

本报告依据中国资产评估准则编制

联华超市股份有限公司
拟股权转让所涉及的
联华超市（江苏）有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字（2024）第 030090 号



上海立信资产评估有限公司

二〇二四年九月三日

目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 3 -
正 文	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 11 -
三、评估对象和评估范围	- 11 -
四、价值类型	- 15 -
五、评估基准日	- 16 -
六、评估依据	- 16 -
七、评估方法	- 20 -
八、评估程序实施过程 and 情况	- 25 -
九、评估假设	- 27 -
十、评估结论	- 28 -
十一、特别事项说明	- 29 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 33 -
十三、资产评估报告日	- 34 -
附 件	- 36 -

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）本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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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为评估对象可实现价格的保证。

（五）本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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，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做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

联华超市股份有限公司
拟股权转让所涉及的联华超市（江苏）有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
摘 要

信资评报字（2024）第 030090 号

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，应当阅读资产评估报告正文。

本公司——上海立信资产评估有限公司接受联华超市股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对联华超市股份有限公司拟实施股权转让而涉及的联华超市（江苏）有限公司（以下简称：“联华江苏”）的股东全部权益在 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：联华江苏的股东全部权益价值。

评估范围：联华江苏的全部资产与负债。根据联华江苏在 2024 年 6 月 30 日的资产负债表，总资产账面值为 151,455.45 万元，负债账面值为 7,447.23 万元，净资产账面值为 144,008.22 万元。

评估基准日：2024 年 6 月 30 日。

评估目的：股权转让。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：经评估，联华江苏在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 6,332.34 万元，大写人民币陆仟叁佰叁拾贰万叁仟肆佰元整。

评估结果汇总表（单体报表口径）

评估基准日：2024 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账 面 值	评 估 值	增 减 额	增 减 率 %
-----	-------	-------	-------	---------

	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	151,043.83	151,043.84	0.01	0.00
非流动资产	411.62	-137,839.06	-138,250.68	-33,586.97
其中：长期股权投资	351.83	-138,023.50	-138,375.33	-39,330.17
固定资产	27.93	44.17	16.24	58.15
无形资产	31.86	140.27	108.41	340.27
资产总计	151,455.45	13,204.78	-138,250.67	-91.28
流动负债	7,447.23	6,872.44	-574.79	-7.72
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	7,447.23	6,872.44	-574.79	-7.72
所有者权益	144,008.22	6,332.34	-137,675.88	-95.60

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

1、2024 年 6 月委托人对被评估单位进行增资，将实收资本从 5000 万元人民币增加到 190000.00 万元人民币；截至评估基准日被评估单位尚未完成工商变更。本次评估结论以基准日时点实缴资本为基础，请报告使用人关注相关事宜对评估结论可能产生的影响。

2、无锡联华中百连锁超市有限公司的房屋即将动迁，本次评估未考虑该事项对评估值的影响，请报告使用人关注相关事宜对评估结论可能产生的影响。

3、截止评估基准日，南通海门世纪联华超市有限公司下属门店均已闭店，已无实际经营。2021 年 1 月 19 日，依据（2021）苏 0684 财保 2 号民事裁决书，因申请人南京中阖实业投资发展有限公司与海门世纪联华超市有限公司房屋租赁合同纠纷一案，江苏省南通市海门区人民法院冻结海门世纪联华超市有限公司银行账户合计 14,500,000 元，截止评估基准日，公司银行账户仍处于冻结状态。本次评估未考虑该事项对评估值的影响，请报告使用人关注相关事宜对评估结论可能产生的影响。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

联华超市股份有限公司
拟股权转让所涉及的联华超市（江苏）有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
正文

信资评报字（2024）第 030090 号

联华超市股份有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司委托，按照有关法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让而涉及的联华超市（江苏）有限公司（以下简称：“联华江苏”）的股东全部权益在 2024 年 6 月 30 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：联华超市股份有限公司（以下简称：“联华股份”）

