

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
上海世纪联华超市虹口有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字（2024）第 030089 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	- 9 -
三、评估对象和评估范围	- 10 -
四、价值类型	- 12 -
五、评估基准日	- 12 -
六、评估依据	- 12 -
七、评估方法	- 15 -
八、评估程序实施过程 and 情况	- 21 -
九、评估假设	- 23 -
十、评估结论	- 24 -
十一、特别事项说明	- 25 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 29 -
十三、资产评估报告日	- 30 -
附 件	- 32 -

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上海世纪联华超市虹口有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
摘 要

信资评报字（2024）第 030089 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上海世纪联华超市虹口有限公司（以下简称：“世纪联华虹口”）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：世纪联华虹口的股东全部权益价值。

评估范围：世纪联华虹口的全部资产与负债。根据世纪联华虹口在 2024 年 6 月 30 日的资产负债表，总资产账面值为 10,237.40 万元，负债账面值为 11,093.45 万元，净资产账面值为-856.05 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，世纪联华虹口在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 2,535.82 万元，大写人民币贰仟伍佰叁拾伍万捌仟贰佰元整。

评估结果汇总表

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	3,045.19	2,777.14	-268.05	-8.80
非流动资产	7,192.21	697.49	-6,494.72	-90.30
其中：长期应收款	806.92	0.00	-806.92	-100.00
固定资产	522.61	697.49	174.88	33.46
使用权资产	5,862.68	0.00	-5,862.68	-100.00
资产总计	10,237.40	3,474.63	-6,762.77	-66.06
流动负债	3,538.99	938.81	-2,600.18	-73.47
非流动负债	7,554.46	0.00	-7,554.46	-100.00
负债总计	11,093.45	938.81	-10,154.64	-91.54
所有者权益	-856.05	2,535.82	3,391.87	396.22

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。

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上海世纪联华超市虹口有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
正文

信资评报字（2024）第 030089 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上海世纪联华超市虹口有限公司（以下简称：“世纪联华虹口”）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：“联华超市”）

统一社会信用代码：91310000607370331G

企业类型：股份有限公司（外商投资、上市）

证券代码：HK.00980

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：111960 万人民币

成立日期：1997 年 04 月 23 日

营业期限：1997 年 04 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、牛羊肉品、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：上海世纪联华超市虹口有限公司（以下简称：“世纪联华虹口”）

统一社会信用代码：91310109753804839D

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：上海市虹口区车站南路 330 弄 2、6 号 3F-12

法定代表人：董刚

注册资本：48,300.00 万人民币

成立日期：2003 年 08 月 19 日

营业期限：2003 年 08 月 19 日至 2033 年 08 月 18 日

经营范围：零售：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） 生猪产品零售；牛羊肉品零售；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），卷烟、雪茄烟零售，酒类商品零售，图书、报纸、期刊、音像制品零售。销售：日用百货，五金交电，电脑器材及相关产品，针纺织品，服装鞋帽，建筑装潢材料，家具，医疗器械（一类），通信设备及相关产品（不含卫星地面接收装置），文教办公用品，商务咨询，停车场管理。【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

世纪联华虹口系由上海世纪联华超市发展有限公司于 2003 年 8 月出资组建的有限责任公司，初始设立时注册资本为人民币 100 万元。

2004 年至 2012 年期间，世纪联华虹口经数次股权转让及增资，注册资本由人民币 100 万元增至人民币 2,300 万元，上海世纪联华超市发展有限公司为唯一股东。

根据 2024 年 5 月 13 日上海世纪联华超市发展有限公司股东决定，同意上海世纪联华超市发展有限公司以自有资金人民币 46,000 万元向世纪联华虹口增资，增资基准日为 2023 年 12 月 31 日；本次增资完成后，世纪联华虹口的注册资本由人民币 2,300 万元增加至人民币 48,300 万元。

截至评估基准日，世纪联华虹口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
上海世纪联华超市发展有限公司	48,300.00	100.00%	48,300.00	100.00%
合计	48,300.00	100.00%	48,300.00	100.00%

3、资产、负债结构和经营状况

世纪联华虹口近二年和评估基准日的资产、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	12,391.98	9,022.22	10,237.40
总负债	59,461.18	55,684.53	11,093.46
所有者权益	-47,069.19	-46,662.31	-856.05

世纪联华虹口近二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	15,619.66	11,033.46	3,736.33
减：营业成本	10,549.47	5,975.67	2,107.04
税金及附加	17.78	16.66	11.51
销售费用	5,571.55	4,318.71	1,601.02
管理费用	0.00	0.00	0.00
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	597.43	492.27	209.69
二、营业利润	-1,098.22	399.95	-192.68
加：营业外收入	14.46	7.59	2.65
减：营业外支出	0.40	0.66	3.72
三、利润总额	-1,084.16	406.88	-193.74
减：所得税费	0.00	0.00	0.00
四、净利润	-1,084.16	406.88	-193.74
五、归属于母公司所有者净利润	-1,084.16	406.88	-193.74

