安排、续约条款

淮海中路 811-841 全幢物业资产包含可供租赁的店铺数量为 31 家；出租率为 87.50%；续租率为 82.00%；主要客户包括上海统一星巴克咖啡有限公司、施华洛世奇（上海）贸易有限公司、雅诗兰黛（上海）贸易有限公司、斯凯奇贸易（上海）有限公司、上海星豆餐饮管理有限公司、上海恒信伊霖钻石有限公司、瑞表企业管理（上海）有限公司、卡索多丽娅（上海）贸易有限公司、斯泽塔塞眼镜商贸（上海）有限公司、米彩晴芳（上海）服饰有限公司等。

注：上述指标的计算公式如下：

(1) 出租率=现出租面积/可出租总面积

(2) 续租率= (现出租面积-退租面积) /现出租面积

具体租赁情况如下：

序号	承租人	租赁场地	租赁期间	租金支付方式	续约安排
1	上海统一星巴克咖啡有限公司	淮海中路 835 号 1-2 楼、 811-841 号三楼 L、M、N、 O 座	第一租赁期：自 2012 年 12 月 1 日起至 2017 年 11 月 30 日止，租期为 5 年	按月支付	未到期
			第二租赁期：自 2017 年 12 月 1 日起至 2020 年 11 月 30 日止，租期为 3 年；期满后承租人在同等条件下享有优先续租权，可续约三年		
2	爱发（上海）体育用品有限公司	淮海中路 815 号 1-2 楼商 铺	自 2017 年 7 月 1 日起至 2020 年 6 月 30 日止		原客户已退租，迪阿股份有限公司已签署租赁协议，租赁期自 2020 年 7 月 20 日至 2023 年 7 月 19 日
3	上海恒信伊霖钻石有限公司	淮海中路 821 号 1-2 楼	自 2019 年 8 月 15 日起至 2022 年 8 月 14 日止		未到期
4	卡索多丽娅贸易（上海）有限公司	淮海中路 831 号 1-2 楼	自 2019 年 12 月 30 日起至 2022 年 12 月 29 日止		未到期
5	米彩晴芳（上海）服饰有限公司	淮海中路 841 号 1-2 楼	自 2020 年 3 月 24 日起至 2023 年 3 月 23 日止；经出租方同意可延长租赁期至 2025 年 3 月 23 日止		新开发客户
6	潘多拉珠宝（上海）有限公司	淮海中路 827 号 1-2 楼	自 2018 年 7 月 15 日起至 2021 年 7 月 14 日止		未到期
7	瑞表企业管理（上海）有限公司	淮海中路 829 号 1-2 楼	自 2018 年 3 月 15 日起至 2021 年 3 月 14 日止	未到期	

序号	承租人	租赁场地	租赁期间	租金支付方式	续约安排
8	上海奢浦润品牌策划有限公司	淮海中路 839 号 1-2 楼	自 2018 年 11 月 20 日起至 2021 年 11 月 19 日止		未到期
9	施华洛世奇(上海)贸易有限公司	淮海中路 817 号 1-2 楼	自 2017 年 8 月 1 日起至 2020 年 7 月 31 日; 续展租赁期为 2020 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日止		原客户, 已签署续展协议
10	斯凯奇贸易(上海)有限公司	淮海中路 811-813 号 1-2 楼商铺	自 2017 年 3 月 13 日起至 2020 年 3 月 12 日止; 经出租方同意可延长租赁期至 2022 年 3 月 12 日止		原客户, 已签署续展协议
		淮海中路 811-841 号 3 楼 ABC 商铺	自 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 12 日止		
11	斯泽塔塞眼镜商贸(上海)有限公司	淮海中路 837 号 1-2 楼	自 2017 年 12 月 1 日起至 2020 年 11 月 30 日止		未到期
12	上海星豆餐饮管理有限公司	淮海中路 821(甲)号 1-2 楼商铺	自 2018 年 12 月 21 日起至 2023 年 12 月 20 日止		未到期
13	雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	淮海中路 819 号 1-2 楼	- ¹		原客户, 已签署续展协议
14	上海陈道新服饰有限公司	淮海中路 811-841 号 3 楼 D 座	自 2020 年 4 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日		新开发客户
15	上海意联文化传媒有限公司	淮海中路 811-841 号 3 楼 E 座	自 2020 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止		新开发客户
16	上海若耶网络科技有限公司	淮海中路 811-841 号 3 楼 F 座	自 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止		原客户, 已签署续展协议

¹ 出租人须履行合作协议中对商务合作细节的保密义务, 因此不进行披露

序号	承租人	租赁场地	租赁期间	租金支付方式	续约安排
17	顾颂一	淮海中路 811-841 号 3 楼 I 座	自 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止		原客户, 已签署续展协议
18	上海张扬广告有限公司	淮海中路 811-841 号 3 楼 J 座	自 2020 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止		原客户, 已签署续展协议
19	上海大汨文化发展有限公司	淮海中路 811-841 号 3 楼 K 座	自 2019 年 8 月 1 日起至 2021 年 7 月 31 日止		未到期
20	-	淮海中路 811-841 号 3 楼 G、H 座	-		空置, 招租中
21	-	淮海中路 823-825 号 1-2 楼	-		空置, 招租中

三、标的公司的业务与技术

(一) 主营业务情况

二百永新的主营业务为经营永新大厦负二层至五层，永新大厦系位于上海市黄浦区淮海中路 887 号的商业物业，负二层至五层建筑面积合计 16,241.97 平方米。二百永新采用自持商业物业租赁模式，即二百永新不改变物业所有权，仅将自己所拥有的物业交与承租人在一段时期内进行生产经营活动并收取一定的费用（租金）的方式。

标的公司报告期内主营业务未发生变化。

(二) 主要产品所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，标的公司所属行业为“L 租赁和商务服务业”中的“L72 商务服务业”。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》，标的公司所处行业属于“L 租赁与商务服务业”之“L72 商务服务业”。

1、行业主管部门及监管体制

商业物业经营系隶属于百货零售行业的一种经营业态，同时亦受房地产行业政策的影响。我国对零售行业采取国家宏观调控和行业自律相结合的监管模式。国家发改委、商务部及各级商务管理部门负责制定行业发展规划和相应政策引导零售行业的规范发展，与商品质量和销售相关的工商、卫生等各级行政管理部门负责办理相应的许可证或备案登记。中国商业联合会、中国百货商业协会、中国连锁经营协会等全国性行业组织，主要承担行业自律、沟通、协调、监督以及保护企业合法权益等职能。

2、行业主要政策及法律法规

(1) 行业主要法律、法规及部门规章

序号	文件	发布单位	实施年份
1	《中华人民共和国消费者权益保护法》	全国人民代表大会常务委员会	2014 年
2	《中华人民共和国商标法》	全国人民代表大会常务委员会	2013 年
3	《上海市居住房屋租赁合同登记备案操	上海市住房保障和房屋管理局、	2013 年

序号	文件	发布单位	实施年份
	作规则》的通知(2013 修订)	上海市民政局	
4	《商业特许经营备案管理办法》	商务部	2012 年
5	《公共场所卫生管理条例实施细则》	国家卫生和计划生育委员会	2011 年
6	《中华人民共和国房产税暂行条例》	国务院	2011 年
7	《中华人民共和国民事诉讼法通则》	全国人民代表大会常务委员会	2009 年
8	《商业特许经营管理条例》	国务院	2007 年
9	《流通领域食品安全管理办法》	商务部	2007 年
10	《公共场所卫生管理条例》	国务院	2006 年
11	《零售商促销行为管理办法》	商务部	2006 年
12	《零售商公平交易管理办法》	商务部	2006 年
13	《外商投资商业领域管理办法》	商务部	2004 年
14	《中华人民共和国产品质量法》	全国人民代表大会常务委员会	2000 年

(2) 行业相关政策

2015 年，国务院发布了《关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》（国发〔2015〕66 号）、《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85 号）等文件，明确了消费对于推进产业转型升级，推动经济稳定增长的重要意义，旨在通过传统消费提质升级来引领产业升级，并提出要全面改善优化消费环境、支持发展消费信贷等意见，通过制度创新、技术创新、产品创新来增加新供给，满足创造新消费。

2016 年国家发布“十三五”规划纲要，提出要实施创新驱动发展战略，其中重点之一是通过促进消费升级，拓展发展动力新空间。根据《国内贸易流通“十三五”发展规划》，提出我国在“十三五”期间要从流通大国走向流通强国，要通过实施消费促进、流通现代化和智慧供应链，促进流通升级；并提出“十三五”期间，社会消费品零售总额年均增速 10%左右的目标。

2016 年国务院办公厅印发《关于推动实体零售创新转型的意见》（国办发〔2016〕78 号），提出要推进商业结构调整、创新发展方式、促进跨界融合、优化发展环境、强化政策支持（包括减轻企业税费负担、加强财政金融支持等）等意见，旨在推动实体零售创新转型，增强发展动力。同时国家大力支持电商的发展，并对其逐步进行规范，促进电商及实体零售之间的公平有序竞争。

2018 年中共上海市委办公厅、上海市人民政府办公厅印发《全力打响“上海购物”品牌加快国际消费城市建设三年行动计划（2018-2020 年）》，提出打造面向全球的消费市场、全球新品首发地、引领国际消费潮流的风向标和人人向往的“购物天堂”，形成与卓越的全球城市定位相匹配的商业文明，建成具有全球影响力的国际消费城市。强调打造世界级地标性商圈商街，支持淮海中路传承商业文明、创新发展模式、完善基础设施、优化消费环境，重塑“百年淮海路”形象。

（三）标的公司的主营业务经营模式

1、销售模式

标的公司采用租赁模式作为主要的经营模式，标的公司将其经营范围内的部分经营场所出租给商户使用，不直接参与商户的经营活动，定期收取租金。租赁模式主要适用于零售、餐饮、生活娱乐、服务等，通过引入上述商户可满足顾客多样化的消费需求，有效吸引客流并提升消费体验。

在商户合约到期，进行招租时采用的方式主要包括：

（1）对于有长期合作关系的品牌商户，二百永新将优先与其续约；

（2）对于符合淮海中路商圈整体规划、品牌定位的商户，二百永新将优先进行接洽并引入。

2、采购模式

二百永新的对外采购主要为日常经营所需的水、电以及物业管理服务。水、电分别由自来水公司及供电公司给二百永新装表并进行计量，每月按用量缴纳水电费。此外，二百永新向上海泛迅广告传播有限公司采购广告发布服务，由供应商代理发布二百永新承租人在永新大楼正门墙面 LED 全彩显示屏的广告制作、发布事宜。

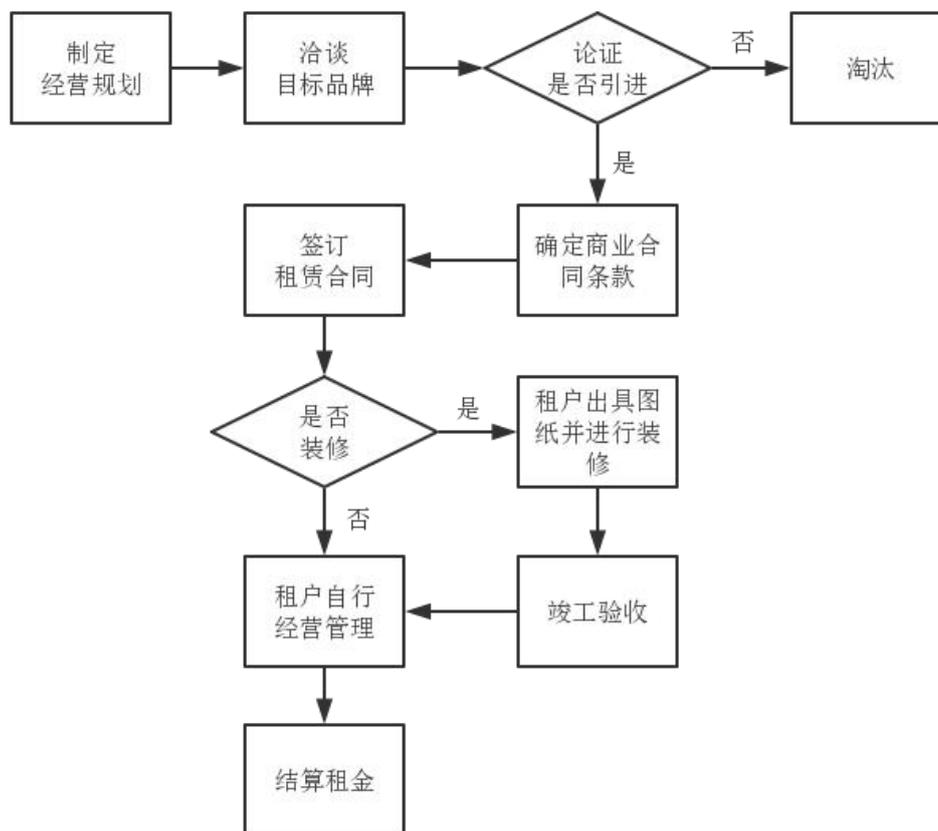
3、盈利模式

向租赁商户收取租金是标的公司目前主要盈利模式。

4、结算模式

租赁商户按照租赁合同的约定，按一定频次按时足额支付租金进行结算。

(四) 标的公司租赁模式的主要业务流程



(五) 标的公司主要客户及供应商情况

1、主营业务收入情况

报告期内，标的公司营业收入情况如下表：

单位：万元

项目	2020年1-5月		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金收入	2,103.17	93.58%	4,931.10	93.53%	4,857.14	93.44%
其他	144.18	6.42%	341.39	6.47%	340.73	6.56%
合计	2,247.36	100.00%	5,272.49	100.00%	5,197.88	100.00%

迅销（上海）商业有限公司与标的公司签订了长期租赁协议，系标的公司主要客户，并且租赁协议约定年租赁费用逐年增长。

2、主要客户情况

标的公司主要从事淮海中路永新大厦负二层至五层商业物业租赁业务，与承租人迅销（上海）商业有限公司签订了长期租赁协议，迅销（上海）商业有限公司系标的公司主要客户。

报告期内，标的公司现任股东及现任董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与上述客户不存在关联关系。

3、主要供应商情况

标的公司主要从事商业物业租赁，日常经营涉及的采购产品主要为水、电能源以及物业管理服务，分别由上海城投水务（集团）有限公司、国网上海市电力公司以及上海东湖物业管理有限公司提供。此外，标的公司向上海泛迅广告传播有限公司采购广告发布服务，报告期内广告发布费为 170 万元/年。报告期内不存在严重依赖于少数供应商的情形。

最近两年及一期，标的公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方及持有公司 5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

（六）境外经营情况

报告期内，标的公司不存在境外经营情况。

（七）质量控制情况

为确保服务质量，标的公司建立了完整、系统的质量控制制度。

（八）研发情况

截至本报告书签署日，标的公司不存在产品研发等情况。

（九）零售行业对标的资产的经营影响，以及应对行业波动采取的措施

1、2020 年上半年零售行业波动对标的资产的经营影响

为减轻新型冠状病毒引起的疫情对经济的影响，全面贯彻国家、上海市降费减负要求，支持黄浦区中小微企业积极应对疫情带来的生产经营困难，支持企业

共克时艰、共渡难关。拟置入商业物业资产所有权人淮海集团及本次交易标的公司二百永新根据《上海市财政局关于做好疫情防控期间市级行政事业单位减免中小企业房屋租金相关工作的通知》、《黄浦区人民政府关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持中小微企业平稳健康发展的工作意见》等相关文件的精神，拟对涉及因新冠疫情需要对租户实行租金减免。

报告期内，标的资产已与中小微租赁商户达成租金减免安排的情况如下：

商业物业资产	租金减免商户数	合计租金减免金额
永新大厦负一层至五层商业物业	-	-
淮海中路 811-841 商业物业	5	75.16 万元

截至本报告书签署日，二百永新已与迅销（上海）商业有限公司签订合作备忘录，二百永新同意免除迅销（上海）商业有限公司 2020 年 6 月一个月的租金。

2、标的资产应对零售行业波动采取的措施

标的公司及益民集团拟采取下列措施以应对零售行业波动对标的资产经营产生的影响：

（1）通过实施租金减免支持，缓解租户在疫情期间遇到的短期流动性困难，积极避免租户因短期流动性困难被迫退租的情形；

（2）标的公司及益民集团将采取对现有租户的经营情况及续约意愿进行密切跟踪的方式切实了解租户动态，积极降低商业资产的空置率及空置时间；

（3）标的公司及益民集团将积极与国内外知名的品牌以及符合时下潮流趋势的商户进行沟通，为空置商铺引入符合淮海中路商圈形象的商户，提升商圈影响力，提高消费者购物体验。

四、报告期的会计政策及相关会计处理

（一）收入的确认原则和计量方法

1、销售商品收入确认的一般原则

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1）二百永新已将商品所有

权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 二百永新既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、具体原则

商业房地产租赁业务以履行合同或协议规定的义务并收到租金或取得收取租金的凭证，确认租金收入的实现。

3、综合费与利息收入

综合费收入：与交易相关的服务已经完成，价款能够确认，按实际收到的价款或应收的价款金额，确认销售收入的实现。

利息收入：与发放贷款及垫款相关的利息能够计算，按实际收到的价款或应收的价款金额确认销售收入的实现。

(二) 会计政策与会计估计与同行业可比上市公司的差异

经查阅同行业上市公司年报等资料，二百永新的收入确认原则和计量方法、应收账款坏账准备计提政策、固定资产折旧年限及残值率、无形资产摊销年限等主要会计政策和会计估计与同行业上市公司不存在重大差异。

(三) 财务报表的编制基础

1、编制基础

以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2、持续经营

公司自报告期末起 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

3、合并财务报表范围

截至本报告书签署日，二百永新无直接或间接控股的子公司。

（四）重大会计政策或会计估计与上市公司不存在重大差异

根据立信出具的《二百永新审计报告》，二百永新重大会计政策或会计估计与上市公司不存在重大差异。

第五节 交易标的评估或估值

一、二百永新 100%股权评估情况

(一) 基本情况

本次交易标的资产的评估机构为东洲。根据东洲出具的《二百永新资产评估报告》，本次评估以 2020 年 5 月 31 日为评估基准日，选取资产基础法和收益法对二百永新的股东全部权益进行评估，最终采用资产基础法确定评估结论；其中，针对投资性房地产，选取收益法和市场法进行评估，最终采用收益法确定评估结论。资产基础法评估后的二百永新股东全部权益价值为 87,302.58 万元，相对于二百永新账面净资产 12,286.50 万元，增值额为 75,016.08 万元，增值率为 610.56%。二百永新股东全部权益价值增值主要系其投资性房地产评估增值，主要原因系投资性房地产取得时间较早，账面为按成本计量并经折旧后的余额，本次评估采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，故致使评估增值。

(二) 不同评估方法评估结果的差异

本次评估采用资产基础法得出的二百永新股东全部权益价值为 87,302.58 万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值 90,200.00 万元低 2,897.42 万元，低 3.32%，差异较小。

由于二百永新主营业务为商业物业租赁，主要资产为其持有的投资性房地产。本次资产基础法评估时对投资性房地产也采用收益法进行评估，故两种方法下的评估结果基本趋向一致。

(三) 最终确定评估结论的理由

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

二百永新的核心资产为永新大厦的商业用房，该商业用房为其主要的经营业务收入来源，因此该企业的价值与该核心资产的价值密切相关。本次资产基础法中的房地产收益法评估已充分考虑并模拟资产未来所能实现的现金流量并进行折现后确定估值，因此资产基础法与整体收益法的预测内涵基本一致。

考虑到投资性房地产评估时已就企业的主要资产、经营模式进行了全面的分析，涵盖了企业整体收益法的主要内容，同时又对各项资产要素构成进行了详细清查分析，相对整体收益法而言测算过程更为全面，测算数据更为精准，能更客观地反映二百永新在基准日的市场价值，故本次选用资产基础法结论作为评估结论。

（四）对评估结论有重要影响的评估假设

1、基本假设

（1）交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（3）企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设二百永新在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。本次评估以二百永新的核心资产“上海市黄浦区淮海中路 887 号地下 2 层至地上 5 层房地产”的土地使用权剩余期限确定未来的经营期

限。

(4) 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

2、一般假设

(1) 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

(2) 本次评估没有考虑二百永新及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

(3) 假设二百永新所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

(4) 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

(5) 二百永新现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

3、收益法评估特别假设

(1) 二百永新目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式。

(2) 二百永新各项业务相关经营资质在有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

(3) 二百永新于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

(4) 未来收益的计算以会计年度为计算周期，假定收支形成的现金流在会

计年度内均匀发生。

(5) 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

(6) 二百永新的核心资产“上海市黄浦区淮海中路 887 号地下 2 层至地上 5 层房地产”于评估基准日为对外整体出租经营。本次评估假设与核心资产有关的已签订的租赁协议将有效执行，不考虑今后可能会发生的重大违约行为，合同租赁期内按合同约定的租金进行收入预测；合同期外按市场客观租金及合理的空置率进行收入预测。

(7) 本次评估假设二百永新核心资产的商业环境未来不会发生明显的变化，不考虑目前未知的城市规划、交通道路规划等区域因素的变化。

(8) 二百永新管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对二百永新盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与二百永新管理层多次讨论，二百永新进一步修正、完善后，评估机构采信二百永新盈利预测的相关数据。评估机构对二百永新未来盈利预测的利用，并不是对二百永新未来盈利能力的保证。

(五) 资产基础法评估及估值参数说明

资产基础法评估结果如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	12,049.01	12,073.31	24.29	0.20
非流动资产	3,350.59	77,853.38	74,502.79	2,223.57
其中：投资性房地产净额	3,196.06	77,729.00	74,532.94	2,332.03
固定资产净额	17.50	29.46	11.96	68.34
递延所得税资产	101.00	94.92	-6.08	-6.02
其他非流动资产	36.03	0.00	-36.03	-100.00
资产总计	15,399.61	89,926.69	74,527.08	483.95
流动负债	2,283.47	2,283.47	0.00	0.00
非流动负债	829.64	340.64	-489.00	-58.94
负债总计	3,113.11	2,624.11	-489.00	-15.71
净资产（所有者权益）	12,286.50	87,302.58	75,016.08	610.56

1、流动资产评估

(1) 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，本次按核实后的账面值确定评估值。

货币资金评估值为 6,575.84 万元。

(2) 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

应收款项类评估值合计 5,426.55 万元。

(3) 其他流动资产

其他流动资产为企业预缴的车船使用税、房产税及留抵增值税，本次按核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 70.92 万元。

2、非流动资产评估

(1) 投资性房地产

1) 评估方法的选择

对于经营出租用的房地产可以采用收益法进行评估，也可以采用市场法确定

进行评估。

适合采用的评估方法理由：委估资产区域周边有同类型物业的交易及租金案例，市场法和收益法能较好体现房地产的市场价值。

其他方法不适用的理由：根据委估房地产所处地理位置特点，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值。此外，估价对象为已建成的房地产，不具有投资开发或再开发潜力，故也不适宜采用假设开发法评估。

根据中华人民共和国财政部及国家税务总局联合颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件，本次对文件中提及的“经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税”，因此本次房地产评估价值均为不含增值税评估值。

2) 评估方法的介绍

①收益法

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

运用收益法需调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委评对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收及支付给房产部门的租金等费用，得出委评对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委评对象的收益价值。

$$\text{计算公式: } P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 Fi=租赁收入一年运营费用

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×(1-空置率及租金损失率)后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、增值税及附加等。

根据上述公式，运用收益法估价应按下列步骤分别获取数据：

A. 租金的确定

委评房地产若无租约限制，租金应当采用正常客观的市场租金。

委评房地产有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金。

测算客观租金水平时，一般应选取多个同地段、同类型房地产的租金交易案例，经综合分析案例房地产各因素与委评房地产对应因素的差异后确定首年租金水平（可参考市场法中考虑的相关因素）。

B. 租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀水平越大、房地产需求量越大则租金增长率越高，反之越低。目前成熟地段出租型房地产 5 年以内房屋租约中签订的增长率一般为每年 2%-5%。

C. 空置率及租金损失率的确定

空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率，它代表委评房地产的客观需求水平，一般可选取行业相关分析资料结合委评房地产自身特点经综合分析后得出。

租金损失率一般是由于出租方违约或者承租方恶意侵占房屋造成的，一般后者居多。考虑到目前出租方往往会要求承租方支付 1 至 3 个月甚至更多的押金，加之法律制度的健全，因此后者带来的租金损失影响也较小。

D.押金利息收入

租金押金计算天数一般参照项目的实际押金天数确定，押金收益按中国人民银行一年期基准存款利率 1.5% 计算。

E.管理费

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用。收益法中涉及的管理费用主要包括相关出租管理人员的工资、社会保险、为洽谈出租业务而发生的交通费、餐费、管理人员工作场所的使用费或者委托具有资质的中介公司进行招租工作而应支付的中介费等。根据社会平均水平，管理费率一般为租赁收入的一定比例。

F.维修费

维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用，主要包括房屋主体结构、公共部位和公共设施设备的大中小修。维修费率一般为建筑物重置价的一定比例。

G.保险费

保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构（屋墙、屋顶、屋架）之外，还包括房屋的附属设备，比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤气、供电设备及厨房配套的设备等。此外，还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的一定比例。具体费率可参照社会主要保险公司的费率执行。

H.房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。

I.土地使用税

土地使用税是对使用国有土地的单位和个人，按使用的土地面积定额征收的税。土地使用税以开征范围内的土地为课税对象，以实际占用的土地面积为计税依据，向土地使用者课征，属于以有偿占用为特点的行为税类型。

J.税金及附加

根据中华人民共和国财政部及国家税务总局联合颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件，本次对文件中提及的“经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税”，因此本次房地产评估价值均为不含增值税评估值。本次委评项目的增值税征收率为5%。税金附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

其中：

a.城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是按纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区7%，县城和镇5%，乡村1%。大中型工矿企业所在地不在城市市区、县城、建制镇的，税率为5%。二百永新的城市维护建设税为7%。

b.教育费附加，是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。税率为3%。

c.地方教育附加，地方教育附加是指根据国家有关规定，为实施“科教兴省”战略，增加地方教育的资金投入，促进各省、自治区、直辖市教育事业的发展，开征的一项地方政府性基金。该收入主要用于各地方的教育经费的投入补充，按照地方教育附加使用管理规定，在各省、直辖市的行政区域内，凡缴纳增值税、消

费税的单位和个人，都应按规定缴纳地方教育附加。二百永新地方教育附加税率为2%。

K.收益期限的确定

收益期限是评估对象自评估基准日起至预期未来可以获取收益的时间，一般应当根据建筑物的剩余经济寿命和土地使用权的剩余期限来确定。

建筑物剩余经济寿命是自评估基准日起至建筑物经济寿命结束的时间。

土地使用权剩余期限是自评估基准日起至土地使用期限结束的时间。

建筑物剩余经济寿命期限与土地使用权剩余期限可能同时结束，也可能不是同时结束，如不是同时结束，则进行如下分析：

上述两者同时结束的，收益期应为土地使用权剩余期限或建筑物剩余经济寿命；上述两者不同时结束的，应通过合理分析选取收益期，按下列规定处理：

a.对土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产，可以适当考虑增加每年的维修费，或者定期进行大修改造等设定来提高建筑物的耐用年限使其达到土地使用权年限，并最终与土地使用权年限确定收益年限。

b.对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，根据《中华人民共和国土地管理法》，按土地年限确定收益期。若出让合同约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值。

c.对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，根据《中华人民共和国土地管理法》，按土地年限确定收益期。若出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加上建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

L.折现率的确定

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率

（投资收益率）。折现率的测算一般可采用以下两种方法：

市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出折现率。

安全利率加风险调整值法：安全利率即无风险报酬率，无风险报酬率的大小由资金的时间价值和通货膨胀补偿率两部分组成，一般选取国债收益率；风险调整值即风险报酬率，应根据委评对象所在地区的经济现状及未来预测、委评对象的用途及新旧程度等确定。

M.评估值的确定

$$\text{根据计算公式： } P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

将上述各指标对号代入确定评估值。

②市场法

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

本次评估采用市场法扣减税费进行评估，计算公式如下：

评估值 = 市场价格 - 所得税

市场价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，

数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。

交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈，根据大量房地产市场的相关实例经验和不同房地产总价大小，一般挂牌的议价范围在1%~3%左右。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易情况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比价格}$$

房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算。

A. 区位状况

聚集程度：一般的聚集度包括房地产的坐落、距离标志性建筑或商圈的路程、人流量情况等。对于工业用途的房地产而言，其周边相似厂区、工厂的产业聚集

度对企业的品牌效应、相关扶持政策具有一定影响，包括国家级高新产业园、地区级工业开发区等等园区效应会对土地的价值有提升作用，而孤立荒僻的环境会造成价值的偏低，因此一般以委估对象自身情况为标准，对比较案例进行适当修正；对于办公用途的房地产而言，聚集程度取决于周边类似办公楼的多寡、大中型的集中圈内的环境氛围及与企业相邻等因素；对于商业用途的房地产而言，距离市区的商业圈越近，越位于社区的核心地段，人流量越大，其房地产价值越高；反之则客流量较差，市场价值越低。一般以委估对象自身情况为标准，对可比案例进行修正对于住宅房地产而言，聚集程度取决于周边类似居住社区的成熟度，大中型的集中住宅区的生活便利、环境氛围以及居民关系等因素更好、更适于生活，比之孤立的住宅小区有着一定的优势。

交通条件：对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准，对可比案例进行修正。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准，对可比案例进行修正。

环境景观：主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低。因此也以委估对象为标准，根据不同用途的房地产进行修正。

B.实物状况

建筑规模：房地产的建筑面积或土地面积、实际可使用面积对房屋的单价也

有影响。一般而言，房地产面积越大则总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低，便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低，但若房地产规模过小、影响了其正常使用条件，则会对价值产生不利影响，造成价值偏低。工业类型的房地产则对面积需求较大，一般对大面积不做修正，对无法开展正常生产经营的单间小面积房地产，其影响价值偏低，做逆向修正。

建筑结构：可以具体分为承重结构（钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档商业、办公大楼，价值较高。根据不同结构、形式，按下列表格对其评定打分，并以委估对象为标准，对比较案例进行修正。

装饰装修：根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于办公用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响。对于工业用途的房地产而言，主要考虑到是内部生产线和制造工艺对房屋装修的要求以及相关机器设备的安装便捷程度，细部装潢的影响价值不大。

完损程度：需具体勘查委估对象的房屋已使用年限或年代，了解其设计使用年限、考虑其尚可使用年限，勘查其整体结构稳固性、有无明显沉降、房屋建成年份越老、其在使用过程中不可避免受到自然环境的侵蚀，外立面的完损程度越大，造成房地产价值越低。根据对委估对象和可比实例的勘查，以委估对象为标准进行修正，对于比较案例进行修正。

C. 权益状况

权利状况：需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会

使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低，因此以委估对象为标准，对于比较案例进行修正。

物业管理：对于房地产而言，其物业管理也影响到房地产的价值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对房地产品质带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限，因此以委估对象为标准进行修正。

