

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的聯華超市股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：00980)

- (1) 建議重選非執行董事
  - (2) 有關出售附屬公司全部股權的主要交易及關連交易
  - (3) 有關重續現有持續關連交易的須予披露交易及關連交易
- 及
- (4) 二零二四年第二次股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第7頁至第39頁。獨立董事委員會函件載於本通函第40頁至第41頁，當中載有獨立董事委員會致獨立股東之建議。獨立財務顧問力高企業融資有限公司函件載於本通函第42頁至第72頁，當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之建議。

本公司將於二零二四年十二月五日(星期四)上午九時三十分在中國上海市真光路1258號百聯中環廣場13樓大會議室召開二零二四年第二次股東特別大會。隨函附上二零二四年第二次股東特別大會的通告連同代表委任表格。無論閣下是否出席二零二四年第二次股東特別大會，務請按代表委任表格上印備之指示將表格填妥及簽署，並於二零二四年第二次股東特別大會或其任何續會指定舉行時間二十四小時前交回本公司之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席二零二四年第二次股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二四年十一月十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件.....	40
力高函件 .....	42
附錄一 – 董事候選人簡歷 .....	I-1
附錄二 – 本集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 一般資料.....	III-1
附錄四 – 江蘇聯華評估報告摘要 .....	IV-1
附錄五 – 安徽世紀聯華評估報告摘要 .....	V-1
附錄六 – 虹口世紀聯華評估報告摘要 .....	VI-1
二零二四年第二次股東特別大會通告.....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「二零二四年第二次股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二四年十二月五日星期四上午九時三十分假座中國上海真光路1258號百聯中環廣場13樓大會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)重選沈沉女士為非執行董事、股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項，以及重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易
「安徽世紀聯華」	指	安徽世紀聯華發展有限公司，為世紀聯華發展的直接全資附屬公司
「安徽世紀聯華出售事項」	指	世紀聯華發展根據安徽世紀聯華股權轉讓協議出售安徽世紀聯華的全部股權
「安徽世紀聯華股權轉讓協議」	指	世紀聯華發展與上海動燃就安徽世紀聯華出售事項訂立日期為二零二四年九月二十七日的股權轉讓協議，有關詳情已於本公司日期為二零二四年九月二十七日的公告披露
「公司章程」	指	本公司公司章程
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的含義
「百聯中環」	指	上海百聯中環購物廣場有限公司，為百聯股份的全資附屬公司
「百聯集團」	指	百聯集團有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為主要股東
「董事會」	指	本公司董事會
「百聯中環物業」	指	位於中國上海市普陀區真光路1288號的物業B1層及地上一層的若干部分

---

## 釋 義

---

「世紀聯華發展」	指	上海世紀聯華超市發展有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「世紀聯華西部商業」	指	上海世紀聯華西部商業有限公司，為本公司的全資附屬公司
「世紀聯華西部商業中環路店」	指	上海世紀聯華西部商業有限公司中環路店，為世紀聯華西部商業的分支機構
「本公司」	指	聯華超市股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市
「交割日」	指	根據相關股權轉讓協議之條款相關出售事項項下的股權轉讓交割進行之日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	江蘇聯華出售事項、安徽世紀聯華出售事項及虹口世紀聯華出售事項
「股權轉讓協議」	指	江蘇聯華股權轉讓協議、安徽世紀聯華股權轉讓協議及虹口世紀聯華股權轉讓協議
「現有百聯中環租賃協議」	指	世紀聯華西部商業中環路店(作為租戶)與百聯中環(作為業主)於二零零六年九月十五日就租賃百聯中環物業訂立的租賃協議
「貨梯及收貨區租賃」	指	百聯中環物業地上一層貨梯及收貨區的租賃面積96.82平方米
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司註冊股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股
「H股股東」	指	H股持有人

---

## 釋 義

---

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會發佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「虹口世紀聯華」	指	上海世紀聯華超市虹口有限公司，為世紀聯華發展的直接全資附屬公司
「虹口世紀聯華出售事項」	指	世紀聯華發展根據虹口世紀聯華股權轉讓協議出售虹口世紀聯華的全部股權
「虹口世紀聯華股權轉讓協議」	指	世紀聯華發展與上海動燃就虹口世紀聯華出售事項訂立日期為二零二四年九月二十七日的股權轉讓協議，有關詳情已於本公司日期為二零二四年九月二十七日的公告披露
「大型綜合超市租賃」	指	百聯中環物業B1層大型綜合超市業務的租賃面積6,263.37平方米
「獨立董事委員會」	指	由所有在股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項及重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易並無直接或間接權益的獨立非執行董事(即夏大慰先生、李國明先生、陳璋先生及趙歆晟先生)根據上市規則的規定成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項及重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易是否公平合理向獨立股東提供意見，並就投票作出建議

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」或「力高」	指	力高企業融資有限公司，一家根據證券及期貨條例獲發牌進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，即獲委任就股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項及重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)百聯集團、百聯股份及與上述任何一方一致行動人士及其各自聯繫人；及(ii)在股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項及重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有權益或參與其中的所有其他股東以外的其他股東
「江蘇聯華」	指	聯華超市(江蘇)有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「江蘇聯華出售事項」	指	本公司根據江蘇聯華股權轉讓協議出售江蘇聯華的全部股權
「江蘇聯華股權轉讓協議」	指	本公司與上海動燃就江蘇聯華出售事項訂立日期為二零二四年九月二十七日的股權轉讓協議，詳情已於本公司日期為二零二四年九月二十七日的公告披露
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十一月十五日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「聯華華商」	指	杭州聯華華商集團有限公司，為本公司之附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

---

## 釋 義

---

「新百聯中環貨梯及收貨區租賃協議」	指	世紀聯華西部商業與百聯中環於二零二四年九月十三日就貨梯及收貨區租賃訂立的新租賃協議
「新百聯中環大型綜合超市租賃協議」	指	世紀聯華西部商業與百聯中環於二零二四年九月十三日就大型綜合超市租賃訂立的新租賃協議
「新百聯中環租賃協議」	指	世紀聯華西部商業與百聯中環於二零二四年九月十三日就百聯中環物業訂立的新租賃協議，即新百聯中環大型綜合超市租賃協議及新百聯中環貨梯及收貨區租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「百聯股份」	指	上海百聯集團股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，為本公司的主要股東，其A股在上海證券交易所上市(股票代碼：600827/900923)
「上海動燃」	指	上海動燃實業有限公司，為百聯集團的間接全資附屬公司
「上海立信」或「評估師」	指	上海立信資產評估有限公司，一家中國的合資格評估公司，受本公司委託對江蘇聯華、安徽世紀聯華和虹口世紀聯華的評估價值進行評估
「上海證券」	指	上海證券有限責任公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「目標附屬公司」	指	江蘇聯華、安徽世紀聯華及虹口世紀聯華，其各為一間「目標附屬公司」
「終止協議」	指	世紀聯華西部商業與百聯中環於二零二四年九月十三日就租賃百聯中環物業訂立的終止協議
「過渡期」	指	自二零二四年七月一日起至相關交割日止期間
「評估價值」	指	由評估師編製的於二零二四年六月三十日有關各目標附屬公司全部股權的評估價值
「評估基準日」	指	二零二四年六月三十日
「評估報告」	指	由評估師編製的評估報告，其摘要載列於本通函
「%」	指	百分比



LIANHUA SUPERMARKET HOLDINGS CO., LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：00980)

執行董事：

種曉兵先生

張慧勤女士(副董事長)

註冊地址：

中國

上海市真光路1258號

7樓713室

非執行董事：

濮韶華先生(董事長)

沈沉女士

張申羽女士

楊琴女士

王德雄先生

香港主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道3號

30樓

獨立非執行董事：

夏大慰先生

李國明先生

陳璋先生

趙歆辰先生

敬啟者：

**(1)建議重選非執行董事**

**(2)有關出售附屬公司全部股權的主要交易及關連交易**

**(3)有關重續現有持續關連交易的須予披露交易及關連交易**

**及**

**(4)二零二四年第二次股東特別大會通告**

**I. 緒言**

二零二四年第二次股東特別大會通告所載之二零二四年第二次股東特別大會擬商討之事宜載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供有關以下資料(其中包括)(i)重選沈沉女士為第八屆董事會之非執行董事的詳情;(ii)訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項的詳情;(iii)重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易的詳情;(iv)獨立董事委員會致獨立股東的函件;(v)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件,及(vi)二零二四年第二次股東特別大會通告,連同代表委任表格,以便閣下就於二零二四年第二次股東特別大會上投票贊成或反對提呈之決議案作出知情決定。

## II. 二零二四年第二次股東特別大會處理的事務

### 1. 審議及批准重選沈沉女士為第八屆董事會之非執行董事

茲提述本公司日期為二零二四年九月二十四日之公告,內容有關(其中包括)委任沈沉女士為第八屆董事會之非執行董事。根據公司章程第七十七條,鑒於沈沉女士作為非執行董事之任期即將於二零二四年第二次股東特別大會結束時屆滿,且彼合資格應選連任。董事會推薦沈沉女士作為第八屆董事會非執行董事之候選人。有關沈沉女士之履歷請參閱本通函附錄一。

### 2. 有關出售若干附屬公司之主要交易及關連交易

茲提述本公司日期為二零二四年九月二十七日之公告,內容有關(其中包括)百聯集團間接全資附屬公司上海動燃(作為買方)(i)與本公司(作為賣方)訂立之江蘇聯華股權轉讓協議,內容有關建議出售江蘇聯華之全部股權;(ii)與本公司之附屬公司世紀聯華發展(作為賣方)訂立之安徽世紀聯華股權轉讓協議,內容有關建議出售安徽世紀聯華之全部股權;及(iii)與世紀聯華發展(作為賣方)訂立之虹口世紀聯華股權轉讓協議,內容有關建議出售虹口世紀聯華之全部股權,總對價約為人民幣1.455234億元。

---

## 董事會函件

---

### A. 江蘇聯華股權轉讓協議

#### 日期

二零二四年九月二十七日

#### 交易方

- (1) 本公司(作為賣方);及
- (2) 上海動燃(作為買方)

#### 擬處置資產和登記程序

根據江蘇聯華股權轉讓協議，本公司已有條件同意出售，而上海動燃已有條件同意收購本公司直接全資附屬公司江蘇聯華的全部股權。

本公司將與江蘇聯華合作，根據適用法律法規向主管部門辦理有關江蘇聯華出售事項之登記手續，有關手續將於獨立股東於股東特別大會上批准後進行。於江蘇聯華出售事項項下股權轉讓交割完成後，(i)本公司將不再擁有江蘇聯華之任何權益；及(ii)江蘇聯華將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再綜合計入本集團之綜合財務報表。

#### 對價

根據江蘇聯華股權轉讓協議，江蘇聯華的對價約為人民幣6,332.34萬元，該等對價由本公司與上海動燃經公平磋商，並已考慮(其中包括)：(a)根據獨立評估師上海立信採用資產基礎法編製的評估報告(已經主管國有資產監督管理機構備案確認)，江蘇聯華全部股權的評估價值於評估基準日約為人民幣6,332.34萬元；(b)江蘇聯華近期的財務表現及業務前景；及(c)本通函「簽訂股權轉讓協議的理由及裨益」一節所述江蘇聯華出售事項的裨益。

---

## 董事會函件

---

上海動燃將於江蘇聯華股權轉讓協議項下生效條件達成後十日內以現金方式一次性支付對價。

### 評估

本公司已委託上海立信（一家獨立於本公司的中國註冊評估師）對江蘇聯華的全部股權進行評估，並編製評估報告。

### 評估方法

據獨立評估師表示，本項評估為企業整體價值評估，由於交易案例相關交易背景信息、可比因素信息等難以收集，可比因素對於企業價值的影響難以量化，交易案例與被評估單位經營情況差異較大，可比性較差；同時在資本市場上也難以找到與被評估單位在資產規模及結構與盈利能力等方面相類似的可比公司信息，因此不適用市場法。同時，根據被評估單位提供經審計的中國企業會計準則下財務報表顯示，歷史期經營均為虧損狀態，未來能否盈利具有較大不確定性，企業無法對未來的盈利情況進行準確預測，被評估單位提供的委估資產及負債範圍明確，可通過相關財務資料、購建資料及現場勘查等方式加以識別，且能夠根據各項資產、負債的特點，評估方法實施的前提條件等因素確定可以單獨評估，因此採用資產基礎法。

---

## 董事會函件

---

### 主要輸入

根據資產基礎法，獨立評估師對貨幣資金、預付帳款、其他應收款、存貨等流動資產按照經核實後的賬面值確認評估價值。對長期股權投資，按照下屬公司經審計的中國企業會計準則下財務報表採用資產基礎法評估。對物業、廠房及設備—房屋進行評估時，考慮了市場法和收益法。鑒於委估對象的房屋類型為商業，周邊有類似用途的交易案例，同時能夠出租並獲取租金收益，故最終未採用收益法。對物業、廠房及設備—設備，正常使用中的設備採用重置成本法評估，部分存在活躍二手交易市場的電子設備，採用市場法評估。無形資產按照重置成本法評估。其他資產和負債採用經分析後合理的評估方法確認評估價值。

### 評估假設

根據江蘇聯華的評估報告，評估的主要假設概要如下：

(1) 基本假設

- (a). 持續經營假設：即假定江蘇聯華的供銷模式、與關聯企業的利益分配等運營狀況均保持不變。
- (b). 公開市場假設：即假定資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

---

## 董事會函件

---

(c). 交易假設：任何資產的價值來源均離不開交易，不論委估資產在與評估目的相關的經濟行為中是否涉及交易，我們均假定評估對象處於交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

(2) 一般假設

(a). 企業所在的行業保持穩定發展態勢，所遵循的國家和地方的現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化；

(b). 利率、匯率保持為目前的水平，無重大變化；

(c). 無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大不利影響。

### 評估結果

根據江蘇聯華評估報告，江蘇聯華在評估基準日的股東全部權益市場價值為人民幣6,332.34萬元。於評估基準日，根據江蘇聯華的審計師準備的截至二零二四年六月三十日的江蘇聯華綜合財務報表，江蘇聯華的淨資產賬面值約為人民幣1,056.46萬元，而其淨資產評估價值較淨資產賬面值增值人民幣5,275.88萬元。主要增值原因：物業、廠房及設備—房屋按照市場法評估後增值人民幣2,671.26萬元，使用權資產及租賃負債重新評估導致淨資產增值人民幣2,049.05萬元，其餘為物業、廠房及設備—設備、無形資產等按照重置成本法或市場法評估後增值。

---

## 董事會函件

---

董事亦已審閱及審議江蘇聯華的評估報告、形成評估價值所採用的方法、所用的基準和主要假設及輸入參數值，以及評估師就評估採用資產基礎法的理據。董事並不知悉有關評估的輸入參數值存在違規情況，且董事認為評估時所採用的方法以及所用的基準和主要假設及輸入參數值屬公平合理。

### 先決條件

江蘇聯華股權轉讓協議生效及江蘇聯華出售事項須滿足以下先決條件：

- (1) 已取得江蘇聯華已經履行評估備案程序的評估報告；
- (2) 雙方所屬國家出資企業已對於江蘇聯華出售事項做出批准的批復文件及內部決策文件等；
- (3) 本公司及其所屬股東公司已就江蘇聯華出售事項履行所有決策程序並獲得批准（包括但不限於董事會批准、獨立股東批准及本公司及其股東公司上市地監管機構及／或上市規則所規定的審批、同意及確認等）；
- (4) 本公司就江蘇聯華出售事項作出了江蘇聯華的股東決定；
- (5) 上海動燃已就江蘇聯華出售事項獲得股東決定；
- (6) 江蘇聯華出售事項所涉各方的內部和外部審批程序及法定步驟均已完成。

概不得豁免江蘇聯華股權轉讓協議項下之條件。

於最後實際可行日期，除上文第(1)、(2)及(5)段所載條件已獲達成外，江蘇聯華股權轉讓協議下之其他條件均未獲達成或被視為已獲達成。

---

## 董事會函件

---

### 交割

本公司及上海動燃同意，當上文「先決條件」一節所載先決條件獲達成，雙方開始按以下次序以及相應工作安排啟動股權轉讓的交割，江蘇聯華出售事項的交割日為下列條件全部滿足之日後的第一個工作日：

- (1) 上海動燃已支付江蘇聯華出售事項之對價；
- (2) 江蘇聯華股權轉讓協議及其項下江蘇聯華出售事項通過上海聯合產權交易所完成其法定的程序和步驟，並獲得產權交易憑證或產權交割單；
- (3) 江蘇聯華辦理完成本次股權轉讓的工商登記變更手續。

### 過渡期安排

根據江蘇聯華股權轉讓協議，各方同意於過渡期內致使江蘇聯華資產淨值增加或減少的營業所產生之任何溢利或虧損將由上海動燃享有或承擔。

## B. 安徽世紀聯華股權轉讓協議

### 日期

二零二四年九月二十七日

### 交易方

- (1) 世紀聯華發展(作為賣方)；及
- (2) 上海動燃(作為買方)

---

## 董事會函件

---

### 擬處置資產及登記程序

根據安徽世紀聯華股權轉讓協議，世紀聯華發展已有條件同意出售，而上海動燃已有條件同意收購安徽世紀聯華的全部股權，安徽世紀聯華為世紀聯華發展的直接全資附屬公司。

世紀聯華發展須與安徽世紀聯華合作，根據適用法律法規向主管部門辦理安徽世紀聯華出售事項之登記手續，有關手續將於股東特別大會上獲獨立股東批准後進行。於安徽世紀聯華出售事項項下股權轉讓交割完成後，(i)世紀聯華發展將不再擁有安徽世紀聯華的任何權益；及(ii)安徽世紀聯華將不再為世紀聯華發展的附屬公司，其財務業績將不再綜合計入本集團的綜合財務報表。

### 對價

根據安徽世紀聯華股權轉讓協議，安徽世紀聯華的對價約為人民幣5,684.18萬元。該等對價由世紀聯華發展與上海動燃經公平磋商，並已考慮(其中包括)：(a)根據獨立評估師上海立信採用資產基礎法編製的評估報告(已經主管國有資產監督管理機構備案確認)，安徽世紀聯華全部股權的評估價值於評估基準日約為人民幣5,684.18萬元；(b)安徽世紀聯華近期的財務表現及業務前景；及(c)本通函「簽訂股權轉讓協議的理由及裨益」一節所述安徽世紀聯華出售事項的裨益。

上海動燃將於安徽世紀聯華股權轉讓協議項下生效條件達成後十日內以現金方式一次性支付對價。

### 評估

本公司已委託評估師對安徽世紀聯華的全部股權進行評估，並編製評估報告。

### 評估方法

據獨立評估師表示，本項評估為企業整體價值評估，由於交易案例相關交易背景信息、可比因素信息等難以收集，可比因素對於企業價值的影響難以量化，交易案例與被評估單位經營情況差異較大，可比性較差；同時在資本市場上也難以找到與被評估單位在資產規模及結構與盈利能力等方面相類似的可比公司信息，因此不適用市場法。同時，根據被評估單位提供經審計的中國企業會計準則下財務報表顯示，歷史期經營均為虧損狀態，未來能否盈利具有較大不確定性，企業無法對未來的盈利情況進行準確預測，被評估單位提供的委估資產及負債範圍明確，可通過相關財務資料、購建資料及現場勘查等方式加以識別，且能夠根據各項資產、負債的特點，評估方法實施的前提條件等因素確定可以單獨評估，因此採用資產基礎法。

### 主要輸入

根據資產基礎法，獨立評估師對貨幣資金、應收賬款、預付帳款等流動資產按照經核實後的賬面值確認評估價值。對長期股權投資，按照下屬公司經審計的中國企業會計準則下財務報表採用資產基礎法評估。對物業、廠房及設備—設備，正常使用中的設備採用重置成本法評估，部分存在活躍二手交易市場的電子產品，採用市場法評估。無形資產按照重置成本法評估。其他資產和負債採用經分析後合理的評估方法確認評估價值。

### 評估假設

根據安徽世紀聯華的評估報告，評估的主要假設概要如下：

#### (1) 基本假設

- (a). 持續經營假設：即假定安徽世紀聯華委估的資產在評估目的實現後，仍將按照原來的使用目的、使用方式，持續地使用下去，企業的供銷模式、與關聯企業的利益分配等運營狀況均保持不變。
- (b). 公開市場假設：即假定資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。
- (c). 交易假設：任何資產的價值來源均離不開交易，不論委估資產在與評估目的相關的經濟行為中是否涉及交易，我們均假定評估對象處於交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

#### (2) 一般假設

- (a). 企業所在的行業保持穩定發展態勢，所遵循的國家和地方的現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化；
- (b). 利率、匯率保持為目前的水平，無重大變化；

---

## 董事會函件

---

- (c). 無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大不利影響。

### 評估結果

根據安徽世紀聯華評估報告，安徽世紀聯華在評估基準日的股東全部權益市場價值為人民幣5,684.18萬元。於評估基準日，根據安徽世紀聯華的審計師準備的截至二零二四年六月三十日的安徽世紀聯華綜合財務報表，安徽世紀聯華的淨負債賬面值為人民幣570.37萬元，而其淨資產評估價值較淨負債賬面值增值人民幣6,254.55萬元。主要增值原因：使用權資產及租賃負債重新評估導致淨資產增值人民幣5,142.63萬元，物業、廠房及設備—設備按照重置成本法或市場法評估後增值人民幣1,000.67萬元，其餘為無形資產等其他資產評估增值。

董事亦已審閱及審議安徽世紀聯華的評估報告、形成評估價值所採用的方法、所用的基準和主要假設及輸入參數值，以及評估師就評估採用資產基礎法的理據。董事並不知悉有關評估的輸入參數值存在違規情況，且董事認為評估時所採用的方法以及所用的基準和主要假設及輸入參數值屬公平合理。

### 先決條件

安徽世紀聯華股權轉讓協議生效，安徽世紀聯華出售事項以滿足以下先決條件為前提：

- (1) 已取得安徽世紀聯華已經履行評估備案程序的評估報告；
- (2) 雙方所屬國家出資企業已對安徽世紀聯華出售事項做出批準的批復文件及內部決策文件等；

---

## 董事會函件

---

- (3) 本公司及其所屬股東公司已就安徽世紀聯華出售事項履行所有決策程序並獲得批准（包括但不限於董事會批准、獨立股東批准及本公司及其股東公司上市地監管機構及／或上市規則所規定的審批、同意及確認等）；
- (4) 世紀聯華發展就安徽世紀聯華出售事項作出了安徽世紀聯華的股東決定；
- (5) 上海動燃已就安徽世紀聯華出售事項獲得股東決定；
- (6) 安徽世紀聯華出售事項所涉各方的內外部審批程序和法定步驟已經完成。

概不得豁免安徽世紀聯華股權轉讓協議項下之條件。

於最後實際可行日期，除上文第(1)、(2)及(5)段所載條件已獲達成外，安徽世紀聯華股權轉讓協議下之其他條件均未獲達成或被視為已獲達成。

### 交割

本公司及上海動燃同意，當上文「先決條件」一節所載先決條件獲達成，雙方開始按以下次序以及相應工作安排啟動股權轉讓的交割，安徽世紀聯華出售事項的交割日為下列條件全部滿足之日後的第一個工作日：

- (1) 上海動燃已支付安徽世紀聯華出售事項之對價；
- (2) 安徽世紀聯華股權轉讓協議及其項下安徽世紀聯華出售事項通過上海聯合產權交易所完成其法定的程序和步驟，並獲得產權交易憑證或產權交割單；

---

## 董事會函件

---

- (3) 安徽世紀聯華辦理完成本次股權轉讓的工商登記變更手續。

### **過渡期安排**

根據安徽世紀聯華股權轉讓協議，各方同意於過渡期內致使安徽世紀聯華資產淨值增加或減少的營業所產生之任何溢利或虧損將由上海動燃享有或承擔。

### **C. 虹口世紀聯華股權轉讓協議**

#### **日期**

二零二四年九月二十七日

#### **交易方**

- (1) 世紀聯華發展(作為賣方)；及
- (2) 上海動燃(作為買方)

#### **擬處置資產及登記程序**

根據虹口世紀聯華股權轉讓協議，世紀聯華發展已有條件同意出售，而上海動燃已有條件同意收購虹口世紀聯華的全部股權，虹口世紀聯華為世紀聯華發展的直接全資附屬公司。

世紀聯華發展須與虹口世紀聯華合作，根據適用法律法規向主管部門辦理虹口世紀聯華出售事項之登記手續，有關手續將於股東特別大會上獲獨立股東批准後進行。於虹口世紀聯華出售事項項下股權轉讓交割完成後，(i)世紀聯華發展將不再擁有虹口世紀聯華的任何權益；及(ii)虹口世紀聯華將不再為世紀聯華發展的附屬公司，其財務業績將不再綜合計入本集團的綜合財務報表。

### 對價

根據虹口世紀聯華股權轉讓協議，虹口世紀聯華的對價約為人民幣2,535.82萬元。該等對價由世紀聯華發展與上海動燃經公平磋商，並已考慮(其中包括)：(a)根據獨立評估師上海立信採用資產基礎法編製的評估報告(已經主管國有資產監督管理機構備案確認)，虹口世紀聯華全部股權的評估價值於評估基準日約為人民幣2,535.82萬元；(b)虹口世紀聯華近期的財務表現及業務前景；及(c)本通函「簽訂股權轉讓協議的理由及裨益」一節所述虹口世紀聯華出售事項的裨益。

上海動燃將於虹口世紀聯華股權轉讓協議項下生效條件達成後十日內以現金方式一次性支付對價。

### 評估

本公司已委託評估師對虹口世紀聯華的全部股權進行評估，並編製評估報告。

### 評估方法

據獨立評估師表示，本項評估為企業整體價值評估，由於交易案例相關交易背景信息、可比因素信息等難以收集，可比因素對於企業價值的影響難以量化，交易案例與被評估單位經營情況差異較大，可比性較差；同時在資本市場上也難以找到與被評估單位在資產規模及結構與盈利能力等方面相類似的可比公司信息，因此不適用市場法。同時，本次被評估單位系傳統賣場，由於實體店受到線上零售的嚴重衝擊，超市實體店業態發展受到諸多挑戰，未來能否盈利具有較大不確定性，企業無法對未來的盈利情況進行準確預測，被評估單位提供的委估資產及負債範圍明確，可通過相關財