统一社会信用代码：91310000607370331G

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

证券代码：0980.HK

住 所：上海市普陀区真光路 1258 号 7 楼 713 室

法定代表人：濮韶华

注册资本：人民币 111,960.0000 万元

成立日期：1997 年 4 月 23 日

营业期限：1997 年 4 月 23 日至无固定期限

经营范围：批发、零售（包括代销和寄售）家庭常用医疗器械（涉及《医疗器械经营企业许可证》的除外）、交家电，预包装食品（含熟食卤味、冷冻冷藏）、散装食品、直接入口食品（含熟食卤味）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；日用百货、橡塑制品、针纺织品、服装鞋帽、家具用品、工艺礼品、计算机、软件及辅助设备、通信器材；以下限分支机构经营：生猪产品、牛羊制品、直接入口食品现场制售（烹调加工类、凉拌类、烧烤类、面包、糕点类、裱花蛋糕类、食品再加热类），酒、水产品、副食品，农副产品收购，从事与超级市场相关商品的加工、分级、包装、配送、咨询服务等便民服务以及超市相关的自有房屋出租；柜台出租，商业连锁经营管理技术服务，超市管理，代客服务，以特许经营方式从事商业活动。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。【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）被评估单位

1、企业注册登记信息

企业名称：联华超市（江苏）有限公司（以下简称：“联华江苏”）

统一社会信用代码：91320505746824188N

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：苏州工业园区联丰商业广场 4 幢 102 室

法定代表人：种晓兵

注册资本：人民币 190000.0000 万元

成立日期：2003 年 3 月 21 日

营业期限：2003 年 3 月 21 日至无固定期限

经营范围：国内贸易(国家有专项规定的办理审批手续后方可经营)；经济信息咨询；食用农产品销售、从事食品加工、分级、包装、配送、销

售二类医疗器械、餐饮服务(仅限分支机构经营);自有房屋、柜台、场地租赁,房地产中介;商业连锁经营管理技术服务;超市管理;企业营销策划;服装干洗服务,家政服务,代送物品服务,提供有偿帮助服务,个人投币机器服务,衣服缝补服务,代居民收水电费及其他服务,称体重服务;道路普通货物运输。(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)

2、企业性质及历史沿革

联华江苏系由联华超市股份有限公司出资创建的有限责任公司（法人独资）。成立日期于 2003 年 3 月 21 日，于 2019 年 11 月 27 日换发由苏州工业园区市场监督管理局核发的注册号为 320512000008011 号《企业法人营业执照》。经营期限 2003 年 3 月 21 日至无固定期限。注册资本：190000 万元人民币，统一社会信用代码：91320505746824188N，注册和办公地址为苏州工业园区联丰商业广场 4 幢 102 室，法定代表人为种晓兵。

联华江苏经营范围：国内贸易（国家有专项规定的办理审批手续后方可经营）；经济信息咨询；食用农产品销售、从事食品加工、分级、包装、配送、销售二类医疗器械、餐饮服务（仅限分支机构经营）；自有房屋、柜台、场地租赁，房地产中介；商业连锁经营管理技术服务；超市管理；企业营销策划；服装干洗服务，家政服务，代送物品服务，提供有偿帮助服务，个人投币机器服务，衣服缝补服务，代居民收水电费及其他服务，称体重服务；道路普通货物运输。（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）

2024 年 6 月联华超市股份有限公司对联华江苏进行增资，将实收资本从 5000 万元人民币增加到 190000.00 万元人民币。

截至评估基准日，联华江苏各股东的出资及所占比例如下表：

单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
联华超市股份有限公司	190,000.00	100.00%	190,000.00	100.00%

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
合计	190,000.00	100.00%	190,000.00	100.00%

3、资产、负债结构和经营状况

联华江苏近两年和评估基准日的合并资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
总资产	30,943.13	16,512.34	18,718.75
总负债	204,522.45	199,113.83	17,662.29
所有者权益	-173,579.32	-182,601.49	1,056.46
归属于母公司所有者权益	-173,579.32	-182,601.49	1,056.46

联华江苏近两年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
一、营业收入	52,663.00	32,691.89	13,865.56
减：营业成本	42,235.71	26,147.79	11,223.41
税金及附加	55.33	51.18	16.27
销售费用	15,359.92	11,637.63	3,464.39
管理费用	2,605.78	2,667.15	478.84
研发费用	-	-	-
财务费用	724.06	536.60	176.77
二、营业利润	-8,317.04	-7,323.96	-1,517.72
加：营业外收入	26.48	8.34	277.96
减：营业外支出	874.51	1,706.54	102.29
三、利润总额	-9,165.07	-9,022.17	-1,342.05
减：所得税费	-	-	-
四、净利润	-9,165.07	-9,022.17	-1,342.05
五、归属于母公司所有者净利润	-9,165.07	-9,022.17	-1,342.05