其他特殊：当房地产存在拖欠欠款、法律限制、手续不全、临时搭建或违章建筑等其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

3) 评估计算过程

①概况

委估对象具体坐落于淮海中路 887 号，用途为商业，房屋类型为商场，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：委估对象位于淮海中路近茂名南路。淮海中路是上海市区最长的东西干道之一，也是上海最繁华的商业街之一，委托对象所在位置更是属于淮海中路中商业最为繁华的路段，商业氛围浓郁，时尚百货、高档流行品牌商家、潮流地标云集，日均客流量大，商业聚集度高；该房地产距上海市中心人民广场仅 3 公里，500 米范围内有轨交 1 号线、10 号线、12 号线、13 号线以及多路公交车，地理位置优越，交通十分便利。区域周边有上海交通大学附属瑞金医院、上海市第一妇婴保健院、上海市徐汇区中心医院、中国银行、建设银行、上海银行、农业银行、新锦江大酒店、花园饭店、四季酒店等公共配套设施，商业、娱乐、餐饮齐全，市政配套完备。周边主要为商业、办公，环境优美。

实物状况：委估对象为竣工于 1996 年的商场，建筑面积 16,241.97 平方米，为永新大厦负二层至地上五层商场，沿街面宽较商场进深比小。建筑结构为钢混，装修为精装修；维护保养得当，完损程度较好；层高约 5 米。

权益状况：自有完整产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

②收益法测算过程

A. 房地产状况

房地产状况表			
序号	房地产坐落	淮海中路 887 号地下 2 层至地上 5 层	备注
1	评估基准日	2020 年 5 月 31 日	/
2	建成年月	1996 年	/
3	土地用途	商业	产权证所示数据
4	土地使用权来源	出让	产权证所示数据
5	土地使用期限	2051/11/20	产权证所示数据
6	建筑面积（平方米）	16,241.97	产权证所示数据
7	可收益面积（平方米）	商场 13,796.77 平方米 车位 25 个	产权证所示数据 二百永新申报数据
8	建筑物用途	商业	产权证所示数据
9	建筑物结构	钢混	产权证所示数据
10	实际租约状况	对外出租	有长租，市场租金
11	收益期限	2051/11/20	土地使用权终止年限

B. 测算过程

相关参数说明表			
序号	项目内容	取值	备注
1	租金	根据委估资产实际情况，经分析后确定	附注 1
2	年押金月数/存款利率	3 个月/1.5%	附注 2
3	空置率及租金损失率	根据委估资产实际情况，经分析后确定	附注 3
4	管理费用率	3%	一般取值 2%~4
5	维修费用率	1.5%	一般取值 0.5%~2%
6	保险费率	0.20%	一般为 0.1%-0.3%
7	房产税	根据被评估企业经税务局确认的现行纳税方式进行计算	附注 4
8	土地使用费		
9	增值税附加率	0.60%	5%*（7%+3%+2%）
10	建筑成本单价（元/平方米）	6,000.00	-
11	收益期限	2051/11/20	附注 5

相关参数说明表			
12	折现率	7%	附注 6

附注 1，租金的确定

a.首年租金的确定

本次评估通过综合分析现有出租水平及市场客观租金后确定首年租金。具体过程如下：

截至评估基准日，委估资产对外出租基本情况如下：

面积单位：平方米

序号	具体部位	租赁方	建筑面积	基准日租金(含税)
1	地下 1 层至地上五层	迅销（上海）商业有限公司	13,796.77	5,300 万元/年
2	地下 2 层车库	部分自用，部分为永新大厦租户有偿使用	1,644.73 车位数量 25 个	-
3	地铁通道		800.47	无法利用产生收益
	合计		16,241.97	

注 1：上表序号 1，物业交付日期为 2013 年 3 月 25 日，免租期为 6 个月；租赁期为租赁场地租金起付日起的 15 年，自 2013 年 9 月 26 日至 2028 年 9 月 25 日止。

注 2：上表序号 3 为地铁通道，无法直接产生租赁收益，但将一定程度上起到客流导入效应，对房地产的租赁单价、市场价值均有一定的提升。本次评估对于该部分资产不单独估值，其价值体现在可收益面积中。

首年租金确定的具体过程如下：

I. 商场（地下 1 层至地上五层）

该部分物业建筑面积 13,796.77 平方米，截至基准日已整体出租给迅销（上海）商业有限公司使用，为长期租约。本次评估，该部分物业的租金，合同期内根据合同约定进行计算；租约期外，按市场客观租金进行预测。

II. 广告阵地费收入

根据二百永新与迅销（上海）商业有限公司签订的补充协议约定，租赁期内，

除房屋租金以外，承租人将向二百永新支付 LED 广告位阵地费 200 万元/年，用于发布广告；同时，二百永新就该事项，委托上海泛迅广告传播有限公司进行广告代理发布，广告发布费为 170 万元/年。

该收入为委估资产区域位置所带来的附加价值，本次评估以后年度按 200 万元/年考虑 LED 广告位阵地费收入，同时按 170 万元/年考虑相应的广告发布成本。

III. 车库（地下 2 层）

地下车库面积 1,644.73 平方米，共 25 个车位，该车库位于市中心，需求量较大，租赁情况良好，月租价格水平一般在 1,300 至 1,800 元/个·月。本次评估，首年租金取 1,500 元/个·月。

上述租金收入，在收益法租金收入计算时均按不含税收入计算，增值税税率为 5%。

b. 租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。根据评估人员掌握的数据，目前房屋租约中签订的增长率一般为每年 2%-4%。

本次评估，租金增长率租约期内根据实际租约进行确定；租约外，每年按 3%递增。

参考上述因素并结合近年来的通货膨胀水平，本次评估，结合委估对象的实际租金涨幅，未来年度租金增长率按每年 3%取值。

附注 2，押金利息收入的估算

押金利息收入，按 3 个月租金作为押金，根据中国人民银行公布的 1 年期的存款利率 1.5%计算利息收入。

附注 3，空置率及租金损失率

空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率，代表委评房地产的客观需求水平，一般可选取行业相关分析资料结合委评房地产自身特点经综合分析后得出。

租金损失率一般是由于出租方违约或者承租方恶意侵占房屋造成的，一般后者居多。考虑到目前出租方往往会要求承租方支付 1-3 个月甚至更多的押金，加之法律制度的健全，因此后者带来的租金损失影响也较小。

附注 4，房产税、土地使用税

房产税、土地使用税根据被评估企业经税务局确认的现行纳税方式进行计算。

附注 5，收益期限

本次评估根据该房地产的土地使用年限，建筑物的结构类型、使用类型予以综合确定该房地产的收益期限。

土地剩余期限：根据提供的房地产权证，委估资产的土地使用年限至 2051/11/20 止。

房屋建筑物剩余经济寿命：委估房地产竣工于 1996 年，结构为钢混，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，委估房屋使用年限为 60 年，则建筑物使用终止日期为 2056/12/30。

综上，委估对象的建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，根据中华人民共和国土地管理法，本次评估按土地年限 2051/11/20 确定收益期。故尚存收益期为 31.47 年。

同时，委估对象的出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，故本次评估收益价值在按收益期计算价值的基础上，考虑加上土地使用年限到期后建筑物的残值（即：建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值）。

经计算，土地使用年限到期后建筑物的残值现值为 761.00 万元。具体如下：

序号	项目	参数
1	建筑物终止使用年限	2056/12/30
2	土地终止年限	2051/11/20
3	土地终止时建筑物成新率	30%
4	建筑物重置单价（元/平方米）	6,000.00
5	造价年增长率	3.0%
6	土地终止时建筑物重置全价（万元）	24,704.58
7	实际建筑面积（m ² ）	16,241.97
8	土地终止时建筑物残值（万元）	7,411.37
9	收益期（年）	31.47
10	建筑物折现率	7.5%
11	建筑物残值现值（万元）	761.00

附注 6，折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

a. 无风险报酬率的确定

本次估价中无风险报酬采用国际上企业价值评估中最常选用的年限为 10 年期债券利率作为无风险利率。经查中国债券信息网最新 10 年期的国债的平均到期实际收益率为 2.84%。

则无风险报酬率确定为 2.84%。

b. 项目特定风险报酬率的确定

I. 政策风险

受到宏观经济环境变化、成本上涨等因素的影响，委托人拥有的出租房地产面临着受国家政策调控可能出现的阶段性放缓而导致业务增长阶段性放缓的风险。故政策风险率取 1%。

II. 行业风险

房地产市场本身具有较大的波动性，租金水平也会受此影响产生一定的价格风险。故行业风险率取 1.5%。

III. 出租经营风险

委评资产为商业地产，出租经营受市场经济环境影响较大，具有一定的出租经营风险，本次评估出租经营风险率取 1.7%。

综合以上各方面的分析，评估人员依据相关数据和资料确定委估房地产的特定风险报酬率为 4.2%。

c.折现率=无风险报酬率+项目特定风险报酬率

=2.84%+4.2%

=7%（取整）

C.委估房地产收益法评估结论

单位：万元

收益年份	2020年 6-12月	2021	2022	2023	2024	以后年度合计
一、年总收益	2,667.02	5,369.54	5,585.35	5,634.53	5,779.07	308,191.86
1、年租金总收益、广告阵地收入	2,657.11	5,349.48	5,564.48	5,613.48	5,757.48	307,042.01
2、押金利息收入	9.91	20.06	20.87	21.05	21.59	1,149.85
二、年运营费用	384.57	695.51	708.50	715.52	726.16	27,781.59
1.管理费	79.71	160.48	166.93	168.40	172.72	9,211.15
2.维修费	84.78	150.56	155.19	159.82	164.69	6,876.03
3.保险费	11.30	20.08	20.69	21.31	21.96	916.80
4.房产税	92.88	160.14	160.14	160.14	160.14	4,306.16
5.土地使用费	1.25	2.15	2.15	2.15	2.15	58.05
6.税金附加	15.90	32.10	33.40	33.70	34.50	1,842.10
7.广告发布成本	98.75	170.00	170.00	170.00	170.00	4,571.30
三、所得税	553.61	1,139.36	1,190.07	1,200.61	1,234.08	69,437.15
四、年净收益	1,728.85	3,534.67	3,686.78	3,718.40	3,818.83	210,973.12

收益年份	2020年 6-12月	2021	2022	2023	2024	以后年度合计
五、折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
六、折现值	1,695.00	3,285.00	3,202.00	3,018.00	2,897.00	62,871.00
七、建筑物残 值	761.00					
收益法评估 值（取整到万 元）	77,729.00					

经测算，投资性房地产收益法评估值为 777,290,000.00 元（不含税）。

③市场法测算过程

A. 市场价格的确定

a. 商场市场价格

委估资产的地下 1 层至地上 5 层为商场。本次评估，选取地上一层，建筑面积 1,706.03 平方米的房地产作为基准，将其与可比案例进行对比，从而得到基准售价，再通过楼层、面积等的修正，最终计算得出举例对象的市场价格。具体测算过程如下：

I. 案例选取

本次评估，通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，估价人员在同一供求圈内选取与委评对象类似的房地产交易案例。可查询到符合要求的案例如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	淮海中路思南路底层	南京东路河南中路底层	南京西路成都北路底层
房地产单价 (不含税,元)	184,793.00	191,048.00	173,819.00
房地产用途	商铺	商铺	商铺
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2020/6	2020/6	2020/6

II. 对可比实例进行打分、修正和单价计算

本次评估，根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委估对

象与比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

比较因素		委估对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		淮海中路 887 号 101 室	淮海中路思南路 底层	南京东路河南中 路底层	南京西路成都北 路底层
房地产单价 (不含税, 元)		待估	184,793.00	191,048.00	173,819.00
房地产用途		商业	商铺	商铺	商铺
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	102	102	102
市场状况		2020/5/31	2020/6	2020/6	2020/6
市场指数		100	100	100	100
区 位 状 况	聚集程度	商业聚集度好	商业聚集度较好	商业聚集度较好	商业聚集度一般
	打分系数	100	95	95	90
	交通条件	交通条件好	交通条件好	交通条件好	交通条件好
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全	配套齐全	配套齐全	配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	整体环境适宜	整体环境适宜	整体环境适宜	整体环境适宜
打分系数	100	100	100	100	
实 物 状 况	楼层状况	位于底层	位于底层	位于底层	位于底层
	打分系数	100	100	100	100
	建筑规模	建筑面积 1,706.03 平方米	建筑面积 41.23 平方米	建筑面积 155 平 方米	建筑面积 263 平 方米
	打分系数	100	97	103	103
	建筑结构	钢混	混合	钢混	钢混
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	精装修	精装修	精装修	精装修
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	完损程度较好	完损程度较好	完损程度较好	完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高约 5.5 米	层高约 5.5 米	层高约 4.5 米	层高约 9 米
	打分系数	100	100	100	103
	宽深比	商场，沿街面宽 较商场进深比 小，较沿街店铺 不利于使用	宽深比好，利于 展示布局	宽深比好，利于 展示布局	宽深比好，利于 展示布局
打分系数	100	115	115	115	
商业形态	临街	临街	临街	临街	

比较因素		委估对象	实例一	实例二	实例三
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	专业管理	专业管理	专业管理	专业管理
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	有长期租约	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项
	打分系数	100	110	110	110

III. 比准价格的确定

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		淮海中路思南路			南京东路河南中路			南京西路成都北路		
交易价格（不含税，元）		184,793.00			191,048.00			173,819.00		
交易情况		100	/	102	100	/	102	100	/	102
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地产状况	聚集程度	100	/	95	100	/	95	100	/	90
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑规模	100	/	97	100	/	103	100	/	103
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高布局	100	/	100	100	/	100	100	/	103
	宽深比	100	/	115	100	/	115	100	/	115
	临街状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
其他特殊	100	/	110	100	/	110	100	/	110	
修正后比准单价（不含税，元）		155,400.00			151,300.00			141,100.00		
评估单价（不含税，元）		149,300.00								

通过上述计算，委估资产一层物业评估单价（不含税）为 149,300.00 元/平方米（取整）。

以委估资产一层为基准，经对楼层、建筑规模等方面进行修正，得出委估资产地下 1 层至地上 5 层的市场价值如下：

楼层	建筑面积	基准价格	面积修正	楼层修正	销售单价 (元/m ²)	销售总价 (不含税, 元)
1 层	1,706.03	149,300.00	1	1	149,300.00	254,710,000.00
2 至 5 层	10,611.57	149,300.00	0.94	0.5625	71,900.00	762,970,000.00
地下 1 层	1,479.17	149,300.00	1	0.2660	39,700.00	58,720,000.00
合计	13,796.77					1,076,400,000.00

b. 车库市场价格

委估资产地下 2 层车库面积为 1,644.73 平方米，共计 25 个车位。经对委估对象，周边案例成交案例进行调查，区域内车位的成交均价一般在 680,000.00 元/个。本次评估委估对象车位的销售单价（含税）取区域内成交均价 680,000.00 元/个，即：市场单价（不含税）为 650,000.00 元/个（取整）。

故车库不含税市场价格 = 650,000.00 × 25 = 16,250,000.00 元。

c. 市场总价的确定

市场总价（不含税）= 商场市场价格 + 车位市场价格

$$= 1,076,400,000.00 + 16,250,000.00$$

$$= 1,092,650,000.00 \text{ 元}$$

B. 所得税的确定

根据现行税法，企业所得税适用税率为 25%。

$$\text{所得税} = (\text{市场价值} - \text{账面净值}) \times 25\%$$

$$= (1,092,650,000.00 - 31,960,643.41) \times 25\%$$

$$= 265,172,339.15 \text{ 元}$$

C. 市场法评估结果

评估值 = 市场总价 - 所得税

$$= 1,092,650,000.00 - 265,172,339.15$$

$$= 827,480,000.00 \text{ 元（取整）}$$

综上，经采用市场法，淮海中路 887 号地下 2 层至地上 5 层评估值为 827,480,000.00 元。

④评估结果的确定

经采用收益法评估委估对象于基准日的不含税市场价值为 777,290,000.00 元；经采用市场法评估委估对象于基准日的不含税市场价值为 827,480,000.00 元，两者有所差异，差异原因主要是由于房地产市场租售比不均衡，导致租金收益与成交价格之间存在差异。考虑到收益法的计算是模拟资产未来所能实现的现金流量并进行折现后确定的估值，更符合委估资产未来的实际利用及经营状况，更接近产权持有者所能获得的回报，故本次评估采用收益法结果作为评估结论。故委估投资性房地产的评估值为 777,290,000.00 元。

(2) 设备类资产

通过对二百永新所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，采用重置成本法进行评估。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

1) 电子设备及其他设备

①重置全价的确定

设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，一般为更新重置价。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行含税市场购置价格确定。

②综合成新率的确定

对价值量较小的一般设备和电子设备采用年限法确定成新率：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2) 运输车辆设备

① 重置全价的确定

按评估基准日运输车辆设备的市场销售价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等

② 成新率的确定

对于机动运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

③ 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

设备类资产评估值合计 29.46 万元。

(3) 递延所得税资产

递延所得税资产系企业因计提坏账准备、在编离岗待退员工薪酬产生的可抵扣暂时性差异金额。本次评估调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

递延所得税资产评估值为 94.92 万元。

(4) 其他非流动资产

其他非流动资产系与递延收益相关的预缴税金。在核对明细账、总账与评估申报表一致性的基础上，抽查了原始入账凭证及税金摊销凭证等，确认账面金额属实。由于相关递延收益已无后续支付义务，本次评估将其他非流动资产及递延收益同步评估为零，并考虑由此引起的递延所得税负债。

3、负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后二百永新实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。具体情况如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
预收账款	27.87	27.87	-	-
应付职工薪酬	36.44	36.44	-	-
应交税费	826.29	826.29	-	-
其他应付款	1,392.87	1,392.87	-	-
长期应付职工薪酬	189.65	189.65	-	-
递延收益	640.00	-	-640.00	100
递延所得税负债	-	150.99	150.99	-
负债合计	3,113.11	2,624.11	-489.01	-15.71

(1) 预收账款

预收账款系公司预收的 IC 卡储值费及广告阵地收入。评估人员在核实账务的基础上采用查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，本次按照账面值确定评估值。

预收账款评估值为 27.87 万元。

(2) 应付职工薪酬

应付职工薪酬系公司应付职工的工资。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 36.44 万元。

（3）应交税费

应交税费账面值主要为增值税、企业所得税等。评估人员核对了税金申报表、完税凭证等税费计算依据，确定账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

应交税费评估值为 826.29 万元。

（4）其他应付款

其他应付款账面值主要为押金、工会会费等。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 1,392.87 万元。

（5）长期应付职工薪酬

长期应付职工薪酬账面值为应付“在编离岗待退人员”的工资。二百永新目前尚余 9 名员工为“在编离岗待退人员”，根据《企业内部协议保留劳动关系协议书》，自 2013 年 3 月 1 日起，上述员工另谋职业，二百永新保留与其的劳动关系，同时每月按上海市最低上岗工资标准支付 9 名员工生活补贴，且承担其社会保险金，直至退休。评估人员查验了相关协议、历史年度薪酬支付凭证等资料，确定债务的存在，同时评估人员核对了长期应付职工薪酬账面值的计算过程，确定账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

长期应付职工薪酬评估值为 189.65 万元。

（6）递延收益

递延收益账面值为 640 万元，经查对应款项已无后续成本支出义务，故本次在考虑必要的递延所得税负债后将递延收益评估为零。

（7）递延所得税负债

递延所得税负债账面值为 0.00 元，由于本次评估将递延收益 6,400,000.00 元及其他非流动资产 360,324.17 元评估为零，由此形成了递延所得税负债，递延

所得税负债评估值为：

递延所得税负债评估值 = (6,400,000.00 - 360,324.17) × 25.00% = 1,509,918.96 元

(六) 收益法评估及估值参数说明

1、收益法评估概述

(1) 具体估值思路

1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

3) 确定企业运营到期后资产的可变现净值。企业经营终止后可变现净值为期末的运营资本、固定资产净值以及物业的残值之和。

4) 由上述三项资产价值的加和，得出评估对象的股东全部权益价值。

(2) 评估模型

本次评估选择股权自由现金流模型。

本次评估的基本模型为：

$$E = P + \sum C_i$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：r：所选取的折现率：

在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

Fi：未来第 i 个收益期股权现金流量数额；

n：评估对象的收益年限；

在对企业核心资产使用年限、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策及其他影响企业经营期限的因素，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 31.47 年。

ΣCi ：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

（3）收益指标

本次评估，使用股权自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

股权自由现金流 = 净利润 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额 + 新增贷款 - 贷款偿还

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

（4）折现率

本次评估采用风险累加模型确定折现率：

折现率 = 无风险报酬率 + 企业特定风险报酬率

2、现金流的预测

股权自由现金流 = 净利润 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额 + 新增贷款 - 贷款偿还

（1）净利润

企业近年调整后的盈利情况如下：

单位：万元

项目/年份	2018	2019	2020年1-5月
一、营业收入	5,197.88	5,272.49	2,247.36
其中：主营业务收入	4,857.14	4,931.10	2,103.17
其他业务收入	340.73	341.39	144.18
减：营业成本	293.15	293.71	121.58
其中：主营业务成本	99.93	99.93	41.64
其他业务成本	193.23	193.79	79.94
税金及附加	287.16	197.39	75.85
销售费用	-	-	-
管理费用	177.11	158.85	60.05
研发费用	-	-	-
财务费用	-165.64	-58.44	-14.56
加：其他收益	0.68	2.50	0.88
投资收益（损失“-”号）	31.49	128.77	52.55
资产减值损失/信用减值损失（损失“-”号）	8.37	0.01	-24.47
资产处置收益（损失“-”号）	-	-	-
二、营业利润	4,646.63	4,812.27	2,033.41
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	63.99	-	-
三、利润总额	4,582.64	4,812.27	2,033.41
减：所得税费用	1,077.57	1,203.07	508.35
四、净利润	3,505.07	3,609.20	1,525.06

结合上述历史经营情况，管理层根据企业制定的发展规划，签发了管理层盈利预测。预测数据如下：

单位：万元

项目/年份	2020全年 E	2021	2022	2023	2024	2025年至 2052年11 月
一、营业收入	4,904.47	5,349.48	5,564.48	5,613.48	5,757.48	307,042.01
其中：主营业务 收入	4,627.17	5,119.00	5,333.00	5,381.00	5,524.00	300,109.00
其他业务收 入	277.30	230.48	231.48	232.48	233.48	6,933.01
减：营业成本	384.41	457.22	462.46	467.71	473.23	15,025.87

项目/年份	2020 全年 E	2021	2022	2023	2024	2025 年至 2052 年 11 月
其中：主营业务成本	196.01	270.57	275.81	281.06	286.58	10,074.32
其他业务成本	188.41	186.65	186.65	186.65	186.65	4,951.55
税金及附加	185.88	194.39	195.69	195.99	196.79	6,206.31
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	139.76	160.48	166.93	168.40	172.72	9,211.15
研发费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	-24.47	-20.06	-20.87	-21.05	-21.59	-1,149.85
资产减值损失	-	-	-	-	-	-
加：其他收益	0.88	-	-	-	-	-
投资收益	52.55	-	-	-	-	-
公允价值变动损益	-24.47	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	4,247.86	4,557.45	4,760.27	4,802.43	4,936.33	277,748.53
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	4,247.86	4,557.45	4,760.27	4,802.43	4,936.33	277,748.53
四、所得税	1,061.97	1,139.36	1,190.07	1,200.61	1,234.08	69,437.15
五、净利润	3,185.89	3,418.09	3,570.20	3,601.82	3,702.25	208,311.38
减：少数股东损益	-	-	-	-	-	-
六、归属于母公司损益	3,185.89	3,418.09	3,570.20	3,601.82	3,702.25	208,311.38

盈利预测合理性分析如下：

1) 主营业务收入预测合理性分析

被评估单位的主营业务收入全部为淮海中路 887 号 B1 至 5 层商场对外出租所获取租金收益。有关经营资产的基本情况如下：

面积单位：平方米

坐落	室号部位	建筑面积	可收益面积	类型	备注
淮海中路 887 号	101	1,706.03	1,706.03	商场	
	2-5 层	10,611.57	10,611.57	商场	
	车库	1,644.73	1,644.73	其他	车位数量 25 个
	地铁通道	800.47	-	其他	
	地下超市	1,479.17	1,479.17	其他	
合计		16,241.97	15,441.50		

注：上表中的地铁通道，无法直接产生租赁收益，但将一定程度上起到客流导入效应，对房地产的租赁收入一定的提升作用。

预测思路与单项资产预测思路一致。详见投资性房地产科目评估过程。

2) 主营业务成本预测合理性分析

企业历年主营业务成本情况如下：

单位：万元

项目/年份	2018	2019	2020 年 1-5 月
主营业成本	99.93	99.93	41.64
毛利率	97.94%	97.97%	98.02%
其中：折旧摊销	99.93	99.93	41.64
维修成本	-	-	-
保险费	-	-	-

被评估单位的主营业务成本包括经营资产的折旧摊销以及维修成本。

①折旧摊销：为出租经营物业每年的折旧，按以前年度水平预测，直至投资性房地折旧完毕。

②维修成本：维修成本主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用，主要包括房屋主体结构、公共部位和公共设施设备的大中小修。考虑到出租房屋的建成时间较早，未来要维持所在区域的物业档次以及租金收入增长需要，预计会产生一定的维护成本，故本次评估按按建筑物重置价结合一定维修费率进行预测。

③保险费：保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构（屋墙、屋顶、屋架）之外，还包括房屋的附属设备，比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤

气、供电设备及厨房配套的设备等。此外，还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的一定比例进行预测。

结合上述的分析计算过程，我们认为营业成本的预测具备合理性。

3) 其他业务收入和成本预测合理性分析

企业历年其他业务成本情况如下：

单位：万元

序号	项目\年份	2018	2019	2020年1-5月
1	其他业务收入	340.73	341.39	144.18
2	增长率	0.10%	0.19%	
4	其中：车位收入	30.26	30.91	14.82
5	广告阵地费收入	190.48	190.48	79.37
6	LED 广告牌收入	120.00	120.00	50.00
7	其他业务成本	193.23	193.79	79.94
8	毛利率	43.29%	43.24%	44.55%
9	其中：LED 广告阵地成本	176.78	176.78	71.25
10	代收代付水电煤	-	0.35	1.75
11	停车场、广告牌折旧	16.45	16.65	6.94

注：广告阵地费收入指 LED 广告位阵地租赁收入。

①车位收入：

地下车库面积 1,644.73 平方米，共 25 个车位。该车库位于市中心，需求量较大，租赁情况良好，月租价格水平一般在 1300 至 1800 元/个·月，首年含税租金取 1500 元/个·月。以后年度每年按 3% 递增，空置率取 10%。

车位收入按照可租车位个数×租赁单价×12 个月×(1-空置率)予以预测。

②LED 广告牌收入

该 LED 广告牌收入为与递延收益相关的收入。本次评估将递延收益作为非经营性负债处理，未来年度不再考虑该项收入的预测。

③广告阵地收入、成本

根据被评估单位与迅销（上海）商业有限公司签订的补充协议约定，租赁期

内，除房屋租金以外，承租人将向被评估单位支付 LED 广告位阵地费 200 万元/年，用于发布广告；同时，被评估单位就该事项，委托上海泛迅广告传播有限公司进行广告代理发布，广告发布费为 170 万元/年。

本次评估以后年度按 200 万元/年考虑 LED 广告位阵地费收入，同时按 170 万元/年考虑相应的广告发布成本。

④停车场、广告牌折旧

为出租经营物业每年的折旧，按以前年度水平预测，直至投资性房地产折旧完毕。

4) 税金附加预测合理性分析

评估对象的税项主要有城建税、教育费附加、地方教育附加及房产税等。增值税：税率 5%；城建税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳流转税额 7%、3%、2%。

通过对相关税率和相应的计算过程的核查，我们认为税金附加的预测具备合理性。

5) 管理费用预测合理性分析

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

近年的管理费用如下：

单位：万元

序号	项目\年份	2018	2019	2020 年 1-5 月
1	管理费用	177.11	158.85	60.05
2	占营业收入比例	3.41%	3.01%	2.67%

被评估单位历史年度平均管理费用为 3%左右，本次评估以后年度管理费用按占收入 3%的比例进行预测。

6) 财务费用预测合理性分析

财务费用主要为利息收入。押金利息收入以 3 个月租金作为押金收入，计息期为一年，根据中国人民银行公布的 1 年期的存款利率 1.5%进行计算。

结合上述的分析计算过程，财务费用的预测具备合理性。

7) 其他收益和非经常性损益项目预测合理性分析

①其他收益：历年年度金额较小，主要为稳岗补贴，因其具有偶然性，本次不作预测。

②投资收益主要为其他应收资金平台 4,500 万元的利息收入，本次评估其他应收资金平台 4,500 万元作为非经营性资产处理，有关利息收入以后年度不作预测。

③对营业外收入、营业外支出、资产减值损失、信用减值损失等非经常性损益因其具有偶然性，本次不作预测。

结合上述的分析计算过程，对其他收益和非经常性损益项目的预测具备合理性。

8) 所得税的计算合理性分析

被评估单位所得税税率为 25%。

根据目前的所得税征收管理条例，业务招待费 60%的部分，营业收入的 0.5% 以内的部分准予税前抵扣，40%的部分和超过 0.5%的要在税后列支。所得税的计算按照该条例的规定计算。

结合上述的分析计算过程，所得税的计算具备合理性。

9) 净利润的预测合理性分析

经过上述分析计算，净利润的预测具备合理性。

(2) 折旧和摊销

折旧和摊销的预测，除根据企业原有的各类固定资产和其它长期资产，并且

考虑了改良和未来更新的固定资产和其它长期资产。

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-35	5.00	4.75-2.71
通用设备	年限平均法	3-10	-	33.33-10.00
专用设备	年限平均法	3-15	-	33.33-6.67
运输设备	年限平均法	8	-	12.50

1) 资本性支出

资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。

基于本次收益法的假设前提之一为预测企业持续经营至所拥有的土地使用权到期,所以目前使用的固定资产设备类以及超过一年的长期资产类将在经济使用年限届满后,为了维持经营期内的稳定使用,需要投入维持性资本性支出,无需投入其他额外的建设性资本支出。

物业维护维修成本已在主营业务成本中进行预测,正常情况下,未来将无额外的、大额的资本性支出发生,故未来不予考虑该项资本性支出。

2) 营运资金增加额

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下,为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化,获取他人的商业信用而占用的现金,正常经营所需保持的现金、存货等;同时,在经济活动中,提供商业信用,相应可以减少现金的即时支付。

目标公司营运资本主要包括:正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付购货款(应收、预付账款)等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系,其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定(其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性);应交税金和应付薪酬因周转快,按各年预测数据确定。本报告所定义的营运资本增加额为:

营运资本增加额 = 当期营运资本 - 上期营运资本

其中, 营运资本 = 安全现金保有量 + 应收账款 + 预付账款 + 存货 - 应付账款 - 预收账款 - 应付职工薪酬 - 应交税费

安全现金保有量: 企业要维持正常运营, 需要一定数量的现金保有量。结合分析企业以前年度营运资金的现金持有量与付现成本情况, 确定安全现金保有量的月数, 根据该月数计算完全付现成本费用。

月完全付现成本 = (销售成本 + 应交税金 + 三项费用 - 折旧与摊销) / 12

应收账款 = 营业收入总额 / 应收款项周转率

预付账款 = 营业成本总额 / 预付账款周转率

应付账款 = 营业成本总额 / 应付账款周转率

预收账款 = 营业收入总额 / 预收账款周转率。

应付职工薪酬 = 营业成本总额 / 应付职工薪酬率

应交税费 = 营业收入总额 / 应交税费周转率。

3) 新增贷款和贷款偿还

根据企业的资本投入和企业运营现金流的情况, 基准日企业无贷款, 且未来无新增贷款计划。

3、折现率的确定

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率, 一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素, 其本质应该是一种投资回报率(投资收益率), 包括无风险报酬率和风险报酬率。

(1) 无风险报酬率的确定

根据 Aswath Damodaran 的研究, 一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期, 设为现金流的久期。国际上, 企业价值评估中最常选用的年限为 10 年期

债券利率作为无风险利率。经查中国债券信息网最新 10 年期的、可以市场交易的国债平均到期实际收益率为 2.84%。

则无风险报酬率确定为 2.84%。

(2) 企业特定风险报酬率的确定

1) 政策风险

受到宏观经济环境变化、通货膨胀导致成本上涨等因素的影响，被评估单位拥有的出租房地产面临着受国家政策调控可能出现的阶段性放缓而导致业务增长阶段性放缓的风险，政策风险确定为 1%。

2) 行业风险

房地产市场本身具有较大的波动性，租金水平也会受此影响产生一定的价格风险，综合考虑后估计行业风险水平为 1.5%。

3) 经营风险

被评估单位的出租经营的物业类型为商场，且面积较大、地段档次较高，其出租经营受市场经济环境因素影响较大，具有一定的出具经营风险，本次评估出租经营风险率取 1.7%。

综合以上各方面的分析，评估人员依据相关数据和资料确定企业特定风险报酬率为 4.2%。

(3) 折现率 = 无风险报酬率 + 企业特定风险报酬率

= 2.84% + 4.2%

= 7.0% (取整)

4、股东全部权益价值计算

(1) 经营性资产价值

对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋

势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到评估对象经营性资产的价值。

（2）溢余资产价值

经清查：账面货币资金账户存款余额 6,575.84 万元。根据历史数据分析，企业正常资金周转需要的完全现金保有量为 1 个月的付现成本费用，除此之外约有 6,435.77 万元货币资金为溢余性资产。

（3）非经营性资产价值

经过资产清查，企业的非经营性资产和负债评估值如下：

资产类型	科目名称	内容	账面价值 (万元)	评估值 (万元)
非经营性资产	应收账款	4、5 月房屋租金	859.04	883.33
	其他应收款	内部往来及其利息	4,521.58	4,521.58
	其他流动资产	留抵增值税、房产税等	70.92	70.92
	递延所得税资产	坏账准备、长期应付职工薪酬	101.00	94.92
	其他非流动资产	广告牌收入预缴税费	36.03	
	非经营性资产小计			5,588.57
非经营性负债	递延收益	广告牌收入	640.00	-
	递延所得税负债		-	150.99
	长期应付职工薪酬	在编离岗待退员工工资	189.65	189.65
非经营性负债小计			829.65	340.64
非经营性资产、负债净值			4,758.93	5,230.11

评估具体过程分析如下：

1) 应收账款为应收承租人 4、5 月的租金，账面原值 883.33 万元，账面净值 859.04 万元，坏账准备 24.29 万元。核对会计账簿记录，核实原始发生凭证、有关协议等资料，确认该部分应收款账面金额属实，本次以核实后的账面值确认评估值。考虑到该应收账款属于因疫情影响所形成的短期事项，且承租方已预付押金，因此坏账的可能性很小，故本次评估坏账准备评估为零。

2) 其他应收款中涉及资金平台款项及其利息 4,521.58 万元，核对会计账簿记录，核实原始发生凭证、有关协议等资料，确认该部分其他应收款账面金额属实，本次以核实后的账面值确认评估值。

3) 其他流动资产：系留抵增值税、预缴车船使用税、房产税，账面金额合

计 70.92 万元。核对会计账簿记录，核实纳税申报表、完税凭证，并抽查相关原始凭证等资料，经查验其他流动资产账面金额属实。本次以核实后的账面值确认评估值。

4) 递延所得税资产系被评估单位因计提往来款款项坏账准备，以及计提应付在编离岗待退员工工资所产生的可抵扣暂时性差异，账面金额合计 101.00 万元。通过核实计提的比例及依据，抽查相关凭证、纳税申报表等资料，确认账面金额属实。本次根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值为 94.92 万元。

5) 其他非流动资产系与递延收益相关的预缴税金。截至评估基准日，其他非流动资产账面值为 36.03 万元，递延收益账面值为 640.00 万元。核对了会计账簿记录，核实了原始发生凭证、有关协议等资料，确认账面金额属实。考虑到有关递延收益已无后续支付义务，本次评估为零；其他非流动资产中的有关预缴税金同时评估为零。

6) 长期应付职工薪酬

长期应付职工薪酬 189.65 万元，均为应付在编离岗待退员工工资，核查企业与“在编离岗待退人员”签订的《企业内部协议保留劳动关系协议书》以及有关计提依据，确认账面金额属实，按核实后账面值评估。

7) 递延所得税负债

被评估单位账面递延所得税负债账面值为零，由于本次评估对递延收益、其他非流动资产评估为零，故考虑按其差异计提递延所得税负债，经计算后有关递延所得税负债评估值为 150.99 万元。

(4) 企业经营终止或资产运营到期后可变现净值现值

企业经营终止后可变现净值为期末的运营资本、期末固定资产净值以及物业的残值之和。经测算可变现净值现值为：

序号	项目	金额（万元）
1	期末的运营资本	-4,227.78

2	期末固定资产净值	17.50
3	物业的残值	7,411.37
4	可变现净值合计	3,201.09
5	折现率	7%
6	折现月	378
7	企业经营终止或资产运营到期后可变现净值现值	380.00

上述可变现净值折现后的价值为 380.00 万元（取整）。

（5）股东全部权益价值

将所得到的经营性资产的价值、基准日的溢余资产价值、非经营性资产价值及期末资产的可变现净值代入式，即得到评估对象股东全部权益价值。

$$E = P + \sum C_i$$

=90,200.00 万元（取整）

（七）评估基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

1、报告期内，二百永新位于上海市黄浦区淮海中路 887 号永新大厦 6 层 6003B、6016 室的办公经营场所由上海淮海商业（集团）有限公司无偿提供使用。淮海集团与二百永新已签订租赁协议，未来二百永新将以市场租金价格水平租赁使用上述办公经营场所。

2、自 2020 年 1 月爆发新型冠状病毒感染肺炎疫情以来，我国以及全球的经济正受到不同程度冲击，由于疫情控制需要对人员流动加以限制以及经济停摆所带来的影响，使得实体商业正经历着重大考验。但由于疫情具有不可预测性，故仅对已经发生且可预期的情况充分考虑其对估值的影响。

二、拟置入商业物业资产评估情况

（一）基本情况

本次交易标的资产的评估机构为东洲。根据东洲出具的《拟置入商业物业资产评估报告》，本次评估以 2020 年 5 月 31 日为评估基准日，选取市场法和收益法对拟置入商业物业资产进行评估，最终采用收益法确定评估结论。收益法评估

后的拟置入商业物业资产价值为 51,281.00 万元，相对于账面价值 7,549.86 万元，增值额为 43,731.14 万元，增值率为 579.23%。拟置入商业物业资产价值增值主要系拟置入商业物业资产取得时间较早，账面为按成本计量并经折旧后的余额，本次评估采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，故致使评估增值。

（二）不同评估方法评估结果的差异

本次评估采用收益法得出的拟置入商业物业资产价值为 51,281.00 万元，比市场法测算得出的拟置入商业物业资产价值 51,969.00 万元低 688.00 万元，低 1.32%，差异较小。

经比较采用收益法、市场法所得出的评估结果，两者差异较小，差异原因主要是由于房地产市场租售比不均衡，导致租金收益与交易价格之间存在差异。

（三）最终确定评估结论的理由

考虑到收益法的计算是模拟资产未来所能实现的现金流量并进行折现后确定的估值，更符合拟置入商业物业资产未来的实际利用及经营状况，更接近产权持有者所能获得的回报，故本次评估采用收益法结果作为评估结论。

（四）对评估结论有重要影响的评估假设

1、基本假设

（1）交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强

制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（3）企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设拟置入商业物业资产在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。本次评估以委估房地产的土地使用权剩余期限（即：2060年2月16日）确定未来的经营期限。

（4）资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

2、一般假设

（1）本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

（2）本次评估没有考虑委托人、产权持有人及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

（3）假设委托人、产权持有人所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

（4）本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

（5）委估范围内的资产现在及将来的经营业务合法合规。

3、收益法假设

（1）未来收益的计算以会计年度为计算周期，假定收支形成的现金流在会计年度内均匀发生。

（2）本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，

不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动,如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

(3) 本次评估假设拟置入商业物业资产的商业环境未来不会发生明显的变化,不考虑目前未知的城市规划、交通道路规划等区域因素的变化。

(4) 本次评估假设与拟置入商业物业资产有关的已签订的租赁协议将有效执行,不考虑可能会发生的重大违约行为。

(五) 收益法评估及估值参数说明

1、收益法评估概述

收益法是指通过将评估对象未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现,以确定评估对象市场价值的评估方法。

$$\text{计算公式: } P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

式中: P—评估值(折现值);

r—所选取的折现率;

n—收益年期;

Fi—未来第 i 个收益期的预期租赁净收益额。

2、拟置入商业物业资产状况

序号	房地产坐落	淮海中路 811-841 号	备注
1	评估基准日	2020 年 5 月 31 日	/
2	建成年月	建成于 20 世纪 30、40 年代 2003 年经规划改建成商铺	/
3	土地用途	商业	产权证所示数据
4	土地使用权来源	出让	产权证所示数据
5	土地使用期限	2060/2/16	产权证所示数据
6	建筑面积(平方米)	3,354.98	产权证所示数据
7	可收益面积(平方米)	2,807.00 平方米,其中 1-2 层面积为 2,403.30 平方米,3 层面积为 403.70 平方米	产权证所示数据及委托人申报数据
8	建筑物用途	店铺	产权证所示数据
9	建筑物结构	混合	产权证所示数据
10	实际租约状况	对外出租	均为一至三年(含三年)内到期的租

序号	房地产坐落	淮海中路 811-841 号	备注
			约
11	收益期限	2060/2/16	土地使用权终止年限

3、测算过程

(1) 相关参数说明表

序号	项目内容	取值	备注
1	租金	根据拟置入商业物业资产实际情况，结合周边市场同类型物业的租金水平，经分析后确定	附注 1
2	年押金月数/存款利率	3 个月/1.5%	附注 2
3	空置率及租金损失率	根据拟置入商业物业资产实际情况，经分析后确定	附注 3
4	管理费用率	3%	一般取值 2%~4%
5	维修费用率	1.5%	一般取值 0.5%~2%
6	保险费率	0.20%	一般为 0.1%-0.3%
7	房产税	根据被评估企业经税务局确认的现行纳税方式进行计算	附注 4
8	土地使用税		
9	增值税附加率	0.60%	5%* (7%+3%+2%)
10	建筑成本单价 (元/平方米)	3,500.00	
11	收益期限	2060/2/16	附注 5
12	折现率	7%	附注 6

附注 1，租金的确定

1) 首年租金的确定

本次评估通过综合分析现有出租水平及市场客观租金后确定首年租金。具体过程如下：

委估房地产建筑面积 3,354.98 平方米，用途为店铺，可出租面积为 2,807.00 平方米，其中 1-2 层面积为 2,403.30 平方米，3 层面积为 403.70 平方米。截至基准日，对外租赁情况如下：

面积单位：平方米

具体部位	建筑面积	可出租面积	已出租面积	基准日租金	租赁期限
1-2 层	3354.98	2,403.30	2,103.30	31-50 元/平方米·天	租赁期限均为三年（含三年）以内
3 层		403.70	353.70	4-5 元/平方米·天	

					到期的合同
合计	3354.98	2,807.00	2,457.00		

注 1：上述基准日租金单价为按使用面积计算的含税均价；

注 2：建筑面积与可租面积差异部分为公共部分面积，该部分面积在对外出租时不单独计算租金。

经调查：

①委估对象所在地区同类型 1 层、2 层的物业出租含税租金水平在 34-46 元/平方米·天。

本次评估结合目前得实际租约以及剩余待租物业的租金水平 1-2 层首年含税租金按市场客观租金取 39 元/平方米·天。

②委估对象 3 层物业与 1-2 层商铺楼梯互不连通，其楼梯在建筑物背面，从沿街面无法直接到达 3 层，且面积较小，不利于品牌展示，对客流有很大程度的影响，从承租户利用现状看多用于办公使用，平均租金水平与周边办公物业租金水平相当，平均租金在 4-5 元/平方米·天，本次评估首年客观租金取 4.7 元/平方米·天。

上述租金收入，在收益法租金收入计算时均按不含税收入计算，增值税征收率为 5%。

2) 租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。根据评估人员掌握的数据，目前房屋租约中签订的增长率一般为每年 2%-4%。

自 2020 年 1 月爆发新型冠状病毒感染肺炎疫情以来，我国以及全球的经济正受到不同程度冲击，由于疫情控制需要对人员流动加以限制以及经济停摆所带来的影响，使得实体商业正经历着重大考验。业主和运营方不得不提供更多优惠条件，以稳定出租，因此租金上行存在较大压力。本次评估，2021 年至 2023 年，每年考虑按 1.5% 增长，2024 年起每年递增 3%。

附注 2，押金利息收入的估算

押金利息收入，按商业地产出租的一般规则以 3 个月租金作为押金，根据中国人民银行公布的 1 年期的存款利率 1.5% 计算利息收入。

附注 3，空置率及租金损失率

空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率，它代表委评房地产的客观需求水平，一般可选取行业相关分析资料结合委评房地产自身特点经综合分析后得出。

租金损失率一般是由于出租方违约或者承租方恶意侵占房屋造成的，一般后者居多。考虑到目前出租方往往会要求承租方支付 1-3 个月甚至更多的押金，加之法律制度的健全，因此后者带来的租金损失影响也较小。

同样，由于前述疫情原因，短期内，商业地产的招商难度会因零售商的谨慎、收缩而变大，也将存在一定比例的退租现象，因此空置率将有所提高。

综合考虑以上因素，并结合委估对象的区位优势、长期出租预期良好的情况，本次评估空置率及租金损失率取值情况如下：

物业类型	2020 年 6-12 月	2021	2022	2023	2024 及以后年度
1-2 层	32%	15%	10%	5%	5%
3 层	15%	10%	5%	5%	5%

附注 4，房产税、土地使用税

房产税、土地使用税根据被评估企业经税务局确认的现行纳税方式进行计算。

附注 5，收益期限

本次评估根据该房地产的土地使用年限，建筑物的结构类型、使用类型予以综合确定该房地产的收益期限。

土地剩余期限：根据提供的房地产权证，拟置入商业物业资产的土地使用年限至 2060 年 02 月 16 日止。

房屋建筑物剩余经济寿命：委估房地产原为于 20 世纪 30、40 年代建成的公房、新式里弄，2003 年经规划改建成混合结构商铺。改建内容包括墙体基础工

程、内外部装饰装修工程等，权证记载房屋建筑物竣工日期为 2003 年。本次评估，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，委估房屋使用年限为 60 年，则建筑物使用终止日期为 2063 年 12 月 30 日。

综上，委估对象的建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，根据中华人民共和国土地管理法，本次评估按土地年限 2060 年 02 月 16 日确定收益期。故尚存收益期为 39.71 年。

同时，委估对象的出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，故本次评估收益价值在按收益期计算价值的基础上，考虑加上土地使用年限到期后建筑物的残值（即：建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值）。

序号	项目	参数
1	建筑物终止使用年限	2063/12/30
2	土地终止年限	2060/2/16
5	土地终止时建筑物成新率	30%
6	建筑物重置单价（元/平方米）	3,500.00
7	造价年增长率	3%
8	土地终止时建筑物重置全价（万元）	3,797.73
9	实际建筑面积（m ² ）	3,354.98
10	土地终止时建筑物残值（万元）	1,139.32
11	收益期（年）	39.71
12	建筑物折现率	7.5%
13	建筑物残值现值（万元）	64.00

经计算，土地使用年限到期后建筑物的残值现值为 64.00 万元。具体如下：

附注 6，折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

1) 无风险报酬率的确定

本次估价中无风险报酬采用国际上企业价值评估中最常选用的年限为 10 年期债券利率作为无风险利率。经查中国债券信息网最新 10 年期的国债的平均到期实际收益率为 2.84%。

则无风险报酬率确定为 2.84%。

2) 项目特定风险报酬率的确定

①政策风险

受到宏观经济环境变化、成本上涨等因素的影响，委托人拥有的出租房地产面临着受国家政策调控可能出现的阶段性放缓而导致业务增长阶段性放缓的风险。故政策风险率取 1%。

②行业风险

房地产市场本身具有较大的波动性，租金水平也会受此影响产生一定的价格风险。故行业风险率取 1.5%。

③出租经营风险

委评资产为商业地产，出租经营受市场经济环境影响较大，具有一定的出具经营风险，本次评估出租经营风险率取 1.7%。

综合以上各方面的分析，评估人员依据相关数据和资料确定委估房地产的特定风险报酬率为 4.2%。

3) 折现率=无风险报酬率+项目特定风险报酬率

=2.84%+4.2%

=7% (取整)

4、拟置入商业物业资产收益法评估结论

单位：万元

收益年份	2020 年 6-12 月	2021	2022	2023	2024	以后年度 合计
一、年总收益	1,322.91	2,881.77	3,097.57	3,315.39	3,414.76	213,906.13

收益年份	2020年 6-12月	2021	2022	2023	2024	以后年度 合计
1、年租金总收益	1,318.00	2,871.00	3,086.00	3,303.00	3,402.00	213,108.00
2、押金利息收入	4.91	10.77	11.57	12.39	12.76	798.13
二、年运营费用	218.16	470.15	504.32	538.79	554.86	34,712.58
1.管理费	39.54	86.13	92.58	99.09	102.06	6,393.24
2.维修费	10.22	18.17	18.72	19.27	19.83	1,242.99
3.保险费	1.36	2.42	2.50	2.57	2.64	165.74
4.房产税	158.16	344.52	370.32	396.36	408.24	25,572.96
5.土地使用税	0.97	1.68	1.68	1.68	1.68	59.02
6.税金附加	7.91	17.23	18.52	19.82	20.41	1,278.63
三.所得税	-	-	-	-	-	-
四、年净收益	1,104.75	2,411.62	2,593.25	2,776.60	2,859.90	179,193.55
五、折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
六、折现值	1,083.00	2,241.00	2,252.00	2,254.00	2,170.00	41,217.00
七、建筑物残值	64.00					
收益法评估值（取 整到万元）	51,281.00					

经测算，拟置入商业物业资产收益法评估值为 512,810,000.00 元（不含税）。

（六）市场法评估及估值参数说明

1、市场法评估概况

市场法是指将评估对象与类似的可比房地产交易案例进行比较分析，通过对可比交易案例的已知价格进行交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正，以此估算评估对象的客观市场价值的方法。

评估计算公式：

评估值 = 可比交易案例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正系数

2、案例选取

本次评估，通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，在同一供求圈内选取与委评对象类似的房地产交易案例。可查询到符合要求的案例如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
--	-------	-------	-------

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	淮海中路思南路底层	南京东路河南中路底层	南京西路成都北路底层
房地产单价（不含税，元）	184,793.00	191,048.00	173,819.00
房地产用途	商铺	商铺	商铺
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2020/6	2020/6	2020/6

3、对可比实例进行打分、修正和单价计算

本次评估，根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委估对象与比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

比较因素		委估对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		淮海中路 811-841 号底层	淮海中路思南路底层	南京东路河南中路底层	南京西路成都北路底层
房地产单价（不含税，元）		待估	184,793.00	191,048.00	173,819.00
房地产用途		商铺	商铺	商铺	商铺
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	102	102	102
市场状况		2020/5/31	2020/6	2020/6	2020/6
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	商业聚集度好	商业聚集度较好	商业聚集度较好	商业聚集度一般
	打分系数	100	95	95	90
	交通条件	交通条件好	交通条件好	交通条件好	交通条件好
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全	配套齐全	配套齐全	配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	整体环适宜	整体环境适宜	整体环境适宜	整体环境适宜
打分系数	100	100	100	100	
实物状况	楼层状况	1 至 3 层	位于底层	位于底层	位于底层
	打分系数	0.8355	1	1	1
	建筑规模	建筑面积 3354.98 平方米	建筑面积 41.23 平方米	建筑面积 155 平方米	建筑面积 263 平方米
	打分系数	100	97	106	106
	建筑结构	混合	混合	钢混	钢混

比较因素		委估对象	实例一	实例二	实例三
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	精装修	精装修	精装修	精装修
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	完损程度较好	完损程度较好	完损程度较好	完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高约 5 米	层高约 5.5 米	层高约 5.5 米	层高约 9 米
	打分系数	100	100	100	103
	临街情况	临街	临街	临街	临街
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	专业管理	专业管理	专业管理	专业管理
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项
打分系数	100	100	100	100	

4、比准价格的确定

比较因素		实例一	实例二	实例三
座落		淮海中路思南路	南京东路河南中路	南京西路成都北路
房地产单价（不含税，元）		184,793.00	191,048.00	173,819.00
交易情况		100 / 102	100 / 102	100 / 102
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地 产 状 况	聚集程度	100 / 95	100 / 95	100 / 90
	交通条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	市政配套	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层状况	0.8355 / 1	0.8355 / 1	0.8355 / 1
	建筑规模	100 / 97	100 / 106	100 / 106
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	完损程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高布局	100 / 100	100 / 100	100 / 103
	临街情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	权利归属	100 / 100	100 / 100	100 / 100
物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
其他特殊	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
修正后比准单价（不含税，元）		164,300.00	155,400.00	144,900.00

比较因素	实例一	实例二	实例三
评估单价（不含税，元）		154,900.00	

通过上述计算，委估资产的评估单价（不含税）为 154,900.00 元/平方米（取整）。

经采用市场法，淮海中路 811-841 号评估值（不含税）=154,900.00 元/平方米×3,354.98 平方米=519,690,000.00 元。

综上，考虑到收益法的计算是模拟资产未来所能实现的现金流量并进行折现后确定的估值，更符合拟置入商业物业资产未来的实际利用及经营状况，更接近产权所有者所能获得的回报，故本次评估采用收益法结果作为评估结论。

（七）评估基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

自 2020 年 1 月爆发新型冠状病毒感染肺炎疫情以来，我国以及全球的经济正受到不同程度冲击，由于疫情控制需要对人员流动加以限制以及经济停摆所带来的影响，使得实体商业正经历着重大考验。但由于疫情具有不可预测性，故仅对已经发生且可预期的情况充分考虑其对估值的影响。

三、上市公司董事会对评估的合理性及定价的公允性分析

本公司聘请东洲担任本次交易的评估机构，前述评估机构已就标的资产出具了《二百永新资产评估报告》和《拟置入商业物业资产评估报告》。根据《重组管理办法》等相关规定，经审慎判断，本公司董事会对本次标的资产评估的合理性以及定价的公允性做出如下分析：

（一）资产评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性

1、评估机构的独立性

本公司聘请的东洲具有证券、期货相关资产评估业务资格。本次评估机构的选聘程序合法合规，评估机构及其经办人员与本次交易各方均不存在现实的及预期的利益或者冲突，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，具有充分

的独立性。

2、评估假设前提的合理性

东洲出具了《二百永新资产评估报告》和《拟置入商业物业资产评估报告》，上述报告的评估假设前提符合国家相关法规规定、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。针对二百永新 100%股权评估机构采用了资产基础法和收益法两种评估方法进行了评估，并且最终选择了资产基础法的评估值作为定价依据，收益法仅进行验证使用；针对拟置入商业物业资产，评估机构采用了收益法和市场法两种评估方法进行了评估，并且最终选择了收益法的评估值作为定价依据，市场法仅进行验证使用。

本次资产评估工作按照国家相关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

（二）标的资产估值依据的合理性分析

本次评估选取资产基础法和收益法对二百永新的股东全部权益进行评估，最终采用资产基础法确定评估结论；其中，针对投资性房地产，选取收益法确定评估结论。本次评估选取市场法和收益法对拟置入商业物业资产进行评估，最终采用收益法确定评估结论。

上述资产收益法评估中的未来财务数据预测是以标的资产 2018 年至 2020 年 1-5 月的经营业绩为基础，遵循所在地国家现行的有关法律、法规，根据当地宏观经济、政策、所属行业的现状与前景、发展趋势，分析了面临的优势与风险，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并参考未来发展规划，经过

综合分析确定。未来各项财务数据均基于历史发生额、比率或增长率进行测算，与报告期内的财务情况差异较小，总体预测较为稳健、合理。

（三）交易标的后续经营情况变化趋势、董事会拟采取的应对措施及对评估的影响

报告期内，标的资产经营较为稳定。考虑近期疫情影响，若未来市场环境发生新的不利变化，可能将不同程度地影响本次估值结果，但相关影响目前无法量化。本次交易完成后，上市公司将根据市场环境的变化积极、及时地采取应对措施，对标的资产进行业务支持，提高自身竞争能力，巩固并提升行业地位，尽力减少可能出现的不利变化所带来的影响。

（四）主要指标对评估值影响的敏感性分析

本次交易中，二百永新100%股权最终采用资产基础法评估值作为定价依据，其中投资性房地产最终采用收益法确定评估值；拟置入商业物业资产最终采用收益法评估值作为定价依据。上述资产主营业务均为商业物业租赁，成本费用构成相对简单，对于评估值影响较大的指标主要有营业收入及折现率。

1、二百永新 100%股权中的投资性房地产

营业收入变动对评估值影响的敏感性分析如下：

收入变动比率	投资性房地产评估值（万元）	二百永新股东全部权益价值（万元）	评估值变动金额（万元）	评估值变动比率	敏感系数
10%	84,003.00	93,576.58	6,274.00	7.19%	0.72
0%	77,729.00	87,302.58	-	-	-
-10%	71,369.00	80,942.58	-6,360.00	-7.29%	0.73

通过上述比较分析，在其他因素不变的情况下，当每年主营业务收入均增长10%时，评估值增长7.19%，敏感性系数为0.72。当每年主营业务收入均下降10%时，评估值下降7.29%，敏感性系数为0.73。

折现率变动对评估值影响的敏感性分析如下：

折现率	投资性房地	二百永新股	评估值变动	评估值	敏感系数
-----	-------	-------	-------	-----	------

变动比率	产评估值(万元)	东全部权益价值(万元)	金额(万元)	变动比率	
10%	71,249.00	80,822.58	-6,480.00	-7.42%	-0.74
0%	77,729.00	87,302.58	-	-	-
-10%	85,122.00	94,695.58	7,393.00	8.47%	-0.85

通过上述比较分析,在其他因素不变的情况下,折现率分别上升10%将导致评估值分别下降7.42%,敏感性系数为-0.74;折现率分别下降10%将导致评估值分别增加8.47%,敏感性系数为-0.85。

2、拟置入商业物业资产

营业收入变动对评估值影响的敏感性分析如下:

收入变动比率	评估值(万元)	评估值变动金额(万元)	评估值变动比率	敏感系数
10%	56,438.00	5,157.00	10.06%	1.01
0%	51,281.00	-	-	-
-10%	46,122.00	-5,159.00	-10.06%	1.01

通过上述比较分析,在其他因素不变的情况下,当每年主营业务收入均增长10%时,评估值增长10.06%,敏感性系数为1.01。当每年主营业务收入均下降10%时,评估值下降10.06%,敏感性系数为1.01。

折现率变动对评估值影响的敏感性分析如下:

折现率变动比率	评估值(万元)	评估值变动金额(万元)	评估值变动比率	敏感系数
10%	46,541.00	-4,740.00	-9.24%	-0.92
0%	51,281.00	-	-	-
-10%	56,823.00	5,542.00	10.81%	-1.08

通过上述比较分析,在其他因素不变的情况下,折现率分别上升10%将导致评估值下降9.24%,敏感性系数为-0.92;折现率分别下降10%将导致评估值增加10.81%,敏感性系数为-1.08。

(五) 标的资产与上市公司现有业务的协同效应及其对未来上市公司业绩的影响

标的资产与上市公司的协同效应参见“第九节管理层讨论与分析”中本次交易对于上市公司的影响部分。本次交易完成后，双方协同效应无法具体量化。本次评估结果未考虑未来上市公司对标的公司的影响。

（六）交易定价的公允性

1、本次重组标的资产定价依据

本次交易标的资产为二百永新100%股权和拟置入商业物业资产，标的资产的最终交易价格以具有证券期货业务资格的评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为依据，在此基础上由各方协商确定。

根据东洲出具的《二百永新资产评估报告》，本次评估以2020年5月31日为评估基准日，选取资产基础法对二百永新的股东全部权益进行评估，资产基础法评估后的二百永新股东全部权益价值为87,302.58万元，相对于二百永新账面净资产12,286.50万元，增值额为75,016.08万元，增值率为610.56%，经交易各方友好协商，拟确定二百永新100%股权交易对价为873,025,811.29元。

根据东洲出具的《拟置入商业物业资产评估报告》，本次评估以2020年5月31日为评估基准日，选取收益法对拟置入商业物业资产的股东全部权益进行评估，收益法评估后的拟置入商业物业资产价值为51,281.00万元，相对于拟置入商业物业资产账面值7,549.86万元，增值额为43,731.14万元，增值率为579.23%，经交易各方友好协商，拟确定拟置入商业物业资产交易对价为512,810,000.00元。

标的资产的交易价格是以评估机构的评估结果为依据，由交易双方协商确定，定价过程合规，定价依据公允，标的资产定价与评估结果不存在较大差异，符合上市公司和股东合法的利益。

2、二百永新100%股权定价公允性分析

（1）二百永新估值情况

本次交易标的公司100%股权的交易价格为87,302.58万元，据此，二百永新对应估值水平如下：

单位：万元

项目	金额/倍
二百永新评估值	87,302.58
2019年扣除非经常性损益后净利润	3,510.75
静态市盈率（倍）	24.87

（2）可比上市公司市盈率

二百永新主要从事商业物业租赁业务，根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，标的公司所属行业为“L租赁和商务服务业”中的“L72商务服务业”。截至2020年5月31日，A股可比上市公司与二百永新的市盈率对比情况如下：

