

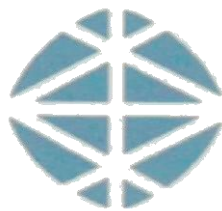
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

(报告书、附件、评估明细表)

共1册 第1册



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 07 月 30 日

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

# 资产评估报告

## 目 录

声明	1
目录	2
正文	5
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	5
(一) 委托人概况	5
(二) 产权持有人概况	6
(三) 委托人与产权持有人之间的关系	7
(四) 其他资产评估报告使用人	7
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	10
(一) 经济行为依据	10
(二) 法律法规依据	10
(三) 评估准则依据	12
(四) 资产权属依据	12
(五) 取价依据	12
(六) 其它参考资料	13
七、 评估方法	13
(一) 评估方法概述	13
(二) 评估方法的选择	13
(三) 评估方法介绍	14
八、 评估程序实施过程和情况	14
九、 评估假设	16
(一) 基本假设	16
(二) 一般假设	17
(三) 收益法假设	17
十、 评估结论	17
(一) 相关评估结果情况	18
(二) 评估结论	18
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析说明	18
(四) 评估结论有效期	19
(五) 有关评估结论的其他说明	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	21
十三、 评估报告日	22
附件	24

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

摘 要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：上海益民商业集团股份有限公司、上海淮海商业（集团）有限公司

产权持有人：上海淮海商业（集团）有限公司

评估目的：资产协议转让

经济行为：根据上海市黄浦区国有资产监督管理委员会出具的《关于核准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方案请示》、上海益民商业集团股份有限公司董事会决议及上海淮海商业（集团）有限公司董事会决议，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上海淮海商业（集团）有限公司持有的上海市淮海中路811-841号房地产。

评估对象：拟发行股份、可转换债券及支付现金购买资产所涉及的部分房地产市场价值。

评估范围：评估范围为拟发行股份、可转换债券及支付现金购买资产所涉及的部分资产，具体为淮海中路811-841号房地产，建筑面积3,354.98平方米。委托评估的资产账面原值112,455,678.23元，账面净值75,498,573.10元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年5月31日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，分别采用收益法、市场法进行了评估。

最终采用收益法作为评估结论。

评估结论：经评估，在评估基准日纳入评估范围的部分资产评估值为人民币 512,810,000.00 元。大写人民币：伍亿壹仟贰佰捌拾壹万元整。本次评估结论不含增值税。本评估结论仅适用于与经济行为相一致的协议转让，如交易方式转变为其他方式的，则本评估报告不适用。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止2021年5月30日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

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

正 文

上海益民商业集团股份有限公司、上海淮海商业（集团）有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对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 号房地产于基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

委托人一

名称：上海益民商业集团股份有限公司（A股代码：600824，A股简称：益民集团）

统一社会信用代码：9131000013222900X9

公司类型：其他股份有限公司(上市)

住所：上海市黄浦区淮海中路809号甲七楼

法定代表人：杨传华

注册资本：105402.7073万人民币

经营期限：1993年12月10日至无固定期限

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（不另附进出口商品目录），经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易。【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】

### 委托人二

名称：上海淮海商业（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310000132265529U

公司类型：有限责任公司(国有独资)

住所：淮海中路700号

法定代表人：孙忠明

注册资本：人民币15000万元整

经营期限：1996年06月14日至不约定期限

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） 产权持有人概况

产权持有人即委托人二。

淮海集团成立于 1996 年 6 月，是从事商业国有资产经营管理、国内贸易和实业投资的现代商贸企业集团。集团业务主要涉及商业地产运营、食品流通、餐饮、连锁医药零售和服务等行业。近年来，集团以“立足淮海路，创新淮海路；走出淮海路，传播淮海路”为发展理念。在淮海路商业结构调整中传承提升自有品牌，积极引进国际名牌概念店、主题店，形成以高端体验消费为特征的精品商业地标形象，实现商业街形态业态互为依托的品牌价值；并在向外拓展中，致力于传承和传播淮海路的经营理念和商业文化，助推“淮海”品牌价值的提升。