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 12490 号）审计报告。

4、企业经营场所情况介绍

世纪联华虹口经营场所位于虹口区车站南路 330 弄，系向上海中星（集团）有限公司租赁取得。

5、企业业务概况

世纪联华虹口系大型连锁综合超市，从事商品零售、提供批发业务所需的配送服务以及从事网上销售业务，同时对超市相关的自有房屋出租业务。

截至评估基准日时点，世纪联华虹口根据闭店报告关闭了本部门店一东宝店，工商和税务登记尚未注销。世纪联华虹口的分公司上海世纪联华超市虹口有限公司水电路店正常持续经营。

6、会计政策和主要税率

世纪联华虹口执行《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、13	应税销售额	
城市维护建设税	7	应纳流转税额	
教育费附加	3	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上海市虹口区税务局。

（三）委托人与被评估单位的关系

本评估项目的被评估单位世纪联华虹口是委托人联华超市股份有限公司的孙公司，委托人间接持股 100%。

（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。

根据百联集团有限公司《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），同意联华超市股份有限公司下属的上海世纪联华超市发展有限公司将持有的上海世纪联华超市虹口有限公司 100%股权协议转让给上海百联集团资产经营管理有限公司，由联华超市股份有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉

及的上海世纪联华超市虹口有限公司股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

百联集团有限公司《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）。

鉴于本次评估目的为定向转让，故评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为世纪联华虹口的股东全部权益价值。评估范围为世纪联华虹口的全部资产与负债。根据世纪联华虹口在2024年6月30日的资产负债表，总资产账面值为10,237.40万元，负债账面值为11,093.45万元，净资产账面值为-856.05万元。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	30,451,883.88
货币资金	138,723.09
应收账款	3,092,501.98
预付款项	19,282,773.79
其他应收款	601,976.19
存货	6,835,713.07
其他流动资产	500,195.76
非流动资产	71,922,140.81
长期应收款	8,069,248.21
固定资产	5,226,053.14
使用权资产	58,626,839.46
资产总额	102,374,024.69
流动负债	35,389,913.03
应付账款	98.42
预收款项	252,007.39

项 目	账面金额（元）
应付职工薪酬	388,238.58
应交税费	8,315.46
其他应付款	8,653,919.08
一年内到期的非流动负债	26,087,334.10
非流动负债	75,544,649.22
租赁负债	75,544,649.22
负债总额	110,934,562.25
所有者权益	-8,560,537.56

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12490号）审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，未申报表外资产。

3、评估范围中的主要资产情况

（1）存货

本次委估的存货账面净值为 6,835,713.07 元，主要包括：个人洗护类、烟酒类、粮油食杂类、居家清洁类、休闲食品类等商品。

（2）设备类

本次委估固定资产—设备类账面原值 49,698,655.58 元，账面净值 5,226,053.14 元。其中机器设备共 168 项，账面原值 7,031,456.34 元，账面净值 479,557.15 元，主要包括冷水机组、直冷内藏式岛柜、玻璃钢风管、冷柜等设备；车辆共 24 项，账面原值 2,671,231.32 元，账面净值 133,378.66 元，主要为自动扶梯、厢式电梯、叉车等；电子设备 253 项，账面原值 39,995,967.92 元，账面净值 4,613,117.33 元，主要为超市装修费用、货架、生鲜熟食相关的生鲜附属设备、工作台等，以及少量的办公设备；截止评估清查日，委估设备中共计 17 项设备，于评估基准日前报废，账面原值合计 341,293.85 元，账面净值合计 4,038.36 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，世纪联华虹口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。

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。

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）；
- 6、《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）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（2020 年中华人民共和国国务院令 第 732 号修订）；
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
- 9、《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）；
- 10、《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）；
- 11、《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）；
- 12、《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）；
- 13、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
- 14、《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）；

15、《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）；

16、《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）；

17、《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）；

18、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——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38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——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；

10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

15、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。

（三）经济行为依据

百联集团有限公司《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、房屋租赁合同；
- 4、主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票；
- 5、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、上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 4、公司提供的部分合同、协议等；
- 5、公司提供的未来盈利预测资料；
- 6、评估人员现场勘察记录；
- 7、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 8、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。

本次被评估单位系传统卖场，由于实体店受到线上零售的严重冲击，加上此前疫情使得超市实体店业态发展受到诸多挑战，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、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

1、货币资金的评估

货币资金包括现金、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。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对获取的审机构对企业银行存款账户函证进行分析复核，按核实调整后的账面值作为评估值。

2、应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

委估应收款项主要包括应收账款、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、存货的评估

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。委估存货系外购的库存商品，具体评估方法如下：

库存商品的评估以现行市场售价为基础，按清查核实后的数量乘以现行市场不含税购买价和其他合理费用确定评估值。委估库存商品周转情况属正常，且均为近期购置，故以核实后账面单价及数量作为评估值。

