

证券代码:600824

股票简称:益民集团

编号:临 2020-28

# 上海益民商业集团股份有限公司

## 关于对上海证券交易所问询函回复的公告

### 特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海益民商业集团股份有限公司（以下简称“益民集团”或“公司”）于 2020 年 6 月 29 日收到上海证券交易所《关于对上海益民商业集团股份有限公司重大资产重组预案的信息披露问询函》。公司现根据问询函所涉问题进行说明和解释，具体内容回复如下：

本问询函回复所述的词语或简称与《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预案（修订稿）》中“释义”所定义的词语或简称具有相同的涵义。

## 一、关于交易方案

1. 预案披露，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。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，本次交易构成关联交易。请公司补充披露：（1）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；（2）控股股东及其关联方与二百永新是否存在业务往来，本次交易是否导致新增关联交易。

回复：

（一）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。

此外，本次交易中对各交易对方的股份、可转换债券、现金支付比例和支付数量尚未确定，相关事项将在标的资产审计、评估工作完成后，由交易各方协商确定，并将在重组报告书中予以披露。

**(二) 控股股东及其关联方与二百永新是否存在业务往来，本次交易是否导致新增关联交易。**

上市公司控股股东系黄浦区国资委。报告期内，上市公司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。

截至本回复出具之日，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，二百永新无偿使用淮海集团所有的房屋作为办公场所，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。本次交易完成后，二百永新将通过市场化方式确定办公场所，若继续使用淮海集团所有的房屋，将遵循市场公平、公正、公开的原则确定租金。

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。”

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。”

综上，在相关各方切实履行有关承诺和依法履行关联交易决策机制的情况下，本次交易完成后可能发生的关联交易将不会损害上市公司及其中小股东的合法权益。

### **（三）独立财务顾问核查意见**

经核查，独立财务顾问认为：（1）公司已补充披露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；（2）公司已补充披露控股股东及其关联方与二百永新业务往来，黄浦区国资委和淮海集团已就关联交易事项出具承诺，在相关各方切实履行有关承诺和依法履行关联交易决策机制的情况下，本次交易完成后预计关联交易不会损害上市公司及其中小股东的合法权益。

**2、预案披露，交易完成后，公司将扩大在淮海路商圈的经营覆盖，成为黄浦区核心商业资产的上市平台。请公司补充披露：（1）实控人及其关联方是否持有其他商业资产，交易后是否与上市公司形成同业竞争；（2）本次交易完成后，公司的经营计划、整合安排及战略规划，本次交易是否有利于增强上市公司的持续经营能力。**

**回复：**

**（一）实控人及其关联方是否持有其他商业资产，交易后是否与上市公司形成同业竞争**

#### **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。

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司	一级	100.00%	菜场管理
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竞争业务；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、上海市第二百货商店、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，主要情形如下：

1) 上海市第二百货商店管理淮海中路 901-909 号商业资产，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、516-536 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。上述淮海路商圈商业资产因存在法律障碍，不符合注入条件；淮海集团持有的淮海路商圈其他少量商业资产因体量较小、盈利能力较弱，不适合作为本次交易的标的资产。

本次交易的业务与财务尽职调查工作仍在进行过程中，目前，公司与交易对方就上述未来可能产生的潜在竞争情况正在磋商，尚未签署任何协议或相关安排。

公司已在《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预案（修订稿）》“重大风险提示”之“一、与本次交易相关的风险”中对前述情况进行了披露。

**（二）本次交易完成后，公司的经营计划、整合安排及战略规划，本次交易是否有利于增强上市公司的持续经营能力**

### **1、交易完成后的经营计划**

本次交易前，上市公司是以淮海中路商业街为中心，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。

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，上市公司将从以下几个方面进一步推进淮海路商圈的物业经营管理：

（1）“招大引强”加快商业结构调整，积极引入国内外优秀品牌首入店、旗舰店、概念店和体验店等，吸引总部经济品牌入驻，提升入驻淮海路的品质；

（2）整合核心优质资源，发挥规模效应；

（3）充分利用社会资源，发展招商经营新模式，达到强强联合与优势互补。

### **2、交易完成后的整合安排**

本次交易完成后，益民集团将从管理体系、品牌资源、财务管理等方面继续规范标的资产的经营管理，实现对标的资产的有效整合。

（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，益民集团将进行统一管理，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，上市公司将统一财务管理体系，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。

## 3、交易完成后的战略规划

### （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。

#### 4、本次交易有利于增强上市公司的持续经营能力

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。

综上，本次交易能够提升上市公司资产规模与质量、盈利水平以及抗风险能力，有利于增强上市公司的持续经营能力。

#### （三）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：（1）本次重组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。截至本回复出具之日，关于本次交易的业务与财务尽调工作仍在进行过程中，公司尚未与交易对方就相关业务未来可能产生的竞争关系签署任何协议或相关安排；（2）本次重组有利于加强上市公司在淮海中路商圈优质商业物业资产的整合能力，充分发挥规模优势，打造淮海中路商圈整体化的消费品牌，有利于增强上市公司的持续经营能力。

#### 二、关于标的资产

3.预案披露，标的资产二百永新的主营业务为经营永新大厦 1-5 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，目前已整体出租，承租人为迅销（上海）商业有限公司。另一置入资产为淮海中路 811-841 号全幢物业资产。请公司补充披露：（1）二百永新与迅销（上海）商业有限公司签约时间、合同期限、租金支付安排、续约条款；（2）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；（3）2020 年上半年零售行业波动较大，标的资产均从事物业租赁业务，与零售行业存在一定关联，请说明对标的资产的经营影响，以及应对行业波动采取的措施。

回复：

**（一）二百永新与迅销（上海）商业有限公司签约时间、合同期限、租金支付安排、续约条款**

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。

**（二）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
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	

序号	承租人	租赁场地	租赁期间	租金支付方式	续约安排
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	斯泽塔赛眼镜商贸(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	- <sup>1</sup>		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
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	

<sup>1</sup> 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
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) 2020 年上半年零售行业波动较大，标的资产均从事物业租赁业务，与零售行业存在一定关联，请说明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

剩余租赁商户的租金减免事项尚处于协商阶段，预计将对标的资产未来的经营业绩产生一定不利影响。

公司已在《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预案（修订稿）》“重大风险提示”之“二、与标的公司经营相关的风险”中对前述租金减免事项对标的资产经营业绩的影响进行了风险提示。

### 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) 独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，公司已补充披露(1)二百永新与迅销(上海)商业有限公司签约时间、合同期限、租金支付安排、续约条款；(2)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；(3)2020年上半年零售行业波动对标的资产的经营影响，以及公司应对行业波动采取的措施。

**4.预案披露，二百永新2018、2019年实现营业收入分别为5229.4万元、5835.5万元，实现归母净利润分别为3145.1万元、3582.4万元。请公司补充披露：(1)二百永新经营成本、期间费用的具体构成、金额及同比变动情况；(2)淮海中路811-841号全幢物业资产近两年的租金收入、折旧费用、修缮相关费用等财务数据；(3)上述物业资产的建造时间，近期是否存在重大修缮，公司与租户之间对于修缮费用的分担安排。**

回复：

(一) 二百永新经营成本、期间费用的具体构成、金额及同比变动情况。

#### 1、经营成本

单位：元

	2019年	2018年	变动额	变动比率
房屋折旧	1,165,809.16	1,165,809.16	-	-
广告发布费	1,771,308.77	1,765,721.93	5,586.84	0.32%
小计	<b>2,937,117.93</b>	<b>2,931,531.09</b>	<b>5,586.84</b>	<b>0.19%</b>

以上数据未经审计。

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。

## 2、期间费用

### (1) 管理费用

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	变动额	变动比率
职工工资	868,313.68	972,627.81	-104,314.13	-10.72%
福利费	48,376.16	29,990.00	18,386.16	61.31%
社会保险费	252,185.80	263,020.60	-10,834.80	-4.12%
住房公积金	46,124.00	39,889.00	6,235.00	15.63%
工会经费	20,234.55	18,208.77	2,025.78	11.13%
业务招待费	-	4,022.00	-4,022.00	-100.00%
折旧费	54,423.08	53,727.91	695.17	1.29%
修理费	260.00	-	260.00	-
差旅费	513.00	845.00	-332.00	-39.29%
邮电费	24,230.00	-	24,230.00	-
办公费	29,660.90	409.40	29,251.50	7,144.97%
其他	244,129.27	388,353.35	-144,224.08	-37.14%
<b>合计</b>	<b>1,588,450.44</b>	<b>1,771,093.84</b>	<b>-182,643.40</b>	<b>-10.31%</b>

以上数据未经审计。

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：元

项目	2019 年度	2018 年度	变动额	变动比率
利息费用				
减：利息收入	588,410.88	1,645,839.53	-1,057,428.65	-64.25%
汇兑损益	-	-15,963.68	15,963.68	-100.00%
其他	3,989.00	5,443.78	-1,454.78	-26.72%
<b>合计</b>	<b>-584,421.88</b>	<b>-1,656,359.43</b>	<b>1,071,937.55</b>	<b>-64.72%</b>

以上数据未经审计。

二百永新 2018 年度及 2019 年度均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。

(二) 淮海中路 811-841 号全幢物业资产近两年的租金收入、折旧费用、修缮相关费用等财务数据。

### 1、租金收入

单位：元

	2019 年度	2018 年度
人民坊租金收入	29,762,981.54	31,373,080.70

以上数据未经审计。

### 2、折旧费用

单位：元

	2019 年度	2018 年度
折旧费用	2,299,833.48	2,299,833.48

以上数据未经审计。

### 3、修缮费用

单位：元

	2019 年度	2018 年度
修缮费用	201,383.81	84,568.50

以上数据未经审计。

(三) 上述物业资产的建造时间，近期是否存在重大修缮，公司与租户之间对于修缮费用的分担安排。

二百永新核心资产永新大厦建造时间为 1996 年、淮海中路 811-841 号人民坊商铺建造时间为 2004 年。上述物业资产近期不存在重大修缮，日常修缮费用及水、电相关费用分摊政策如下：

序号	商业物业资产	修缮费用分摊政策	水、电费分摊政策
1	永新大厦负一层至五层商业物业	租赁期限内，承租人对承租场地内自负费用维护和保养承租人的自有财产	租赁期限内，承租人承担使用的水、电、电讯等费用

序号	商业物业资产	修缮费用分摊政策	水、电费分摊政策
		出租人自费负责物业、租赁场地以及租赁场地交付标准所包含设计及设备的维护和保养	
2	淮海中路 811-841 商业物业	租赁期限内，承租人承担使用现有装修、设备、设施的维修、保养等费用	租赁期限内，承租人承担使用的水、电、煤气、电话、报警等费用

#### (四) 独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：公司已补充披露（1）二百永新经营成本、期间费用的具体构成、金额及同比变动情况；（2）淮海中路 811-841 号全幢物业资产近两年的租金收入、折旧费用、修缮相关费用等财务数据；（3）上述物业资产的建造时间，近期重大修缮情况，修缮费用的分担安排。

5. 预案披露后，市场较为关注。为明确市场预期，请公司补充披露：（1）标的资产目前审计、评估工作所处的阶段，已进行的相关工作和进展情况，未来计划安排；（2）是否已有标的资产的预估值金额或范围区间，如有，请说明，并进行重大风险提示。请财务顾问发表意见。

回复：

（一）本次交易审计、评估基准日为 2020 年 5 月 31 日，截至本回复出具之日，拟购买资产的审计、评估工作尚未完成，已进行的相关工作和进展情况、未来计划安排如下：

#### 1、审计工作

##### （1）所处的阶段

截至本回复出具之日，审计工作尚处于现场审计阶段，审计机构正在进行收集资料、检查、访谈等审计程序。

##### （2）已进行的相关工作和进展情况

截至本回复出具之日，审计机构已按照中国注册会计师审计准则的规定计划、执行审计工作，收集拟购买资产的审计所需资料，包括但不限于企业背景资料、财务和业务资料等；了解拟购买资产及其环境，包括拟购买资产的组织结构、

会计信息系统、经营管理情况以及资产、负债、收入和费用的性质等；对各项关键财务数据实施分析程序，关注可能发生重大错报风险的领域，评估重大错报风险。

### （3）未来计划安排

审计机构将严格依据中国注册会计师审计准则的规定继续执行尚未执行完毕的必要审计程序，预计不晚于 2020 年 7 月底完成各项必要工作，后续在此基础上结合交易整体时间安排完成出具审计报告。

## 2、评估工作

### （1）所处的阶段

截至本回复出具之日，评估工作尚处于评估现场调查阶段，评估机构正在进行现场勘察、资料收集、确定拟购买资产评估方法，访谈等工作。

### （2）已进行的相关工作和进展情况

截至本回复出具之日，评估机构已进行的相关工作和进展情况包括：接受委托、与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了讨论；根据委托评估资产的特点，有针对性地布置了资料清单、主要业务盈利情况调查表等；依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组；对拟购买资产的历史沿革情况、经营模式等进行了初步了解；查阅拟购买资产的财务报表，对于存在的非经营性资产、负债，以及收入、成本费用的构成进行了初步的分析。

### （3）未来计划安排

评估机构将结合资产评估执业准则，认真履行现场调查、资料整理、评定估算等程序，预计不晚于 2020 年 7 月底完成各项必要工作，后续在此基础上结合交易整体时间安排完成编制评估报告。

**（二）是否已有标的资产的预估值金额或范围区间，如有，请披露，并进行重大风险提示**

截至本回复出具之日，标的资产的审计、评估工作尚未完成，标的资产的预

估值金额或范围区间尚未确定。本次交易的标的资产的最终交易价格将以具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的资产评估机构出具并经国有资产监督管理部门备案的评估报告的评估结果为参考依据，由交易各方协商并签订书面协议确定。

公司已在《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预案（修订稿）》“重大事项提示”之“二、本次交易标的的审计、评估工作尚未完成”中对前述审计、评估工作进行了披露。

### （三）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：公司已经聘请了立信会计师事务所（特殊普通合伙）、上海东洲资产评估有限公司对标的资产开展审计、评估工作，正在开展尽职调查、业务访谈、执行函证程序等工作，预计将于近期完成审计评估的现场尽职调查，准备开始进行相关报告的编制等工作，后续还需按照相关执业准则履行内核等程序后，出具正式报告，并经国有资产监督管理部门备案。截至本回复出具之日，标的资产的审计、评估工作尚未完成，标的资产的预估值金额或范围区间尚未确定。本次重组涉及的标的公司最终财务数据、评估结果将在具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的会计师事务所、评估机构出具正式审计报告、评估报告后确定，相关审计、评估数据将在重组报告书中予以披露。

上市公司已在《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预案（修订稿）》“重大事项提示”之“二、本次交易标的的审计、评估工作尚未完成”中对前述审计、评估工作进行了披露。

敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海益民商业集团股份有限公司董事会

2020年7月13日