淮海集团拥有一批自有“中华老字号”和名特优品牌如：徐重道、沧浪亭、奇美、正章、红房子、全国土特产、丰裕等，鼓励自有品牌发挥优势创新发展，通过创新营销模式，充分借助互联网、微信等新媒体平台，挖掘放大品牌文化的影响力，进一步扩大品牌的经济效益。

淮海集团拥有淮海中路众多网点，借助于淮海路商业街的名牌效应，改造商业物

业，提升商业形象，积极响应黄浦区建设上海国际消费城市示范区、加快“四个品牌”建设的号召，发挥新产业新业态对于淮海路结构升级的引领示范作用，以时尚设计、个性化定制、多业态创新为招商定位，注重“首入”，坚持差异化，引进具备国际影响力、具有市场潜力、能引领消费的时尚品牌和新型业态，形成了如“淮海路 796”的登喜路之家、江诗丹顿之家、阿迪达斯上海品牌中心、优衣库上海旗舰店、Niko and... 中国大陆首家旗舰店、“人民坊”品牌长廊等一批高端商业地标性品牌。

淮海集团 2019 年国有合并范围实现营业收入 12.5 亿元，利润总额 1.14 亿元，归属于母公司净利润 8358.19 万元，公司净资产达到 13.13 亿元，资产负债率 40.22%，国有净资产收益率（含少数股东）6.22%，国有资本保值增值率 107.12%。

截至本次评估基准日，淮海集团的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	黄浦区国有资产监督管理委员会	15000.00	100.00
	合计	15000.00	100.00

### （三） 委托人与产权持有人之间的关系

委托人一上海益民商业集团股份有限公司为本次经济行为的拟收购方；委托人二上海淮海商业（集团）有限公司本次经济行为所涉及的资产的产权持有人。

### （四） 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

根据上海市黄浦区国有资产监督管理委员会出具的《关于核准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方案请示》、上海益民商业集团股份有限公司董事会决议及上海淮海商业（集团）有限公司董事会决议，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上海



淮海商业（集团）有限公司持有的上海市淮海中路 811-841 号房地产。本次评估目的是反映上海市淮海中路 811-841 号房地产于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为拟发行股份、可转换债券及支付现金购买资产所涉及的部分房地产市场价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

#### （二）评估范围

评估范围为拟发行股份、可转换债券及支付现金购买资产所涉的部分资产，具体为淮海中路 811-841 号房地产，建筑面积 3,354.98 平方米。委托评估的资产账面原值 112,455,678.23 元，账面净值 75,498,573.10 元。

具体明细如下：

截止日期：2020 年 5 月 31 日

权证编号	坐落	建筑面积（平方米）
沪（2020）黄字不动产权第 000816 号	淮海中路 811-841 号	3,354.98

委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

资产评估范围以委托人、产权持有人提供的评估申报表为准。纳入评估范围的资产账面值由委托人、产权持有人申报提供，未经过审计机构审计。

#### （三）委估资产基本情况

1. 实物状况：委估资产“上海市淮海中路 811-841 号”建成于 20 世纪 30、40 年代，原为“人民坊”公房、新式里弄建筑，为联排形式，2003 年经规划改建为沿街 1 至 3 层店铺，建筑面积 3,354.98 平方米，可出租面积为 2,807.00 平方米，其中一至二层面积为 2,403.30 平方米，三层面积为 403.70 平方米，建筑结构为混合；土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业，宗地号为卢湾区瑞金二路街道 30 街坊 8 丘，宗地面积为 2120 平方米，使用期限自 2020 年 2 月 17 日至 2060 年 2 月 16 日。