---

## 董事會函件

---

務資料、購建資料及現場勘查等方式加以識別，且能夠根據各項資產、負債的特點，評估方法實施的前提條件等因素確定可以單獨評估，因此採用資產基礎法。

### 主要輸入

根據資產基礎法，獨立評估師對貨幣資金、應收賬款、預付帳款、其他應收款等流動資產按照經核實後的賬面值確認評估價值。對物業、廠房及設備—設備，正常使用中的設備採用重置成本法評估，部分存在活躍二手交易市場的電子設備，採用市場法評估。對其他資產和負債採用經分析後合理的評估方法確認評估價值。

### 評估假設

根據虹口世紀聯華的評估報告，評估的主要假設概要如下：

#### (1) 基本假設

- (a). 持續經營假設：即假定虹口世紀聯華委估的資產在評估目的實現後，仍將按照原來的使用目的、使用方式，持續地使用下去，繼續生產原有產品或類似產品。企業的供銷模式、與關聯企業的利益分配等運營狀況均保持不變。
- (b). 公開市場假設：即假定資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

---

## 董事會函件

---

(c). 交易假設：任何資產的價值來源均離不開交易，不論委估資產在與評估目的相關的經濟行為中是否涉及交易，我們均假定評估對象處於交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

(2) 一般假設

(a). 企業所在的行業保持穩定發展態勢，所遵循的國家和地方的現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化；

(b). 利率、匯率保持為目前的水平，無重大變化；

(c). 無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大不利影響。

### 評估結果

根據虹口世紀聯華評估報告，虹口世紀聯華在評估基準日的股東全部權益市場價值為人民幣2,535.82萬元。於評估基準日，虹口世紀聯華的淨負債賬面值為人民幣856.05萬元，而其淨資產評估價值較淨負債賬面值增值人民幣3,391.87萬元。主要增值原因：使用權資產及租賃負債重新評估導致淨資產增值人民幣3,214.97萬元，物業、廠房及設備—設備按照重置成本法或市場法評估後增值人民幣174.88萬元，其餘為其他資產評估增值。

董事亦已審閱及審議虹口世紀聯華的評估報告、形成評估價值所採用的方法、所用的基準和主要假設及輸入參數值，以及評估師就評估採用資產基礎法的理據。董事並不知悉有關評估的輸入參數值存在違規情況，且董事認為評估時所採用的方法以及所用的基準和主要假設及輸入參數值屬公平合理。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

虹口世紀聯華股權轉讓協議生效，虹口世紀聯華出售事項以滿足以下先決條件為前提：

- (1) 已取得虹口世紀聯華已經履行評估備案程序的評估報告；
- (2) 雙方所屬國家出資企業已對虹口世紀聯華出售事項做出批準的批復文件及內部決策文件；
- (3) 本公司及其所屬股東公司已就虹口世紀聯華出售事項履行所有決策程序並獲得批准（包括但不限於董事會批准、獨立股東批准及甲方所述股東公司上市地監管機構及／或上市規則所規定的審批、同意及確認等）；
- (4) 世紀聯華發展就虹口世紀聯華出售事項作出了虹口世紀聯華的股東決定；
- (5) 上海動燃已就虹口世紀聯華出售事項獲得股東決定；
- (6) 虹口世紀聯華出售事項所涉各方的內外部審批程序和法定步驟已經完成。

概不得豁免虹口世紀聯華股權轉讓協議項下之條件。

於最後實際可行日期，除上文第(1)、(2)及(5)段所載條件已獲達成外，虹口世紀聯華股權轉讓協議下之其他條件均未獲達成或被視為已獲達成。

### 交割

本公司及上海動燃同意，當上文「先決條件」一節所載先決條件獲達成，雙方開始按以下次序以及相應工作安排啟動股權轉讓的交割，虹口世紀聯華出售事項的交割日為下列條件全部滿足之日後的第一個工作日：

- (1) 上海動燃已支付虹口世紀聯華出售事項之對價；
- (2) 虹口世紀聯華股權轉讓協議及其項下虹口世紀聯華出售事項通過上海聯合產權交易所完成其法定的程序和步驟，並獲得產權交易憑證或產權交割單；
- (3) 虹口世紀聯華辦理完成本次股權轉讓的工商登記變更手續。

### 過渡期安排

根據虹口世紀聯華股權轉讓協議，各方同意於過渡期內致使虹口世紀聯華資產淨值增加或減少的營業所產生之任何溢利或虧損將由上海動燃享有或承擔。

#### **D. 出售事項的財務影響及所得款項的預期用途**

股權轉讓協議項下交易的交割將根據股權轉讓協議之條款於交割日進行。於交割完成後，目標附屬公司將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再綜合計入本集團之綜合財務報表。過渡期內的損益（確認為投資收益或損失）將在出售事項交割後綜合計入本集團之綜合財務報表。

### **盈利**

根據目前可得資料，估計本集團將錄得收益約人民幣14,922.30萬元，包括(i)股權轉讓協議項下目標附屬公司全部股權轉讓之總對價約人民幣14,552.34萬元；及(ii)目標附屬公司於評估基準日之淨資產總值約人民幣負369.96萬元。

### **資產及負債**

根據目標附屬公司按照中國企業會計準則編製的經審核綜合財務資料所示，目標附屬公司於二零二四年六月三十日的總資產及總負債合計分別為約人民幣148,354.61萬元及人民幣148,724.57萬元，將於出售事項完成後於本集團綜合財務報表中取消確認，並因此導致本集團淨資產於評估基準日增加約人民幣369.96萬元（未計及以現金結算對價）。

上述估計乃基於相關目標附屬公司之資產淨值作出，並參考按用於在中國成立的企業的相關中國企業會計準則及規例出具的截至二零二四年六月三十日之經審核財務報表，而上述估計可能有別於出售事項交割日之估計。本集團因出售事項將錄得的收益或虧損的實際金額將視乎本公司核數師審閱及最終審核而定，並且可能由於其將受(i)目標附屬公司於交割日的實際資產淨值；及(ii)產生的實際交易成本所影響而不同於估計金額。

本公司擬將出售事項所得款項全部用作補充其營運資金。其中約40%（約人民幣5,820.94萬元）用於支付人工薪酬，約40%（約人民幣5,820.94萬元）用於支付房屋租金、物業管理費和水電費，約20%（約人民幣2,910.47萬元）用於日常經營及行政開支。

### E. 簽訂股權轉讓協議及出售事項的理由及裨益

此次簽訂股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項，主要是基於本公司屬地化發展及聚焦上海和浙江核心業務的整體戰略背景，同時充分考慮了三家附屬公司的市場和競爭環境、門店的經營情況、網點佈局以及供應鏈影響等因素。另外對於本集團來說，近年來受到整體經濟下行以及零售行業競爭加劇的影響，整體財務業績壓力較大。此次轉讓以及前期推進的內資股增發事項可成為本公司業績提升，實現中長期健康發展的重要契機以及新的開端，後續本集團將通過業務板塊重組、業態轉型、商品與供應鏈改革、渠道發展、組織與數字化建設等中長期改革措施，進一步激發企業活力與長期競爭力。

由於出售事項的目標公司包括本集團非核心區域業務的若干附屬公司，即江蘇聯華、安徽世紀聯華及虹口世紀聯華，出售事項有助本集團改善財務狀況及日常業務運作，以完成業務升級轉型，亦有助本公司實現既定的業務目標。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為透過出售事項可支持及實現本公司的業務策略，有利於本公司的發展，符合本公司及股東的整體利益。

### F. 一般資料

#### 本公司資料

本公司主要從事零售連鎖業務，包括在中國經營大型綜合超市、超級市場和便利店。

#### 世紀聯華發展資料

世紀聯華發展是一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事大型綜合超市的經營。於最後實際可行日期，世紀聯華發展為本公司的直接全資附屬公司。

#### 上海動燃資料

上海動燃是一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事石油製品製造與銷售，貨物及技術的進出口，軟件開發，建築工程設計與施工，企業管理與諮詢。於最後實際可行日期，上海動燃為百聯集團的間接全資附屬公司，而百聯集團為一家於中國註冊成立的國有企業，並為本公司主要股東。

#### 江蘇聯華資料

江蘇聯華為一家於中國註冊成立的公司，主要於江蘇省經營大型綜合超市及超級市場。

## 董事會函件

根據江蘇聯華按照中國企業會計準則編製的經審核綜合財務資料所示，於二零二四年六月三十日，江蘇聯華的資產合計及淨資產分別約為人民幣18,718.75萬元及人民幣1,056.46萬元。江蘇聯華截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月的綜合財務資料概要如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
稅前虧損	91,651	90,222	13,421
本年／期虧損	91,651	90,222	13,421

### 安徽世紀聯華資料

安徽世紀聯華為一家於中國註冊成立的公司，主要於安徽省經營大型綜合超市及超級市場。

根據安徽世紀聯華按照中國企業會計準則編製的經審核綜合財務資料所示，於二零二四年六月三十日，安徽世紀聯華的資產合計及淨負債分別約為人民幣119,398.46萬元及人民幣570.37萬元。安徽世紀聯華截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月的綜合財務資料概要如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
稅前虧損	66,230	60,312	13,069
本年／期虧損	66,230	60,312	13,069

---

## 董事會函件

---

### 虹口世紀聯華資料

虹口世紀聯華為一家於中國註冊成立的公司，主要於上海市虹口區經營大型綜合超市。

根據虹口世紀聯華按照中國企業會計準則編製的經審核財務資料所示，於二零二四年六月三十日，虹口世紀聯華的資產合計及淨負債分別約為人民幣10,237.40萬元及人民幣856.05萬元。虹口世紀聯華截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月的財務資料概要如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
稅前(虧損)/			
盈利	(10,842)	4,069	(1,937)
本年/期			
(虧損)/盈利	(10,842)	4,069	(1,937)

### G. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，百聯集團為主要股東，而上海動燃為百聯集團的間接全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，上海動燃為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項構成本公司的關連交易。

由於各股權轉讓協議的相關方均為相同的關連人士，根據上市規則第14.22條及第14A.81條，各股權轉讓協議項下擬進行的出售事項應合併計算。由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%及低於75%，因此根據股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項須遵守上市規則第14章的申報、公告和股東批准規定。

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，因此根據股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項須遵守上市規則第14A章的申報、公告和獨立股東批准規定。

### 3. 重續現有百聯中環租賃協議

謹此提述本公司日期為二零零九年三月二日的公告，內容有關(其中包括)根據本公司(作為租戶)與百聯中環(百聯股份之全資附屬公司，作為業主)訂立的現有百聯中環租賃協議租賃百聯中環物業。

於二零一四年九月，現有百聯中環租賃協議的協議一方由本公司變更為世紀聯華西部商業中環路店(為世紀聯華西部商業的分支機構)。

於二零二四年九月十三日，世紀聯華西部商業及百聯中環同意通過訂立終止協議及就大型綜合超市租賃及貨梯及收貨區租賃訂立新百聯中環租賃協議重續現有百聯中環租賃協議。根據重續現有百聯中環租賃協議，百聯中環與世紀聯華西部商業同意將百聯中環物業的租賃面積由約13,170.02平方米變更為合共約6,360.19平方米並將原二十年租期(二零零六年十二月二十一日至二零二六年十二月二十日)改為新租期十年(二零二四年九月一日至二零三四年八月三十一日)。

#### A. 終止協議

##### 日期

二零二四年九月十三日

##### 訂約方

- (1) 世紀聯華西部商業(作為租戶);及
- (2) 百聯中環(作為業主)

##### 物業

中國上海市普陀區真光路1288號的部分區域，租賃面積約為13,702.02平方米

##### 主要條款

業主與租戶同意通過訂立新百聯中環租賃協議終止現有百聯中環租賃協議及修訂租賃面積及租期。

---

## 董事會函件

---

### B. 新百聯中環租賃協議

#### 日期

二零二四年九月十三日

#### 訂約方

- (1) 世紀聯華西部商業(作為租戶);及
- (2) 百聯中環(作為業主)

#### 期限

新百聯中環租賃協議為期十年,自二零二四年九月一日起至二零三四年八月三十一日(包括首尾兩天)。

#### 百聯中環物業

地址: 中國上海市普陀區真光路1288號B1層及地上一層的若干部分

總租賃面積: 合共約6,360.19平方米,包括(x)大型綜合超市業務的租賃面積6,263.37平方米及(y)地上一層貨梯及收貨區的租賃面積96.82平方米

#### 新百聯中環租賃協議的主要條款

##### 新百聯中環大型綜合 超市租賃協議

##### 新百聯中環貨梯及 收貨區租賃協議

租賃面積: 大型綜合超市業務的約 6,263.37平方米 地上一層貨梯及收貨區的約96.82平方米

根據重續現有百聯中環租賃協議,世紀聯華西部商業與百聯中環同意將百聯中環物業的租賃面積由13,170.02平方米變更為合共6,360.19平方米,包括(x)大型綜合超市業務的租賃面積6,263.37平方米及(y)地上一層貨梯及收貨區的租賃面積96.82平方米。

租期: 根據新百聯中環租賃協議,大型綜合超市租賃及貨梯收貨區租賃各自之租期均為十年(二零二四年九月一日至二零三四年八月三十一日)。

## 董事會函件

租金：大型綜合超市租賃應付月租金(不含稅)應按大型綜合超市租賃期間每平方米每天人民幣3.15元至人民幣3.83元的單位租金(不含稅)計算。新百聯中環大型綜合超市租賃協議期間的租金詳情如下：

貨梯及收貨區租賃應付月租金(不含稅)應按貨梯及收貨區租賃期間每平方米每天人民幣2.28元至人民幣2.78元的單位租金(不含稅)計算。新百聯中環貨梯及收貨區租賃協議期間的租金詳情如下：

期間	單位租金 (不含稅)	期間	單位租金 (不含稅)
自二零二四年九月一日至二零二四年十一月三十日	每平方米 每天人民幣 3.15元	自二零二四年九月一日至二零二四年十二月二十日	每平方米 每天人民幣 2.28元
自二零二四年十二月一日至二零二四年十二月三十一日	每平方米 每天人民幣 3.27元	自二零二四年十二月二十一日至二零二七年十二月二十日	每平方米 每天人民幣 2.40元
自二零二五年一月一日至二零二七年十二月二十日	每平方米 每天人民幣 3.31元	自二零二七年十二月二十一日至二零三零年十二月二十日	每平方米 每天人民幣 2.52元
自二零二七年十二月二十一日至二零三零年十二月二十日	每平方米 每天人民幣 3.48元	自二零三零年十二月二十一日至二零三三年十二月二十日	每平方米 每天人民幣 2.65元
自二零三零年十二月二十一日至二零三三年十二月二十日	每平方米 每天人民幣 3.65元	自二零三三年十二月二十一日至二零三四年八月三十一日	每平方米 每天人民幣 2.78元
自二零三三年十二月二十一日至二零三四年八月三十一日	每平方米 每天人民幣 3.83元		

---

## 董事會函件

---

管理費： 於新百聯中環大型綜合 於新百聯中環貨梯及  
超市租賃協議期內，大型 收貨區租賃協議期內，  
綜合超市租賃的單位物 貨梯及收貨區租賃的  
業管理費（含稅）應為每 單位物業管理費（含稅）  
平方米每天人民幣0.7586 應為每平方米每天人  
元。 民幣1元。

本集團根據新百聯中環租賃協議應付的物業管理費（含稅）總額約為人民幣17,695,975.2元。

支付方式：於新百聯中環租賃協議期內，租金及物業管理費須由世紀聯華西部商業按季度先付後租。

除上文所披露者外，其他條款與現有百聯中環租賃協議類似。

### **使用權資產**

本公司根據新百聯中環租賃協議確認的使用權資產未經審計價值合共約為人民幣7,000萬元，即根據香港財務報告準則第16號於新百聯中環租賃協議期限內應付總基本租金現值。

### **重續現有百聯中環租賃協議的理由及裨益**

該店位於百聯中環物業，自二零零六年十二月二十一日開業以來，已營業約十八年，交通便利（300米範圍內有2個公交站、7條公交車路線；距離地鐵14號線真光路站約800米），且外圍居住人口密度高。同時，百聯中環物業位於普陀區核心商業區，是普陀區「一核四柱」商業地標中的中央商圈溫馨質量新地標。為更好地支持位於百聯中環物業的店鋪應對新的消費需求、推動其細分領域調整升級、豐富個性化、質量化、體驗式消費供給以及滿足住戶的高質量消費需求，位於百聯中環物業的店鋪已準備好進行升級改造。為更好地促進門市轉型及長期經營，擬簽訂新百聯中環租賃協議，以延長租賃期限，減少租賃面積，從而增強獲利能力及門店穩定性。

---

## 董事會函件

---

此外，透過訂立新百聯中環租賃協議，本公司將減少租賃面積，而延長租賃期限將有利於店鋪改造及長期經營，這將使本集團有效降低成本，尋求優化銷售結構的機會，進而提升本集團的獲利能力。再者，延長百聯中環物業租賃期限將有利於本公司中長期營運穩定。

新百聯中環租賃協議的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，及租金乃經參考下列各項後釐定：(i)與位於新百聯中環租賃協議項下出租物業之可資比較地段的類似物業的通行市場租金費用介乎約每平米人民幣3.5元／天至每平米人民幣10.0元／天，管理費約為每平米人民幣1.5元／天至每平米人民幣2.5元／天，且租金每三年增加約5%至6%；(ii)根據中國國家統計局的資料，顯示二零一八年至二零二三年的全國物價穩定上升，全國居民消費價格指數(CPI)達到年增長率2.9%的峰值。基於此，經綜合考慮(其中包括)於整段租期內的預期年度通脹率及於可資比較地段的類似物業的市場租金預測年度增長率的綜合因素後，新百聯中環租賃協議項下的整段租期內的各租賃期間的租金單價將每三年增加約5% (自二零二五年起)；及(iii)新百聯中環租賃協議下的較長租期。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易(包括百聯中環物業的經修訂價格)屬公平合理，按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。

### C. 一般資料

#### **有關本公司的資料**

本公司主要在中國從事連鎖零售業務，主要經營大型綜合超市、超級市場及便利店。

#### **有關世紀聯華西部商業的資料**

世紀聯華西部商業是一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事經營位於上海百聯中環物業內的大型綜合超市。於最後實際可行日期，世紀聯華西部商業為本公司的間接全資附屬公司。

#### **有關百聯中環的資料**

百聯中環是一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事食品銷售、酒類經營、食用農產品零售、日用品銷售、餐飲管理、房地產經紀、非居住房地產租賃等。於最後實際可行日期，百聯中環為百聯股份的全資附屬公司，百聯股份為一家於中國註冊成立的公司，其A股於上海證券交易所上市（股份代號：600827/900923）並為百聯集團的附屬公司。

### D. 上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立新百聯中環租賃協議將要求本公司於本集團綜合財務報表中確認與租賃百聯中環物業有關的使用權資產。因此，訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為上市規則第14章項下的須予公佈的交易。

由於新百聯中環租賃協議項下交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）（根據新百聯中環租賃協議項下百聯中環物業的使用權資產價值計算）超過5%但低於25%，因此，訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易將構成上市規則第14章項下的須予披露交易。故訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，百聯股份為主要股東，而百聯中環為百聯股份的直接全資附屬公司。故百聯中環為本公司於上市規則第14A章項下的關連人士。因此，訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本公司於上市規則第14A章項下的一次性關連交易。

由於新百聯中環租賃協議項下交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）（根據新百聯中環租賃協議項下百聯中環物業的使用權資產價值計算）超過5%，故訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

### III. 二零二四年第二次股東特別大會

二零二四年第二次股東特別大會將於二零二四年十二月五日（星期四）上午九時三十分在中國上海市真光路1258號百聯中環廣場13樓大會議室召開。隨函附上二零二四年第二次股東特別大會通告及代表委任表格。務請按代表委任表格所印列的指示填妥表格並按所列有關地址交回代表委任表格。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席二零二四年第二次股東特別大會，並於會上投票。

就釐定有權出席二零二四年第二次股東特別大會並於會上投票的H股股東而言，本公司將於二零二四年十二月三日（星期二）至二零二四年十二月五日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理H股股份過戶登記手續。於二零二四年十二月五日（星期四）名列本公司H股股東名冊的H股股東有權出席二零二四年第二次股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席二零二四年第二次股東特別大會並於會上投票，H股持有人須不晚於二零二四年十二月二日（星期一）下午四時三十分前將股份過戶文件及有關股票送交H股股份過戶登記處。

### IV. 於二零二四年第二次股東特別大會及董事會會議上投票

於最後實際可行日期，百聯集團及其聯繫人（包括百聯股份）持有約513,869,400股股份，佔本公司已發行股本45.90%。百聯集團及／或其附屬公司作為股權轉讓協議及新百聯中環租賃協議之訂約方，於相關關連交易中擁有重大權益。因此，百聯集團及百聯股份須就擬於二零二四年第二次股東特別大會上提呈的批准股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項及重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

除上文所披露者外，概無其他股東須於二零二四年第二次股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項及重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

董事會已批准訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項及訂立終止協議及新百聯中環租賃協議，且概無董事於據此擬進行之交易中擁有任何重大權益。

鑒於濮韶華先生、張慧勤女士、種曉兵先生、張申羽女士及楊琴女士於百聯集團及／或其附屬公司擔任高級管理職位或董事，彼等已就批准訂立股權轉讓協議及終止協議及新百聯中環租賃協議的董事會相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事須就批准相關決議案放棄投票。

### V. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於二零二四年第二次股東特別大會上的所有表決必須以投票方式進行，因此，大會主席將就提呈二零二四年第二次股東特別大會表決的每項決議案要求以投票方式表決，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定之方式公告投票結果。

### VI. 推薦意見

閣下務請垂注本通函第40頁至41頁所載的獨立董事委員會函件，及本通函第42頁至72頁所載的獨立財務顧問就股權轉讓協議及終止協議及新百聯中環租賃協議的條款致獨立董事委員會及獨立股東的函件。

董事會認為，股權轉讓協議及終止協議及新百聯中環租賃協議的條款乃經相關訂約雙方公平協商後訂立，並於本公司日常及一般業務過程中訂立（除股權轉讓協議），乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦股東並建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將予提呈批准的股權轉讓協議及終止協議及新百聯中環租賃協議的決議案。

---

## 董事會函件

---

董事認為，二零二四年第二次股東特別大會通告所載決議案符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於二零二四年第二次股東特別大會上提呈的所有決議案。

### VII. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
聯華超市股份有限公司  
董事長  
濮韶華  
謹啟

二零二四年十一月十九日



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：00980)

敬啟者：

## 主要交易 及 關連交易

吾等提述本公司日期為二零二四年十一月十九日刊發之通函(「**通函**」)，本函件為通函之一部分。除另有訂明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會授權成立獨立董事委員會以考慮訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項及重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易並向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函第7頁至39頁所載的「董事會函件」一節。

吾等謹請閣下垂注通函第7至第39頁所載的董事會函件以及通函第42至第72頁所載力高(獲委任就訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項及重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問)之意見函件。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮(其中包括)力高於其意見函件所述其所考慮之因素與理由及其意見、股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項及重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易的條款及條件，以及股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項對本公司的業務及財務影響後，吾等認為，(i)儘管訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項乃按一般商業條款訂立，就本公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益；及(ii)重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，按一般商業條款訂立，就本公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於二零二四年第二次股東特別大會上就訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項及重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易提呈的決議案。

此 致

列位股東 台照

代表  
聯華超市股份有限公司  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
夏大慰先生  
李國明先生  
陳璋先生  
趙歆晟先生  
謹啟

二零二四年十一月十九日

---

## 力高函件

---

以下為獨立財務顧問力高企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，當中載列其就股權轉讓協議、重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

- (1)有關出售目標附屬公司全部股權的主要交易及關連交易；
- 及
- (2)有關重續現有百聯中環租賃協議的須予披露交易及關連交易

### 緒言

茲提述吾等就(i)出售事項；及(ii)重續現有百聯中環租賃協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二四年十一月十九日的通函（「通函」）的「董事會函件」（「董事會函件」）內，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

---

## 力高函件

---

### 出售事項

於二零二四年九月二十七日，百聯集團間接全資附屬公司上海動燃（作為買方）已(i)與 貴公司（作為賣方）訂立江蘇聯華股權轉讓協議，內容有關建議出售江蘇聯華之全部股權；(ii)與 貴公司之附屬公司世紀聯華發展（作為賣方）訂立安徽世紀聯華股權轉讓協議，內容有關建議出售安徽世紀聯華之全部股權；及(iii)與世紀聯華發展（作為賣方）訂立虹口世紀聯華股權轉讓協議，內容有關建議出售虹口世紀聯華之全部股權，總代價為人民幣145.5234百萬元。於股權轉讓協議交割完成後，江蘇聯華、安徽世紀聯華及虹口世紀聯華將不再為 貴公司的附屬公司。

於最後實際可行日期，百聯集團為主要股東，而上海動燃為百聯集團的間接全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，上海動燃為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易構成 貴公司的關連交易。

由於各股權轉讓協議的相關方均為相同的關連人士，根據上市規則第14.22條及第14A.81條，各股權轉讓協議項下擬進行的交易應合併計算。由於出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，因此股權轉讓協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14章的申報、公告和股東批准規定。

由於出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，因此股權轉讓協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告和獨立股東批准規定。

### 新百聯中環租賃協議

於二零二四年九月十三日， 貴公司的間接全資附屬公司世紀聯華西部商業及百聯中環同意通過訂立終止協議及就大型綜合超市租賃及貨梯及收貨區租賃訂立新百聯中環租賃協議重續現有百聯中環租賃協議。根據重續現有百聯中環租賃協議，百聯中環與世紀聯華西部商業同意將百聯中環物業的租賃面積由約13,170.02平方米變更為合共約6,360.19平方米並將原二十年租期（二零零六年十二月二十一日至二零二六年十二月二十日）改為新租期十年（二零二四年九月一日至二零三四年八月三十一日）。

---

## 力高函件

---

根據香港財務報告準則第16號，訂立新百聯中環租賃協議將要求 貴公司於 貴集團綜合財務報表中確認與租賃百聯中環物業有關的使用權資產。因此，訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為上市規則第14章項下的須予公佈交易。

於最後實際可行日期，百聯股份為 貴公司的主要股東，而百聯中環為百聯股份的直接全資附屬公司。故百聯中環為 貴公司於上市規則第14A章項下的關連人士。因此，訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為 貴公司於上市規則第14A章項下的一次性關連交易。