4、其他流动资产的评估

委估的其他流动资产系待抵扣增值税进项税额。

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）长期应收款

长期应收款指的是企业融资租赁产生的应收款项和采用递延方式分期收款、实质上具有融资性质的销售商品和提供劳务等经营活动产生的应收款项。

考虑到被评估单位经营场所租金水平基本与市场合理水平相符，未发现存在明显的租赁权益或租赁损失，故本次评估不考虑由于使用权资产和租赁负债相关科目的确认对股东全部权益评估结果的影响，本次评估资产基础法中对于使用权资产相关科目（应收融资租赁款、长期应收

款、使用权资产)、租赁负债相关科目(一年内到期的租赁负债、租赁负债)还原为执行租赁准则之前的方式确认,统一评估为零。

(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: $\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$

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。

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

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。

增值税额=重置现价 $\div 1.13 \times 13\%$ + (运杂费 + 安装调试费) $\div 1.09 \times 9\%$ + 其他合理费用 $\div 1.06 \times 6\%$

2、综合成新率的确定

(1) 对重大设备综合成新率的确定：在年限法成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率 = 年限法成新率 $\times$ 调整系数 K，其中：

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) $\div$ 经济使用年限 $\times 100\%$

调整系数 K = $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$ 等，即：

综合成新率 = 年限法成新率 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K_1 、设备的运行状态和故障率 K_2 、设备的利用率 K_3 、设备的维护保养（包括大修理等）情况 K_4 、设备的环境状况 K_5 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，综合成新率按以下公式确定：

综合成新率 = 尚可使用年限 $\div$ (已使用年限 + 尚可使用年限) $\times 100\%$

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

(2) 一般设备综合成新率直接采用年限法确定

综合成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) $\div$ 经济使用年限 $\times 100\%$

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

拟报废或无经济使用价值的设备按清理净回收价值确定评估值。

(四) 使用权资产的评估

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

本次评估对租赁期内或出租期内的租赁资产统一参照旧准则的租赁方式处理，对截止评估基准日时点，企业是否存在尚在受益期内的预付

租金或应付未付租金进行分析，进而确认评估值。

（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 and 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。

评估人员听取了企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势，与管理层进行沟通交流，进而确定收益法适用性。

（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

即假定世纪联华虹口委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、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 10,237.40 万元，评估值 3,474.63 万元，减值 6,762.77 万元，减值率为 66.06%。

总负债账面值为 11,093.45 万元，评估值 938.81 万元，减值 10,154.64 万元，减值率为 91.54%。

净资产（所有者权益）账面值为-856.05 万元，评估值 2,535.82 万元，增值 3,391.87 万元，增值率为 396.22%。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

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	3,045.19	2,777.14	-268.05	-8.80
非流动资产	7,192.21	697.49	-6,494.72	-90.30
其中：长期应收款	806.92	0.00	-806.92	-100.00
固定资产	522.61	697.49	174.88	33.46
使用权资产	5,862.68	0.00	-5,862.68	-100.00
资产总计	10,237.40	3,474.63	-6,762.77	-66.06
流动负债	3,538.99	938.81	-2,600.18	-73.47
非流动负债	7,554.46	0.00	-7,554.46	-100.00
负债总计	11,093.45	938.81	-10,154.64	-91.54
所有者权益	-856.05	2,535.82	3,391.87	396.22

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估增值原因分析：

（1）固定资产评估增值 174.88 万元，主要因委估设备的经济使用年限高于其会计折旧年限所致。

(2) 本次对应收账款科目中应收融资租赁款及长期应收款、使用权资产、租赁负债等科目同口径评估，统一参照旧准则的租赁方式处理，经评估后，总体有较大增值。

(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。

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 12490 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 12490 号。该审计报告的意见为：“我们审计了世纪联华虹口财务报表，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、2024 年 1-6 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 1-6 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、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。

8、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門备案后方可使用。

（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。

（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。

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。

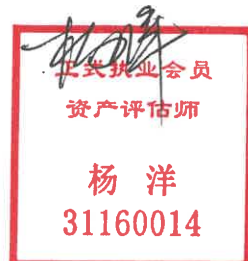
(本页系信资评报字(2024)第030089号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 杨伟瞰

资产评估师: 高军

资产评估师: 杨洋



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

附 件

（除特别注明的以外，以下均为复印件）

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托人法人营业执照和国有产权登记证
- 四、被评估单位法人营业执照和国有产权登记证
- 五、被评估单位章程
- 六、委托人和相关当事人承诺函（原件）
- 七、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 八、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 九、资产评估师资格证明文件
- 十、资产评估委托合同
- 十一、资产评估汇总表或者明细表
- 十二、其他与评估有关的文件及证明材料
- 十三、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）