序号	证券简称	证券代码	市盈率 PE (TTM, 扣除非经常性 损益)
1	传化智联	002010.SZ	21.08
2	分众传媒	002027.SZ	63.48
3	南极电商	002127.SZ	40.86
4	海宁皮城	002344.SZ	22.26
5	普路通	002769.SZ	59.16
6	富森美	002818.SZ	12.00
7	元隆雅图	002878.SZ	45.91
8	东方嘉盛	002889.SZ	32.27
9	蓝色光标	300058.SZ	37.92
10	科锐国际	300662.SZ	65.58
11	因赛集团	300781.SZ	53.62
12	米奥会展	300795.SZ	33.95
13	电声股份	300805.SZ	49.23
14	厦门象屿	600057.SH	16.15
15	易见股份	600093.SH	16.42
16	浙江东日	600113.SH	24.03
17	中青旅	600138.SH	42.60
18	小商品城	600415.SH	19.11
19	轻纺城	600790.SH	17.32
20	美凯龙	601828.SH	18.46
21	中国中免	601888.SH	93.24
22	万林物流	603117.SH	52.74
23	畅联股份	603648.SH	32.28
24	锦和商业	603682.SH	30.05
25	三人行	605168.SH	32.00
平均值			37.27
中位数			32.28
二百永新			24.87

数据来源：Wind 资讯

注：在计算中剔除市盈率为负或大于 100 以及不可比上市公司。

二百永新作价对应的市盈率为24.87倍，低于可比上市公司的平均值及中位数。从相对估值角度分析，本次交易的总体评估值符合行业定价规则，充分考虑了上市公司及中小股东的利益，交易定价公允。

(3) 市场上可比交易定价情况

经查询相关可比交易，2015年1月1日至今上市公司收购的主要从事物业租赁的标的资产的基本情况如下：

序号	实施完成时间	上市公司 (收购方)	标的企业	评估基准日	市盈率
1	2015年4月	市北高新 (600604.SH)	市北发展 100%股权	2014/4/30	127.82
2	2016年10月	香江控股 (600162.SH)	沈阳好天地 100%股权	2015/9/30	61.92
3	2016年10月	香江控股 (600162.SH)	深圳家福特 100%股权	2015/9/30	32.13
4	2016年12月	*ST宏盛 (600817.SH)	旭恒置业 70%股权	2016/4/30	11.30
5	2016年12月	上海临港 (600848.SH)	双创公司 85%股权	2016/5/31	20.22
6	2017年1月	深赛格 (000058.SZ)	赛格创业汇 100%股权	2016/3/31	71.57
7	2017年4月	兰州民百 (600738.SH)	杭州环北 100%股权	2016/4/30	102.35
平均值					61.04
中位数					61.92
二百永新					24.87

注 1：市盈率来源为重组报告书，若重组报告书未披露的，则计算方法为：市盈率=标的资产全部权益对应估值/标的资产最近一年归属于母公司股东净利润。

根据上述可比交易统计结果，二百永新本次评估交易作价对应的市盈率低于上市公司可比交易的作价案例的平均市盈率倍数，本次评估结果具有稳健性、合理性。

3、拟置入商业物业资产定价的公允性

根据东洲出具的《拟置入商业物业资产评估报告》，本次评估以2020年5月

31日为评估基准日，选取收益法对拟置入商业物业资产的股东全部权益进行评估，收益法评估后的拟置入商业物业资产价值为51,281.00万元，相对于拟置入商业物业资产账面值7,549.86万元，增值额为43,731.14万元，增值率为579.23%，经交易各方友好协商，拟确定拟置入商业物业资产交易对价为512,810,000.00元。

标的资产的交易价格是以评估机构的评估结果为依据，由交易双方协商确定，定价过程合规，定价依据公允，标的资产定价与评估结果不存在较大差异，符合上市公司和股东合法的利益。

（七）关于评估基准日至重组报告书披露日标的资产发生的重要变化事项及其对交易作价的影响

关于评估基准日至重组报告书披露日标的资产发生的重要变化事项及其对交易作价的影响请参见本节“一、二百永新100%股权评估情况/（七）评估基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响”和“二、拟置入商业物业资产评估情况/（七）评估基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响”。

四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表的意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市规则》等相关法律法规及《公司章程》的相关规定，上市公司独立董事就公司聘请东洲对本次交易事项进行评估，发表独立意见如下：

本次评估选聘评估机构程序符合法律、法规和公司的相关规定；公司所选聘的评估机构具有证券业务评估资质，评估机构及其经办评估师与公司 and 交易对方均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性；评估假设前提合理，评估方法选用适当，出具的资产评估报告的评估结论合理；本次交易的交易定价合理，体现了公平、公开、公正的市场原则，符合公司和全体股东的利益。

五、董事会结合股份发行价对应的市盈率、市净率水平以及本次发行对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响等对股份发行定价合理性所作的分析

（一）股份发行价对应的市盈率、市净率水平

根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

根据上述规定，本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第八届董事会第十六次会议决议公告日。上市公司通过与交易对方之间的协商，确定本次交易的股份发行价格为 2.96 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%。

在本次交易的定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次交易的发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。发行价格的调整公式如下：

派送红股或转增股本： $P1=P0 \div (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1=(P0+A \times k) \div (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k) \div (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k) \div (1+n+k)$ 。

其中： $P1$ 为调整后转股价； $P0$ 为调整前转股价； n 为派送红股或转增股本率； A 为增发新股价或配股价； k 为增发新股或配股率； D 为每股派送现金股利。

2020 年 5 月 27 日，上市公司召开 2019 年年度股东大会审议通过 2019 年年度利润分配方案：2019 年度以每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），共计分配利润 26,350,676.83 元。该利润分配方案于 2020 年 7 月 15 日实施完毕，上市公司本次发行股份购买资产的发行价格按照上述调整办法相应进行调整，调整后的发行价格为 2.94 元/股。

根据上市公司 2019 年审计报告，本次发行股份价格对应的市盈率、市净率水平如下：

项目	静态市盈率（倍）	市净率（倍）
发行价对应指标	35.43	1.25

注1：静态市盈率 $P/E = \text{截至 2020 年 5 月 31 日上市公司总股本} * \text{发行价} / \text{上市公司 2019 年度归属于母公司所有者的净利润}$ ；

注2：市净率 $P/B = \text{截至 2020 年 5 月 31 日上市公司总股本} * \text{发行价} / \text{上市公司 2019 年末归属于母公司所有者的净资产}$ 。

依据二百永新 2019 年度归属于母公司所有者的净利润和本次交易价格对应的二百永新 100%股权价值计算的市盈率为 24.87 倍，低于公司本次股份发行价对应的市盈率；依据二百永新 2020 年 5 月 31 日归属于母公司的净资产和本次交易价格对应的二百永新 100%股权价值计算的市净率为 7.11 倍，高于公司本次股份发行价对应的市净率，主要因为二百永新将其主要资产淮海中路 877 号确认为以采用成本模式计量的投资性房地产，该项投资性房地产目前的账面值系按照取得时的实际成本入账并后续相应计提折旧摊销形成，其账面值相对较小，使得净资产规模相对较小，市净率相对较高。

本次交易的发行股份价格是上市公司与交易对方基于上市公司及标的资产的内在价值、未来发展预期等因素进行综合考量及平等协商的结果，符合相关法律法规规定，符合市场化的原则，因而具有合理性。

（二）本次发行对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响

通过本次交易将增强本公司盈利能力和可持续发展能力，具体影响见本报告书“第九节管理层讨论与分析”。从本次交易对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度来看，标的资产定价是合理的。

综上所述，本次重组标的资产定价公允，充分保护了上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

第六节 本次交易主要合同

一、《发行股份、可转换债券及支付现金购买资产协议》的主要内容

（一）合同主体、签订时间

《发行股份、可转换债券及支付现金购买资产协议》由上市公司与淮海集团、第二百货于2020年7月30日签署。

（二）交易价格及定价依据

交易各方同意，本次交易标的资产购买价格以具有证券从业资格的资产评估机构为本次重组出具的资产评估报告所确认的评估值为依据，由各方协商确定。标的资产的评估结果以上海市国有资产监督管理委员会备案确认的评估结果为准，若评估结果有调整，标的资产价格随之调整。

根据东洲资产评估有限公司出具的《二百永新资产评估报告》和《拟置入商业物业资产评估报告》，截至评估基准日，二百永新100%股权的评估值为873,025,811.29元，拟置入商业物业资产的评估值为512,810,000.00元；经交易各方协商，本次交易标的资产最终的交易价格为1,385,835,811.29元。其中，淮海集团取得交易对价1,106,467,551.68元，第二百货取得交易对价279,368,259.61元。

（三）支付方式

本次交易中，二百永新100%股权的资产交易对价为873,025,811.29元，拟置入商业物业资产的资产交易对价为512,810,000.00元，合计1,385,835,811.29元。

本次交易的支付方式包括发行股份、可转换债券及支付现金，其中：以发行股份方式合计支付554,334,324.52元，占全部交易对价的40%；以发行可转换债券方式合计支付415,750,743.38元，占全部交易对价的30%；以现金方式合计支

付 415,750,743.39 元，占全部交易对价的 30%。淮海集团与第二百货获得的股份、可转换债券及现金对价具体如下：

单位：元

交易对方	标的资产	股份支付对价	可转换债券支付对价	现金支付对价
淮海集团	二百永新 68%股权	41,524,324.52	206,382,483.77	345,750,743.39
	拟置入商业物业资产	512,810,000.00	-	-
第二百货	二百永新 32%股权	-	209,368,259.61	70,000,000.00
合计		554,334,324.52	415,750,743.38	415,750,743.39

1、发行股份购买资产的具体方案

(1) 发行股份的种类、面值及上市地点

本次交易发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元，上市地点为上交所。

(2) 发行价格及定价原则

根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

根据上述规定，本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第八届董事会第十六次会议决议公告日。上市公司通过与交易对方之间的协商，确定本次交易的股份发行价格为 2.96 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%。

在本次交易的定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次交易的发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。发行价格的调整公式如下：

派送红股或转增股本： $P1 = P0 \div (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1 = (P0 + A \times k) \div (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1 = (P0 + A \times k) \div (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A\times k)\div(1+n+k)$ 。

其中： $P1$ 为调整后转股价； $P0$ 为调整前转股价； n 为派送红股或转增股本率； A 为增发新股价或配股价； k 为增发新股或配股率； D 为每股派送现金股利。

2020年5月27日，上市公司召开2019年年度股东大会审议通过2019年年度利润分配方案：2019年度以每10股派发现金红利0.25元（含税），共计分配利润26,350,676.83元。该利润分配方案于2020年7月15日实施完毕，上市公司本次发行股份购买资产的发行价格按照上述调整办法相应进行调整，调整后的发行价格为2.94元/股。

（3）发行对象

发行股份购买资产的发行对象为淮海集团。

（4）发行数量

本次发行的股份数量将按照下述公式确定：

本次向交易对方发行的股份数量=本次交易拟以发行股份方式支付的对价金额 \div 本次发行股份的发行价格。

本次以发行股份方式向淮海集团支付的交易对价为554,334,324.52元，发行数量为188,549,089股。

最终发行的股份数量以中国证监会核准的数量为准。在定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、转增股本或配股等除息、除权事项的，发行数量将根据发行价格的调整相应进行调整。本次发行的股份数量精确至个位，不足一股的部分，由上市公司以现金支付。

（5）锁定期安排

淮海集团在本次重组中以资产认购取得的上市公司非公开发行的股份，自发行完成日起36个月内将不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转

让或通过协议方式转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。本次重组完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，淮海集团在本次重组中以资产认购取得的上市公司股份将在上述限售期基础上自动延长 6 个月。

本次重组结束后，淮海集团基于本次认购而享有的上市公司派送红股、转增股本等股份，亦遵守相应限售期的约定。若上述交易对方基于本次认购所取得股份的限售期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，上述交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。

2、发行可转换债券购买资产的具体方案

（1）发行可转换债券的种类与面值

本次发行可转换债券的种类为可转换为上市公司 A 股股票的可转换债券，每张面值为人民币 100 元，按照面值发行。

（2）发行方式

本次发行可转换债券购买资产的发行方式为非公开发行。

（3）发行对象

发行可转换债券购买资产的发行对象为淮海集团、第二百货。

（4）发行数量

本次发行可转换债券购买资产的可转换债券的发行数量按照以下方式确定：

本次向交易对方发行的可转换债券数量=本次交易确定的使用可转换债券支付部分的交易价格÷100（计算结果舍去小数取整数）。

本次以发行可转换债券方式向淮海集团支付的交易对价为 206,382,483.77 元，发行数量为 2,063,824 张；本次以发行可转换债券方式向第二百货支付的交易对价为 209,368,259.61 元，发行数量为 2,093,682 张。

最终发行的可转换债券数量以中国证监会核准的数量为准。本次发行的可转债的发行数量精确至个位，不足一张的部分，由上市公司以现金支付。

（5）转股价格

本次发行的可转换债券初始转股价格参照本次交易发行股份购买资产部分的发行股份定价基准确定，即转股价格不低于本次发行股份购买资产的发行股份定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%。经交易各方协商确定，本次发行可转换债券的初始转股价格为 2.96 元/股。

在定价基准日至发行日期间，如上市公司另有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，上市公司将按照中国证监会和上交所的相关规则对转股价格进行相应调整。

初始及调整后的转股价格应不低于上市公司最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

2020 年 5 月 27 日，上市公司召开 2019 年年度股东大会审议通过 2019 年年度利润分配方案：2019 年度以每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），共计分配利润 26,350,676.83 元。该利润分配方案于 2020 年 7 月 15 日实施完毕，上市公司本次购买资产发行的可转换债券初始转股价格按照上述调整办法相应进行调整，调整后的转股价格为 2.94 元/股。

（6）转股价格的调整

在本次发行之后，若上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权、除息事项的，本次转股价格亦将作相应调整，调整公式如下：

派送红股或转增股本： $P_1 = P_0 \div (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + A \times k) \div (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1 = (P0 + A \times k) \div (1 + n + k)$ ；

派送现金股利： $P1 = P0 - D$ ；

上述三项同时进行： $P1 = (P0 - D + A \times k) \div (1 + n + k)$ 。

其中： $P1$ 为调整后转股价； $P0$ 为调整前转股价； n 为派送红股或转增股本率； A 为增发新股价或配股价； k 为增发新股或配股率； D 为每股派送现金股利。

当公司出现上述股份和/或股东权益变化情况时，将依次进行转股价格调整，并在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登转股价格调整的公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股时期（如需）。当转股价格调整日为本次发行的可转换债券持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，则该持有人的转股申请按本公司调整后的转股价格执行。

当公司可能发生股份回购、合并、分立或任何其他情形使本公司股份类别、数量或股东权益发生变化从而可能影响本次发行的可转换债券持有人的债权利益或转股衍生权益时，本公司将视具体情况按照公平、公正、公允的原则以及充分保护本次发行的可转换债券持有人权益的原则调整转股价格。有关转股价格调整内容及操作办法将依据当时国家有关法律法规及证券监管部门的相关规定来制订。

（7）锁定期安排

交易对方在本次重组中以资产认购取得公司非公开发行的可转换债券，自发行完成日起 36 个月内将不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的回购行为）。本次重组完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，交易对方在本次重组中以资产认购取得的可转换债券将在上述限售期基础上自动延长 6 个月。

本次重组结束后，交易对方取得的前述可转换债券实施转股的，其通过转股取得的普通股亦遵守前述限售期约定。交易对方基于本次认购可转换债券转股后的股份而享有的公司派送红股、转增股本等股份亦遵守相应限售期约定。

若交易对方基于本次认购所取得可转换债券的限售期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。

（8）转股股份来源

本次发行的可转换债券转股的股份来源为上市公司发行的股份或公司因回购股份形成的库存股。

（9）债券期限

本次可转换债券的存续期为自发行之日起 5 年。

（10）转股期限

本次发行的可转换债券的转股期自发行结束之日起满 6 个月后第一个交易日起至可转换债券到期日止。

（11）到期赎回条款

若持有可转换债券到期，则在本次可转换债券到期后 5 个交易日内，上市公司将以面值的 110%（包含最后一年票面利率）赎回到期末转股的可转换债券。

（12）转股价格向下修正条款

在本次发行的可转换债券存续期间，如公司股票在任意连续 30 个交易日中至少有 15 个交易日的收盘价低于当期转股价格的 90%时，公司董事会会有权提出转股价格向下修正方案并提交公司股东大会审议表决，该方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施，股东大会进行表决时，持有本次发行的可转换债券的股东应当回避。

修正后的转股价格不得低于审议转股价格向下修正的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日股票交易均价的 90%。修正后的转股价格应不低于上市公司审议转股价格向下修正的董事会决议公告日前最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

（13）提前回售条款

在本次发行的可转换债券最后两个计息年度，当交易对方所持可转换债券满足解锁条件后，如公司股票连续 30 个交易日的收盘价格均低于当期转股价格的 70%，则交易对方有权行使提前回售权，将满足解锁条件的可转换债券的全部或部分以面值加当期应计利息的金额回售给上市公司。若在上述交易日内发生过转股价格因发生送红股、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转换债券转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况而调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。如果出现转股价格向下修正的情况，则上述“连续 30 个交易日”须从转股价格调整之后的第一个交易日起重新计算。

可转换债券持有人在每年回售条件首次满足后可按上述约定条件行使回售权一次，若在首次满足回售条件而可转换债券持有人未在公司届时公告的回售申报期内申报并实施回售的，该计息年度不能再行使回售权，可转换债券持有人不能多次行使部分回售权。

（14）转股股数确定方式以及转股时不足一股金额的处理办法

本次发行的可转换债券持有人在转股期内申请转股时，转股数量的计算方式为： $Q=V/P$ （计算结果舍去小数取整数）。

其中： V 为可转换债券持有人申请转股的可转换债券票面总金额； P 为申请转股当日有效的转股价格。

可转换债券持有人申请转换成的股份须为整数股。转股时不足转换为一股的可转换债券部分，公司将按照上交所等部门的有关规定，在可转换债券持有人转

股当日后的五个交易日内以现金兑付该部分可转换债券的票面金额及该余额所对应的当期应计利息。

（15）债券利率及付息方式

本次发行的可转换债券票面利率：第一年为 0.50%、第二年为 1.00%、第三年为 1.50%、第四年为 2.00%、第五年为 2.50%。计息起始日为可转换债券发行首日，本次发行的可转换债券采用每年付息一次的付息方式。

（16）其他事项

本次发行可转换债券不设担保，不安排评级，不设置强制转股条款。因本次发行的可转换债券转股而增加的公司 A 股股票享有与原 A 股股票同等的权益，在股利发放的股权登记日当日登记在册的所有普通股股东（含因可转换债券转股形成的股东）均参与当期股利分配，享有同等权益。

3、支付现金对价购买资产的情况

除上述股份对价、可转换债券对价外，上市公司拟以现金方式支付剩余交易对价。根据上市公司与交易对方签署的《发行股份、可转换债券及支付现金购买资产协议》，现金对价支付具体安排如下：

交易各方同意，上市公司在协议生效之日起 45 个工作日内，向淮海集团支付全部现金交易对价的 48.11%，即 20,000 万元；上市公司至迟自标的资产按照协议第三条的规定完成交割起 45 个工作日内，向交易对方支付全部现金对价的剩余 51.89%，即 21,575.07 万元，其中向淮海集团支付 14,575.07 万元，向第二百百货支付 7,000.00 万元；待本次交易募集配套资金（如有）到账后由上市公司予以置换前述自筹资金。

（四）资产交付或过户的时间安排

交易对方同意在本次交易获中国证监会审核通过后，尽快办理标的股权的交割手续。

交易双方应当在协议生效之日起 20 个工作日内共同配合完成标的资产过户登记手续。前述过户登记手续完成后，标的资产交割完成。上市公司应就标的资

产的交割提供必要的协助。自标的资产交割日起，基于标的资产的全部权利义务由上市公司享有和承担。

（五）交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

交易各方同意并确认，标的资产在过渡期内所产生的盈利或亏损及任何原因造成的对权益的影响由交易对方享有或承担。就亏损部分，由交易对方以连带责任方式，按其在本次交易中所获得对价的比例共同承担，并以现金方式向上市公司补足。

自标的资产交割日起 20 个工作日内，由上市公司聘请具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产过渡期间的损益进行审计并出具专项审计报告，确定过渡期间标的资产产生的损益金额。交易对方须保证标的资产在交割前持续正常经营，不会出现依法应予以解散或终止经营的情况，现在主营业务不发生重大变化，在正常业务过程中按照与以往惯例及谨慎商业惯例一致的方式经营主营业务，并作出商业上合理的努力保证所有重要资产的良好运作。交易对方承诺在过渡期间不对标的公司实施分红。

（六）未分配利润

以本次交易完成为前提，标的公司合并报表范围内截至评估基准日前的滚存未分配利润由本次交易完成后标的公司新股东享有。

上市公司本次交易新增股份上市日前的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按照本次交易完成后的持股比例共享。

（七）合同的生效条件和生效时间

协议于交易各方的法定代表人或其授权代表签署并加盖单位公章之日起成立，自以下事项全部得到满足之日起立即生效：

- 1、本次交易正式方案经交易对方内部决策机构审议通过；
- 2、本次交易涉及的资产评估报告取得国有资产监督管理部门备案；

- 3、本次交易正式方案经上市公司董事会、股东大会审议通过；
- 4、本次交易取得国有资产监督管理部门批准；
- 5、本次交易经中国证监会核准。

（八）违约责任

1、协议签署后，任何一方没有正当理由（正当理由是指：（1）因法律法规或政策限制；或（2）因政府部门或证券交易监管机构未能批准或核准等协议任何一方不能控制的原因）单方解除或终止协议的履行，守约方有权就其遭受的直接损失和间接损失向违约方进行追偿，追偿范围包括但不限于另一方为本次交易而发生的审计费用、评估费用、券商费用、律师费用、差旅费用等，但不得超过违反协议一方订立协议时预见到或者应当预见到的因违反协议可能造成的损失。

2、协议签订后，除协议其他条款另有约定外或不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行协议项下其应履行的任何义务，或违反其在协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成其违约。违约方应当根据守约方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付全面和足额的赔偿金。

二、《业绩补偿协议》的主要内容

（一）合同主体、签订时间

《业绩补偿协议》由上市公司与淮海集团、第二百货于2020年7月30日签署。

（二）业绩承诺年度及预测业绩

1、本次交易中采用收益法进行评估并确定评估结论的资产

本次交易的标的资产中，二百永新100%股权所含投资性房地产（以下简称“承诺补偿资产1”）和拟置入商业物业资产（以下简称“承诺补偿资产2”）均采用收益法进行评估并确定评估结论。

2、业绩承诺及补偿安排

（1）业绩承诺期

业绩承诺期为2020年6-12月、2021年度、2022年度。

（2）承诺业绩

承诺补偿资产1于业绩承诺期内合计实现的经审计的扣除非经常性损益的归属于母公司净利润不低于8,649.13万元（以下简称“累积承诺净利润”）。上述净利润计算公式如下：

扣除非经常性损益的归属于母公司的净利润=承诺补偿资产1实际实现的收入（含承诺补偿资产1对应的押金利息收入）－承诺补偿资产1直接相关的成本和运营费用（含管理费、维修费、保险费、土地使用费、广告发布成本、房产税、税金及附加等）－对应承诺补偿资产1的账面折旧额－所得税

承诺补偿资产2于业绩承诺期内合计实现的经审计的营业收入（含承诺补偿资产2对应的押金利息收入）不低于7,302.25万元（以下简称“累积承诺营收”）。

（3）补偿金额的确定

于交割日后，上市公司将在业绩承诺期满后次年的4月30日前，聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对承诺补偿资产1在业绩承诺期内合计实现的扣除非经常性损益的归属于母公司的净利润（以具有证券业务资格的会计师事务所对承诺补偿资产1在业绩承诺期内累积实际净利润数出具的专项审核意见中的数字为准，以下简称“累积实际净利润”）及承诺补偿资产2在业绩承诺期内合计实现的营业收入（以具有证券业务资格的会计师事务所对承诺补偿资产2在业绩承诺期内累积实际营业收入数出具的专项审核意见中的数字为准，以下简称“累积实际营收”）进行专项审计并出具《专项审核报告》，在年度审计报告中予以披露。各方以此确定累积实际净利润和累积承诺净利润之间的差额及累积实际营收和累积承诺营收之间的差额。

（4）补偿方式及实施

1) 承诺补偿资产1

①补偿原则

各方一致同意，若承诺补偿资产1在业绩承诺期内累积实际净利润未能达到累积承诺净利润，则交易对方需就净利润差额优先以股份的形式向上市公司进行补偿；如交易对方所持股份不足以补偿的，则不足部分由交易对方以可转换债券的形式向上市公司进行补偿；仍有不足的，则不足部分由交易对方以现金形式向上市公司进行补偿。

②补偿金额的确定

若承诺补偿资产1在业绩承诺期内累积实际净利润未能达到累积承诺净利润，则应补偿金额=（累积承诺净利润-累积实际净利润）÷累积承诺净利润×承诺补偿资产1的评估值。

③补偿股份数量、补偿可转换债券数量及补偿现金金额的计算

应补偿股份数量=应补偿金额÷股份发行价格，该股份数计算结果如有小数，则向上取整。若上市公司在业绩承诺期内发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，补偿股份的数量将按照有关规定进行相应调整。

如交易对方在本次交易中取得的股份数不足补偿时，差额部分由交易对方优先以本次交易中取得的可转换债券补偿，计算公式为：交易对方应补偿的可转换债券数量=（交易对方应补偿金额-交易对方已补偿股份对应金额）÷100。依据上述公式计算的当年应补偿可转换债券数量应精确至个位数，对不足1张的剩余金额由交易对方以现金支付。

如经上述补偿仍不足以补偿上述当年应补偿金额的，则不足部分由交易对方以现金的形式向上市公司进行补偿。

淮海集团、第二百货按照本次交易前其各自在二百永新的相对持股比例分别计算其补偿金额。淮海集团、第二百货补偿的股份数、可转换债券数及现金金额以在本次交易中所取得的对应交易对价为限。

④补偿的实施

若交易对方根据协议约定须向上市公司进行补偿的，则在上市公司相应《专

项审核报告》意见披露后10个工作日内，由上市公司董事会按协议约定计算确定股份、可转换债券补偿数量以及现金补偿金额后书面通知交易对方，具体如下：

A. 股份补偿的实施

上市公司董事会应就交易对方应补偿股份的回购及后续注销事宜召开股东大会，在股东大会通过该等股份回购事项的决议后10个工作日内，由上市公司董事会书面通知交易对方。上市公司以总价1元的价格定向回购业绩承诺期内应补偿的全部股份数量并一予以注销。如届时法律法规或监管机构对补偿股份回购事项另有规定或要求的，则应遵照执行。交易对方应根据上市公司的要求，签署相关书面文件并配合办理股份回购注销事宜，包括但不限于协助上市公司通知登记结算公司等。

若上市公司在业绩承诺期内有现金分红的，其按上述公式计算的应补偿股份数在回购股份实施前上述年度累积获得的分红收益，应随之赠送给上市公司；若上市公司在业绩承诺期内实施送股、公积金转增股本的，则补偿股份的数量应调整为：按上述应补偿股份数 \times （1+送股或转增比例）。

B. 可转换债券补偿的实施

在上市公司董事会发出上述通知的10个工作日内，上市公司将以总价1元的价格定向回购交易对方业绩承诺期内应补偿的可转换债券并一予以注销。交易对方就其应补偿的可转换债券已收取的利息等收益，也应随其应补偿的可转换债券一并退还给上市公司。

C. 现金补偿的实施

交易对方承诺，依协议确定需进行现金补偿的，由上市公司董事会按协议计算确定现金补偿金额并书面通知交易对方。交易对方应在收到上市公司要求支付现金补偿的书面通知之日起10个工作日内，将现金补偿款一次性支付至上市公司指定的银行账户。

⑤ 减值测试

在业绩承诺期届满后的3个月内，上市公司将对标的资产进行减值测试，并聘请各方认可的具有证券期货业务资格的会计师事务所对减值测试出具《减值测试报告》。除非法律有强制性规定，否则《减值测试报告》采取的估值方法应与《评估报告》保持一致。若标的资产的期末减值额 $>$ 已补偿股份总数 \times 股份发行价格 $+$ 已补偿可转换债券总数 $\times 100+$ 已补偿现金总额，则交易对方需另行补偿，交易对方应按照上述③约定的方式计算补偿股份、可转换债券及现金，并按上述④约定的方式实施补偿。

2) 承诺补偿资产2

①补偿原则

各方一致同意，若承诺补偿资产2在业绩承诺期内累积实际营收未能达到累积承诺营收，则淮海集团需就营收差额以股份的形式向上市公司进行补偿，淮海集团补偿的股份数以在本次交易中所取得的对应交易对价为限。

②补偿金额的确定

若承诺补偿资产2在业绩承诺期内累积实际营收未能达到累积承诺营收，则当年应补偿金额 $=$ （累积承诺营收 $-$ 累积实际营收） \div 累积承诺营收 \times 承诺补偿资产2的交易价格。

③补偿股份数量的计算

应补偿股份数量 $=$ 当年应补偿金额 \div 股份发行价格，该股份数计算结果如有小数，则向上取整。若上市公司在业绩承诺期内发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，补偿股份的数量将按照有关规定进行相应调整。

④补偿的实施

若淮海集团根据协议约定须向上市公司进行补偿的，则在上市公司相应《专项审核报告》意见披露后10个工作日内，由上市公司董事会按协议约定计算确定股份补偿数量后书面通知淮海集团，股份补偿的实施具体如下：

上市公司董事会应就淮海集团应补偿股份的回购及后续注销事宜召开股东

大会，在股东大会通过该等股份回购事项的决议后 10 个工作日内，由上市公司董事会书面通知淮海集团。上市公司以总价 1 元的价格定向回购业绩承诺期内应补偿的全部股份数量并一予以注销。如届时法律法规或监管机构对补偿股份回购事项另有规定或要求的，则应遵照执行。淮海集团应根据上市公司的要求，签署相关书面文件并配合办理股份回购注销事宜，包括但不限于协助上市公司通知登记结算公司等。

若上市公司在业绩承诺期内有现金分红的，其按上述公式计算的应补偿股份数在回购股份实施前上述年度累积获得的分红收益，应随之赠送给上市公司；若上市公司在业绩承诺期内实施送股、公积金转增股本的，则补偿股份的数量应调整为：按上述应补偿股份数 \times （1+送股或转增比例）。

⑤减值测试

在业绩承诺期届满后的 3 个月内，上市公司将对标的资产进行减值测试，并聘请各方认可的具有证券期货业务资格的会计师事务所对减值测试出具《减值测试报告》。除非法律有强制性规定，否则《减值测试报告》采取的估值方法应与《评估报告》保持一致。若标的资产的期末减值额 $>$ 已补偿股份总数 \times 股份发行价格，则淮海集团需另行补偿，淮海集团应按照上述③约定的方式计算补偿股份，并按上述④约定的方式实施补偿。