由於新百聯中環租賃協議項下交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)(根據新百聯中環租賃協議項下百聯中環物業的使用權資產價值計算)超過5%但低於25%，因此，訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易將構成上市規則第14章項下的須予披露交易。故訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

貴公司將成立由所有獨立非執行董事(彼等於相關關連交易並無重大權益)組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議、重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等(力高企業融資有限公司)獲委任為獨立財務顧問，根據上市規則就股權轉讓協議、重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與 貴集團、百聯集團、百聯股份、百聯中環、上海動燃的董事、行政總裁及主要股東或任何其他方之間並無任何可合理視作與力高企業融資有限公司的獨立性有關的關係或權益。於最後實際可行日期前的最近兩年，吾等曾就有關(i)商品採購框架協議、商品供應框架協議及銷售代理框架協議的持續關連交易(其詳情載列於 貴公司日期為二零二二年十一月十六

---

## 力高函件

---

日的通函)；(ii)單一資產管理合同的補充協議的非常重大關連收購事項及銷售代理框架協議的持續關連交易(其詳情載列於 貴公司日期為二零二三年十一月六日的通函)；及(iii)有關認購新內資股的關連交易及申請清洗豁免(其詳情載列於 貴公司日期為二零二四年七月三十一日的通函)擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除就本次委聘及上述交易應付予吾等的正常專業費用外，概不存在任何吾等已或將向 貴集團或 貴集團、百聯集團、百聯股份、百聯中環、上海動燃或其任何附屬公司的任何董事、行政總裁或主要股東或其各自的聯繫人收取任何費用或利益的安排。據此，吾等認為，吾等合資格就股權轉讓協議、重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等的意見時，吾等依賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)所表達的意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及向吾等表達或通函所載或提述的聲明及意見，於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載的一切陳述及所作出或提述的聲明於作出時均屬真實，且於通函日期仍屬真實，而董事及管理層的所有信念、意見及意向聲明以及通函所載或提述的該等聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及／或管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及管理層向吾等提供的所有資料或聲明於作出時及直至最後實際可行日期為止在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的相關資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及管理層所提供的資料、所作出的聲明或所表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、百聯集團、百聯股份、百聯中環、上海動燃或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

---

## 力高函件

---

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 參與現有百聯中環租賃協議及股權轉讓協議的各訂約方的資料

##### 1.1. 貴集團的資料

貴集團主要在中國從事連鎖零售業務，包括經營大型綜合超市、超級市場及便利店。

以下概述 貴集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度（分別為「二零二二財年」及「二零二三財年」）以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月（分別為「二零二三年首六個月」及「二零二四年首六個月」）的財務業績，乃分別摘錄自 貴公司二零二三財年的年報（「二零二三年年報」）及 貴公司二零二四年首六個月的中期報告（「二零二四年中期報告」）。

	二零二二財年 人民幣千元 (經審核)	二零二三財年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 首六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 首六個月 人民幣千元 (未經審核)
營業額	24,681,396	21,835,879	11,771,962	10,896,547
毛利	3,382,295	2,781,072	1,487,182	1,251,896
本年／期虧損	(125,075)	(714,226)	(70,986)	(27,850)

  

	二零二二財年 人民幣千元 (經審核)	二零二三財年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 首六個月 人民幣千元 (未經審核)
資產總值		22,988,706	20,989,143
負債總值		21,742,435	20,540,796
資產淨值		1,246,271	448,347
			20,002,829
			19,587,408
			415,421

貴集團的營業額主要由於大型綜合超市業態的營業額減少約人民幣2,749.3百萬元而由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣24,681.4百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣21,835.9百萬元。該等營業額減少的主要原因是(i)門店來客減少；(ii)消費者信心恢復緩慢；及(iii)消費者支出更為謹慎，囤貨心理的消滅致客單下滑，整體銷售表現疲軟。

---

## 力高函件

---

截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得淨虧損約人民幣714.2百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度之淨虧損則約為人民幣125.1百萬元，此乃主要由於(i) 貴集團確認 貴公司應佔一家聯營公司虧損；(ii)根據 貴集團戰略發展，安徽及江蘇地區若干大型綜合超市進行閉店調整，而因此產生虧損；及(iii)門店來客數減少等各類因素造成的業績／銷售下降，此乃零售行業因市場狀況而普遍面臨的情況。

根據二零二四年中期報告，營業額由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣11,772.0百萬元減少約7.4%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣10,896.5百萬元。有關減少乃主要由於(i) 貴公司持續進行戰略調整、主動關閉若干虧損門店造成的整體銷售萎縮；及(ii)市場情緒低迷導致的用戶訂單量下降。截至二零二四年六月三十日止六個月， 貴公司錄得淨虧損約人民幣27.9百萬元，主要受(i)上文所述之 貴公司營業額下降；(ii)分銷及銷售成本減少約人民幣208.3百萬元，與營業額下降趨勢一致；及(iii)截至二零二四年六月三十日止六個月， 貴公司應佔聯營公司盈利約人民幣3.2百萬元，而於二零二三年同期， 貴公司則錄得應佔聯營公司虧損約人民幣75.6百萬元，主要歸因於應佔一家聯營公司上海聯家超市有限公司虧損之綜合影響所致。

貴公司於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日分別錄得資產淨值約人民幣448.3百萬元及人民幣415.4百萬元。

### **1.2. 有關世紀聯華西部商業的資料**

世紀聯華西部商業是一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事經營位於上海百聯中環物業內的大型綜合超市。於最後實際可行日期，世紀聯華西部商業為 貴公司的間接全資附屬公司。

### 1.3. 有關百聯中環的資料

百聯中環是一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事食品銷售、酒類經營、食用農產品零售、日用品銷售、餐飲管理、房地產經紀、非居住房地產租賃等。於最後實際可行日期，百聯中環為百聯股份的全資附屬公司，百聯股份為一家於中國註冊成立的公司，其A股於上海證券交易所上市（股份代號：600827/900923）並為百聯集團的附屬公司。

### 1.4. 世紀聯華發展資料

世紀聯華發展是一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事經營大型綜合超市。於最後實際可行日期，世紀聯華發展為 貴公司的直接全資附屬公司。

### 1.5. 上海動燃資料

上海動燃是一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事石油製品製造與銷售，貨物及技術的進出口，軟件開發，建築工程設計與施工，企業管理與諮詢。於最後實際可行日期，上海動燃為百聯集團的間接全資附屬公司，而百聯集團為一家於中國註冊成立的國有企業，並為主要股東。

### 1.6. 江蘇聯華資料

江蘇聯華為一家於中國註冊成立的公司，主要於江蘇省經營大型綜合超市及超級市場。

江蘇聯華根據中國企業會計準則編製的二零二二財年、二零二三財年及二零二四年首六個月的綜合財務資料概要如下：

	二零二二財年	二零二三財年	二零二四年 首六個月
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
稅前虧損	91,651	90,222	13,421
本年／期虧損	91,651	90,222	13,421

於二零二四年六月三十日，江蘇聯華的資產淨值約為人民幣1,056.46萬元。

---

## 力高函件

---

### 1.7. 安徽世紀聯華資料

安徽世紀聯華為一家於中國註冊成立的公司，主要於安徽省經營大型綜合超市及超級市場。

安徽世紀聯華根據中國企業會計準則編製的二零二二財年、二零二三財年及二零二四年首六個月的綜合財務資料概要如下：

	二零二二財年	二零二三財年	二零二四年 首六個月
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
稅前虧損	66,230	60,312	13,069
本年／期虧損	66,230	60,312	13,069

於二零二四年六月三十日，安徽世紀聯華的淨負債約為人民幣570.37萬元。

### 1.8. 虹口世紀聯華資料

虹口世紀聯華為一家於中國註冊成立的公司，主要於上海市虹口區經營大型綜合超市。

虹口世紀聯華根據中國企業會計準則編製的二零二二財年、二零二三財年及二零二四年首六個月的財務資料概要如下：

	二零二二財年	二零二三財年	二零二四年 首六個月
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
稅前(虧損)／盈利	(10,842)	4,069	(1,937)
本年／期(虧損)／盈利	(10,842)	4,069	(1,937)

於二零二四年六月三十日，虹口世紀聯華的淨負債約為人民幣856.05萬元。

### 2. 簽訂(i)股權轉讓協議；及(ii)新百聯中環租賃協議的理由及裨益

#### **股權轉讓協議**

根據董事會函件，此次簽訂股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，主要是基於 貴公司屬地化發展及聚焦 貴集團核心區域與核心業務及相對更為盈利門店的戰略，同時充分考慮了三家附屬公司的市場和競爭環境、門店的經營情況、網點佈局以及供應鏈影響等因素。誠如二零二三年年報所披露， 貴集團圍繞「十五分鐘生活圈」深入建設小型化、社區化賣場。於二零二三財年期間， 貴集團橫縱結合，全力保持網點規模。 貴集團合計新開門店337家，其中247家位於長江三角洲地區，佔比達到73%。另一方面， 貴集團順應市場環境變化，繼續謹慎梳理門店，提高實體網點的整體質量，關閉門店333家。

目標附屬公司持續錄得經營虧損，尤其是(i)江蘇聯華於二零二二財年及二零二三財年均錄得之淨虧損逾人民幣9,000萬元，及於二零二四年首六個月錄得淨虧損約人民幣1,340萬元；及(ii)安徽世紀聯華於二零二二財年及二零二三財年均錄得之淨虧損逾人民幣6,000萬元，及於二零二四年首六個月錄得淨虧損約人民幣1,310萬元。儘管虹口世紀聯華於二零二三財年錄得淨盈利約人民幣410萬元，惟其於二零二二財年錄得淨虧損逾人民幣1,000萬元及於二零二四年首六個月錄得淨虧損約人民幣190萬元。誠如管理層所告知，該等虧損主要是由於有關地區零售行業競爭加劇。

誠如二零二三年年報披露， 貴集團於二零二三財年錄得歸屬於 貴公司股東的淨虧損約人民幣79,130萬元，乃由於(i) 貴公司應佔聯營公司虧損約人民幣36,140萬元；及(ii)市場環境導致零售行業普遍出現的門店來客下降等諸多因素導致的業績／銷售額有所下降。為實現 貴公司的上述「小型化、社區化」整體轉型戰略，吾等與董事一致認為，出售事項有助於 貴集團整合現有資源，以將 貴集團核心業務的升級轉型作為重心，以此提升 貴集團的整體業務表現，其符合 貴公司的業務戰略。因此，吾等認為，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益。

### 新百聯中環租賃協議

根據董事會函件，貴公司位於百聯中環物業的有關大型綜合超市自二零零六年開業以來已營業約十八年。百聯中環物業位於中國上海普陀區核心商業區，是普陀區「一核四柱」商業地標中的中央商圈新地標。利用優越的地理位置（300米範圍內有2個公交站、7條公交車路線；距離地鐵14號線真光路站約800米）、高密度外圍居住人口及通過於該地區的長期經營，貴公司的大型綜合超市在該地區已建立穩定的客戶基礎及強大的品牌影響力。

此外，重續租賃百聯中環物業體現貴公司於上文所述的「小型化、社區化」轉型戰略。為更好地促進門店轉型及長期經營，根據新百聯中環租賃協議，租賃面積由約13,700平方米縮減至6,300平方米，以應對新的消費需求，及聚焦個性化、質量化、體驗式消費供給運營升級，以及滿足本地住戶的高質量消費需求。吾等亦自管理層了解到，就門店管理而言，百聯中環物業已進行全面數字升級，以進一步提升門店的整體運營效率。

吾等同意管理層之意見，百聯中環物業不重續租可導致貴集團於該地區建立的客戶基礎及業務影響力流失，並可能對有關門店的業務表現造成不利影響。此外，重續更長期限的百聯中環物業得以避免因需要時間及資源與新業主物色合適的物業及遷入新物業而產生不必要的成本，從而增強其資源控制及成本控制的成效。經考慮世紀聯華西部商業與百聯中環之間的良好往績記錄和有效溝通渠道，重續現有百聯中環物業租賃協議亦可將貴集團的經營中斷風險減至最低。

考慮到上述後，吾等同意董事之意見，認為訂立新百聯中環租賃協議乃於貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合貴公司及股東的整體利益。

---

## 力高函件

---

### 3. 股權轉讓協議的主要條款

	江蘇聯華 股權轉讓協議	安徽世紀聯華 股權轉讓協議	虹口世紀聯華 股權轉讓協議
日期	二零二四年九月二十七日		
訂約方	(1) 貴公司(作為賣方);及  (2) 上海動燃(作為買方)	(1) 世紀聯華發展(作為賣方);及  (2) 上海動燃(作為買方)	
擬處置資產及 登記程序	<p>根據各股權轉讓協議，貴公司或世紀聯華發展(視乎情況而定)已有條件同意出售，而上海動燃已有條件同意分別收購(i)江蘇聯華(貴公司的直接全資附屬公司);(ii)安徽世紀聯華(世紀聯華發展的直接全資附屬公司);及(iii)虹口世紀聯華(世紀聯華發展的直接全資附屬公司)的全部股權。</p> <p>貴公司或世紀聯華發展(視乎情況而定)須與相關目標附屬公司合作，根據適用法律法規向主管部門辦理相關出售事項之登記手續，有關手續將於股東特別大會上獲獨立股東批准後進行。於相關出售事項項下股權轉讓交割完成後，(i)貴公司將不再擁有江蘇聯華的任何權益;(ii)江蘇聯華將不再為貴公司的附屬公司，其財務業績將不再綜合計入貴集團的綜合財務報表;(iii)世紀聯華發展將不再擁有安徽世紀聯華及虹口世紀聯華的任何權益;及(iv)安徽世紀聯華及虹口世紀聯華將不再為世紀聯華發展的附屬公司，其財務業績將不再綜合計入貴集團的綜合財務報表。</p>		

---

## 力高函件

---

對價	根據江蘇聯華股權轉讓協議，江蘇聯華的對價為人民幣6,332.34萬元。	根據安徽世紀聯華股權轉讓協議，安徽世紀聯華的對價為人民幣5,684.18萬元。	根據虹口世紀聯華股權轉讓協議，虹口世紀聯華的對價為人民幣2,535.82萬元。
----	-------------------------------------	---	---

相關對價由 貴公司或世紀聯華發展(視乎情況而定)與上海動燃經公平磋商，並已考慮(其中包括):(a)根據獨立評估師上海立信採用資產基礎法編製的相關評估報告(已經主管國有資產監督管理機構備案確認)，於評估基準日的各目標附屬公司全部股權的評估價值；(b)各目標附屬公司近期的財務表現及業務前景；及(c)「2. 簽訂(i)股權轉讓協議；及(ii)新百聯中環租賃協議的理由及裨益」一節所述出售事項的裨益。

上海動燃將於各股權轉讓協議項下所有先決條件達成後十日內以現金方式一次性支付對價。

### 先決條件

各股權轉讓協議生效，相關出售事項以滿足以下先決條件為前提：

- (1) 已取得相關目標附屬公司已經履行評估備案程序的評估報告；
- (2) 雙方所屬國家出資企業已對相關出售事項做出批准的批復文件及內部決策文件等；
- (3) 貴公司及其所屬股東公司已就相關出售事項履行所有決策程序並獲得批准(包括但不限於董事會批准、獨立股東批准及 貴公司及其股東公司上市地監管機構及/或上市規則所規定的審批、同意及確認等)；

---

## 力高函件

---

- (4) 貴公司或世紀聯華發展(視乎情況而定)就相關出售事項作出了相關目標附屬公司的股東決定；
- (5) 上海動燃已就相關出售事項獲得股東決定；及
- (6) 相關出售事項所涉各方的內部和外部審批程序及法定步驟均已完成。

概不得豁免各股權轉讓協議項下之條件。

於最後實際可行日期，除上文第(1)、(2)及(5)段所載條件已獲達成外，各股權轉讓協議項下之其他條件均未獲達成或被視為已獲達成。

### 交割

貴公司及上海動燃同意，當上文「先決條件」一節所載先決條件獲達成，雙方開始按以下次序以及相應工作安排啟動股權轉讓的交割，相關出售事項的交割日為下列條件全部滿足之日後的第一個工作日：

- (1) 上海動燃已支付相關出售事項之對價；
- (2) 各股權轉讓協議及其項下相關出售事項通過上海聯合產權交易所完成其法定的程序和步驟，並獲得產權交易憑證或產權交割單；及
- (3) 相關目標附屬公司辦理完成本次股權轉讓的工商登記變更手續。

### 過渡期安排

根據各股權轉讓協議，各方同意於過渡期內致使相關目標附屬公司資產淨值增加或減少的營業所產生之任何溢利或虧損將由上海動燃享有或承擔。

各股權轉讓協議的進一步詳情載於董事會函件。

### 4. 股權轉讓協議的主要條款分析

誠如董事會函件所披露，相關對價由 貴公司或世紀聯華發展（視乎情況而定）與上海動燃經公平磋商，並已考慮（其中包括）根據獨立評估師上海立信採用資產基礎法編製的相關評估報告（已經主管國有資產監督管理機構備案確認），各目標附屬公司全部股權於評估基準日的評估價值。有關詳情載於各評估報告。

為了評估出售事項對價的公平性及合理性，吾等已審閱由上海立信就江蘇聯華、安徽世紀聯華及虹口世紀聯華的評估價值編製的評估報告（「**評估報告**」）。根據評估報告，江蘇聯華、安徽世紀聯華及虹口世紀聯華的股東應佔股權的評估價值分別約為人民幣63.32百萬元、人民幣56.84百萬元及人民幣25.36百萬元，與各股權轉讓協議項下的代價相同。

#### 4.1. 有關上海立信的背景

吾等已自評估報告中知悉，評估報告乃由上海立信根據全國人大通過的《中華人民共和國資產評估法》、中國財政部發佈的《資產評估基本準則》及中國政府發佈的其他相關評估準則而編製。

為進行盡職審查，吾等已審閱評估報告並就其有關評估價值的專長、獨立性及能力訪談上海立信的相關工作人員，尤其是吾等已審閱(i)與 貴公司的聘任條款；(ii)上海立信有關評估價值的資格及經驗；及(iii)上海立信進行評估價值時採取的步驟及盡職審查方法。自吾等審核有關 貴公司與上海立信有關評估價值的聘任書，吾等信納 貴公司與上海立信之間的聘任條款屬合適，且並無對工作範圍作出任何限制，從而不會對上海立信的保證程度造成任何不利影響。上海立信已確認其為獨立，且其並不知悉上海立信與 貴集團、百聯集團、世紀聯華發展、上海動燃或任何其他可合理視為與其擔任 貴公司獨立評估師的獨立性相關的各方存在任何關係或利益。上海立信亦確認，除就獲委任為獨立評估師而向其支付或應付的一般專業費用外，概無安排使其已收取或將收取 貴集團、百聯集團、世紀聯華發展、上海動燃或出售事項的任何其他各方的任何費用或利益。

---

## 力高函件

---

吾等進一步了解到上海立信已獲得執行評估價值所需的相關中國專業資格認證，且評估價值負責人於中國擁有超過20年的財務評估及業務諮詢經驗。上海立信告知吾等，評估價值主要通過與管理層及目標附屬公司的管理層進行討論。上海立信已進行其自身專有研究，並依賴通過其研究獲得的公開信息及管理層提供的財務及運營資料開展。

根據上述情況，吾等認為，上海立信具備編製評估報告所需的足夠知識、技能及理解能力，具有勝任的資格及經驗，且上海立信已就此採取必要的措施及盡職調查工作。

### 4.2. 評估方法

根據評估報告，評估價值乃基於資產基礎法進行。吾等已與上海立信討論並了解上海立信已考慮三個公認的方法，即市場法、資產基礎法及收益法。於評估合適評估方法時，上海立信已考慮以下因素：

- (a) 甄選目標附屬公司所進行評估的評估方法的基準（其中包括所提供資料的數量及質素、可取得的公開數據、相關市場資料的可獲得性、專業判斷及技術專長）；
- (b) 市場法考慮近期就相似資產支付之價格，並對市場價格作出調整，以反映委估資產相對於市場上可資比較資產之條件及效用。上海立信表示，評估價值為目標附屬公司整體價值，由於目前相關交易背景信息、可比因素信息等難以收集，可比因素對於企業價值的影響難以量化；同時在資本市場上也難以找到與目標附屬公司在資產規模及結構、經營範圍與盈利能力等方面相類似的可資比較公司信息，因此就此而言市場法不適用；

---

## 力高函件

---

- (c) 收益法將擁有權預期的定期利益轉換成價值指標。根據各目標附屬公司經審核的中國會計準則下財務報表顯示，全部或大部分歷史期經營均為虧損狀態，目標附屬公司的未來經營能否盈利具有較大不確定性。此外，貴公司無法對目標附屬公司未來的盈利情況進行準確預測，因此上海立信認為就此而言收益法不適用；
- (d) 資產基礎法從資產重置角度反應資產的公平市場價值。上海立信認為，目標附屬公司提供的委估資產及負債範圍明確，可通過相關財務資料、購建資料及現場勘查等方式加以識別，且能夠根據各項資產及負債的特點、評估方法實施的前提條件等因素確定可以單獨評估，因此採用資產基礎法。

基於上述因素，吾等同意上海立信之意見，認為就評估價值而言，資產基礎法為最合適的評估方法。尤其是，吾等從上海立信了解到，彼等按經核實的賬面值釐定流動資產的評估價值。吾等採用資產基礎法根據附屬公司按中國會計準則編製的經審計的財務報表評估長期股權投資。就物業、廠房及設備而言，吾等採用重置成本法對正常條件下運行的設備進行估值，並採用市場法對物業及若干具有活躍的二手交易市場的電子設備進行評估。吾等採用重置成本法評估無形資產。其他資產及負債的評估價值乃經過分析後採用合理估值法釐定。就此目的，經考慮評估標的公司若干資產或負債的公允價值時所採用混合評估方法，吾等設定如下標準以遴選可比較評估報告（「可比評估報告」）作分析之用，即(i)交易涉及上市發行人於二零二三年九月一日至二零二四年九月二十七日期間（即股權轉讓協議簽訂日期前（包括該日）約一年）在聯交所出售一間公司的股權；(ii)上文所述公司的主要營業地點主要位於中國；(iii)出售事項的代價乃參考（其中包括）標的公司的估值釐定；(iv)採用資產基礎法評估標的公司股權；及(v)標的公司擁有須予估值的物業、廠房及／或設備。考慮到吾

---

## 力高函件

---

等的遴選標準，吾等認為可比評估報告為採用資產基礎法評估一間公司股權的一般市場慣例提供了公平、充分及有借鑒意義的參考。基於上述標準，吾等在聯交所遴選出三份可比評估報告，詳情載於下表：

股份代號	公司名稱	通函刊發日期	評估方法	所採用獨立評估
1866	中國心連心 化肥有限公司	二零二四年 七月十九日	資產基礎法	<ul style="list-style-type: none"><li>• 存貨-產成品：市場法</li><li>• 井巷工程、設備類資產（包括機器設備、運輸設備及電子設備）：重置成本法及綜合成新率</li></ul>
1719	中國通商集團 有限公司	二零二三年 十二月二十九 日	資產基礎法	<ul style="list-style-type: none"><li>• 構築物及設備資產：重置成本法及綜合成新率</li></ul>
2152	蘇新美好生活 服務股份 有限公司	二零二三年九月 二十九日	資產基礎法	<ul style="list-style-type: none"><li>• 固定資產-電子設備：重置成本法</li><li>• 投資物業：收益法</li></ul>

如上表所示，吾等注意到各份可比評估報告已針對所評估相關資產或負債之性質採用混合評估方法，吾等認為評估師採用混合評估方法評估標的公司若干資產或負債的合理估值的情況並不罕見。

## 力高函件

### 4.3. 評估假設

就董事會函件「江蘇聯華股權轉讓協議—評估假設」、「安徽世紀聯華股權轉讓協議—評估假設」及「虹口世紀聯華股權轉讓協議—評估假設」各段所述評估價值所採用的主要基準及假設而言，吾等已審閱上海立信所採用的主要基準及假設並與可比評估報告中所披露者進行比較，並且吾等認為評估價值所採用的主要基準及假設與可比評估報告中採用的基準及假設大同小異，並無就評估價值採用不尋常的假設。

詳情載於下表：

股份代號	公司名稱	通函 刊發日期	持續 經營假設	公開 市場假設	交易假設	企業所 在的行業保 持穩定發展 態勢，所遵 循的國家和 地方的現行 法律、法規、 制度及社會 政治和經濟 政策與現時 無重大變化	利率、 匯率保持為 目前的水平， 無重大變化	無其他 人力不可 抗拒及不可 預見因素 造成的重大 不利影響
1866	中國心連 心化肥 有限公司	二零二四年 七月十九日	是	是	是	是	是	是
1719	中國通商集團 有限公司	二零二三年 十二月 二十九日	是	是	是	是	是	是
2152	蘇新美好生活 服務股份 有限公司	二零二三年 九月 二十九日	是	是	是	是	是	是
	評估價值		是	是	是	是	是	是

## 力高函件

如上文所述，吾等注意到各可比評估報告的主要基準及假設均與評估價值的基準及假設一致。吾等亦認為於評估報告中採用的假設屬一般性質，吾等未獲悉任何重大事實導致吾等懷疑上海立信採用的假設。

### 4.4. 估值詳情

下文載列(i)江蘇聯華及安徽世紀聯華的綜合財務報表；及(ii)虹口世紀聯華的財務報表於評估基準日的經審核賬面值及評估價值：

	於二零二四年六月三十日					
	江蘇聯華		安徽世紀聯華		虹口世紀聯華	
	經審核賬面值	評估價值	經審核賬面值	評估價值	經審核賬面值	評估價值
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)
流動資產	108.9	108.9	1,092.0	1,092.0	30.5	27.8
非流動資產	78.3	54.9	102.0	42.2	71.9	7.0
—物業、廠房及設備	20.3	53.1	32.2	42.2	5.2	7.0
—使用權資產	57.5	-	69.8	-	58.6	-
—其他	0.5	1.8	-	-	8.1	-
流動負債	134.1	104.0	1,100.1	1,077.4	35.4	9.4
—租賃負債	30.1	-	22.7	-	26.0	-
—其他	104.0	104.0	1,077.4	1,077.4	9.4	9.4
非流動負債	42.5	-	99.6	-	75.5	-
—租賃負債	42.5	-	99.6	-	75.5	-
資產總計	187.2	163.8	1,194.0	1,134.2	102.4	34.8
負債總計	176.6	104.0	1,199.7	1,077.4	110.9	9.4
股東應佔淨資產／(負債)	10.6	63.3	(5.7)	56.8	(8.5)	25.4
少數股東權益	-	(3.5)	-	-	-	-
淨資產／(負債)	10.6	59.8	(5.7)	56.8	(8.5)	25.4