#### 2. 区位状况

淮海中路全段东起西藏南路，西迄华山路，全长约 5500 米，跨黄浦、徐汇和长宁三区，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。委估房地产位于淮海中路沿线的茂名南路、瑞金二路区段，为淮海中路的黄金区域，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。

### 3. 权益状况

根据委托人、产权持有人提供的不动产权证，委托评估的资产属于上海淮海商业（集团）有限公司。委估资产不涉及受限资产或抵（质）押及担保事项，无他项权利、瑕疵事项。

截至基准日，委托评估的资产以对外出租经营形式，获取租金收益；使用面积租金单价为 31 至 50 元/平方米·天；承租人主要为具有一定知名度的品牌商户，合同租赁期一般为 3 年左右，出租率为 80%以上。

#### （四）委托人、产权持有人申报的表外资产的类型、数量

委托人、产权持有人未申报表外资产。

#### （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

## 四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2020年5月31日；

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及

评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### （一）经济行为依据

1. 上海市黄浦区国有资产监督管理委员会出具的《关于核准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方案的请示》；
2. 上海益民商业集团股份有限公司董事会决议；
3. 上海淮海商业（集团）有限公司董事会决议；
4. 《资产评估委托合同》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；

9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
16. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）；
17. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估〔2019〕366号）；
18. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2020〕100号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
20. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
21. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
23. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
24. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
25. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
26. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第109号）及《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》（中国证券监督管理委员会

令第127号、159号)；

27. 其他与评估工作相关的法律法规。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
11. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
12. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号)；
13. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)。

### (四) 资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 不动产权证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 其他资产权属证明资料。

### (五) 取价依据

1. 中国城市地价动态监测网；
2. 上海市房地产交易中心交易信息；
3. 《网上房地产》等网上租赁价格、挂牌信息资料；

4. 委托人、产权持有人及其管理层提供的经营合同、凭证等；
5. 委托人、产权持有人提供的基准日资产评估申报表；
6. 资产评估师清查记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六） 其它参考资料

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 其他相关参考资料。

### 七、评估方法

#### （一） 评估方法概述

房地产类资产评估有市场法、成本法、收益法三种基本方法，以及衍生的基准地价修正法（土地评估）、成本逼近法（土地评估）、和假设开发法（土地评估）等。

市场法，也称市场比较法，是通过在现行市场上搜集与待估资产相近的参照物及其近期交易价格等数据为基础，经过类比对照物进行差异分析与价格调整，从而确定待估资产的价值。

成本法，也称重置成本法，是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。

收益法，也称收益现值法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

#### （二） 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法、假设开发法等方法适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。基于上述原则，并结合本次评估目的以及纳入评估范围的资产特点，本次评估分别采用收益法、市场法对委估房地产进行了评估。

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。

综上分析，本次评估确定采用收益法、市场法进行评估。

### （三） 评估方法介绍

#### 1. 收益法

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. 市场法

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

### 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目

的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### （一） 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二） 评估调查阶段

根据本次项目整体时间安排，评估调查工作阶段是2020年6月上旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下评估程序：

（1）听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对委托人、产权持有人提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请委托人、产权持有人核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（5）对房地产类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关权属资料、合同文件等；对房地产通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（7）通过对委托人、产权持有人管理层访谈的方式，了解委估资产的利用现状、经营方式、盈利模式。

### （三） 评估结论汇总阶段

对评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算



成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

#### （四） 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

### 九、 评估假设

本项目评估中，评估人员遵循了以下评估假设和限制条件：

#### （一） 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，资产评估师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委估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。

## （二） 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。

## （三） 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. 本次评估假设委估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. 本次评估假设与委估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。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围

的资产于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

**（一） 相关评估结果情况**

**1. 收益法评估值**

采用收益法，得出纳入评估范围的部分资产评估值如下：

评估基准日，纳入评估范围的部分资产账面值 75,498,573.10 元，评估值 512,810,000.00 元，评估增值 437,311,426.90 元，增值率 579.23%。