淮海集团补偿的股份数以在本次交易中所取得的对应交易对价为限。

（三）合同的生效条件和生效时间

协议于上市公司、交易对方的法定代表人或其授权代表签署并加盖单位公章之日起成立，与《发行股份、可转换债券及支付现金购买资产协议》同时生效。

第七节 非现金支付方式情况及募集配套资金情况

一、非现金支付方式

(一) 发行股份购买资产的具体方案

1、发行股份的种类、面值及上市地点

本次交易发行股份种类为人民币普通股（A股），每股面值为1.00元，上市地点为上交所。

2、发行价格及定价原则

根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。

根据上述规定，本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第八届董事会第十六次会议决议公告日。上市公司通过与交易对方之间的协商，确定本次交易的股份发行价格为2.96元/股，不低于定价基准日前120个交易日上市公司股票交易均价的90%。

在本次交易的定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次交易的发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。发行价格的调整公式如下：

派送红股或转增股本： $P1=P0 \div (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1=(P0+A \times k) \div (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k) \div (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k) \div (1+n+k)$ 。

其中：P1为调整后转股价；P0为调整前转股价；n为派送红股或转增股本率；A为增发新股价或配股价；k为增发新股或配股率；D为每股派送现金股利。

2020年5月27日，上市公司召开2019年年度股东大会审议通过2019年年度利润分配方案：2019年度以每10股派发现金红利0.25元（含税），共计分配利润26,350,676.83元。该利润分配方案于2020年7月15日实施完毕，上市公

司本次发行股份购买资产的发行价格按照上述调整办法相应进行调整，调整后的发行价格为 2.94 元/股。

3、发行对象

发行股份购买资产的发行对象为淮海集团。

4、发行数量

本次发行的股份数量将按照下述公式确定：

本次向交易对方发行的股份数量=本次交易拟以发行股份方式支付的对价金额÷本次发行股份的发行价格。

本次发行股份方式购买资产的金额为 55,433.43 万元，发行股份购买资产发行价格为 2.94 元/股，则本次发行股份购买资产对应发行股份数量为 188,549,089 股。在不考虑可转换债券转股及配套募集资金的情况下，本次发行股份购买资产对应发行股份的数量占发行后总股本比例为 15.17%。

最终发行的股份数量以中国证监会核准的数量为准。在定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、转增股本或配股等除息、除权事项的，发行数量将根据发行价格的调整相应进行调整。本次发行的股份数量精确至个位，不足一股的部分，由上市公司以现金支付。

5、锁定期安排

淮海集团在本次重组中以资产认购取得的上市公司非公开发行的股份，自发行完成日起 36 个月内将不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。本次重组完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，淮海集团在本次重组中以资产认购取得的上市公司股份将在上述限售期基础上自动延长 6 个月。

此外，对于黄浦区国资委及其一致行动人在本次重组之前已经持有的上市公司股份，自本次重组完成之日起 18 个月内不得转让。

本次重组结束后，淮海集团基于本次认购而享有的上市公司派送红股、转增

股本等股份，亦遵守相应限售期的约定。若上述交易对方基于本次认购所取得股份的限售期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，上述交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。

(二) 发行可转换债券购买资产的具体方案

1、发行可转换债券的种类与面值

本次发行可转换债券的种类为可转换为上市公司 A 股股票的可转换债券，每张面值为人民币 100 元，按照面值发行。

2、发行方式

本次发行可转换债券购买资产的发行方式为非公开发行。

3、发行对象

发行可转换债券购买资产的发行对象为淮海集团、第二百货。

4、发行数量

本次发行可转换债券购买资产的可转换债券的发行数量按照以下方式确定：
本次向交易对方发行的可转换债券数量=本次交易确定的使用可转换债券支付部分的交易价格÷100（计算结果舍去小数取整数）。

本次以发行可转换债券方式向淮海集团支付的交易对价为 20,638.25 万元，发行数量为 2,063,824 张；本次以发行可转换债券方式向第二百货支付的交易对价为 20,936.83 万元，发行数量为 2,093,682 张。

最终发行的可转换债券数量以中国证监会核准的数量为准。本次发行的可转债的发行数量精确至个位，不足一张的部分，由上市公司以现金支付。

5、转股价格

本次发行的可转换债券初始转股价格参照本次交易发行股份购买资产部分的发行股份定价基准确定，即转股价格不低于本次发行股份购买资产的发行股份定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%。经交易各方协商确定，本次发行可转换债券的初始转股价格为 2.96 元/股。

在定价基准日至发行日期间，如上市公司另有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，上市公司将按照中国证监会和上交所的相关规则对转股价格进行相应调整。初始及调整后的转股价格应不低于上市公司最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

2020年5月27日，上市公司召开2019年年度股东大会审议通过2019年年度利润分配方案：2019年度以每10股派发现金红利0.25元（含税），共计分配利润26,350,676.83元。该利润分配方案于2020年7月15日实施完毕，上市公司本次购买资产发行的可转换债券初始转股价格相应进行调整，调整后的转股价格为2.94元/股。

6、转股价格的调整

在本次发行之后，若上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权、除息事项的，本次转股价格亦将作相应调整，调整公式如下：

派送红股或转增股本： $P1=P0 \div (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1=(P0+A \times k) \div (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k) \div (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k) \div (1+n+k)$ 。

其中： $P1$ 为调整后转股价； $P0$ 为调整前转股价； n 为派送红股或转增股本率； A 为增发新股价或配股价； k 为增发新股或配股率； D 为每股派送现金股利。

当公司出现上述股份和/或股东权益变化情况时，将依次进行转股价格调整，并在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登转股价格调整的公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股时期（如需）。当转股价格调整日为本次发行的可转换债券持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，则该持有人的转股申请按本公司调整后的转股价格执行。

当公司可能发生股份回购、合并、分立或任何其他情形使本公司股份类别、数量或股东权益发生变化从而可能影响本次发行的可转换债券持有人的债权利益或转股衍生权益时，本公司将视具体情况按照公平、公正、公允的原则以及充分保护本次发行的可转换债券持有人权益的原则调整转股价格。有关转股价格调整内容及操作办法将依据当时国家有关法律法规及证券监管部门的相关规定来

制订。

7、锁定期安排

交易对方在本次重组中以资产认购取得公司非公开发行的可转换债券，自发行完成日起 36 个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的回购行为）。本次重组完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，交易对方在本次重组中以资产认购取得的可转换债券将在上述限售期基础上自动延长 6 个月。

本次重组结束后，交易对方取得的前述可转换债券实施转股的，其通过转股取得的普通股亦遵守前述限售期约定。交易对方基于本次认购可转换债券转股后的股份而享有的公司派送红股、转增股本等股份亦遵守相应限售期约定。

若交易对方基于本次认购所取得可转换债券的限售期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。

8、转股股份来源

本次发行的可转换债券转股的股份来源为上市公司发行的股份或公司因回购股份形成的库存股。

9、债券期限

本次可转换债券的存续期为自发行之日起 5 年。

10、转股期限

本次发行的可转换债券的转股期自发行结束之日起满 6 个月后第一个交易日起至可转换债券到期日止。

11、到期赎回条款

若持有可转换债券到期，则在本次可转换债券到期后 5 个工作日内，上市公司将以面值的 110%（包含最后一年票面利率）赎回到期末转股的可转换债券。

12、转股价格向下修正条款

在本次发行的可转换债券存续期间，如公司股票在任意连续 30 个交易日中至少有 15 个交易日的收盘价低于当期转股价格的 90%时，公司董事会有权提出转股价格向下修正方案并提交公司股东大会审议表决，该方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施，股东大会进行表决时，持有本次发行的可转换债券的股东应当回避。

修正后的转股价格不得低于审议转股价格向下修正的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日股票交易均价的 90%。修正后的转股价格应不低于上市公司审议转股价格向下修正的董事会决议公告日前最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

13、提前回售条款

在本次发行的可转换债券最后两个计息年度，当交易对方所持可转换债券满足解锁条件后，如公司股票连续 30 个交易日的收盘价格均低于当期转股价格的 70%，则交易对方有权行使提前回售权，将满足解锁条件的可转换债券的全部或部分以面值加当期应计利息的金额回售给上市公司。若在上述交易日内发生过转股价格因发生送红股、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转换债券转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况而调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。如果出现转股价格向下修正的情况，则上述“连续 30 个交易日”须从转股价格调整之后的第一个交易日起重新计算。

可转换债券持有人在每年回售条件首次满足后可按上述约定条件行使回售权一次，若在首次满足回售条件而可转换债券持有人未在公司届时公告的回售申报期内申报并实施回售的，该计息年度不能再行使回售权，可转换债券持有人不能多次行使部分回售权。

14、转股股数确定方式以及转股时不足一股金额的处理办法

本次发行的可转换债券持有人在转股期内申请转股时，转股数量的计算方式为： $Q=V/P$ （计算结果舍去小数取整数）。

其中： V 为可转换债券持有人申请转股的可转换债券票面总金额； P 为申请

转股当日有效的转股价格。

可转换债券持有人申请转换成的股份须为整数股。转股时不足转换为一股的可转换债券部分，公司将按照上交所等部门的有关规定，在可转换债券持有人转股当日后的五个交易日内以现金兑付该部分可转换债券的票面金额及该余额所对应的当期应计利息。

15、债券利率及付息方式

本次发行的可转换债券票面利率：第一年为 0.50%、第二年为 1.00%、第三年为 1.50%、第四年为 2.00%、第五年为 2.50%。计息起始日为可转换债券发行首日，本次发行的可转换债券采用每年付息一次的付息方式。

16、其他事项

本次发行可转换债券不设担保，不安排评级，不设置强制转股条款。因本次发行的可转换债券转股而增加的公司 A 股股票享有与原 A 股股票同等的权益，在股利发放的股权登记日当日登记在册的所有普通股股东（含因可转换债券转股形成的股东）均参与当期股利分配，享有同等权益。

二、募集配套资金情况

（一）募集配套资金概况

本次交易上市公司在发行股份、可转换债券及支付现金购买资产的同时，拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份、可转换债券募集配套资金不超过 50,400.00 万元，占本次交易中以发行股份及可转换债券的方式购买资产的交易价格的比例为 51.95%，不超过本次交易中以发行股份及可转换债券的方式购买资产的交易价格的 100%。

本次募集配套资金发行股份数量（含募集配套资金部分发行可转换债券初始转股数量）不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，最终发行数量将以中国证监会核准结果为准。本次募集配套资金拟用于支付本次交易的现金对价、相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务。本次交易发行股份、可转换债券募集配套资金中偿还债务金额不超过本次交易作价的 25%，或者不超过募集配套资金总额的 50%。

本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产不以配套募集资金的成功实施为前提，最终配套募集资金发行成功与否不影响本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产行为的实施。

若本次交易中募集配套资金的方案与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

(二) 非公开发行股份募集配套资金

1、非公开发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

本次非公开发行股份募集配套资金采取询价发行方式，定价基准日为发行期首日。

根据《发行管理办法》第三十八条的规定，此次发行股份募集配套资金的发行价格为不低于定价基准日前二十个交易日股票均价的 80%。具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，并根据询价情况，与本次发行的独立财务顾问（主承销商）协商确定。

2、发行股份数量

本次募集配套资金发行股份数量按照以下方式确定：发行股份数量=本次发行股份募集配套资金金额÷发行价格。

综合考虑可转换债券转股影响后，募集配套资金的发行股份数量（含可转换债券按照初始转股价格转股数）不超过上市公司发行前总股本的 30%。

3、锁定期

募集配套资金发行对象认购的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让。

(三) 非公开发行可转换债券募集配套资金

1、种类与面值

本次募集配套资金发行的可转换债券的种类为可转换为公司 A 股股票的债券。每张面值为人民币 100 元，按照面值发行。

2、发行数量

本次募集配套资金涉及的发行可转换债券数量按照以下方式确定：本次发行可转换债券募集配套资金金额 \div 100（计算结果舍去小数取整数）。

3、转股价格

本次向投资者非公开发行可转换债券募集配套资金的初始转股价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%。定价基准日为公司募集配套资金发行期首日。公司股东大会授权公司董事会在发行前根据国家政策、市场状况和公司具体情况与独立财务顾问（主承销商）协商确定初始转股价格。后续如相关监管机构对非公开发行可转换债券定价方式出台相关政策指引的从其规定。

在本次发行之后，若上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权、除息事项的，本次转股价格亦将作相应调整，调整公式如下：

派送红股或转增股本： $P1=P0\div(1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1=(P0+A\times k)\div(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A\times k)\div(1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A\times k)\div(1+n+k)$ 。

其中： $P1$ 为调整后转股价； $P0$ 为调整前转股价； n 为派送红股或转增股本率； A 为增发新股价或配股价； k 为增发新股或配股率； D 为每股派送现金股利。

当公司出现上述股份和/或股东权益变化情况时，将依次进行转股价格调整，并在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登转股价格调整的公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股时期（如需）。当转股价格调整日为本次发行的可转换债券持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，则该持有人的转股申请按本公司调整后的转股价格执行。初始及调整后的转股价格应不低于上市公司最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

4、锁定期

募集配套资金发行对象认购的可转换债券自发行结束之日起 6 个月内不得转让。

若本次交易中所认购可转换债券的锁定期的规定与证券监管机构的最新监

管意见不相符，公司及募集配套资金发行对象将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（四）募集配套资金的用途

本次交易中，发行股份及可转换债券募集的配套资金将用于支付本次交易的现金对价、相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	拟使用配套募集资金
1	支付本次交易中的现金对价	41,500.00
2	支付本次交易相关交易税费以及中介机构费用	1,900.00
3	偿还上市公司债务	7,000.00
合计		50,400.00

在配套募集资金到位前，上市公司可根据市场情况及自身实际情况以自筹资金先行用于上述配套募集资金用途，待资金到位后再予以置换。在配套募集资金到位后，如实际募集资金少于拟使用资金总额，上市公司将通过自有或自筹资金等方式补足差额部分。

（五）募集配套资金的必要性

1、本次募集配套资金有利于提高重组项目的整合绩效

上市公司本次募集配套资金拟用于支付本次交易的现金对价、相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务，有利于更好地提高自有资金的使用效率，确保本次交易顺利进行，提高并购重组的整合绩效，借助资本市场实现公司更好更快地发展。

2、缓解上市公司资金支付压力

截至 2020 年 5 月 31 日，上市公司货币资金余额为 29,210.51 万元，其中，银行结构性存款合计 14,000.00 万元，募集资金 0 万元；除上述货币资金外，上市公司持有银行理财产品余额合计 52,900.00 万元。为确保正常运营资金周转，防止流动性风险，这部分资金将主要用于上市公司正常业务开展及未来业务开拓。

上市公司上述资金无法为本次交易提供足够的资金支持，因此本次募集配套资金有利于缓解资金支付压力，有利于维持公司现有主营业务的发展。

3、募集配套资金数额与上市公司的财务状况和管理能力相匹配

基于本次交易方案和上市公司及标的公司行业特点、财务状况的综合考虑，本次拟通过募集配套资金的方式支付本次交易的现金对价、相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务。本次募集配套资金金额、用途与上市公司及标的公司现有经营规模、财务状况相匹配，能够提升本次并购效率，更好地促进上市公司通过本次交易实现其战略诉求。

(六) 募集配套资金管理和使用的内部控制制度

为了规范募集资金的管理和使用，保护投资者权益，上市公司已依照《公司法》、《证券法》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等有关法律、法规、规章制度、其他规范性文件以及《公司章程》的要求，结合上市公司实际情况，制定了《上海益民商业集团股份有限公司募集资金使用管理办法》，对募集资金的存放、使用、审批权限、决策程序、风险控制及信息披露等方面均做出了具体的规定。

(七) 本次募集配套资金失败的补救措施

本次募集配套资金拟用于支付本次交易的现金对价、相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务。本次募集配套资金能否获得中国证监会核准以及能否顺利实施仍存在不确定性。如果募集配套资金未能足额实施，则公司将以自有或自筹资金方式解决。

第八节 合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

(一) 本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、符合国家产业政策

上市公司主要从事商业批发零售及商业物业租赁业务。本次交易是上市公司在深化上海市区域性国资国企综合改革、推进全力打响“上海购物”品牌加快国际消费城市建设三年行动计划，结合自身发展战略和标的资产优势所作出的，主要目的在于实现淮海中路商圈优质商业物业资产整合，做大做强上市公司，提升上市公司盈利能力。

2、符合有关环境保护法律和行政法规的规定

上市公司和二百永新均不属于高耗能、高污染行业，不存在违反国家有关环境保护法律和行政法规的规定的情形。本次交易拟置入商业物业资产不存在违反环境保护相关法律法规的情形。

因此，本次交易符合有关环境保护相关法律法规。

3、符合有关土地管理法律和行政法规的规定

本次交易标的资产拥有的土地使用权均取得了土地主管部门签发的《上海市房地产权证》或《不动产权证书》，土地获得手续合法、权属清晰。交易标的在生产经营过程中，遵守国家有关土地管理方面的法律、法规和规章，没有因违反土地方面的法律、法规和规章而受到处罚的情形。

因此，本次交易涉及的土地及用地相关事项符合土地管理法律法规的规定。

4、符合有关反垄断法律和行政法规的规定

本次交易完成后，益民集团从事的各项生产经营业务不构成垄断行为，本次交易不存在违反《中华人民共和国反垄断法》和其他反垄断行政法规的相关规定的情形。

因此，本次交易符合有关反垄断的法律和行政法规的规定。

(二) 本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次重组不会导致上市公司不符合股票上市条件。根据目前上市公司股东所持股份的情况，本次重组完成后，益民集团的股本总额超过四亿元，社会公众股东持股比例不低于 10%，公司股权分布仍满足《公司法》、《证券法》及《上市规则》等法律法规及其他规范性文件规定的股票上市条件。

(三) 本次交易定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由益民集团董事会提出方案，并聘请具有证券从业资格的中介机构依据有关规定出具审计、评估、独立财务顾问意见、法律顾问意见等相关报告。

本次交易购买资产的最终交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构以评估基准日出具的、经有权单位备案的资产评估报告中载明的标的资产评估值为依据，由交易双方协商确定，定价合法、公允，没有损害上市公司及股东利益。

益民集团独立董事关注了本次交易价格的公允性，对本次交易方案提交董事会表决前进行了事前认可，同时就本次交易发表了独立意见，对本次交易的公平性予以认可。

因此，本次交易定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

(四) 本次交易标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易标的资产为二百永新之 100%股权及拟置入商业物业资产，交易对方已依法履行全部出资义务，二百永新注册资本出资充实。交易对方合法拥有二百永新之 100%股权及拟置入商业物业资产产权，该等资产权属清晰，不存在限

制或者禁止转让的情形，不存在其他抵押/质押、权利担保或其它受限制的情形，资产过户或者转移不存在法律障碍。本次交易不存在相关债权债务的处理。交易对方已出具了《关于标的资产权利完整性的声明与承诺》。

因此，本次交易标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易前，益民集团经过多年的发展，已经形成了商业批发零售和商业物业租赁两个主要业务板块。主要产品涉及到内衣、黄金珠宝、照相器材、床上用品、物业租赁、典当、酒店餐饮旅游等多个产业。

本次交易收购的标的公司二百永新主营业务为商业物业租赁，主要资产为位于上海市淮海中路商圈核心地段的永新大厦负二层至五层；本次交易拟置入商业物业资产为位于淮海中路商圈核心地段的淮海中路 811-841 号全幢商业物业资产。

本次交易将显著提升益民集团在上海市淮海中路商圈商业物业租赁业务领域竞争实力，有利于益民集团整合淮海中路商圈优质资源，打造淮海中路商圈消费品牌，整体提升上市公司盈利能力，提高上市公司资产质量和持续经营能力。

因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，益民集团已经按照有关法律法规的规定建立了规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，做到了业务独立、资产独立、财务独立、人员独立、机构独立。

本次交易完成后，益民集团控股股东和实际控制人不会发生变更，益民集团仍将在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方继续保持独立，并按照上市公司相关规定严格执行。

因此，本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，益民集团已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》及其他有关法律法规的要求，建立了完善的法人治理结构，规范公司运作，同时加强信息披露工作。益民集团先后制订了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《信息披露管理制度》等。

本次交易不会导致上市公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大变动，也不会涉及上市公司重大经营决策规则与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。本次交易完成后，公司将根据发行股份的结果修改公司章程的相关条款。公司仍将严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

因此，本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。

二、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的规定

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

本次交易前，益民集团经过多年的发展，已经形成了商业批发零售和商业物业租赁两个主要业务板块。主要产品涉及到内衣、黄金珠宝、照相器材、床上用品、物业租赁、典当、酒店餐饮旅游等多个产业。

本次交易收购的标的公司二百永新主营业务为商业物业租赁，主要资产为位于上海市淮海中路商圈核心地段的永新大厦负二层至五层；本次交易拟置入商业物业资产为位于淮海中路商圈核心地段的淮海中路 811-841 号全幢商业物业资

产。上述资产完成整合后，将显著提升益民集团在上海市淮海中路商圈商业物业租赁业务领域竞争实力。

因此，本次交易有利于改善上市公司资产质量、改善上市公司财务状况，提升上市公司的盈利能力以及可持续发展能力，有利于保护上市公司全体股东的利益。

（二）本次交易有利于上市公司减少关联交易、避免同业竞争、增强独立性

1、对上市公司关联交易的影响

本次交易前，上市公司已依照《公司法》、《证券法》及中国证监会的相关要求，制定了关联交易的相关规定，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、关联交易的披露等均制定了相关规定并严格执行，日常关联交易按照市场原则进行。与此同时，上市公司监事会、独立董事能够依据法律法规及公司章程的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照相关法律、法规及公司章程的规定，进一步完善和细化关联交易管理制度，减少和规范关联交易。对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，上市公司将继续严格按照相关法律、法规及上市公司章程的要求履行关联交易的决策程序，遵循公开、公平、公正的原则，确保不损害上市公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。为减少和规范交易完成后上市公司关联交易，维护上市公司及非关联股东合法权益，上市公司控股股东及本次交易对方出具了进一步关于规范关联交易的承诺，详情请参见本报告书“第十一节同业竞争与关联交易/二、关联交易”的相关内容。相关各方将切实履行承诺事项，上市公司的关联交易将公允、合理，不会损害上市公司及其全体股东的利益。

因此，本次交易完成后，上市公司将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易完成后的关联交易，并按照有关

法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

2、对上市公司同业竞争的影响

本次交易前，上市公司及淮海集团均受黄浦区国资委实际控制，且上市公司及淮海集团均存在商业物业租赁业务，淮海集团不因本次交易而新增与上市公司的同类业务；本次交易后，淮海集团的部分商业物业租赁业务注入上市公司，将有助于黄浦区国资委下属企业在商业物业租赁业务板块的整合，在实质上减少上市公司与黄浦区国资委下属企业之间的同业竞争情况。

本次交易中，交易各方本着“产权清晰、转让无法律障碍、盈利能力较强”的原则选择拟注入的商业资产。淮海集团持有的其他商业资产因①因历史原因存在权属瑕疵等法律障碍，无法注入上市公司；②租金收入较市场价值偏低，盈利能力长期难以得到改善；③面积较小且分散，不具有商业整合价值等原因不符合注入上市公司的条件，不适合作为本次交易的标的资产。

截止至本报告书签署日，淮海集团已承诺将在本次重组取得中国证监会核准之日起五年内，通过现金收购或资产重组等方式逐步将符合条件的资产注入上市公司；对于盈利能力长期难以得到改善的物业，淮海集团将转让给独立第三方或变更经营范围；对于由于存在法律障碍而无法注入以及在五年内未能注入且未能向第三方转让的资产，将与上市公司协商对该等资产的托管事宜。

上市公司控股股东及淮海集团出具了进一步关于避免同业竞争的承诺，具体情况详见本报告书“第十一节同业竞争与关联交易/一、同业竞争”的相关内容。

3、对上市公司独立性的影响

本次交易完成后，二百永新将成为本公司的全资子公司，本次交易将保持相关标的资产的完整性，不会对上市公司人员、采购、生产、销售、知识产权等方面的独立性产生影响，有助于增强上市公司的独立性。

上市公司控股股东已出具《关于保持上市公司独立性的承诺函》，将切实维护上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性。

综上所述，本次交易有利于上市公司继续保持独立性。

（三）上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具了无保留意见审计报告

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对益民集团 2019 年度的财务会计报告进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZA11165 号）。

（四）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

益民集团及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

（五）本次发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易标的资产为二百永新之 100%股权及拟置入商业物业资产，交易对方已依法履行全部出资义务，二百永新注册资本出资充实。交易对方合法拥有二百永新之 100%股权及拟置入商业物业资产产权，该等资产权属清晰，不存在限制或者禁止转让的情形，不存在其他抵押/质押、权利担保或其它受限制的情形，资产过户或者转移不存在法律障碍。本次交易不存在相关债权债务的处理。交易对方已出具了《关于标的资产权利完整性的声明与承诺》。

因此，本次发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

三、本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见要求的说明

《重组管理办法》第四十四条规定：上市公司发行股份购买资产的，可以同时募集部分配套资金，其定价方式按照现行相关规定办理；上市公司发行股份购

买资产应当遵守本办法关于重大资产重组的规定，编制发行股份购买资产预案、发行股份购买资产报告书，并向中国证监会提出申请。

根据 2019 年 10 月 18 日证监会修订的《<重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》（以下简称“《适用意见 12 号》”）规定：上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100%的，一并由并购重组审核委员会予以审核；超过 100%的，一并由发行审核委员会予以审核。不属于发行股份购买资产项目配套融资的上市公司再融资，仍按现行规定办理。

上市公司拟在本次发行股份购买资产的同时拟向不超过 35 名投资者非公开发行股票、可转债募集配套资金不超过 50,400.00 万元，募集资金总额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格的 100%；本次募集配套资金发行股份的数量不超过公司本次发行前总股本的 30%，即不超过 316,208,121 股，应由并购重组审核委员会予以审核，符合上述规定。

四、本次募集配套资金符合《发行管理办法》第三十七条的规定

上市公司拟向不超过 35 名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金。发行对象须为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构投资者、信托公司、合格境外机构投资者以及其他合格的投资者等。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

本次募集配套资金方案尚待益民集团股东大会审议通过，符合《发行管理办法》第三十七条关于非公开发行股票的特定对象的规定。

五、本次募集配套资金《发行管理办法》第三十八条规定

（一）本次发行股份募集配套资金的定价基准日为本次非公开发行股票募集配套资金发行期的首日，发行价格不低于募集配套资金发行股份的定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%。

本次募集配套资金项下股份发行定价原则为询价发行，将在公司取得中国证监会关于本次发行的核准批文后，按照《证券发行管理办法》等相关规定，由公司董事会根据股东大会的授权与本次交易的独立财务顾问及主承销商根据市场询价的情况协商确定。如就募集配套资金金额或相应股票发行价格、数量等，相关法律法规或中国证监会等监管部门有新规定，公司可按新规定的要求对本次募集配套资金方案予以调整。在定价基准日至发行日期间，如公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照中国证监会和上交所的相关规则对发行价格进行相应调整。

综上，本次交易的发行价格符合《证券发行管理办法》第三十八条第（一）款之规定。

（二）本次非公开发行股份募集配套资金的认购方锁定期安排如下：发行股份募集配套资金之新增股份自发行结束之日起六个月内不得上市交易。本次重组的锁定期符合《证券发行管理办法》第三十八条第（二）款之规定。

（三）募集资金使用符合《发行管理办法》第三十八条第（三）项及第十条的规定。本次募集配套资金用于支付本次交易的现金对价、相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务，其中用于偿还债务金额不超过本次交易作价的25%，或者不超过募集配套资金总额的50%，符合《发行管理办法》第十条的规定。募集配套资金的用途详见“第七章非现金支付方式情况及募集配套资金情况”之“二、募集配套资金情况”之“（四）募集配套资金的用途”，不存在《发行管理办法》第十条规定不得投入的用途。

（四）本次交易完成前后，黄浦区国资委仍为上市公司实际控制人，未发生变化，符合《证券发行管理办法》第三十八条第（四）款之规定。

综上，本次交易符合《发行管理办法》第三十八条的规定。

六、上市公司不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

上市公司不存在《发行管理办法》第三十九条规定下列情形：

- (一) 本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- (二) 上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；
- (三) 上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；
- (四) 现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；
- (五) 上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；
- (六) 最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；
- (七) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

因此，本次交易不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

七、本次交易符合《非公开发行股票实施细则》及相关监管问答的要求

中国证监会 2020 年 2 月 14 日发布修订后的《非公开发行股票实施细则》规定：《发行管理办法》所称的“定价基准日”，是指计算发行底价的基准日。定价基准日为本次非公开发行股票发行期首日。上市公司应按不低于发行底价的价格发行股票。同日，中国证监会发布《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》规定：上市公司申请非公开发行股票的，拟发行的股份数量不得超过本次发行前总股本的 30%。

上市公司本次非公开发行股份、可转债募集配套资金定价基准日为发行期首日，且募集配套资金拟发行的股份数量不超过本次发行前上市公司总股本的 30%。

因此，本次交易符合《非公开发行股票实施细则》及相关监管问答的要求。

八、本次交易方案中发行可转换债券符合有关规定和政策的要求

2014年3月，国务院发布《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》（国发[2014]14号），明确了允许符合条件的企业发行优先股、定向发行可转换债券作为兼并重组支付方式。

2014年6月中国证监会修订发布《上市公司重大资产重组管理办法》，规定上市公司可以向特定对象发行可转换为股票的公司债券用于购买资产或者与其他公司合并。

2015年8月，中国证监会、财政部、国资委及银监会发布《关于鼓励上市公司兼并重组、现金分红及回购股份的通知》，鼓励上市公司兼并重组支付工具和融资方式创新，在现金支付、股份支付、资产置换等方式外，推出定向可转债作为并购支付工具。

2018年11月，中国证监会发布《证监会试点定向可转债并购支持上市公司发展》，鼓励上市公司在并购重组中定向发行可转换债券作为支付工具。试点公告认为：上市公司在并购重组中定向发行可转换债券作为支付工具，有利于增加并购交易谈判弹性，为交易提供更为灵活的利益博弈机制，有利于有效缓解上市公司现金压力及大股东股权稀释风险，丰富并购重组融资渠道。

综上所述，本次交易以发行可转换债券作为支付方式，符合《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于鼓励上市公司兼并重组、现金分红及回购股份的通知》、《证监会试点定向可转债并购支持上市公司发展》等相关规定和政策的要求。

九、证券服务机构对本次交易发表的结论性意见

（一）独立财务顾问意见

本次交易聘请了海通证券作为独立财务顾问。海通证券认为本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定。

（二）律师意见

本次交易聘请了锦天城作为法律顾问。锦天城律师认为本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定。

第九节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2019]第 ZA13317 号、信会师报字[2020]第 ZA11165 号审计报告，上市公司财务状况和经营成果如下：