注：上述财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：上会师报字(2024)第 12564 号）审计报告。

被评估单位近两年和评估基准日的母公司单体资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
总资产	150,996.26	149,085.88	151,455.45
总负债	176,040.16	186,396.05	7,447.23
所有者权益	-25,043.90	-37,310.16	144,008.22

被评估单位近两年和评估基准日母公司单体的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
一、营业收入	34,724.80	23,768.13	10,240.30
减：营业成本	33,977.87	23,365.98	10,143.03
税金及附加	7.17	5.76	3.10
销售费用	-	-	-
管理费用	2,485.15	12,668.11	3,775.67
研发费用	-	-	-
财务费用	-16.16	-3.27	0.07
二、营业利润	-1,729.22	-12,266.33	-3,681.58
加：营业外收入	0.00	0.09	-
减：营业外支出	44.40	0.02	0.04
三、利润总额	-1,773.62	-12,266.26	-3,681.61
减：所得税费	-	-	-
四、净利润	-1,773.62	-12,266.26	-3,681.61

注：上述财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：上会师报字(2024)第 12550 号）审计报告。

4、企业经营场所情况介绍

企业办公经营场所为租赁所得。

5、企业业务概况

企业主要业务为在江苏省经营大型综合超市、超级市场及便利店。

6、子公司介绍

联华江苏评估基准日拥有二级子公司 17 家，其中 16 家为直接全资子公司。纳入企业合并范围内的子公司如下：

金额单位：人民币万元

序号	企业名称	子公司类型	注册资本	实收资本	持股比例	主营业务	生产经营地
1-1	泰州世纪联华商业有限公司	全资子公司	5000	5000	100%	零售业	江苏泰州
1-2	镇江世纪联华超市有限公司	全资子公司	500	500	100%	零售业	江苏镇江
1-3	启东世纪联华超市有限公司	全资子公司	50	50	100%	零售业	江苏启东
1-4	仪征世纪联华超市有限公司	全资子公司	50	50	100%	零售业	江苏仪征
1-5	靖江世纪联华超市有限公司	全资子公司	50	50	100%	零售业	江苏靖江
1-6	南京市江宁区世纪联华商业有限公司	全资子公司	50	50	100%	零售业	江苏南京
1-7	苏州世纪联华超市有限公司	全资子公司	500	500	100%	零售业	江苏苏州
1-8	南通市通州世纪联华超市有限公司	全资子公司	200	200	100%	零售业	江苏南通

序号	企业名称	子公司类型	注册资本	实收资本	持股比例	主营业务	生产经营地
1-9	苏州世纪联华商业有限公司	全资子公司	50	50	100%	零售业	江苏苏州
1-10	无锡联华中百连锁超市有限公司	控股子公司	500	500	90.62%	零售业	江苏无锡
1-11	扬州世纪联华商业有限公司	全资子公司	1600	1600	100%	零售业	江苏扬州
1-12	盐城世纪联华超市有限公司	全资子公司	500	500	100%	零售业	江苏盐城
1-13	南通海门世纪联华超市有限公司	全资子公司	200	200	100%	零售业	江苏南通
1-14	镇江市丹徒区世纪联华超市有限公司	全资子公司	50	50	100%	零售业	江苏镇江
1-15	常州市金坛区世纪联华超市有限公司	全资子公司	500	500	100%	零售业	江苏常州
1-16	苏州联华超市有限公司	全资子公司	50	50	100%	零售业	江苏苏州
1-17	南京联华超市有限公司	全资子公司	1000	1000	66%	零售业	江苏南京

7、会计政策和主要税率

联华江苏执行《企业会计准则——基本准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税 种	税率（%）	计税基础	备 注
企业所得税	25	应纳税所得额	
增值税	0/5/6/9	应纳税增值额	
城市维护建设税	7	应纳流转税额	
教育费附加	5	应纳流转税额	
地方教育费附加	2	应纳流转税额	

该公司税务机关隶属于国家税务局江苏省税务局。

（三）委托人与被评估单位的关系

本评估项目的被评估单位联华江苏是委托人联华超市股份有限公司的长期投资单位，委托人拥有其 100% 股权。

（四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人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

本项评估的目的是股权转让。百联集团有限公司系联华超市股份有限公司控股股东，本次股权转让为百联集团有限公司内部非公开协议转让，受让方为百联集团有限公司全资控股企业。