根據評估報告，目標附屬公司之評估價值主要透過(i)重估物業、廠房及設備的公允價值；及(ii)除列使用權資產及租賃負債之賬面值作出調整。除上述者外，目標附屬公司的其他資產及負債並無重大減值或增值。

(i) 物業、廠房及設備

目標附屬公司的物業、廠房及設備的評估價值較經審核賬面值增加乃主要由於有關資產的公允價值升值。吾等了解到，評估師採用市場法評估江蘇聯華所擁有的兩項物業的評估價值。根據市場法，評估師通過評估及比較具有類似位置、狀況及特點等的可資比較物業的公允價值評估相關物業。評估師已為每項相關物業物色三項可資比較物業以進行估值評估。為進行盡職審查，吾等已取得及審閱評估師所物色的可資比較物業，並注意到(i)所選可資比較物業的位置與相關物業相近；(ii)可資比較物業具有各相關物業的類似特點，尤其是物業用途、交通狀況、設施及物業結構；及(iii)評估師已就多項因素(其中包括建築面積、周圍環境、樓齡及狀況之差異等)作出必要調整。此外，吾等已對可資比較物業單獨進行網上查冊，並與評估師就評估目標附屬公司相關物業市值時之可資比較物業調整因素進行面談，吾等認為，調整因素乃經評估師審慎考慮後應用，相比相關可資比較物業，與吾等對相關物業背景資料的理解一致。因此，吾等同意評估師的意見，認為可資比較物業的選擇標準屬公平合理，且所選可資比較物業及所應用的調整因素對釐定各相關物業之公允價值而言屬恰當。

---

## 力高函件

---

就目標附屬公司的設備而言，其主要包括汽車、機器及電子設備(如通訊設備、辦公用空調設備、電腦及其他辦公用電子設備等)。評估師採用重置成本法及市場法評估設備公允價值。根據重置成本法，假設相關設備按其現行狀況(已考慮重新購置、建造或形成與現行狀況的相關設備完全相同或基本類似的全新狀態下的該等資產所需的總成本)繼續使用。根據市場法，相關設備(主要為電子設備)將於活躍二手交易市場進行評估。就吾等的盡職調查而言，吾等已取得並審閱目標附屬公司於評估基準日之設備清單，並已按次序就清單上每200台設備抽選及審閱評估師所進行評估之樣本依據文件(包括評估工作表、設備照片、報價單等)。基於上述情況，吾等已選取並審閱目標附屬公司的二十二台設備，並注意到評估師所作出的評估與評估報告所披露的相關評估公式一致。就重置成本法之評估公式而言，吾等從評估師處了解到，相關設備乃透過各自的總購買價及重置該等設備的成本(如運輸、安裝成本及資本成本)進行評估，並已考慮該等設備的剩餘使用年限。吾等注意到，於可比評估報告中披露的重置成本法評估公式與評估師所採用者大致相同，且吾等認為，評估師根據重置成本法釐定相關設備的公允價值時所採用的評估公式屬公平合理。

### *(ii) 使用權資產及租賃負債*

根據評估報告，目標附屬公司的使用權資產及租賃負債經審核賬面值已被評估師忽略並評估為零。根據《資產評估執業準則——企業價值》第12及第37條細則，指出(i)在採用資產基礎法評估時，必須經過分析且判斷必須是基於在評估基準日被估值實體的資產與負債的真實賬面值作出；(ii)在採用資產基礎法評估企業價值時，不同資產的價值將按資產的具體狀況選擇合適的估值法；及(iii)所選擇的估值法可能與個別評估資產時所用的方法不同，對企業價值的增值亦須予以考慮。根據上述原則，吾等認

為採用資產基礎法評估公司股權時，評估師將釐定合適的方法以反映有關公司的真實價值。根據吾等與評估師的獨立訪談，吾等理解並同意評估師的立場，認為確認入賬使用權資產及租賃負債僅是根據香港財務報告準則第16號或中國企業會計準則第21號進行的會計處理，而有關確認入賬與目標附屬公司的資產、負債及經營現金流量的使用概無關係。此外，評估師根據市場信息已考慮相關租賃的合理性，並無發現重大租賃權益或租賃損失。因此，吾等認為評估師於評估目標附屬公司股東應佔股權的公允價值時除列使用權資產及租賃負債屬合理。

#### 4.5. 結論

基於吾等對上述評估報告的審閱及分析，並計及評估師的能力及資格，吾等認為評估報告所採用的評估方法、基礎及假設以及目標附屬公司股東應佔股權的評估價值屬公平合理。

#### 4.6. 可資比較公司之交易倍數分析

此外，作為上文分析之進一步補充，吾等亦對於聯交所的可資比較公司（「可資比較公司」）之交易倍數進行分析，以評估目標附屬公司之評估公平性及合理性。就此而言，吾等已考慮目標附屬公司之(a)隱含市盈率（「**市盈率**」）；(b)隱含市銷率（「**市銷率**」）；及(c)隱含市淨率（「**市淨率**」）。然而，已考慮到目標附屬公司之虧損狀況及非資產密集特點，吾等認為市盈率及市淨率於分析目標附屬公司之評估時可能不屬適用之交易倍數。因此，吾等已根據市銷率（為評估虧損公司之常用估值基準）進行研究。

## 力高函件

就此而言，已考慮到目標附屬公司之主營業務及目標附屬公司所營運之地區，吾等已制訂以下選擇可資比較公司之標準以進行吾等之分析，即(i)於股權轉讓協議日期在聯交所上市及買賣的公司的股份；(ii)主要於中國從事經營零售店／大型綜合超市／超級市場；及(iii)根據最新財務報告，超過50%的營業額來自於在中國通過零售店／大型綜合超市／超級市場零售及／或批發日常消費品。根據上述標準，吾等自聯交所整理出一份三家可資比較公司的詳細清單，有關詳情載於下表：

股份代號	公司名稱	主營業務	市值 (附註1) (百萬港元)	市銷率 (附註2) (倍)
814	北京京客隆商業集團股份有限公司	透過百貨商場、綜合超市、超級市場及便利店從事日用消費品的零售及批發	123.7	0.0118
984	永旺(香港)百貨有限公司	零售百貨業務，如購物中心、百貨公司及超級市場	115.7	0.0133
6808	高鑫零售有限公司	於中國從事大型綜合超市及電商平台的營運	17,074.3	0.2133
		最高		0.2133
		最低		0.0118
		平均數		0.0795
		中位數		0.0133
		江蘇聯華		0.1937 <sup>(附註3)</sup>
		安徽世紀聯華		0.1497 <sup>(附註3)</sup>
		虹口世紀聯華		0.2298 <sup>(附註3)</sup>

附註：

- (1) 為便於說明，可資比較公司的市值乃根據股份於股權轉讓協議日期的各自收市價及基於聯交所網站刊發的標的上市公司的當時最近期月報表得出之已發行股份總數計算所得。
- (2) 就計算可資比較公司的市銷率而言，該比率乃根據(a)於股權轉讓協議日期的市值；(b)基於最後實際可行日期前可獲得之最新年度報告的營業額以及中國人民銀行公佈的於各相關年度報告年結日的匯率計算所得。
- (3) 目標附屬公司之隱含市銷率乃基於各對價及各目標附屬公司於二零二三財年之營業額計算所得。

---

## 力高函件

---

誠如上文所示，可資比較公司的市銷率介乎約0.0118倍至約0.2133倍。江蘇聯華、安徽世紀聯華及虹口世紀聯華的隱含市銷率分別約為0.1937倍、0.1497倍、0.2298倍，均高於可資比較公司的市銷率的平均數及中位數，被視為符合 貴集團的長遠利益。

參照董事會函件，上海動燃將於各股權轉讓協議項下先決條件達成後十日內以現金方式一次性支付對價。根據吾等進行之獨立盡職調查，涉及上述可比評估報告出售交易付款條款的概要載列如下：

股份代號	公司名稱	通函日期	付款條款
1866	中國心連心化肥有限公司	二零二四年七月十九日	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 於協議簽訂後2個營業日內以現金方式支付人民幣50百萬元</li><li>2. 於協議簽訂後10個營業日內以現金方式支付人民幣750百萬元</li><li>3. 於協議生效日期(即獲得必要的批准)起12個月內以現金方式支付人民幣574百萬元</li></ol>
1719	中國通商集團有限公司	二零二三年十二月二十九日	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 於協議生效(即所有先決條件獲達成)後30個工作日內以現金方式支付總對價的5%</li><li>2. 於交割後5個工作日內以現金方式支付總對價的95%</li></ol>

---

## 力高函件

---

股份代號	公司名稱	通函日期	付款條款
2152	蘇新美好生活服務股份有限公司	二零二三年九月二十九日	1. 買方已支付保證金人民幣6,500,000元  2. 餘下款項人民幣53,802,500元於取得所有必要批准後自協議生效日期起5個工作日內支付
	股權轉讓協議		將於各股權轉讓協議項下所有先決條件達成後十日內以現金方式支付

如上文所述，吾等注意到，根據股權轉讓協議項下訂明的所有先決條件達成後十日內支付之股權轉讓協議付款條款與市場慣例一致。

經考慮上述已討論之主要因素，吾等認為，股權轉讓協議的條款（包括對價）就相關獨立股東而言屬公平合理。

---

## 力高函件

---

### 5. 終止協議及新百聯中環租賃協議的主要條款

於二零二四年九月十三日，世紀聯華西部商業及百聯中環同意通過訂立終止協議及就大型綜合超市租賃及貨梯及收貨區租賃訂立新百聯中環租賃協議重續現有百聯中環租賃協議，其主要條款概要如下：

#### A. 終止協議

日期	二零二四年九月十三日
訂約方	(1) 世紀聯華西部商業(作為租戶)； (2) 百聯中環(作為業主)
物業	中國上海市普陀區真光路1288號的部分區域，租賃面積約為13,702.02平方米
主要條款	業主與租戶同意通過訂立新百聯中環租賃協議終止現有百聯中環租賃協議及修訂租賃面積及租期。

#### B. 新百聯中環租賃協議

日期	二零二四年九月十三日
訂約方	(1) 世紀聯華西部商業(作為租戶)； (2) 百聯中環(作為業主)
期限	新百聯中環租賃協議為期十年，自二零二四年九月一日起至二零三四年八月三十一日(包括首尾兩天)。
百聯中環物業	中國上海市普陀區真光路1288號B1層及地上一層的若干部分，總租賃面積約6,360.19平方米

---

## 力高函件

---

	新百聯中環大型綜合 超市租賃協議	新百聯中環貨梯及 收貨區租賃協議
租賃面積：	大型綜合超市業務的約 6,263.37平方米	地上一層貨梯及收貨區的約 96.82平方米
租期：	根據新百聯中環租賃協議，大型綜合超市租賃及貨梯及收貨區 租賃各自之租期均為十年(二零二四年九月一日至二零三四年 八月三十一日)。	
租金：	大型綜合超市租賃應付月租金 (不含稅)應按大型綜合超市 租賃期間每平方米每天人民幣 3.15元至人民幣3.83元的單位 租金(不含稅)計算。新百聯中 環大型綜合超市租賃協議期間 的租金詳情如下：	貨梯及收貨區租賃應付月租金 (不含稅)應按貨梯及收貨區 租賃期間每平方米每天人民 幣2.28元至人民幣2.78元的單 位租金(不含稅)計算。新百聯 中環貨梯及收貨區租賃協議 期間的租金詳情如下：

## 力高函件

期間	單位租金 (不含稅)	期間	單位租金 (不含稅)
自二零二四年 九月一日至 二零二四年 十一月三十日	每平方米每天 人民幣3.15元	自二零二四年 九月一日至 二零二四年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣2.28元
自二零二四年 十二月一日至 二零二四年 十二月三十一日	每平方米每天 人民幣3.27元	自二零二四年 十二月二十一日至 二零二七年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣2.40元
自二零二五年 一月一日至 二零二七年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣3.31元	自二零二七年十二 月二十一日至 二零三零年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣2.52元
自二零二七年 十二月二十一日至 二零三零年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣3.48元	自二零三零年 十二月二十一日至 二零三三年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣2.65元
自二零三零年 十二月二十一日至 二零三三年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣3.65元	自二零三三年 十二月二十一日至 二零三四年 八月三十一日	每平方米每天 人民幣2.78元
自二零三三年 十二月二十一日至 二零三四年 八月三十一日	每平方米每天 人民幣3.83元		

管理費： 於新百聯中環大型綜合超市租賃協議期內，大型綜合超市租賃的單位物業管理費(含稅)應為每平方米每天人民幣0.7586元。 於新百聯中環貨梯及收貨區租賃協議期內，貨梯及收貨區租賃的單位物業管理費(含稅)應為每平方米每天人民幣1.0元。

貴集團根據新百聯中環租賃協議應付的物業管理費(含稅)總額約為人民幣17,695,975.2元。

支付方式： 於新百聯中環租賃協議期內，租金及物業管理費須由世紀聯華西部商業按季度先付後租。

### 6. 新百聯中環租賃協議主要條款分析

吾等已取得並審閱世紀聯華西部商業中環路店與百聯中環所訂立的現有百聯中環租賃協議，除租金及租賃面積外，吾等注意到新百聯中環租賃協議與現有百聯中環租賃協議的條款大致相同。

誠如董事會函件所載，新百聯中環租賃協議的主要條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，及租金乃經參考下列各項後釐定：(i)位於新百聯中環租賃協議項下出租物業之可資比較地段的類似物業的通行市場租金費用，其介乎約每平方米人民幣3.5元／天至每平方米人民幣10.0元／天，管理費介乎約每平方米人民幣1.5元／天至每平方米人民幣2.5元／天，租金預期每三年增加約5%至6%；及(ii)根據中國國家統計局的資料，顯示二零一八年至二零二三年的全國物價穩定上升，全國居民消費價格指數(CPI)達到年增長率2.9%的峰值。基於此，透過參考(其中包括)於整段租期內的預期年度通脹率及於可資比較地段的類似物業的市場租金預測年度增長率的綜合影響後，新百聯中環租賃協議項下的整段租期內的各租賃期間的租金單價將每三年增加約5%(自二零二五年起)；及(iii)新百聯中環租賃協議下的較長租期。

於評估新百聯中環租賃協議的主要條款是否公平合理時，吾等已取得並審閱百聯中環物業的六個可資比較租賃物業(即百聯中環在上海百聯中環購物廣場向獨立租戶出租的所有其他店鋪，下稱「可資比較租賃物業」)。具體而言，吾等從可資比較租賃物業中注意到，現有百聯中環租賃協議下當時百聯中環物業的一部分(約6,500平方米)已租賃予獨立租戶。吾等從可資比較租賃物業中注意到：(i)應付百聯中環的總租金及管理費分別介乎約每平方米每天人民幣3.5元至每平方米每天人民幣10.0元及約每平方米每天人民幣1.5元至每平方米每天人民幣2.5元；(ii)租金按月或按季度預付；(iii)租金每三年增加約5.0%至6.0%；及(iv)租期介乎約十年至二十年。基於上文資料，新百聯中環租賃協議的主要條款與可資比較租賃物業的條款一致。因此，吾等認同董事的看法，新百聯中環租賃協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

7. (i)新百聯中環租賃協議項下擬進行的交易；及(ii)出售事項的財務影響以及所得款項的預期用途

**7.1. 新百聯中環租賃協議項下擬進行的交易的財務影響**

貴公司根據新百聯中環租賃協議將予確認的使用權資產未經審核價值合共約為人民幣7,000萬元，即根據香港財務報告準則第16號於新百聯中環租賃協議期限內應付總基本租金現值。

於新百聯中環租賃協議項下的租期開始時，貴集團的總資產將增加約人民幣7,000萬元，並將同時確認相應金額的租賃負債約人民幣7,000萬元。新百聯中環租賃協議生效後，貴集團的資產淨值將維持不變。

**7.2. 出售事項的財務影響及所得款項的預期用途**

股權轉讓協議項下擬進行的交易的交割將根據各股權轉讓協議之條款於交割日進行。於股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，目標附屬公司將不再為貴公司之附屬公司，其財務業績將不再綜合計入貴集團之綜合財務報表。出售產生的任何收益或虧損（即出售事項總代價約人民幣14,552.34萬元與目標附屬公司於交割日的總資產淨值或總負債淨額間的差額）預期於貴公司之綜合財務報表內確認。貴集團因出售事項將錄得的收益或虧損的實際金額將視乎貴公司核數師審閱及最終審核而定，並且可能由於其將受(i)目標附屬公司於交割日的實際資產淨值；及(ii)產生的實際交易成本所影響而不同於估計金額。

貴公司擬將出售事項所得款項全部用作補充其營運資金。其中，約40%（約人民幣58,209,400元）將用於支付勞工薪水、約40%（約人民幣58,209,400元）將用於支付房租、物業管理費及水電費以及約20%（約人民幣29,104,700元）將用於支付日常營運及行政開支。

---

## 力高函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)重續現有百聯中環租賃協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，且新百聯中環租賃協議及其項下擬進行交易的條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，及符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)儘管訂立股權轉讓協議並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，但股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，及符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東且吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准(i)重續現有百聯中環租賃協議；及(ii)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
力高企業融資有限公司  
董事總經理  
何思敏  
謹啟

二零二四年十一月十九日

何思敏女士為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人及力高企業融資有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例(香港法例第571章)項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於證券及投資銀行業擁有逾20年經驗。

沈沉女士，41歲，畢業於復旦大學和美國哥倫比亞大學，分別獲經濟學學士學位和MBA學位，特許金融分析師(CFA)。沈女士現任阿里巴巴集團控股有限公司(「**阿里巴巴集團**」，於紐約證券交易所上市，股份代號：BABA；並於香港聯合交易所有限公司上市，股份代號：9988)戰略投資部投資總監。沈女士於二零一八年加入阿里巴巴集團，在加入阿里巴巴集團之前，曾先後擔任世界銀行高級投資官員、鼎暉投資經理和副總裁。沈女士同時擔任三江購物俱樂部股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：601116)董事、新華都科技股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002264)董事、百世物流科技有限公司(一家於美國紐約證券交易所上市的公司，股份代號：BEST)董事、Smart Share Global Limited(一家於美國納斯達克上市的公司，股份代號：EM)董事及DiDi Global Inc.董事。沈女士也曾經擔任重慶洪九果品股份有限公司(一家於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股票代碼：6689)的董事。沈沉女士於二零二四年九月二十四日獲委任為本公司非執行董事。

沈女士於二零二四年九月二十四日召開的董事會會議上獲選為本公司非執行董事，其初始任期將至二零二四年第二次股東特別大會結束之日止，且符合資格重選連任，惟須受制於公司章程。沈女士於擔任非執行董事期間將不會與本公司簽訂服務合同且無權獲本公司支付任何薪酬。

於最後實際可行日期，沈女士並無擁有本公司股份、相關股份及／或債權證的權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。除本通函所披露以外，沈女士於過去三年並無出任任何上市公司的董事，亦與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東並無關連。沈女士確認無任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露，亦無任何事項須知會本公司股東及聯交所。

## A. 本集團之財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度之財務資料詳情分別於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度的本公司年報，以及截至二零二四年六月三十日止六個月的本公司中期報告中披露。連同隨附之有關附註於下列已刊發文件披露，並可於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://lianhua.todayir.com/en/reports.php>)查閱：

- 於二零二二年四月二十九日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止十二個月之本公司二零二一年年報(第141至236頁)；
- 於二零二三年四月二十六日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止十二個月之本公司二零二二年年報(第129至226頁)；
- 於二零二四年四月二十九日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止十二個月之本公司二零二三年年報(第129至231頁)；及
- 於二零二四年九月十七日刊發之截至二零二四年六月三十日止六個月之本公司二零二四年中期報告(第21至44頁)。

## B. 債項

於二零二四年九月三十日(即本通函付印前就確定本集團債項之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的租賃負債為人民幣4,789,882,000元。

除上述或本通函另有披露外，除本集團內負債及一般業務過程中之正常應付貿易款項及票據外，本集團於二零二四年九月三十日營業時間結束時並無其他未償還按揭、抵押、債券或其他已發行但未償還及已授權或另行設立但未發行的借貸資本、銀行透支或貸款、其他類似債項或租購承諾、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

## C. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期經審計合併財務報表編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況並無重大不利變動。

## D. 營運資金

董事認為，考慮到本集團的內部資源、來自經營活動的現金流量及本通函建議交易的影響，如無發生不可預見之情況，本集團的營運資金足以滿足本通函日期起計至少十二個月的現時需求。

## E. 本集團財務及貿易前景

二零二四年下半年，中國經濟政策將繼續強調擴大內需、提振消費，將採取更加積極的應對策略和措施，把完善擴大消費的長效機制、增加居民收入、促進服務消費作為消費擴容升級的重點，旨在通過促進國內消費，推動經濟的穩定增長。對於零售行業而言，這是一個重要且積極的信號，預示著行業有望迎來新的發展機遇。本集團將積極響應政策導向，抓住機遇，並借由向百聯集團發行內資股之契機，為本公司業務生態轉型和日常運營注入強勁的資金動力，以創新的經營策略和卓越的服務質量，把握行業新機遇，開拓新的增長點，從而顯著提升本公司的盈利潛力和市場競爭力。

二零二四年下半年，本集團將進一步深化整體業務改革，聚焦核心能力的提升，輕裝上陣，通過業務層面的變革和創新，推動經營模式的發展與轉型；通過強化組織和數字化能力建設，構建穩定增長的可持續發展格局。在具體措施上，本集團將重點深化業態與渠道的拓展、供應鏈與商品的優化以及全渠道運營的提升，全方位增強營收能力。與此同時，還將提升物流配送效率、推進數字化系統建設、加快培養組織人才，以提升整體運營績效，推動扭虧變革的順利實施。

二零二四年下半年，本集團將聚焦業態與渠道發展，加速業態轉型的定型進程；以落地「雙百」項目、加強供應鏈建設及打造低價心智作為發力點，提升市場競爭力和品牌形象；以建立線上平台矩陣、創造線下營銷爆點為突破點，實現多渠道引流，打造爆點話題；繼續推進組織體系調整和建設，通過大力推進組織變革，使業務決策充分下沉，形成總部抓戰略、業態抓業務、職能明確的組織架構。

二零二四年下半年，面對消費者需求的快速變化和市場環境的不確定性，本集團將緊密圍繞改革轉型戰略的核心要求，以自驅敏捷的發展理念，激發員工的創造力和潛能，積極擁抱這個充滿挑戰與機遇的新時代，以破舊立新的精神，繪製高質量發展的新藍圖。

## F. 主要交易對本集團的盈利、資產及負債之財務影響

股權轉讓協議項下交易的交割將根據股權轉讓協議之條款於交割日進行。於交割完成後，目標附屬公司將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再綜合計入本集團之綜合財務報表。過渡期內的損益(確認為投資收益或損失)將在出售事項交割後綜合計入本集團之綜合財務報表。

### 盈利

根據目前可得資料，估計本集團將錄得收益約人民幣14,922.30萬元，包括(i)股權轉讓協議項下目標附屬公司全部股權轉讓之總對價約人民幣14,552.34萬元；及(ii)目標附屬公司於評估基準日之淨資產總值約人民幣負369.96萬元。

### 資產及負債

根據目標附屬公司按照中國企業會計準則編製的經審核綜合財務資料所示，目標附屬公司於二零二四年六月三十日的總資產及總負債合計分別為約人民幣148,354.61萬元及人民幣148,724.57萬元，將於出售事項交割完成後於本集團綜合財務報表中取消確認，並因此導致本集團於評估基準日淨資產增加約人民幣369.96萬元(未計及以現金結算對價)。

上述估計乃基於相關目標附屬公司之資產淨值作出，並參考按用於在中國成立的企業的相關中國企業會計準則及規例出具的截至二零二四年六月三十日之經審核財務報表，而上述估計可能有別於出售事項交割日之估計。本集團因出售事項將錄得的收益或虧損的實際金額將視乎本公司核數師審閱及最終審核而定，並且可能由於其將受(i)目標附屬公司於交割日的實際資產淨值；及(ii)產生的實際交易成本所影響而不同於估計金額。

## A. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## B. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團之財務或經營狀況自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）起並無重大不利變動。

## C. 權益披露

### 1. 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及行政總裁均無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及／或債權證（視乎情況而定）中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括任何相關董事、監事或行政總裁根據證券及期貨條例的該等規定被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條所規定須在本公司存置的登記冊所記錄的任何權益及淡倉；或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉；或根據收購守則須予披露的任何權益及淡倉。

### 2. 董事於主要股東的職位

於最後實際可行日期，百聯集團及百聯股份均為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露權益的公司。

於最後實際可行日期，(i)本公司董事長及非執行董事濮韶華先生為百聯集團董事、總裁、黨委副書記；(ii)本公司副董事長及執行董事張慧勤女士為聯華華商董事長；(iii)本公司總經理及執行董事種曉兵先生為華聯集團吉買盛購物中心有限公司董事長及百聯金融服務有限公司董事；(iv)本公司非執行董事張申羽女士為百聯股份董事長；(v)本公司非執行董事楊琴女士為百聯股份董事、財務總監及董事會秘書；(vi)本公司監事及監事長李峰先生為百聯集團審計風控中心高級總監、百聯股份監事及上海第一醫藥股份有限公司監事長；及(vii)本公司監事羅楊洪先生為百聯股份財務副總經理。

除上文所披露者外，概無董事、建議董事及監事身為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露權益或淡倉的公司董事或僱員。

#### **D. 董事服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約(不包括在一年內到期或可由本公司終止但無須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

#### **E. 董事於資產或合約或安排的權益**

於最後實際可行日期，自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來，概無本公司董事或監事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃的任何資產，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立且與本集團業務關係重大的任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

#### **F. 競爭權益**

於最後實際可行日期，根據上市規則，除下文所披露董事外，概無董事於被認為與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