（一）本次交易前上市公司财务状况分析

1、资产结构分析

2019 年及 2018 年末，上市公司资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2019-12-31		2018-12-31	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	74,753.32	23.50%	64,057.19	22.31%
交易性金融资产	838.90	0.26%	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	1,339.40	0.47%
应收账款	7,787.12	2.45%	7,895.31	2.75%
预付款项	1,108.53	0.35%	1,344.31	0.47%
其他应收款	4,007.06	1.26%	3,417.00	1.19%
存货	53,111.38	16.69%	57,987.88	20.20%
划分为持有待售的资产	60.00	0.02%	4,131.59	1.44%
其他流动资产	1,735.77	0.55%	1,134.83	0.40%
流动资产合计	143,402.08	45.07%	141,307.50	49.22%
非流动资产：				
发放贷款及垫款	11,735.01	3.69%	5,920.45	2.06%
可供出售金融资产	-	0.00%	27,690.93	9.65%
其他非流动金融资产	58,304.75	18.33%	-	0.00%
长期股权投资	83.66	0.03%	748.60	0.26%
投资性房地产	83,642.67	26.29%	87,682.04	30.54%
固定资产	17,010.38	5.35%	18,172.61	6.33%
在建工程	1,432.29	0.45%	604.79	0.21%
无形资产	1,194.17	0.38%	3,126.48	1.09%

项目	2019-12-31		2018-12-31	
	金额	占比	金额	占比
商誉	-	0.00%	390.30	0.14%
长期待摊费用	1,349.06	0.42%	1,428.80	0.50%
非流动资产合计	174,752.00	54.93%	145,764.99	50.78%
资产总计	318,154.08	100.00%	287,072.49	100.00%

报告期内，上市公司资产结构比较平稳，主要由非流动资产组成，2018年12月31日及2019年12月31日非流动资产占总资产比例分别为50.78%、54.93%，非流动资产占总资产的比例较高与上市公司的行业特点相适应。

上市公司资产主要由投资性房地产、货币资金、存货组成，2018年末与2019年末上述资产合计占资产总额的比例分别73.06%、66.48%，上述资产2019年末较2018年末无大幅变动。

上市公司2019年新增58,304.75万元其他非流动金融资产，主要系由于公司于2019年1月1日起执行新金融工具会计准则，对“上海德同益民消费产业股权投资基金中心（有限合伙）”的股权投资或对“上海新宇钟表集团有限公司”的股权投资或从“可供出售金融资产”重分类调整至“其他非流动金融资产”，并以公允价值计量；对“东方明珠”和对“耀皮玻璃”的股票投资或从“可供出售金融资产”重分类调整至“其他非流动金融资产”。

2、负债结构分析

2019年及2018年末，上市公司负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2019-12-31		2018-12-31	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
短期借款	41,000.00	61.22%	42,000.00	67.65%
应付账款	4,410.27	6.59%	5,073.22	8.17%
预收款项	2,193.66	3.28%	2,782.81	4.48%
应付职工薪酬	363.43	0.54%	253.53	0.41%
应交税费	2,220.28	3.32%	2,601.95	4.19%
其他应付款	8,836.14	13.19%	8,677.55	13.98%
流动负债合计	59,023.78	88.14%	61,389.05	98.88%
非流动负债：				

项目	2019-12-31		2018-12-31	
	金额	占比	金额	占比
长期应付款	151.91	0.23%	150.87	0.24%
递延所得税负债	7,793.89	11.64%	545.81	0.88%
非流动负债合计	7,945.79	11.86%	696.68	1.12%
负债合计	66,969.57	100.00%	62,085.73	100.00%

负债结构来看，报告期内上市公司的负债主要为流动负债，2018年12月31日及2019年12月31日的负债构成中流动负债占比分别为98.88%和88.14%。

上市公司负债主要由短期借款、其他应付款组成，报告期各期末上述负债合计占负债总额的比例分别81.63%、74.42%，上述负债2019年末较2018年末无大幅变动。

3、偿债能力分析

2019年度及2018年度，上市公司的偿债能力指标如下所示：

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
资产负债率	21.05%	21.63%
流动比率	2.43	2.30
速动比率	1.53	1.36

注：上述指标的计算公式如下：

- (1) 资产负债率=总负债/总资产
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

报告期内，上市公司资产负债率保持平稳，总体负债水平较低，流动比率及速动比率较高，偿债能力较强。

(二) 本次交易前上市公司经营成果讨论与分析

1、经营成果分析

2019年度及2018年度，上市公司的经营成果如下：

单位：万元

项目	2019年度	2018年度
营业总收入	149,379.67	149,812.96
减：营业成本	88,253.77	87,039.14

税金及附加	3,221.28	3,120.39
销售费用	27,299.97	26,868.55
管理费用	16,056.98	17,013.14
研发费用	443.65	-
财务费用	1,575.34	2,183.06
加：其他收益	243.75	217.68
投资净收益	1,615.40	1,753.25
公允价值变动净收益	2,864.30	-821.88
资产减值损失	-4,708.64	-799.84
信用减值损失	-689.73	-
资产处置收益	6.63	90.47
营业利润	11,860.40	14,028.37
加：营业外收入	610.37	1,301.42
减：营业外支出	489.21	298.78
利润总额	11,981.56	15,031.00
减：所得税	3,656.00	4,111.83
净利润	8,325.55	10,919.17
减：少数股东损益	-421.96	-31.24
归属于母公司所有者的净利润	8,747.52	10,950.42
非经常性损益	4,246.11	1,660.18
扣非后归属母公司所有者的净利润	4,501.41	9,290.24

2019 年度全年实现营业总收入 149,379.67 万元，较上年同期下降 0.29%，主要原因系内衣产品营业收入同比下滑 7.75%所致；2019 年度实现扣非后归属母公司所有者的净利润 4,501.41 万元，比上年同期减少 51.55%。扣非后归属母公司所有者的净利润下降原因包括公司 2019 年对滞销、停产产品计提 2,861.76 万元存货跌价损失、前期并购形成商誉减值 390.30 万元以及无形资产典当行特许经营权减值 1,456.57 万元。

2、营业收入分析

2019 年度及 2018 年度，上市公司的营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例
主营业务	138,777.08	94.04%	138,482.52	93.70%

其他业务	8,793.51	5.96%	9,309.32	6.30%
合计	147,570.59	100.00%	147,791.84	100.00%

报告期内，上市公司营业收入稳定，主营业务收入占比较高。

3、营业利润与净利润分析

2019 年度及 2018 年度，上市公司的营业利润和净利润情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业利润	11,860.40	14,028.37
净利润	8,325.55	10,919.17
归属于母公司所有者的净利润	8,747.52	10,950.42

2019 年度全年实现营业利润 11,860.40 万元，较上年同期下降 15.45%；实现归属于母公司的净利润 8,747.52 万元，同比下降 20.12%。主要系因为计提了 2,861.76 万元的存货跌价损失以及 1,456.57 万元的无形资产减值损失所致。

二、本次交易标的资产所在行业情况分析

（一）行业竞争格局和市场化程度，行业内主要企业及其市场份额，市场供求状况及变动原因，行业利润水平的变动趋势及变动原因等

1、行业竞争格局

零售行业是我国开发较早、市场化程度较高、竞争较为激烈的行业之一，目前行业整体市场集中度较低，没有垄断性的企业产生。

2、市场化程度

上海市有诸多商圈，代表性的商圈有：淮海中路商圈、南京东路商圈、静安寺商圈、陆家嘴商圈及徐家汇商圈等。每个商圈各具特色，市场化程度高。

3、行业内主要企业及其市场份额

目前上海范围内拥有成熟商圈商业物业运营项目的百货零售企业主要包括徐家汇、上海九百、百联股份及豫园股份，其 2019 年、2018 年经营情况如下表所示：

单位：万元

证券简称	营业收入		净利润	
	2019年	2018年	2019年	2018年
徐家汇	192,865.41	206,935.26	22,927.96	24,364.65
上海九百	7,423.28	7,083.28	9,898.63	9,859.22
百联股份	5,045,877.32	4,842,671.30	90,802.57	90,669.37
豫园股份	4,291,222.81	3,377,719.67	390,615.06	342,228.93

4、市场供求状况及变动原因

零售行业直接面对下游普通消费者，属于商品生产流通的最终环节。受益于国家经济的持续稳定发展以及政策的支持，我国居民收入稳步提升，消费能力逐步释放，消费者的品牌认知度及品牌产品需求逐步增长，是商圈业态持续增长的主要动力。

5、行业利润水平的变动趋势及变动原因

零售行业的销售利润率总体呈上升趋势，增长较为平稳，主要得益于零售行业的正常发展、管理模式的规范、销售价格的相对稳定。随着居民消费水平的持续提高，消费需求始终保持旺盛的状态，社会消费品零售增长。

近年来，由于行业竞争加剧以及电商行业的快速发展，零售行业的利润水平增长放缓。同时，地价的上涨、门店租金水平以及人工成本的上涨，抑制了零售行业利润空间。

(二) 影响行业发展的有利和不利因素

1、影响行业发展的有利因素

(1) 经济的持续增长、居民收入水平的快速提高

近年来，我国国内生产总值稳定增长。虽然近几年我国经济增长速度有所放缓，2019年GDP增长率下滑跌破7.79%，但是国内生产总值接近100万亿，我国经济仍然具备有保持平稳增长的良好基础。



数据来源：国家统计局

2019 年全国社会消费品零售总额突破 400,000 亿元。近年来虽然增速有所放缓，但仍保持稳定增长，消费对拉动国民经济具有重要作用。在“新常态”的经济体系下，我国经济面临重大改革，从投资拉动转向消费拉动成为必然趋势，同时将消费作为拉动经济增长最主要的长期稳定的杠杆一直是经济发展不懈追求的目标。



数据来源：国家统计局

城镇居民家庭人均可支配收入由2015年的31,195元增长到2019年的42,359元，年复合增长率6.31%。国民经济的持续、稳定增长促使城镇居民收入水平逐步提高，进而拉动城镇居民的消费性支出。未来几年，新型城镇化的核心是以人为本的城镇化，城镇人口将对社会消费零售业带来较强的推动力。



数据来源：国家统计局

（2）政府对消费推动经济增长、商业结构调整升级的重点扶持

在中国经济加快转型升级的大背景下，扩大内需已经成为国家经济发展的重要战略基点，十九大报告多次提及消费，包括“在中高端消费、创新引领、绿色低碳、共享经济、现代供应链、人力资本服务等领域培育新增长点、形成新动能”“完善促进消费的体制机制，增强消费对经济发展的基础性作用”“加快建立绿色生产和消费的法律制度和政策导向”。国内贸易对经济社会发展的基础性和先导性作用越来越突出，依靠促进消费的方式来拉动国民经济增长是大势所趋。

2016年，国务院出台了《国务院办公厅关于推动实体零售创新转型的意见》，对实体零售企业加快结构调整、创新发展方式、实现跨界融合、不断提升商品和服务的供给能力及效率作出部署。从调整商业结构、创新发展方式、促进跨界融合三个方面明确了创新转型的9项主要任务。调整商业结构方面，坚持盘活存量与优化增量、淘汰落后与培育新动能并举，推动实体零售调整区域结构、调整业

态结构、调整商品结构，满足居民消费结构升级需要。创新发展方式方面，鼓励企业创新经营机制、创新组织形式、创新服务体验，推动实体零售补短板、增优势，提高核心竞争力。促进跨界融合方面，促进线上线下融合，促进多领域协同，促进内外贸一体化，通过融合协同构建零售新格局。

2019年，国务院出台了《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案(2019年)》、《推动重点消费品更新升级 畅通资源循环利用实施方案(2019-2020年)》、《关于加快发展流通促进商业消费的意见》，从顺应消费变革和消费升级的趋势、引导电商培育新消费、拓宽生态产品线上线下销售渠道到调整电商零售，重磅推出了20条提振消费信心的政策措施。

2020年，为减轻新型冠状病毒引起的疫情对经济的影响，促进消费对经济增长的拉动作用，改善消费环境，2020年3月，经国务院批准，国家发展改革委、中央宣传部、文化和旅游部等23部门联合出台《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》，其中提出构建文旅多产业多领域融合互通的休闲消费体系，建设文化产业和旅游产业融合发展示范区。推动非物质文化遗产保护传承，打造具有中国文化特色的旅游购物场所。推动重点城市加快文化休闲街区、艺术街区、特色书店、剧场群、文化娱乐场所群等建设，发展集合多种业态的消费集聚区。

2、影响行业发展的不利因素

(1) 电子商务的冲击

2018年全国电子商务市场规模达到31.63万亿元，较2017年增长8.5%，电子商务面向的客户群体更广阔，不受时间空间限制，可以为消费者提供更多样化的选择，消费者通过网络买到想要的商品，购物时间与精力大为减少，电子商务凭借这些传统商业形态难以企及的优势，对传统百货业、零售业构成了巨大冲击。



数据来源：商务部 2011-2018 年《中国电子商务报告》

2019 年，网络零售持续稳健发展，成为拉动我国消费增长的重要动力。数据显示，2019 年，全国网上零售额达到 10.63 万亿，其中实物商品网上零售额达到 8.52 万亿，占社会消费品零售总额的比重为 20.70%。网络消费通过模式创新、渠道下沉、跨境电商等方式不断释放动能，形成了多个消费增长亮点。网络消费的逐步提升亦将对传统商业业态形成一定的冲击。



数据来源：中国互联网络信息中心（CNNIC）

新冠肺炎疫情爆发以来，政府采取一系列限制公共聚集活动的防疫措施，短期内餐饮、购物和娱乐等商业活动基本处于停滞状态，对商业地产运营产生一定的经营压力。同时，疫情期间，居民部分活动由线下转至线上，新的消费习惯或将对线下商业带来长期、不可逆的不利影响。

（2）其他业态的竞争

近年来，除了电子商务的兴起，购物中心、商业综合体等新兴零售业态异军突起，对传统商圈零售业态形成猛烈的冲击。以购物中心为例，与商圈零售业态相比，这种零售业态通常拥有更多的高端时尚品牌、更豪华美观的门店装修、更齐全的附属设施，且能为消费者提供全面的购物、休闲、娱乐、甚至教育服务，极大地满足消费者多样化需求，丰富其消费体验。因而，购物中心、商业综合体等新兴零售业态对商圈零售业态消费客流的分流作用十分明显。这些商业形态满足了商品流通的多样化需求以及消费者的不同偏好，也对商圈零售业态自身的完善与发展提出了更高要求。

（3）土地成本的上涨

不断上涨的地价成本对零售来说是严峻考验，地理位置优越，交通便利，营商环境良好，对于百货零售企业的经营与发展来说至关重要。土地资源属是不可再生资源，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。

（三）进入该行业的主要障碍

1、市场基础

百货零售商场是商业地产中的主要目标产品，商圈氛围作为市场基础的主要部分，形成该行业发展的重要壁垒。商圈对于百货零售商场的经营和发展至关重要。地理位置优越、交通便利、营商环境良好的物业能够极大地促进百货零售商场发展，并成为难以复制的核心竞争力。优质商圈的形成和成熟需要较长时间，受到城市商业规划、交通设施等众多配套因素的影响，属稀缺资源，将直接推高优质商业地产的出售和租赁价格。原有商圈通过多年的经营和发展已凝聚了大批忠实的客户群体，打造新的百货零售商场需要花费很大的经济代价和市场培育时间才能替代或消除商圈和选址的壁垒。

2、品牌壁垒

商圈品牌作为零售行业重要无形资产，是在长期经营过程中积累的信誉和口碑，承载了消费者对购物环境、服务质量的认可。拥有品牌优势的商圈通常在人流量、交通便利性、购物环境、品牌集中度、经营渠道方面更具备优势。随着居民消费水平的日益提高，消费者对商圈的交通便利性、购物环境、品牌集中度的要求日益提高。已有的享有高评价的商圈品牌可以吸引更多优质、忠诚的消费者，在与商户的合作中占主动地位，可以享受更稳定的收益。而对于市场新进入者，需要通过长时间的经营积累，才能够建立被消费者认可的品牌形象。

（四）行业技术水平及技术特点，经营模式，周期性，区域性或季节性特征等

1、技术水平及技术特点

商圈零售行业的特点决定了下属门店较多，需要由企业统一制定标准、引入层次接近的商户，打造商圈整体形象，为消费者提供多元化、全方位的消费体验。

2、经营模式

淮海中路商圈的商业物业经营模式主要系租赁模式。

3、周期性

零售行业的景气程度会受到宏观经济的影响，宏观经济的好坏会反映在GDP、居民收入水平等多方面指标，并影响居民消费水平，因此会存在一定的周期性。

4、区域性

由于我国各区域经济发展水平存在较大差异，我国零售行业区域发展不平衡。东部沿海及区域中心城市的零售业发展水平较高，竞争相对更加激烈。

此外，由于优质商业物业的稀缺性、品牌区域认知度、消费习惯差异等因素，零售行业具有较强的区域性。相对于外地企业，当地企业对区域消费者的消费习惯的更为了解，更具竞争优势。

5、季节性

百货零售行业具有较强的季节性特征。受到中国传统的风俗习惯影响，九月至次年二月为消费旺季，三月至八月为消费淡季。

（五）所处行业与上、下游行业之间的关联性，上、下游行发展状况对该行业及其发展前景的有利和不利影响

零售行业上游面对的是各类商品的供应商和经销商。上游各类消费产品大多处于充分竞争市场，对下游零售行业企业的正常经营不构成制约。对于部分高端消费品和奢侈品，供应商会根据零售企业的市场地位对商场的经营能力、规模提出一定的要求。从目前的行业现状来看，零售行业在于上游供应商的合作中有较强的话语权。

零售行业下游主要面对终端消费者。随着我国经济的发展，居民消费水平逐渐提高。消费对商品质量、对服务质量的要求逐渐增长，零售企业需要满足消费者的多样化需求，促进了零售业在业态、经营模式上的发展。

（六）针对交易标的的出口业务相关情况的说明

报告期内，二百永新无出口业务。

三、交易标的核心竞争力及行业地位

（一）二百永新的核心竞争力及行业地位

1、优质的物业资产

二百永新的核心资产为永新大厦负二层至五层，永新大厦地处黄浦区淮海中路核心商圈最繁华路段。淮海中路是上海市区最长的东西干道之一，也是上海最繁华的商业街之一，商业氛围浓郁，时尚百货、高档流行品牌商家、潮流地标云集，日均客流量大，商业聚集度高；区域周边有上海交通大学附属瑞金医院、上海市第一妇婴保健院、上海市徐汇区中心医院、中国银行、建设银行、上海银行、农业银行、新锦江大酒店、花园饭店、四季酒店等公共配套设施，商业、娱乐、餐饮齐全，市政配套完备。周边主要为商业、办公，环境优美。

永新大厦位于位于淮海中路近茂名南路，靠近陕西南路地铁站以及淮茂绿地，距上海市中心人民广场仅 3 公里，500 米范围内有轨交 1 号线、10 号线、12 号线、13 号线以及多路公交车，地理位置优越，交通便利，具有稀缺性和不可复制的特点。



数据来源：百度地图

2、长期稳定的合作伙伴

永新大厦负一层至五层目前的承租人为迅销（上海）商业有限公司，目前在永新大厦经营全球知名服饰品牌 UNIQLO 优衣库上海淮海路全球旗舰店。二百永新与承租人签订了长期租赁协议，多年来建立了稳定的合作关系，为公司发展提供了长期稳定的保障。

3、专业稳定的经营团队

二百永新拥有淮海路商圈物业租赁经验丰富的经营管理团队，专业和稳定的经营团队为企业长期稳步发展提供了坚实的保障。

（二）淮海中路 811-841 号商业物业资产的核心竞争力及行业地位

淮海中路 811-847 号商业物业资产地处黄浦区淮海中路核心商圈，区域周围有医院、酒店、商业银行等配套设施，餐饮、购物、娱乐齐全，市政配套完备，周边主要为商业、办公，环境适宜。物业资产位于陕西南路地铁站及淮海中路地铁站之间，人流较多，周边业态成熟，商业聚集度较好，500 米范围内有轨交 1 号线、10 号线、12 号线、13 号线以及多路公交车，地理位置优越，交通便利，具有稀缺性和不可复制的特点。



数据来源：百度地图

四、本次交易标的资产的财务状况及盈利能力分析

（一）财务状况分析

1、资产构成

报告期内，二百永新资产构成情况如下表所示：

单位：万元

	2020 年 5 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

流动资产：						
货币资金	6,575.84	42.71%	5,701.39	41.61%	4,135.09	33.54%
应收账款	859.04	5.59%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
预付款项	2.98	0.02%	29.68	0.22%	29.71	0.24%
其他应收款	4,540.23	29.47%	4,505.10	32.88%	4,555.58	36.95%
其他流动资产	70.92	0.46%	62.98	0.46%	68.69	0.56%
流动资产合计	12,049.01	78.24%	10,299.15	75.17%	8,789.07	71.29%
投资性房地产	3,196.06	20.76%	3,244.64	23.68%	3,361.22	27.26%
固定资产	17.50	0.11%	19.84	0.14%	24.98	0.20%
递延所得税资产	101.00	0.66%	98.67	0.72%	107.66	0.87%
其他非流动资产	36.03	0.23%	38.86	0.28%	45.64	0.37%
非流动资产合计	3,350.59	21.76%	3,402.01	24.83%	3,539.50	28.71%
资产总计	15,399.61	100.00%	13,701.16	100.00%	12,328.56	100.00%

2020年5月末、2019年年末及2018年年末，二百永新总资产分别为15,399.61万元、13,701.16万元和12,328.56万元。报告期内二百永新的资产总体规模保持稳定上升趋势，其主要流动资产包括货币资金及其他应收款，非流动资产主要为投资性房地产。

二百永新主要资产具体情况分析如下：

(1) 货币资金

单位：万元

项目	2020年5月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
货币资金	6,575.84	5,701.39	4,135.09
合计	6,575.84	5,701.39	4,135.09

2020年5月末、2019年年末及2018年年末，二百永新的货币资金占资产比例分别为42.71%、41.61%和33.54%，是二百永新流动资产的主要构成。

(2) 其他应收款

单位：万元

项目	2020年5月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	4,540.23	4,505.10	4,555.58
合计	4,540.23	4,505.10	4,555.58

2020年5月末、2019年年末及2018年年末，二百永新其他应收款余额分别为4,540.23万元、4,505.10万元和4,555.58万元。上述其他应收款系由于淮海集团对标的公司的资金占用导致的，截止至本报告书出具日，上述资金占用已解除。

2、负债构成

报告期内，二百永新负债构成情况如下表所示：

单位：万元

	2020年5月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
预收款项	27.87	0.90%	12.08	0.41%	12.08	0.41%
应付职工薪酬	36.44	1.17%	36.44	1.24%	35.91	1.23%
应交税费	826.29	26.53%	603.86	20.54%	398.28	13.64%
其他应付款	1,392.87	44.75%	1,392.50	47.37%	1,421.70	48.70%
流动负债合计	2,283.47	73.35%	2,044.89	69.56%	1,867.97	63.99%
非流动负债：						
长期应付职工薪酬	189.65	6.09%	204.83	6.97%	241.28	8.27%
递延收益	640.00	20.56%	690.00	23.47%	810.00	27.75%
非流动负债合计	829.65	26.65%	894.83	30.44%	1,051.28	36.01%
负债合计	3,113.11	100.00%	2,939.72	100.00%	2,919.25	100.00%

2020年5月末、2019年年末及2018年年末，二百永新总负债分别为3,113.11万元、2,939.72万元和2,919.25万元。报告期内二百永新的负债规模保持稳定，其主要流动负债包括其他应付款及应交税费，非流动负债主要为递延收益。

二百永新主要负债情况如下：

(1) 其他应付款

单位：万元

项目	2020年5月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
押金及保证金	1,392.50	1,392.50	1,392.50
其他	0.37	0.00	29.20
合计	1,392.87	1,392.50	1,421.70

2020年5月末、2019年年末及2018年年末，二百永新其他应付账款主要由押金及保证金组成，其余额分别为1,392.87万元、1,392.50万元和1,421.70万元。

(2) 应交税费

单位：万元

税费项目	2020年5月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	65.56	21.10	22.97
企业所得税	757.86	580.18	372.46
个人所得税	0.05	0.05	0.32
城市维护建设税	1.65	1.48	1.61
教育费附加	1.18	1.06	0.92
合计	826.29	603.86	398.28

(3) 递延收益

2013年3月，二百永新收到迅销(中国)商贸有限公司广告牌收入1,500万元，分12.5年摊销。因此，递延收益逐年减少120万元。

3、偿债能力分析

报告期内，二百永新的偿债能力指标如下：

项目	2020年5月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产负债率(%)	20.22	21.46	23.68
流动比率(倍)	5.28	5.04	4.71
速动比率(倍)	5.28	5.04	4.71
息税折旧摊销前利润(万元)	2,084.32	4,935.91	4,704.59
利息保障倍数	-	-	-

注：上述指标的计算公式如下：

(1) 资产负债率=总负债/总资产，下同

(2) 流动比率=流动资产/流动负债，下同

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债，下同

(4) 息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出额+折旧+摊销，下同

(5) 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润÷利息支出，下同。二百永新无利息支出，因此未计算利息保障倍数。

2020年5月末、2019年年末及2018年年末，二百永新资产负债率逐年下降，并且流动比率、速动比率保持稳定，偿债能力较强。

4、营运能力分析

报告期内，二百永新的营运能力指标如下：

项目	2020年1-5月	2019年度	2018年度
应收账款周转率（次）	12.21	-	-
总资产周转率（次）	0.15	0.41	0.48

注：上述指标的计算公式如下：

（1）应收账款周转率=营业收入（或年化营业收入）/应收账款平均额，下同。二百永新2019年末及2018年末均不存在应收账款，因此未计算应收账款周转率

（2）总资产周转率=营业收入（或年化营业收入）/总资产平均额，下同

二百永新2020年1-5月应收账款周转率变动较大主要系受疫情影响，客户延期缴纳租金所致。截至本报告书签署日，上述应收账款已收回。

（二）盈利能力分析

二百永新最近两年及一期的利润表如下：

单位：万元

项目	2020年1-5月		2019年度		2018年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
一、营业总收入	2,247.36	100.00%	5,272.49	100.00%	5,197.88	100.00%
其中：营业收入	2,247.36	100.00%	5,272.49	100.00%	5,197.88	100.00%
二、营业总成本	242.92	10.81%	591.50	11.22%	591.78	11.39%
其中：营业成本	121.58	5.41%	293.71	5.57%	293.15	5.64%
税金及附加	75.85	3.38%	197.39	3.74%	287.16	5.52%
销售费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
管理费用	60.05	2.67%	158.85	3.01%	177.11	3.41%
研发费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
财务费用	-14.56	-0.65%	-58.44	-1.11%	-165.64	-3.19%
其中：利息费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
利息收入	14.92	0.66%	58.84	1.12%	164.58	3.17%
加：其他收益	0.88	0.04%	2.50	0.05%	0.68	0.01%

投资收益	52.55	2.34%	128.77	2.44%	31.49	0.61%
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-24.47	-1.09%	0.01	0.00%	0.00	0.00%
资产减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	8.37	0.16%
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
三、营业利润	2,033.41	90.48%	4,812.27	91.27%	4,646.63	89.39%
加: 营业外收入	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
减: 营业外支出	0.00	0.00%	0.00	0.00%	63.99	1.23%
四、利润总额	2,033.41	90.48%	4,812.27	91.27%	4,582.64	88.16%
减: 所得税费用	508.35	22.62%	1,203.07	22.82%	1,077.57	20.73%
五、净利润	1,525.06	67.86%	3,609.20	68.45%	3,505.07	67.43%
归属于母公司股东的净利润	1,525.06	67.86%	3,609.20	68.45%	3,505.07	67.43%

1、营业收入分析

2020年1-5月、2019年度及2018年度，二百永新营业收入分别为2,247.36万元、5,272.49万元和5,197.88万元。二百永新主营业务为商业物业租赁，其与承租人迅销（上海）商业有限公司签订了长期租赁协议，因而营业收入主要由上述租赁合同产生。

2、经营成本

单位：万元

	2020年1-5月	2019年	2018年
房屋折旧	48.58	116.58	116.58
广告发布费	73.01	177.13	176.57
小计	121.58	293.71	293.15

二百永新的营业收入来源于自有商业物业租赁业务和相关LED广告位阵地租赁业务，故对应成本主要系房屋折旧和广告发布费。

广告发布费主要系二百永新从事LED广告位阵地租赁业务的过程中，应广告投放方的要求向第三方采购广告制作、设计、发布服务所致。

3、期间费用

(1) 管理费用

单位：万元

项目	2020年1-5月	2019年度	2018年度
职工工资	41.20	86.83	97.26
福利费	2.16	4.84	3.00
社会保险费	4.22	25.22	26.30
住房公积金	1.96	4.61	3.99
工会经费	0.99	2.02	1.82
业务招待费	-	-	0.40
折旧费	2.34	5.44	5.37
修理费	-	0.03	-
差旅费	0.01	0.05	0.08
邮电费	0.60	2.42	-
办公费	0.26	2.97	0.04
其他	6.31	24.41	38.84
合计	60.05	158.85	177.11

二百永新主要依赖公司相关业务人员对其自有商业物业进行租赁管理，其管理费用主要由职工工资、社会保险费、住房公积金等构成。

(2) 财务费用

单位：万元

项目	2020年1-5月	2019年度	2018年度
利息费用	-	-	-
减：利息收入	14.92	58.84	164.58
汇兑损益	-	-	-1.60
其他	0.36	0.40	0.54
合计	-14.56	-58.44	-165.64

报告期内，二百永新不存在对外借款的情形，财务费用主要系由二百永新为淮海提供 4,500 万元借款产生的利息收入构成。

3、主要利润来源分析

二百永新最近两年及一期的营业收入、营业成本及毛利情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020年1-5月	2019年度	2018年度
营业收入	2,247.36	5,272.49	5,197.88

项目	2020年1-5月	2019年度	2018年度
营业成本	121.58	293.71	293.15
毛利	2,125.78	4,978.78	4,904.72
毛利率	94.59%	94.43%	94.36%
营业利润	2,033.41	4,812.27	4,646.63
营业利润/营业收入	90.48%	91.27%	89.39%

报告期内，二百永新的毛利率较高，系因二百永新为商业物业运营公司，不存在传统的原材料采购。

（三）现金流量分析

报告期内，二百永新最近两年及一期现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-5月	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	840.32	3,688.53	3,444.26
投资活动产生的现金流量净额	34.13	134.84	-4,477.83
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	-2,257.07	0.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	1.60
现金及现金等价物净增加	874.45	1,566.30	-1,031.97

1、经营活动现金流量分析

报告期内，二百永新经营活动产生的现金流量主要是销售商品、提供劳务收到的现金。2020年1-5月、2019年度及2018年度销售商品、提供劳务收到的现金与同期营业收入的比例分别达到63.28%、109.06%及104.39%，两者具有一定的相关性，表明公司经营活动回款情况正常，营业收入增长转化为现金的能力较强。报告期内，二百永新经营活动产生的现金流量较为充裕，报告期内累计产生经营活动现金流量净额为7,973.11万元。

