
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)有關出售附屬公司的須予披露交易及關連交易
- (2)建議修訂公司章程並取消監事會
及
- (3)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5頁至第17頁。獨立董事委員會函件載於本通函第18頁至第19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20頁至第44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。

本公司將於二零二五年十二月十八日(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樓大會議室召開股東特別大會。隨函附上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股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二五年十二月三日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	18
力高函件	20
附錄一 — 楊浦世紀聯華評估報告摘要	45
附錄二 — 建議修訂	78
附錄三 — 一般資料	127
股東特別大會通告	132

釋 義

在本通函中，除非文義另有所指，下列詞語具有如下含義：

「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，詳情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 本公司的公司章程(經不時修訂、修改或以其他方式補充)
「聯繫人」	指 具有上市規則賦予該詞的含義
「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
「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
「本公司」	指 聯華超市股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市(股票代碼：980)
「交割日」	指 根據股權轉讓協議之條款項下的股權轉讓交割進行之日
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 世紀聯華發展根據股權轉讓協議出售楊浦世紀聯華的全部股權

釋 義

「股東特別大會」	指 本公司謹訂於二零二五年十二月十八日(星期四)假座聯華超市股份有限公司(地址: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,以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項
「股權轉讓協議」	指 世紀聯華發展與上海動燃就楊浦世紀聯華出售事項訂立日期為二零二五年十一月十九日的股權轉讓協議,有關詳情已於本公司日期為二零二五年十一月十九日的公告披露
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「H股」	指 本公司註冊資本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股
「H股股東」	指 H股持有人
「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,有關詳情於本公司日期為二零二四年九月二十七日的公告披露
「獨立董事會」	指 由所有在股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項中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、陳瑋先生及趙歆晟先生)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	二零二五年十一月二十八日，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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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和台灣地區
「人民幣」	指	人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

釋 義

「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，受本公司委託對楊浦世紀聯華的評估價值進行評估
「股東」	指 本公司股東
「股份」	指 本公司股份，包括內資股、非上市外資股及／或H股
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標附屬公司」	指 楊浦世紀聯華
「過渡期」	指 自二零二五年七月三十一日起至交割日止期間
「非上市外資股」	指 本公司註冊資本中每股面值人民幣1.00元的非上市外資股
「評估價值」	指 由評估師編製的於評估基準日有關目標附屬公司股東全部權益的評估價值
「評估基準日」	指 二零二五年七月三十一日
「評估報告」	指 由評估師編製的評估報告，其概要載於本通函附錄一
「楊浦世紀聯華」	指 上海世紀聯華超市楊浦有限公司，為世紀聯華發展的直接全資附屬公司
「%」	指 百分比

董事會函件



(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：

王曉琰女士 (副董事長)
張慧勤女士
朱定平先生

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
曹海倫先生
楊琴女士

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
陳瑋先生
趙歆晟先生

敬啟者：

- (1)有關出售附屬公司的須予披露交易及關連交易**
- (2)建議修訂公司章程並取消監事會**
- 及**
- (3)股東特別大會通告**

I. 緒言

股東特別大會通告所載之股東特別大會擬商討之事宜載於本通函第132至134頁。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)建議修訂公司章程；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則規定的其他信息，以便閣下就於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. 股東特別大會議處理的事務

1. 有關出售附屬公司全部股權的須予披露交易及關連交易

茲提述本公司日期為二零二五年十一月五日及十九日之公告，內容有關(其中包括)出售事項及百聯集團間接全資附屬公司上海動燃(作為買方)與本公司直接全資附屬公司世紀聯華發展(作為賣方)訂立之股權轉讓協議，內容有關建議出售楊浦世紀聯華之全部股權，現金代價約為人民幣7,828.60萬元(主管國有資產監督管理部門已經備案確認)。於股權轉讓協議項下擬進行的出售事項的交割完成後，楊浦世紀聯華將不再為本公司的附屬公司。

A. 股權轉讓協議

二零二五年十一月十九日，世紀聯華發展及上海動燃就出售事項訂立股權轉讓協議。股權轉讓協議的主要條款概要如下：

日期

二零二五年十一月十九日

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

擬處置資產和登記程序

根據股權轉讓協議，世紀聯華發展有條件同意出售，而上海動燃有條件同意收購楊浦世紀聯華的全部股權。

楊浦世紀聯華將根據適用法律法規向主管部門辦理有關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。於出售事項交割完成後，(i)本公司將不再擁有楊浦世紀聯華之任何權益；及(ii)楊浦世紀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

出售事項的對價約為人民幣7,828.60萬元（主管國有資產監督管理部門已經備案確認），該等對價由世紀聯華發展與上海動燃經公平磋商，並考慮（其中包括）：(a)根據評估師採用資產基礎法編製的評估報告（主管國有資產監督管理部門已經備案確認），楊浦世紀聯華股東全部權益的評估價值於評估基準日約為人民幣7,828.60萬元；(b)楊浦世紀聯華近期的財務表現及業務前景；及(c)本通函「訂立股權轉讓協議的理由及裨益」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

本公司已委託中國註冊獨立評估師上海立信對楊浦世紀聯華的股東全部權益進行評估，並編製評估報告。

董事會函件

評估方法

據評估師表示，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。

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，企業認為未來經營能否盈利具有較大不確定性，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。

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。

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。

主要輸入

根據資產基礎法，評估師對貨幣資金、應收賬款、預付賬款、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。對長期股權投資，按照下屬公司經審計的中國會計準則下財務報表採用資產基礎法評估。對物業、廠房及設備一車位，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，故採用市場法和收益法評估。對物業、廠房及設備一設備，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。

董事會函件

評估假設

根據評估報告，評估的主要假設概要如下：

(1). 基本假設

- (a). 持續經營假設：即假定楊浦世紀聯華的供銷模式、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。
- (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重大不利影響。

董事會函件

評估結果

根據評估報告，楊浦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7,828.60萬元。於評估基準日，楊浦世紀聯華的淨資產賬面值約為人民幣5,904.10萬元，而其股東全部權益評估價值較淨資產賬面值增值人民幣1,924.50萬元。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2,522.33萬元，長期股權投資按資產基礎法重新評估後減值人民幣600.30萬元，其餘為物業、廠房及設備按照市場法、重置成本法評估後的增減值。

董事亦已審閱及審議評估報告、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

股權轉讓協議及出售事項需滿足以下先決條件：

- (1). 已取得楊浦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出售事項作出批准的批復文件及內部決策文件等；
- (3). 世紀聯華發展及本公司已經履行出售事項的所有決策程序並獲批准(包括但不限於董事會批准、獨立股東批准及本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). 世紀聯華發展就出售事項已經作出楊浦世紀聯華的股東決定；

董事會函件

- (5). 上海動燃已就出售事項獲得股東決定；及
- (6). 出售事項涉及的各方內外部審批程序及法定步驟均已完成。

交割

世紀聯華發展及上海動燃同意，當上文「先決條件」一節所載先決條件的最後一項條件獲達成後，雙方開始按以下次序以及相應工作安排啟動股權轉讓協議交割，交割日期為下列條件全部滿足之日起的第一個工作日：

- (1). 上海動燃已支付出售事項之對價；
- (2). 股權轉讓協議及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). 楊浦世紀聯華辦理完成出售事項的工商登記變更手續。

過渡期安排

根據股權轉讓協議，各方同意於過渡期內致使楊浦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。

(B). 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。出售產生的任何收益或虧損（即出售事項總代價約人民幣7,828.60萬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）預期於本公司之綜合財務報表內確認。本集團因出售事項將錄得的

董事會函件

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用作補充其營運資金。

(C). 訂立股權轉讓協議的理由及裨益

此次訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項，主要是基於本公司中長期可持續健康發展及提升整體業績的整體戰略考量。本公司綜合考慮了市場及競爭環境、門店經營情況、網點價值以及供應鏈影響等因素，擬通過進一步的資產剝離，以更好地聚焦上海和浙江核心業務的發展。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等經參考獨立財務顧問在此方面的建議而對於出售事項的意見載於通函內）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。

B. 董事會批准

董事會已批准訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，且無任何董事在據此擬進行的交易中擁有任何重大利益。

濮韶華先生、王曉琰女士、朱定平先生、張慧勤女士、曹海倫先生及楊琴女士已回避對上述關連交易投票。除上文所披露者外，其他董事均無須就批准相關董事會決議放棄投票。

C. 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。

董事會函件

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。於本通函日期，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。於本通函日期，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。

楊浦世紀聯華資料

楊浦世紀聯華為一家於中國註冊成立的公司，主要在上海市楊浦區和河南省經營大型綜合超市。

根據楊浦世紀聯華按照中國會計準則編製的經審核綜合財務資料所示，於二零二五年七月三十一日，楊浦世紀聯華的資產合計及淨負債分別約為人民幣27,684.31萬元及人民幣21,048.39萬元。楊浦世紀聯華截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年七月三十一日止七個月的綜合財務資料概要如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣萬元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣萬元)	截至 二零二五年 七月三十一日 止七個月 (約人民幣萬元)
稅前淨利潤／(虧損)	1,074.88	422.37	(900.44)
稅後淨利潤／(虧損)	324.74	209.97	(1,192.32)

D. 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

董事會函件

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本公司的關連交易。

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%但低於25%，因此股權轉讓協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14章的申報及公告的規定。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、公告和獨立股東批准規定。

2. 建議修訂《聯華超市股份有限公司公司章程》

茲提述本公司日期為二零二五年十月十五日的公告，內容有關(其中包括)建議修訂公司章程並取消監事會。

二零二五年三月二十八日，中國證券監督管理委員會發佈的《上市公司章程指引》及《上市公司股東會規則》正式實施。聯交所於二零二五年一月刊發了《建議進一步擴大無紙化上市機制及其他上市規則修訂的諮詢總結》，其中採納了有關混合式股東會及電子投票的建議，要求發行人須在二零二五年七月一日後首次舉行的股東周年會或之前確保其章程允許其舉行混合式股東會以及提供電子投票。鑑於上述法律法規的變化，並結合本公司實際情況，董事會建議修訂現有公司章程，以符合上市規則及中國相關法律及法規的規定。

建議修訂公司章程的主要內容包括(其中包括):(1)取消監事會，監事會相關職責由審核委員會行使；(2)設立職工代表董事；(3)增加電子通訊或網絡方式出席股東會和投票；(4)為與建議修訂公司章程保持一致做出的相關技術性修訂(統稱「建議修訂」)。

建議修訂之詳情載於本通函附錄二。除附錄二所載之建議修訂外，公司章程的其他條款保持不變。本公司有關香港法律及中國法律的法律顧問已分

董事會函件

別確認，有關建議修訂符合上市規則及中國適用法律的規定。本公司亦確認，就一家在中國註冊成立並在香港聯交所上市的公司而言，有關建議修訂並無任何不尋常之處。董事會認為，建議修訂不會對股東權利產生重大影響，亦不會對本公司的業務經營產生不利影響，且符合本公司及其股東的整體利益。

本公司已於股東特別大會上提呈一項特別決議案，以供股東考慮及酌情批准上述有關建議修訂並取消監事會的決議案。

III. 股東特別大會

股東特別大會將於二零二五年十二月十八日(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，仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

就釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的H股股東而言，本公司將於二零二五年十二月十六日(星期二)至二零二五年十二月十八日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續。於二零二五年十二月十八日(星期四)名列本公司H股股東名冊的H股股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，H股持有人須不晚於二零二五年十二月十五日(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873,869,400股股份，佔本公司已發行股本59.06%。百聯集團及／或其附屬公司作為股權轉讓協議訂約方，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交易的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他股東須就將於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

董事會函件

董事會已批准訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，且概無董事於據此擬進行之交易中擁有任何重大權益。

鑑於濮韶華先生、王曉琰女士、張慧勤女士、朱定平先生、曹海倫先生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之董事會相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事須就批准相關董事會決議案放棄投票。

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18頁至19頁所載的獨立董事委員會函件及本通函第20頁至44頁所載的獨立財務顧問就股權轉讓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乃經相關訂約雙方公平協商後訂立，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的決議案。

董事認為，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股東特別大會上提呈的所有決議案。

董事會函件

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
濮韶華
董事長

中國上海，二零二五年十二月三日



(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：

**有關出售目標附屬公司全部股權的須予披露交易
及
關連交易**

吾等提述本公司日期為二零二五年十二月三日刊發之通函（「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交易並向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函第5頁至17頁所載的「董事會函件」一節。

吾等謹請 閣下垂注通函第5至第17頁所載的董事會函件以及通函第20至第44頁所載力高（獲委任就股權轉讓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。

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交易，以及股權轉讓協議及其項下擬進行的交易對本公司的業務及財務影響後，吾等認為，儘管訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易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交易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。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案。

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

陳瑋先生

趙歆晟先生

謹啟

二零二五年十二月三日

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：

有關出售附屬公司的 須予披露交易及關連交易

緒言

茲提述吾等就出售事項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 貴公司日期為二零二五年十二月三日的通函（「**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。

出售事項

於二零二五年十一月十九日，百聯集團間接全資附屬公司上海動燃（作為買方）與 貴公司直接全資附屬公司世紀聯華發展（作為賣方）訂立之股權轉讓協議，內容有關建議出售楊浦世紀聯華之全部股權，現金代價約為人民幣7,828.60萬元（主管國有資產監督管理部門已經備案確認）。於股權轉讓協議項下擬進行的出售事項完成後，楊浦世紀聯華將不再為 貴公司的附屬公司。

力高函件

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。

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，因此根據股權轉讓協議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。

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中並無重大權益)組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓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、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)有關建議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)；(ii)有關出售附屬公司全部股權的主要交易及關連交易，以及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(其詳情載列於 貴公司日期為二零二四年十一月十九日的通函)；及(iii)有關商品採購框架協議及商品供應框架協議以及修訂年度上限之持續關連交易(其詳情載列於 貴公司日期為二零二五年五月三十日的通函)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、上海動燃或彼等任何附屬公司的任何董事、行政總裁或主要股東或彼等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及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

力高函件

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之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、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

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等的推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 股權轉讓協議所涉訂約方資料

1.1. 貴集團資料

貴集團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。

下文載列 貴集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度（分別為「**二零二三財年**」及「**二零二四財年**」）以及截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月（分別為「**二零二四年上半年**」及「**二零二五年上半年**」）的財務業績概要，乃分別摘錄自 貴公司二零二四財年的年報（「**二零二四年年報**」）及 貴公司二零二五年上半年的中期報告（「**二零二五年中期報告**」）。

	二零二三年 二零二四財年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 二零二四財年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 上半年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	21,835,879	19,710,114	10,896,547	9,591,172
毛利額	2,781,072	2,371,919	1,251,896	1,140,095
年內／期內 (虧損)／盈利	年內／期內 (虧損)／盈利	年內／期內 (虧損)／盈利	年內／期內 (虧損)／盈利	年內／期內 (虧損)／盈利
	二零二三年 二零二四財年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 二零二四財年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 上半年 人民幣千元 (未經審核)
資產總額	20,989,143	19,662,370	17,580,927	
負債總額	20,540,796	19,594,439	17,102,778	
資產淨值	448,347	67,931	478,149	

力高函件

二零二三財年與二零二四財年

貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的營業額約為人民幣197億元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣218億元減少約9.7%。根據二零二四年年報，有關減少主要受市場競爭加劇、經濟環境、消費者購物習慣改變等因素的持續影響。同時， 貴公司進行戰略調整，主動關閉長期虧損網點，致整體銷售規模有所下降。 貴集團的毛利額約為人民幣2,372.0百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣2,781.1百萬元同比減少約14.7%，主要原因是商超零售行業競爭不斷加劇。 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的淨虧損約為人民幣307.9百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣714.2百萬元減少約56.9%，主要由於 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得正應佔聯營公司業績約人民幣6.2百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得負應佔聯營公司業績約人民幣361.4百萬元。主要為二零二四年， 貴集團不再確認應佔 貴公司一家聯營公司的虧損，乃因二零二三年於該聯營公司之權益已按照權益法對賬面值減計至人民幣零元。

貴集團的資產淨值由於二零二三年十二月三十一日的約人民幣448.3百萬元減少至於二零二四年十二月三十一日的約人民幣67.9百萬元，減幅約為84.9%，主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣309.7百萬元。

力高函件

二零二四年上半年與二零二五年上半年

貴集團營業額由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣109億元減少約12.0%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣96億元。根據二零二五年中期報告，有關減少主要由於(i)受不斷變化的消費者需求與行業競爭加劇等因素的持續影響；及(ii) 貴集團整體戰略規劃調整，如主動關閉若干虧損網點、出售部分附屬公司股權，致整體銷售規模有所下降。 貴集團毛利額亦由二零二四年上半年的約人民幣13億元減少約8.9%至二零二五年上半年的約人民幣11億元，與營業額減少的方向一致。 貴公司於截至二零二五年六月三十日止六個月扭虧為盈，錄得淨利潤約人民幣59.7百萬元，主要由於受到(i)上述 貴集團毛利額下降，然而 貴集團整體毛利率由二零二四年上半年的11.5%增加至二零二五年上半年的11.9%；(ii)分銷及銷售成本減少約人民幣276.5百萬元，與營業額減少的方向一致；及(iii)財務成本由二零二四年上半年的約人民幣106.7百萬元減少至二零二五年上半年的約人民幣88.9百萬元的組合效應所致。

貴公司於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日分別錄得資產淨值約人民幣67.9百萬元及人民幣478.1百萬元，主要由於票券負債及預收貨款由二零二四年十二月三十一日的約人民幣8,730.2百萬元減少約人民幣511.3百萬元至二零二五年六月三十日的人民幣8,218.9百萬元。

1.2. 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 貴公司的直接全資附屬公司。

1.3. 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 貴公司主要股東。

力高函件

1.4. 楊浦世紀聯華資料

楊浦世紀聯華為一家於中國註冊成立的公司，主要在上海市楊浦區和河南省經營大型綜合超市，共計擁有5家門店。

楊浦世紀聯華按照中國會計準則於二零二三財年、二零二四財年及截至二零二五年七月三十一日止七個月（「**二零二五年七個月**」）的綜合財務資料概要如下：

	二零二三財年 人民幣千元 (經審核)	二零二四財年 人民幣千元 (經審核)	二零二五年 七個月 人民幣千元 (經審核)
營業額	442,800.1	391,583.8	140,154.0
稅前盈利／(虧損)	10,748.8	4,223.7	(9,004.4)
本年度／本期盈利／ (虧損)	3,247.4	2,099.7	(11,923.2)
本年度／本期歸屬 於股東應佔盈利／ (虧損)	(906.9)	3,575.2	(9,767.5)
少數股東權益	4,154.3	(1,475.5)	(2,155.7)

楊浦世紀聯華的營業額自二零二三財年的約人民幣442.8百萬元下降約11.6%至二零二四財年的約人民幣391.6百萬元，主要由於二零二四年關閉部分持續虧損門店，導致楊浦世紀聯華的門店規模縮減。同時，楊浦世紀聯華於二零二四財年的淨利潤約為人民幣2.1百萬元，而於二零二三財年淨利潤約為人民幣3.2百萬元，主要由於營業額及所得稅費用減少的組合效應所致。於二零二五年七個月，楊浦世紀聯華的財務表現進一步下滑，其營業額及淨虧損分別約為人民幣140.2百萬元及人民幣11.9百萬元，主要由於市場競爭日益加劇所產生的持續影響。於二零二五年七月三十一日，楊浦世紀聯華淨資產約為人民幣66.4百萬元。

2. 訂立股權轉讓協議的理由及裨益

根據董事會函件，此次訂立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。誠如二零二四年年報所披露， 貴集團圍繞「十五分鐘生活圈」，深入建設小型化、社區鄰里中心賣場。於二零二四財年， 貴集團橫縱結合，全力保持網點規模。 貴集團新開257家門店，其中168家位於長三角地區，佔新開門店之65.4%。另一方面， 貴集團為順應市場環境變化、繼續謹慎梳理門店及提高整體實體網點的質量。因此，關閉門店461家。

目標附屬公司的營業額於二零二三財年及二零二四財年呈下降趨勢，截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度營業額約為人民幣240.3百萬元，乃由於有關地區的零售行業競爭加劇，其在 貴集團層面持續表現欠佳。誠如管理層所告知，楊浦世紀聯華五家門店中有四家位於河南省。河南省作為中國人口最稠密的省份之一，消費市場蓬勃發展但競爭異常激烈。該區域聚集眾多全國連鎖超市及本地超市，激烈的競爭已形成深度折扣與持續價格戰的惡性循環，持續侵蝕本已微薄的利潤空間。此外，目標附屬公司持續錄得虧損。儘管目標附屬公司於二零二四財年錄得歸屬於股東應佔淨利潤約人民幣3.6百萬元，但截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度、二零二三財年及二零二五年七個月分別錄得歸屬於股東應佔淨虧損約人民幣13.5百萬元、人民幣9.0百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣9.8百萬元。因此，出售事項符合 貴集團聚焦核心區域與核心業務及相對更為盈利門店的戰略。

力高函件

誠如二零二四年年報所披露， 貴集團於二零二四財年錄得歸屬於 貴公司股東應佔淨虧損約人民幣358.8百萬元，較二零二三財年約人民幣791.3百萬元減少約人民幣432.5百萬元，主要由於(i)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／營業額有所下降；及(ii)二零二四財年應佔聯營公司利潤約為人民幣6.2百萬元，而二零二三財年應佔聯營公司虧損約為人民幣361.4百萬元。為實現 貴公司的上述「小型化、社區化賣場」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。

3. 股權轉讓協議的主要條款

日期	二零二五年十一月十九日
交易方	(1) 世紀聯華發展(作為賣方)；及 (2) 上海動燃(作為買方)
擬處置資產和 登記程序	根據股權轉讓協議，世紀聯華發展有條件同意出售，而上海動燃有條件同意收購楊浦世紀聯華的全部股權。
	楊浦世紀聯華將根據適用法律法規向主管部門辦理有關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。於出售事項交割完成後，(i) 貴公司將不再擁有楊浦世紀聯華之任何權益；及(ii)楊浦世紀聯華將不再為 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。

力高函件

對價

出售事項的對價約為人民幣7,828.60萬元(主管國有資產監督管理部門已經備案確認)，該等對價由世紀聯華發展與上海動燃經公平磋商，並考慮(其中包括)：(a)根據評估師採用資產基礎法編製的評估報告(主管國有資產監督管理部門已經備案確認)，楊浦世紀聯華股東全部權益的評估價值於評估基準日約為人民幣7,828.60萬元；(b)楊浦世紀聯華近期的財務表現及業務前景；及(c)本通函「訂立股權轉讓協議的理由及裨益」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。

先決條件

股權轉讓協議及出售事項需滿足以下先決條件：

- (1) 已取得楊浦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出售事項作出批准的批復文件及內部決策文件等；
- (3) 世紀聯華發展及 貴公司已經履行出售事項的所有決策程序並獲批准(包括但不限於董事會批准、獨立股東批准及 貴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) 世紀聯華發展就出售事項已經作出楊浦世紀聯華的股東決定；
- (5) 上海動燃已就出售事項獲得股東決定；及
- (6) 出售事項涉及的各方內外部審批程序及法定步驟均已完成。

交割

世紀聯華發展及上海動燃同意，當上文「先決條件」一節所載先決條件的最後一項條件獲達成後，雙方開始按以下次序以及相應工作安排啟動股權轉讓協議交割，交割日為下列條件全部滿足之日後的第一個工作日：

- (1) 上海動燃已支付出售事項之對價；
- (2) 股權轉讓協議及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) 楊浦世紀聯華辦理完成出售事項的工商登記變更手續。

過渡期安排

根據股權轉讓協議，各方同意於過渡期內致使楊浦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。

有關股權轉讓協議之進一步詳情載於董事會函件。

4. 股權轉讓協議的主要條款的分析

誠如董事會函件所披露，相關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)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(主管國有資產監督管理部門已經備案確認)，目標附屬公司全部股權於評估基準日的評估價值釐定。

為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楊浦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，楊浦世紀聯華的股東全部權益的評估價值於評估基準日約為人民幣7,828.60萬元，等於股權轉讓協議項下的對價。

4.1. 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，吾等已就其有關評估價值的專長、獨立性及能力訪談參與編製評估報告的上海立信相關工作人員，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、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、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十年以上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管理層的討論進行，且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評估方法，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（其中包括所提供之資料的數量及質量、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，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。根據目標附屬公司所提供之中國會計準則下經審核財務報表顯示，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映資產的公允市場價值。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，並採用市場法對停車位進行評估。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二零二五年四月一日至二零二五年十一月十九日期間（即股權轉讓協議簽訂日期前（包括該日）約七個月）在聯交所出售／視為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

力高函件

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以下九份可比評估報告名單，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
686	北京能源國際控股有限公司	二零二五年十一月十三日	資產基礎法	• 長期股權投資：收益法
1198	皇朝家居控股有限公司	二零二五年十一月十一日	成本法	• 土地及建築利息：市場法
750	中國水發興業能源集團有限公司	二零二五年六月三十日	資產基礎法	• 固定資產—車輛、電子設備：重置成本及成新率
2233	中國西部水泥有限公司	二零二五年六月二十五日	資產基礎法	• 長期股權投資、樓宇、構築物、機器設備、汽車及電子設備：重置成本及餘值率 • 土地使用權及汽車：市場法
2376	魯商生活服務股份有限公司	二零二五年五月三十日	資產基礎法	• 機器設備：重置成本法 • 電子設備及車輛：結合重置成本法與市場法
1561	聯洋智能控股有限公司	二零二五年五月三十日	資產基礎法	• 並無採納單獨的評估
1771	新豐泰集團控股有限公司	二零二五年五月二十六日	資產基礎法	• 物業、廠房及設備：由於其將被拆除而被視為並無市場價值。 • 無形資產—土地使用權：市場法
8525	百應控股集團有限公司	二零二五年五月十三日	資產基礎法	• 固定資產：建築物、機器、汽車及辦公設備：重置成本法 • 無形資產—土地使用權：市場法
8219	恆偉集團控股有限公司	二零二五年四月二十三日	資產基礎法	• 物業、廠房及設備—物業：市場法

力高函件

如上表所示，吾等注意到大部分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。

4.3. 評估假設

就董事會函件「股權轉讓協議—評估假設」一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在可比評估報告中普遍存在，且評估價值未採用任何不尋常假設。吾等亦認為評估報告所採用之假設屬一般性質，且並不知悉任何重大事實足以令吾等對上海立信採用之假設產生疑問。

4.4. 估值詳情

下文載列楊浦世紀聯華綜合財務報表中於評估基準日的經審核賬面值及評估價值：

楊浦世紀聯華			
經審核賬面值 人民幣百萬元 (概約)	評估價值 人民幣百萬元 (概約)	增值／(減值) 人民幣百萬元 (概約)	
流動資產	141.0	141.0	-
非流動資產	135.8	26.0	(109.8)
—物業、廠房及設備	17.1	25.1	8.0
—使用權資產	92.1	-	(92.1)
—無形資產	0.9	0.9	-
—遞延稅項資產	25.7	-	(25.7)
流動負債	72.1	53.3	(18.8)
—租賃負債	18.9	0.1	(18.8)
—其他	53.2	53.2	-

力高函件

	楊浦世紀聯華		
經審核賬面值 人民幣百萬元 (概約)	評估價值 人民幣百萬元 (概約)	增值／(減值) 人民幣百萬元 (概約)	
非流動負債	138.4	0.6	(137.8)
—租賃負債	117.1	—	(117.1)
—遞延稅項負債	20.7	—	(20.7)
—其他	0.6	0.6	—
資產總計	276.8	167.0	(109.8)
負債總計	210.5	53.9	(156.6)
淨資產	66.3	113.1	46.8
股東應佔淨資產	40.1	78.3	38.2
少數股東權益	26.2	34.8	8.6

根據評估報告，目標附屬公司資產及負債之評估價值主要透過(i)重估物業、廠房及設備之公允價值；及(ii)對使用權資產、租賃負債、遞延稅項資產及遞延稅項負債之賬面值的終止確認進行調整。除上述者外，目標附屬公司之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（主要包括目標附屬公司之停車位及設備）的公允價值增值。

力高函件

吾等知悉評估師採用市場法評估楊浦世紀聯華所擁有停車位之評估價值。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停車位之公允價值評估相關停車位。評估師已為相關停車位物色三個可資比較停車位以進行估值評估。為進行盡職調查，吾等已取得並審閱評估師所物色的可資比較停車位，並注意到：(i)所選可資比較停車位的位置與相關停車位相近；(ii)可資比較停車位具有相關停車位的類似特點，尤其是停車位用途、交通狀況、設施及各可資比較停車位所在物業結構；及(iii)評估師已就多項因素（包括（其中包括）停車位數量差異及市場狀況等）作出必要調整。此外，吾等已對可資比較停車位進行獨立網上查冊，並與評估師就評估目標附屬公司相關停車位市值時之可資比較停車位調整因素進行面談，吾等認為，調整因素乃經評估師審慎考慮後應用，相比各相關可資比較停車位，與吾等對相關停車位背景資料的理解一致。因此，吾等同意評估師的意見，認為可資比較停車位的選擇標準屬公平合理，且所選可資比較停車位及所應用的調整因素對釐定相關停車位之公允價值而言屬恰當。

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。就重置成本法之評估公式而言，吾等從評估師了解到，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。

力高函件

(ii) 使用權資產、租賃負債、遞延稅項資產及遞延稅項負債

評估價值中，目標附屬公司的使用權資產、租賃負債、遞延稅項資產及遞延稅項負債經審核賬面值已被評估師忽略並評估為人民幣零元。根據《資產評估執業準則—企業價值》第12條及第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，對企業價值的貢獻亦須予以考慮。根據上述原則，吾等認為採用資產基礎法評估公司股東全部權益時，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、租賃負債、遞延稅項資產及遞延稅項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，並無發現重大租賃利益或租賃損失。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終止確認使用權資產、租賃負債、遞延稅項資產及遞延稅項負債屬合理。

吾等注意到，評估師已敦促評估報告使用者應考慮以下事項造成的評估結論的潛在影響：(i)河南世紀聯華超市有限公司（「**河南世紀聯華**」）與史健凱之間的租賃合同糾紛（「**糾紛1**」）；(ii)河南世紀聯華與河南若比鄰文化傳播有限公司之間的房屋租賃合同糾紛（「**糾紛2**」）；及(iii)河南世紀聯華擁有的車位劃分情況。

力高函件

(i) 紛糾1

吾等知悉，評估師已取得並審閱相關法院文件，以及截至評估基準日可得的楊浦世紀聯華二零二三財年、二零二四財年及二零二五年七個月的經審核報告，以確認有關糾紛1的估計負債的評估價值人民幣245,897元。吾等亦已取得並審閱與糾紛1相關的法院文件，包括河南省鄭州市中原區人民法院分別於二零二五年六月及二零二五年八月作出的兩份民事判決書。根據二零二五年八月作出的終審民事判決書，法院維持二零二五年六月的一審判決，裁定河南世紀聯華須支付合計人民幣245,897元。因此，吾等認為評估報告中就糾紛1估計負債的評估價值人民幣245,897元屬公平合理。董事認為且吾等同意，由於糾紛1於最後實際可行日期已解決，因此預期估計負債的評估價值不會出現重大變動。

(ii) 紛糾2

吾等知悉，評估師已取得並審閱相關法院文件，以及截至評估基準日可得的楊浦世紀聯華二零二三財年、二零二四財年及二零二五年七個月的經審核報告，以確認有關糾紛2的估計負債的評估價值人民幣343,232元，其中河南世紀聯華已於二零二四財年就糾紛2累計計提總額人民幣905,600元（包括已支付賠償款人民幣705,600元及保證金人民幣200,000元）。吾等亦已取得並審閱與糾紛2相關的法院文件，包括河南省鄭州市管城回族區人民法院分別於二零二五年五月及二零二五年十月作出的兩份民事判決書。根據二零二五年十月作出的終審民事判決書，法院將原審判決（二零二五年六月）裁定的賠償金額人民幣1,248,832元修訂為人民幣814,968元，並維持保證金人民幣200,000元歸河南若比鄰文化傳播有限公司所有的裁決。因此，經管理層告知，河南世紀聯華就糾紛2的實際責任金額為人民幣109,368元，相較評估基準日估計負債的評估價值人民幣343,232元存在超額撥備人民幣233,864元。經管理層告知，該超額撥備金額人民幣233,864元將於楊浦世紀聯華截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表中反映。評估師已確認該超額撥備不會影響評估報告於評估基準日的結論。董事認為且吾等同意，基於評估基準日可得資料，評估報告屬公平合理，而超額撥備人民幣233,864元佔楊浦世紀聯華評估價值人民幣7,828.60萬元的約0.5%，屬不重大且合理。董事認為且吾等同意，由於糾紛2於最後實際可行日期已解決，因此預期估計負債的評估價值不會出現重大變動。

力高函件

(iii) 車位劃分

吾等知悉，評估師已取得並審閱河南世紀聯華於二零零五年訂立的買賣合同（「**買賣合同**」）及相關110個車位的物業權證書，以核實截至評估基準日的車位數量。吾等亦已取得並審閱買賣合同，並注意到買賣合同已列示車位數量及車位平面圖。儘管河南世紀聯華曾自行調整實際使用中的車位數量，評估師認為且吾等同意，評估報告於評估基準日應以買賣合同所載的車位數量為準。董事認為且吾等同意，評估報告中車位的評估價值基於買賣合同所載的車位數量，屬公平合理。

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全部權益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評估基準）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五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)	市銷率 (附註4) (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	131.9	0.0127	0.0127
974	中國順客隆控股有限公司	透過超級市場、社區超市、生鮮公社及便利店從事日用消費品的零售及批發	342.7	0.5353	已排除
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	104.0	0.0129	0.0129
2625	江蘇宏信超市連鎖股份有限公司	通過超級市場及便利店從事日用消費品的零售及批發	1,330.5	0.9120	已排除
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	17,077.5	0.2203	已排除
最高				0.9120	0.0129
最低				0.0127	0.0127
平均數				0.3386	0.0128
中位數				0.2203	0.0128
楊浦世紀聯華				0.2034 (附註3)	0.2034 (附註3)

力高函件

附註：

- (1) 為便於說明，可資比較公司的市值乃根據於股權轉讓協議日期的各自收盤價及基於聯交所網站刊發的上市公司的當時最近期月報表公佈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；及(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截止日期的匯率計算所得。
- (3) 目標附屬公司之隱含市銷率乃基於股權轉讓協議項下之對價及目標附屬公司於二零二四財年之營業額計算所得。
- (4) 為便於說明，分析時已剔除市值超過1.5億港元的可資比較公司。

誠如上文所示，可資比較公司的市銷率介乎約0.0127倍至約0.9120倍，中位數約0.2203倍。楊浦世紀聯華的隱含市銷率約為0.2034倍，處於可資比較公司範圍內，並與可資比較公司的市銷率中位數相若，這顯示儘管可資比較公司的市銷率範圍較廣，但楊浦世紀聯華的市銷率仍接近可資比較公司市銷率的中間水平。為便於說明，吾等已剔除市值超過1.5億港元（與楊浦世紀聯華規模相若）的可資比較公司的市銷率。經計及股權轉讓協議的對價約人民幣7,828.60萬元（按股權轉讓協議日期中國人民銀行公佈的匯率1港元兌人民幣0.91023元計算，相當於約8,600萬港元），故最終僅識別出兩家可資比較公司，而楊浦世紀聯華的市銷率高於該兩家可資比較公司的市銷率，屬對 貴集團有利。

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

6. 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。出售事項產生的任何收益或虧損(即出售事項總代價約人民幣7,828.60萬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用作補充其營運資金。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為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。

力高函件

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

二零二五年十二月二日

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。

以下乃目標公司於二零二五年七月三十一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。

股權轉讓所涉及的上海世紀聯華超市楊浦有限公司

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及上海世紀聯華超市發展有限公司的委託，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下屬上海世紀聯華超市發展有限公司擬實施股權轉讓而涉及的上海世紀聯華超市楊浦有限公司（以下簡稱：「楊浦世紀聯華」）的股東全部權益在二零二五年七月三十一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： 上海世紀聯華超市楊浦有限公司

評估目的： 股權轉讓

**評估對象及
評估範圍：** 評估對象為楊浦世紀聯華的股東全部權益價值。評估範圍為楊浦世紀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： 二零二五年七月三十一日。

評估方法： 資產基礎法。

一、評估對象和評估範圍

評估對象為楊浦世紀聯華的股東全部權益價值。評估範圍為楊浦世紀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二零二五年七月三十一日。

四、評估依據

(一) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國公司法》(二零二三年十二月二十九日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂)；
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. 《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)；
5. 《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)；
6. 《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)；
7. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號)；
8. 《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)；
9. 《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)；
10. 《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)；
11. 《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)；
12. 《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)；
13. 《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)；

14. 《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)；
15. 《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)；
16. 財政部《企業會計準則》、《企業財務通則》、《企業會計制度》；
17. 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—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. 長期股權投資單位營業執照；
5. 長期股權投資單位章程、驗資報告；
6. 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. 上會會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告；

4. 公司提供的部分合同、協議等；
5. 評估人員現場勘察記錄；
6. 國家有關部門發佈的統計資料、技術標準和政策文件；
7. 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，歷史期二零二三年和二零二五年一至七月經營均為虧損狀態，企業認為未來經營能否盈利具有較大不確定性，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、評估程序實施過程的情況

(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。現場清查工作自二零二五年八月二十七日至二零二五年八月二十八日結束。

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

1. 流動資金

(1) 貨幣資金

貨幣資金賬面值為人民幣1,711,568.98元，均為銀行存款，賬面值為人民幣1,711,568.98元。

銀行存款

銀行存款賬面金額為人民幣1,711,568.98元，企業共有兩個銀行存款賬戶，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，必要時發函證詢證確認。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，必要時抽查日後發生的憑證或檢查基準日後對賬單，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。

人民幣賬戶按核實後的賬面值評估。

貨幣資金評估結果

金額單位：人民幣元

貨幣資金	賬面值	評估值
銀行存款	<u>1,711,568.98</u>	<u>1,711,568.98</u>
合計	<u>1,711,568.98</u>	<u>1,711,568.98</u>

(2) 應收款項

應收款項包括預付款項及其他應收款等。

應收賬款

應收賬款賬面餘額為人民幣173,110.71元，壞賬準備為人民幣3,462.21元，應收賬款賬面價值為人民幣169,648.50元，主要為企業因銷售商品應收的結算款。經清查，企業應收賬款戶數及賬齡分佈情況如下表所示：

金額單位：人民幣元

賬齡	戶數	金額	比例
一年以內	22	<u>173,110.71</u>	<u>100%</u>
合計		<u>173,110.71</u>	<u>100%</u>

- a) 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。
- b) 對可能形成壞賬的應收賬款，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。
- c) 應收賬款壞賬準備評估為人民幣零元。

預付款項

預付款項賬面金額為人民幣71,189,812.16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%。

- a. 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。
- b. 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。

其他應收款

其他應收款賬面餘額為人民幣73,050.12元，壞賬準備為人民幣3,666.00元，其他應收款賬面價值為人民幣69,384.12元，共有明細戶一筆，主要為員工借款備用金和保險理賠款。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。

其他應收款賬齡情況如下表所示：

賬齡	金額 (人民幣元)	佔總金額比
一年以內	70,800.12	3.08%
三年以上	2,250.00	96.92%
合計	73,050.12	100%

- a. 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。
- b. 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。
- c. 其他應收款壞賬準備評估為人民幣零元。

(3) 存貨

存貨全部為庫存商品。委估存貨賬面餘額為人民幣3,335,666.63元，存貨跌價準備為人民幣0.00元，存貨賬面淨額為人民幣3,335,666.63元。評估人員在企業有關人員的配合下對存貨進行了清查盤點，了解企業存貨內部控制制度，以存貨明細帳中數量與庫存實際數量進行抽查核對，並填制了存貨盤點表。評估核查了付款憑證、入庫單、出庫單、銷售定單和發貨單等必要的原始單據，以追溯待查存貨，並核對填報的評估申報表。

(4) 其他流動資產

其他流動資產賬面值為人民幣1,489,351.72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。

其他流動資產評估值為人民幣1,489,351.72元。

2. 長期股權投資

長期股權投資賬面金額為人民幣1,000,000.00元，被投資企業共兩戶，其中一家全資子公司，一家控股孫公司。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。具體情況如下：

金額單位：人民幣萬元

序號	企業名稱	子公司類型	註冊資本	實收資本	持股比例	主營業務	生產經營地
1	上海世紀聯華超市管理有限公司	全資子公司	100	100	100%	零售業	上海楊浦區
1-1	河南世紀聯華超市有限公司	控股孫公司	4,000	4,000	60%	零售業	河南鄭州

根據被投資企業的不同情況分別用不同評估方法：

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被企業有兩家，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。

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子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比公司信息，因此子公司的評估不適用市場法。

長期股權投資共有一家全資子公司和一家控股孫公司，經過分析，子公司和孫公司均處於虧損狀態，因此本次長期股權投資的子公司和孫公司不適用收益法。

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，被評估單位子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、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，因此本次長期股權投資子公司和孫公司評估採用資產基礎法。

長期股權投資評估明細如下：

金額單位：人民幣元

序號	企業名稱	持股比例	賬面值	評估價值	評估增值
1	上海世紀聯華超市 管理有限公司	100%	-17,913,490.29	-5,002,962.87	12,910,527.42
1-1	河南世紀聯華超市 有限公司	60%	65,578,993.92	87,096,539.61	21,517,545.69

列入單獨整體評估的被投資企業評估說明另見第三部分至第四部分說明。

長期股權投資評估價值為人民幣-5,002,962.87元。

3. 固定資產—設備類

設備類賬面原值為人民幣26,857,422.24元，賬面淨值為人民幣6,980,532.06元，為機器設備。

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：

(一) 設備概況

設備賬面原值為人民幣26,857,422.24元，淨值為人民幣6,980,532.06元，合計215項，主要冷庫、冷櫃、冷藏陳列櫃、冰箱、制冰機、顯示器、電腦、打印機、手持終端、電子秤、空調、風機、泵、電視機、監控設備、搬運車、和面機、揉面機、貨架、桌椅櫃、防火門、裝修費等。

經清查，設備正常使用。

(二) 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：

評估價值=重置全價×成新率

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。

重置全價=重置現價+運雜費+安裝調試費+資金成本+其他合理費用-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。

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

綜合成新率的確定

一般設備綜合成新率直接採用年限法確定

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

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。

(三) 舉例

示例1：資產名稱：高效水冷螺杆式冷水機組（機器設備評估明細表序81）

資產編號：2.06.05.613001.000001

賬面原值：人民幣1,024,000.00元

賬面淨值：人民幣51,200.00元

購置日期：二零一二年十月

啟用日期：二零一二年十月

型號規格：30XW1002

數量：兩台

(1) 重置全價的確定

經查詢阿里巴巴網，該型號螺杆式冷水機組的市場價為人民幣220,000元。

則：評估原值=人民幣 $220,000.00 \div (1+13\%) \times 2 =$ 人民幣389,400.00元（取整）

(2) 確定成新率

該設備的經濟使用壽命定為14年，實際已使用12.75年，考慮該冷水機組還可以正常使用，經現場勘察，其成新率為15%。

(3) 確定評估價值

評估價值=人民幣 $389,400.00 \times 15\% =$

=人民幣58,410.00元（取整）

示例2：資產名稱：臥式單級離心泵（機器設備評估明細表序86）

資產編號：2.06.08.613001.000001

賬面原值：人民幣38,607.00元

賬面淨值：人民幣1,930.35元

購置日期：二零一二年十月

啟用日期：二零一二年十月

型號規格：SLW150-400-45/4

數量：三台

(1) 重置全價的確定

經查詢阿里巴巴網，該型號離心泵的市場價為人民幣10,600元。

則：評估原值=人民幣 $10,600.00 \times (1+13\%) \times 3 =$ 人民幣28,100.00元(取整)

(2) 確定成新率

該設備的經濟使用壽命定為8年，實際已使用12.75年，考慮該離心泵還可以正常使用，經現場勘察，其成新率為15%。

(3) 確定評估價值

評估值=人民幣 $28,100.00 \times 15\% =$

=人民幣4,215.00元(取整)

(四) 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
機器設備	26,857,422.24	6,980,532.06	28,175,800.00	7,005,156.00
合計	<u>26,857,422.24</u>	<u>6,980,532.06</u>	<u>28,175,800.00</u>	<u>7,005,156.00</u>

設備評估增值原因分析如下：

委估設備賬面淨值為人民幣6,980,532.06元，評估價值為人民幣7,005,156.00元，評估增值為人民幣24,623.94元，增值率為0.35%，增值的主要原因：企業設備折舊年限短於一般經濟使用年限，折舊速度快，使得評估增值。

4. 使用權資產

使用權資產賬面值為人民幣9,345,865.86元，主要為位於中原城市廣場賣場的租金。

使用權資產系被評估單位在租賃期內使用辦公樓租賃資產的權利，評估人員查看了相關使用權資產的租賃合同、審計調整分錄等，核實了使用權資產的形成情況和權益內容，了解使用權資產初始成本構成、租賃期和尚存租賃期限等。在本次評估中，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（應收融資租賃款、長期應收款、使用權資產）、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，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。

使用權資產評估價值為人民幣零元。

5. 流動負債

(1) 應付帳款

應付帳款賬面值為人民幣169,477.80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169,477.80元。

(2) 預收款項

預收款項賬面值為人民幣4,795.12元，主要為預收貨款。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4,795.12元。

(3) 應付職工薪酬

應付職工薪酬賬面值為人民幣207,067.33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207,067.33元。

(4) 應交稅費

應交稅費賬面值為人民幣1,410.73元，系應交個人所得稅、城建稅、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1,410.73元。

(5) 其他應付款

其他應付款賬面值為人民幣1,218,913.16元，主要為保證金、預收款以及預提費用等。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1,218,913.16元。

(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4,074,425.50元，主要為物業管理費。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，本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

一年內到期的非流動負債評估價值為人民幣79,981.85元。

6. 非流動負債

租賃負債賬面值為人民幣30,574,699.23元，系一年以上租賃期內所需支付的中原城市廣場賣場租賃款。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。

租賃負債評估值為人民幣0.00元。

7. 資產基礎法評估結果

經資產基礎法評估，楊浦世紀聯華評估基準日股東全部權益價值評估價值為人民幣78,285,979.25元。

七、評估假設

(一) 基本假設

1. 持續經營假設

即假定楊浦世紀聯華的供銷模式、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估價。

(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

(一) 評估結論

總資產賬面值為人民幣9,529.18萬元，評估價值為人民幣7,996.76萬元，增值為人民幣-1,532.42萬元，增值率為-16.08%。

總負債賬面值為人民幣3,625.08萬元，評估價值為人民幣168.16萬元，增值為人民幣-3,456.92萬元，增值率為-95.36%。

淨資產(所有者權益)賬面值為人民幣5,904.10萬元，評估價值為人民幣7,828.60萬元，增值為人民幣1,924.50萬元，增值率為32.60%。

評估結果匯總如下：

評估結果匯總表(單體口徑)

評估基準日：二零二五年七月三十一日 金額單位：人民幣萬元

項目	賬面值	評估價值	增減額	增減率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流動資產	7,796.54	7,796.54	0.00	0.00
非流動資產	1,732.64	200.22	-1,532.42	-88.44
其中：長期股權投資	100.00	-500.30	-600.30	-600.30
固定資產	698.05	700.52	2.47	0.35
資產總計	9,529.18	7,996.76	-1,532.42	-16.08
流動負債	567.61	168.16	-399.45	-70.37
非流動負債	3,057.47	0.00	-3,057.47	-100.00
負債總計	3,625.08	168.16	-3,456.92	-95.36
所有者權益	5,904.10	7,828.60	1,924.50	32.60

註1： 上述賬面值為楊浦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。

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。

資產基礎法評估結果詳細情況見評估明細表。

評估增減值原因分析：

長期股權投資賬面值為人民幣100.00萬元，評估值為人民幣-500.30萬元，評估增值為人民幣-600.30萬元，評估增值率-600.30%。發生減值的主要原因是對長期股權投資單位長期經營虧損。

固定資產賬面值為人民幣698.05萬元，評估值為人民幣700.52萬元，評估增值為人民幣2.47萬元，評估增值率0.35%。發生增值的主要原因是固定資產設備的經濟使用年限長於會計折舊年限，導致評估增值。

評估結論根據以上評估工作得出：楊浦世紀聯華於本次評估基準日二零二五年七月三十一日的股東全部權益價值評估值為大寫人民幣柒仟捌佰貳拾捌萬陸仟元（人民幣7,828.60萬元）。

（二）關於評估結論的其他考慮因素

本次評估結論僅對股東全部權益價值發表意見。

鑑於市場資料的局限性，本次評估未考慮由於控股權和少數股權等因素產生的溢價或折價。

股東部分權益價值並不必然等於股東全部權益價值與股權比例的乘積。

（三）評估結論有效期

本評估結論的使用有效期為一年，即自評估基準日二零二五年七月三十一日至二零二六年七月三十日有效。

超過評估結論使用有效期不得使用本評估報告結論。

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(2025)第15322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(2025)第15322號。該審計報告的意見為：「我們審計了楊浦世紀聯華財務報表，包括二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年七月三十一日的資產負債表，二零二三年度、二零二四年度以及二零二五年一月至七月的利潤表、現金流量表、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，公允反映了二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年七月三十一日的財務狀況以及二零二三年度、二零二四年度、二零二五年一月至七月的經營成果和現金流量」。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) 關於本次評估增減值情況的補充說明

就楊浦世紀聯華按合併口徑評估增值(對比上文「評估結果匯總表(單體口徑)」所述)的主要來源，其中使用權資產及租賃負債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、 經審計的楊浦世紀聯華母公司報表淨資產賬面值為人民幣5,904.10萬元，評估價值為人民幣7,828.60萬元，評估增值人民幣1,924.50萬元。主要原因是使用權資產及租賃負債重新評估導致淨資產增值人民幣2,522.33萬元，長期股權投資按資產基礎法重新估計後減值人民幣600.30萬元，其餘為物業、廠房及設備按照市場法、重置成本法評估後的增減值。
- 2、 本次轉讓的標的為楊浦世紀聯華100%股權，經審計的楊浦世紀聯華合併報表口徑的歸屬於母公司淨資產賬面值為人民幣4,012.76萬元，上述評估價值與其相比，增值人民幣3,815.84萬元。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1,308.36萬元，評估價值為人民幣1,786.94萬元，評估增值人民幣478.58萬元。主要增值原因為河南世紀聯華超市有限公司的地下車位採用市場法評估後增值人民幣551.75萬元，設備經重置成本法評估後增值人民幣241.78萬元，上海世紀聯華超市楊浦有限公司的設備經重置成本法評估後增值人民幣2.46萬元。河南世紀聯華超市有限公司的車位具體評估情況如下：

委估的車位為鄭州市金水區經三路66號-1層E區1號和E區3號的地下車位，包括土地使用權、房屋及建築物，土地面積為委估對象分攤的土地面積，車位建築面積3,247.29平方米。車位由企業購買取得，根據企業提供的商品房買賣合同，車位共計110個。

1) 評估方法

評估對象為地下車位，市場上存在較多類似物業的交易案例，因此適宜採用市場法評估；正常經營情況下可獲得穩定的收益，是典型的收益型物業，所以本次評估採用收益法評估；評估對象為地下車位，具有較強的市場性，如果採用成本累加的方法進行評估，其結果可能與市場價值差異較大，故不宜採用成本法進行評估；評估對象法定用途為地下車位，不能改變用途且可正常使用，無更新改造的必要，又非在建工程，故不宜採用假設開發法。本次評估採用的評估方法確定為市場法、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	房屋坐落	車位數量 (個)	交易總價 (萬元)	交易單價 (萬元／個)	交易日期
1	東風路28號	1	7.00	7.00	二零二五年七月
2	花園北路59號	1	5.90	5.90	二零二五年九月
3	北三環路52號	1	6.50	6.50	二零二五年九月

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含稅交易單價分別為人民幣60,606元、人民幣51,082元及人民幣56,277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準單價(不含稅)為人民幣53,300元／個(取整)。市場法總價=人民幣 $53,300 \times 110 =$ 人民幣5,860,000元(萬元取整)

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586.00萬元和人民幣366.25萬元。收益法結果低於市場法結果，市場比較法從市場的角度出發，較多地反映了房地產市場的狀況和周邊環境等因素對房地產價格的影響，比較能真實地反映了房地產的市場價值，而收益法從市場收益的角度出發，通過市場租金的比較，綜合後得出估價對象的市場租金，並考慮相關稅費、成本、資金成本，通過收益折現的方式得出市場價值。由於收益法對未來預測，結果存在一定的不確定性，因此對於本次評估直接採用比較法結果，即地下車位不含稅市場價值為人民幣5,860,000元。契稅按照相關規定，按房地產市場價值的3%計算。契稅=人民幣 $5,860,000 \times 3\% =$ 人民幣175,800元。車位評估值=人民幣 $5,860,000 + 175,800 =$ 人民幣6,035,800元，折合單價約為人民幣54,870.91元／個。

- (2) 使用權資產及租賃負債重新評估導致淨資產增值人民幣3,337.95萬元。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。

十、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。

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。

十一、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。

十二、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二零二五年十一月四日。

建議修訂公司章程詳情載列如下，修訂以底線標示：

**聯華超市股份有限公司
《公司章程》修訂對比表**

序號	修訂前內容	修訂後內容
1	<p>第八條</p> <p>本章程對公司及其股東、董事、監事、經理和其他高級管理人員均有約束力；前述人士均可以依據本章程提出與公司事宜有關的權利主張。</p> <p>股東可以依據本章程起訴公司；公司可以依據本章程起訴股東；股東可以依據本章程起訴股東；股東可以依據本章程起訴公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員。</p> <p>前款所稱起訴，包括向法院提起訴訟或向仲裁機構申請仲裁。</p>	<p>第八條</p> <p>本章程對公司及其股東、董事、監事、經理和其他高級管理人員均有約束力；前述人士均可以依據本章程提出與公司事宜有關的權利主張。</p> <p>股東可以依據本章程起訴公司；公司可以依據本章程起訴股東；股東可以依據本章程起訴股東；股東可以依據本章程起訴公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員。</p> <p>前款所稱起訴，包括向法院提起訴訟或向仲裁機構申請仲裁。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
2	<p>第三十二條 公司不得為他人取得本公司或者其母公司的股份提供贈與、借款、擔保以及其他財務資助，相關法律法規及規範性檔允許提供資助的員工持股計劃除外。</p> <p>為公司利益，經股東會決議，或者董事會按照公司章程或者股東會的授權做出決議，公司可以為他人取得本公司或者其母公司的股份提供財務資助，但財務資助的累計總額不得超過已發行股本總額的百分之十。董事會作出決議應當經全體董事的三分之二以上(含三分之二)通過。</p> <p>違反前兩款規定，給公司造成損失的，負有責任的董事、監事、高級管理人員應當承擔賠償責任。</p>	<p>第三十二條 公司不得為他人取得本公司或者其母公司的股份提供贈與、借款、擔保以及其他財務資助，相關法律法規及規範性檔允許提供資助的員工持股計劃除外。</p> <p>為公司利益，經股東會決議，或者董事會按照公司章程或者股東會的授權做出決議，公司可以為他人取得本公司或者其母公司的股份提供財務資助，但財務資助的累計總額不得超過已發行股本總額的百分之十。董事會作出決議應當經全體董事的三分之二以上(含三分之二)通過。</p> <p>違反前兩款規定，給公司造成損失的，負有責任的董事、監事、高級管理人員應當承擔賠償責任。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
3	<p>第四十三條 公司股東享有下列權利：</p> <p>(一) 依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的利益分配；</p> <p>(二) 參加或者委派股東代理人參加股東會議，並行使發言權及投票權；</p> <p>(三) 對公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；</p> <p>(四) 依照法律、行政法規及本章程的規定轉讓股份；</p> <p>(五) 查閱、複製公司章程、股東名冊(股東名冊香港分冊必須可供股東查閱，但可允許公司按與《公司條例》(香港法例第622章)第632條等同的條款暫停辦理股東登記手續)、公司債券存根、股東會會議記錄、董事會決議、監事會決議、已公開披露的財務和會計報告及依照法律、行政法規規定其他應當供其查閱、複製的材料；</p>	<p>第四十三條 公司股東享有下列權利：</p> <p>(一) 依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的利益分配；</p> <p>(二) 參加或者委派股東代理人參加股東會議，並行使發言權及投票權；</p> <p>(三) 對公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；</p> <p>(四) 依照法律、行政法規及本章程的規定轉讓股份；</p> <p>(五) 查閱、複製公司章程、股東名冊(股東名冊香港分冊必須可供股東查閱，但可允許公司按與《公司條例》(香港法例第622章)第632條等同的條款暫停辦理股東登記手續)、公司債券存根、股東會會議記錄、董事會決議、監事會決議、已公開披露的財務和會計報告及依照法律、行政法規規定其他應當供其查閱、複製的材料；</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(六) 公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；</p> <p>(七) 法律、行政法規及本章程所賦予的其他權利。</p>	<p>(六) 公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；</p> <p>(七) 法律、行政法規及本章程所賦予的其他權利。</p>
4	<p>第四十五條 除法律、行政法規或公司股份上市的證券交易所的上市規則所要求的義務外，控股股東在行使其股東的權力時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或部分股東的利益的決定：</p> <p>(一) 免除董事、監事應當真誠地以公司最大利益為出發點行使的責任；</p> <p>(二) 批准董事、監事（為自己或者他人利益）以任何形式剝奪公司財產，包括（但不限於）任何對公司有利的機會；</p>	<p>第四十五條 除法律、行政法規或公司股份上市的證券交易所的上市規則所要求的義務外，控股股東在行使其股東的權力時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或部分股東的利益的決定：</p> <p>(一) 免除董事、監事應當真誠地以公司最大利益為出發點行使的責任；</p> <p>(二) 批准董事、監事（為自己或者他人利益）以任何形式剝奪公司財產，包括（但不限於）任何對公司有利的機會；</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	(三) 批准董事、監事(為自己或者他人利益)剝奪其他股東的個人權益，包括(但不限於)任何分配權、表決權，但不包括根據本章程提交股東會通過的公司改組。	(三) 批准董事、 監事 (為自己或者他人利益)剝奪其他股東的個人權益，包括(但不限於)任何分配權、表決權，但不包括根據本章程提交股東會通過的公司改組。
5	<p>第四十八條 股東會行使下列職權：</p> <p>(一) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事，決定有關董事的報酬事項；</p> <p>(二) 選舉和更換非由職工代表擔任的監事，決定有關監事的報酬事項；</p> <p>(三) 審議批准董事會的報告；</p> <p>(四) 審議批准監事會的報告；</p> <p>(五) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；</p>	<p>第四十八條 股東會行使下列職權：</p> <p>(一) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事，決定有關董事的報酬事項；</p> <p>(二) 選舉和更換非由職工代表擔任的監事，決定有關監事的報酬事項；</p> <p>(三) 審議批准董事會的報告；</p> <p>(四) 審議批准監事會的報告；</p> <p>(五) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(六) 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；</p> <p>(七) 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；</p> <p>(八) 對公司發行債券作出決議，並授權董事會在一定範圍內行使此項所述權力；</p> <p>(九) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出普通決議；</p> <p>(十) 修改公司章程；</p> <p>(十一)審議代表公司有表決權的股份百分之一以上的股東的提案；</p> <p>(十二)法律、行政法規及公司章程規定應當由股東會作出決議的其他事項。</p>	<p><u>(六四)</u>對公司增加或者減少註冊資本作出決議；</p> <p><u>(七五)</u>對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；</p> <p><u>(八六)</u>對公司發行債券作出決議，並授權董事會在一定範圍內行使此項所述權力；</p> <p><u>(九七)</u>對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出普通決議；</p> <p><u>(十八)</u>修改公司章程；</p> <p><u>(十九)</u>審議代表公司有表決權的股份百分之一以上的股東的提案；</p> <p><u>(十二)</u>法律、行政法規及公司章程規定應當由股東會作出決議的其他事項。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>股東會可以授權董事會在三年內決定發行不超過已發行股份百分之五十的股份，但以非貨幣財產作價出資的仍應當經股東會決議。董事會根據本款規定決定發行股份導致公司註冊資本、已發行股份數發生變化的，對本章程該項記載事項的修改不需由股東會表決。董事會經股東會授權根據本款規定決定發行新股的，董事會決議應當經全體董事三分之二以上（含三分之二）通過。</p>	<p>股東會可以授權董事會在三年內決定發行不超過已發行股份百分之五十的股份，但以非貨幣財產作價出資的仍應當經股東會決議。董事會根據本款規定決定發行股份導致公司註冊資本、已發行股份數發生變化的，對本章程該項記載事項的修改不需由股東會表決。董事會經股東會授權根據本款規定決定發行新股的，董事會決議應當經全體董事三分之二以上（含三分之二）通過。</p>
6	<p>第四十九條 非經股東會事前批准，公司不得與董事、監事、經理和其他高級管理人員以外的人訂立將公司全部或者重要業務的管理交予該人負責的合同。</p>	<p>第四十九條 非經股東會事前批准，公司不得與董事、監事、經理和其他高級管理人員以外的人訂立將公司全部或者重要業務的管理交予該人負責的合同。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
7	<p>第五十條</p> <p>股東會會議分為年度股東會會議和臨時股東會會議。股東會會議由董事會召集。年度股東會會議每年召開一次，並應於每一會計年度完結之後的六個月之內舉行。</p> <p>有下列情形之一的，董事會應當在兩個月內召開臨時股東會會議：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 董事人數不足《公司法》規定的人數或者少於本章程要求的數額的三分之二時； (二) 公司未彌補虧損達實收股本總額三分之一時； (三) 單獨或合計持有公司股份百分之十以上的股東請求時； (四) 董事會認為必要或監事會提出召開時； (五) 法律、行政法規、部門規章或本章程規定的其他情形。 	<p>第五十條</p> <p>股東會會議分為年度股東會會議和臨時股東會會議。股東會會議由董事會召集。年度股東會會議每年召開一次，並應於每一會計年度完結之後的六個月之內舉行。</p> <p>有下列情形之一的，董事會應當在兩個月內召開臨時股東會會議：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 董事人數不足《公司法》規定的人數或者少於本章程要求的數額的三分之二時； (二) 公司未彌補虧損達實收股本總額三分之一時； (三) 單獨或合計持有公司股份百分之十以上的股東請求時； (四) 董事會認為必要或監事會提出召開時； (五) <u>審核委員會提議召開時</u>； (六) 法律、行政法規、部門規章或本章程規定的其他情形。

序號	修訂前內容	修訂後內容
8	<p>第五十一條</p> <p>公司召開年度股東會會議，應當於會議召開二十日前發出書面通知，召開臨時股東會會議，應當於會議召開十五日前發出書面通知，將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊股東。</p>	<p>第五十一條</p> <p>公司召開年度股東會會議，應當於會議召開二十日前發出書面通知，召開臨時股東會會議，應當於會議召開十五日前發出書面通知，將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊股東。</p> <p><u>股東會會議除以現場會議形式召開外，還可以同時以電子通信或網絡方式召開。公司可以採用視頻會議、電話會議等其他方式為股東參加股東會會議提供便利。股東通過上述方式參加股東會會議的，視為出席。</u></p> <p><u>公司股東會會議採用網絡或其他方式的，應當在股東會會議通知中明確載明網絡或其他方式的表決時間以及表決程序。</u></p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
9	<p>第五十四條 股東會會議的通知應當符合下列要求：</p> <p>(一) 以書面形式作出；</p> <p>(二) 指定會議的地點、日期和時間；</p> <p>(三) 說明會議將討論的事項；</p> <p>(四) 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括(但不限於)在公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供建議中的交易的具體條件和合同(如果有的話)，並對其起因和後果作出認真的解釋；</p> <p>(五) 如任何董事、監事、經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、監事、經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他股東的影響，則應當說明其區別；</p>	<p>第五十四條 股東會會議的通知應當符合下列要求：</p> <p>(一) 以書面形式作出；</p> <p>(二) 指定會議的地點、日期和時間；</p> <p>(三) 說明會議將討論的事項；</p> <p>(四) 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括(但不限於)在公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供建議中的交易的具體條件和合同(如果有的話)，並對其起因和後果作出認真的解釋；</p> <p>(五) 如任何董事、監事、經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、監事、經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他股東的影響，則應當說明其區別；</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(六) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；</p> <p>(七) 以明顯的文字說明，有權出席和表決的股東有權委任一位或者一位以上的股東代理人代為出席和表決，而該股東代理人不必為公司股東；</p> <p>(八) 載明擬出席股東會會議書面回復和會議投票代理委託書的送達時間和地點。</p>	<p>(六) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；</p> <p>(七) 以明顯的文字說明，有權出席和表決的股東有權委任一位或者一位以上的股東代理人代為出席和表決，而該股東代理人不必為公司股東；</p> <p>(八) 載明擬出席股東會會議書面回復和會議投票代理委託書的送達時間和地點。</p>
10	<p>第六十八條 下列事項須由股東會以普通決議通過：</p> <p>(一) 董事會和監事會的工作報告；</p> <p>(二) 董事會擬訂的利潤分配方案和虧損彌補方案；</p> <p>(三) 董事會和監事會成員的罷免及其報酬和支付方法；</p>	<p>第六十八條 下列事項須由股東會以普通決議通過：</p> <p>(一) 董事會和監事會的工作報告；</p> <p>(二) 董事會擬訂的利潤分配方案和虧損彌補方案；</p> <p>(三) 董事會和監事會成員的罷免及其報酬和支付方法；</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(四) 公司年度報告；</p> <p>(五) 除法律、行政法規規定或者本章程規定應當以特別決議通過以外的其他事項。</p> <p>上述第(三)項中所述報酬，包括(但不限於)有關董事或監事在失去其董事或監事職位或在其退休時，應該取得的補償。</p> <p>就每位董事及／或監事的選舉事宜，每位董事、監事候選人應當以單項議案提出。</p>	<p>(四) 公司年度報告；</p> <p>(五) 除法律、行政法規規定或者本章程規定應當以特別決議通過以外的其他事項。</p> <p>上述第(三)項中所述報酬，包括(但不限於)有關董事或監事在失去其董事或監事職位或在其退休時，應該取得的補償。</p> <p>就每位董事及／或監事的選舉事宜，每位董事、監事候選人應當以單項議案提出。</p>
11	<p>第七十條 股東要求召集臨時股東會會議，應當按照下列程序辦理：</p> <p>(一) 單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東，有權向董事會請求召開臨時股東會會議，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和本章程的規定，在收到請求後十日內提出同意或不同意召開臨時股東會會議的書面反饋意見。</p>	<p>第七十條 股東要求召集臨時股東會會議，應當按照下列程序辦理：</p> <p>(一) 單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東，有權向董事會請求召開臨時股東會會議，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和本章程的規定，在收到請求後十日內提出同意或不同意召開臨時股東會會議的書面反饋意見。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>董事會同意召開臨時股東會會議的，應當在作出董事會決議後的五日內發出召開股東會會議的通知，通知中對原請求的變更，應當征得相關股東的同意。</p> <p>(二) 董事會不同意召開臨時股東會會議，或者在收到請求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東會會議，並應當以書面形式向監事會提出請求。</p> <p>監事會同意召開臨時股東會會議的，應在收到請求五日內發出召開股東會會議的通知，通知中對原請求的變更，應當征得相關股東的同意。</p>	<p>董事會同意召開臨時股東會會議的，應當在作出董事會決議後的五日內發出召開股東會會議的通知，通知中對原請求的變更，應當征得相關股東的同意。</p> <p>(二) 董事會不同意召開臨時股東會會議，或者在收到請求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東有權向<u>監事審核委員會</u>提議召開臨時股東會會議，並應當以書面形式向<u>監事審核委員會</u>提出請求。</p> <p><u>監事審核委員會</u>同意召開臨時股東會會議的，應在收到請求五日內發出召開股東會會議的通知，通知中對原請求的變更，應當征得相關股東的同意。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	(三) 監事會未在規定期限內發出股東會會議通知的，視為監事會不召集和主持股東會會議，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。	(三) <u>監事審核委員會</u> 未在規定期限內發出股東會會議通知的，視為 <u>監事審核委員會</u> 不召集和主持股東會會議，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。
12	第七十六條 公司設董事會，董事會由11名董事組成，其中獨立非執行董事不少於董事會人數的三分之一，且不少於3名，其餘為執行董事或非執行董事。董事會設董事長一人，副董事長一人。	第七十六條 公司設董事會，董事會由11名董事組成，其中獨立非執行董事不少於董事會人數的三分之一，且不少於3名，其餘為執行董事或非執行董事。董事會設董事長一人，副董事長一人， <u>職工代表董事一人</u> 。

序號	修訂前內容	修訂後內容
13	<p>第七十七條 董事由股東會選舉產生或更換，每屆任期三年。董事任期自獲選之日起計算。董事任期屆滿，可以連選連任。公司股票上市地的上市規則或法律法規有特別規定的，從其規定。</p> <p>有關提名董事候選人的意圖以及候選人表明願意接受提名的書面通知，不能早於股東會通知發出後一天及不能遲於股東會召開前七天發給公司。</p> <p>執行董事與公司應當簽定服務合同，任何一方違反該合同均應承擔相應的違約責任，董事服務合同有效期為三年，得依法順延。非執行董事及獨立非執行董事與公司應當簽定委任確認書。</p> <p>董事無須持有公司股份。</p>	<p>第七十七條 董事由股東會選舉產生或更換，每屆任期三年。董事任期自獲選之日起計算。董事任期屆滿，可以連選連任。公司股票上市地的上市規則或法律法規有特別規定的，從其規定。</p> <p>有關提名董事候選人的意圖以及候選人表明願意接受提名的書面通知，不能早於股東會通知發出後一天及不能遲於股東會召開前七天發給公司。</p> <p>執行董事與公司應當簽定服務合同，任何一方違反該合同均應承擔相應的違約責任，董事服務合同有效期為三年，得依法順延。非執行董事及獨立非執行董事與公司應當簽定委任確認書。</p> <p>董事無須持有公司股份。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>董事長、副董事長由全體董事的過半數選舉和罷免，董事長、副董事長任期三年，可以連選連任。</p> <p>股東會在遵守有關法律、行政法規規定的前提下，可以以普通決議的方式罷免任何任期未屆滿的董事，包括任何兼任公司經理或其他管理職位的董事，但依據任何合同可提出的索償要求不受此影響。</p> <p>董事可兼任經理或其他高級管理職位(監事職位除外)。</p> <p>董事會有權委任任何人士填補董事會臨時空缺或增任為董事，其任期至下一個年度股東會時屆滿，該等人士有資格重選連任。</p>	<p>董事長、副董事長由全體董事的過半數選舉和罷免，董事長、副董事長任期三年，可以連選連任。</p> <p>股東會在遵守有關法律、行政法規規定的前提下，可以以普通決議的方式罷免任何任期未屆滿的董事，包括任何兼任公司經理或其他管理職位的董事，但依據任何合同可提出的索償要求不受此影響。</p> <p>董事可兼任經理或其他高級管理職位(<u>監事職位除外</u>)，<u>董事會中的職工代表由公司職工通過職工代表大會、職工大會或其他形式民主選舉產生，無需提交股東會審議</u>。</p> <p>董事會有權委任任何人士填補董事會臨時空缺或增任為董事，其任期至下一個年度股東會時屆滿，該等人士有資格重選連任。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
14	<p>第七十八條 董事會對股東會負責，行使下列職權：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 負責召集股東會會議，並向股東會報告工作； (二) 執行股東會的決議； (三) 決定公司的經營方針、經營計劃和投資計劃、投資方案； (四) 決定公司的年度財務預算方案、決算方案； (五) 制定公司的利潤分配方案和彌補虧損方案； (六) 制定公司增加或者減少註冊資本的方案以及發行公司債券的方案； (七) 擬定公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案； (八) 決定公司內部管理機構的設置； 	<p>第七十八條 董事會對股東會負責，行使下列職權：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 負責召集股東會會議，並向股東會報告工作； (二) 執行股東會的決議； (三) 決定公司的經營方針、經營計劃和投資計劃、投資方案； (四) 決定公司的年度財務預算方案、決算方案； (五) 制定公司的利潤分配方案和彌補虧損方案； (六) 制定公司增加或者減少註冊資本的方案以及發行公司債券的方案； (七) 擬定公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案； (八) 決定公司內部管理機構的設置；

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(九) 聘任或者解聘公司經理，根據經理的提名，聘任或者解聘公司副經理、財務負責人等高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；</p> <p>(十) 制定公司的基本管理制度；</p> <p>(十一)制訂公司章程修改方案；</p> <p>(十二)擬定公司的重大收購或出售方案；</p> <p>(十三)決定並全權處理公司派發中期股息事宜(惟派發的中期股息總額不得超過公司當年上半年淨利潤的30%，如超出此幅度，仍須提交股東會決議)；</p>	<p>(九) 聘任或者解聘公司經理，根據經理的提名，聘任或者解聘公司副經理、財務負責人等高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；</p> <p>(十) 制定公司的基本管理制度；</p> <p>(十一)制訂公司章程修改方案；</p> <p>(十二)擬定公司的重大收購或出售方案；</p> <p><u>(十三)管理公司信息披露事項；</u></p> <p><u>(十四)向股東會提請聘請或者更換為公司審計的會計師事務所；</u></p> <p><u>(十五)聽取公司經理的工作匯報並檢查經理的工作；</u></p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(十四)在遵照有關法律、法規、規則及本章程的要求下，行使公司的籌集資金和借款權力以及決定公司資產的抵押、質押、出租、分包或轉讓，並授權經理在一定範圍內行使此項所述權力；及</p> <p>(十五)股東會及本章程授予的其他職權。</p> <p>董事會作出前款決議事項，除第(六)、(七)、(十一)及(十二)項必須由三分之二以上(含三分之二)的董事表決同意或者本章程另有規定外，其餘可以由全體董事的過半數表決同意。</p>	<p><u>(十三)</u>決定並全權處理公司派發中期股息事宜(惟派發的中期股息總額不得超過公司當年上半年淨利潤的30%，如超出此幅度，仍須提交股東會決議)；</p> <p><u>(十四)</u>在遵照有關法律、法規、規則及本章程的要求下，行使公司的籌集資金和借款權力以及決定公司資產的抵押、質押、出租、分包或轉讓，並授權經理在一定範圍內行使此項所述權力；及</p> <p><u>(十五)</u>股東會及本章程授予的其他職權。</p> <p>董事會作出前款決議事項，除第(六)、(七)、(十一)及(十二)項必須由三分之二以上(含三分之二)的董事表決同意或者本章程另有規定外，其餘可以由全體董事的過半數表決同意。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>董事會對下列事項作出決議前應當經審計委員會全體成員過半數通過：</p> <p>(一) 聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所；</p> <p>(二) 聘任、解聘財務負責人；</p> <p>(三) 披露財務會計報告；</p> <p>(四) 法律、行政法規規定的其他事項。</p> <p>董事會行使本章程未規定須由股東會行使的任何權力。董事會須遵守本章程規定及股東會不時制定的規定，但公司股東會所制定的規定不會使董事會在該規定以前所作出原屬有效的行為變為無效。</p>	<p>董事會對下列事項作出決議前應當經審計<u>核</u>委員會全體成員過半數通過：</p> <p>(一) <u>披露財務會計報告及定期報告中的財務信息、內部控制評價報告；</u></p> <p>(二) 聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所；</p> <p>(三) 聘任、解聘財務負責人；</p> <p>(四) <u>披露財務會計報告因會計準則變更以外的原因作出會計政策、會計估計變更或者重大會計差錯更正；</u></p> <p>(五) 法律、行政法規規定的其他事項。</p> <p>董事會行使本章程未規定須由股東會行使的任何權力。董事會須遵守本章程規定及股東會不時制定的規定，但公司股東會所制定的規定不會使董事會在該規定以前所作出原屬有效的行為變為無效。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
15	<p>第八十一條</p> <p>董事會每年度至少召開兩次會議，由董事長召集，於會議召開十日以前通知全體董事。有緊急事項時，經代表十分之一以上表決權的股東、三分之一以上(含三分之一)董事或者監事會聯名，或經理提議，可以召開臨時董事會會議。</p>	<p>第八十一條</p> <p>董事會每年度至少召開兩次會議，由董事長召集，於會議召開十日以前通知全體董事。有緊急事項時，經代表十分之一以上表決權的股東、三分之一以上(含三分之一)董事或者<u>監事審核委員會</u>聯名，或經理提議，可以召開臨時董事會會議。</p>
16	<p>第八十二條</p> <p>董事會開會時間和地址如已由董事會事先規定，其召開無須給予通知。如果董事會未事先規定董事會會議舉行的時間和地點，董事長應責成公司秘書在該會議舉行的不少於十天、不多於三十天前，將董事會會議舉行的時間和地點用電傳、電報、傳真、特快專遞、掛號郵寄或經專人送遞通知全體董事、經理和監事會主席。</p>	<p>第八十二條</p> <p>董事會開會時間和地址如已由董事會事先規定，其召開無須給予通知。如果董事會未事先規定董事會會議舉行的時間和地點，董事長應責成公司秘書在該會議舉行的不少於十天、不多於三十天前，將董事會會議舉行的時間和地點用電傳、電報、傳真、特快專遞、掛號郵寄或經專人送遞通知全體董事、經理<u>和監事會主席</u>。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>遇有緊急事項需召開臨時董事會會議時，董事長應責成公司秘書在臨時董事會會議舉行的不少於二天、不多於十天前，將臨時董事會舉行的時間、地點和方式，用電傳、電報、傳真或經專人通知全體董事、經理和監事會主席。</p> <p>會議通知應採用中文，及在必要時可附上有關通知的英文翻譯，並應包括會議議程和議題。</p> <p>在向董事發出會議通知時，應同時提供會議所議事項的充足資料，董事並可要求提供補充資料。當四分之一以上董事或2名以上外部董事認為資料不充分或論證不明確時，可聯名提出緩開董事會或緩議董事會擬所議的部分事項，董事會應予採納。</p> <p>董事如已出席會議，並且未在到會前或到會時提出未收到會議通知的異議，應視作已向其發出會議通知。</p>	<p>遇有緊急事項需召開臨時董事會會議時，董事長應責成公司秘書在臨時董事會會議舉行的不少於二天、不多於十天前，將臨時董事會舉行的時間、地點和方式，用電傳、電報、傳真或經專人通知全體董事、經理和監事會主席。</p> <p>會議通知應採用中文，及在必要時可附上有關通知的英文翻譯，並應包括會議議程和議題。</p> <p>在向董事發出會議通知時，應同時提供會議所議事項的充足資料，董事並可要求提供補充資料。當四分之一以上董事或2名以上外部董事認為資料不充分或論證不明確時，可聯名提出緩開董事會或緩議董事會擬所議的部分事項，董事會應予採納。</p> <p>董事如已出席會議，並且未在到會前或到會時提出未收到會議通知的異議，應視作已向其發出會議通知。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
17	<p>第八十八條 由所有董事分別簽字同意的書面決議，應被視為與一次合法召開的董事會會議通過的決議同樣有效。該等書面決議可由一式多份之檔組成，而每份經由一位或以上的董事簽署。一項由董事簽署或載有董事名字及以電傳、郵遞、傳真或專人送遞發出予公司的決議就本款而言應被視為一份由其簽署的檔。</p> <p>董事會設立審核委員會、戰略委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會以及環境、社會及管治(ESG)委員會等專門委員會，相關委員會對董事會負責，依本章程及董事會授權履行職責。審核委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會中獨立董事應佔多數。董事會負責制定相關工作規程，規範其運作。</p>	<p>第八十八條 由所有董事分別簽字同意的書面決議，應被視為與一次合法召開的董事會會議通過的決議同樣有效。該等書面決議可由一式多份之檔組成，而每份經由一位或以上的董事簽署。一項由董事簽署或載有董事名字及以電傳、郵遞、傳真或專人送遞發出予公司的決議就本款而言應被視為一份由其簽署的檔。</p> <p>董事會設立審核委員會、戰略委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會以及環境、社會及管治(ESG)委員會等專門委員會，相關委員會對董事會負責，依本章程及董事會授權履行職責。審核委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會中獨立董事應佔多數。董事會負責制定相關工作規程，規範其運作。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
		<u>公司不設監事會或者監事，由審核委員會行使《公司法》及其他有關法律、行政法規所規定的監事會的職權。審核委員會行使監事會相關職權時，向股東會負責，報告有關情況。</u>
18	第十三章 監事會	整章刪除
19	第九十七條 公司設監事會。 監事會負責對董事會、董事、經理及公司其他高級管理人員的監督，防止其濫用職權，侵犯股東、公司及公司員工的權益。	整條刪除
20	第九十八條 監事會由3名監事組成，其中一人出任監事會主席。監事任期三年，可以連選連任。 監事會主席的任免，應當經過半數的監事會成員表決通過。	整條刪除

序號	修訂前內容	修訂後內容
21	第九十九條 監事會成員由2名股東代表和1名公司職工代表組成。股東代表由股東會選舉和罷免，職工代表由公司職工民主選舉和罷免。	整條刪除
22	第一百條 公司董事、經理及其他高級管理人員(包括但不限於公司財務負責人)不得兼任監事。	整條刪除
23	第一百零一條 監事會每年至少召開兩次會議，每六個月至少召開一次會議，由監事會主席負責召集。監事可以提議召開臨時監事會會議。	整條刪除
24	第一百零二條 監事會向股東會負責，並依法行使下列職權： (一) 檢查公司的財務；	整條刪除

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(二) 對公司董事、經理和其他高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者公司章程的行為進行監督；</p> <p>(三) 當公司董事、經理和其他高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求前述人員予以糾正；</p> <p>(四) 核對董事會擬提交股東會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助複審；</p> <p>(五) 提議召開臨時股東會；</p> <p>(六) 代表公司與董事交涉或者對董事起訴；</p> <p>(七) 公司章程規定的其他職權。監事列席董事會會議。</p>	

序號	修訂前內容	修訂後內容
25	<p>第一百零三條 監事會議必須由三分之二以上(含三分之二)監事會成員出席方可舉行。</p> <p>監事會的決議，應當由過半數監事會成員表決通過。</p> <p>監事會決議的表決，應當一人一票。</p>	整條刪除
26	<p>第一百零四條 監事會行使職權時聘請律師、註冊會計師、執業審計師等專業人員所發生的合理費用，應當由公司承擔。</p>	整條刪除
27	<p>第一百零五條 監事出席監事會議發生的合理費用應由公司支付，這些費用包括監事所在地至會議地點(如異於監事所在地)的交通費、會議的食宿費、會議場所租金和當地交通費等費用。</p>	整條刪除

序號	修訂前內容	修訂後內容
28	第一百零六條 監事應當依照法律、行政法規及公司章程的規定，忠實履行監督職責。	整條刪除
29	第十四章 公司董事、監事、經理和其他高級管理人員的資格和義務	第十四 <u>三</u> 章 公司董事、 <u>監事</u> 、經理和其他高級管理人員的資格和義務
30	第一百零七條 有下列情況之一的，不得擔任公司的董事、監事、經理或者其他高級管理人員： (一) 無民事行為能力或者限制民事行為能力； (二) 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年，被宣告緩刑的，自緩刑考驗期滿之日起未逾二年；	<u>第一百零九</u> <u>十七</u> 條 有下列情況之一的，不得擔任公司的董事、 <u>監事</u> 、經理或者其他高級管理人員： (一) 無民事行為能力或者限制民事行為能力； (二) 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年，被宣告緩刑的，自緩刑考驗期滿之日起未逾二年；

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(三) 擔任因經營管理不善破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，並對該公司、企業的破產負有個人責任的、自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；</p> <p>(四) 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照、責令關閉之日起未逾三年；</p> <p>(五) 個人所負數額較大的債務到期未清償被人民法院列為失信被執行人；</p> <p>(六) 因觸犯刑法被司法機關立案調查，尚未結案；</p> <p>(七) 法律、行政法規規定不能擔任企業領導；</p>	<p>(三) 擔任因經營管理不善破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，並對該公司、企業的破產負有個人責任的、自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；</p> <p>(四) 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照、責令關閉之日起未逾三年；</p> <p>(五) 個人所負數額較大的債務到期未清償被人民法院列為失信被執行人；</p> <p>(六) 因觸犯刑法被司法機關立案調查，尚未結案；</p> <p>(七) 法律、行政法規規定不能擔任企業領導；</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(八) 非自然人；</p> <p>(九) 被有關主管機構裁定違反有關證券法規的規定，且涉及有欺詐或者不誠實的行為，自該裁定之日起未逾五年；及</p> <p>(十) 除非法律、行政法規容許，任何國家公務員。</p> <p>公司違反前款規定選舉、委派董事、監事或者聘任高級管理人員的，該選舉、委派或者聘任無效。</p> <p>董事、監事、高級管理人員在任職期間出現本條第一款所列情形的，公司應當解除其職務。</p>	<p>(八) 非自然人；</p> <p>(九) 被有關主管機構裁定違反有關證券法規的規定，且涉及有欺詐或者不誠實的行為，自該裁定之日起未逾五年；及</p> <p>(十) 除非法律、行政法規容許，任何國家公務員。</p> <p>公司違反前款規定選舉、委派董事、監事或者聘任高級管理人員的，該選舉、委派或者聘任無效。</p> <p>董事、監事、高級管理人員在任職期間出現本條第一款所列情形的，公司應當解除其職務。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
31	<p>第一百零九條 除法律、行政法規或者公司股票上市的證券交易所的上市規則要求的義務外，公司董事、監事、經理和其他高級管理人員在行使公司賦予他們的職權時，還應當對每一個股東負有下列義務：</p> <p>(一) 不得使公司超越其營業執照規定的營業範圍；</p> <p>(二) 應當真誠地以公司最大利益為出發點行事；</p> <p>(三) 不得以任何形式剝奪公司財產，包括(但不限於)對公司有利的機會；</p> <p>(四) 不得剝奪股東的個人權益，包括(但不限於)分配權、表決權，但不包括根據公司章程提交股東會通過的公司改組。</p>	<p>第一百零九十九條 除法律、行政法規或者公司股票上市的證券交易所的上市規則要求的義務外，公司董事、監事、經理和其他高級管理人員在行使公司賦予他們的職權時，還應當對每一個股東負有下列義務：</p> <p>(一) 不得使公司超越其營業執照規定的營業範圍；</p> <p>(二) 應當真誠地以公司最大利益為出發點行事；</p> <p>(三) 不得以任何形式剝奪公司財產，包括(但不限於)對公司有利的機會；</p> <p>(四) 不得剝奪股東的個人權益，包括(但不限於)分配權、表決權，但不包括根據公司章程提交股東會通過的公司改組。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
32	<p>第一百一十條</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員對公司負有勤勉義務，都有責任在行使其權利或者履行其義務時，應當為公司的最大利益盡到以一個謹慎的人及管理者在相似情形下所應表現的謹慎、勤勉和技能為其所應為的行為及合理注意。</p> <p>公司的控股股東、實際控制人不擔任公司董事但實際執行公司事務的，適用前兩款規定。</p>	<p>第一百<u>一十一</u>條</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員對公司負有勤勉義務，都有責任在行使其權利或者履行其義務時，應當為公司的最大利益盡到以一個謹慎的人及管理者在相似情形下所應表現的謹慎、勤勉和技能為其所應為的行為及合理注意。</p> <p>公司的控股股東、實際控制人不擔任公司董事但實際執行公司事務的，適用前兩款規定。</p>
33	<p>第一百一十一條</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員對公司負有忠實義務，在履行職責時，必須遵守誠信原則，應當採取措施避免自身利益與公司利益衝突，不得利用職權，謀取不正當利益。此原則包括(但不限於)履行下列義務：</p> <p>(一) 真誠地以公司最大利益為出發點行事；</p>	<p>第一百<u>一一零一</u>條</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員對公司負有忠實義務，在履行職責時，必須遵守誠信原則，應當採取措施避免自身利益與公司利益衝突，不得利用職權，謀取不正當利益。此原則包括(但不限於)履行下列義務：</p> <p>(一) 真誠地以公司最大利益為出發點行事；</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(二) 在其職權範圍內行使權力，不得越權；</p> <p>(三) 親自行使所賦予他的酌量處理權，不得受他人操縱；非經法律、行政法規允許或者得到股東會在知情的情況下的同意，不得將其酌量處理權轉給他人行使；</p> <p>(四) 對股東應當平等、公平；</p> <p>(五) 除公司章程另有規定或者由股東會在知情的情況下另有批准外，不得與公司訂立合同、交易或者安排；</p> <p>(六) 未經股東會在知情的情況下同意，不得以任何形式利用公司財產為自己謀取利益；</p> <p>(七) 不得利用職權收受賄賂或者其他非法收入，不得以任何形式侵佔公司的財產，包括(但不限於)對公司有利的機會；</p>	<p>(二) 在其職權範圍內行使權力，不得越權；</p> <p>(三) 親自行使所賦予他的酌量處理權，不得受他人操縱；非經法律、行政法規允許或者得到股東會在知情的情況下的同意，不得將其酌量處理權轉給他人行使；</p> <p>(四) 對股東應當平等、公平；</p> <p>(五) 除公司章程另有規定或者由股東會在知情的情況下另有批准外，不得與公司訂立合同、交易或者安排；</p> <p>(六) 未經股東會在知情的情況下同意，不得以任何形式利用公司財產為自己謀取利益；</p> <p>(七) 不得利用職權收受賄賂或者其他非法收入，不得以任何形式侵佔公司的財產，包括(但不限於)對公司有利的機會；</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(八) 未經股東會在知情的情況下同意，不得接受與公司交易有關的佣金；</p> <p>(九) 遵守公司章程，忠實履行職責，維護公司利益，不得利用其在公司的地位和職權為自己謀取私利；</p> <p>(十) 未經股東會在知情的情況下同意，不得以任何形式與公司競爭；</p> <p>(十一) 不得挪用公司資金或者將公司資金借貸給他人，不得將公司資產以其個人名義或者以其他名義開立賬戶存儲，不得以公司資產為本公司的股東或者其他個人債務提供擔保；</p>	<p>(八) 未經股東會在知情的情況下同意，不得接受與公司交易有關的佣金；</p> <p>(九) 遵守公司章程，忠實履行職責，維護公司利益，不得利用其在公司的地位和職權為自己謀取私利；</p> <p>(十) 未經股東會在知情的情況下同意，不得以任何形式與公司競爭；</p> <p>(十一) 不得挪用公司資金或者將公司資金借貸給他人，不得將公司資產以其個人名義或者以其他名義開立賬戶存儲，不得以公司資產為本公司的股東或者其他個人債務提供擔保；</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(十二) 未經股東會在知情的情況下同意，不得洩露其在任職期間所獲得的涉及本公司的機密信息；除非以公司利益為目的，亦不得利用該信息；但是，在下列情況下，可以向法院或者其他政府主管機構披露該信息：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 法律有規定； (2) 公眾利益有要求； (3) 該董事、監事、經理和其他高級管理人員本身的利益有要求。 	<p>(十二) 未經股東會在知情的情況下同意，不得洩露其在任職期間所獲得的涉及本公司的機密信息；除非以公司利益為目的，亦不得利用該信息；但是，在下列情況下，可以向法院或者其他政府主管機構披露該信息：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 法律有規定； (2) 公眾利益有要求； (3) 該董事、監事、經理和其他高級管理人員本身的利益有要求。
34	<p>第一百一十二條 公司董事、監事、經理和其他高級管理人員，不得指使下列人員或者機構（「相關人」）作出董事、監事、經理和其他高級管理人員不能作的事：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 公司董事、監事、經理和其他高級管理人員的配偶或者未成年子女； 	<p>第一百一零二條 公司董事、監事、經理和其他高級管理人員，不得指使下列人員或者機構（「相關人」）作出董事、監事、經理和其他高級管理人員不能作做的事：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 公司董事、監事、經理和其他高級管理人員的配偶或者未成年子女；

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(二) 公司董事、監事、經理和其他高級管理人員或者本條第(一)項所述人員的信託人；</p> <p>(三) 公司董事、監事、經理和其他高級管理人員或者本條第(一)、(二)項所述人員的合夥人；</p> <p>(四) 由公司董事、監事、經理和其他高級管理人員在事實上單獨控制的公司，或者與本條第(一)、(二)、(三)項所提及的人員或者公司其他董事、監事、經理和其他高級管理人員在事實上共同控制的公司；</p> <p>(五) 本條第(四)項所指被控制的公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員。</p>	<p>(二) 公司董事、監事、經理和其他高級管理人員或者本條第(一)項所述人員的信託人；</p> <p>(三) 公司董事、監事、經理和其他高級管理人員或者本條第(一)、(二)項所述人員的合夥人；</p> <p>(四) 由公司董事、監事、經理和其他高級管理人員在事實上單獨控制的公司，或者與本條第(一)、(二)、(三)項所提及的人員或者公司其他董事、監事、經理和其他高級管理人員在事實上共同控制的公司；</p> <p>(五) 本條第(四)項所指被控制的公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
35	<p>第一百一十三條</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員所負的誠信義務不一定因其任期結束而終止，其對公司商業秘密保密的義務在其任期結束後仍有效。其他義務的持續期應當根據公平的原則決定，取決於事件發生時與離任之間時間的長短，以及與公司的關係在何種情形和條件下結束。</p>	<p>第一百<u>一十一</u>零三條</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員所負的誠信義務不一定因其任期結束而終止，其對公司商業秘密保密的義務在其任期結束後仍有效。其他義務的持續期應當根據公平的原則決定，取決於事件發生時與離任之間時間的長短，以及與公司的關係在何種情形和條件下結束。</p>
36	<p>第一百一十四條</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員因違反某項具體義務所負的責任，可以由股東會在知情的情況下解除，但是本章程第四十五條所規定的情形除外。</p>	<p>第一百<u>一十一</u>零四條</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員因違反某項具體義務所負的責任，可以由股東會在知情的情況下解除，但是本章程第四十五條所規定的情形除外。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
37	<p>第一百一十五條</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員，直接或者間接與公司已訂立的或者計劃中的合同、交易、安排有重要利害關係時（公司與董事、監事、經理和其他高級管理人員的聘任合同除外），不論有關事項在正常情況下是否需要董事會批准同意，均應當儘快向董事會披露其利害關係的性質和程度，並按照公司章程的規定經董事會或股東會決議通過。</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員，不得利用職務便利為自己或者他人謀取屬於公司的商業機會。但是有下列情形之一的除外：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 向董事會或者股東會報告，並按照公司章程的規定經董事會或股東會決議通過； (二) 根據法律、行政法規或者公司章程的規定，公司不能利用該商業機會。 	<p>第一百<u>一十一</u>零五條</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員，直接或者間接與公司已訂立的或者計劃中的合同、交易、安排有重要利害關係時（公司與董事、監事、經理和其他高級管理人員的聘任合同除外），不論有關事項在正常情況下是否需要董事會批准同意，均應當儘快向董事會披露其利害關係的性質和程度，並按照公司章程的規定經董事會或股東會決議通過。</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員，不得利用職務便利為自己或者他人謀取屬於公司的商業機會。但是有下列情形之一的除外：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 向董事會或者股東會報告，並按照公司章程的規定經董事會或股東會決議通過； (二) 根據法律、行政法規或者公司章程的規定，公司不能利用該商業機會。

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>有利害關係的公司董事不得就任何批准其或其聯繫人擁有重大權益的合同、交易、謀取商業機會或安排的董事會決議進行投票，亦不得列入會議的法定人數。</p> <p>除非有利害關係的公司董事、監事、經理和其他高級管理人員按照本條前款的要求向董事會做了披露，並且董事會在不將其計入法定人數，亦未參加表決的會議上批准了該事項，公司有權撤銷該合同、交易或者安排，但在對方是對有關董事、監事、經理和其他高級管理人員違反其義務的行為不知情的善意當事人的情形下除外。</p> <p>出席董事會會議的無利害關係董事人數不足三人的，應當將該事項提交股東會審議。</p>	<p>有利害關係的公司董事不得就任何批准其或其聯繫人擁有重大權益的合同、交易、謀取商業機會或安排的董事會決議進行投票，亦不得列入會議的法定人數。</p> <p>除非有利害關係的公司董事、監事、經理和其他高級管理人員按照本條前款的要求向董事會做了披露，並且董事會在不將其計入法定人數，亦未參加表決的會議上批准了該事項，公司有權撤銷該合同、交易或者安排，但在對方是對有關董事、監事、經理和其他高級管理人員違反其義務的行為不知情的善意當事人的情形下除外。</p> <p>出席董事會會議的無利害關係董事人數不足三人的，應當將該事項提交股東會審議。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員的配偶、父母、子女及同胞兄弟姐妹，及前述人員直接或間接控制的企業，以及與公司董事、監事、經理和其他高級管理人員有其他關聯關係的關聯人，與公司訂立某合同、進行交易、安排有利害關係的，適用前款規定。</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員違反前款規定所得的收入應當歸公司所有。</p>	<p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員的配偶、父母、子女及同胞兄弟姐妹，及前述人員直接或間接控制的企業，以及與公司董事、監事、經理和其他高級管理人員有其他關聯關係的關聯人，與公司訂立某合同、進行交易、安排有利害關係的，適用前款規定。</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員違反前款規定所得的收入應當歸公司所有。</p>
38	<p>第一百一十六條</p> <p>如果公司董事、監事、經理和其他高級管理人員在公司首次考慮訂立有關合同、交易、安排前以書面形式通知董事會，聲明由於通知所列的內容，公司日後達成的合同、交易、安排與其有利害關係，則在通知闡明的範圍內，有關董事、監事、經理和其他高級管理人員視為做了本章程所規定的披露。</p>	<p>第一百一零六條</p> <p>如果公司董事、監事、經理和其他高級管理人員在公司首次考慮訂立有關合同、交易、安排前以書面形式通知董事會，聲明由於通知所列的內容，公司日後達成的合同、交易、安排與其有利害關係，則在通知闡明的範圍內，有關董事、監事、經理和其他高級管理人員視為做了本章程所規定的披露。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
39	第一百一十七條 公司不得以任何方式為其董事、監事、經理和其他高級管理人員繳納稅款。	第一百 <u>一零</u> 七條 公司不得以任何方式為其董事、 監事 、經理和其他高級管理人員繳納稅款。
40	第一百一十八條 公司不得直接或者間接向本公司和其母公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保；亦不得向前述的相關人提供貸款、貸款擔保。 前款規定不適用於下列情形： (一) 公司向其子公司提供貸款或者為子公司提供貸款擔保； (二) 公司根據經股東會批准的聘任合同，向公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保或者其他款項，使之支付為了公司目的或者為了履行其公司職責所發生的費用；	第一百 <u>一零</u> 八條 公司不得直接或者間接向本公司和其母公司的董事、 監事 、經理和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保；亦不得向前述的相關人提供貸款、貸款擔保。 前款規定不適用於下列情形： (一) 公司向其子公司提供貸款或者為子公司提供貸款擔保； (二) 公司根據經股東會批准的聘任合同，向公司的董事、 監事 、經理和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保或者其他款項，使之支付為了公司目的或者為了履行其公司職責所發生的費用；

序號	修訂前內容	修訂後內容
	(三) 如公司的正常業務範圍包括提供貸款、貸款擔保，公司可以向有關董事、監事、經理和其他高級管理人員及其相關人提供貸款、貸款擔保，但提供貸款、貸款擔保的條件應當是正常商務條件。	(三) 如公司的正常業務範圍包括提供貸款、貸款擔保，公司可以向有關董事、 監事 、經理和其他高級管理人員及其相關人提供貸款、貸款擔保，但提供貸款、貸款擔保的條件應當是正常商務條件。
41	<p>第一百二十條 公司違反本章程的規定所提供的貸款擔保，不得強制公司執行；但下列情況除外：</p> <p>(一) 向公司或者其母公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員的相關人提供貸款時，提供貸款人不知情的；</p> <p>(二) 公司提供的擔保物已由提供貸款人合法地售予善意購買者的。</p>	<p>第一百二一十條 公司違反本章程的規定所提供的貸款擔保，不得強制公司執行；但下列情況除外：</p> <p>(一) 向公司或者其母公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員的相關人提供貸款時，提供貸款人不知情的；</p> <p>(二) 公司提供的擔保物已由提供貸款人合法地售予善意購買者的。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
42	<p>第一百二十二條</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員違反對公司所負的義務時，除法律、行政法規規定的各種權利、補救措施外，公司有權採取以下措施：</p> <p>(一) 要求有關董事、監事、經理和其他高級管理人員賠償由於其失職給公司造成的損失；</p> <p>(二) 撤銷任何由公司與有關董事、監事、經理和其他高級管理人員訂立的合同或者交易，以及由公司與第三人（當第三人明知或者理應知道代表公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員違反了對公司應負的義務）訂立的合同或者交易；</p> <p>(三) 要求有關董事、監事、經理和其他高級管理人員交出因違反義務而獲得的收益；</p>	<p>第一百<u>二一</u>十二條</p> <p>公司董事、監事、經理和其他高級管理人員違反對公司所負的義務時，除法律、行政法規規定的各種權利、補救措施外，公司有權採取以下措施：</p> <p>(一) 要求有關董事、監事、經理和其他高級管理人員賠償由於其失職給公司造成的損失；</p> <p>(二) 撤銷任何由公司與有關董事、監事、經理和其他高級管理人員訂立的合同或者交易，以及由公司與第三人（當第三人明知或者理應知道代表公司的董事、監事、經理和其他高級管理人員違反了對公司應負的義務）訂立的合同或者交易；</p> <p>(三) 要求有關董事、監事、經理和其他高級管理人員交出因違反義務而獲得的收益；</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>(四) 追回有關董事、監事、經理和其他高級管理人員收受的本應為公司所收取的款項，包括(但不限於)佣金；</p> <p>(五) 要求有關董事、監事、經理和其他高級管理人員退還因本應交予公司的款項所賺取的、或者可能賺取的利息；</p> <p>(六) 採取法律程序裁定該董事、監事、經理和其他高級管理人員因其違反義務所獲得的財產歸公司所有。</p>	<p>(四) 追回有關董事、監事、經理和其他高級管理人員收受的本應為公司所收取的款項，包括(但不限於)佣金；</p> <p>(五) 要求有關董事、監事、經理和其他高級管理人員退還因本應交予公司的款項所賺取的、或者可能賺取的利息；</p> <p>(六) 採取法律程序裁定該董事、監事、經理和其他高級管理人員因其違反義務所獲得的財產歸公司所有。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
43	<p>第一百二十三條 公司應當就報酬事項與公司董事、監事訂立書面合同，並經股東會事先批准。前述報酬事項包括：</p> <p>(一) 作為公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；</p> <p>(二) 作為公司的子公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；</p> <p>(三) 為公司及其子公司的管理提供其他服務的報酬；</p> <p>(四) 該董事或者監事因失去職位或者退休所獲補償的款項或代價。</p> <p>除按前述合同外，董事、監事不得因前述事項為其應獲取的利益向公司提出訴訟。</p>	<p>第一百<u>二一</u>十三條 公司應當就報酬事項與公司董事、監事訂立書面合同，並經股東會事先批准。前述報酬事項包括：</p> <p>(一) 作為公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；</p> <p>(二) 作為公司的子公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；</p> <p>(三) 為公司及其子公司的管理提供其他服務的報酬；</p> <p>(四) 該董事或者監事因失去職位或者退休所獲補償的款項或代價。</p> <p>除按前述合同外，董事、監事不得因前述事項為其應獲取的利益向公司提出訴訟。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
44	<p>第一百二十四條 公司在與公司董事、監事訂立的有關報酬事項的合同中應當規定，當公司將被收購時，公司董事、監事在股東會事先批准的條件下，有權取得因失去職位或者退休而獲得的補償或者其他款項。前款所稱公司被收購是指下列情況之一：</p> <p>(一) 任何人向全體股東提出收購要約；</p> <p>(二) 任何人提出收購要約，旨在使要約人成為控股股東。控股股東的定義與本章程第四十六條中的定義相同。</p> <p>如果有關董事、監事不遵守本條規定，其收到的任何款項，應當歸那些由於接受前述要約而將其股份出售的人所有，該董事、監事應當承擔因按比例分發該等款項所產生的費用，該費用不得從該等款項中扣除。</p>	<p>第一百<u>二一</u>十四條 公司在與公司董事、監事訂立的有關報酬事項的合同中應當規定，當公司將被收購時，公司董事、監事在股東會事先批准的條件下，有權取得因失去職位或者退休而獲得的補償或者其他款項。前款所稱公司被收購是指下列情況之一：</p> <p>(一) 任何人向全體股東提出收購要約；</p> <p>(二) 任何人提出收購要約，旨在使要約人成為控股股東。控股股東的定義與本章程第四十六條中的定義相同。</p> <p>如果有關董事、監事不遵守本條規定，其收到的任何款項，應當歸那些由於接受前述要約而將其股份出售的人所有，該董事、監事應當承擔因按比例分發該等款項所產生的費用，該費用不得從該等款項中扣除。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
45	<p>第一百五十六條</p> <p>公司黨委通過制定議事規則等工作制度，明確黨委議事的原則、範圍、組織、執行和監督，形成黨組織參與重大問題的體制機制，支持董事會、監事會和經理層依法行使職權。</p>	<p>第一百<u>五四</u>十六條</p> <p>公司黨委通過制定議事規則等工作制度，明確黨委議事的原則、範圍、組織、執行和監督，形成黨組織參與重大問題的體制機制，支持董事會、<u>監事會審核委員會</u>和經理層依法行使職權。</p>
46	<p>第一百七十四條</p> <p>本公司遵從下述爭議解決規則：</p> <p>(一) 凡股東與公司之間，股東與公司董事、監事、經理或者其他高級管理人員之間，股東與股東之間，基於公司章程、《公司法》及其他有關法律、行政法規所規定的權利義務發生的與公司事務有關的爭議或者權利主張，有關當事人應當將此類爭議或者權利主張提交仲裁解決。</p>	<p>第一百<u>七六</u>十四條</p> <p>本公司遵從下述爭議解決規則：</p> <p>(一) 凡股東與公司之間，股東與公司董事、<u>監事</u>、經理或者其他高級管理人員之間，股東與股東之間，基於公司章程、《公司法》及其他有關法律、行政法規所規定的權利義務發生的與公司事務有關的爭議或者權利主張，有關當事人應當將此類爭議或者權利主張提交仲裁解決。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>前述爭議或者權利主張提交仲裁時，應當是全部權利主張或者爭議整體；所有由於同一事由有訴因的人或者該爭議或權利主張的解決需要其參與的人，如果其身份為公司或公司股東、董事、監事、經理或者其他高級管理人員，應當服從仲裁。</p> <p>有關股東界定、股東名冊的爭議，可以不用仲裁方式解決。</p> <p>(二) 申請仲裁者可以選擇中國國際經濟貿易仲裁委員會按其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇香港國際仲裁中心按其證券仲裁規則進行仲裁。申請仲裁者將爭議或者權利主張提交仲裁後，對方必須在申請者選擇的仲裁機構進行仲裁。</p>	<p>前述爭議或者權利主張提交仲裁時，應當是全部權利主張或者爭議整體；所有由於同一事由有訴因的人或者該爭議或權利主張的解決需要其參與的人，如果其身份為公司或公司股東、董事、監事、經理或者其他高級管理人員，應當服從仲裁。</p> <p>有關股東界定、股東名冊的爭議，可以不用仲裁方式解決。</p> <p>(二) 申請仲裁者可以選擇中國國際經濟貿易仲裁委員會按其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇香港國際仲裁中心按其證券仲裁規則進行仲裁。申請仲裁者將爭議或者權利主張提交仲裁後，對方必須在申請者選擇的仲裁機構進行仲裁。</p>

序號	修訂前內容	修訂後內容
	<p>如申請仲裁者選擇香港國際仲裁中心進行仲裁，則任何一方可以按香港國際仲裁中心的證券仲裁規則的規定的請求該仲裁在深圳進行。</p> <p>(三) 以仲裁方式解決因(一)項所述爭議或者權利主張，適用中華人民共和國的法律；但法律、行政法規另有規定的除外。</p> <p>(四) 仲裁機構作出的裁決是終局裁決，對各方均具有約束力。</p>	<p>如申請仲裁者選擇香港國際仲裁中心進行仲裁，則任何一方可以按香港國際仲裁中心的證券仲裁規則的規定的請求該仲裁在深圳進行。</p> <p>(三) 以仲裁方式解決因(一)項所述爭議或者權利主張，適用中華人民共和國的法律；但法律、行政法規另有規定除外。</p> <p>(四) 仲裁機構作出的裁決是終局裁決，對各方均具有約束力。</p>

A. 責任聲明

本通函乃根據上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，致使本通函內任何聲明或本通函產生誤導。

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二零二四年十二月三十一日(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)本公司執行董事張慧勤女士為杭州聯華華商集團有限公司董事長；(iii)本公司副董事長、執行董事及總經理王曉琰女士為百聯全渠道電子商務有限公司董事兼總經理；(iv)本公司非執行董事楊琴女士為百聯股份財務總監及董事會秘書；(v)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；及(vi)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，自二零二四年十二月三十一日（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二零二四年十二月三十一日(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)及本公司網站(<http://lianhua.todayir.com/en/index.php>)獲取：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 楊浦世紀聯華評估報告；
- (c) 獨立董事委員會的推薦建議函件，其全文載於本通函第18頁至第19頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第20頁至第44頁；
- (e) 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
- (f) 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。
- b) 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）(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。

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。

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。



股東特別大會通告

茲通告聯華超市股份有限公司（「本公司」）將於二零二五年十二月十八日（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，以考慮並酌情通過以下本公司提案（除另有說明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二五年十二月三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

- 審議及批准日期為二零二五年十一月十九日的股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，並授權任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。

特別決議案

- 批准《聯華超市股份有限公司公司章程》的建議修訂並取消監事會。

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，二零二五年十二月三日

股東特別大會通告

附註：

1. 有關股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項的詳情，請參閱通函。
2. 本公司的H股股東名冊將由二零二五年十二月十六日(星期二)至二零二五年十二月十八日(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。於二零二五年十二月十八日(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，有權出席股東特別大會及於會上投票。為有權出席及於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二零二五年十二月十五日(星期一)下午四時三十分前，交往H股股份過戶登記處。
3. 本公司於香港的H股股份過戶登記處地址為：

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。

股東特別大會通告

8. 本公司股本中以人民幣認購或記為全額繳清的每股面值人民幣1.00元的內資股（「**內資股**」）股東以及以外幣認購或記為全額繳清的每股面值人民幣1.00元的非上市外資股（「**非上市外資股**」）股東，均可以書面委任一名或以上人士（不論該人士是否為股東）作為其代表，代其出席股東特別大會及投票。附註6及附註7亦適用於內資股持有人及非上市外資股持有人，惟有關的代表委任表格或其他授權文件必須於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交回董事會秘書處，其地址已於上文附註4列明，上述文件方為有效。
9. 股東於出席股東特別大會時須出示其身份證明文件。如委派受委代表，代表本公司股東出席股東特別大會，該受委代表須出示其身份證及註明簽發日期的股東或其法定代表人已簽署的授權文件。如法人股東的法定代表人出席股東特別大會，該法定代表人必須出示其本人的身份證及證明其法定代表人身份的有效文件。如法人股股東委派其法定代表人以外的代表出席股東特別大會，該代表必須出示其本人的身份證及加蓋法人股東的印章及由其法定代表人正式簽署的授權文件。
10. 預計股東特別大會需時半天。參加股東特別大會的本公司股東的交通及食宿費用自理。
11. 如股東特別大會當天遇上任何惡劣天氣或其他不可抗力等特殊原因導致未能召開股東特別大會，股東特別大會可能會推遲至較後日期及／或時間或取消召開（按本公司決定）。本公司將於香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://lianhua.todayir.com>)上傳公告說股東特別大會推遲或取消召開的情況（但因任何原因導致本公司未能及時上傳該公告將不會影響本公司推遲或取消召開股東特別大會的決定）。股東亦可致電本公司於香港的H股股份過戶登記處或董事會秘書辦公室查詢。

於本通告日期，本公司的董事為：

執行董事： 王曉琰、張慧勤及朱定平；

非執行董事： 潘韶華、沈沉、曹海倫及楊琴；

獨立非執行董事： 夏大慰、李國明、陳瑋及趙歆晟。