董事名稱	其業務被認為與本集團業務存在或可能存在競爭的實體名稱	被認為與本集團業務存在或可能存在競爭的實體的業務簡介	董事於該實體的權益性質
沈沉	三江購物俱樂部股份有限公司	社區生鮮超市業務	董事

### G. 專家同意書及資格

以下為於本通函中發表意見或建議的專家資格：

名稱	資格
力高	一家根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
上海立信	中國合資格資產評估師

上述專家已就本通函的刊發以及以本通函所載的形式及內容刊載其函件並引述其名稱發出書面同意書，且迄今並無撤回同意書。

力高作出之函件及推薦建議乃於本通函日期作出，以供載入本通函。

上述專家確認，於最後實際可行日期，其概無擁有本集團任何成員公司的任何實益股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法執行)，亦概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## H. 展示文件

以下文件自本通函之日起十四日內可於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://lianhua.todayir.com/en/index.php>)獲取：

- (a) 江蘇聯華股權轉讓協議；
- (b) 安徽世紀聯華股權轉讓協議；
- (c) 虹口世紀聯華股權轉讓協議；
- (d) 江蘇聯華評估報告；
- (e) 安徽世紀聯華評估報告；
- (f) 虹口世紀聯華評估報告；
- (g) 終止協議；
- (h) 新百聯中環租賃協議；
- (i) 本附錄「J.重大合約」一段所指的重大合約；
- (j) 獨立董事委員會的推薦建議函件，其全文載於本通函第40頁至第41頁；
- (k) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第42頁至第72頁；
- (l) 本通函附錄二「營運資金」一段中所指的德勤會計師事務所函件；
- (m) 本通函附錄三「G.專家同意書及資格」中提及的獨立財務顧問同意書；及
- (n) 本通函附錄三「G.專家同意書及資格」中提及的評估師同意書。

## I. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團的成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而董事概不知悉本集團的任何成員公司涉及或可能涉及任何未決或面臨或遭受的重大訴訟、仲裁或申索。

**J. 重大合約**

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司訂有下列重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- a) 於二零二三年九月二十七日，聯華華商、上海證券及託管銀行就彼等於二零二一年七月八日訂立的單一資產管理合同訂立補充協議，據此，上海證券將根據適用法律法規要求、監管要求及協議項下的投資指引，對聯華華商的委託資產進行全權投資及管理，期限自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。
- b) 於二零二四年五月十二日，本公司與百聯集團訂立的股份認購協議，據此，本公司已有條件同意發行不超過360,000,000股新內資股，且百聯集團已有條件同意以現金按認購價每股新內資股人民幣1.00元認購360,000,000股新內資股。

**K. 一般事項**

本公司之公司秘書為徐曉一女士。徐曉一女士為高級會計師及註冊會計師。

**L. 雜項**

本通函之中英文文本如有歧義，概以英文文本為準。

以下乃目標公司於二零二四年六月三十日之評估價值有關的評估報告摘要，以供載入本通函而編製且僅供參考之用。

### 轉讓聯華超市(江蘇)有限公司 股東全部權益價值資產評估報告摘要

上海立信資產評估有限公司接受聯華超市股份有限公司的委託，按照有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對聯華超市股份有限公司擬實施股權轉讓而涉及的聯華超市(江蘇)有限公司(以下簡稱：「江蘇聯華」)的股東全部權益在二零二四年六月三十日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

**被評估單位：**聯華超市(江蘇)有限公司

**評估目的：**股權轉讓

**評估對象及評估範圍：**評估對象為江蘇聯華的股東全部權益價值。評估範圍為江蘇聯華的全部資產與負債，包括流動資產、長期股權投資、固定資產、無形資產和流動負債等。

**價值類型：**市場價值。

**評估基準日：**二零二四年六月三十日。

**評估方法：**資產基礎法。

#### 一、 評估對象和評估範圍

評估對象為江蘇聯華的股東全部權益價值。評估範圍為江蘇聯華的全部資產與負債，包括流動資產、長期股權投資、固定資產、無形資產和流動負債等。

## 二、價值類型及其定義

本報告評估結論的價值類型為委估資產的市場價值。

所謂市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

本次評估選擇該價值類型，主要是基於本次評估目的、市場條件、評估假設及評估對象自身條件等因素。需要說明的是，同一資產在不同市場的價值可能存在差異。

## 三、評估基準日

本項目資產評估基準日為二零二四年六月三十日。

## 四、評估依據

### (一) 法律法規依據

- 1、《中華人民共和國公司法》(二零一八年十月二十六日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修訂)；
- 2、《中華人民共和國資產評估法》(二零一六年七月二日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；
- 3、《中華人民共和國證券法》(二零一九年十二月二十八日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十五次會議第二次修訂)；
- 4、《中華人民共和國民法典》(二零二零年五月二十八日第十三屆全國人大三次會議表決通過)；
- 5、《中華人民共和國企業所得稅法》(第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議二零一八年十二月二十九日修訂)；
- 6、《中華人民共和國企業國有資產法》(二零零八年十月二十八日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；

- 7、《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令12號)；
- 8、《國有資產評估管理辦法》(二零二零年中華人民共和國國務院令第732號修訂)；
- 9、《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號)；
- 10、《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；
- 11、《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
- 12、《國有資產評估管理辦法施行細則》(原國家國有資產管理局發佈的國資辦發[1992]36號)；
- 13、《關於企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；
- 14、《中華人民共和國契稅法》(第十三屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議於二零二零年八月十一日通過)；
- 15、《中華人民共和國城市維護建設稅法》(第十三屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議於二零二零年八月十一日通過)；
- 16、《中華人民共和國城鄉規劃法》(二零一九年四月二十三日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議通過)；
- 17、《中華人民共和國車輛購置稅法》(二零一八年十二月二十九日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)；
- 18、財政部《企業會計準則》、《企業財務通則》、《企業會計制度》；

- 19、《關於轉發國務院國資委<關於建立中央企業資產評估項目公示制度有關事項的通知>的通知》(滬國資委評估[2016]338號)；
- 20、《上海市企業國有資產評估報告審核手冊》(滬國資委評估[2018]353號)；
- 21、《上海市企業國有資產評估管理暫行辦法》(滬國資委評估[2019]366號)；
- 22、《上海市企業國有資產評估核准備案操作手冊》(滬國資委評估[2020]100號)；
- 23、《上市公司國有股權監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會財政部中國證券監督管理委員會令[2018]第36號)；
- 24、其他有關法規和規定。

## (二) 評估準則依據

- 1、《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
- 2、《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- 3、《資產評估執業準則——資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
- 4、《資產評估執業準則——資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
- 5、《資產評估執業準則——企業價值》(中評協[2018]38號)；
- 6、《資產評估執業準則——資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；

- 7、《資產評估執業準則——資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
- 8、《資產評估執業準則——資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
- 9、《資產評估執業準則——無形資產》(中評協[2017]37號)；
- 10、《資產評估執業準則——不動產》(中評協[2017]38號)；
- 11、《資產評估執業準則——機器設備》(中評協[2017]39號)；
- 12、《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- 13、《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- 14、《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
- 15、《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

### (三) 權屬依據

- 1、營業執照；
- 2、驗資報告和章程；
- 3、主要原材料、重大機器設備訂貨合同或購置發票；
- 4、車輛行駛證；
- 5、長期股權投資單位營業執照；
- 6、長期股權投資單位章程、驗資報告；
- 7、其他產權證明資料。

#### (四) 取價依據

- 1、《資產評估常用數據與參數手冊》中國科學技術出版社；
- 2、《機電產品報價手冊》中國機械工業出版社；
- 3、《中國汽車網》信息；
- 4、全國銀行間同業拆借中心發佈的貸款市場報價利率(LPR)，中國人民銀行公佈的長期國債利率、匯率等；
- 5、上會會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告；
- 6、公司提供的部分合同、協議等；
- 7、評估人員現場勘察記錄；
- 8、同花順資訊；
- 9、國家有關部門發佈的統計資料、技術標準和政策文件；

評估人員收集的各類與評估相關的佐證資料。

### 五、 評估方法

依據相關準則，執行企業價值評估業務可以採用收益法、市場法、成本法(資產基礎法)三種基本方法。

#### (一) 市場法

本項評估為企業整體價值評估，由於交易案例相關交易背景信息、可比因素信息等難以收集，可比因素對於企業價值的影響難以量化，交易案例與被評估單位經營情況差異較大，可比性較差；同時在資本市場上也難以找到與被評估單位在資產規模及結構、經營範圍與盈利能力等方面相類似的可比公司信息，因此本項評估不適用市場法。

## (二) 收益法

根據被評估單位提供經審計的財務報表顯示，歷史期經營均為虧損狀態，未來經營能否盈利具有較大不確定性，企業無法對未來的盈利情況進行準確預測，因此本次評估不適用收益法。

## (三) 資產基礎法

當企業的每項資產和負債都可以被識別並單獨評估時，可以考慮使用資產基礎法進行評估。本次評估基於評估基準日財務審計的基礎，被評估單位提供的委估資產及負債範圍明確，可通過相關財務資料、購建資料及現場勘查等方式加以識別，且能夠根據各項資產、負債的特點，評估方法實施的前提條件等因素確定可以單獨評估，因此本次評估可以採用資產基礎法。

根據上述適應性分析以及資產評估準則的規定，結合委估資產的具體情況，採用資產基礎法對委估資產的價值進行評估。

## 六、評估程序實施過程和情況

### (一) 現場調查情況概述

由資產評估師楊洋為項目負責人，組織評估人員根據評估計劃的安排，明確各專業負責人及清查工作分工，開展對被評估單位的現場清查工作。現場清查工作自二零二四年七月九日至二零二四年七月十二日結束。評估機構派出專人指導被評估單位自查，通過對企業人員培訓，提出自查及評估填表要求，由被評估單位按資產評估準則的要求，填制各類資產、負債清查評估明細申報表，撰寫《企業關於進行資產評估有關事項的說明》。評估人員通過詢問、函證、核對、監盤、勘察、檢查等方式進行調查，獲取評估業務所需要的資料，了解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬。匯總清查結果，分析資產清查的範圍和深度是否符合評估的要求，是否與本次經濟行為涉及的資產範圍一致，能否滿足評估階段工作的要求。

### (二) 評定估算概況

#### 一) 流動資產

##### 1、 貨幣資金

貨幣資金賬面值人民幣57,558,942.00元，均為銀行存款，賬面值人民幣57,558,942.00元。企業共有2個銀行存款賬戶，均為人民幣賬戶。

對銀行存款清查採取同銀行對賬單餘額核對的方法，並發出了函證詢證確認。如有未達賬項則編製銀行存款餘額調節表，金額平衡相符後，亦抽查了日後發生的憑證或檢查評估基準日後對賬單，驗證未達賬項的真實性，確定未達賬項的性質，沒有發現影響淨資產事宜。

貨幣資金評估價值為人民幣57,558,942.00元，無增減值。

## 2、 預付款項

預付款項賬面金額人民幣1,442,114,776.74元，主要為企業因採購商品、產品、提供勞務等預付的款項，評估人員在審核相關採購合同、依據及帳簿的基礎上，對大額款項或賬齡較長的收款單位發函詢證，通過對回函情況和清查過程中了解到的情況進行分析，經清查，預付款項賬齡在一年以內的佔總金額的100.00%。

- ① 對於能夠收回相應貨物或勞務的預付款項，按相應貨物或勞務形成資產或權利的價值確定評估價值。
- ② 對於發票未到的掛賬費用等不能形成資產或權利的款項，本次評估為人民幣零元。

預付款項評估價值為人民幣1,442,114,776.74元，無增減值。

## 3、 其他應收款

其他應收款賬面餘額人民幣3,000.00元，壞賬準備人民幣60.00元，其他應收款賬面價值人民幣2,940.00元，共有明細戶1筆，主要為員工借款備用金。評估人員通過對企業提供的其他應收款明細表上的戶名、發生時間、金額、業務內容對照記帳憑證、有關文件資料進行清查。

- ① 對於能夠收回，沒有壞賬風險的欠款按賬面值確定評估價值。對於有充分證據確定無法收回的，本次評估為人民幣零元。
- ② 對可能形成壞賬的其他應收款，根據款項性質、賬齡情況，同時結合公司歷年壞賬計量政策，確定其損失率，以賬面餘額乘以風險損失率確定風險損失，最終按賬面餘額扣除可能發生的損失確定評估價值。

③ 其他應收款壞賬準備評估為人民幣零元。

其他應收款評估價值人民幣3,000.00元，增值額人民幣60元。

#### 4、 其他流動資產

其他流動資產賬面值為人民幣10,761,669.46元，系待抵扣進項稅。

評估人員通過核實賬務和相關合同及憑證，確認賬面屬實，本次評估以核實後的賬面值確認評估價值。

其他流動資產評估價值為人民幣10,761,669.46元。

## 二) 長期股權投資

長期股權投資賬面金額為人民幣3,518,297.11元，被投資企業共17戶。評估人員核實了被投資企業的營業執照、驗資報告、章程、投資協議、相關憑證等資料。對於被投資企業實施控制(或有重大影響的)，分別進行單獨評估，最終以被投資企業股東全部權益價值評估值乘以股權比例確定評估價值。

長期股權投資評估價值為人民幣-1,380,234,966.16元，評估減值人民幣1,383,753,263.27元。江蘇聯華母公司報表上長期股權投資科目賬面值為人民幣3,518,297.11元，長期股權投資科目評估值=Σ下屬子公司淨資產評估值\*持股比例=人民幣-1,380,234,966.16元，評估增值=評估值-賬面值=人民幣-1,383,753,263.27元。此處長期股權投資評估價值為負值主要原因是江蘇聯華子公司持續多年經營虧損，導致淨資產為負值；對下屬子公司採用資產基礎法評估後，雖然子公司報表上使用權資產、租賃負債和固定資產等科目評估後對淨資產造成一定程度的增值，但仍無法覆蓋持續經營虧損累計金額，因此，淨資產評估值仍為負值。本次被評估單位為國有企業，子公司是全資擁有或大多數控股。根據持續經營假設，由母公司承擔其子公司的淨虧損。故子公司評估值按照負數合併計算。

其中，子公司無錫聯華中百連鎖超市有限公司房屋建築物的評估：

### 1、概況

物業、廠房及設備—房屋建築物賬面原值人民幣15,094,723.40元，賬面淨值人民幣8,019,321.04元，為企業所有的位於無錫市梁溪區黃巷鎮社橋村黃巷上521的一層商業房地產。

### 2、權屬狀況

房屋所有權：權證編號為錫房權證北塘字第30076555號；權利人無錫聯華中百超市有限公司；房屋坐落黃巷鎮社橋村黃巷上521；丘地號764733118000；產別為股份制產；結構鋼筋混凝土；總層數6；所在層數1層；建築面積2,228.28平方米；設計用途非住宅。

國有土地使用權：權證編號為錫國用(2005)第03005707號；權利人無錫聯華中百超市有限公司；坐落黃巷上521；地號3-006-015-209；地類(用途)商業用地；使用權類型為出讓；終止日期二零四三年十月二十六日；使用權面積828.10平方米；分攤面積828.10平方米。

### 3、房屋具體勘察情況

根據現場勘察，房屋建築物部分出租，部分自用。外立面條形磚，內牆乳膠漆，鋼化玻璃門，鋁合金窗，地磚地面，局部石膏板吊頂，層高約4.8米。

#### 4、 評估方法

本次評估對象為商業房地產，其規劃用途與實際用途一致，為商業用途。評估房地產市場價值的主要方法有市場法、收益法和成本法等，評估時應根據委估對象的具體情況確定合適的評估方法。評估人員深入細緻地分析了委估對象的實際情況、特點和委託人提供的有關資料，並進行了實地勘察及大量的市場調查，確定本次評估考慮了市場法和收益法，並最終採用了市場法進行評估。

#### 5、 評估結果

房屋建築物類賬面原值人民幣15,094,723.40元，評估原值人民幣36,700,000.00元，評估增值人民幣21,605,276.60元；賬面淨值人民幣8,019,321.04元，評估淨值人民幣36,700,000.00元，評估增值人民幣28,680,678.96元。

詳情請參見通函第IV-32至IV-35頁。

#### 子公司鹽城世紀聯華超市有限公司房屋建築物評估：

##### 1、 概況

物業、廠房及設備—房屋建築物賬面原值人民幣3,801,378.75元，賬面淨值人民幣3,705,073.80元，未計提減值準備。委估的物業、廠房及設備—房屋建築物為企業抵債的3套房產，包括一套住宅和兩套商業。

## 2、 權屬狀況

根據提供的不動產權證，權屬信息如下：

## (1) 阜寧中心小區10幢3306室

序號	名稱	內容
1	權證編號	蘇(2023)阜寧縣不動產權第0013522號
2	權利人	鹽城世紀聯華超市有限公司
3	共有情況	單獨所有
4	坐落	阜城街道辦事處和平居委會七組 阜寧中心商城10幢3306室
5	不動產單元號	320923 105217 GB00003 F00170262
6	權利類型	國有建設用地使用權／房屋所有權
7	權利性質	出讓
8	用途	城鎮住宅用地／成套住宅
9	面積	共有宗地面積48116.80平方米／ 房屋建築面積131.85平方米
10	使用期限	國有建設用地使用權二零八年五月 二十四日止
11	權利其他狀況	分攤土地使用權面積：8.59平方米 房屋總層數：33層，所在層數：第33層 套內建築面積：100.54平方米， 分攤建築面積：31.31平方米

## (2) 盛澤佳園小區47號幢S101-2/S201-2/S301-2號

序號	名稱	內容
1	權證編號	蘇(2023)阜寧縣不動產權第0013523號
2	權利人	鹽城世紀聯華超市有限公司
3	共有情況	單獨所有
4	坐落	阜寧經濟開發區通榆居委會四組、 必生居委會二、三組盛澤佳園47幢 S101-2、S201-2、S301-2室
5	不動產單元號	320923 021203 GB00004 F00410003
6	權利類型	國有建設用地使用權／房屋所有權
7	權利性質	出讓
8	用途	批發零售用地／商業服務
9	面積	共有宗地面積133333.00平方米／ 房屋建築面積118.20平方米
10	使用期限	國有建設用地使用權二零五年三月 三十一日止
11	權利其他狀況	分攤土地使用權面積：24.90平方米 房屋總層數：6層，所在層數：第1-3層 套內建築面積：112.32平方米， 分攤建築面積：5.88平方米

## (3) 都市壹號小區D區D213室

序號	名稱	內容
1	權證編號	蘇(2023)阜寧縣不動產權第0013599號
2	權利人	鹽城世紀聯華超市有限公司
3	共有情況	單獨所有
4	坐落	阜城鎮阜城大街阜寧師範都市壹號尚城D幢D213室
5	不動產單元號	320923 006090 GB00120 F00040028
6	權利類型	國有建設用地使用權/房屋所有權
7	權利性質	出讓
8	用途	批發零售用地/商業服務
9	面積	共有宗地面積16376.56平方米/ 房屋建築面積160.12平方米
10	使用期限	國有建設用地使用權二零五零年六月六日止
11	權利其他狀況	分攤土地使用權面積：46.32平方米 房屋總層數：4層，所在層數：第2層 套內建築面積：104.00平方米， 分攤建築面積：56.12平方米

## 3、房屋具體勘察情況

根據現場勘察，房屋建築物具體情況如下：

序號	資產名稱	面積 (m <sup>2</sup> )	狀況	實物狀況
1	阜寧中心小區 10幢3306室	131.85	空置	外立面塗料，內牆素砼， 一梯四戶，防盜門， 鋁合金窗，素砼地面， 層高約2.7米，室內為 毛坯狀態。
2	盛澤佳園小區 47號幢S101-2/ S201-2/S301-2號	118.20	空置	1-3層，開間3.5米， 進深10.5米，外立面塗料， 內牆素砼，卷閘門， 鋁合金窗，素砼地面， 層高約3.8米，室內為 毛坯狀態。
3	都市壹號小區 D區D213室	160.12	空置	兩開間，開間7.6米， 進深12.8米，外立面為 面磚，內牆素砼，卷閘門， 玻璃窗已破損，泥地， 層高約3.5米，室內為 毛坯狀態。
	合計	410.17		

## 4、 評估方法

本次評估對象為住宅和商業房地產，其規劃用途與實際用途一致，均為住宅和商業。評估房地產市場價值的主要方法有市場法、收益法和成本法等，評估時應根據委估對象的具體情況確定合適的評估方法。評估人員深入細緻地分析了委估對象的實際情況、特點和委託人提供的有關資料，並進行了實地勘察及大量的市場調查，確定本次評估對三套房地產考慮了市場法和收益法，並最終採用了市場法進行評估。根據替代原理，選擇與委估對象屬於同一供需圈，交易情況、市場狀況、區位狀況、實物狀況、權益狀況等條件類似或使用價值相似的房地產交易案例作為比較實例。據此，公司選擇的具體案例如下：

關於：阜寧中心小區10幢3306室

經查詢領先房地產信息平台網站後，我們已識別一些近期同一小區可比掛牌案例，並挑選與委估對象類似的三個案例如下（乃根據《房地產估價規範》（GB/T50291—2015），綜合考慮相關比較因素，並結合評估師所能獲取的信息和能力範圍內最優的窮盡式選擇）：

比較因素	案例	案例A	案例B	案例C
房屋坐落	阜寧中心 濟南路， 近北京路	阜寧中心 濟南路， 近北京路	阜寧中心 濟南路， 近北京路	阜寧中心 濟南路， 近北京路
房屋用途	居住	居住	居住	居住
建築面積 (m <sup>2</sup> )	126.00	137.00	137.00	137.00
含稅交易總價 (萬元)	47	50	53	53
不含稅交易單價 (元/m <sup>2</sup> )	3,408	3,335	3,536	3,536
交易價格內涵	含稅價	含稅價	含稅價	含稅價
交易日期	2024/7/12	2024/7/6	2024/5/15	2024/5/15
交易情況	要價	要價	要價	要價
資料來源	阜寧安居客	阜寧安居客	阜寧安居客	阜寧安居客

對三個案例根據比較因素條件修正，包括：(i)市場狀況調整；(ii)交易情況修正；(iii)區位狀況調整；(iv)實物狀況調整；及(v)權益狀況調整，以委估資產的以上各項因素為基準，相應指數為1，將比較案例相關因素與委估資產進行比較，指數變動幅度在-2%至3%之間（例如，交易情況修正因素，由於三個案例所示交易單價均為掛牌交易價，存在一定的議價空間，因此相應指數均上調3%），並形成修正後的指數。不含稅交易單價依次除以相關修正後指數，得出經修正後的三個案例的不含稅交易單價分別為人民幣3,726元、人民幣3,206元及人民幣3,503元。隨後根據三個案例的不含稅交易單價取平均值得出的比准單價(不含稅)為人民幣3,300元/平方米(取整)。市場法總價(含契稅)=人民幣3,300元/平方米×131.85平方米×(1+3%)=人民幣450,000.00元(取整)。

關於：都市壹號小區D區D213室

經查詢領先房地產信息平台網站後，我們已識別一些近期同一小區可比掛牌案例，並挑選與委估對象類似的三個案例如下（乃根據《房地產估價規範》（GB/T50291—2015），綜合考慮相關比較因素，並結合評估師所能獲取的信息和能力範圍內最優的窮盡式選擇）：

比較因素	案例	案例A	案例B	案例C
房屋坐落		商鋪 嘉隆國際 酒店對面	商鋪 勝利路27號	商場 教師新村
房屋用途		商業	商業	商業
建築面積(m <sup>2</sup> )		68.00	60.00	300.00
含稅交易總價(萬元)		530,000	420,000	1,800,000
不含稅交易單價(元/m <sup>2</sup> )		7,151	6,422	5,505
交易價格內涵		稅費各付價	稅費各付價	稅費各付價
交易日期		2024/6/20	2024/4/23	2024/6/30
交易情況		要價	要價	要價
資料來源		阜寧58同城	阜寧安居客	阜寧58同城

對三個案例根據比較因素條件修正，包括：(i)市場狀況調整；(ii)交易情況修正；(iii)區位狀況調整；(iv)實物狀況調整；及(v)權益狀況調整，以委估資產的以上各項因素為基準，相應指數為1，將比較案例相關因素與委估資產進行比較，指數變動幅度在-3%至5%之間（例如，交易情況修正因素，由於三個案例所示交易單價均為掛牌交易價，存在一定的議價空間，因此相應指數均上調3%），並形成修正後的指數。不含稅交易單價依次除以相關修正後指數，得出經修正後的三個案例的不含稅交易單價分別為人民幣5,991元、人民幣5,380元及人民幣5,094元。隨後根據三個案例的不含稅交易單價取平均值得出的比准單價（不含稅）為人民幣5,500元/平方米（取整）。市場法總價（含契稅）=人民幣5,500元/平方米×160.12平方米×（1+3%）=人民幣910,000.00元（取整）。

關於：盛澤佳園小區47號幢S101-2/S201-2/S301-2號

經查詢領先房地產信息平台網站後，我們已識別一些近期同一區域可比掛牌案例，並挑選與委估對象類似的三個案例如下（乃根據《房地產估價規範》（GB/T50291—2015），綜合考慮相關比較因素，並結合評估師所能獲取的信息和能力範圍內最優的窮盡式選擇）：

比較因素	案例	案例A	案例B	案例C
房屋坐落		商鋪 阜寧縣G204	商鋪 阜寧縣 香港路	商場 阜寧縣G204
房屋用途		商業	商業	商業
建築面積(m <sup>2</sup> )		120.00	32.00	145.41
含稅交易總價(萬元)		660,000	200,000	750,000
不含稅交易單價(元/m <sup>2</sup> )		5,046	5,734	4,732
交易價格內涵		稅費各付價	稅費各付價	稅費各付價
交易日期		2024/6/6	2024/6/30	2024/5/23
交易情況		要價	要價	掛牌價
資料來源		阜寧58同城	阜寧安居客	阜寧58同城

對三個案例根據比較因素條件修正，包括：(i)市場狀況調整；(ii)交易情況修正；(iii)區位狀況調整；(iv)實物狀況調整；及(v)權益狀況調整，以委估資產的以上各項因素為基準，相應指數為1，將比較案例相關因素與委估資產進行比較，指數變動幅度在2%至3%之間（例如，交易情況修正因素，由於三個案例所示交易單價均為掛牌交易價，存在一定的議價空間，因此相應指數均上調3%），並形成修正後的指數。不含稅交易單價依次除以相關修正後指數，得出經修正後的三個案例的不含稅交易單價分別為人民幣4,803元、人民幣5,247元及人民幣4,504元。隨後根據三個案例的不含稅交易單價取平均值得出的比准單價（不含稅）為4,900元／平方米（取整）。同時，鑒於委估資產為一幢三層樓的物業，根據業內普遍採用的樓層數修正係數（一層為100%，兩層為50%，三層為40%），取平均值後樓層修正係數為63%，因此，單價為人民幣4,900元／平方米\* 63%=人民幣3,100元／平方米，則市場法總價（含契稅）=人民幣3,100元／m<sup>2</sup>\*118.20平方米\*(1+3%) =人民幣377,000元。

#### 5、 評估結果

房屋建築物類賬面原值人民幣3,801,378.75元，評估原值人民幣1,737,000.00元，評估減值人民幣2,064,378.75元；賬面淨值人民幣3,705,073.80元，評估淨值人民幣1,737,000.00元，評估減值人民幣1,968,073.80元。

下屬子公司使用權資產、租賃負債相關科目評估：

使用權資產主要為被評估單位辦公場地租賃使用權。租賃負債系一年以上(或一年內)租賃期內所需支付的辦公場所租賃款。在會計處理上，由於使用權資產和租賃負債的確認，會對企業的淨資產產生影響。從資產評估的角度，在使用權資產和租賃負債確認的前後，標的公司的資產負債的使用情況、經營現金流情況並無變化，故我們認為使用權資產和租賃負債是否確認會計處理，不應對江蘇聯華的股東全部權益價值產生實質性影響。

使用權資產實際是租賃物業，無產權；使用權資產和租賃負債是會計處理形成的資產和負債，從評估企業價值角度並無真正的商業價值。無論企業是否執行租賃準則，企業價值應該是相同的。執行租賃準則的企業，未確認融資費用前期多後期少，造成租賃前期確認的費用總額大於租賃合同上的租金金額，後期反之，導致執行租賃準則的企業前期淨資產低於未執行租賃準則的企業。形式就是使用權資產小於租賃負債，這種差異是由於執行租賃準則期間所形成的暫時性差異。對於股東不變企業持續經營情況下，使用權資產差異對股東權益沒有影響。但股權轉讓情況下，使用權資產和租賃負債同時評估為人民幣零元實際消除了會計處理造成的影響，真實體現股東權益價值。在本次資產基礎法評估中，對使用權資產、租賃負債，考慮被評估單位經營場所租金水平基本與市場合理水平相符，未發現存在明顯的租賃權益或租賃損失，故本次評估不考慮由於使用權資產和租賃負債相關科目的確認對股

東全部權益評估結果的影響，對使用權資產相關科目（流動及非流動應收融資租賃款、使用權資產）、流動及非流動租賃負債相關科目還原為執行新租賃準則之前的方式確認，統一評估為人民幣零元。

子公司使用權資產和租賃負債相關科目重新評估導致子公司淨資產評估增值額合計為人民幣20,490,506.96元。

### 三) 物業、廠房及設備——設備類

設備類賬面原值人民幣4,740,332.08元，賬面淨值人民幣279,322.40元，分為運輸設備、電子設備兩類。

評估人員在委估單位設備管理人員的陪同下，根據所填報的固定資產清查明細表對設備進行了清查核實，到現場對設備的使用情況進行了實地勘察。清查情況如下：

#### 1、 設備概況

##### (1) 車輛

車輛賬面原值人民幣611,799.32元，淨值人民幣136,123.85元，合計3輛。全部為公務用車。

經清查，運輸設備正常使用。

##### (2) 電子設備

電子設備賬面原值人民幣4,128,532.76元，淨值人民幣143,198.55元，合計291台套。企業申報291項電子設備，主要通訊設備、辦公用空調設備、電腦及其他辦公用電子設備等。

經清查，電子設備正常使用。

## 2、 評估方法

本次委估資產原地繼續使用，成本法評估公式如下：

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

### 1. 重置全價的確定

重置全價是指在現時條件下，重新購置、建造或形成與評估對象完全相同或基本類似的全新狀態下的資產所需花費的全部費用。

本項評估有關重置全價中不包含相應增值稅。

重置全價以現行市價為基礎，再加上有關的合理費用（例如運雜費、安裝調試費、資金成本和其他合理費用）來確定。

#### ① 境內採購設備重置全價的確定

$$\text{重置全價} = \text{重置現價} + \text{運雜費} + \text{安裝調試費} + \text{資金成本} + \text{其他合理費用} - \text{增值稅額}$$

重置現價通過向生產製造廠和經銷商詢價取得，或查閱《機電產品報價手冊》取得，或通過相關銷售網站取得。對無法詢價及查閱到價格的設備，或用類似設備的現行市價經調整加以確定，或根據購建成本按價格指數調整確定。

運雜費率、安裝調試費率按照本評估機構編製的《設備評估系統及參數》或本次評估收集的資料中的相關指標按設備類別予以確定。

其它合理費用：主要是指工程勘察設計費、監理費和建設方管理費等，按照本評估機構編製的《設備評估系統及參數》或本次評估收集的相關資料中的相關指標按設備類別予以確定。對於簡單工程的設備，一般不考慮該費用。

資金成本主要為上述費用佔用的利息。對價值量大，購建期較長的設備計算其資金成本；對購建期較短，價值量小的設備，其資金成本一般不計。

$$\begin{aligned} \text{增值稅額} &= \text{重置現價} \div 1.13 \times 13\%^{1} + \\ & (\text{運雜費} + \text{安裝調試費}) \div 1.09 \times 9\%^{1} + \\ & \text{其他合理費用} \div 1.06 \times 6\%^{1} \end{aligned}$$

② 車輛重置全價計算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{車輛重置全價} &= \text{車輛現價} + \text{車輛購置稅} + \\ & \text{其他費用} - \text{增值稅額} \\ \text{車輛購置稅} &= \text{車輛現價} \div 1.13 \times 10\%^{2} \\ \text{車輛的增值稅額} &= \text{車輛現價} \div 1.13 \times 13\%^{1} \end{aligned}$$

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。

1. 財政部、國家稅務總局、海關總署於二零一九年三月二十一日聯合發佈並於二零一九年四月一日執行的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》（財政部稅務總局海關總署公告二零一九年第39號）。
2. 《中華人民共和國車輛購置稅法》。

## 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

$$\text{綜合成新率} = (\text{經濟使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{經濟使用年限} \times 100\%$$

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《機動車強制報廢標準規定》（商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號）／本評估機構編製的《設備評估常用參數》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。

$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times \text{調整係數} K$$

$$\text{其中：理論成新率} = (1-d)^n$$

調整係數K：主要依據車輛的原始製造質量、車輛的利用率、車輛的維護保養情況、車輛的運行情況、車輛停放環境狀況等綜合考慮。

$$\text{式中： } d = 1 - \sqrt[n]{1/N} = \text{車輛使用首年後的損耗率}$$

(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

## 3、 評估結果

綜上，設備的評估結論如下：

金額單位：人民幣元

項目	賬面原值	賬面淨值	評估原值	評估淨值
車輛	611,799.32	136,123.85	461,215.00	129,959.55
電子設備	4,128,532.76	143,198.55	1,897,640.00	311,736.00
合計	<b>4,740,332.08</b>	<b>279,322.40</b>	<b>2,358,855.00</b>	<b>441,695.55</b>

設備評估增值人民幣162,373.15元。

## 四) 無形資產——其他無形資產

## 1、 評估對象和評估範圍

其他無形資產賬面金額人民幣318,570.05元，主要內容為外購軟件。系二零一五年至二零一七以外購方式取得，會計攤銷期限十年，企業採用直線法方法攤銷，賬面金額為攤餘價值。評估人員通過對相關無形資產取得的合同、權利證明文件、憑證等資料的進行清查核實。

## 2、 評估方法

對於外購軟件，考慮到軟件功能隨著時間上的推進，技術會越來越先進，升級後的版本與企業現有的版本具有一定差異，故評估人員直接向軟件銷售企業查詢了升級到有銷售但版本升級後的軟件需要的升級費用，然後將查詢到的升級費用扣除增值稅，最後將市場價格(不含稅)扣除軟件升級費用(不含稅)來確認評估價值。

評估價值=市場價值(不含稅)-軟件升級費用(不含稅)

對於外購時間久遠的軟件，無法查詢升級後軟件的銷售價格以及軟件升級費用；本次評估按照軟件的重置成本，考慮一定的功能性貶值後作為該軟件的評估價值。

評估價值=重置成本\*(1-功能性貶值率)

功能性貶值率按照無形資產軟件已使用年限除以預計使用年限確定；同振系統軟件已使用年限8.83年，預計使用年限20年，得到功能性貶值率為44.17%。

### 3、 評估結果

無形資產-其他無形資產評估價值為人民幣1,402,681.66元，評估增值人民幣1,084,111.61元。

## 五) 流動負債

### 1、 應付帳款

應付帳款賬面值為人民幣70,892,273.15元，主要為應付貨款。本次評估主要採用核對明細帳與總帳的一致性，同時採用函證或查驗銷售發票、入庫單等相關資料的債務確認替代程序，以確認該類債務的真實性和完整性，本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。其中，對無需支付的集團通道費評估為人民幣零元。

應付帳款評估價值為人民幣65,144,410.45元，評估減值人民幣5,747,862.70元。

### 2、 預收款項

預收款項賬面值為人民幣10,000.00元，主要為預收團購款項。評估人員核對了明細帳與總帳的一致性，抽查了相關收款憑證、協議，對債務的真實性進行了驗證，本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

預收款項評估價值為人民幣10,000.00元，無增減值。

### 3、 應付職工薪酬

應付職工薪酬賬面值為人民幣1,145,588.37元，主要為企業提取的職工工資，系未實際發放或使用的數額。經核對有關賬冊及憑證，了解企業的工資政策及使用符合國家的有關規定，本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

應付職工薪酬評估價值為人民幣1,145,588.37元，無增減值。

### 4、 應交稅費

應交稅費賬面值為人民幣15,591.86元，系應交個人所得稅、印花稅等，評估人員通過查閱會計資料、稅金申報表及完稅憑證，對債務的真實性進行驗證，從而確定實際承擔的債務。經核實，賬面值無誤，本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

應交稅費評估價值為人民幣15,591.86元，無增減值。

### 5、 其他應付款

其他應付款賬面值為人民幣2,408,830.77元，主要為保證金、工程設備款以及預提費用等。本次評估通過核對明細帳與總帳的一致性、通過抽查部分憑證、發票、協議或對函證、電詢回復情況，對債務的真實性進行了驗證。本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

其他應付款評估價值為人民幣2,408,830.77元，無增減值。

## 七、評估假設

### (一) 基本假設

#### 1、 持續經營假設

即假定江蘇聯華的供銷模式、與關聯企業的利益分配等運營狀況均保持不變。

#### 2、 公開市場假設

即假定資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。

公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

#### 3、 交易假設

任何資產的價值來源均離不開交易，不論委估資產在與評估目的相關的經濟行為中是否涉及交易，我們均假定評估對象處於交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行評估。

### (二) 一般假設

- 1、 企業所在的行業保持穩定發展態勢，所遵循的國家和地方的現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化；
- 2、 利率、匯率保持為目前的水平，無重大變化；
- 3、 無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大不利影響。

根據資產評估的要求，認定這些假設在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

## 八、評估結論

總資產賬面值為人民幣151,455.45萬元，評估價值為人民幣13,204.78萬元，減值人民幣138,250.67萬元，減值率為91.28%。

總負債賬面值為人民幣7,447.23萬元，評估價值為人民幣6,872.44萬元，減值人民幣574.79萬元，減值率為7.72%。

淨資產（所有者權益）賬面值為人民幣144,008.22萬元，評估價值為人民幣6,332.34萬元，減值人民幣137,675.88萬元，減值率為95.60%。

評估結果匯總如下：

### 評估結果匯總表（母公司口徑）

評估基準日：二零二四年六月三十日

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面值 A	評估價值 B	增減額 C=B-A	增減率% D=C/A*100%
流動資產	151,043.83	151,043.84	0.01	0.00
非流動資產	411.62	-137,839.06	-138,250.68	-33,586.97
其中：長期股權投資	351.83	-138,023.50	-138,375.33	-39,330.17
物業、廠房及設備	27.93	44.17	16.24	58.15
無形資產	31.86	140.27	108.41	340.27
<b>資產總計</b>	<b>151,455.45</b>	<b>13,204.78</b>	<b>-138,250.67</b>	<b>-91.28</b>
流動負債	7,447.23	6,872.44	-574.79	-7.72
非流動負債	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>負債總計</b>	<b>7,447.23</b>	<b>6,872.44</b>	<b>-574.79</b>	<b>-7.72</b>
<b>所有者權益</b>	<b>144,008.22</b>	<b>6,332.34</b>	<b>-137,675.88</b>	<b>-95.60</b>

註1：上述賬面值為江蘇聯華母公司財務數據，已經上會會計師事務所（特殊普通合夥）審計，並出具無保留意見的審計報告。

註2：本次評估採用資產基礎法，子公司資產負債的評估增減值體現在母公司長期股權投資科目的評估結果中。

## 九、特別事項說明

- 1、二零二四年六月委託人對被評估單位進行增資，將實收資本從人民幣5,000萬元增加到人民幣190,000.00萬元；截至評估基準日被評估單位尚未完成工商變更。本次評估結論以評估基準日時點實繳資本為基礎，請報告使用人關注相關事宜對評估結論可能產生的影響。
- 2、截至評估基準日，南通海門世紀聯華超市有限公司下屬門店均已閉店，已無實際經營。二零二一年一月十九日，依據(2021)蘇0684財保2號民事裁決書，因申請人南京中閩實業投資發展有限公司與海門世紀聯華超市有限公司房屋租賃合同糾紛一案，江蘇省南通市海門區人民法院凍結海門世紀聯華超市有限公司銀行賬戶合計人民幣14,500,000元，截至評估基準日，公司銀行賬戶仍處於凍結狀態。本次評估未考慮該事項對評估價值的影響，請報告使用人關注相關事宜對評估結論可能產生的影響。

## 十、評估報告使用限制說明

- (一) 本報告需由國有資產管理部門備案後方可使用。
- (二) 本資產評估報告僅限於為本報告所列明的評估目的和經濟行為的用途使用。
- (三) 本資產評估報告僅供委託人和本資產評估報告載明的使用者為本報告所列明的評估目的服務和送交財產評估主管部門審查使用，本資產評估報告的使用權歸委託人所有。

本資產評估報告內容的解釋權屬本評估機構，除國家法律、法規有明確的特殊規定外，其他任何單位、部門均無權解釋。

評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經本評估機構審閱相關內容後，並征得本評估機構、簽字評估師書面同意。法律、法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

- (四) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- (五) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (六) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (七) 本資產評估報告包含若干附件及評估明細表，所有附件及評估明細表亦構成本報告的重要組成部分，但應與本報告正文同時使用才有效。對被用於使用範圍以外的用途，如被出示給非資產評估報告使用人或是通過其他途徑掌握本報告的非資產評估報告使用人，本評估機構及資產評估師不對此承擔任何義務或責任，不因本報告而提供進一步的諮詢，亦不提供證詞、出席法庭或其他法律訴訟過程中的聆訊，並保留向非資產評估報告使用人追究由此造成損失的權利。

## 十一、評估報告日

資產評估報告日是評估結論形成的日期，本資產評估報告日為二零二四年九月三日。

評估報告由高軍（中國資產評估協會執業會員，資產評估師編號：22000409）及楊洋（中國資產評估協會執業會員，資產評估師編號：31160014）簽署。

### 關於本次評估增減值情況的補充說明：

就江蘇聯華按合併口徑評估增值（對比上文第八段「評估結果匯總表（母公司口徑）」所述）的主要來源，其中物業、廠房及設備是主要的評估增值的科目之一，有關詳情如下文載列。

本次評估依據《資產評估執業準則——企業價值》（中評協[2018]38號）相關規定，在資產基礎法評估中，對母公司和下屬長期股權投資單位分別單獨評估，將下屬長期股權投資單位股東全部權益評估價值乘以持股比例後匯總至母公司長期股權投資科目。上述評估方法真實反映了企業實際的經營情況和市場價值。本次評估結果分析如下：

- 1、 經審計的江蘇聯華母公司報表淨資產賬面值為人民幣144,008.22萬元，評估價值為人民幣6,332.34萬元，評估減值人民幣137,675.88萬元。主要原因是母公司長期股權投資科目賬面值為原始投資成本，未包含下屬子公司的累計經營虧損。本次評估對下屬子公司進行逐一單獨評估後，將相關累計經營虧損反映在評估價值中，造成母公司的評估減值。
- 2、 本次轉讓的標的為江蘇聯華100%股權，經審計的江蘇聯華合併報表淨資產賬面值為人民幣1,056.46萬元，上述評估價值與其相比，增值人民幣5,275.88萬元。主要增減值科目如下：

## 1、物業、廠房及設備

合併口徑物業、廠房及設備賬面值為人民幣2,026.86萬元，評估價值為人民幣5,306.41萬元，評估增值人民幣3,279.55萬元。主要增值原因為物業、廠房及設備-房屋建築物採用市場法評估後增值人民幣2,671.26萬元；物業、廠房及設備-設備採用重置成本法評估後增值人民幣608.29萬元。物業、廠房及設備-房屋建築物具體評估情況如下：

### (1) 無錫聯華中百連鎖超市有限公司(江蘇聯華下屬子公司)

物業、廠房及設備—房屋建築物賬面原值為人民幣1,509.47萬元，賬面淨值為人民幣801.93萬元，評估淨值人民幣3,670.00萬元，評估增值人民幣2,868.07萬元。委估的物業、廠房及設備—房屋建築物為企業所有的位於無錫市梁溪區黃巷鎮社橋村黃巷上521的一層商業房地產。

#### 1) 評估方法

本次評估對象為商業房地產，其規劃用途與實際用途一致，為商業用途。評估房地產市場價值的主要方法有市場法、收益法和成本法等，評估時應根據委估對象的具體情況確定合適的評估方法。評估人員深入細緻地分析了委估對象的實際情況、特點和委託人提供的有關資料，並進行了實地勘察及大量的市場調查，確定本次評估採用的評估方法為市場法和收益法，並最終採用了市場法結果。

## 2) 市場法主要參數

根據替代原理，選擇與委估對象屬於同一供需圈，交易情況、市場狀況、區位狀況、實物狀況、權益狀況等條件類似或使用價值相似的房地產交易案例作為比較實例。據此，通過瑞數房地產交易數據查詢到近期該區域類似掛牌案例，並挑選與委估對象委估對象相類似的三個案例如下(乃根據《房地產估價規範》(GB/T50291—2015)，綜合考慮相關比較因素，並結合評估師所能獲取的信息和能力範圍內最優的窮盡式選擇)：

序號	坐落	建築面積 (平方米)	含稅成交		交易日期
			單價 (元/m <sup>2</sup> )	交易金額 (萬元)	
1	梁溪區全豐路與將海路交叉路東北側18-6幢1層無	60.30	27,000	162.81	二零二四年四月
2	太湖大道與通揚路交叉路東南側2-12幢1,1層夾層層無	145.49	24,016	349.41	二零二四年三月
3	梁溪區慶豐路與通江大道交叉路西南側19幢1層無	58.70	25,100	147.34	二零二四年一月

對三個案例根據比較因素條件修正，包括：(i)市場狀況調整；(ii)交易情況修正；(iii)區位狀況調整；(iv)實物狀況調整；及(v)權益狀況調整，以委估資產的以上各項因素為基準，相應指數為1，將比較案例相關因素與委估資產進行比較，指數變動幅度在0%至10%之間(例如，交易情況修正因素，由於三個案例所示交易單價均為成交價，因此相應指數不做調整)，並形成修正後的指數。不含稅交易單價依次除以相關修正後指數，得出經修正後的三個案例的不含稅交易單價分別為人民幣22,696元、人民幣20,373元及人民幣21,099元。隨後根據三個案例的不含稅交易單價取平均值得出的比准單價(不含稅)為人民幣21,390元/平方米(取整)。

本次委估對象西側沿主幹道鳳翔路開間約40米，進深約56米，其餘三側均不臨街，考慮到委估對象面積較大、臨街狀況的前後差異特殊，採用路線價法(乃根據《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014)的行業通常做法)將委估對象進深平均分為三等份，進深每14米的臨街係數分別為100%、75%、50%，則平均進深係數為： $(100\%+75\%+50\%) \div 3=75\%$ 。

委估對象平均單價為： $21,390 \times 75\%=$ 人民幣16,000元/平方米(約)。

故市場法得出的比准單價(含稅價)為人民幣16,000元/平方米。

市場法總價(含契稅) $=$ 人民幣16,000元/平方米 $\times$ 2,228.28平方米 $\times$ (1+3%) $=$ 人民幣36,700,000.00元(約)。

### 3) 評估結果

本次評估採用了市場法和收益法對委估對象房地產的價值進行測算分別得出結果為人民幣3,670.00萬元和人民幣1,340.00萬元。兩種計算方法間存在較大差距是由於目前房地產市場租金與售價不成比例，租金普遍偏低，並且租金未來存在一定的不確定性，而市場法的評估結果是當前類似委估對象房地產的市場價值的客觀反映，根據委估對象現狀並結合估價師的專業經驗和本次評估目的，認為本次評估取市場法結果（即人民幣3,670.00萬元）為主要依據。

## (2) 鹽城世紀聯華超市有限公司（江蘇聯華下屬子公司）

物業、廠房及設備—房屋建築物賬面原值為人民幣380.14萬元，賬面淨值為人民幣370.51萬元，評估淨值為人民幣173.70萬元，評估減值人民幣196.81萬元。委估的物業、廠房及設備—房屋建築物為企業抵債的3套房產，分佈在阜寧中心、盛澤佳園、都市壹號三處。詳情請參見通函第IV-12至IV-18頁。

### 1) 評估方法

本次評估對象為住宅和商業房地產，其規劃用途與實際用途一致，均為住宅和商業。評估房地產市場價值的主要方法有市場法、收益法和成本法等，評估時應根據委估對象的具體情況確定合適的評估方法。評估人員深入細緻地分析了委估對象的實際情況、特點和委託人提供的有關資料，並進行了實地勘察及大量的市場調查，確定本次評估對三套房地產採用的評估方法為市場法和收益法，並最終採用了市場法結果。

## 2) 市場法主要參數

舉例一：阜寧中心小區10幢3306室(表4-6-1序號1)

通過安居客阜寧網站查詢到近期同一小區類似掛牌案例，並挑選與委估對象委估對象相類似的三個案例如下：

序號	坐落	建築面積 (平方米)	含稅掛 牌單價 (元/ m <sup>2</sup> )	掛牌 金額 (萬元)	掛牌日期	不含稅 掛牌單價 (元 /m <sup>2</sup> )
1	阜寧中心	126.00	3,715	46.80	二零二四年七月	3,408
2	阜寧中心	137.00	3,636	49.80	二零二四年七月	3,335
3	阜寧中心	137.00	3,855	52.80	二零二四年五月	3,536

經修正後得出的比准單價(不含稅價)約為人民幣3,300元/平方米。

市場法總價(含契稅)約為人民幣45.00萬元。

## 3) 評估結果

本次評估採用了市場法和收益法對委估對象房地產的價值進行測算分別得出結果為人民幣45.00萬元和人民幣25.20萬元。兩種計算方法間存在較大差距是由於目前房地產市場租金與售價不成比例，租金普遍偏低，並且租金未來存在一定的不確定性，而市場法的評估結果是當前類似委估對象房地產的市場價值的客觀反映，根據委估對象現狀並結合估價師的專業經驗和本次評估目的，本次評估取市場法結果(即人民幣45.00萬元)為主要依據。本次評估的物業、廠房及設備-房屋建築物為3套抵債房產，賬面入帳金額遠高於市場價格，導致評估減值。

- 2、 使用權資產評估減值人民幣5,747.67萬元。主要原因是對使用權資產、租賃負債還原為執行新租賃準則之前的方式確認，統一評估為零。對截至評估基準日時點，標的企業存在的尚在受益期內的預付租金或應付未付租金進行分析後確認評估價值。
- 3、 無形資產評估增值人民幣154.78萬元。主要原因是無形資產-軟件已基本攤銷完畢，但仍在使用，採用重置成本法評估後增值。
- 4、 流動租賃負債評估減值人民幣3,015.024萬元。主要原因是對使用權資產、租賃負債還原為執行新租賃準則之前的方式確認，統一評估為零。對截至評估基準日時點，標的企業存在的尚在受益期內的預付租金或應付未付租金進行分析後確認評估價值。
- 5、 非流動租賃負債評估減值人民幣4,249.35萬元。主要原因是對使用權資產、租賃負債還原為執行新租賃準則之前的方式確認，統一評估為零。對截至評估基準日時點，標的企業存在的尚在受益期內的預付租金或應付未付租金進行分析後確認評估價值。

以下乃目標公司於二零二四年六月三十日之評估價值有關的評估報告摘要，以供載入本通函而編製且僅供參考之用。

## 轉讓安徽世紀聯華發展有限公司 股東全部權益價值資產評估報告摘要

上海立信資產評估有限公司接受聯華超市股份有限公司的委託，按照有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對聯華超市股份有限公司擬實施股權轉讓而涉及的安徽世紀聯華發展有限公司（以下簡稱：「安徽世紀聯華」）的股東全部權益在二零二四年六月三十日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

**被評估單位：**安徽世紀聯華發展有限公司

**評估目的：**股權轉讓。

**評估對象及評估範圍：**評估對象為安徽世紀聯華的股東全部權益價值。評估範圍為安徽世紀聯華的全部資產與負債。根據安徽世紀聯華在二零二四年六月三十日的資產負債表，總資產賬面值為人民幣91,749.01萬元，負債賬面值為人民幣29,456.11萬元，淨資產賬面值為人民幣62,292.90萬元。

**價值類型：**市場價值。

**評估基準日：**二零二四年六月三十日。

**評估方法：**資產基礎法。

### 一、 評估對象和評估範圍

評估對象為安徽世紀聯華的股東全部權益價值。安徽世紀聯華的全部資產與負債。根據安徽世紀聯華在二零二四年六月三十日的資產負債表，總資產賬面值為人民幣91,749.01萬元，負債賬面值為人民幣29,456.11萬元，淨資產賬面值為人民幣62,292.90萬元。