根据百联集团有限公司文件《关于同意联华超市三家下属公司股权转让的批复》（百联集团投资〔2024〕208号），百联集团有限公司同意联华股份将持有的联华超市（江苏）有限公司100%股权协议转让给上海百联集团资产经营管理有限公司。

已取得的经济行为文件：

《关于同意联华超市三家下属公司股权转让的批复》（百联集团投资〔2024〕208号）

本次评估报告的评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式的，则评估报告不适用。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为联华江苏的股东全部权益价值。评估范围为联华江苏的全部资产与负债。根据联华江苏在2024年6月30日的资产负债表，总资产账面值为151,455.45万元，负债账面值为7,447.23万元，净资产账面值为144,008.22万元。具体为：

1、评估对象和范围

企业申报的母公司单体表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

项 目	账面金额（元）
流动资产	1,510,438,328.20
货币资金	57,558,942.00
预付款项	1,442,114,776.74
其他应收款	2,940.00
其他流动资产	10,761,669.46

项 目	账面金额（元）
非流动资产	4,116,189.56
长期股权投资	3,518,297.11
固定资产	279,322.40
无形资产	318,570.05
资产总额	1,514,554,517.76
流动负债	74,472,284.15
应付账款	70,892,273.15
预收款项	10,000.00
应付职工薪酬	1,145,588.37
应交税费	15,591.86
其他应付款	2,408,830.77
非流动负债	0.00
负债总额	74,472,284.15
所有者权益	1,440,082,233.61

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：上会师报字(2024)第12550号）审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

无。

3、评估范围中的主要资产情况

（1）固定资产-设备类

企业固定资产-设备的账面原值 4,740,332.08 元，账面净值 279,322.40 元。主要包括车辆以及电子设备。其中车辆账面原值 611,799.32 元，账面净值 136,123.85 元；电子设备账面原值 4,128,532.76 元，账面净值 143,198.55 元。

（2）无形资产

企业无形资产为软件。无形资产软件入账原值为 3,438,894.06 元，账面净值为 318,570.05 元。

4、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（或者评估值）

上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，联华江苏承诺无其他应纳入

评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

（二）影响企业经营的宏观、区域经济因素

1、宏观经济运行分析

根据国家统计局的初步核算，2024 年上半年国内生产总值 616836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236530 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349646 亿元，增长 4.6%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.7%。

2024 年上半年，社会消费品零售总额 235969 亿元，同比增长 3.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 204559 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 31410 亿元，增长 4.5%。按消费类型分，商品零售 209726 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 26243 亿元，增长 7.9%。部分基本生活类和升级类商品销售良好，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 9.6%、5.6%；通讯器材类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 11.3%、11.2%。全国网上零售额 70991 亿元，同比增长 9.8%。其中，实物商品网上零售额 59596 亿元，增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 2.0%，环比下降 0.12%。上半年，服务零售额同比增长 7.5%。

2、零售业行业分析

（1）零售业的简介

零售业是指向最终消费者直接销售商品或服务的商业行业。零售商从生产商或批发商处采购商品，然后以利润的方式将其出售给消费者。零售业可以分为不同的子行业，例如超市、百货商店、便利店、专卖店、购物中心等。零售业是一个庞大的行业，涉及到许多不同的商品和服务，

例如食品、家居用品、电子产品、服装、餐饮服务等。随着科技的发展，越来越多的零售商开始采用电子商务和移动应用程序来扩展其业务，这也导致了传统实体店面的竞争变得更加激烈。在零售业中，成功的关键在于了解消费者的需求和喜好，以及提供高质量的客户服务和便利的购物体验。此外，有效的供应链管理和库存控制也是零售商成功的关键因素。

（2）零售业发展历程

零售业历经四次革命，分别以现代百货商店、连锁商店、超级市场和电子商务的诞生为标志。以有无电子商务平台作为标准，前三次零售革命出现的零售创新属于传统零售业态，第四次零售革命出现的零售创新属于新型零售业态。

中国零售业的发展历程可以分为五个主要阶段，每个阶段都伴随着行业的显著变化和发展。

在 1990 年以前，中国零售业以集贸式零售为主，主要业态是杂货铺和百货店。这个阶段的特点是分散式、小面积和柜台售卖式的经营模式。秋林公司是我国第一家百货公司，于 1900 年在哈尔滨开设，至今仍在营业中。上海南京路上的“西施公司”、“永安百货”、“新新百货”、“大新公司”是我国近代百货公司的典型代表。