2、投资活动现金流量分析

2020年1-5月、2019年度及2018年度，二百永新投资活动产生的现金流量净额分别为34.13万元、134.84万元及-4,477.83万元。主要系由于二百永新于2018年度向淮海集团提供4,500万元的借款，并收取合理的利息收入。

3、筹资活动现金流量分析

2020年1-5月、2019年度及2018年度，二百永新筹资活动产生的现金流量净额分别为0万元、-2,257.07万元、0.00万元。报告期内，二百永新筹资活动现金流出主要为报告期内二百永新持续进行股利分配所致。

五、本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

（一）上市公司未来整合计划

本次交易完成后，二百永新将成为上市公司的全资子公司，未来二百永新将保持存续并由原管理团队管理。本次交易完成后，上市公司将从管理、品牌招商、财务管理等方面继续规范二百永新的经营管理，实现对二百永新的有效整合。

1、管理体系的整合

本次交易完成后，上市公司将指导标的公司完善治理结构，加强规范化管理，以确保企业发展战略及经营规划的顺利实施。同时，上市公司将进一步加强管理，并按照信息化、扁平化、专业化的原则建立有效的战略管控机制，确保对标的公司重大事项的决策权，继续保持二百永新的管理团队、业务团队，以保持其经营管理的稳定性。

2、品牌资源的整合

本次交易完成后，上市公司将进行统一管理，充分利用自身的资源、经验和品牌优势，为标的资产提供固定、知名的长期合作租户以及可复制的高效管理运营经验；同时，标的资产也将通过积极吸附并导入客流，提高上市公司的知名度和影响力，达到资源的优化配置。

3、财务管理的整合

本次交易完成后，上市公司将构建统一的财务管理体系，把自身规范、成熟的上市公司内部控制体系和财务管理体系引入到标的资产的经营管理中，按照标的资产自身业务模式特点和财务环境特点，因地制宜地在内部控制体系建设、财务人员设置等方面协助标的资产搭建符合上市公司标准的财务管理体系。

（二）上市公司未来发展规划

上海市作为全国乃至全球商业领域的商业龙头，不断吸引资金与人力向服务业聚拢。特别是《上海市商业网点布局规划（2014—2020年）》中明确规划的以淮海中路商业中心等为代表的市级商业中心，吸引众多国内外有实力的知名企业、大型跨国企业入驻办公，并且配以特色商业街区、大型百货商场及购物中心为主的零售业态，已成为极具代表性的顶级中央商务区以及极具活力的经济商圈，足以媲美美国纽约第五大道、法国巴黎香榭丽舍大道、北京王府井大街。

公司始终坚持推进淮海中路商圈商业结构调整以及“上海四大品牌”，打造淮海中路商圈的消费品牌形象，并通过积极引入国内外知名品牌，提升消费体验。同时公司亦在产业结构、经营模式等方面积极探索转型方向，通过拓宽经营渠道，提升经营管理水平，优化招商布局，改进招商模式，创建以人为本、和谐共赢的经营理念，提供淮海中路商圈核心竞争力，以此实现加快发展、做大做强主业的经营目标，来巩固公司在淮海中路商圈商业物业租赁行业中的主导地位。

未来，公司将持续关注行业市场变化，紧跟区域经济发展的新形势，主动适应市场需求，以规模和效益双提升为中心，以顾客需求为导向，积极改进招商招租模式，夯实安商留商工作；稳步实施淮海中路商圈功能调整战略，积极发展，提质增效，加强公司在淮海中路商圈的竞争优势，保持公司业务的健康活力。具体措施如下：

1、顺应“上海购物”品牌优化的战略部署

本次交易完成后，上市公司将继续响应《全力打响“上海购物”品牌加快国际消费城市建设三年行动计划（2018-2020年）》的号召，积极配合落实新消费引领、商业地标重塑、老字号重振、消费品牌集聚、消费名片擦亮、会商旅文体联动、消费总动员、消费环境优化等八个专项行动，抓住重塑“百年淮海路”的机遇，提升上市公司综合实力、品牌形象和国际化影响力。

2、发挥规模效应，提升物业价值

本次交易完成后，上市公司在淮海中路及周边地区的自有物业资产将达到约11.5万平方米，上市公司将在淮海中路核心商圈形成规模化、立体化、多样化的商业物业体系，通过整体化的市场营销、主题活动、互动展示等方式积极集客引流，升级商业物业租赁需求，提升商业物业租赁价值，增强上市公司的盈利能力和市场竞争力，从而进一步巩固上市公司在淮海路核心商圈的核心地位。

本次交易完成后，上市公司的商业物业资产规模与质量将进一步提升，公司将充分运用对淮海路商圈物业经营管理的丰富经验，加强核心优质资源整合，充分发挥规模效应，提升上市公司盈利水平。

另一方面，本次交易前上市公司的商业物业租赁业务中有很大部分以小规模的散租物业形式，通过本次交易置入的二百永新能够大幅加强上市公司的整体出租业务，为公司提供更加稳定的现金流保障，进而提升公司的抗风险能力。

3、深化资源整合，积极发挥协同效应

本次交易完成后，公司将按照统一管理、特色经营、优势互补、个性发展的方向，优化内部资源配置，推动管理、品牌等各经营要素与公司的全面协同，发挥标的公司在商业物业经营和管理方面的优势和特色，促进协同效应的发挥，提升公司的经营质量和效益。

4、加强人才培养，储备人力资本

公司将继续重视人力资本的积累和强化，进一步完善人才培养体系，加强全员培训并对干部进行专项培养，建立公开、公平、公正的员工价值贡献评价体系，构建人才激励机制，为公司未来规模化发展提供充裕的人力资源保障。

六、本次交易对上市公司财务指标及非财务指标的影响

(一) 本次交易对上市公司主要财务指标和非财务指标的影响

1、本次交易前后资产结构分析

本次交易购买资产完成前后，上市公司主要资产项目构成及变动情况如下：

单位：万元

	2020年5月31日			2019年末		
	交易前	交易后 (备考)	增长率	交易前	交易后 (备考)	增长率
流动资产：						
货币资金	29,210.51	35,786.34	22.51%	74,753.32	80,454.71	7.63%
交易性金融资产	59,443.14	59,443.14	0.00%	838.90	838.90	0.00%
应收账款	8,136.15	9,431.38	15.92%	7,787.12	7,787.12	0.00%
预付款项	1,201.36	1,204.34	0.25%	1,108.53	1,138.22	2.68%
其他应收款	4,045.51	8,585.74	112.23%	4,007.06	8,512.15	112.43%
存货	42,060.87	42,060.87	0.00%	53,111.38	53,111.38	0.00%
持有待售资产	60.00	60.00	0.00%	60.00	60.00	0.00%
其他流动资产	1,655.74	1,726.66	4.28%	1,735.77	1,798.75	3.63%
流动资产合计	145,813.27	158,298.48	8.56%	143,402.08	153,701.23	7.18%
非流动资产：						
发放贷款及垫款	11,447.02	11,447.02	0.00%	11,735.01	11,735.01	0.00%
长期股权投资	50.70	50.70	0.00%	83.66	83.66	0.00%
其他非流动金融资产	58,187.73	58,187.73	0.00%	58,304.75	58,304.75	0.00%
投资性房地产	81,959.60	200,626.98	144.79%	83,642.67	197,455.69	136.07%
固定资产	16,558.26	16,575.76	0.11%	17,010.38	17,030.22	0.12%
在建工程	1,737.93	1,737.93	0.00%	1,432.29	1,432.29	0.00%
无形资产	1,185.89	1,185.89	0.00%	1,194.17	1,194.17	0.00%
长期待摊费用	1,162.13	1,162.13	0.00%	1,349.06	1,349.06	0.00%
递延所得税资产	0.00	101.00	-	0.00	98.67	-
其他非流动资产	0.00	36.03	-	0.00	38.86	-
非流动资产合计	172,289.25	291,111.16	68.97%	174,752.00	288,722.38	65.22%
资产总计	318,102.53	449,409.64	41.28%	318,154.08	442,423.61	39.06%

本次交易购买资产完成前后，截止2020年5月31日、2019年末上市公司总资产分别增长41.28%和39.06%；其中流动资产分别增长8.56%和7.18%，非流动资产分别增长68.97%和65.22%。由此可见，本次交易购买资产完成前后上

市公司资产和整体实力得到大幅增强。

2、本次交易前后负债结构分析

本次交易购买资产完成前后，上市公司主要负债项目构成及变动情况如下：

单位：万元

	2020年5月31日			2019年末		
	交易前	交易后 (备考)	增长率	交易前	交易后 (备考)	增长率
流动负债：						
短期借款	40,000.00	40,000.00	0.00%	41,000.00	41,000.00	0.00%
应付账款	5,505.24	5,505.24	0.00%	4,410.27	4,410.27	0.00%
预收款项	1,155.85	1,202.48	4.03%	2,193.66	2,205.74	0.55%
应付职工薪酬	14.69	51.14	248.13%	363.43	399.88	10.03%
应交税费	2,442.91	3,269.20	33.82%	2,220.28	2,824.14	27.20%
其他应付款	12,672.24	15,068.86	18.91%	8,836.14	11,059.16	25.16%
其他流动负债	0.00	0.00	-	0.00	0.00	-
流动负债合计	61,790.93	65,096.91	5.35%	59,023.78	61,899.19	4.87%
非流动负债：						
应付债券	0.00	42,086.76	-	0.00	39,957.04	-
长期应付款	151.91	151.91	0.00%	151.91	151.91	0.00%
长期应付职工薪酬	0.00	189.65	-	0.00	204.83	-
递延收益	0.00	640.00	-	0.00	690.00	-
递延所得税负债	7,898.46	23,946.04	203.17%	7,793.89	24,053.73	208.62%
其他非流动负债	0.00	0.00	-	0.00	0.00	-
非流动负债合计	8,050.37	67,014.35	732.44%	7,945.79	65,057.51	718.77%
负债合计	69,841.29	132,111.26	89.16%	66,969.57	126,956.70	89.57%

本次交易购买资产完成前后，截止2020年5月31日、2019年末上市公司总负债分别增长89.16%和89.57%；其中流动负债分别增长5.35%和4.87%，非流动负债分别增长732.44%和718.77%。负债规模的增长主要系本次交易公司发行可转债作为支付方式所致，上市公司2020年5月31日资产负债率29.40%，处于合理水平。

3、本次交易前后财务安全性分析

本次交易购买资产完成前后，上市公司偿债能力指标情况如下：

偿债能力指标	2020年5月31日		2019年末	
	交易前	交易后 (备考)	交易前	交易后 (备考)
流动比率(倍)	2.36	2.43	2.43	2.48
速动比率(倍)	1.66	1.77	1.51	1.61
资产负债率	21.96%	29.40%	21.05%	28.70%

注1: 资产负债率=负债合计/资产总计;

注2: 流动比率=流动资产/流动负债;

注3: 速动比率=(流动资产-存货-预付账款)/流动负债。

本次交易购买资产完成前后,上市公司2020年5月31日、2019年12月31日流动比率、速动比率均有所提升,处于合理水平;上市公司资产负债率上升,主要系本次交易公司发行可转债作为支付方式所致。

本次交易购买资产完成后,上市公司2020年5月31日资产负债率29.40%,处于合理水平。

截至2019年12月31日,同行业可比上市公司的偿债能力情况如下:

证券代码	证券简称	资产负债率(%)	流动比率(倍)	速动比率(倍)
600891.SH	*ST秋林	214.63	0.46	0.31
600306.SH	*ST商城	105.90	0.07	0.03
600821.SH	*ST劝业	99.07	0.03	0.03
600280.SH	*ST中商	94.26	0.74	0.21
000679.SZ	*ST友谊	85.02	1.02	0.05
600778.SH	友好集团	81.20	0.47	0.29
600697.SH	欧亚集团	74.29	0.39	0.16
600858.SH	银座股份	70.50	0.41	0.29
600693.SH	东百集团	67.92	1.36	0.41
603101.SH	汇嘉时代	63.78	0.34	0.23
600785.SH	新华百货	62.92	0.63	0.43
601366.SH	利群股份	61.09	0.61	0.29
000501.SZ	鄂武商A	59.70	0.52	0.23
600774.SH	汉商集团	55.54	0.26	0.25
600857.SH	宁波中百	53.18	4.05	3.51
600828.SH	茂业商业	59.20	0.53	0.45
600729.SH	重庆百货	57.37	1.10	0.77
000417.SZ	合肥百货	56.27	0.93	0.59

证券代码	证券简称	资产负债率(%)	流动比率(倍)	速动比率(倍)
600738.SH	兰州民百	57.03	1.44	0.53
002419.SZ	天虹股份	58.19	1.01	0.92
002277.SZ	友阿股份	52.77	0.83	0.31
000785.SZ	居然之家	52.28	0.82	0.80
600694.SH	大商股份	51.09	1.48	1.02
600712.SH	南宁百货	45.85	0.59	0.46
600859.SH	王府井	49.95	1.31	1.19
000564.SZ	供销大集	41.87	1.65	1.32
000882.SZ	华联股份	40.96	1.45	1.21
603123.SH	翠微股份	39.86	1.26	1.19
000715.SZ	中兴商业	35.51	1.75	1.63
600814.SH	杭州解百	37.86	1.75	1.73
000419.SZ	通程控股	37.44	1.44	1.25
002187.SZ	广百股份	35.48	1.55	1.43
600628.SH	新世界	34.32	1.19	1.11
601086.SH	国芳集团	34.42	1.26	1.14
600723.SH	首商股份	34.20	2.24	1.96
600682.SH	南京新百	29.62	1.37	1.28
601010.SH	文峰股份	27.83	1.02	0.63
600865.SH	百大集团	15.74	4.14	4.14
002561.SZ	徐家汇	15.34	4.85	4.80
600838.SH	上海九百	7.84	7.66	7.33
中位值		52.77	1.10	0.77
平均值		55.57	1.43	1.16
上市公司备考		29.40	2.43	1.77

如上表所示，截至 2019 年 12 月 31 日，公司备考流动比率、速动比率高于同行业平均水平，资产流动性较好；资产负债率远低于同行业平均水平。

综上所述，本次交易未对上市公司的财务安全性产生重大影响，本次交易购买资产完成后，上市公司财务安全性良好。

4、交易前后营运能力分析

本次交易购买资产完成前后，上市公司营运能力指标情况如下：

营运能力指标	2020 年 1-5 月		2019 年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
		(备考)		(备考)

营运能力指标	2020年1-5月		2019年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
		(备考)		(备考)
总资产周转率(次)	0.16	0.12	0.49	0.43
应收账款周转率(次)	6.34	6.25	18.82	19.87
存货周转率(次)	0.71	0.75	1.59	1.66

注1: 应收账款周转率=当期营业收入/[(期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值) /2]

注2: 总资产周转率=当期营业收入/[(期初总资产账面价值+期末总资产账面价值) /2]

注3: 存货周转率=当期营业成本/[(期初存货账面价值+期末存货账面价值) /2]

注4: 2020年周转率为1-5月数据计算

本次交易购买资产完成前后, 2020年1-5月上市公司存货周转率由0.71上升至0.75; 总资产周转率由0.16下降至0.12, 应收账款周转率由6.34下降至6.25。交易完成后上市公司营运能力相对保持稳定。

5、本次交易前后营业收入、净利润分析

本次交易购买资产完成前后, 上市公司营业收入、净利润等项目构成及变动情况如下:

单位: 万元

	2020年1-5月			2019年度		
	交易前	交易后 (备考)	增长率	交易前	交易后 (备考)	增长率
营业总收入	51,460.37	54,781.35	6.45%	149,379.67	157,628.47	5.52%
其中: 营业收入	50,511.44	53,832.43	6.57%	147,570.59	155,819.38	5.59%
利息收入	948.93	948.93	0.00%	1,809.09	1,809.09	0.00%
营业总成本	51,581.52	54,247.04	5.17%	136,850.99	143,194.33	4.64%
其中: 营业成本	33,930.19	35,548.24	4.77%	88,253.77	92,064.71	4.32%
税金及附加	1,170.36	1,380.95	17.99%	3,221.28	3,792.20	17.72%
销售费用	9,826.11	9,826.11	0.00%	27,299.97	27,299.97	0.00%
管理费用	5,882.04	5,974.30	1.57%	16,056.98	16,325.25	1.67%
研发费用	116.43	116.43	0.00%	443.65	443.65	0.00%
财务费用	656.39	1,401.01	113.44%	1,575.34	3,268.54	107.48%
其中: 利息费用	679.11	1,438.30	111.79%	1,765.20	3,516.84	99.23%
利息收入	66.51	81.43	22.44%	326.81	385.65	18.00%

	2020年1-5月			2019年度		
	交易前	交易后 (备考)	增长率	交易前	交易后 (备考)	增长率
加：其他收益	47.23	48.12	1.87%	243.75	246.25	1.02%
投资收益	431.89	484.44	12.17%	1,615.40	1,744.17	7.97%
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	-32.97	-32.97	0.00%	-593.97	-593.97	0.00%
公允价值变动收益	519.74	519.74	0.00%	2,864.30	2,864.30	0.00%
信用减值损失（损失以 “-”号填列）	-266.99	-295.13	10.54%	-689.73	-689.72	0.00%
资产减值损失（损失以 “-”号填列）	0.15	0.15	0.00%	-4,708.64	-4,708.64	0.00%
资产处置收益	0.18	0.18	0.00%	6.63	6.63	0.00%
营业利润	611.04	1,291.81	111.41%	11,860.40	13,897.13	17.17%
加：营业外收入	104.62	104.62	0.00%	610.37	610.37	0.00%
减：营业外支出	93.11	93.11	0.00%	489.21	489.21	0.00%
利润总额	622.55	1,303.32	109.35%	11,981.56	14,018.29	17.00%
减：所得税费用	910.76	1,076.92	18.24%	3,656.00	4,165.19	13.93%
净利润	-288.21	226.40	-	8,325.55	9,853.11	18.35%
归属于母公司所有者的 净利润	-353.94	160.66	-	8,747.52	10,275.07	17.46%
少数股东损益	65.73	65.73	0.00%	-421.96	-421.96	0.00%

本次交易购买资产完成后，2020年1-5月上市公司营业收入有所提高，营业利润及利润总额均大幅提高，净利润实现由负转正。2019年度上市公司营业收入、营业利润、利润总额及净利润均得到一定程度的提高。由此可见，本次交易购买资产完成后上市公司盈利规模提升。

6、本次交易前后盈利能力指标比较

本次交易购买资产完成前后，上市公司盈利能力指标情况如下：

	2020年1-5月		2019年度	
	交易前	交易后 (备考)	交易前	交易后 (备考)
毛利率	32.83%	33.97%	40.20%	40.92%
净利率	-0.56%	0.41%	5.57%	6.25%
基本每股收益（元/股）	-0.003	0.001	0.08	0.08

注1：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

注2：净利率=净利润/营业总收入；

注 3：基本每股收益=归属于母公司股东的净利润/普通股加权平均数。

本次交易购买资产完成前后，2020 年 1-5 月上市公司毛利率由 32.83%上升至 33.97%，净利率由-0.56%上升至 0.41%，基本每股收益上升；2019 年度上市公司毛利率由 40.20%上升至 40.92%，净利率由 5.57%上升至 6.25%，基本每股收益维持 0.08 元/股不变。由此可见，本次交易购买资产完成后上市公司盈利能力和质量得到一定程度的提升。

（二）本次交易完成后上市公司在未来经营中的优劣势

1、主要优势

本次交易将置入二百永新 100%股权及淮海中路 811-841 号土地使用权及相关附属建筑物，标的资产主要优势为区位优势，具体内容详见本节“三、交易标的的核心竞争力及行业地位”。

2、主要劣势

标的资产所处的商业零售行业目前处于高强度的市场竞争格局。如果重组完成后公司不能利用自身的管理经验、招商优势等核心竞争力进一步巩固和提升现有市场地位，可能将面临丧失竞争优势的风险。具体风险提示详见本报告书“重大风险提示”中相关内容。

3、本次交易对上市公司未来资本性支出及融资计划的影响

本次交易完成后，公司暂无确定的重大资本性支出计划。若未来涉及重大资本性支出，公司将在符合法律法规要求的前提下，利用资本平台的融资功能，通过自有货币资金、股权再融资、债券融资、银行贷款等方式筹集所需资金，满足未来资本性支出的需要。

4、本次交易涉及的职工安置对上市公司的影响

本次交易不涉及职工安置。

5、本次交易成本及其对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，中介机构费用等按照市场公允收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

第十节 财务会计信息

一、二百永新财务会计信息

(一) 二百永新最近两年及一期简要资产负债表

单位：万元

项目	2020年5月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产	12,049.01	10,299.15	8,789.07
非流动资产	3,350.59	3,402.01	3,539.50
资产总计	15,399.61	13,701.16	12,328.56
流动负债	2,283.47	2,044.89	1,867.97
非流动负债	829.65	894.83	1,051.28
负债合计	3,113.11	2,939.72	2,919.25
归属于母公司所有者权益	12,286.50	10,761.44	9,409.31
所有者权益合计	12,286.50	10,761.44	9,409.31
负债和所有者权益总计	15,399.61	13,701.16	12,328.56

(二) 二百永新最近两年及一期简要利润表

单位：万元

项目	2020年1-5月	2019年度	2018年度
营业收入	2,247.36	5,272.49	5,197.88
营业总成本	242.92	591.50	591.78
营业利润	2,033.41	4,812.27	4,646.63
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	63.99
利润总额	2,033.41	4,812.27	4,582.64
减：所得税费用	508.35	1,203.07	1,077.57
净利润	1,525.06	3,609.20	3,505.07
归属于母公司所有者的净利润	1,525.06	3,609.20	3,505.07

(三) 二百永新最近两年及一期简要现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-5月	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	840.32	3,688.53	3,444.26
投资活动产生的现金流量净额	34.13	134.84	-4,477.83
筹资活动产生的现金流量净额	-	-2,257.07	-
汇率变动对现金	-	-	1.60

项目	2020年1-5月	2019年度	2018年度
现金及现金等价物净增加	874.45	1,566.30	-1,031.97

二、上市公司备考合并财务会计信息

(一) 上市公司最近一年一期简要备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年5月31日	2019年12月31日
流动资产	158,298.48	153,701.23
非流动资产	291,111.16	288,722.38
资产总计	449,409.64	442,423.61
流动负债	65,096.91	61,899.19
非流动负债	67,014.35	65,057.51
负债合计	132,111.26	126,956.70
归属于母公司股东权益	313,672.49	311,906.76
少数股东权益	3,625.89	3,560.15
股东权益合计	317,298.38	315,466.91
负债和股东权益总计	449,409.64	442,423.61

(二) 上市公司最近一年一期简要备考合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-5月	2019年度
营业总收入	54,781.35	157,628.47
营业总成本	54,247.04	143,194.33
营业利润	1,291.81	13,897.13
加：营业外收入	104.62	610.37
减：营业外支出	93.11	489.21
利润总额	1,303.32	14,018.29
减：所得税费用	1,076.92	4,165.19
净利润	226.40	9,853.11
归属于母公司股东的净利润	160.66	10,275.07
少数股东损益	65.73	-421.96

第十一节 同业竞争和关联交易

一、同业竞争

(一) 本次交易对上市公司同业竞争的影响

1、控股股东与上市公司同业竞争的情况

黄浦区国资委是根据上海市黄浦区人民政府授权，主管国有资产、集体资产管理的政府工作部门，其主要职责是“根据区政府授权，履行出资人职责，依法对经营性国有（集体）资产进行监督管理，维护出资人的权益，实现国有资产的保值增值，推动国有经济结构和布局的战略性调整”。作为政府工作部门，黄浦区国资委不干预企业日常经营，根据国资管理的相关规定履行出资人职责，向企业委派或推荐董事、监事。黄浦区国资委所出资的各企业在经济和经营管理上相互独立。

作为控股股东，黄浦区国资委通过行使股东权利履行职责，维护公司合法权益，不干预益民集团的日常经营。按照上市公司法人治理结构的有关要求，益民集团的董事会及经理层独立决策，对所有股东负责。

黄浦区国资委肩负政府赋予的国有资产监督管理职责，且不干预下属企业的日常经营，没有通过控制下属其他企业的经营而与上市公司进行业务竞争进而损害上市公司中小股东利益的动机。

2、淮海集团与上市公司同业竞争的情况

(1) 淮海集团及其下属一级子企业主营业务情况

序号	公司名称	级次	股权比例	主营业务
1	上海淮海商业（集团）有限公司	-	-	投资和租赁
2	上海淮海商业集团大世界文化运营有限公司	一级	100.00%	文化娱乐
3	上海新亚富丽华餐饮股份有限公司	一级	42.00%	餐饮
4	上海淮海企业发展有限公司	一级	100.00%	鞋业零售
5	上海巨鹿食品（集团）有限公司	一级	100.00%	食品零售
6	上海巨鹿副食品市场经营管理有限公	一级	100.00%	菜场管理

序号	公司名称	级次	股权比例	主营业务
	司			
7	上海正章宾馆用品服务有限公司	一级	80.00%	停业
8	上海淮海商业集团机场商业经营管理 有限公司	一级	100.00%	机场商业零售
9	设季荟（上海）投资管理有限公司	一级	100.00%	展览服务、物业管理
10	上海渥泰投资管理有限公司	一级	51.00%	停业
11	上海淮海商业集团置业发展有限公司	一级	100.00%	物业管理
12	上海药房股份有限公司	一级	57.00%	医药零售
13	上海市第一百货商店	一级	100.00%	商业物业租赁
14	上海二百永新有限公司	一级	68.00%	商业物业租赁
15	上海淮海青少年用品有限公司	一级	100.00%	商业物业租赁

（2）淮海集团商业资产同业竞争情况

淮海集团成立于 1996 年，根据上海市卢湾区人民政府出具的《卢湾区人民政府关于同意组建卢湾区商业国有资产经营公司的批复》（卢府（1996）16 号），淮海集团的职责是“负责对卢湾区商业国有资产进行管理和经营等工作”，因此，自设立之初，即在淮海路商圈管理部分国有商业物业资产。

本次交易前，上市公司及淮海集团均受黄浦区国资委实际控制，且上市公司及淮海集团均存在商业物业租赁业务，淮海集团不因本次交易而新增与上市公司的同类业务；本次交易后，淮海集团的部分商业物业租赁业务注入上市公司，将有助于黄浦区国资委下属企业在商业物业租赁业务板块的整合，在实质上减少上市公司与黄浦区国资委下属企业之间的同业竞争情况。

淮海集团体系内主要由淮海集团、上海市第一百货商店、二百永新、上海淮海青少年用品有限公司从事商业物业租赁业务；本次交易后，淮海集团成为上市公司股东，二百永新成为上市公司子公司，淮海集团仍管理除拟置入商业物业资产外的其他商业资产，依然存在部分商业物业租赁业务，与上市公司构成潜在同业竞争，主要情形如下：

1) 上海市第一百货商店管理淮海中路 901-909 号（单号）商业物业资产，但不具有该等资产所有权；

2) 上海淮海青少年用品有限公司管理淮海中路 775 号西楼部分商业物业资产，该等资产系第三方所有，上海淮海青少年用品有限公司不具有该等资产所有权；

3) 淮海集团持有淮海中路 566-576 号（双号）商业物业资产，目前对外出租，但该等资产中的部分因超出规划道路红线而无法办理产权证明，存在法律瑕疵；

4) 淮海集团管理的坐落于淮海中路 798-812 号（双号）、516-536 号（双号）商业物业资产，存在部分房产无法办理产权证明或仅具有使用权等情况。

本次交易中，交易各方本着“产权清晰、转让无法律障碍、盈利能力较强”的原则选择拟注入的商业资产。淮海集团持有的其他商业资产因①因历史原因存在权属瑕疵等法律障碍，无法注入上市公司；②租金收入较市场价值偏低，盈利能力长期难以得到改善；③面积较小且分散，不具有商业整合价值等原因不符合注入上市公司的条件，不适合作为本次交易的标的资产。

（二）避免同业竞争的承诺

1、黄浦区国资委出具承诺

为保护上市公司及中小股东的利益，就本次交易完成后同业竞争事宜，黄浦区国资委已作出承诺如下：

“1、我委及我委直接或间接控制的其他方不会利用我委对上市公司的控制关系进行损害上市公司及其中小股东、上市公司控股子公司合法权益的经营活动。

2、我委及我委直接或间接控制的其他方不会利用从上市公司或其控股子公司获取的信息从事或直接或间接参与上市公司或其控股子公司相竞争的业务。”

2、淮海集团出具承诺

针对上述同业竞争情形，淮海集团已出具《关于避免同业竞争的承诺函》。该承诺函确认：

“本公司直接或间接控制的其他方不会利用本公司对上市公司的持股关系进行损害上市公司及其中小股东、上市公司控股子公司合法权益的经营活动；本公司及本公司直接或间接控制的其他方不会利用从上市公司或其控股子公司获取的信息从事或直接或间接参与上市公司或其控股子公司相竞争的业务。

对淮海集团具有产权但未注入上市公司的物业，将在本次重组取得中国证监会核准之日起五年内，通过现金收购或资产重组等方式逐步将符合条件的资产注入上市公司；对于盈利能力长期难以得到改善的物业，淮海集团将转让给独立第三方或变更经营范围；对于由于存在法律障碍而无法注入以及在五年内未能注入且未能向第三方转让的资产，将与上市公司协商对该等资产的托管事宜。

淮海集团保证上述承诺在淮海集团受黄浦区国资委实际控制、益民集团在国内证券交易所上市且黄浦区国资委作为益民集团的控股股东和实际控制人期间持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，淮海集团承担因此给益民集团造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。”

二、关联交易

（一）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方中，淮海集团为上市公司实际控制人的全资子公司，第二百永新为淮海集团下属的全民所有制企业，故本次交易构成关联交易。在公司董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决，独立董事已对此发表独立意见。在股东大会审议相关议案时，关联股东亦将回避表决。

（二）标的公司的关联方及关联关系

1、二百永新控股股东、实际控制人情况

截至本报告书签署日，淮海集团直接持有二百永新 68%的股权，系标的公司控股股东，黄浦区国资委间接控制二百永新 100%股权，系标的公司实际控制人。基本情况详见“第四节交易标的基本情况”之“一、二百永新”之“（三）产权控制关系”之“1、产权关系”。

2、二百永新控股、参股公司

二百永新不存在控股、参股公司。

（三）标的公司的关联交易情况

报告期内，二百永新控股股东及其关联方与二百永新的业务往来情况如下：

1、往来款余额

单位：万元

项目	关联方	2020年5月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	淮海集团	4,521,58	4,500.00	4,500.00

报告期内，淮海集团向二百永新借款 4,500 万元，借款期限自 2018 年 9 月 28 日起至 2021 年 12 月 31 日，借款利率为 3%（年利率），按季结算利息。2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-5 月，二百永新确认利息收入分别为 31.49 万元、128.77 万元和 52.55 万元。

截至本报告书签署日，淮海集团已向二百永新完全清偿上述借款。本次交易完成后，不会新增关联方资金占用的情况。

2、关联租赁

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁用途	2020年1-5月租金	2019年度租金	2018年度租金
淮海集团	二百永新	办公场所	-	-	-