## 二、價值類型及定義

本報告評估結論的價值類型為委估資產的市場價值。

所謂市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

本次評估選擇該價值類型，主要是基於本次評估目的、市場條件、評估假設及評估對象自身條件等因素。需要說明的是，同一資產在不同市場的價值可能存在差異。

## 三、評估基準日

本項目資產評估基準日為二零二四年六月三十日。

## 四、評估依據

### (一) 法律法規依據

- 1、《中華人民共和國公司法》(二零一八年十月二十六日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修訂)；
- 2、《中華人民共和國資產評估法》(二零一六年七月二日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過)；
- 3、《中華人民共和國證券法》(二零一九年十二月二十八日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十五次會議第二次修訂)；
- 4、《中華人民共和國民法典》(二零二零年五月二十八日十三屆全國人大三次會議表決通過)；
- 5、《中華人民共和國企業所得稅法》(第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議二零一八年十二月二十九日修訂)；
- 6、《中華人民共和國企業國有資產法》(二零零八年十月二十八日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；

- 7、《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令12號)；
- 8、《國有資產評估管理辦法》(二零二零年中華人民共和國國務院令第732號修訂)；
- 9、《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號)；
- 10、《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；
- 11、《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
- 12、《國有資產評估管理辦法施行細則》(原國家國有資產管理局發佈的國資辦發[1992]36號)；
- 13、《關於企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；
- 14、《中華人民共和國車輛購置稅法》(二零一八年十二月二十九日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)；
- 15、《上海市企業國有資產評估報告審核手冊》(滬國資委評估[2018]353號)；
- 16、《上海市企業國有資產評估管理暫行辦法》(滬國資委評估[2019]366號)；
- 17、《上海市企業國有資產評估核準備案操作手冊》(滬國資委評估[2020]100號)；

- 18、《上市公司國有股權監督管理辦法》（國務院國有資產監督管理委員會財政部中國證券監督管理委員會令[2018]第36號）；
- 19、 財政部《企業會計準則》、《企業財務通則》、《企業會計制度》；
- 20、 其他有關法規和規定。

**(二) 評估準則依據**

- 1、 《資產評估基本準則》（財資[2017]43號）；
- 2、 《資產評估職業道德準則》（中評協[2017]30號）；
- 3、 《資產評估執業準則——資產評估報告》（中評協[2018]35號）；
- 4、 《資產評估執業準則——資產評估程序》（中評協[2018]36號）；
- 5、 《資產評估執業準則——資產評估檔案》（中評協[2018]37號）；
- 6、 《資產評估執業準則——企業價值》（中評協[2018]38號）；
- 7、 《資產評估執業準則——資產評估委託合同》（中評協[2017]33號）；
- 8、 《資產評估執業準則——資產評估方法》（中評協[2019]35號）；
- 9、 《資產評估執業準則——利用專家工作及相關報告》（中評協[2017]35號）；
- 10、 《資產評估執業準則——無形資產》（中評協[2017]37號）；
- 11、 《資產評估執業準則——機器設備》（中評協[2017]39號）；

- 12、《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- 13、《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- 14、《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
- 15、《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
- 16、《資產評估專家指引第8號——資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)。

### (三) 經濟行為依據

- 1、百聯集團有限公司《關於同意聯華超市三家下屬公司股權轉讓的批復》(百聯集團投資[2024]208號)。

### (四) 權屬依據

- 1、營業執照；
- 2、主要原材料、重大機器設備訂貨合同或購置發票；
- 3、車輛行駛證；
- 4、長期股權投資單位營業執照；
- 5、其他產權證明資料。

### (五) 取價依據

- 1、《資產評估常用數據與參數手冊》中國科學技術出版社；
- 2、《機電產品報價手冊》中國機械工業出版社；
- 3、《中國汽車網》信息；

- 4、《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號)；
- 5、全國銀行間同業拆借中心發佈的貸款市場報價利率(LPR)，中國人民銀行公佈的長期國債利率、匯率等；
- 6、上會會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告；
- 7、公司提供的部分合同、協議等；
- 8、評估人員現場勘察記錄；
- 9、國家有關部門發佈的統計資料、技術標準和政策文件；
- 10、評估人員收集的各類與評估相關的佐證資料。

## 五、評估方法

依據相關準則，執行企業價值評估業務可以採用收益法、市場法、成本法(資產基礎法)三種基本方法，資產評估師根據評估對象、價值類型，資料收集情況等相關條件，分析了三種資產評估基本方法的適用性：

### (一) 市場法

本項評估為企業整體價值評估，由於目前國內類似企業股權交易案例較少，或雖有案例但相關交易背景信息、可比因素信息等難以收集，可比因素對於企業價值的影響難以量化；同時在資本市場上也難以找到與被評估單位在資產規模及結構、經營範圍與盈利能力等方面相類似的可比公司信息，因此本項評估不適用市場法。

## (二) 收益法

根據被評估單位提供經審計的財務報表顯示，企業歷史期兩年一期合併口徑淨利潤分別為人民幣-6,623.00萬元、人民幣-6,031.22萬元及人民幣-1,306.89萬元，歷史期經營均為虧損狀態，未來經營能否盈利具有較大不確定性，企業無法對未來的盈利情況進行準確預測，因此本次評估不適用收益法。

## (三) 資產基礎法

當企業的每項資產和負債都可以被識別並單獨評估時，可以考慮使用資產基礎法進行評估。本次評估基於評估基準日財務審計的基礎，被評估單位提供的委估資產及負債範圍明確，可通過相關財務資料、購建資料及現場勘查等方式加以識別，且能夠根據各項資產、負債的特點，評估方法實施的前提條件等因素確定可以單獨評估，因此本次評估可以採用資產基礎法。

根據上述適應性分析以及資產評估準則的規定，結合委估資產的具體情況，採用資產基礎法對委估資產的價值進行評估。

## 六、 評估程序實施過程和情況

### (一) 現場調查情況概述

二零二四年七月八日至二零二四年七月十一日，我們組成評估小組對申報的資產進行了全面清查。對非實物資產主要通過查閱企業的原始憑證和核實有關經濟行為證明文件方式核查企業債權債務的形成過程和賬面數據的準確性。實物資產如物業、廠房及設備進行盤點和現場勘察、使用狀態、產權及其他影響評估價值作價的重要因素。

## (二) 評定情況概況

### 一) 流動資產的評估

#### 1、 貨幣資金

貨幣資金賬面值人民幣71,750,008.94元，其中現金人民幣283.70元，銀行存款人民幣71,749,725.24元。

庫存現金的評估採取盤點倒推方法驗證評估基準日現金餘額，並同現金日記帳和總帳現金帳戶餘額核對，以核實後的賬面值確認評估價值。

銀行存款企業共有4個銀行存款賬戶，均為人民幣賬戶，對銀行存款清查採取同銀行對賬單餘額核對的方法。人民幣賬戶按核實後的賬面值評估。

貨幣資金評估價值為人民幣71,750,008.94元，評估無增減值。

#### 2、 應收賬款

應收賬款賬面餘額人民幣49.06元，壞賬準備人民幣0.98元，應收賬款賬面值人民幣48.08元，主要為企業為銷售商品等應收的營銷券類結算款，賬齡均為1年以內，按核實後賬面確認。

應收賬款評估價值為人民幣48.08元，評估無增減值。

#### 3、 預付帳款

預付款項賬面金額人民幣840,027,638.96元，主要為企業因採購商品等預付的款項，賬齡均為1年以內，按相應權益形成資產或權利的價值確定評估價值。

預付帳款評估價值為人民幣840,027,638.96元，評估無增減值。

#### 4、 其他應收款

其他應收款賬面餘額人民幣2,703,920.39元，壞賬準備人民幣54,078.41元，其他應收款賬面值人民幣2,649,841.98元，主要為銷售退票、暫收款及預付除四害費用等，賬齡均為1年以內，按核實後賬面確認。

其他應收款評估價值為人民幣2,649,841.98元，評估無增減值。

#### 5、 其他流動資產

其他流動資產賬面值為人民幣555,550.18元，系預繳增值稅，以核實後的賬面值確認評估價值。

其他流動資產評估價值為人民幣555,550.18元，評估無增減值。

#### 6、 流動資產評估結果

流動資產賬面值為人民幣914,983,088.14元，評估價值為人民幣914,983,088.14元，評估無增減值。

### 二) 長期股權投資的評估

長期股權投資賬面值為人民幣851,947.00元，待評估子公司包括蕪湖世紀聯華發展有限公司、六安世紀聯華超市有限公司、巢湖世紀聯華超市發展有限公司、銅陵世紀聯華超市有限公司及合肥聯華興農產品加工配送有限公司。

本次評估對於被投資企業實施控制(或有重大影響的)，分別進行單獨評估；列入單獨整體評估的企業有5家，上述企業均已全部實繳，最終以被投資企業股東全部權益價值評估值乘以股權比例確定評估價值。

長期股權投資評估價值為人民幣-592,412,724.60元，評估減值人民幣593,264,671.60元。負值乃主要由於安徽世紀聯華子公司持續多年經營虧損，導致淨資產為負值；對下屬子公司採用資產基礎法評估後，淨資產評估值仍為負值。本次被評估單位為國有企業，子公司是全資擁有。根據持續經營假設，由母公司承擔子公司的淨虧損。故子公司評估值按照負數匯總。

### 三) 物業、廠房及設備—機器設備的評估

#### 1、 概況

賬面原值為人民幣585,258.33元，賬面淨值為人民幣255,998.13元，分為運輸設備、電子設備兩類，其中：運輸設備賬面原值為人民幣236,604.23元，賬面淨值為人民幣218,696.81元。合計2輛，主要有1輛豐田牌轎車和1輛別克GL8商務車；電子設備賬面原值為人民幣348,654.10元，賬面淨值為人民幣37,301.32元。合計111台/套，主要有電腦、打印機、複印機、空調、投影儀、裝訂機、空氣淨化器和辦公家具等。

#### 2、 評估方法

機器設備(含電子設備)的評估以現行市場售價為基礎，其評估方法採用重置成本法。

評估公式如下：評估值=重置全價×成新率

##### (1) 重置全價的確定

重置全價是指在現時條件下，重新購置、建造或形成與評估對象完全相同或基本類似的全新狀態下的資產所需花費的全部費用。

被評估設備在原地續用，重置全價以現行市價為基礎，再加上有關的合理費用(例如運雜費、安裝調試費、資金成本和其他合理費用)來確定。

## (2) 綜合成新率的確定

- ① 對重大設備綜合成新率的確定：在年限法成新率的基礎上，再結合各類因素進行調整，最終合理確定設備的綜合成新率。計算公式：

綜合成新率=年限法成新率×調整係數K，其中：

年限法成新率=(經濟使用年限-已使用年限)÷經濟使用年限×100%

調整係數K=K1×K2×K3×K4×K5等，即：

綜合成新率=年限法成新率×K1×K2×K3×K4×K5

各類調整因素主要系設備的原始製造質量K1、設備的運行狀態和故障率K2、設備的利用率K3、設備的維護保養(包括大修理等)情況K4、設備的環境狀況K5等。

對超過一般經濟使用年限還可繼續使用的重大設備，綜合成新率按10%確定。

- ② 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，成新率按10%確定。

擬報廢或無經濟使用價值的設備按清理淨回收價值確定評估價值。

### 3、 評估結果

機器設備評估原值為人民幣489,895.00元，評估價值為人民幣323,241.00元，評估增值人民幣67,242.87元。

### 四) 無形資產的評估

無形資產賬面金額為人民幣13,101.14元，主要內容為製圖及Adobe產品軟件等。

本次評估按軟件購置原值乘以生產價格指數考慮尚可使用年限後確認評估值。

無形資產評估價值為人民幣13,887.89元，評估增值人民幣786.75元。

### 五) 使用權資產及租賃負債的評估

在會計處理上，由於使用權資產和租賃負債的確認，會對企業的淨資產產生影響。從資產評估的角度，在使用權資產和租賃負債確認的前後，標的公司的資產負債的使用情況、經營現金流情況並無變化，故我們認為使用權資產和租賃負債是否進行會計確認，不應對標的企業的股東全部權益價值產生實質性影響。

使用權資產實際是租賃物業，無產權；使用權資產和租賃負債是會計處理形成的資產和負債，從評估企業價值角度並無真正的商業價值。無論企業是否執行租賃準則，企業價值應該是相同的。執行租賃準則的企業，未確認融資費用前期多後期少，造成租賃前期確認的費用總額大於租賃合同上的租金金額，後期反之，導致執行租賃準則的企業前期淨資產低於未執行租賃準則的企業。形式就是使用權資產小於租賃負債，這種差異是由於執行租賃準則期間所形成的暫時性差異。對於股東不變企業持續經營情況下，使用權資產差異對股東權益沒有影響。但股權轉讓情況下，使用權資產和租賃負債同時評估為人民幣零元實際消除了會計處理造成的影響，真實體現股東權益價值。在本次資產基礎法評估中，對使用權資產、租賃負債，考慮被評估單位經營場所租金水平基本與市

場合理水平相符，未發現存在明顯的租賃權益或租賃損失，故本次評估不考慮由於使用權資產和租賃負債相關科目的確認對股東全部權益評估結果的影響，對使用權資產相關科目（流動及非流動應收融資租賃款、使用權資產）、流動及非流動租賃負債相關科目還原為執行租賃準則之前的方式確認，統一評估為人民幣零元。

#### 1、 使用權資產

使用權資產賬面值為人民幣1,386,046.51元，主要為被評估單位辦公場地租賃使用權。

使用權資產評估價值為人民幣0.00元，評估減值人民幣1,386,046.51元。

#### 2、 租賃負債

租賃負債賬面值為人民幣1,113,347.31元，系一年以上租賃期內所需支付的辦公場所租賃款。

租賃負債評估價值為人民幣0.00元，評估減值人民幣1,113,347.31元。

### 六) 流動負債的評估

#### 1、 應付帳款

應付帳款賬面值為人民幣286,028,495.90元，主要為應付貨款及集團內部調撥往來款。

經企業管理人員及集團管理人員確認，與集團往來的應付款項中包含集團需退還銷售通道平台返利部分，無需企業支付，本次評估對該部分往來評為人民幣零元，其餘款項以核實後的賬面值確定評估價值。

應付帳款評估價值為人民幣256,542,792.71元，評估減值人民幣29,485,703.19元。

## 2、 預收款項

預收款項賬面值為人民幣2,834,257.99元，主要為預收網店、門店營銷券及集團內部往來的款項。本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

預收款項評估價值為人民幣2,834,257.99元，評估無增減值。

## 3、 應付職工薪酬

應付職工薪酬賬面值為人民幣883,988.05元，主要為企業提取的職工工資、工會費、社保及職工教育經費等。本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

應付職工薪酬評估價值為人民幣883,988.05元，評估無增減值。

## 4、 應交稅費

應交稅費賬面值為人民幣140,797.13元，系應交個人所得稅、水利建設基金及應交印花稅等。經企業管理人員及集團管理人員確認，與集團往來的應付款項中包含集團需退還銷售通道平台返利部分，無需企業支付，本次評估對該部分往來評人民幣零元，本次評估對該部分涉及所得稅相應評增，其餘應交稅費以核實後的賬面值確定評估價值。

應交稅費評估價值為人民幣2,541,402.79元，評估增值人民幣2,400,605.66元。

## 5、 其他應付款

其他應付款賬面值為人民幣1,538,455.79元，主要為工會會費、工程設備款及預提經營維保費用等款項。本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

其他應付款評估價值為人民幣1,538,455.79元，評估無增減值。

#### 6、 一年內到期的非流動負債

一年內到期的非流動負債賬面值為人民幣2,021,803.21元，主要為租賃負債一年內重分類及租賃應付預付款項。本次評估資產基礎法中對於租賃負債相關科目（一年內到期的租賃負債、租賃負債）還原為執行租賃準則之前的方式確認，統一評估為人民幣零元。對截至評估基準日時點，企業是否存在尚在受益期內的預付租金或應付未付租金進行分析，進而確認評估價值。

一年內到期的非流動負債評估價值為人民幣1,724,818.01元，評估減值人民幣296,985.20元。

#### 7、 流動負債評估結果

流動負債賬面值人民幣293,447,798.07元，評估價值為人民幣266,065,715.34元，評估減值人民幣27,382,082.73元。

### 七、 評估假設

#### （一）基本假設

##### 1、 持續經營假設

即假定安徽世紀聯華委估的資產在評估目的實現後，仍將按照原來的使用目的、使用方式，持續地使用下去，企業的供銷模式、與關聯企業的利益分配等運營狀況均保持不變。

##### 2、 公開市場假設

即假定資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。

公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

### 3、 交易假設

任何資產的價值來源均離不開交易，不論委估資產在與評估目的相關的經濟行為中是否涉及交易，我們均假定評估對象處於交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行評估。

#### (二) 一般假設

- 1、 企業所在的行業保持穩定發展態勢，所遵循的國家和地方的現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化；
- 2、 不考慮通貨膨脹對評估結果的影響；
- 3、 利率、匯率保持為目前的水平，無重大變化；
- 4、 無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大不利影響。

## 八、 評估結論

根據國家有關資產評估的法律和國家其他有關部門的法規與規定，本著獨立、客觀、公正的原則，評估人員履行必要的評估程序，採用資產基礎法對安徽世紀聯華的股東全部權益價值進行了評估。在本報告揭示的假設前提基礎上，評估基準日二零二四年六月三十日安徽世紀聯華的股東全部權益價值的評估結果為：

總資產賬面值為人民幣91,749.01萬元，評估價值為人民幣32,290.75萬元，減值人民幣59,458.26萬元，減值率為64.81%。

總負債賬面值為人民幣29,456.11萬元，評估價值為人民幣26,606.57萬元，減值人民幣2,849.54萬元，減值率為9.67%。

淨資產（所有者權益）賬面值為人民幣62,292.90萬元，評估價值為人民幣5,684.18萬元，減值人民幣56,608.72萬元，減值率為90.88%。

具體評估結果為：

評估基準日：二零二四年六月三十日

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面值 A	評估價值 B	增減額 C=B-A	增減率% D=C/A*100%
流動資產	91,498.31	91,498.31	0.00	0.00
非流動資產	250.70	-59,207.56	-59,458.26	-23,716.90
其中：長期股權投資	85.19	-59,241.27	-59,326.46	-69,640.17
物業、廠房及設備	25.60	32.32	6.72	26.25
使用權資產	138.60	0.00	-138.60	-100.00
無形資產	1.31	1.39	0.08	6.11
<b>資產總計</b>	<b>91,749.01</b>	<b>32,290.75</b>	<b>-59,458.26</b>	<b>-64.81</b>
流動負債	29,344.78	26,606.57	-2,738.21	-9.33
非流動負債	111.33	0.00	-111.33	-100.00
<b>負債總計</b>	<b>29,456.11</b>	<b>26,606.57</b>	<b>-2,849.54</b>	<b>-9.67</b>
<b>所有者權益</b>	<b>62,292.90</b>	<b>5,684.18</b>	<b>-56,608.72</b>	<b>-90.88</b>

註：上述賬面值為安徽世紀聯華母公司財務數據，已經上會會計師事務所（特殊普通合夥）審計，並出具無保留意見的審計報告。

## 九、特別事項說明

### （一）權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形

本次評估資產權屬資料基本完整，資產評估師未發現存在明顯的產權瑕疵事項。委託人與被評估單位亦明確說明不存在產權瑕疵事項。

### （二）委託人未提供的其他關鍵資料情況

委託人已按要求提供評估所需的其他關鍵資料。

### （三）未決事項、法律糾紛等不確定因素

資產評估師未獲悉企業截至評估基準日存在的未決事項、法律糾紛等不確定因素。委託人與被評估單位亦明確說明不存在未決事項、法律糾紛等不確定事項。

#### (四) 重要的利用專家工作及相關報告情況

本次評估我們通過合法途徑獲得了以下專業報告，並審慎參考利用了專業報告的相關內容：

- 1、 上會會計師事務所(特殊普通合夥)出具的無保留意見的(文號：上會師報字(2024)第12494號)審計報告。

本資產評估報告的賬面資產類型與賬面金額已經上會會計師事務所(特殊普通合夥)審計，出具的專項審計報告文號：上會師報字(2024)第12494號。該審計報告的意見為：「我們審計了安徽世紀聯華(以下簡稱「貴公司」)財務報表，包括二零二四年六月三十日、二零二三年十二月三十一日和二零二二年十二月三十一日的合併資產負債表，二零二四年一至六月、二零二三年度和二零二二年度的合併利潤表、合併現金流量表、合併所有者權益變動表以及相關財務報表附註。我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了貴公司二零二四年六月三十日、二零二三年十二月三十一日和二零二二年十二月三十一日的合併財務狀況以及二零二四年一至六月、二零二三年度和二零二二年度的合併經營成果和合併現金流量。」。資產評估專業人員根據所採用的評估方法對財務報表的使用要求對其進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映評估基準日的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業意見並非資產評估專業人員的責任。

根據現行評估準則的相關規定，我們對利用相關專業報告僅承擔引用不當的相關責任。

**(五) 重大期後事項**

評估基準日至本資產評估報告出具日之間，我們未發現被評估單位發生了對評估結論產生重大影響的事項，委託人與被評估單位亦未通過有效方式明確告知存在重大期後事項。

**(六) 評估程序受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況**

本次資產評估不存在評估程序受限的有關情況。

**(七) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項**

企業經營場所系租賃，其未申報除經營場所租賃外的其他相關事項。評估師通過現場調查，亦未發現相關事項。基於資產評估師核查手段的局限性，我們不能對該公司是否有上述事項發表確定性意見。

**(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形**

本次資產評估對應的經濟行為中，我們未發現可能對評估結論產生重大影響的瑕疵事項。

**(九) 其他需要說明的事項**

- 1、 評估結論僅反映委估資產於評估基準日的市場價值。
- 2、 本報告所稱「評估價值」，是指所評估的資產在現有用途不變並繼續使用以及在評估基準日的外部經濟環境前提下，根據公開市場原則確定的委估資產的市場價值，沒有考慮業已存在或將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估價值的影響；同時，本報告也未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有自然力和其它不可抗力對資產價值的影響。

- 3、 本次評估範圍及採用的由被評估單位提供的數據、報表及有關資料，委託人及其他相關當事人對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。資產評估報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由被評估單位提供，被評估單位對其真實性、合法性、完整性承擔法律責任。本資產評估機構及其資產評估專業人員對評估對象的法律權屬狀況給予了必要的關注，依法對資產評估活動中使用的資料進行核查和驗證，但是我們僅對委估資產的價值發表意見，我們無權對它們的法律權屬作出任何形式的保證。本報告不得作為任何形式的產權證明文件使用。
- 4、 企業存在的可能影響資產評估價值的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而評估人員根據專業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
- 5、 本報告對被評資產所作的評估系為客觀反映被評資產的價值而作，我公司無意要求資產佔有單位必須按本報告的結果和表達方式進行相關的賬務處理。是否進行、如何進行有關的賬務處理需由資產佔有單位的上級財稅主管部門決定，並應符合國家會計制度的規定。
- 6、 本項評估的目的是股權轉讓，除非另有說明，在評估股東權益價值時，我們沒有考慮委估股權交易時，有關交易方尚應承擔的費用和稅項等可能影響其價值的任何限制。與股權交易相關的稅賦事宜（例如企業或個人所得稅）需由國家稅務機關依法處理。按通常慣例，股權交易是股東之間的經濟行為，一般不涉及被評估單位的賬務調整，因此，本報告評估結論中我們未對企業價值的重估增、減值額作任何納稅準備。
- 7、 本資產評估報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，如存在總計數與各分項數值之和出現尾差，均為四捨五入原因造成。

- 8、 在評估基準日以後的評估結論有效期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：
- (1) 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；
  - (2) 當資產價格標準發生變化、且對資產評估結果產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值；
  - (3) 對評估基準日後，資產數量、價格標準的變化，委託人在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。
- 9、 委估企業子公司——銅陵世紀聯華超市有限公司因決議解散已於二零二四年四月提交清算備案，截至報告日前正在註銷清算程序中。經企業財務人員確認，往來科目款項除預提費用原則上無需支付外，其餘往來應收及應付款項由母公司即安徽世紀聯華發展有限公司承擔及結算對接，因此往來科目仍按常規方式確認評估價值。

以上特別事項可能會對評估結論產生影響，評估報告使用人應當予以關注。

## 十、 資產評估報告使用限制說明

- (一) 本報告需由國有資產管理部門備案後方可使用。
- (二) 本資產評估報告僅限於為本報告所列明的評估目的和經濟行為的用途使用。
- (三) 本資產評估報告僅供委託人和本資產評估報告載明的使用者為本報告所列明的評估目的服務和送交財產評估主管部門審查使用，本資產評估報告的使用權歸委託人所有。

本資產評估報告內容的解釋權屬本評估機構，除國家法律、法規有明確的特殊規定外，其他任何單位、部門均無權解釋。

評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經本評估機構審閱相關內容後，並征得本評估機構、簽字評估師書面同意。法律、法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

- (四) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- (五) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (六) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (七) 本資產評估報告包含若干附件及評估明細表，所有附件及評估明細表亦構成本報告的重要組成部分，但應與本報告正文同時使用才有效。對被用於使用範圍以外的用途，如被出示給非資產評估報告使用人或是通過其他途徑掌握本報告的非資產評估報告使用人，本評估機構及資產評估師不對此承擔任何義務或責任，不因本報告而提供進一步的諮詢，亦不提供證詞、出席法庭或其他法律訴訟過程中的聆訊，並保留向非資產評估報告使用人追究由此造成損失的權利。

## 十一、資產評估報告日

資產評估報告日是評估結論形成的日期，本資產評估報告日為二零二四年九月三日。

評估報告由高軍（中國資產評估師協會會員，資產評估師編號：22000409）及楊洋（中國資產評估師協會會員，資產評估師編號：31160014）簽署。

### 關於本次評估增減值情況的補充說明：

本次評估依據《資產評估執業準則——企業價值》（中評協[2018]38號）相關規定，在資產基礎法評估中，對母公司和下屬長期股權投資單位分別單獨評估，將下屬長期股權投資單位股東全部權益評估值乘以持股比例後匯總至母公司長期股權投資科目。上述評估方法真實反映了企業實際的經營情況和市場價值。本次評估結果分析如下：