1990 年至 1999 年是连锁店式零售的阶段。自 1992 年起，外资零售企业开始在中国投资，中国零售业形成了百货、超市、便利店和专卖店等多种业态并存的格局。1996 年后，又出现了生鲜超市和社区超市等业态，进一步丰富了零售市场的多样性。

2000 年至 2015 年是电子商务式零售的阶段。这一时期内，得益于中国加入 WTO 后市场的开放，以及互联网技术的飞速进步和交通网络设施的改善，电子商务开始迅速崛起。2005 年前后，中国零售业进入电商零售时代，大量依托互联网的电商平台如淘宝和京东迅速崛起。2008

年前后，中国消费市场迎来了新的高潮，消费者的需求和品位不断提高，形成了全方位、多层次的消费升级。

2016 年是新零售模式探索和演进的开端。2016 年 10 月 13 日，阿里巴巴集团的创始人马云在云栖大会上提出了“新零售”的概念，指出“纯电商时代很快会结束，未来只有新零售这一说”。新零售模式应运而生，不同行业对新零售有着不同的理解与业态模式。例如，盒马鲜生以海鲜为切入点，集超市、餐饮与体验中心为一体；小米之家以高效简洁风格创造高销量；蔚来汽车通过构建场景体验区，建立与客户之间的情感纽带；1919 通过快速布局线下门店，推出 19 分钟极速送达服务，为顾客赢得极速收货体验。这一时期，业界对于新零售的探讨呈现百花齐放的状态。

（3）零售业现状

2023 年，中国零售行业展现了显著的复苏迹象，成为推动经济回暖的主要驱动力之一。国务院在《政府工作报告》中明确提出，要着力扩大国内需求，把恢复和扩大消费摆在优先位置。商务部围绕“改善消费条件，创新消费场景，营造消费氛围，提振消费信心”早早进行了规划，将 2023 年定位为“消费提振年”。

国家统计局发布的数据显示，2023 年一季度，社会消费品零售总额从 2022 年四季度的下降转为增长，达到 11.49 万亿元，同比增长 5.8%，这是近七个季度以来的最高增速。2023 年上半年，中国经济呈现回暖迹象，社会消费品零售总额较 2022 年同期增长 8.2%。前三季度，国民经济持续恢复向好，国内生产总值达到 913,027 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.2%。

（三）企业业务情况分析

企业主要业务为在江苏省经营大型综合超市、超级市场及便利店。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期；

基于评估基准日前后利率和汇率的变化情况。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期 3.45%；

五年期及以上 3.95%。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1、《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修订）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议 2018 年 12 月 29 日修订）；

6、《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）；

7、《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 12 号）；

8、《国有资产评估管理办法》（2020 年中华人民共和国国务院令 732 号修订）；

9、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 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、《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）；

12、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；

13、《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；

14、《中华人民共和国契税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过）；

15、《中华人民共和国城市维护建设税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过）；

16、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；

17、《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过);

18、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

19、《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》(沪国资委评估[2016]338号);

20、《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);

21、《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);

22、《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);

23、《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会 财政部 中国证券监督管理委员会令[2018]第36号);

24、其他有关法规和规定。

(二) 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、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35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——企业价值》(中评协[2018]38号);

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

8、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);

9、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);

10、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

11、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）经济行为依据

《关于同意联华超市三家下属公司股权转让的批复》（百联集团投资〔2024〕208号）

（四）权属依据

- 1、营业执照；
- 2、验资报告和章程；
- 3、主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票；
- 4、车辆行驶证；
- 5、长期股权投资单位营业执照；
- 6、长期股权投资单位章程、验资报告；
- 7、其他产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
- 2、《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
- 3、《中国汽车网》信息；
- 4、全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
- 5、上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 6、公司提供的部分合同、协议等；
- 7、公司提供的未来盈利预测资料；
- 8、上市公司经营数据；
- 9、评估人员现场勘察记录；

- 10、同花顺资讯；
- 11、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等

等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

（二）评估方法选择

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

根据被评估单位提供经审计的财务报表显示，历史期经营均为亏损状态，未来经营能否盈利具有较大不确定性，企业无法对未来的盈利情况进行准确预测，因此本次评估不适用收益法。