报告期内，淮海集团将其位于永新大厦的办公室出租给二百永新用作办公之用，主要系由于该办公场所靠近二百永新自有商业物业资产，便于二百永新进行经营管理活动，由于租赁面积较小，因此未计付租金。二百永新未来以市场租金价格水平租赁使用上述办公经营场所。

3、关联担保

截至2020年5月31日，二百永新正在履行的担保合同如下表所示：

序号	合同编号	担保人	债权人	债务人	担保金额	担保方式
1	2018年抵字第036号	二百永新	中国银行股份有限公司上海市卢湾支行	淮海集团	2亿元	沪房地卢字(2008)第002414号房产抵押

截至本报告书签署日，二百永新尚余对淮海集团合计9,000万元的银行贷款的担保责任尚未解除。

淮海集团已出具《解除抵押担保承诺函》：

“鉴于上海二百永新有限公司以其名下沪房地卢字(2008)第002414号《上海市房地产权证》所载不动产为本公司与中国银行股份有限公司上海市卢湾支行签署的《人民币借款合同》(2018年借字第036号)及其补充协议下人民币2亿元借款提供了抵押担保。本公司承诺，将于2020年8月5日前清偿前述抵押担保借款，并尽快办理抵押权注销登记相关手续。如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司承担因此给益民集团造成的一切损失。”

截至本报告书签署日，除上述情况外，二百永新不存在其他关联担保情况。

(四) 本次交易完成后上市公司的关联交易

本次交易完成后，上市公司2019年度、2020年1-5月备考报表中关联交易

情况相比备考前上市公司关联交易的汇总数的变化如下：

单位：万元

期间	类别	备考前汇总数		备考后汇总数	
		关联交易金额	占营业成本比例	关联交易金额	占营业成本比例
2019 年度	购买商品、接受劳务	1,331.90	1.51%	1,331.90	1.45%
2020 年 1-5 月	购买商品、接受劳务	654.33	1.93%	654.33	1.84%
期间	类别	关联交易金额	占营业收入比例	关联交易金额	占营业收入比例
2019 年	关联租赁（作为出租方）	661.52	0.44%	816.05	0.52%
2020 年 1-5 月	关联租赁（作为出租方）	338.67	0.66%	416.10	0.76%

上市公司备考报表中关联租赁收入占当期营业收入比例较低，但金额较备考前略有增加，主要系上市公司报告期内向淮海集团出租房屋形成租赁收入。本次交易完成后，淮海集团将成为上市公司持股 5%以上股东，关联方认定发生变化，上市公司与淮海集团在本次交易前正常开展的业务在备考报表中作关联交易认定所致。

本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业，以及其他关联方之间的日常交易，将按照一般市场经营规则进行，与其他同类产品或服务的客户同等对待。上市公司与关联方之间不可避免的关联交易，上市公司将履行适当的审批程序，遵照公开、公平、公正的市场原则进行，并参照上市公司同类产品客户销售价格、结算方式作为定价和结算的依据。

（五）减少及规范关联交易的承诺

1、黄浦区国资委出具承诺

针对可能发生的关联交易事项，黄浦区国资委已出具承诺：

“1、在上市公司今后经营活动中，我委及我委控制的实体将尽最大的努力减少或避免与上市公司之间不必要的关联交易；

2、若我委及/或我委控制的实体与上市公司发生无法避免的关联交易，则此种关联交易的条件必须按正常的商业行为准则进行，关联交易的定价政策遵循市场公平、公正、公开的原则，不要求上市公司给予任何优于一项市场公平交易中第三者给予的条件，也不接受上市公司给予任何优于一项市场公平交易中给予第三者的条件，以保证交易价格的公允性。若需要与该项交易具有关联关系的上市公司的股东及/或董事回避表决，我委将促成该等关联股东及/或董事回避表决。”

2、淮海集团出具承诺

淮海集团已出具承诺：

“1、在上市公司今后经营活动中，我公司及我公司控制的实体将尽最大的努力减少或避免与上市公司之间不必要的关联交易；

2、若我公司及/或我公司控制的实体与上市公司发生无法避免的关联交易，则此种关联交易的条件必须按正常的商业行为准则进行，关联交易的定价政策遵循市场公平、公正、公开的原则，不要求上市公司给予任何优于一项市场公平交易中第三者给予的条件，也不接受上市公司给予任何优于一项市场公平交易中给予第三者的条件，以保证交易价格的公允性。若需要与该项交易具有关联关系的上市公司的股东及/或董事回避表决，我公司将促成该等关联股东及/或董事回避表决。”

第十二节 风险因素

一、与本次交易相关的风险

(一) 本次交易的审批风险

截至本报告书签署日,本次交易尚需履行的主要授权、审批和备案程序包括:

- 1、本次交易涉及的资产评估报告取得国有资产监督管理部门备案;
- 2、本次交易取得国有资产监督管理部门批准;
- 3、本次交易经上市公司股东大会审议通过;
- 4、本次交易经中国证监会核准。

本次交易方案在取得有关主管部门的授权、审批和备案程序前,不得实施。本次交易能否取得上述授权、审批或备案、以及最终取得授权、审批或备案的时间均存在不确定性,提请投资者注意投资风险。

(二) 本次交易被暂停、中止或取消的风险

由于本次交易涉及向中国证监会等相关监管机构的申请审批工作,上述工作能否如期顺利完成可能对本次交易的时间进度产生重大影响。若本次交易过程中出现不可预知的重大影响事项,则本次交易可能将无法按期进行。

同时,尽管上市公司已经按照相关规定制定了保密措施,但在本次交易过程中,仍存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易等情况而致使本次交易被暂停、中止或取消的可能。

在本次交易审核过程中,交易各方可能需要根据监管机构的要求或因市场政策环境发生变化等原因不断完善交易方案,如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致,则本次交易存在取消的可能,提请投资者注意相关风险。

(三) 募集配套资金未能实施或者募集金额低于预期的风险

本次上市公司拟向不超过 35 名符合条件的特定投资者非公开发行股份、可转换债券募集配套资金不超过 50,400.00 万元,拟用于支付本次交易的现金对价、

相关交易税费以及中介机构费用和偿还上市公司债务。本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否或是否足额募集不影响本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产交易的实施。

受股票市场波动及监管审核等因素的影响，募集配套资金能否顺利实施存在不确定性。若本次募集配套资金未获实施或虽获准实施但不足以支付本次交易中的现金对价及交易相关税费，上市公司将通过自筹或其他方式满足该部分资金需求，可能会给公司带来一定的财务风险和融资风险。提请投资者注意相关风险。

（四）标的资产的估值风险

资产基础法评估后的二百永新股东全部权益价值为 87,302.58 万元，相对于二百永新账面净资产 12,286.50 万元，增值额为 75,016.08 万元，增值率为 610.56%，经交易各方友好协商，拟确定二百永新 100%股权交易对价为 87,302.58 万元。选取收益法对拟置入商业物业资产的股东全部权益进行评估，收益法评估后的拟置入商业物业资产价值为 51,281.00 万元，相对于拟置入商业物业资产账面值 7,549.86 万元，增值额为 43,731.14 万元，增值率为 579.23%，经交易各方友好协商，拟确定拟置入商业物业资产交易对价为 51,281.00 万元。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意评估估值风险。

（五）标的公司业绩承诺无法实现的风险

交易对方已就标的资产 2020 年 6-12 月、2021 年、2022 年的经营业绩作出业绩承诺，上述承诺具体情况参见本报告书“第六节本次交易主要合同”之“二、《业绩补偿协议》的主要内容”。

标的公司管理层将勤勉经营，尽最大努力确保上述盈利承诺实现。但是，业绩承诺期内包括但不限于经济环境和产业政策及意外事件等诸多因素的变化均可能给标的公司的经营管理造成不利影响。如果标的公司经营情况未达预期，可

能导致业绩承诺无法实现，进而对上市公司的整体经营业绩和盈利水平造成影响，提请投资者关注标的公司承诺业绩无法实现的风险。

（六）摊薄即期回报风险

本次交易完成后，公司的总股本规模将有所增加。本次交易有利于增强公司盈利能力，但未来若上市公司及标的公司经营效益不及预期，上市公司每股收益可能存在下降的风险。提请投资者注意相关风险。

（七）相关承诺方未履行承诺的风险

本次交易关联担保的解决以及本次交易后的同业竞争、关联交易的规范等有赖于黄浦区国资委及淮海集团等相关承诺方按照承诺切实履行。如果相关承诺方未能及时、全部地履行有关承诺，则会造成本次交易无法完成或侵害上市公司利益的风险。

二、与标的公司经营相关的风险

（一）宏观经济波动及零售行业景气度的风险

2020年国际环境错综复杂，全球经济持续下行，中美贸易摩擦仍有较大变数。同时国内面临结构性、体制性、周期性问题相互交织，投资、消费、出口增速均出现一定放缓，上述因素有可能进一步拖累宏观经济增长。

我国百货零售业受到居民消费能力的影响较大，与国内宏观经济波动关联较为紧密。宏观经济的景气程度对我国居民的可支配收入、消费需求和商品价格具有重大影响，并最终决定了零售业的整体盈利水平。2018年以来，我国宏观经济增速放缓导致消费场景景气度有所下滑，2018-2019年社会消费品零售总额分别为380,987亿元、411,649亿元，同比增速处于历史较低水平。

若标的资产未能根据宏观经济的形势变化相应调整发展战略及经营行为，则公司未来经营情况及持续盈利能力可能受到不利影响。提请投资者注意相关风险。

（二）新型冠状病毒疫情影响的风险

针对新型冠状病毒疫情，各地政府纷纷出台限制人流、物流、限制人员密集型企业营业等相关防控措施，同时各地政府亦出台了鼓励减免中小企业租金等政策。

淮海集团作为黄浦区国资委下属企业及时响应政府政策号召，根据相关政策精神对中小微租赁客户实行租金减免。此外，标的资产的客户中，中小微企业的生产经营状况同样会受到疫情的影响，进而可能会影响中小企业客户的续租情况及租金缴纳情况。

尽管标的资产在配合政府防控工作的同时，采取多种措施积极推进生产经营有序开展，但由于目前尚无法预计疫情防控情况、持续时间以及各项调控政策等因素的后续影响，敬请投资者注意因疫情因素造成的标的公司生产经营及业绩波动风险。

（三）标的资产整合风险

上市公司和标的资产需要在业务、人员、文化、管理等方面进行优化整合，以充分发挥本次交易的协同效应，提高本次重组后的绩效。本次交易完成后，虽然上市公司制定了完善的整合计划，但整合能否顺利实施、能否达到预期效果仍存在一定不确定性，甚至可能会对标的公司乃至上市公司原有业务的运营产生不利影响。提请投资者注意相关风险。

（四）标的公司存在客户依赖的风险

迅销（上海）商业有限公司系二百永新的主要客户，二百永新与迅销（上海）商业有限公司开展物业租赁合作，并与其签署长期租赁合同。如果迅销（上海）商业有限公司出现流失或者其自身经营不善等情况发生，将对标的公司经营业绩产生不利影响。提请投资者注意相关风险。

（五）零售新业态风险

近年来，随着互联网技术的普及应用以及现代物流体系的快速发展，电子商务等线上零售渠道凭借价格低廉、购物便捷和可选品类较多等优势越来越受到消

费者的接受，一定程度上抢占了传统线下零售渠道的市场份额，对部分经营不善的传统零售实体企业产生了一定程度的冲击。深度融合线上服务、线下体验的新零售模式越来越受到零售企业的重视。如果消费者购物需求变化较快，使得标的公司乃至上市公司未能跟上零售新业态的发展步伐，可能会对标的公司以及上市公司的经营业绩产生一定影响。提请投资者注意相关风险。

（六）经营区域集中风险

标的公司二百永新的主要资产以及拟置入商业物业资产的经营区域均位于上海市淮海中路商圈，经营区域集中度高，存在经营区域集中的风险。提请投资者注意相关风险。

（七）关联担保风险

截至本报告书签署日，二百永新尚余对淮海集团合计 9,000 万元的银行贷款的担保责任尚未解除。虽然淮海集团已与银行积极沟通担保解决方案，且淮海集团已出具承诺函，承诺将于 2020 年 8 月 5 日前清偿前述抵押担保借款，并尽快办理抵押权注销登记相关手续，如有任何违反前述承诺的事项发生，淮海集团承担因此给益民集团造成的一切损失。未来若淮海集团经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，标的公司存在履行担保责任的可能，届时可能会对标的公司未来生产经营产生不利影响。提请投资者注意相关风险。

三、上市公司业务和经营风险

（一）业务管理风险

上市公司涉及的业务种类较多，经营规模较大，需要上市公司管理层针对不同行业、不同经营状况，能够及时作出准确判断，应对市场变化。通过本次交易注入标的资产，旨在提高上市公司的资产质量，增强上市公司的盈利能力和持续发展能力。未来如何通过上市公司平台进行发展及管控标的公司，以及标的公司能否与上市公司现有业务板块产生协同效应，尚存在一定的不确定性。为此，上市公司一直致力于完善决策机制、业务风险管理及内部控制体系，加强对制度执行情况的监督，努力降低管理风险，但随着上市公司业务规模的扩大，仍存在一定的管理风险。提请投资者注意相关风险。

（二）同业竞争风险

淮海集团的职责是“负责对卢湾区商业国有资产进行管理和经营等工作”，因此，自设立之初，即在淮海路商圈管理部分国有商业物业资产。本次交易在实质上减少上市公司与黄浦区国资委下属企业之间的同业竞争情况。本次交易后，淮海集团成为上市公司股东，二百永新成为上市公司子公司，淮海集团仍管理除拟置入商业物业资产外的其他淮海路商圈商业资产，依然存在部分商业物业租赁业务，与上市公司构成潜在同业竞争，淮海集团已出具相关承诺，同意解决同业竞争问题。提请投资者注意相关风险。

（三）关联交易风险

本次交易完成后，根据《上市公司备考审阅报告》，上市公司与淮海集团关联租赁收入金额较备考前略有增加，淮海集团以及上市公司已采取多项措施以减少和规范关联交易，使该等关联交易在符合《公司章程》、《上市公司治理准则》、《上市规则》及《上市公司关联交易实施指引》等相关规定的前提下进行，但是仍不能排除本次交易完成后，上市公司关联交易未来进一步增加及引致的相关风险。提请投资者注意投资风险。

四、其他风险

（一）股票价格波动风险

本次交易将对上市公司的生产经营和财务状况产生一定程度的影响，进而影响上市公司的股票价格。此外，国内外宏观经济环境、行业景气度、国家相关政策的调整、资本市场运作状况、股票市场投机行为以及投资者预期等因素都会对股票价格产生影响。本次交易实施完成需要较长时间，在此期间上市公司股票价格可能会出现较大幅度的波动。提请投资者注意相关风险。

（二）前瞻性陈述具有不确定性的风险

本报告书所载的内容中包括部分前瞻性陈述，一般采用诸如“将”、“将会”、“预期”、“估计”、“预测”、“计划”、“可能”、“应”、“应该”等带有前瞻性色彩的用词。尽管该等陈述是上市公司基于行业理性所做出的，但鉴于

前瞻性陈述往往具有不确定性或依赖特定条件，包括本节中所披露的已识别的各种风险因素，因此，本报告书中所载的任何前瞻性陈述均不应被视作公司对未来计划、目标、结果等能够实现的承诺。任何潜在投资者均应在阅读完整报告书的基础上独立做出投资决策，而不应仅仅依赖于该等前瞻性陈述。

（三）其他不可控风险

上市公司及标的公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第十三节 其他重要事项

一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

（一）资金占用情况

报告期内，淮海集团向二百永新借款 4,500 万元，借款期限自 2018 年 9 月 28 日起至 2021 年 12 月 31 日，借款利率为 3%（年利率），按季结算利息。2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-5 月，二百永新确认利息收入分别为 31.49 万元、128.77 万元和 52.55 万元。

截至本报告书签署日，淮海集团已向二百永新完全清偿上述借款。本次交易完成后，不会新增关联方资金占用的情况。

（二）关联担保情况

截至 2020 年 5 月 31 日，二百永新正在履行的担保合同如下表所示：

序号	合同编号	担保人	债权人	债务人	担保金额	担保方式
1	2018 年抵字第 036 号	二百永新	中国银行股份有限公司上海市卢湾支行	淮海集团	2 亿元	沪房地卢字(2008)第 002414 号房产抵押

截至本报告书签署日，二百永新尚余对淮海集团合计 9,000 万元的银行贷款的担保责任尚未解除。

“鉴于上海二百永新有限公司以其名下沪房地卢字(2008)第 002414 号《上海市房地产权证》所载不动产为本公司与中国银行股份有限公司上海市卢湾支行签署的《人民币借款合同》(2018 年借字第 036 号)及其补充协议下人民币 2 亿元借款提供了抵押担保。本公司承诺，将于 2020 年 8 月 5 日前清偿前述抵押担保借款，并尽快办理抵押权注销登记相关手续。如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司承担因此给益民集团造成的一切损失。”

淮海集团完成抵押担保注销登记后，上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情况。

二、本次交易对上市公司负债结构的影响

根据立信出具的《备考审阅报告》，本次交易前后上市公司的负债结构如下：

单位：万元

项目	2020 年 5 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	本次交易前 (实际数)	本次交易后 (备考数)	本次交易前 (实际数)	本次交易后 (备考数)
总资产	318,102.53	449,409.64	318,154.08	442,423.61
总负债	69,841.29	132,111.26	66,969.57	126,956.70
资产负债率	21.96	29.40	21.05	28.70

截至 2020 年 5 月 31 日，本次交易完成后（未考虑配套募集资金），上市公司资产负债率为 29.40%，较本次交易前有所上升，主要系本次交易上市公司发行可转换债券购买资产所致。

三、上市公司最近十二个月内重大资产交易情况

本次重大资产重组前 12 个月内，上市公司未发生重大资产购买、出售或置换情况。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，益民集团已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》及其他有关法律法规的要求，建立完善了法人治理结构，规范公司运作，同时加强信息披露工作。益民集团先后制订了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《信息披露管理制度》等。

本次交易不会导致上市公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大变动，也不会涉及上市公司重大经营决策规则与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。公司仍将严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

五、本次交易后上市公司现金分红政策

截至本报告书签署日，益民集团《公司章程》就分红有如下明确规定：

“（一）利润分配方案的决策程序和机制

1、董事会在制定利润分配方案和现金分红具体方案时，应当以保护股东权益为出发点，应当认真研究和论证。独立董事可以征集中小股东对分红政策调整方案的意见，并直接提交董事会审议。在股东大会对现金分红具体方案进行审议前，投资者可通过多种渠道与公司进行沟通和交流，公司应充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

2、因公司经营环境及经营情况发生变化，确需对利润分配政策进行调整的，应以股东利益为出发点，需详细论证，并履行相应的决策程序。对现金分红政策进行调整或者变更的，须经出席股东大会会议的股东（包括股东代表）所持表决权的三分之二以上通过。

3、对于公司盈利但董事会在年度利润分配方案中未做出现金利润分配预案的，应征询监事会的意见，并在定期报告中披露原因及未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见。

（二）利润分配的原则

公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，应牢固树立回报股东的意识，在经营状况良好、现金流能够满足正常经营和长期发展需求的前提下，应积极实施利润分配政策,并保持利润分配政策的连续性和稳定性。

（三）利润分配的内容

1、利润分配形式：公司可采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配利润。具备现金分红条件的，应当优先采取现金分红进行利润分配。

2、利润分配的条件及比例：

在当年盈利、未分配利润期末余额为正且现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司应当采用现金方式分配股利，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

3、利润分配时间间隔：原则上公司按年度将可供分配的利润进行分配，必要时公司董事会可以根据公司的资金需求和盈利情况，提议进行中期现金分配。

4、发放股票股利的具体条件：在满足上述现金分配股利之余，结合公司规模和公司股票价格情况，公司可以与现金分红同时或者单独提出并实施股票股利分配方案。公司采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。”

本次重组完成后，公司将按照《公司章程》的约定，继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合公司实际情况、政策导向和市场意愿，不断提高公司运营绩效，完善公司股利分配政策，增加分配政策执行的透明度，维护公司全体股东利益。

六、关于交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况

本次自查期间为益民集团董事会就本次交易事项申请股票及其他相关证券停止交易前六个月（2019年11月30日）至本次交易之重组报告书签署日期间。本次自查范围包括：上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员及其他知情人；交易对方及其现任董事、监事、高级管理人员及其他知情人；标的公司及其现任董事、监事、高级管理人员；相关中介机构及具体业务经办人员；以及前述自然

人的关系密切的家庭成员，主要包括配偶、父母、年满 18 周岁的子女等直系亲属。

上市公司将于本报告书披露后向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提交相关人员买卖股票记录的查询申请，上市公司将在查询完毕后补充披露查询情况。

七、上市公司停牌前股价无异常波动的说明

根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）（以下简称“128号文”）第五条规定，“剔除大盘因素和同行业板块因素影响，上市公司股价在股价敏感重大信息公布前 20 个交易日内累计涨跌幅超过 20%的，上市公司在向中国证监会提起行政许可申请时，应充分举证相关内幕信息知情人及直系亲属等不存在内幕交易行为。证券交易所应对公司股价敏感重大信息公布前股票交易是否存在异常行为进行专项分析，并报中国证监会。中国证监会可对上市公司股价异动行为进行调查，调查期间将暂缓审核上市公司的行政许可申请”。

为保证公平信息披露，维护投资者利益，避免造成公司股价异常波动，经向上交所申请，上市公司股票自 2020 年 6 月 1 日起停牌。公司因本次重组事项申请连续停牌前 20 个交易日的区间段为 2020 年 4 月 29 日至 2020 年 5 月 29 日，该区间段内公司股票、上证综指（000001.SH）、证监会零售指数（883157.WI）的累计涨跌幅情况如下：

项目	本次交易公告前第 20 个交易日（2020 年 4 月 29 日）	本次交易公告前第 1 个交易日（2020 年 5 月 29 日）	涨跌幅
益民集团-股票收盘价格（元/股）	3.08	3.53	14.61%
上证综指-收盘值	2,822.44	2,852.35	1.06%
证监会零售指数（883157.WI）	2,019.06	2,152.53	6.61%
剔除大盘因素影响后涨跌幅			13.55%
剔除同行业板块因素影响后涨跌幅			8.00%

上市公司股票价格在本次交易公告前 20 个交易日公司股票价格累计涨幅为

14.61%，未达到 128 号文第五条的相关标准；剔除大盘因素（上证综指）影响，公司股票价格在该区间内的累计涨幅为 13.55%；剔除同行业板块因素（证监会零售指数）影响，公司股票价格在该区间内的累计涨幅为 8.00%，均未达到 128 号文第五条的相关标准，未构成异常波动情形。

第十四节 独立董事及中介机构的意见

一、独立董事意见

“1、根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，公司符合发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金的各项条件。

2、本次交易有利于充分利用各方优势资源、发挥协同效应，有利于增强公司的竞争能力，有利于提高公司的持续盈利能力，有利于公司的长远发展，符合公司全体股东的利益。

3、本次交易对方中，淮海集团为上市公司实际控制人的全资子公司，第二百货为淮海集团下属的全民所有制企业。根据《重组管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。

4、本次交易的相关事项已经公司第八届董事会第十六次会议、第十七次会议审议通过；董事会会议的召集、召开、表决程序和方式符合《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的相关规定；本次资产重组的相关议案，在提交公司董事会审议前，公司董事会已征得我们的事前认可；董事会会议形成决议合法、有效，不存在损害中小股东利益的情形。

5、本次资产重组的股份发行价格符合相关法律、法规的规定，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益情形。

6、《上海益民商业集团股份有限公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》、公司与交易对方签署的相关交易协议以及董事会就本次交易事项的总体规划符合国家有关法律、法规和规范性文件的规定，本次交易方案具备可行性和可操作性。

7、同意公司与前述主体签署相关交易协议及公司董事会就本次交易事项的总体规划；同意本次交易的相关议案并同意将该等议案根据相关法律、法规和《公

司章程》的规定提交公司股东大会审议。

8、本次评估选聘评估机构程序符合法律、法规和公司的相关规定；公司所选聘的评估机构具有证券业务评估资质，评估机构及其经办评估师与公司和交易对方均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性；评估假设前提合理，评估方法选用适当，出具的资产评估报告的评估结论合理；本次交易的交易定价合理，体现了公平、公开、公正的市场原则，符合公司和全体股东的利益。

9、本次交易尚需多项条件满足后方可完成，包括公司股东大会审议通过本次交易方案以及中国证监会核准本次交易方案事宜等。

综上所述，本次交易的各项程序符合法律法规规定，公开、公平、合理，本次交易有利于上市公司业务的发展及业绩的提升，不会损害其他股东特别是中小股东的利益。我们同意本次发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项，以及公司董事会作出的与本次交易有关的安排。”

二、独立财务顾问意见

本次交易的独立财务顾问海通证券认为：

“一、本次交易遵守国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《重组管理办法》等有关法律、法规的规定。

二、本次交易定价合理、公允，不存在损害上市公司及其股东利益的情形。

三、本次交易完成后，将有助于提高上市公司的财务状况和持续发展能力。

四、对于本次交易完成后可能发生的关联交易，黄浦区国资委与淮海集团已向上市公司出具了减少及规范关联交易承诺，为本次交易完成后可能发生的关联交易的公平性、公允性和合理性提供了保障。

五、本次交易构成关联交易，关联交易履行的程序符合相关规定，不存在损害上市公司及非关联股东合法权益的情形。

六、本次交易有助于黄浦区国资委下属企业在商业物业租赁业务板块的整

合，在实质上减少上市公司与黄浦区国资委下属企业之间的同业竞争情况。本次交易完成后，淮海集团与上市公司仍存在部分业务方面的同业竞争，但黄浦区国资委与淮海集团出具了相关承诺，该等承诺合法有效，具有可执行性，有利于避免同业竞争。

七、本次交易公平、合理、合法，有利于上市公司的持续发展，符合上市公司全体股东的长远利益。”

三、法律顾问意见

本次交易的法律顾问锦天城律师认为：

本次交易相关主体的主体资格合法有效；本次交易已经履行了现阶段应当履行的授权和批准程序；本次重大资产重组方案符合相关法律、法规的规定；在取得全部批准和授权后，本次重大资产重组的实施不存在实质性法律障碍。

第十五节 本次交易的中介机构

一、独立财务顾问

机构名称：海通证券股份有限公司
法定代表人：周杰
住所：上海市广东路 689 号海通证券大厦
联系电话：021-23219000
传真：021-63411061
项目组成员：胡珉杰、陆祎萌、朱玉峰、辜泓宇

二、法律顾问

机构名称：上海市锦天城律师事务所
负责人：顾功耘
住所：银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 楼
联系电话：021-20511217
传真：021-20511000
经办律师：徐军、裴振宇、吕希菁

三、审计机构

机构名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人：杨志国
住所：上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼
联系电话：021-63391166
传真：021-63392558
签字注册会计师：鲁晓华、黄洁

四、资产评估机构

机构名称：上海东洲资产评估有限公司

负责人： 王小敏
住所： 上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话： 021-52402166
传真： 021-62252086
经办评估师： 王欣、孙靖男

第十六节 声明与承诺

上市公司全体董事声明

本公司全体董事承诺，本次交易的重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别或连带的法律责任。

公司董事签字：

杨传华

陈洪志

钱国富

沈顺辉

杜爱武

顾海峰

杨淑娥

朱蕾

曲颂

上海益民商业集团股份有限公司

2020年7月30日

上市公司全体监事声明

本公司全体监事承诺，本次交易的重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别或连带的法律责任。

公司监事签字：

刘以静

陈建军

胡剑锋

吴怡

解其泉

上海益民商业集团股份有限公司

2020年7月30日

上市公司全体高管声明

本公司全体高管承诺，本次交易的重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别或连带的法律责任。

公司高管签字：

陈洪志

金永刚

童维颖

钱国富

刘怡

张海锋

上海益民商业集团股份有限公司

2020年7月30日

独立财务顾问声明

本公司同意上海益民商业集团股份有限公司在本次重大资产重组报告书中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容。

本公司保证上海益民商业集团股份有限公司在该报告书中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容已经本公司审阅,确认该报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,本公司未能勤勉尽责的,将承担连带赔偿责任。

项目协办人:

辜泓宇

项目主办人:

胡珉杰

陆祎萌

朱玉峰

法定代表人:

周杰

海通证券股份有限公司

2020年7月30日

法律顾问声明

本所及经办律师同意上海益民商业集团股份有限公司在《上海益民商业集团股份有限公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要（以下简称“重组报告书”）中引用本所出具的法律意见书的相关内容。

本所及经办律师保证上海益民商业集团股份有限公司在重组报告中引用本所出具的文件的相关内容已经本所审阅，确认重组报告书及其不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重大资产重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

单位负责人：

顾耘

经办律师：

徐 军

裴振宇

吕希菁

上海市锦天城律师事务所

2020年7月30日

审计机构声明

本所及签字注册会计师同意上海益民商业集团股份有限公司在本次交易的重组报告书中引用本所出具的审计报告及审阅报告的相关内容。

本所及签字注册会计师保证上海益民商业集团股份有限公司在本次交易的重组报告书中引用本所出具的审计报告和审阅报告的相关内容已经本所审阅，确认本次交易的重组报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本所承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

鲁晓华

黄洁

事务所负责人：

杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2020年7月30日

评估机构声明

本公司同意《上海益民商业集团股份有限公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的评估报告之结论性意见，并对所引述的内容进行了审阅，确认本重组报告书及其摘要中不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人：

王小敏

资产评估师：

王 欣

孙靖男

上海东洲资产评估有限公司

2020年7月30日

第十七节 备查文件及备查地点

一、备查文件

- (一) 益民集团第八届董事会第十七次会议决议；
- (二) 益民集团独立董事关于本次交易的独立董事意见；
- (三) 益民集团独立董事关于本次交易的独立董事事前认可意见；
- (四) 益民集团与淮海集团、第二百货签订的《发行股份、可转换债券及支付现金购买资产协议》，益民集团与淮海集团、第二百货的《业绩补偿协议》；
- (五) 海通证券为本次交易出具的《独立财务顾问报告》；
- (六) 锦天城为本次交易出具的《法律意见书》；
- (七) 立信出具的《二百永新审计报告》和《上市公司备考审阅报告》；
- (八) 东洲出具的《二百永新资产评估报告》、《拟置入商业物业资产评估报告》；
- (九) 交易对方的内部决策文件以及出具的相关承诺与声明。

二、备查地点

(一) 上海益民商业集团股份有限公司

地址：上海市黄浦区淮海中路 809 号甲七楼

联系电话：021-64339888

传真：021-64721377

联系人：钱国富

(二) 海通证券股份有限公司

地址：上海市广东路 689 号海通证券大厦

联系电话：021-23219000

传真：021-63411061

联系人：陆祎萌、胡珉杰

（本页无正文，为《上海益民商业集团股份有限公司发行股份、可转换债券及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》之盖章页）

上海益民商业集团股份有限公司

2020年7月30日