- 1、 經審計的安徽世紀聯華母公司報表淨資產賬面值為人民幣62,292.90萬元，評估價值人民幣5,684.18萬元，評估減值人民幣56,608.72萬元。主要原因是母公司長期股權投資科目賬面值為原始投資成本，未包含下屬子公司的累計經營虧損。本次評估對下屬子公司進行逐一單獨評估後，將相關累計經營虧損反映在評估價值中，造成評估減值。
- 2、 本次轉讓的標的為安徽世紀聯華100%股權，經審計的安徽世紀聯華合併報表淨資產賬面值為人民幣-570.37萬元，上述評估價值與其相比，增值人民幣6,254.55萬元。主要增減值科目如下：
  - 1、 物業、廠房及設備評估增值人民幣1,000.51萬元。主要增值原因是對物業、廠房及設備產-設備，正常使用中的設備採用重置成本法評估，部分存在活躍二手交易市場的電子設備，採用市場法評估。設備的經濟使用年限大於會計折舊年限，造成評估增值。

- 2、 使用權資產評估減值人民幣6,979.70萬元。主要原因是對使用權資產、租賃負債還原為執行新租賃準則之前的方式確認，統一評估為人民幣零元。對截至評估基準日時點，標的企業存在的尚在受益期內的預付租金或應付未付租金進行分析後確認評估價值。
- 3、 流動租賃負債評估減值人民幣2,274.73萬元。主要原因是對使用權資產、租賃負債還原為執行新租賃準則之前的方式確認，統一評估為人民幣零元。對截至評估基準日時點，標的企業存在的尚在受益期內的預付租金或應付未付租金進行分析後確認評估價值。
- 4、 非流動租賃負債評估減值人民幣9,956.70萬元。主要原因是對使用權資產、租賃負債還原為執行新租賃準則之前的方式確認，統一評估為人民幣零元。對截至評估基準日時點，標的企業存在的尚在受益期內的預付租金或應付未付租金進行分析後確認評估價值。

以下乃目標公司於二零二四年六月三十日之評估價值有關的評估報告摘要，以供載入本通函而編製且僅供參考之用。

### **轉讓上海世紀聯華超市虹口有限公司 股東全部權益價值資產評估報告摘要**

上海立信資產評估有限公司接受委託，根據國家有關資產評估規定、中國資產評估準則及上海世紀聯華超市虹口有限公司（以下簡稱：「虹口世紀聯華」）提供的資料，本著獨立、客觀、公正的原則，按照通行的資產評估方法，遵循必要的評估程序，對為實施股權轉讓而涉及的虹口世紀聯華的全部資產和相關負債在二零二四年六月三十日所表現的市場價值進行了分析、估算並發表專業意見。現將資產評估情況及評估結果概述如下：

**被評估單位：**上海世紀聯華超市虹口有限公司

**評估目的：**為實施股權轉讓提供虹口世紀聯華的股東全部權益價值

**評估對象及評估範圍：**評估對象為實施股權轉讓而涉及的虹口世紀聯華的股東全部權益價值。評估範圍為上述評估對象所涉及的被評估單位元的全部資產及相關負債，包括流動資產、長期應收款、固定資產、使用權資產及流動負債等。

**價值類型：**市場價值

**評估基準日：**二零二四年六月三十日

**評估方法：**資產基礎法

## 一、 評估對象和評估範圍

評估對象為實施股權轉讓而涉及的虹口世紀聯華的股東全部權益價值。評估範圍為上述評估對象所涉及的被評估單位元的全部資產及相關負債，包括流動資產、長期應收款、固定資產、使用權資產及流動負債等。

## 二、 價值類型及其定義

依據評估目的、市場條件及評估對象等因素，本評估項目選用的價值類型為市場價值，市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

資產評估師執行資產評估業務的目的僅是對評估對象價值進行估算並發表專業意見。評估結果系指評估對象在評估基準日的經濟環境與市場狀況以及其他評估師所依據的評估前提和假設條件沒有重大變化的情況下，為滿足評估目的而提出的價值估算成果，不能理解為評估對象價值實現的保證或承諾。

## 三、 評估基準日

本項目資產評估基準日為二零二四年六月三十日。

## 四、 評估依據

### (一) 法律依據

1. 二零一六年十二月一日施行的《中華人民共和國資產評估法》；
2. 《中華人民共和國公司法》；
3. 企業會計準則及其他會計法規和制度、部門規章等；
4. 其他與資產評估有關的法律、法規等。

## (二) 準則

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則——資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
4. 《資產評估執業準則——資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
5. 《資產評估執業準則——資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
6. 《資產評估執業準則——企業價值》(中評協[2018]38號)；
7. 《資產評估執業準則——資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
8. 《資產評估執業準則——資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
9. 《資產評估執業準則——利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
10. 《資產評估執業準則——機器設備》(中評協[2017]39號)；
11. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
12. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
13. 《資產評估價數值型別指導意見》(中評協[2017]47號)；
14. 《資產評估物件法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
15. 《資產評估專家指引第8號——資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)。

(三) 權屬依據

1. 營業執照；
2. 驗資報告和章程；
3. 房屋租賃合同；
4. 主要原材料、重大機器設備訂貨合同或購置發票；
5. 其他產權證明資料。

(四) 取價依據及參考資料

1. 被評估單位提供的資產評估報表；
2. 被評估單位評估基準日財務報表；
3. 《機電產品報價手冊》及其他專業市場價格資料、詢價記錄；
4. 《資產評估常用數據與參數手冊》等評估參數取值參考資料；
5. 評估專業人員對資產核實、勘察、檢測、分析等所搜集的佐證資料。

五、 評估方法

整體資產評估基本方法包括資產基礎法、收益法和市場法。資產評估師根據評估對象、價值類型，資料收集情況等相關條件，分析了三種資產評估基本方法的適用性。

### (一) 資產基礎法

資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，通過評估企業表內及表外可識別的各項資產，負債的價值，並以資產淨額確定評估對象價值的評估思路。對企業各要素資產的配合未達到最佳狀態，不產生或較少產生組合效應或超額收益的情況下，比較適用資產基礎法。

### (二) 收益法

收益法，是指通過將被評估企業預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的思路。本次被評估單位歷史期經營情況不佳，未來經營能否盈利具有較大不確定性，企業無法對未來的盈利情況進行準確預測，故收益法不適用本次評估。

### (三) 市場法

市場法，是指將評估對象與參考企業、在市場上已有交易的企業、股東權益、證券等權益性資產進行比較以確定評估對象價值的評估思路。市場法適用於市場數據充分並有可比的參考企業或交易的條件下的企業價值評估。由於國內產權交易市場信息的獲取途徑有限，且同類企業在產品結構和主營業務構成方面差異較大，結合本次被評估單位的特殊性，選取同類市場參照物的難度極大，故本次評估不採用市場法。由於被評估單位各項資產、負債能夠以會計政策、企業經營等情況合理加以識別，針對各項資產、負債的特點選擇適當、具體的評估方法。亦符合實施這些評估方法的操作條件。

考慮到委託評估的資產和負債可以進行現場檢查，且目標公司的資產負債表可用於評估可識別資產和負債(例如目標公司的財務報表)價值，並能為該等資產和負債的評估提供充分資料，因此，本次評估採用資產基礎法。

## 六、評估程序實施過程及情況

### (一) 現場調查情況概述

二零二四年七月八日至七月十二日，我們組成評估小組對申報的資產進行了全面清查。對非實物資產主要通過查閱企業的原始憑證、函證和核實有關經濟行為證明檔方式核查企業債權債務的形成過程和賬面數據的準確性。實物資產如物業、廠房及設備進行盤點和現場勘察、使用狀態、產權及其他影響評估價值作價的重要因素。

### (二) 評定估算概況

#### 一) 流動資產的評估

##### 1、 貨幣資金

賬面值為人民幣138,723.09元，為現金及銀行存款項。

現金帳面金額為人民幣90,947.60元，存放於企業財務部，均為人民幣現金。庫存現金的評估採取盤點倒推方法驗證評估基準日現金餘額，並同現金日記帳和總帳現金帳戶餘額核對，以核實後的賬面值確認評估價值。

銀行存款賬面金額為人民幣47,775.49元，企業共有5個銀行存款賬戶，均為人民幣賬戶。我們核對了銀行存款的對賬單，對所有賬戶進行了函證，並獲得回函確認，查證結果表明無誤，按調整後賬面值評估。貨幣資金評估價值為人民幣138,723.09元，評估無增減值。

## 2、 應收賬款

賬面原值為人民幣3,100,497.32元，壞賬準備為人民幣7,995.34元，應收賬款賬面淨值為人民幣3,092,501.98元，應收賬款賬齡為1年以內。

- (1) 對於能夠收回，沒有壞賬風險的欠款按賬面值確定評估價值。
- (2) 本次評估對租賃期內或出租期內的租賃資產統一參照舊準則的租賃方式處理，因此將應收融資租賃款評估為人民幣零元。

應收賬款壞賬準備評估為人民幣零元。

應收賬款評估價值為人民幣399,767.32元，評估減值人民幣2,692,734.66元。

## 3、 預付帳款

預付款項賬面金額為人民幣19,282,773.79元，主要為企業因採購商品、產品、提供勞務等預付的款項。

評估人員在審核相關採購合同、依據及帳簿的基礎上，對大額款項或賬齡較長的收款單位發函詢證，通過對回函情況和清查過程中了解到的情況進行分析，經清查，預付款項賬齡在一年以內的佔總金額的100%。

對於能夠收回相應貨物或勞務的預付款項，按相應貨物或勞務形成資產或權利的價值確定評估價值。

預付帳款評估價值為人民幣19,282,773.79元，評估無增減值。

## 4、 其他應收款

其他應收款賬面餘額為人民幣614,261.41元，壞賬準備為人民幣12,285.22元，其他應收款賬面價值為人民幣601,976.19元，共有明細戶9筆，主要為押金、應收保險案件款等。

評估人員通過對企業提供的其他應收款明細表上的戶名、發生時間、金額、業務內容對照記帳憑證、有關檔資料進行清查。

對於能夠收回，沒有壞賬風險的欠款按賬面值確定評估價值。

其他應收款壞賬準備評估價值為人民幣零元。

其他應收款評估價值為人民幣為人民幣614,261.41元，評估增值人民幣12,285.22元。

#### 5、 存貨

存貨系庫存商品。委估存貨賬面餘額為人民幣6,835,713.07元，存貨跌價準備為人民幣0.00元，存貨賬面淨額為人民幣6,835,713.07元。

因委估企業為貿易流通企業，產品均正常銷售，周轉速度較快且購置時間短，賬面單價基本體現庫存商品最近採購價，因此以賬面值確認評估價值。

存貨評估價值為人民幣6,835,713.07元，評估無增減值。

#### 6、 其他流動資產

其他流動資產賬面值為人民幣500,195.76元，系預繳增值稅。

評估人員通過核實賬務和相關憑證，確認賬面屬實，本次評估以核實後的賬面值確認評估價值。

其他流動資產評估價值為人民幣500,195.76元，評估無增減值。

## 二) 長期應收款的評估

長期應收款賬面餘額為人民幣8,069,248.21元，壞賬準備為人民幣0.00元，賬面金額為人民幣8,069,248.21元，主要為企業因超市相關的自有房屋出租業務按新租賃準則核算的款項。

本次評估對租賃期內或出租期內的租賃資產統一參照舊準則的租賃方式處理，對截止評估基準日時點，企業是否存在尚在受益期內的預付租金或應付未付租金進行分析，進而確認評估價值。

其他流動資產評估價值為人民幣零元，評估減值人民幣8,069,248.21元。

## 三) 物業、廠房及設備—機器設備

### 1、概況：

設備類賬面原值為人民幣49,698,655.58元，賬面淨值為人民幣5,226,053.14元。分為機器設備、運輸設備、電子設備三類。

### 2、評估方法：

採用重置成本法評估。

基本公式為：評估價值=重置價值X成新率

附錄一目標公司的評估報告摘要

- 1) 重置價值由購置價加計相關費用組成，根據現場勘察的實際設備配置，結合現階段的材料價格和物價情況，參照同類型生產設備的價格水平分析後確定重置價值。

(1) 購置價：以當前市場價為購置價，主要通過詢問業內專家及相關生產廠家獲得的參考價格，經分析後確定購置價，採用如下形式分項評估：

A、 主要生產設備，以台(套)為單位進行詢價，並查閱相關資料為輔獲得現行購置價，按一整套或一台(套)為單位確定購置價；

B、 對次要生產設備，直接向生產廠家詢價為主，對不能直接獲得市價的，則先取得類似規格型號設備的現行價，或以該設備的歷史價格，並用係數法進行調整。

(2) 相關費用

相關費用考慮運雜費，安裝調試費、資金成本等若干項目，根據各評估設備的具體情況及現場安裝的複雜程度，以必要和合理的運保費、安裝調試費及資金成本的水平確定。

2) 綜合成新率的評定以使用年限法為基礎

成新率 $K = (\text{耐用年限}N - \text{已使用年限}n) / \text{耐用年限}N \times 100\%$

- A、對於大型、複雜的重要設備，採用綜合分析法確定成新率：即以耐用年限法為基礎，先考感該類設備的綜合狀況評定耐用年限 $N$ ，並據此初定該設備的尚可使用年限；再結合其所處環境、製造質量、負荷程度、維護保養等情況，考慮設備的經濟壽命、物理壽命和技術壽命等綜合評定成新率。
- B、對於一般價值量較小的設備，主要以使用年限法為基礎，結合設備的使用維修和外觀現狀，確定成新率。

3、 評估結果

設備重置價值為人民幣46,294,150.00元，評估價值為人民幣6,974,867.00元，評估增值人民幣1,748,813.86元。

**四) 流動負債的核實**

1、 應付帳款

應付帳款賬面值為人民幣98.42元，主要為應付貨款。本次評估主要採用核對明細帳與總帳的一致性，同時採用函證或查驗銷售發票、入庫單等相關資料的債務確認替代程序，以確認該類債務的真實性和完整性，本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

應付帳款評估價值為人民幣98.42元，評估無增減值。

## 2、 預收賬款

預收款項賬面值為人民幣252,007.39元，主要為預收門店營銷券款項。評估人員核對了明細帳與總帳的一致性，抽查了相關收款憑證、協議，對債務的真實性進行了驗證，本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

預收款項評估價值為人民幣252,007.39元，評估無增減值。

## 3、 應付職工薪酬

應付職工薪酬賬面值為人民幣388,238.58元，主要為企業提取的職工工資，系未實際發放或使用的數額。經核對有關帳冊及憑證，了解企業的工資政策及使用符合國家的有關規定，本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

應付職工薪酬評估價值為人民幣388,238.58元，評估無增減值。

## 4、 應交稅費

應交稅費賬面值為人民幣8,315.46元，系應交城市維護建設稅、個人所得稅、教育費附加，評估人員通過查閱會計資料、稅金申報表及完稅憑證，對債務的真實性進行驗證，從而確定實際承擔的債務。經核實，賬面值無誤，本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

應交稅費評估價值為人民幣8,315.46元，評估無增減值。

#### 5、 其他應付款

其他應付款賬面值為人民幣8,653,919.08元，主要為招商戶押金、預提電費、總部維保費、清潔費、除四害費等款項。本次評估通過核對明細帳與總帳的一致性、通過抽查部分憑證、發票、協定或對函證、電詢回復情況，對債務的真實性進行了驗證。本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

其他應付款評估價值為人民幣8,653,919.08元，評估無增減值。

#### 6、 一年內到期的非流動負債

一年內到期的非流動負債賬面值為人民幣26,087,334.10元，主要為1年內到期租賃負債、應付未付租金。評估人員核對了明細帳與總帳的一致性，核實了有關記帳憑證、原始憑證、合同等相關資料，對其真實性、完整性進行了清查核實，未發現不符情況。

本次評估對租賃期內或出租期內的租賃資產統一參照舊準則的租賃方式處理，對截止評估基準日時點，企業是否存在尚在受益期內的預付租金或應付未付租金進行分析，進而確認評估價值。本次將1年內到期租賃負債評估為人民幣零元。

一年內到期的非流動負債評估價值為人民幣85,527.75元，評估減值人民幣26,001,806.35元。

### 五) 使用權資產及租賃負債的核實

在會計處理上，由於使用權資產和租賃負債的確認，會對企業的淨資產產生影響。從資產評估的角度，在使用權資產和租賃負債確認的前後，標的公司的資產負債的使用情況、經營現金流情況並無變化，故我們認為使用權資產和租賃負債是否進行會計確認，不應對標的企業的股東全部權益價值產生實質性影響。

使用權資產實際是租賃物業，無產權；使用權資產和租賃負債是會計處理形成的資產和負債，從評估企業價值角度並無真正的商業價值。無論企業是否執行租賃準則，企業價值應該是相同的。執行租賃準則的企業，未確認融資費用前期多後期少，造成租賃前期確認的費用總額大於租賃合同上的租金金額，後期反之，導致執行租賃準則的企業前期淨資產低於未執行租賃準則的企業。形式就是使用權資產小於租賃負債，這種差異是由於執行租賃準則期間所形成的暫時性差異。對於股東不變企業持續經營情況下，使用權資產差異對股東權益沒有影響。但股權轉讓情況下，使用權資產和租賃負債同時評估為人民幣零元實際消除了會計處理造成的影響，真實體現股東權益價值。在本次資產基礎法評估中，對使用權資產、租賃負債，考慮被評估單位經營場所租金水平基本與市場合理水平相符，未發現存在明顯的租賃權益或租賃損失，故本次評估不考慮由於使用權資產和租賃負債相關科目的確認對股東全部權益評估結果的影響，對使用權資產相關科目（流動及非流動應收融資租賃款、使用權資產）、流動及非流動租賃負債相關科目還原為執行新租賃準則之前的方式確認，統一評估為人民幣零元。

### 1、 使用權資產

使用權資產賬面值為人民幣58,626,839.46元。主要為門店場地使用權租賃。

使用權資產評估價值為人民幣零元，評估減值人民幣58,626,839.46元。

### 2、 租賃負債

租賃負債賬面值為人民幣75,544,649.22元，系一年以上租賃期內所需支付的租賃款。評估人員核對了明細帳與總帳的一致性，核實了有關記帳憑證、原始憑證、合同等相關資料，對其真實性、完整性進行了清查核實。

租賃負債評估價值為人民幣零元，評估減值人民幣75,544,649.22元。

## 七、 評估假設

### 1. 交易假設

假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行評估。

### 2. 公開市場假設

- 1) 有自願的賣主和買主，地位是平等的；
- 2) 買賣雙方都有獲得足夠市場信息的機會和時間，交易行為在自願的、理智的而非在強制或受限制的條件下進行的；
- 3) 待估資產可以在公開市場上自由轉讓；
- 4) 不考慮特殊買家的額外出價。

### 3. 持續經營假設設定

被評估企業在評估基準日後仍將繼續經營下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。

### 4. 宏觀經濟環境相對穩定假設

任何一項資產的價值與其所處的宏觀經濟環境直接相關，在本次評估時我們假定社會的產業政策、稅收政策和宏觀環境保持相對穩定，從而保證評估結果有一個合理的使用期。

### 5. 利率、匯率保持為目前的水平，無重大變化。

### 6. 其它

## 八、評估結論

根據國家有關資產評估的法律和國家其他有關部門的法規與規定，本著獨立、客觀、公正的原則，評估人員履行必要的評估程序，採用資產基礎法對虹口世紀聯華的股東全部權益價值進行了評估。在本報告揭示的假設前提條件基礎上，評估基準日二零二四年六月三十日虹口世紀聯華的股東全部權益價值評估結果為：

資產賬面值為人民幣102,374,024.69元，評估價值為人民幣34,746,301.44元，評估減值額為人民幣67,627,723.25元，評估減值率為66.06%。

負債賬面值為人民幣110,934,562.25元，評估價值為人民幣9,388,106.68元，評估減值額為人民幣101,546,455.57元，評估減值率為91.54%。

淨資產賬面值為人民幣-8,560,537.56元，評估價值為人民幣25,358,194.76元，評估增值額為人民幣33,918,732.32元，評估增值率為396.22%。

具體評估結果為：

評估基準日：二零二四年六月三十日

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面值	評估價值	增減值	增值率%
一、流動資產合計	30,451,883.88	27,771,434.44	-2,680,449.44	-8.80
貨幣資金	138,723.09	138,723.09	0.00	0.00
應收賬款	3,092,501.98	399,767.32	-2,692,734.66	-87.07
預付款項	19,282,773.79	19,282,773.79	0.00	0.00
其他應收款	601,976.19	614,261.41	12,285.22	2.04
存貨	6,835,713.07	6,835,713.07	0.00	0.00
其他流動資產	500,195.76	500,195.76	0.00	0.00
二、非流動資產合計	71,922,140.81	6,974,867.00	-64,947,273.81	-90.30
長期應收款	8,069,248.21	0.00	-8,069,248.21	-100.00
物業、廠房及設備	5,226,053.14	6,974,867.00	1,748,813.86	33.46
使用權資產	58,626,839.46	0.00	-58,626,839.46	-100.00
三、資產合計	102,374,024.69	34,746,301.44	-67,627,723.25	-66.06
四、流動負債合計	35,389,913.03	9,388,106.68	-26,001,806.35	-73.47
應付帳款	98.42	98.42	0.00	0.00
預收賬款	252,007.39	252,007.39	0.00	0.00
應付職工薪酬	388,238.58	388,238.58	0.00	0.00
應交稅費	8,315.46	8,315.46	0.00	0.00
其他應付款	8,653,919.08	8,653,919.08	0.00	0.00
一年內到期的非流動負債	26,087,334.10	85,527.75	-26,001,806.35	-99.67
五、非流動負債合計	75,544,649.22	0.00	-75,544,649.22	-100.00
租賃負債	75,544,649.22	0.00	-75,544,649.22	-100.00
六、負債合計	110,934,562.25	9,388,106.68	-101,546,455.57	-91.54
七、淨資產	-8,560,537.56	25,358,194.76	33,918,732.32	396.22

註：上述賬面值為虹口世紀聯華財務數據，已經上會會計師事務所（特殊普通合夥）審計，並出具無保留意見的審計報告。

## 九、特別事項說明

- （一）產權瑕疵：本次評估對資產佔有方可能存在的其他影響評估結果的瑕疵事項，在進行資產評估時資產佔有方未作特別說明而評估師根據其執業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構和評估人員不承擔相關責任；
- （二）本次評估我們未考慮抵押、擔保、訴訟等其他權利狀況對評估結果的影響，也未對其他項權利狀況進行核實；
- （三）本次股東全部權益價值評估未對有關資產評估增值額考慮可能涉及的納稅準備。提請評估報告使用者關注上述特別事項說明對評估結論的影響。

## 十、評估報告使用限制說明

本評估報告的使用受以下限制：

- (一) 評估報告僅供評估報告中披露的評估報告使用者用於載明的評估目的。資產評估師及其所在評估機構不承擔因評估報告使用任何不當所造成後果的責任；
- (二) 未征得出具評估報告的評估機構同意，評估報告的內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (三) 評估結論僅在評估報告載明的評估基準日有效。評估結論的使用期限應根據評估基準日後的資產狀況和市場變化情況來確定，但原則上不得超過一年。

## 十一、評估報告日

本評估報告日為二零二四年九月三日。

評估報告由高軍（中國資產評估協議會員，資產評估師編號：22000409）及楊洋（中國資產評估協議會員，資產評估師編號：31160014）簽署。

---

## 二零二四年第二次股東特別大會通告

---

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：00980)

### 二零二四年第二次股東特別大會通告

茲通告聯華超市股份有限公司(「本公司」)將於二零二四年十二月五日(星期四)上午九時三十分在中華人民共和國(「中國」)上海市真光路1258號百聯中環廣場13樓大會議室舉行股東特別大會(「二零二四年第二次股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下本公司決議案(除另有說明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年十一月十九日的載有下列決議案詳情的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義)：

#### 普通決議案

1. 批准重選沈沉女士為第八屆董事會之非執行董事。
2. 審議及批准日期為二零二四年九月二十七日的股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項，並授權一名執行董事全權酌情作出適當且必要的修改和完善、按照上市規則的要求履行相關程序、簽署所涉及相關的各類法律文件及決定其他相關事宜。
3. 審議及批准重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易，並授權一名執行董事全權酌情作出適當且必要的修改和完善、按照上市規則的要求履行相關程序、簽署所涉及相關的各類法律文件及決定其他相關事宜。

承董事會命  
聯華超市股份有限公司  
董事長  
濮韶華

中國上海，二零二四年十一月十九日

---

## 二零二四年第二次股東特別大會通告

---

附註：

1. 有關(i)沈沉女士的詳情；(ii)股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項的詳情；及(iii)重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易的詳情，請參閱通函。
2. 本公司的H股股東名冊將由二零四年十二月三日(星期二)至二零四年十二月五日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理本公司的H股(「H股」)股份過戶登記手續。於二零二四年十二月五日(星期四)名列於本公司股東名冊的H股持有人，在完成出席會議的登記程序後，有權出席二零二四年第二次股東特別大會及於會上投票。為有權出席及於二零二四年第二次股東特別大會上投票，H股持有人股份過戶文件連同有關的股票須於二零二四年十二月二日(星期一)下午四時三十分前，交回H股過戶登記處。
3. 本公司於香港的H股過戶登記處地址為：  
  
香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號舖
4. 董事會秘書辦公室的詳細地址如下：  
  
中國  
上海  
真光路1258號  
百聯中環廣場13樓  
電話：(8621) 5278 9576  
傳真：(8621) 5279 7976
5. 凡有權出席二零二四年第二次股東特別大會並有表決權的H股持有人，均可書面委任一名或以上的人士(不論該人士是否為股東)作為其代表，代其出席二零二四年第二次股東特別大會及投票。委任超過一名代表的本公司股東，其代表只能以投票方式行使表決權。
6. 股東須以書面形式委任代表，由委任者簽署或由其以書面形式正式授權的代理人簽署，如委任書由委任者的代理人簽署，則授權該代理人簽署的授權書或其他授權文件必須經過公證。
7. 就H股股東而言，代表委任表格(及如根據授權書或其他授權文件而獲授權代表委任的人士簽署代表委任表格，則連同該經公證的授權書或其他授權文件)，必須於二零二四年第二次股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於二十四小時前送達本公司於香港的股份過戶登記處—香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，上述文件方為有效。