当企业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估时，可以考虑使用资产基础法进行评估。本次评估基于评估基准日财务审计的基础，被评估单位提供的委估资产及负债范围明确，可通过相关财务资料、购建资料及现场勘查等方式加以识别，且能够根据各项资产、负债的特点，评估方法实施的前提条件等因素确定可以单独评估，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。

◆成本法（资产基础法）有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产等。

1、货币资金的评估

货币资金为银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作

为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

2、应收款项（预付账款和其他应收款）的评估

委估应收款项主要包括预付账款和其他应收款。评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，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，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值；对逾期款项，通过账龄长短、款项可回收情况的分析判断等确定预期信用损失率，计算预期信用损失。在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

3、其他流动资产的评估

委估的其他流动资产系待抵扣进项税。

评估人员通过核实账务和相关合同及凭证，确认账面的真实性，本次按核实后的账面值评估值。

（二）长期股权投资的评估

长期股权投资作为一种资产，它是对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期股权投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。本次对拥有控制权的长期股权投资打开评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定评估价值。

对于被评估单位未全部实缴的长期股权投资按以下公式计算被评估单位享有的股东权益：

长期股权投资评估值=（长期股权投资单位 100%股权评估值+全部股东未实缴金额）×认缴比例-（被评估单位认缴出资额-被评估单位实缴出资额）

（三）机器设备（含电子设备、车辆等）的评估

机器设备（含电子设备、车辆等）的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：评估值 = 重置全价 × 成新率

1、重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

被评估单位购进设备的增值税可抵扣，本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

（1）境内采购设备重置全价的确定

重置全价 = 重置现价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他合理费用 - 增值税额

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估系统及参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估系统及参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一

般不计。

增值稅額=重置現價÷1.13×13%+（運雜費+安裝調試費）÷1.09×9%+其他合理費用÷1.06×6%

車輛重置全價計算公式如下：

車輛重置全價=車輛現價+車輛購置稅+其它費用-增值稅額

車輛購置稅=車輛現價÷1.13×10%

車輛的增值稅額=車輛現價÷1.13×13%

車輛的其他費用主要包括驗車費、拍照費、固封費、拓鋼印費等。

2、綜合成新率的確定

（1）一般設備綜合成新率直接採用年限法確定

綜合成新率=（經濟使用年限-已使用年限）÷經濟使用年限×100%

對超過一般經濟使用年限還可繼續使用的一般設備，成新率根據觀察的實際運行狀態直接確定。

（2）車輛成新率的確定

車輛作為一種特殊的設備，其啟用以後各年損耗價值應呈遞減趨勢，即第一年最大，以後各年的實際損耗價值都相應較前一年小。故按照本評估機構編制的《設備評估系統及參數》中關於“車輛經濟使用年限參考表”，以“固定餘額遞減法”計算車輛的理論成新率，再結合各類因素進行調整，最終合理確定車輛的綜合成新率。

綜合成新率=理論成新率×調整系數 k

其中：理論成新率=（1-d）ⁿ，調整系數 k=k₁×k₂×k₃×k₄×k₅。

故：綜合成新率=（1-d）ⁿ×k₁×k₂×k₃×k₄×k₅

式中：d=1- $\sqrt[n]{1/N}$ = 車輛使用首年後的損耗率

1-d= 車輛使用首年後的成新率 N= 車輛經濟耐用年限

1/N= 車輛平均年損耗率 n= 車輛實際已使用年限

k₁= 車輛原始製造質量 k₂= 車輛利用率（參考行駛里程數）

k₃= 車輛維護保養情況 k₄= 車輛運行狀態

k₅= 車輛停放環境狀況

（四）无形资产—其他无形资产的评估

对于外购软件，考虑到软件功能随着时间上的推进，技术会越来越先进，升级后的版本与企业现有的版本具有一定差异，故评估人员直接向软件销售企业查询了升级到有销售但版本升级后的软件需要的升级费用，然后将查询到的升级费用扣除增值税，最后将市场价格（不含税）扣除软件升级费用（不含税）来确认评估值。

$$\text{评估价值} = \text{市场价格（不含税）} - \text{软件升级费用（不含税）}$$

对于外购时间久远的软件，无法查询升级后软件的销售价格以及软件升级费用，本次评估按照软件的重置成本，考虑一定的功能性贬值后作为该软件的评估值。

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} * (1 - \text{功能性贬值率})$$

（五）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

（一）接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

（二）前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- 1、准备培训材料及拟定评估方案；
- 2、组建评估队伍及工作组织方案；
- 3、根据需要开展项目团队培训。