**2. 市场法评估值**

采用市场法，得出纳入评估范围的部分资产评估值如下：

评估基准日，纳入评估范围的部分资产账面值为 75,498,573.10 元，评估值 519,690,000.00 元，评估增值 444,191,426.90 元，增值率 588.34%。

**3. 评估结论的选取**

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。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。

**（二） 评估结论**

经评估，在评估基准日纳入评估范围的部分资产评估值为人民币512,810,000.00 元。大写人民币：伍亿壹仟贰佰捌拾壹万元整。本次评估结论不含增值税。本评估结论仅适用于与经济行为相一致的协议转让，如交易方式转变为其他方式的，则本评估报告不适用。

评估结论根据以上评估工作得出。

**（三） 评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析说明**

评估结论汇总表如下：

金额单位：人民币 元

委估对象	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
淮海中路 811-841 号	75,498,573.10	512,810,000.00	437,311,426.90	579.23

评估增值主要是由于委估对象取得时间较早，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。

#### （四） 评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2020年5月31日至2021年05月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

#### （五） 有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有人和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有人依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

（1） 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2） 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3） 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时

应给予充分考虑。

### 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

#### （一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与产权持有人亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

#### （二）委托人未提供的其他关键资料说明

本次评估未发现该事项。

#### （三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与产权持有人亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

#### （四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估不涉及利用专家工作及报告的情形。

#### （五）引用其他机构出具的评估报告

本次评估不涉及引用其他机构出具的评估报告的事项。

#### （六）重大期后事项

经与委托人、产权持有人管理层充分沟通后，本次评估中已结合委估资产基准日后的实际经营变化情况，适当考虑了新型冠状病毒肺炎疫情对基准日后委估资产经营的影响。但由于疫情具有不可预测性，故评估人员仅对已经发生且可预期的情况充分考虑其对估值的影响。评估人员提请评估报告使用人持续关注新型冠状病毒肺炎疫情对委估资产后续经营的影响程度，如发生与目前预期出现重大差异的情况并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

除上述事项外，评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与产权持有人亦未通过有效方式明确告知是否存在其他重大期后事项，我们也无法判断委托人、产权持有人、委估资产是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

#### （七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的

## 说明

本次评估不涉及该事项。

### （八） 资产租赁事项

纳入本次评估范围的资产作为商铺对外出租经营使用，获取收益。

### （九） 抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

评估师通过现场调查，未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

### （十） 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

此次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

### （十一） 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

## 十二、 评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产, 并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的, 本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用, 且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表, 所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分, 但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途, 如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人, 本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任, 不因本报告而提供进一步的咨询, 亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯, 并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估, 是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值, 我们无意要求委托人、产权持有人按本资产评估报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由委托人、产权持有人的上级财税主管部门批准决定。

(八) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构, 除国家法律、法规有明确的特殊规定外, 其他任何单位、部门均无权解释; 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需经本评估机构审阅相关内容后, 并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期, 本资产评估报告日为2020年07月30日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

签字资产评估师

王欣



孙靖男



评估报告日

2020 年 07 月 30 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址 www.dongzhou.com.cn



## 资产评估报告

(报告附件)

序号	附件名称
1.	上海市黄浦区国有资产监督管理委员会出具的《关于核准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方案的请示》
2.	上海益民商业集团股份有限公司董事会决议
3.	上海淮海商业(集团)有限公司董事会决议
4.	委托人和产权持有人法人营业执照
5.	委托人和产权持有人产权登记证
6.	不动产权登记证及其他权利证明
7.	评估委托人和相关当事方承诺函
8.	资产评估委托合同
9.	上海东洲资产评估有限公司营业执照
10.	上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
11.	上海市财政局备案公告(沪财企备案【2017】7号)
12.	负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
13.	资产评估机构及资产评估师承诺函
14.	资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论部分)