

本资产评估报告
依据中国资产评估
准则编制

上海百联集团股份有限公司因共青路 435 号、共青路 295 号 以及共青路 310、210 号房地产收储涉及的对上海友谊集团 物流有限公司的补偿金额估值报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞业务字（2025）第 5207 号



上海财瑞资产评估有限公司
SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2025 年 10 月 20 日

估值报告目录

第一部分 估值报告摘要.....	1
第二部分 估值报告正文.....	3
一、委托人概况.....	3
二、其他估值报告使用人概况.....	3
三、被补偿单位概况.....	4
四、估值目的.....	4
五、估值范围.....	4
六、价值类型和定义.....	5
七、估值基准日.....	5
八、估值方法.....	5
九、估值结论.....	10
十、特别事项说明.....	10
十一、估值报告使用限制说明.....	10
十二、估值报告日.....	11
十三、签名盖章.....	12
第三部分 附件.....	13



CAIRUI
CONSULT
SHANGHAI

上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD.

上海百联集团股份有限公司因共青路 435 号、共青路 295 号以及共青路 310、
210 号房地产收储涉及的对上海友谊集团物流有限公司的补偿金额

估值报告

摘要

沪财瑞业字（2025）第 5207 号

- 一、委托人：上海百联集团股份有限公司
- 二、估值报告使用者：委托人为本估值报告的合法使用者。
- 三、估值目的：确定共青路 435 号、共青路 295 号以及共青路 310、210 号房地产因收储涉及的对上海友谊集团物流有限公司的补偿金额
- 四、估值范围：估值范围为共青路 435 号、共青路 295 号以及共青路 310、210 号房地产收储涉及的对上海友谊集团物流有限公司补偿金额，包括但不限于土地使用权、房屋、室内装饰装修、附属设施、绿化苗木、可恢复使用机器设备搬迁和安装费用、物资搬迁、无法恢复使用机器设备以及停产停业损失。
- 五、价值类型：市场价值
- 六、估值基准日：2025 年 8 月 31 日
- 七、估值方法：基于房地产收储评估报告金额基础上，对于权属清晰的部分按照各自权属拆分，对于权属不清晰且存在共益的部分按照收益比例拆分。
- 八、估值结论：经测算，上海百联集团股份有限公司因共青路 435 号、共青路 295

号以及共青路 310、210 号房地产收储涉及的对上海友谊集团物流有限公司的补偿金额

为 102,967,400.00（大写：人民币壹亿零贰佰玖拾陆万柒仟肆佰整）。具体如下：

项目	金额（元）
土地使用权	-
房屋	17,804,361.00
室内装饰装修	7,801,241.00
附属设施	22,095,254.29
绿化苗木	158,959.77
可恢复使用机器设备搬迁和安装费用	519,600.00
物资搬迁	100,000.00
无法恢复使用机器设备	1,211,460.20
停产停业损失	53,276,528.71
合计（取整）	102,967,400.00

九、估值结论的使用有效期：估值结论使用有效期为一年，即自 2025 年 8 月 31 日至 2026 年 8 月 30 日。

十、对估值结论产生影响的特别事项：

1、上海百联集团股份有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本机构的估值专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本机构及估值专业人员不承担相关责任。

2、本机构及估值专业人员不对委托人提供的营业执照、房地产权证、租赁合同、法律意见书等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3、本次引用上海东洲房地产土地估价有限公司出具的《上海市杨浦区共青路 435 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字(2025)第 FA0804G22 号）、《上海市杨浦区共青路 310、210 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字(2025)第 FA0803G22 号）以及《上海市杨浦区共青路 295 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字(2025)第 FA0802G22 号）的评估结论，本机构不对其合法性、完整性、真实性负责。



上海百联集团股份有限公司因共青路 435 号、共青路 295 号以及共青路 310、 210 号房地产收储涉及的对上海友谊集团物流有限公司的补偿金额

估值报告

正文

沪财瑞业字（2025）第 5207 号

一、委托人概况

名 称：上海百联集团股份有限公司（简称“百联股份”）

统一社会信用代码：9131000013220198XB

法定代表人：张申羽

类 型：股份有限公司（外商投资、上市）

住 所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 501 号 11 楼 1101 室

注册资本：人民币 178,416.8117 万元

成立日期：1994 年 06 月 02 日

营业期限：1994 年 06 月 02 日 至 无固定期限

经营范围：综合百货、装潢装饰材料、服装针纺织品、五金交电、文教用品、新旧工艺品、金银制品、家具、古玩收购；国内贸易，货物及技术进出口业务；汽车配件；货物代理（一类）；收费停车费；仓储运输；实业投资，房地产开发经营，房屋出租，物业管理；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏），图书报刊、电子出版物的零售，酒类商品批发。下列这些限分支机构经营：医疗器械、茶、食品、中西成药、音像制品、连锁超市、汽车修理、普通货物运输、房屋中介、餐饮服务，食品生产，娱乐。下列范围限出租场地经营：卷烟、雪茄烟、广告。【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、其他估值报告使用人概况

本估值报告仅为委托人使用，无其他报告使用人。

三、被补偿单位概况

公司名称：上海友谊集团物流有限公司（简称“友谊物流”）

统一社会信用代码：913101106307657963

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：上海市杨浦区共青路 310 号

法定代表人：徐黎明

注册资本：人民币 370.275 万(元)

成立日期：1998 年 12 月 28 日

营业期限：1998 年 12 月 28 日至 无固定期限

经营范围：仓储（除危险化学品），商品配送，仓间场地出租，提供劳务，物流加工，普通货物运输，货运代理（一类），货物包装堆存（仓储）理货，停车场（库）经营。【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】

四、估值目的

因产权人上海百联集团股份有限公司持有的共青路 435 号、共青路 295 号、共青路 310、210 号房地产被收储，需要对相关房产的租赁人上海友谊集团物流有限公司进行补偿，本次估值目的是为满足上海百联集团股份有限公司确定补偿金额的需要，对向上海友谊集团物流有限公司补偿金额进行估算，并发表专业意见。

五、估值范围

估值范围为共青路 435 号、共青路 295 号以及共青路 310、210 号房地产收储涉及的对上海友谊集团物流有限公司补偿金额，包括但不限于土地使用权、房屋、室内装饰装修、附属设施、绿化苗木、可恢复使用机器设备搬迁和安装费用、物资搬迁、无法恢复使用机器设备以及停产停业损失。

（一）根据上海东洲房地产土地估价有限公司出具的《上海市杨浦区共青路 435 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字(2025)第 FA0804G22 号）、《上海市杨浦区共青路 310、210 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字(2025)第 FA0803G22 号）以及《上海市杨浦区共青路 295 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字(2025)第 FA0802G22 号），共青路 435 号、共青路 295 号以及共青路 310、210 号房地产的估价结果合计为 1,470,502,897.00 元。具体如下：

单位：元

项目	共青路 435 号	共青路 310、210 号	共青路 295 号	合计
土地使用权	401,768,094.00	380,699,194.00	282,914,274.00	1,065,381,562.00
房屋	49,747,913.00	128,892,499.00	36,851,021.00	215,491,433.00
室内装饰装修	3,173,411.00	6,305,342.00	2,568,842.00	12,047,595.00
附属设施	18,142,529.00	16,605,613.00	16,033,872.00	50,782,014.00
绿化苗木	307,000.00	1,448,137.00	168,800.00	1,923,937.00
可恢复使用机器设备搬迁和安装费用	489,200.00	22,400.00	8,000.00	519,600.00
物资搬迁	25,000.00	50,000.00	25,000.00	100,000.00
无法恢复使用机器设备	735,406.00	848,400.00	226,320.00	1,810,126.00
停产停业损失	40,329,088.00	50,666,775.00	31,450,767.00	122,446,630.00
合计	514,717,641.00	585,538,360.00	370,246,896.00	1,470,502,897.00

(二) 上海百联集团股份有限公司与上海友谊集团物流有限公司于 2021 年 4 月 6 日签订了《房地产租赁合同》，租赁期限为 2021 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日。

据上海邦信阳律师事务所律师的律师意见，上述租赁期限届满后 2024 年 1 月 1 日至今，百联股份与友谊物流之间构成了不定期租赁关系(原租赁合同继续有效，但是租赁期限为不定期)。

(三) 基于房地产收储事宜以及上海百联集团股份有限公司与上海友谊集团物流有限公司的不定期租赁关系，本次根据上海东洲房地产土地估价有限公司出具的评估报告的评估结论为基准，按照双方的权属以及收益比例为原则确定本次补偿金额。

六、价值类型和定义

本估值报告选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次估值选择该价值类型，主要是基于本次估值目的、市场条件等因素。

七、估值基准日

估值基准日是 2025 年 8 月 31 日，系由委托人确定。

八、估值方法

1、估值方法

基于房地产收储事宜以及上海百联集团股份有限公司与上海友谊集团物流有限公司的不定期租赁关系，本次根据上海东洲房地产土地估价有限公司出具的评估报告的评估结论为基准，按照双方的权属以及收益比例为原则确定本次补偿金额。

2、估值分析过程

根据上海东洲房地产土地估价有限公司出具的《上海市杨浦区共青路 435 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字(2025)第 FA0804G22 号）、《上海市杨浦区共青路 310、210 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字(2025)第 FA0803G22 号）以及《上海市杨浦区共青路 295 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字(2025)第 FA0802G22 号），共青路 435 号、共青路 295 号以及共青路 310、210 号房地产的估价结果合计为 1,470,502,897.00 元。具体如下：

单位：元

项目	共青路 435 号	共青路 310、210 号	共青路 295 号	合计
土地使用权	401,768,094.00	380,699,194.00	282,914,274.00	1,065,381,562.00
房屋	49,747,913.00	128,892,499.00	36,851,021.00	215,491,433.00
室内装饰装修	3,173,411.00	6,305,342.00	2,568,842.00	12,047,595.00
附属设施	18,142,529.00	16,605,613.00	16,033,872.00	50,782,014.00
绿化苗木	307,000.00	1,448,137.00	168,800.00	1,923,937.00
可恢复使用机器设备搬迁和安装费用	489,200.00	22,400.00	8,000.00	519,600.00
物资搬迁	25,000.00	50,000.00	25,000.00	100,000.00
无法恢复使用机器设备	735,406.00	848,400.00	226,320.00	1,810,126.00
停产停业损失	40,329,088.00	50,666,775.00	31,450,767.00	122,446,630.00
合计	514,717,641.00	585,538,360.00	370,246,896.00	1,470,502,897.00

（1）土地使用权

针对土地使用权部分，鉴于属于资产相关的补偿，且权属清晰，权利人均为上海友谊集团股份有限公司（百联股份曾用名），故这部分的补偿金额均应归属于百联股份。

单位：元

项目	共青路 435 号	共青路 310、210 号	共青路 295 号	合计	百联股份	友谊物流
土地使用权	401,768,094.00	380,699,194.00	282,914,274.00	1,065,381,562.00	1,065,381,562.00	-

（2）房屋

本次房地产收储补偿涉及的房屋情况如下：

1) 上海市杨浦区共青路 435 号房地产，权利人为上海友谊集团股份有限公司，收储建筑面积 33,973.09 平方米，其中有证建筑面积 811.00 平方米，未见证建筑面积

33,162.09 平方米。

2) 上海市杨浦区共青路 310、210 号房地产, 权利人为上海友谊集团股份有限公司, 收储建筑面积 52,054.02 平方米, 其中有证建筑面积 50,243.00 平方米, 未见证建筑面积 1,811.02 平方米。

3) 上海市杨浦区共青路 295 号房地产, 权利人为上海友谊集团股份有限公司, 收储建筑面积 18,662.79 平方米, 其中有证建筑面积 15,562.00 平方米, 未见证建筑面积 3,100.79 平方米。

对于房地产收储涉及的房屋部分: 有证建筑, 产权清晰对应的补偿金额均归属于百联股份; 无证建筑, 根据百联股份提供的材料, 共青路 435 号未见证序号 3-20 的部分系租户杨浦滨江自建, 不属于友谊物流应获得的补偿, 其余无证建筑均为友谊物流自建或友谊物流开展物流业务过程中形成的建筑物, 权益归属于友谊物流。

根据上述原则以及房地产收储报告披露的金额明细确定补偿金额如下:

单位: 元

项目	共青路 435 号	共青路 310、210 号	共青路 295 号	合计	百联股份	友谊物流
房屋	49,747,913.00	128,892,499.00	36,851,021.00	215,491,433.00	197,687,072.00	17,804,361.00

(3) 室内装饰装修

本次房地产收储涉及的室内装饰装修系房屋建筑物涉及的室内装饰装修, 鉴于这部分补偿与房屋直接相关, 本次根据房地产收储报告对应明细按照 (2) 房屋同样的原则确认相关补偿金额如下:

项目	共青路 435 号	共青路 310、210 号	共青路 295 号	合计	百联股份	友谊物流
室内装饰装修	3,173,411.00	6,305,342.00	2,568,842.00	12,047,595.00	4,246,354.00	7,801,241.00

(4) 附属设施

本次房地产收储涉及的附属设施系非产证部分涉及的各类构筑物, 如围墙、铁门、码头等。根据房地产收储报告, 三个地块涉及的附属设施评估结果如下:

单位: 元

项目	共青路 435 号	共青路 310、210 号	共青路 295 号	合计
附属设施	18,142,529.00	16,605,613.00	16,033,872.00	50,782,014.00

根据百联股份提供的资料, 这部分附属设施不属于百联股份建设, 友谊物流亦无法

提供附属设施建设的相关依据。根据了解这部分资产主要系友谊物流经营过程中的租户搭建形成。鉴于这部分资产属于经营活动相关的必要资产，双方通过经营获取收益，本次通过收益分配方式确定补偿比例。

即假设按照长期租赁下，百联股份可以获取的收益占比=百联股份租赁收益/(百联股份租赁收益+友谊物流经营收益)，友谊物流可以获取的收益占比=友谊物流租赁收益/(百联股份租赁收益+友谊物流经营收益)。

则附属设施确认相关补偿金额如下：

单位：元

项目	共青路 435 号	共青路 310、210 号	共青路 295 号	合计	百联股份	友谊物流
附属设施	18,142,529.00	16,605,613.00	16,033,872.00	50,782,014.00	28,686,759.71	22,095,254.29

(5) 绿化苗木

本次房地产收储涉及的绿化苗木系园区整体的配套绿化，鉴于这部分属于房屋建筑物的配套，本次根据房地产收储报告按照(2)房屋中的分摊比例进行分摊。

项目	共青路 435 号	共青路 310、210 号	共青路 295 号	合计	百联股份	友谊物流
绿化苗木	307,000.00	1,448,137.00	168,800.00	1,923,937.00	1,764,977.23	158,959.77

(6) 可恢复使用机器设备搬迁和安装费用

本次房地产收储涉及的(6)可恢复使用机器设备搬迁和安装费用以及(8)无法恢复使用机器设备为生产经营过程中采购并安装的各类设施设备。本次根据友谊物流提供的资产清单，逐项核对并剔除与房屋、附属设施重复的项目以及不在补偿范围的车辆等资产后估值确认金额。

本次对于设备类资产采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置全价，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算估值。其计算公式为：

估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

1) 重置价值的确定

电子设备由于一般售价包括运费，且不需安装调试，故重置价值 = 购买价 / (1 + 适用增值税税率) 由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估设备的重置全价的相关构成科目(内容)均为不含增值税价，即不计增值税。

2) 综合成新率的确定

对电子设备一般采用年限成新率。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/ 经济使用年限

观察成新率按现场勘察进行打分。

3) 评估价值的确定

估值=重置价值×成新率

经核对确认，友谊物流拥有资产账面原值 3,343,860.71 元，账面净值 1,190,601.14 元，共 99 台（套）。经评估，友谊物流拥有资产价值为 1,731,060.20 元。

根据房地产收储报告，可恢复使用机器设备搬迁和安装费用、无法恢复使用机器设备金额分别为 519,600.00 元以及 1,810,126.00 元，扣除友谊物流拥有资产 1,731,060.20 元后，归属于百联股份的金额为 598,665.80 元，具体如下：

单位：元

项目	共青路 435 号	共青路 310、210 号	共青路 295 号	合计	百联股份	友谊物流
可恢复使用机器设备搬迁和安装费用	489,200.00	22,400.00	8,000.00	519,600.00		519,600.00
无法恢复使用机器设备	735,406.00	848,400.00	226,320.00	1,810,126.00	598,665.80	1,211,460.20

(7) 物资搬迁

物资搬迁涉及的资产均为友谊物流拥有的资产，故物资搬迁费用均由友谊物流享有。

(8) 无法恢复使用机器设备

详见（6）可恢复使用机器设备搬迁和安装费用。

(9) 停产停业损失

停产停业损失系经营收益补偿，本次通过收益分配方式确定补偿比例。

即假设按照长期租赁下，百联股份可以获取的收益占比=百联股份租赁收益/（百联股份租赁收益+友谊物流经营收益），友谊物流可以获取的收益占比=友谊物流经营收益/（百联股份租赁收益+友谊物流经营收益）。

则停产停业损失补偿金额如下：

单位：元

项目	共青路 435 号	共青路 310、210 号	共青路 295 号	合计	百联股份	友谊物流
附属设施	40,329,088.00	50,666,775.00	31,450,767.00	122,446,630.00	69,170,101.29	53,276,528.71

九、估值结论

经测算,上海百联集团股份有限公司因共青路 435 号、共青路 295 号以及共青路 310、210 号房地产收储涉及的对上海友谊集团物流有限公司的补偿金额为 102,967,400.00(大写:人民币壹亿零贰佰玖拾陆万柒仟肆佰整)。具体如下:

项目	金额(元)
土地使用权	-
房屋	17,804,361.00
室内装饰装修	7,801,241.00
附属设施	22,095,254.29
绿化苗木	158,959.77
可恢复使用机器设备搬迁和安装费用	519,600.00
物资搬迁	100,000.00
无法恢复使用机器设备	1,211,460.20
停产停业损失	53,276,528.71
合计(取整)	102,967,400.00

十、特别事项说明

1、上海百联集团股份有限公司在提供资料时未作特殊说明的,而本机构的估值专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,本机构及估值专业人员不承担相关责任。

2、本机构及估值专业人员不对委托人提供的营业执照等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3、本次引用上海东洲房地产土地估价有限公司出具的《上海市杨浦区共青路 435 号房地产收储市场价值评估报告》(沪东洲房估报字(2025)第 FA0804G22 号)、《上海市杨浦区共青路 310、210 号房地产收储市场价值评估报告》(沪东洲房估报字(2025)第 FA0803G22 号)以及《上海市杨浦区共青路 295 号房地产收储市场价值评估报告》(沪东洲房估报字(2025)第 FA0802G22 号)的评估结论,本机构不对其合法性、完整性、真实性负责。

十一、估值报告使用限制说明

1、本估值报告仅供委托人用于估值报告载明的估值目的和用途,委托人未按照估值报告载明的估值目的和用途使用估值报告的,本机构及估值专业人员不承担责任;

2、估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证；

3、未征得本机构同意，估值报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；

4、如果存在估值基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本报告估值结论。若资产价格标准发生重大变化，并对资产价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请估值机构重新确定估值结果；

5、当政策调整对估值结论产生重大影响时，应当重新确定估值基准日进行估算。

6、本估值报告不同于资产估值报告，不能作为资产估值报告使用，对于因不当使用造成的法律风险由委托人自行承担，委托人在实施法定估值经济行为时应重新聘请资产估值机构进行估值。

十二、估值报告日

本估值报告日为 2025 年 10 月 20 日。

(本页无正文)

项目负责人: 

上海财瑞资产评估有限公司
财瑞资产评估有限公司
2025 年 10 月 20 日



联系地址: 上海市延安西路 1357 号
电话: 021-62261357 传真: 021-62257892
邮编: 200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

一、上海百联集团股份有限公司营业执照

二、上海东洲房地产土地估价有限公司出具的《上海市杨浦区共青路 435 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字(2025)第 FA0804G22 号）、《上海市杨浦区共青路 310、210 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字(2025)第 FA0803G22 号）以及《上海市杨浦区共青路 295 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字(2025)第 FA0802G22 号）

四、上海财瑞资产评估有限公司营业执照

五、估值委托合同