（三）收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

（四）对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位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。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

（五）评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

（六）编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设

即假定联华江苏的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2、公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）一般假设

1、企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；

3、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

总资产账面值为 151,455.45 万元，评估值 13,204.78 万元，减值 138,250.67 万元，减值率为 91.28%。

总负债账面值为 7,447.23 万元，评估值 6,872.44 万元，增值 574.79 万元，增值率为 7.72%。

净资产（所有者权益）账面值为 144,008.22 万元，评估值 6,332.34 万元，减值 137,675.88 万元，减值率为 95.60%。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表（单体口径）

评估基准日：2024 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	151,043.83	151,043.84	0.01	0.00
非流动资产	411.62	-137,839.06	-138,250.68	-33,586.97
其中：长期股权投资	351.83	-138,023.50	-138,375.33	-39,330.17
固定资产	27.93	44.17	16.24	58.15
无形资产	31.86	140.27	108.41	340.27
资产总计	151,455.45	13,204.78	-138,250.67	-91.28
流动负债	7,447.23	6,872.44	-574.79	-7.72
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	7,447.23	6,872.44	-574.79	-7.72
所有者权益	144,008.22	6,332.34	-137,675.88	-95.60

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估增减值原因分析：

长期股权投资账面值 351.83 万元，评估值-138,023.50 万元，评估减值 138,375.33 万元，评估减值率 39,330.17%。发生减值的主要原因是子公司经营亏损。

固定资产账面值 27.93 万元，评估值 44.17 万元，评估增值 16.24 万元，评估增值率 58.15%。发生增值的主要原因是固定资产设备的经济使用年限长于会计折旧年限，导致评估增值。

无形资产账面值 31.86 万元，评估值 140.27 万元，评估增值 108.41 万元，评估增值率 340.27%。发生增值的主要原因是无形资产评估值根据市场询价确定，账面值根据有限年折旧后确定，导致评估增值。

评估结论根据以上评估工作得出：联华江苏于本次评估基准日 2024 年 6 月 30 日的股东全部权益价值评估值为大写人民币陆仟叁佰叁拾贰万叁仟肆佰元（RMB 6,332.34 万元）。

（二）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

（三）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要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。委托人与被评估单位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情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）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。委托人与被评估单位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相关报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

1、上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的（文号：上会师报字(2024)第 12550 号）审计报告。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：上会师报字(2024)第 12550 号。该审计报告的意见为：“我们审计了联华江苏财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 6 月 30 日的资产负债表，2022 年度、2023 年度以及 2024 年 1 月-6 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年度、2024 年 1 月-6 月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）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情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业经营场所系租赁，其未申报除经营场所租赁外的其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）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

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或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评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估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。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

7、2024 年 6 月委托人对被评估单位进行增资，将实收资本从 5000 万元人民币增加到 190000.00 万元人民币；截至评估基准日被评估单位尚未完成工商变更。

本次评估结论以基准日时点实缴资本为基础，请报告使用人关注相关事宜对评估结论可能产生的影响。

8、无锡联华中百连锁超市有限公司的房屋即将动迁，本次评估未考虑该事项对评估值的影响，请报告使用人关注相关事宜对评估结论可能产生的影响。

9、截止评估基准日，南通海门世纪联华超市有限公司下属门店均已闭店，已无实际经营。2021 年 1 月 19 日，依据（2021）苏 0684 财保 2 号民事裁决书，因申请人南京中阖实业投资发展有限公司与海门世纪联华超市有限公司房屋租赁合同纠纷一案，江苏省南通市海门区人民法院

冻结海门世纪联华超市有限公司银行账户合计 14,500,000 元，截止评估基准日，公司银行账户仍处于冻结状态。本次评估未考虑该事项对评估值的影响，请报告使用人关注相关事宜对评估结论可能产生的影响。

10、截止评估基准日，南京联华超市有限公司税务已吊销，工商注销尚在进行中，公司已无实际经营。

11、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。

12、在评估基准日以后的评估结论有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

（二）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。

（三）本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。

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。

（四）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（五）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资产评估报告的使用人。

（六）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等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。

（七）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。

十三、资产评估报告日

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二〇二四年九月三日。

（本页系信资评报字（2024）第 030090 号的报告签署页）

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

资产评估师：高军

高军
22000409

资产评估师：杨洋

正式执业会员
资产评估师

杨洋
31160014

二〇二四年九月三日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn