

华联超市股份有限公司

2004 年第一次临时股东大会资料



二〇〇四年九月二十八日

华联超市股份有限公司

2004 年第一次临时股东大会议程安排

时间：2004 年 9 月 28 日（星期二）下午 13：00

地点：上海世博会议大酒店

大会主持：董事长汤琪先生

大会司仪：徐超先生

议程：

一、审议关于公司与百联集团进行资产置换的议案

报告人：公司董事、党委书记马志华女士

二、审议关于修改公司章程的议案

报告人：公司董事、工会主席包汉兴先生

三、审议关于公司经营者薪酬标准的议案

报告人：公司监事长李才敏先生

四、股东代表发言及解答问题

五、大会进行表决

六、宣读大会表决统计结果

宣读人：公司监事陈洪新先生

七、宣读 2004 年第一次临时股东大会决议

宣读人：公司监事、党委副书记徐绍伟先生

八、大会见证律师宣读法律意见书

宣读人：上海震旦律师事务所律师邵曙范先生

华联超市股份有限公司

2004 年第一次临时股东大会须知

为维护广大投资者的合法权益，确保本次股东大会能够依法行使职权，根据《中华人民共和国公司法》、中国证券监督管理委员会发布的《上市公司股东大会规范意见》等有关文件精神 and 公司章程，特制定本次股东大会会议须知如下：

一、股东大会设大会秘书处，具体负责大会召开等有关事宜。

二、股东大会在大会召开过程中，应当以维护全体股东的合法权益、确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

三、根据中国证监会《上市公司股东大会规范意见》和上海重组办、上海证管办《关于维护本市上市公司股东大会会议秩序的通知》（沪重组办[2002]001 号）有关规定，为保护所有股东的权益，尤其是维护因故未能出席参加股东大会股东的权益，本次股东大会不发放任何形式的礼品。

四、与会股东依法享有发言权、质询权、表决权等各项权利。股东应认真履行法定义务，自觉遵守大会纪律，不得侵犯其他股东的权益，以保证股东大会的正常秩序。

五、股东大会设“股东代表发言及解答问题”议程。股东要求在大会上发言的，请于会前填写“股东发言登记表”，送大会秘书处登记，并按所登记的编号依次进行发言。

六、股东发言由大会主持人指名后到指定位置进行发言，发言时应先报告所持的股份数额，每位股东可发言 2 次，第一次发言的时间以 5 分钟为限，第二次发言时间以 3 分钟为限。

七、大会须表决通过的议案均采用记名方式投票表决。

八、本次大会共审议 3 项议案，其中一项为特别决议（即修改公司章程的议案），应由出席会议的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过，还有一项议案涉及关联交易（即公司与百联集团进行资产置换的议案），根据有关规定，关联股东在表决时需进行回避。表决投票时，由两名股东代表和一名监事参加清点，并由清点人代表当场公布表决结果。

九、本次大会由上海震旦律师事务所见证。

十、在大会过程中若发生意外情况，公司董事会有权作出应急处理，以保护公司和全体股东利益。

十一、为保持会场安静和整洁，请将移动电话、寻呼机调至振动档，会场内请勿吸烟。

华联超市股份有限公司

2004 年 9 月 28 日

2004 年第一次临时
股东大会材料之一

华联超市股份有限公司

关于与百联集团有限公司进行资产置换的议案

各位股东：

我受董事会委托，向大会作《关于公司与百联集团有限公司进行资产置换的报告》，请予审议。

一、资产置换基本情况

公司于 2004 年 8 月 26 日召开了第四届董事会第三次会议，审议通过了《关于公司与百联集团有限公司进行资产置换的议案》，同意将公司持有的青岛子公司 97% 之股权和南昌子公司 90% 之股权及北京子公司团结湖商场之部分资产与百联集团持有的华联吉买盛 40% 之股权进行置换，其中青岛子公司 97% 之股权和南昌子公司 90% 之股权的成交价格与华联吉买盛 40% 股权的成交价格之间的差额，由公司以现金方式支付给百联集团；北京子公司团结湖商场之部分资产的成交价格由百联集团以现金方式支付给北京子公司。

此次资产置换构成关联交易，独立董事就本次关联交易发表了意见，由具有证券期货从业资格的上海万隆资产评估事务所对相关资产进行了评估，成交价格以评估价值为依据确定，上海万隆众天会计师事务所担任此次关联交易的独立财务顾问，并出具了《独立财务顾问报告》。

二、本次关联交易各方的关联关系

由于百联集团有限公司直接持有本公司 9.81% 的股权，同时又是持有公司 35.25% 股权的控股股东——上海华联商厦股份有限公司的第一大股东（占总股本的 39.21%），因此百联集团为本公司实际控制人。此外，百联集团副董事长吕勇明先生同时兼为公司董事，百联集团超商事业部副总经理华国平先生在兼为公司董事的同时还兼为华联吉买盛的董事长。因此，此次资产置换属于关联交易。在大会进行表决时，关联股东百联集团有限公司和上海华联商厦股份有限公司需进行回避。

三、本次资产置换对本公司的意义

此次资产置换将百联集团持有的华联吉买盛 40%股权置换入公司后，将减少公司与百联集团存在的同业竞争，同时对公司将来业务规模的扩大、市场占有率的提高以及经济效益的提升都具有积极意义；另外，公司置换出尚处于市场培育期的青岛子公司、南昌子公司之股权及北京子公司团结湖商场之部分资产后，有利于公司近几年重点拓展长三角地区和北京地区业务之发展策略的贯彻和实施，有利于公司长远发展。

四、本次资产置换的主要内容

经过具有证券期货从业资格的上海万隆资产评估事务所出具的评估报告显示，截至 2004 年 7 月 31 日，百联集团持有的华联吉买盛 40%股权评估价值为 15,135.2 万元人民币，本公司持有的青岛子公司 97%股权的评估价值为 466.68 万元人民币，本公司持有的南昌子公司 90%股权评估价值为 757.62 万元人民币，本公司北京子公司——团结湖商场部分资产评估价值为 1,105.20 万元人民币。

经公司与百联集团商定，本次资产置换的价格在上述股权、资产的评估价值的基础上确定，具体成交价格为在华联吉买盛 40%股权评估价值 15,135.2 万元的基础上下浮 5%并取整即 14,378 万元，在青岛子公司 97%股权和南昌子公司 90%股权的评估价值各为 466.68 万元和 757.62 万元的基础上上浮 10%并取整即 513 万和 833 万元，北京子公司团结湖部分资产的成交价格以评估价值为成交价格并予以取整即 1,105 万元。根据公司与百联集团于 2004 年 9 月 17 日签定的《资产置换协议》，青岛子公司 97%股权和南昌子公司 90%股权的成交价格与华联吉买盛 40%股权的成交价格之间的差额部分即 13,032 万元人民币，由本公司以现金方式支付给百联集团；北京子公司团结湖商场部分资产成交价格即 1,105 万元人民币，由百联集团在以现金方式支付给北京子公司。

根据公司与百联集团签定的《资产置换协议》，青岛子公司与南昌子公司截止 2004 年 7 月 31 日的应付公司往来款 2,740.51 万元及在评估基准日与该两子公司股权过户手续完成日之间可能发生的正常往来款项，在百联集团正式接受青岛子公司与南昌子公司后，需全额返还给本公司。

五、公司独立董事对本次关联交易的意见

公司独立董事认为,本次资产置换之关联交易遵循了公开、公平、公正之“三公”原则,公司置换入百联集团持有的华联吉买盛 40%之股权后,有效地减少了公司与百联集团之间存在的同业竞争,同时也有助于公司将来业务规模的扩大、市场份额的增加以及经济效益的提升;置换出尚处于市场培育期的青岛子公司、南昌子公司所持全部股权及北京子公司团结湖商场之部分资产,则是顺应公司调整近几年发展策略重点的需要,它将有利于公司未来的发展。

六、独立财务顾问对本次关联交易的意见

上海万隆众天会计师事务所担任本公司此次关联交易的独立财务顾问,出具了《独立财务顾问报告》,独立财务顾问的结论如下:

此次关联交易在董事会进行审议表决时,关联董事进行了回避;相关资产交易的作价是以经由证券从业资格的资产评估事务所的评估价值为依据的;本次关联交易符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《上海证券交易所股票上市规则(2001年修订本)》等法律、法规的规定。

本项资产置换之关联交易公告已刊登在 2004 年 8 月 28 日的《上海证券报》上,同时也刊载于上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)上,上述有关资产评估报告和独立财务顾问报告的具体内容亦刊载于上海证券交易所网站。

本议案已经公司第四届董事会第三次会议审议通过,现提请公司 2004 年第一次临时股东大会审议。

我的报告完了,谢谢。

华联超市股份有限公司
二〇〇四年九月

2004 年第一次临时
股东大会材料之二

华联超市股份有限公司

关于修改公司章程的议案

各位股东：

我受董事会委托，向大会作《关于修改公司章程的报告》，请予审议。

根据《公司法》、《上市公司章程指引》等法律法规和公司章程的有关规定以及公司实际情况的变化，需对章程作如下修改：

一、关于经营范围项目的增减

公司章程原第十三条规定“经公司登记机关核准，公司经营范围是：服装鞋帽，服饰系列配套商品，日用百货，工艺美术品，五金交电，文教用品，烟酒，中西餐饮，仓储运输，经营进出口业务，建材，装潢材料，超市管理，食品，常用药品，粮食及其制品，连锁加盟，设立分支机构，副食品，代客服务（除专项规定外），收购水产品、蔬菜、水果、计划生育药具、面包加工、互联网信息服务（不包含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械的互联网信息内容，可涉及文化娱乐类、消费购物类和生活服务类的互联网电子公告服务）。。”

现修改为“经公司登记机关核准，公司经营范围是：服装鞋帽，服饰系列配套商品，日用百货，工艺美术品，五金交电，文教用品，烟酒，中西餐饮，仓储运输，经营进出口业务，建材，装潢材料，超市管理，食品，粮食及其制品，连锁加盟，设立分支机构，副食品，代客服务（除专项规定外），收购水产品、蔬菜、水果、计划生育药具、互联网信息服务（不包含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械的互联网信息内容，可涉及文化娱乐类、消费购物类和生活服务类的互联网电子公告服务）、家庭常用医疗器械。”

二、关于董事会决策权限的修改

公司章程原第一百五十六条规定：“董事会运用公司资产所作出的风险投资权限以公司净资产的百分之五十为限，每项投资须经严格的审查和决策程序；

两千万以上投资项目为重大投资项目，决策前应组织有关专家、专业人员进行评审。公司实施重大购买或出售资产应按中国证券监督管理委员会《关于规范上市公司重大购买或出售资产行为的通知》和证券交易所上市规则的有关规定报股东大会批准。”

现修改为“董事会对外投资、收购、出售和资产处置的权限以公司净资产的 30% 为限，上述每项重大决策须经严格的审查和决策程序；公司实施重大购买或出售资产应按中国证券监督管理委员会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》和证券交易所上市规则的有关规定报股东大会批准。”

本议案已经于 2004 年 8 月 26 日召开的第四届董事会第三次会议审议通过，现提交公司 2004 年第一次临时股东大会审议。

我的报告完了。谢谢。

华联超市股份有限公司

二〇〇四年九月

2004 年第一次临时
股东大会材料之三

华联超市股份有限公司

关于经营者 2004 年薪酬标准的议案

各位股东：

我受董事会委托，向大会作《关于经营者 2004 年薪酬标准议案》的报告，
请予审议。

公司董事会根据连锁超市行业的薪酬水平状况，结合公司实际情况，拟对公
司高管人员 2003 年的薪酬标准维持至 2004 年不变，具体情况如下：

年度 \ 类别		董事长	监事长	总经理	财务总监	副总经理、 在职董、监事
2004 年	基薪（万元）	13.5	12.20	12.20	10.8	9.6
	目标效益工资 （万元）	4.5	4.0	4.0	3.6	3.0

注：目标效益工资是指公司高管只有在完成年度工作目标时才能取得的工资
部分，如果未能完成年度工作目标，则只领取基薪部分。

本议案已经于 2004 年 2 月 13 日召开的第三届董事会第三十一次审议通过，
现提交公司 2004 年第一次临时股东大会审议。

华联超市股份有限公司
二〇〇四年九月

华联超市股份有限公司
2004 年第一次临时股东大会
股东发言登记表

编号:

姓名		股东帐户		持有股数	
联系地址		邮政编码		联系电话	

注：需要发言的股东，请填写好此表，送大会秘书处登记，并按所登记的编号依次进行发言。

2004 年 9 月 28 日

华联超市股份有限公司**股东意见征询表**

姓名		股东帐户		联系电话	
联系地址					
您的意见和建议：					

注：您对公司在经营、管理和投资等方面的任何意见或建议，我们都会及时转达给公司董事会。欢迎您任何时候来函公司，同时感谢您对我们工作的支持。

来函请寄：上海市隆昌路 609 号，华联超市股份有限公司总经理办公室。邮编：200090

2004 年 9 月 28 日

关于华联超市股份有限公司关联交易

独立财务顾问报告

一、释义

除非另有说明，本报告以下简称的含义如下：

百联集团：指百联集团有限公司

华联超市：指华联超市股份有限公司

华联吉买盛：指华联集团吉买盛购物中心有限公司

南昌华联：指上海华联超市（南昌）有限责任公司

青岛华联：指上海华联超市青岛有限责任公司

西单华联：指西单上海华联超市（北京）有限责任公司

交易各方：指本次交易主体百联集团、华联超市及西单华联

本公司或独立财务顾问：指上海万隆众天会计师事务所有限公司

本次关联交易：指华联超市置换华联吉买盛购物中心有限公司股权行为及百联集团购买西单华联存货和固定资产行为

本报告：指华联超市购买及置换华联吉买盛购物中心有限公司股权暨关联交易的独立财务顾问报告

元：指人民币元

二、绪言

本公司接受华联超市委托，担任本次关联交易之独立财务顾问。本报告系依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》（2001 年修订本）和中国证券监督管理委员会关于上市公司关联交易之相关规定、关联双方提供的有关资料、本报告第九节所列备查文件及本公司在工作中形成的有关记录而制作的，旨在对本次关联交易做出独立、客观、公正的评价。

特此，本公司声明如下：

1、本公司并未参与本次关联交易的磋商与谈判，本独立财务顾问与关联各方之间不存在任何影响独立性的利益关系。

2、本报告所依据的资料是由交易各方及相关当事人提供的，提供方对资料的真实性、准确性、完整性、及时性和合法性负责。

3、本公司的职责是按照本行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，就本次关联交易的基本情况以及是否符合全体股东的利益发表独立的财务顾问意见，并不对资产评估及其结论、交易各方定价的方法发表意见。

4、本公司未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本报告中列载的信息和对本报告做任何解释或者说明。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

5、本报告所涉及的价值判断不构成相关各方做出决策的实质性依据。

6、本报告仅供本次关联交易的有关当事方使用，不得用作任何其他目的，且本报告不构成对华联超市的任何投资建议，对于根据本报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本公司不承担任何责任，同时提请投资者注意查阅本次关联交易的附属文件。

三、 基本假设

本报告对于本次关联交易发表的独立财务顾问意见，以下述基本假设为基础：

- 1、交易各方遵循诚实信用的原则，转让协议得以充分履行；
- 2、本次产权交易顺利实施，不存在任何障碍，不会因为特殊情况而发生重大变化；
- 3、国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化；
- 4、本报告所依据的资料内容真实、准确、合法、完整和及时；
- 5、交易各方所处的社会环境、经营环境无重大变化；
- 6、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

四、本次关联交易的当事人及其关系

（一） 本次关联交易当事人

1、百联集团

百联集团成立于 2003 年 5 月 8 日，注册资本为人民币 100,000 万元。系由上海一百（集团）有限公司、华联（集团）有限公司（以下简称华联集团）、上海友谊（集团）有限公司、上海物资（集团）总公司合并成立。

百联集团经营范围：国有资产经营、资产重组、投资开发、国内贸易（除专项审批外）、生产资料、企业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）。

2、华联超市

华联超市原名为上海时装股份有限公司,系于 1993 年 12 月 9 日经上海市人民政府办公室财贸办公室沪府财贸(93)第 314 号文件批准成立的股份有限公司。截止本报告日华联超市注册资本为人民币 21,885.686 万元,股票于 1994 年 2 月 2 日在上海证券交易所挂牌交易。经资产重组,2000 年 10 月 23 日上海市工商行政管理局批准更名为华联超市股份有限公司。

华联超市经营范围：服装鞋帽,服装系列配套商品,日用百货,工艺美术品,五金交电,文教用品,烟酒,中西餐饮,仓储运输,经营进出口业务,建材,装潢材料,超市管理,食品,粮食及制品,连锁加盟,设立分支机构,副食品,代客服务,购买水产品、蔬菜、水果、计划生育药具、互联网信息服务（不包含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械的互联网信息内容,可涉及文化娱乐类、消费购物类和生活服务类的互联网电子公告服务),家庭常用医疗器械。上述经营范围经华联超市董事会第四届第三次会议决议通过,尚需经华联超市股东大会批准。

3、华联吉买盛

华联吉买盛于 1996 年 3 月 15 日成立,注册资本人民币 8,000 万元,系由华联集团与海口港佳贸易有限公司（以下简称海口港佳）各出资 50%组建的有限公司。2003 年上海华润万佳超市股份有限公司（以下简称华润股份）购买华联集团与海口港佳持有的华联吉买盛股权各 10%。根据上海市国资委产（2003）300 号文,华联集团划转百联集团,由百联集团统一经营。目前华联吉买盛的股权结构为百联集团 40%、海口港佳 40%、华润股份 20%。

华联吉买盛经营范围：五金交电、百货、工艺美术品、家具、建材、装潢材料、机电设备及产品、通信器材、针纺织品、化工原料及产品（除危险品）、经济信息咨询,物业管理。

4、南昌华联

南昌华联于 2001 年 7 月 27 日成立,注册资本为人民币 1,000 万元。原由华联超市股份有限公司、《班组学习与生活》杂志社及江西日报社共同出资组建,

2003 年 8 月《班组学习与生活》杂志社将其所持有的全部股权转让给华联超市股份有限公司，至此华联超市股份有限公司出资 900 万元，出资比例 90%，江西日报社出资 100 万元，出资比例 10%。

南昌华联经营范围：副食品、保健食品、日用杂品、酒、针棉织品、百货、五金交电、建筑材料、装饰材料、陶瓷制品、化妆品、通讯器材，家用电器，服装批发、零售；音像制品、图书报刊零售；农村产品购买，彩扩、干洗、产品售后服务、物业管理（凭资质证经营）及相关服务；办公用品销售；烟草及粮油、粮油制品零售；小吃、食品加工（以上项目应在许可证的有效期限内经营）。

5、青岛华联

青岛华联于 2003 年 3 月 27 日成立，注册资本为人民币 1,000 万元，是由华联超市股份有限公司出资 97%、青岛通惠实业有限公司出资 3%组建的有限责任公司。

青岛华联经营范围：批发、零售：服装鞋帽、日用百货、工艺美术品（不含金银饰品）、五金交电、文教用品、装饰材料、食品、副食品、农副产品、玩具；零售：图书、报刊；柜台租赁；零售：卷烟（需经许可经营的，须凭许可证经营）。

6、西单华联

西单华联成立于 2001 年 4 月 6 日，注册资本为人民币 5,000 万元，系由华联超市出资 77%，北京市西单商场股份有限公司出资 19%，北京超市发连锁股份有限公司出资 4%组建的有限公司。团结湖商场系西单华联下属非法人主体，成立于 2002 年 10 月 31 日。

西单华联团结湖商场经营范围：销售百货、工艺美术品、五金交电、日用杂品、电子计算机及配件、建筑材料、装饰材料、针纺织品、食品、副食品；加工食品；柜台出租；摄影服务；代收洗衣服务；修理钟表；零售国内版图书、期刊、国内版音像制品、卷烟。（其中销售食品、副食品、加工食品，需要取得专项审批之后，方可经营。）

（二）华联超市与与百联集团之关系

百联集团系华联超市实际控制人，百联集团直接持有华联超市 9.81%股权，间接持有华联超市 35.25%股权（百联集团系持有华联超市 35.25%股权的上海华联商厦股份有限公司的控股股东）。

五、本次关联交易的主要内容

（一）交易内容

1、根据《资产置换协议》，华联超市拟以持有的青岛华联 97%股权、南昌华联 90%股权置换百联集团持有的华联吉买盛 40%股权,差额部分由华联超市以现金支付百联集团。

2、根据《资产置换协议》，西单华联拟向百联集团转让团结湖商场的存货和固定资产。

上述协议已经华联超市董事会第四届第三次会议审议通过，将提交华联超市股东大会审议。

（二）交易的定价原则和交易价格

根据《资产置换协议》和华联超市董事会决议，交易各方以上海万隆资产评估有限公司评估价格为依据确定本次关联交易价格。

1、根据上海万隆资产评估有限公司沪万隆评字（2004）第 383 号《上海华联超市（南昌）有限责任公司资产评估报告书》，南昌华联 2004 年 7 月 31 日净资产评估值为 7,576,196.09 元。根据《资产置换协议》，南昌华联 90%的股权置换价格为人民币 8,330,000.00 元。

2、根据上海万隆资产评估有限公司沪万隆评字（2004）第 384 号《上海华联超市青岛有限责任公司资产评估报告书》，青岛华联 2004 年 7 月 31 日净资产评估值为 4,666,792.34 元。根据《资产置换协议》，青岛华联 97%的股权置换价格为人民币 5,130,000.00 元。

3、根据上海万隆资产评估有限公司沪万隆评字（2004）第 386 号《华联集团吉买盛购物中心有限公司资产评估报告书》，华联吉买盛 2004 年 7 月 31 日净资产评估值为 378,380,000 元，评估结果以上海市国有资产监督管理委员会核准结果为准。根据《资产置换协议》，华联吉买盛 40%的股权置换价格为人民币 143,780,000.00 元。

4、根据上海万隆资产评估有限公司沪万隆评字（2004）第 385 号《西单上海华联超市（北京）有限责任公司团结湖商场存货和固定资产的资产评估报告书》，西单华联团结湖商场 2004 年 7 月 31 日的转让资产评估值为 11,051,997.84 元。西单华联团结湖商场资产西单上海华联超市（北京）有限责任公司转让价格

为人民币 11,050,000.00 元。

（三）交易价款支付方式及结算期限

1、根据《资产置换协议》，本次关联交易在协议生效后 30 日内，华联超市支付百联集团青岛华联 97%股权及南昌华联 90%股权评估价格与华联吉买盛 40%股权评估价格的差额人民币 13,032 万元。

2、根据《资产置换协议》，本次关联交易在协议生效后 30 日内，百联集团支付西单华联转让资产价格人民币 1,105 万元。

（四）本次关联交易生效条件

本次关联交易需经华联超市股东大会批准后方能生效。根据《上海证券交易所股票上市规则》要求，与本次关联交易有利害关系的关联人将在股东大会上回避对该议案的表决。

六、本次关联交易的目的

华联超市董事会认为本次关联交易的目的是：购买及置换入百联集团持有的华联吉买盛 40%股权后，有效地减少了华联超市与百联集团之间存在的同业竞争，同时也有助于华联超市将来业务规模的扩大、市场份额的增加。置换出尚处于市场培育期的青岛华联、南昌华联和西单华联团结湖商场部分资产，是顺应华联超市调整近几年发展策略重点调整的需要。

七、独立财务顾问意见

（一）华联超市第四届董事会第三次会议就本次交易形成相关董事会决议。表决时在百联集团任职的吕勇明、华国平董事，在百联集团控股子公司上海华联商厦股份有限公司任职的汤耀昌董事回避表决。

（二）本次交易尚需获得华联超市股东大会通过。在表决时，与该关联交易有利害关系的关联方股东应按规定回避表决，或做出相关承诺后参与表决。华联超市应当聘请律师出席股东大会，对股东大会的合法性做出法律意见并予以公告。

（三）本次关联交易所拟置换出的青岛华联及南昌华联股权价值，拟转让的西单华联团结湖商场存货和固定资产价值，是经具有证券从业资格的上海万隆评估有限公司评估并出具《资产评估报告书》。

（四）本次关联交易所拟购买及置换入的华联吉买盛股权价值，是经具有证

券从业资格的上海万隆评估有限公司评估并出具《资产评估报告书》。评估结果以上海市国有资产监督管理委员会核准结果为准。

（五）本公司未发现本次关联交易中有不符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》（2001 年修订本）等相关法律、法规的规定的各项。

八、提请投资者关注的问题

作为本次关联交易的独立财务顾问，我们提请华联超市的广大投资者注意以下问题：

- 1、本次关联交易尚需经华联超市股东大会批准，关联股东需遵守回避制度，放弃在股东大会上对该议案的投票权。
- 2、本公司特别提请全体投资者认真阅读与本次关联交易相关的华联超市董事会决议公告、关联交易公告及评估报告等信息披露资料。
- 3、本次交易完成后，华联超市对溢价购买及置换入华联吉买盛股权所形成的股权投资差额，将在规定期限内进行摊销。
- 4、华联吉买盛所执行的会计制度为《商品流通企业会计制度》。
- 5、华联超市应在《资产置换协议》生效之日起三个月内公告交易实施情况（包括所有必需的产权变更登记手续完成情况）。

九、备查文件

- 1、华联超市董事会第四届第三次会议决议；
- 2、华联超市董事会关于本次关联交易公告；
- 3、华联超市有关关联交易的独立董事意见；
- 4、华联超市、西单华联与百联集团签订的《资产置换协议》；
- 5、上海万隆资产评估有限公司沪万隆评字（2004）第 383 号《上海华联超市（南昌）有限责任公司资产评估报告书》；
- 6、上海万隆资产评估有限公司沪万隆评字（2004）第 384 号《上海华联超市青岛有限责任公司资产评估报告书》；

7、上海万隆资产评估有限公司沪万隆评字（2004）第 386 号《华联集团吉买盛购物中心有限公司资产评估报告书》；

8、上海万隆资产评估有限公司沪万隆评字（2004）第 385 号《西单上海华联超市（北京）有限责任公司团结湖商场存货和固定资产的资产评估报告书》。

十、备查地点

单位名称：华联超市股份有限公司

联系人：王东亮

联系电话：（021）65201818

联系地址：上海市隆昌路 609 号

邮编：200090

上海万隆众天会计师事务所有限公司

二〇〇四年九月二十日

关于上海华联超市(南昌)有限责任公司 资产评估报告书摘要

上海万隆资产评估有限公司接受华联超市股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公允的标准,对上海华联超市(南昌)有限责任公司截止2004年7月31日资产负债表列示的全部资产和负债进行了评估。

我们对委估资产进行了必要的审核和实地勘察与核对,同时进行了必要的调研,以及我们认为必要实施的其他评估程序。

一、评估目的

为华联超市股份有限公司将其持有的上海华联超市(南昌)有限责任公司90%股权转让给百联集团有限公司提供价值参考依据。

二、评估方法

本次评估主要采用单项资产加和法。

三、评估范围和对象

上海华联超市(南昌)有限责任公司2004年7月31日经审计的资产负债表列示的全部资产和负债(以委估申报的清单为准)。

四、评估基准日

本项目评估基准日是2004年7月31日。

五、评估结果

经评估,以2004年7月31日为评估基准日,上海华联超市(南昌)有限责任公司的净资产评估值为7,576,196.09元,人民币大写为:柒佰伍拾柒万陆仟壹佰玖拾陆元零玖分。

资产评估结果汇总表

评估基准日:	2004年7月31日				单位: 元
项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	8,932,967.19	8,932,967.19	8,817,115.06	-115,852.13	-1.30
长期投资	-	-	-	-	-
固定资产	12,156,666.32	12,156,666.32	11,685,713.69	-470,952.63	-3.87
无形资产	230,284.20	230,284.20	229,583.37	-700.83	-0.30
递延资产	-	-	-	-	-
其他长期资产	-	-	-	-	-
递延税款借项	-	-	-	-	-
资产总计	21,319,917.71	21,319,917.71	20,732,412.12	-587,505.59	-2.76
流动负债	13,156,216.03	13,156,216.03	13,156,216.03	-	-
长期负债	-	-	-	-	-
负债总计	13,156,216.03	13,156,216.03	13,156,216.03	-	-
净资产	8,163,701.68	8,163,701.68	7,576,196.09	-587,505.59	-7.20

六、评估结果有效期

上述评估结果自评估基准日起一年内有效,逾期无效。

以上内容摘自资产评估报告书【沪万隆评报字(2004)第383号】,
欲了解本评估项目的全部情况,请认真阅读资产评估报告书全文。

上海万隆资产评估有限公司

法定代表人: 周 羲

总评估师: 杨 静

地址: 迎勋路168号16楼

电话: 021-63788398

邮编: 200011

传真: 021-63766556

中国注册资产评估师: 胡政

中国注册资产评估师: 裴俊伟

评估助理人员: 严洁明

二〇〇四年九月十二日

沪万隆评报字（2004）第383号

关于上海华联超市(南昌)有限责任公司
资产评估报告书

华联超市股份有限公司：

我们接受委托，指派注册资产评估师和专业人员组成评估小组，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海华联超市(南昌)有限责任公司截止2004年7月31日经审计的资产负债表列示的全部资产和负债（以委估申报清单为准）进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债在2004年7月31日所表现出的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方与资产占有方简介

（一）委托方

企业名称：华联超市股份有限公司

注册地址：浦东新区张扬路 655 号

注册资本：人民币贰亿壹仟捌佰捌拾伍万陆仟捌佰陆拾元

法定代表人：汤琪

企业类型：股份有限公司（上市）

营业期限：自 1992 年 11 月 11 日至不约定期限

经营范围：服装鞋帽，服饰系列配套商品，日用百货，工艺美术品
五金交电，文教用品，中西餐饮，仓储运输，经营进出口业务，建材，装

潢材料,超市管理,食品,常用药品,粮食及其制品,连锁加盟,副食品,收购水产品、蔬菜、水果、烟、酒,代客服务(除专项规定外),计划生育药具,附设分支(上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)。

简介: 华联超市股份有限公司系在上海证券交易所上市的股份有限公司(简称:华联超市,股票代码 600825)。

(二) 资产占有方概况

企业名称: 上海华联超市(南昌)有限责任公司(以下简称南昌公司)

注册地址: 南昌市渊明北路 3 号

注册资本: 人民币壹仟万元

其中: 华联超市股份有限公司出资 850 万元, 占注册资本的 85%; 班组学习与生活杂志社出资 50 万元, 占注册资本的 5%; 江西日报社出资 100 万元, 占注册资本 10%, 上述事项已由江西昌盛会计师事务所出具了验资报告(赣昌会验字[2001]第 3-26 号。2003 年股东之间变动股本, 班组学习与生活杂志社将其持有的 5% 的股份转让给了华联超市股份有限公司, 并办理了工商变更手续。

法定代表人: 汤琪

企业类型: 有限责任公司

企业法人营业执照注册号: 3601001005309

营业期限: 自二〇〇一年七月二十七日

至二〇一一年七月二十六日

经营范围: 副食品、保健食品、日用杂品、酒、针棉织品、百货、五金交电、建筑材料、装饰材料、陶瓷制品、化妆品、通讯器材料、家用电器、服装批发、零售; 音像制品、图书报刊零售; 农副产品收

购彩扩、干洗、产品售后服务、物业管理（凭资质证经营）及相关服务；办公用品销售；烟草及粮油、粮油制品的零售；小吃，食品加工（以上项目应在许可证的有效期限内经营）。

企业概况：南昌公司成立于 2001 年 7 月 27 日，开设了约 8500 平方米的大型卖场，地处南昌市渊明北路 3 号（近中山路口），其位置处于市商业中心，客流量较大，附近有太平洋购物中心、沃尔玛、洪客隆等。商场共设二层，一层以生鲜、食品为主，二层以小百货、纺织、家电为主。南昌公司是上海华联超市股份有限公司在上海以外的省市设立的第一个大卖场。

二、评估目的

为华联超市股份有限公司将其持有的上海华联超市(南昌)有限责任公司90%的股权转让给百联集团有限公司，提供净资产价值参考依据。

三、评估范围 and 对象

上海华联超市(南昌)有限责任公司经审计后的资产负债表列示的全部资产和负债，具体对象见下表：

单位：人民币元

项 目	帐面价值
流动资产	8,932,967.19
长期投资	-
固定资产	12,156,666.32
无形资产	230,284.20
递延资产	-
其他长期资产	-
递延税款借项	-

资产总计	21,319,917.71
流动负债	13,156,216.03
长期负债	-
负债总计	13,156,216.03
净资产	8,163,701.68

纳入本次评估范围的资产与负债与评估申请备案时确定的资产范围一致。

四、评估基准日

本项目评估基准日是2004年7月31日。

确定该评估基准日，是为了与评估目的实现日相接近，使评估结果较合理地为评估目的服务。本次评估中所采用的价格标准系评估人员经过市场询价等方法，综合各种因素后确定的，为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日的确定已商得委托方与资产占有方的同意。

五、评估原则

- 1、严格遵守国家关于资产评估的政策法规。
- 2、对评估对象遵循独立性、客观性、科学性原则。
- 3、遵循资产持续经营原则、资产替代性原则和公开市场原则等其他一般公允的评估原则。

六、评估依据

（一）、行为依据

- 1、资产评估业务委托协议书[2004-0444（评）]；
- 2、关于资产置换意向书；

3、华联超市股份有限公司董事会决议；

4、南昌公司股东会决议。

（二）、法规依据

1、《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）和《国有资产评估管理办法施行细则》及有关法律、政策；

2、《资产评估报告基本内容与格式的规定》（财政部财评字[1999]91号）；

3、《上海市国有资产评估项目管理暂行规定》；

4、其他与本次评估有关的法律、法规、规章及文件等。

（三）、产权依据

1、中华人民共和国企业法人营业执照；

2、国有资产产权登记证；

3、验资报告（[2001]赣昌会验字3-26号）及公司变更登记审核表；

4、场地租赁合同。

（四）、取价依据

1、评估基准日市场有关价格信息资料；

2、与资产占有方资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、帐册及其他有关资料；

3、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

4、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

6、审计报告[万会业字（2004）第1355号]。

七、评估方法

企业整体资产的评估通常可采用基于收益现值的整体法或基于重置成本的单项资产加总法进行。一个具有较高获利能力的企业在发

生整体产权变动时应当采用整体法进行评估，以其收益现值作为评估值。反之当企业获利能力并不显著高于同行业的一般水平时，整体评估往往采用单项资产加和法进行。

1、从本次评估的目的来看，是适用收益现值法的，同时对企业的总体经营状况和财务状况进行分析：

（1）由于上海华联超市（南昌）有限责任公司是华联超市股份有限公司在上海市以外地区开设的第一家大型连锁超市，第一年经营状况一般，每日客流量有三千人左右，但是由于地域差异、同业竞争及租赁房屋布局上的缺陷等原因，造成公司总体效益呈下降趋势，且由于开业时间较短，尚没有形成固定的消费群体，虽然公司近期不断调整管理层人员，期望通过改善管理、商品本地化等途径改变总体的经营状况，但从目前的购物环境、商品门类及当地市场的购买力水平等因素看都限制了公司的市场竞争力及未来发展空间，公司的未来收益和风险较难预测。

（2）根据南昌公司提供的 2002 年度、2003 年审计报告显示企业经营状况如下：

单位：万元

项 目	2001 年度	2002 年度
一、产品销售收入	4347.22	3105.41
减：商品销售成本	3135.40	2279.71
商品销售税金及附加	54.59	35.86
二、商品销售利润	1157.23	789.84

加: 其他业务利润	10.11	27.23
减: 经营费用	760.96	627.28
管理费用	408.43	196.57
财务费用	-4.35	1.27
三、营业利润	2.30	-8.05
加: 投资收益		
营业外收入	6.28	1.27
减: 营业外支出	11.99	
四、利润总额	-3.40	-10.36

2003年度主要财务指标:

财务指标	2003 年度
总资产报酬率 (%)	-39%
营业利润率 (%)	-26%
成本费用利润率 (%)	-33%
总资产周转率 (次)	1.34
流动资产周转率 (次)	3.79
存货周转率 (次)	3.36
应收帐款周转率 (次)	113.82
资产负债率 (%)	55.81
已获利息倍数	-7.14

由上述损益情况可以看出，资产占有方从开业至今，处于经营亏损状态，且亏损有扩大的趋势，主营业务收入也呈下降趋势。财务效益状况较差，故对上海华联超市（南昌）有限责任公司未来的风险和收益均无法预测。

根据企业总体状况和财务报表来分析，本次评估不适合采用收益现值法评估。

2、本次评估采用单项资产加和法，单项资产加和法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业整体资产评估值的一种方法。其中：

货币资金按核实后的帐面价值进行评估。

各种应收款项在核实无误的基础上，按其可能收回的数额确定评估值。

存货，根据清查核实后的数量、以现行市价为主，考虑各种客观因素后确定评估值。

在用低值易耗品采用重置成本法进行评估，数量经实地盘点，并结合实际成新率状况确定评估值。

固定资产的评估以重置成本法为主。

公式：评估价值=重置原值×成新率

待摊费用及固定资产一租入固定资产改良支出根据评估目的实现后的资产占有者尚存的资产和权利的价值确定评估值。

负债根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估过程

本项目的评估过程共分四个阶段：

第一阶段，接受委托阶段，评估小组与委托方、资产占有方座谈，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估方案；

第二阶段，资产清查阶段，评估小组进点，首先由注册资产评估师对资产占有方评估基准日会计报表进行审核，再指导资产占有方按审核后的会计报表，填列委估对象评估明细表，检查核实资产与验证产权证明，同时收集有关评估资料；

第三阶段，评定估算阶段，资产评估师与资产占有方的有关人员一起进行现场检测与鉴定，记录有关数据，选择评估方法，收集有关市场信息，然后进行具体评定估算，形成工作底稿；

第四阶段，撰写报告阶段，根据评估明细表进行评估汇总，分析评估结论，撰写评估说明与报告，然后提交内部复核。经内部审核后，向委托方出具正式评估报告书。

九、评估结论

本项目评估结论：

1、评估基准日资产帐面值为21,319,917.71元，调整后帐面值为21,319,917.71元，评估后评估值为20,732,412.12元，增值额为-587,505.59元，增值率为-2.76%；

2、评估基准日负债账面值为13,156,216.03元，调整后帐面值为13,156,216.03元，评估后评估值为13,156,216.03元；

3、评估基准日净资产账面值为8,163,701.68元，调整后帐面值为8,163,701.68元，评估后评估值为7,576,196.09元，增值额为-587,505.59元，增值率为-7.20%。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2004年7月31日

单位: 元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	8,932,967.19	8,932,967.19	8,817,115.06	-115,852.13	-1.30
长期投资	-	-	-	-	-
固定资产	12,156,666.32	12,156,666.32	11,685,713.69	-470,952.63	-3.87
无形资产	230,284.20	230,284.20	229,583.37	-700.83	-0.30
递延资产	-	-	-	-	-
其他长期资产	-	-	-	-	-
递延税款借项	-	-	-	-	-
资产总计	21,319,917.71	21,319,917.71	20,732,412.12	-587,505.59	-2.76
流动负债	13,156,216.03	13,156,216.03	13,156,216.03	-	-
长期负债	-	-	-	-	-
负债总计	13,156,216.03	13,156,216.03	13,156,216.03	-	-
净资产	8,163,701.68	8,163,701.68	7,576,196.09	-587,505.59	-7.20

评估结论详细情况见评估明细表。

十、特别事项说明

1、评估报告中涉及的有关法律文件和相关资料由资产评估委托方和资产占有方提供，资产评估委托方和资产占有方应对其真实性、合法性和完整性承担法律责任。

2、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、本次资产评估范围、对象与结果已在上海华联超市(南昌)有限责任公司内部进行了公示，上海华联超市(南昌)有限责任公司全体职工对本次资产评估范围、对象与结果无异议。

4、本项评估对与评估增减值相关联的税赋未作考虑。

以上事项特提请报告使用者予以关注。

除上述事项外，对资产占有方存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，如企业未提供且评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十一、期后重大事项

在评估基准日至评估报告提出日之间，评估人员未发现且委托方和资产占有方也未提供可能影响评估结果的期后重大事项。

如委托方和资产占有方未提供且评估人员在正常情况下无法获悉的其他对评估结果有重大影响的期后事项，本报告不承担相应的责任。

十二、评估报告法律效力

1、本评估报告仅为本次评估目的之用，不作他用。

2、本次评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的。

3、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，按照公开市场原则确定现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力事项对委估资产价格的影响。

4、上述评估结果自评估基准日起壹年内有效，逾期无效。

5、本评估结果仅供委托方为本次评估目的使用，本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告书提出日期

本评估报告书提出日期：二〇〇四年九月十二日。

附 件:

- 1、关于资产置换意向书;
- 2、华联超市股份有限公司董事会决议;
- 3、南昌公司股东会决议;
- 4、资产评估委托方营业执照;
- 5、资产占有方营业执照;
- 6、国有资产产权登记证;
- 7、本次评估的范围、对象与结果的公示说明;
- 8、2002年度、2003年度审计报告及会计报表
- 9、评估基准日会计报表及审计报告;
- 10、经营场地租赁合同;
- 11、委托方及资产占有方承诺函;
- 12、评估机构及注册资产评估师承诺函;
- 13、评估机构资格证书复印件及营业执照复印件;
- 14、参加本评估项目人员名单及资格证书复印件;
- 15、评估业务委托书[2004-0444（评）]。

（此页无正文）

上海万隆资产评估有限公司

法定代表人：周 羲

总评估师：杨 静

地址：迎勋路168号16楼

电话：021-63788398

邮编：200011

传真：021-63766556

中国注册资产评估师：胡政

中国注册资产评估师：裴俊伟

评估助理人员：严洁明

二〇〇四年九月十二日

上海华联超市青岛有限责任公司

资产评估报告书摘要

上海万隆资产评估有限公司接受华联超市股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公允的标准，对上海华联超市青岛有限责任公司截至 2004 年 7 月 31 日资产负债表列示的全部资产和负债进行了评估。

我们对委估资产进行了实地勘察与核对，同时进行了我们认为必要的其他评估程序。

一、评估目的

为华联超市股份有限公司将其持有的上海华联超市青岛有限责任公司 97% 的股权转让给百联集团有限公司提供价值参考意见。

二、评估方法

本次评估采用重置成本法。

三、评估范围和对象

上海华联超市青岛有限责任公司 2004 年 7 月 31 日经审计的资产负债表上所列示的全部资产及负债（以委托申报清单为准）。

四、评估基准日

本次评估所选取的评估基准日为 2004 年 7 月 31 日。

五、评估结果

经评估，以 2004 年 7 月 31 日为评估基准日，上海华联超市青岛

有限责任公司的净资产评估值为 4,666,792.34 元，人民币大写为：
肆佰陆拾陆万陆仟柒佰玖拾贰元叁角肆分。

评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	帐面原值	调整后帐面值	评估值	增值额	增值率%
流动资产	1,077.08	1,077.08	1,077.01	-0.07	-0.01
固定资产	1,392.24	1,392.24	1,396.51	4.27	0.31
建筑物	651.16	651.16	672.89	21.73	3.34
设备	741.08	741.08	723.61	-17.47	-2.36
无形资产	35.61	35.61	35.93	0.32	0.9
资产总计	2,504.93	2,504.93	2,509.45	4.52	0.18
流动负债	2,042.76	2,042.76	2,042.76		
负债总计	2,042.76	2,042.76	2,042.76		
净 资 产	462.17	462.17	466.68	4.51	0.98

六、评估结果有效期

上述评估结果自评估基准日起壹年内有效，逾期无效。

以上内容摘自资产评估报告书【沪万隆评报字（2004）第 384 号】，欲了解本评估项目的全部情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

（此页无正文）

上海万隆资产评估有限公司

法定代表人：周 羲

总评估师：杨 静

地址：迎勋路 168 号 16 楼

传真：021-63766556

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：裴俊伟

中国注册资产评估师：胡政

评估助理人员：严洁明

二〇〇四年九月十二日

沪万隆评报字（2004）第 384 号

上海华联超市青岛有限责任公司资产评估报告书

华联超市股份有限公司：

我们接受委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，指派注册资产评估师和专业人员组成评估小组，对上海华联超市青岛有限责任公司截至 2004 年 7 月 31 日资产负债表列示的全部资产和负债进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2004 年 7 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方和资产占有方简介

委托方

企业名称：华联超市股份有限公司

注 册 号：3100001001333

注册住所：浦东新区张扬路 655 号

法定代表人：汤琪

注册资本：人民币贰亿壹仟捌佰壹拾伍万陆仟捌佰陆拾元

企业类型：股份有限公司(上市)

营业期限：自 1992 年 11 月 11 日至不约定期限

经营范围：服装鞋帽，服饰系列配套商品，日用百货，工艺美

术品，五金交电，文教用品，中西餐饮，仓储运输，经营进出口业务，建材，装潢材料，超市管理，食品，常用药品，粮食及其制品，连锁加盟，副食品，收购水产品，蔬菜，水果，烟酒，代客服务（除专项规定外），计划生育药具，附设分支（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

资产占有方

企业名称：上海华联超市青岛有限责任公司

注 册 号：3702031802281

注册住所：青岛市市北区北仲路 30 号

法定代表人：华洲

注册资本：人民币壹仟万元整

企业类型：有限责任公司

营业期限：自 2003 年 3 月 27 日至 2005 年 12 月 30 日

经营范围：批发、零售：服装鞋帽、日用百货、工艺美术品（不含金银饰品）、五金交电、文教用品、装饰材料、食品、副食品、农副产品、玩具；零售：图书、报刊；柜台租赁；零售：卷烟（需经许可经营的，须凭许可证经营）。

资产占有方基本情况：

上海华联超市青岛有限责任公司于 2003 年 3 月 27 日成立，注册资本为人民币壹仟万元，是由华联超市股份有限公司、青岛通惠实业有限公司共同出资组建的有限责任公司，公司于 2003 年经山东天荣会计师事务所有限公司验证并出具山东会验字（2003）第 016 号《验

资报告》。

截至评估基准日，资产占有方各股东的股权比例为：

- 华联超市股份有限公司： 97 %
- 青岛通惠实业有限公司： 3 %

资产占有方的会计政策：

（一）会计制度：执行企业会计准则、执行《企业会计制度》及其有关的补充规定。

（二）会计期间：自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）记帐原则为权责发生制，计价原则为历史成本。

（四）以人民币为记帐本位币。

（五）存货核算方法：

- 1、存货分为库存商品、原材料、在途物资、低值易耗品；
- 2、库存商品采用进价金额核算法，发出存货采用移动加权平均法；

3、存货盘存制度采用永续盘存制；

4、低值易耗品采用五五摊销法。

（六）固定资产计价、折旧方法：

1、固定资产标准：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用年限超过一年、单位价值超过 2,000.00 元的有形资产。

2、固定资产计价：按实际成本原则计价。

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输

设备、家具用具，租入固定资产改良。

4、租入固定资产改良：公司以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内单独计提折旧。

5、固定资产折旧采用平均年限法计算，根据固定资产类别、估计经济使用年限和预计残值率确定折旧率。固定资产各类折旧率如下：

固定资产类别	估计的经济使用年限	年折旧率	预计残值率
房屋及建筑物	20 ~ 40 年	2.375% ~ 4.75%	5 %
机器设备	15 年	6.33%	5 %
电子设备	3 ~ 10 年	9.5% ~ 31.67%	5 %
运输设备	6 ~ 14 年	6.79% ~ 15.83%	5 %
家具用具	5 ~ 6 年	15.83% ~ 19%	5 %
租入门店装修费	5 ~ 10 年	10% ~ 20%	

企业适用的税种及税率

（一）流转税：增值税税率 17 %

其中：粮油商品 13 %

营业税税率 5 %

其中：邮票 3 %

（二）所得税： 33 %

二、评估目的

本次评估是为华联超市股份有限公司拟将其持有的上海华联超市青岛有限责任公司 97 % 的股权转让给百联集团有限公司提供价值参考意见。

三、评估范围和对象

本次评估范围是上海华联超市青岛有限责任公司经审计的2004年7月31日资产负债表所列示的全部资产和负债，具体类型和账面金额如下：

总帐科目	账面金额（元）
流动资产	10,770,771.28
其中：存货	5,616,258.23
固定资产	13,922,399.61
其中：设备类	8,564,797.08
其他无形资产	356,136.73
资产合计	25,049,307.62
流动负债	20,427,601.77
负债合计	4,621,705.85

纳入本次评估范围的资产与委托评估申请备案时确定的资产范围一致。

四、评估基准日

本次资产评估基准日是2004年7月31日。

确定该评估基准日，是为了评估目的的实现日相接近，使评估结果较合理的为评估目的服务。本次评估中所采用的取价标准均系评估人员经过市场询价等方法，综合各种因素后确定的，为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日的确定已获得委托方和资产占有方的同意。

五、评估原则

资产评估的原则是调节资产评估委托方、评估业务承担者以及资产业务有关权益各方在资产评估中相互关系、规范评估行为和业务的

准则。根据国家国有资产管理 and 评估的有关法规，我们遵循的工作原则是：

- 1、独立性原则；
- 2、客观性原则；
- 3、科学性及专业性原则；
- 4、评估适用的经济原则是贡献原则、替代原则、预期原则以及国家和行业规定的其他公认原则。

六、评估依据

（一）行为依据：

- 1、《股权及资产置换意向书》；
- 2、华联超市股份有限公司董事会决议；
- 3、资产评估业务委托协议书[2004-446（评）]；
- 4、上海市国有资产评估项目备案申请表。

（二）法律、法规依据：

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令 1991 年）；
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 3、《关于转发〈资产评估操作规范意见（试行）〉的通知》（国资办发[1996]23 号）；
- 4、《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》（财评字[1999]91 号）；
- 5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；

- 6、《上海市国有资产评估项目管理暂行规定》;
- 7、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 产权依据:

- 1、资产占有方企业法人营业执照;
- 2、验资报告[山荣会验字(2003)016号];
- 3、国有资产产权登记证;
- 4、评估基准日会计报表和相应的审计报告;
- 5、评估基准日库存商品结存表及企业2004年8月17日库存商品盘点记录表;
- 6、与企业资产取得有关的合同、协议书及购建发票;
- 7、房屋租赁协议;
- 8、其他产权证明资料。

(二) 取价依据:

- 1、近期《机电产品报价手册》;
- 2、2004年《青岛工程造价信息》期刊及2003年《青岛市工程结算资料汇编》;
- 3、与资产占有方资产的取得、使用等有关的会计凭证、帐册及其他有关资料;
- 4、资产占有方提供的财会成本资料;
- 5、评估人员收集的评估基准日当地市场有关价格信息资料各类与评估相关的佐证资料;
- 6、评估人员现场勘察资料和收集的有关资料;

7、其他价格信息资料及实际采用的依据。

七、评估方法

企业整体资产的评估通常可采用基于收益现值的整体法或基于重置成本的单项资产加总法进行，一个具有较高获利能力的企业在发生整体产权（股权）变动时适用整体法进行评估，以其收益现值作为评估值；反之，当企业的获利能力并不显著高于同行业的一般水平时，整体评估往往采用重置成本法进行。

根据公司提供的 2003 年度、2004 年基准日审计后的财务报表显示企业经营状况如下：

金额单位：元

项 目	2003 年年报	2004 年（1～7 月）
一、产品销售收入	14,469,444.25	8,807,450.28
减：商品销售成本	9,249,225.10	8,206,715.81
商品销售税金及附加	14,340.53	17,724.82
二、商品销售利润	5,205,878.62	583,009.65
加：其他业务利润	28,644.66	2,539,272.71
减： 营业费用	6,106,063.98	4,196,666.85
管理费用	2,851,156.42	563,934.53
财务费用	4,343.28	7,454.73
三、营业利润	-3,727,040.40	-1,645,773.75
加：投资收益		
营业外收入		20.00
减：营业外支出	5,500.00	
四、利润总额	-3,732,540.40	-1,645,753.75

本次评估的目的是股权转让，评估范围系上海华联超市青岛有限

责任公司基准日的全部资产和负债，从企业的财务报表可以表明，自超市开业以来，一直处于亏损状态，故难以在其现有的规模、状况下进行收益预测；相应，预期收益的风险也较难用货币衡量。从预期收益、风险及其货币计量的角度，本项目不适合采用收益现值法评估。结合委估单位的具体情况，本评估公司认为采用重置成本法对委估企业的整体资产进行评估是适宜的。

重置成本法是指分别评定委估企业各项资产的评估值，并累加求和，再扣减负债评估值得到企业整体资产评估值的一种方法。具体如下：

1、货币资金（现金、银行存款、其他货币资金）：货币资金本身就是价值尺度，对货币资金通过盘点现金、核查银行对帐单及余额调节表，按核实后的账面值作为评估值；

2、债权包括应收账款、其他应收款、预付帐款：主要借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细帐户、发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；对于预付款项，则根据所能收回的相应货物形成的资产或权利的价值确定评估值；

3、存货的评估：对库存商品采用成本法评估，即按其购入价并考虑适当的费用确定评估值。对在用低值易耗品采用重置成本法进行评估，以重新购置该等低值易耗品所需的成本为基础，将重置成本全价乘以各项低值易耗品的实际成新率后的价值作为评估值；

4、固定资产的评估：

对于固定资产改良支出，采用重置成本法进行评估，对决算资料齐全的项目选用预决算调整法确定重新实施委估项目所需的公允市场价，再加上适当的专业费、管理费和资金成本确定重置原值；对无决算资料的项目根据青岛基准日同期的市场情况进行调整确定重置原值。成新率采用年限法并结合现场勘察的情况综合确定。

机器（电子）设备类：主要采用重置成本法进行评估，公式：评估价值=重置原值×成新率；根据不同的设备类型及可收集到的资料，重置原值主要是考虑设备重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，对无法询价及查询价格的设备，用类似设备的现行市价调整后确定；成新率主要根据年限法并结合实际勘查到的设备现有性能综合确定。

5、各类负债：对账面资料进行审核取证，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估过程

评估起止时间：2004年8月13日至2004年9月12日。

评估步骤如下：

第一阶段，接受委托阶段，评估小组与委托方、资产占有方协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估方案；

第二阶段，资产清查阶段，评估小组进点，首先由注册资产评估

师对资产占有方评估基准日会计报表进行审核，再指导资产占有方按审核后的会计报表，填列委估对象评估明细表，检查核实资产与验证产权证明，同时收集有关评估资料；

第三阶段，评定估算阶段，注册资产评估师与资产占有方的有关人员一起进行现场核实与勘查，记录有关数据，选择评估方法，收集有关市场信息，然后进行具体评定估算，形成工作底稿；

第四阶段，撰写报告阶段，根据评估明细表及工作底稿进行评估汇总，分析评估结论，撰写评估说明与报告，然后提交内部审核。经内部审核后，向委托方出具正式资产评估报告书。

九、评估结论

经评估：上海华联超市青岛有限责任公司于评估基准日2004年7月31日的评估价值为：

1、评估基准日资产账面值为25,049,307.62元，调整后账面值为25,049,307.62元，评估值为25,094,394.11元，增值额为45,086.49元，增值率为0.18%；

2、评估基准日负债账面值为20,427,601.77元，调整后账面值为20,427,601.77元，评估值为20,427,601.77元，无评估增减；

3、评估基准日净资产账面值为4,621,705.85元，调整后账面值为4,621,705.85元，评估值为4,666,792.34元，增值额为45,086.49元，增值率为0.98%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2004年7月31日

金额单位：人民币元

项目	帐面原值	调整后帐面值	评估值	增值额	增值率%
流动资产合计	10,770,771.28	10,770,771.28	10,770,055.93	-715.35	-0.01
货币资金	625,974.36	625,974.36	625,974.36		
应收帐款	266,786.74	266,786.74	266,786.74		
预付帐款	3,663,570.79	3,663,570.79	3,663,570.79		
其他应收款	71,932.55	71,932.55	71,932.55		
存货	5,616,258.23	5,616,258.23	5,615,542.88	-715.35	-0.01
待摊费用	526,248.61	526,248.61	526,248.61		
固定资产	13,922,399.61	13,922,399.61	13,965,050.68	42,651.07	0.31
固定资产原价(设备及建筑物类)	16,210,635.88	16,210,635.88	16,666,235.53	455,599.65	2.81
其中：设备类	8,564,797.08	8,564,797.08	8,527,061.08	-37,736.00	-0.44
建筑物类	7,645,838.80	7,645,838.80	8,139,174.45	493,335.65	6.45
减：累计折旧	2,288,236.27	2,288,236.27	2,701,184.85	412,948.58	18.05
固定资产净额(设备及建筑物类)	13,922,399.61	13,922,399.61	13,965,050.68	42,651.07	0.31
其中：设备类	7,410,827.57	7,410,827.57	7,236,135.15	-174,692.42	-2.36
建筑物类	6,511,572.04	6,511,572.04	6,728,915.53	217,343.49	3.34
无形资产合计	356,136.73	356,136.73	359,287.50	3,150.77	0.88
其他无形资产	356,136.73	356,136.73	359,287.50	3,150.77	0.88
资产合计	25,049,307.62	25,049,307.62	25,094,394.11	45,086.49	0.18
流动负债合计	20,427,601.77	20,427,601.77	20,427,601.77		
应付帐款	19,357,141.74	19,357,141.74	19,357,141.74		
预收帐款	2,800.00	2,800.00	2,800.00		
其他应付款	852,780.63	852,780.63	852,780.63		
应付福利费	14,649.88	14,649.88	14,649.88		
应交税金	190,307.31	190,307.31	190,307.31		
其他应交款	9,922.21	9,922.21	9,922.21		
负债合计	20,427,601.77	20,427,601.77	20,427,601.77		

净资产	4,621,705.85	4,621,705.85	4,666,792.34	45,086.49	0.98
-----	--------------	--------------	--------------	-----------	------

评估结果详细情况见评估明细表。

十、特别事项说明

1、评估报告中涉及的有关法律文件和相关资料由资产评估委托方和资产占有方提供，资产评估委托方和资产占有方应对其真实性、合法性和完整性承担法律责任。

2、本次资产评估范围、对象与评估结果已在上海华联超市青岛有限责任公司内部进行了公示，上海华联超市青岛有限责任公司全体职工对本次资产评估范围、对象与评估结果无异议。

3、本次资产评估仅对委托方委托评估的上海华联超市青岛有限责任公司在 2004 年 7 月 31 日资产负债表所列示的全部资产与负债进行评估，对资产占有方存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，资产占有方未作出特别说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本项评估对与资产的评估增减值相关联的税赋未作考虑。

以上事项特提请报告使用者予以关注。

十一、期后重大事项

评估基准日至出具评估报告日，被评企业的一切经营活动基本正常。除本评估报告及评估说明所揭示的事项以外，评估人员没有发现且资产占有方也未提供其它任何需披露对评估结果有重大影响的期后事项。

十二、评估报告法律效力

1、本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力，并在按国家有关规定履行相关的法定程序后上述评估结果方有效。

2、本次评估结果反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价的影响。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当本报告所述各种假设条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

3、本报告评估结果的有效期限为 2004 年 7 月 31 日至 2005 年 7 月 30 日止壹年内有效。

4、本评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告书提出日期

本评估报告书提出日期：二〇〇四年九月十二日。

十四、备查文件

- 1、华联超市股份有限公司董事会决议；
- 2、《关于资产置换的意向书》；
- 3、资产评估委托方企业法人营业执照复印件；
- 4、资产评估资产占有方企业法人营业执照复印件；

- 5、2003年度审计报告及会计报表;
- 6、评估基准日审计报告及会计报表;
- 7、国有资产产权登记证及相关补充说明;
- 8、本次评估的范围、对象与结果的公示说明;
- 9、房屋租赁协议;
- 10、资产评估委托方及资产占有承诺函;
- 11、评估机构及注册资产评估师承诺函;
- 12、评估机构资格证书及营业执照复印件;
- 13、评估人员资格证书复印件;
- 14、业务委托协议书。

（此页无正文）

上海万隆资产评估有限公司

法定代表人：周 羲

总评估师：杨 静

地址：迎勋路 168 号 16 楼

传真：021-63766556

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：裴俊伟

中国注册资产评估师：胡政

评估助理人员：严洁明

二〇〇四年九月十二日

关于西单上海华联超市（北京）有限责任公司

团结湖商场部分资产评估报告书摘要

上海万隆资产评估有限公司接受华联超市股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公允的标准，对西单上海华联超市（北京）有限责任公司团结湖商场截止2004年7月31日部分资产（以申报清单为准）进行了评估。

我们对委估资产进行了必要的审核和实地勘察与核对，同时进行了必要的调研，以及我们认为必要实施的其他评估程序。

一、评估目的

为西单上海华联超市（北京）有限责任公司将所属团结湖商场之部分资产转让给百联集团有限公司提供价值参考意见。

二、评估方法

本次评估主要采用重置成本法。

三、评估范围和对象

本次评估范围是评估基准日西单上海华联超市（北京）有限责任公司团结湖商场部分资产，评估对象以申报清单为准。

四、评估基准日

本项目评估基准日是2004年7月31日。

五、评估结果

资产评估结果汇总表

评估基准日：2004年7月31日

金额单位：人民币元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
存货	5,931,468.47	5,931,468.47	6,173,615.10	242,146.63	4.08
租入固定资产改良支出	6,897,742.37	6,897,742.37	4,878,382.74	-2,019,359.63	-29.28
合计	12,829,210.84	12,829,210.84	11,051,997.84	-1,777,213.00	-13.85

本次评估结果：委估资产评估值为11,051,997.84元，人民币大

写为壹仟壹佰零伍万壹仟玖佰玖拾柒元捌角肆分。

六、评估结果有效期

上述评估结果自评估基准日起一年内有效，逾期无效。

以上内容摘自资产评估报告书【沪万隆评报字（2004）第385号】，
欲了解本评估项目的全部情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

上海万隆资产评估有限公司

法定代表人：周 羲

总评估师：杨 静

地址：迎勋路168号16楼

电话：021-63788398

邮编：200011

传真：021-63766556

中国注册资产评估师：裴俊伟

中国注册资产评估师：胡政

评估助理人员：凌 涛

评估助理人员：周 琛

二〇〇四年九月七日

沪万隆评报字（2004）第385号

关于西单上海华联超市（北京）有限责任公司
团结湖商场部分资产评估报告书

华联超市股份有限公司：

我们接受委托，指派注册资产评估师和专业人员组成评估小组，并根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对西单上海华联超市（北京）有限责任公司团结湖商场截止2004年7月31日部分资产（以申报清单为准）进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产所表现出的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方与资产占有方简介

（一）委托方概况

委托方公司名称：华联超市股份有限公司

企业法人营业执照注册号：3100001001333

住所：浦东新区张杨路 655 号

法定代表人：汤琪

企业类型：股份有限公司（上市）

注册资本：人民币壹亿伍仟肆佰贰拾柒万伍仟贰佰肆拾捌元

营业期限：自一九九二年十一月十一日至不约定期限

经营范围：服装鞋帽，服饰系列配套商品，日用百货，工艺美术品，五金交电，文教用品，中西餐饮，仓储运输，经营进出口业务，

建材，装潢材料，超市管理，食品，常用药品，粮食及其制品，连锁加盟，副食品，收购水产品、蔬菜、水果，烟，酒，代客服务（除专项规定外），计划生育药具，附设分支（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

（二）资产占有方概况

资产占有方名称：西单上海华联超市（北京）有限责任公司

团结湖商场

营业执照注册号：1101051495095（1-1）

营业场所：北京市朝阳区白家庄东里 1 号院裙房层、地下一层

负责人：马伟

成立日期：2002 年 10 月 31 日

经营范围：销售：百货、工艺美术品、五金交电、日用杂品、电子计算机及配件、建筑材料、装饰材料、针纺织品、食品、副食品；加工食品；柜台出租；摄影服务；代收洗衣服务；修理钟表；零售：国内版图书、期刊、国内版音像制品、卷烟。（其中“销售：食品、副食品；加工食品”，需要取得专项审批之后，方可经营。）

西单上海华联超市（北京）有限责任公司团结湖商场是西单上海华联超市（北京）有限责任公司下属的一家非独立核算的商场。西单上海华联超市（北京）有限责任公司成立于 2001 年 4 月 6 日，公司注册资本 5000 万元；法定代表人：汤琪；企业法人营

业执照注册号：1100001262831（2-1）。

二、评估目的

为西单上海华联超市（北京）有限责任公司将所属团结湖商场之部分资产转让给百联集团有限公司提供价值参考意见。

三、评估范围 and 对象

本次评估范围是评估基准日西单上海华联超市（北京）有限责任公司将团结湖商场部分资产，评估对象以申报清单为准。

具体如下

单位：人民币元

项目	金额（元）
存货	5,931,468.47
租入固定资产改良支出	6,897,742.37
合计	12,829,210.84

纳入本次评估范围的资产与评估申请备案所确定的资产一致。

四、评估基准日

本项目评估基准日是2004年7月31日。

评估基准日的确定是由委托方和资产占有方共同商定的。本次评估中所采用的价格标准系评估人员经过市场询价等方法，综合各种因素加以确定，为评估基准日有效的价格标准。

五、评估原则

- 1、严格遵守国家关于资产评估的政策法规。
- 2、对评估对象遵循独立性、客观性、科学性原则。
- 3、遵循资产持续经营原则、资产替代性原则和公开市场原则等其他一般公允的评估原则。

六、评估依据

（一）、行为依据

- 1、华联超市股份有限公司、西单上海华联超市（北京）有限

责任公司与百联集团有限公司签署的《股权及资产置换意向书》;

2、华联超市股份有限公司董事会决议;

3、华联超市股份有限公司与上海万隆资产评估有限公司签订的资产评估《业务委托协议书》。

4、上海市国有资产评估项目备案申请表。

(二)、法律、法规依据:

1、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令1991年);

2、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号);

3、《关于转发〈资产评估操作规范意见(试行)〉的通知》(国资办发[1996]23 号);

4、《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》(财评字[1999]91 号);

5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

6、《上海市国有资产评估项目管理暂行规定》;

7、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三)、产权依据

1、中华人民共和国企业法人营业执照;

2、评估基准日会计报表;

3、评估基准日库存商品结存表及企业库存商品盘点记录表;

4、与企业资产取得有关的合同、协议书及购建发票;

5、房屋租赁合同;

6、其他产权证明资料。

（四）、取价依据

- 1、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 2、与资产占有方资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、帐册及其他有关资料；
- 3、委托评估的各类资产评估明细表；
- 4、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

本次评估主要采用重置成本法。

库存商品，根据审核后的帐面价加上合理的进货费用确定评估值。

在用低值易耗品采用重置成本法进行评估，数量经实地盘点，并结合实际成新率状况确定评估值。

租入固定资产改良支出采用重置成本法进行评估。对决算资料齐全的项目选用预决算调整法确定重新实施委估项目所需的公允市场价，再加上适当的专业费、管理费和资金成本确定重置原值；对无决算资料的项目根据北京市基准日同期的市场情况进行调整确定重置原值。成新率采用年限法并结合现场勘察的情况综合确定。

评估值=重置原值 × 成新率

八、评估过程

评估起止时间：2004年8月16日至2004年8月28日。

评估步骤如下：

第一阶段，接受委托阶段，评估小组与委托方、资产占有方协商，

确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估方案；

第二阶段，资产清查阶段，评估小组进点，首先由注册资产评估师对资产占有方评估基准日会计报表进行审核，再指导资产占有方按审核后的会计报表，填列委估对象评估明细表，检查核实资产与验证产权证明，同时收集有关评估资料；

第三阶段，评定估算阶段，注册资产评估师与资产占有方的有关人员一起进行现场核实与勘查，记录有关数据，选择评估方法，收集有关市场信息，然后进行具体评定估算，形成工作底稿；

第四阶段，撰写报告阶段，根据评估明细表及工作底稿进行评估汇总，分析评估结论，撰写评估说明与报告，然后提交内部审核。经内部审核后，向委托方出具正式资产评估报告书。

九、评估结论

本项目评估结论：

1、评估基准日存货帐面值为5,931,468.47元，调整后帐面值为5,931,468.47元，评估后评估值为6,173,615.10元，增值额为242,146.63元，增值率为4.08%；

2、评估基准日租入固定资产改良支出账面值为6,897,742.37元，调整后帐面值为6,897,742.37元，评估后评估值为4,878,382.74元，减值额为2,019,359.63元，减值率为29.28%；

3、评估基准日委估资产账面值合计为12,829,210.84元，调整后帐面值合计为12,829,210.84元，评估值为11,051,997.84元，减值额为1,777,213.00元，减值率为13.85%。

评估结论详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2004年7月31日

金额单位：人民币元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
存货	5,931,468.47	5,931,468.47	6,173,615.10	242,146.63	4.08
租入固定资产改良支出	6,897,742.37	6,897,742.37	4,878,382.74	-2,019,359.63	-29.28
合计	12,829,210.84	12,829,210.84	11,051,997.84	-1,777,213.00	-13.85

本次评估结果：委估资产评估值为11,051,997.84元，人民币大写为壹仟壹佰零伍万壹仟玖佰玖拾柒元捌角肆分。

十、特别事项说明

1. 租入固定资产改良支出中的装修工程项目，由于施工单位北京市创意未来建筑装饰设计工程公司对上海宁信建设工程咨询有限公司的《工程审价意见书》中的审核金额有异议，使得决算价未最终确定，企业是以预算合同价入帐。

以上事项特提请报告使用者予以关注。

除上述事项外，对资产占有方存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，如企业未提供且评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十一、期后重大事项

在评估基准日至评估报告提出日之间，评估人员未发现且委托方和资产占有方也未提供可能影响评估结果的期后重大事项。

如委托方和资产占有方未提供且评估人员在正常情况下无法获悉的其他对评估结果有重大影响的期后事项，本报告不承担相应的责任。

十二、评估报告法律效力

1、本评估报告仅为本次评估目的之用，不作他用。

2、本次评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序

得出的。

3、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，按照公开市场原则确定现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力事项对委估资产价格的影响。

4、上述评估结果自评估基准日起壹年内有效，逾期无效。

5、本评估结果仅供委托方为本次评估目的使用，本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告书提出日期

本评估报告书提出日期：二〇〇四年九月七日。

十四、备查文件

- 1、华联超市股份有限公司董事会决议；
- 2、《股权及资产置换意向书》；
- 3、资产评估委托方营业执照；
- 4、资产占有方营业执照；
- 5、评估基准日会计报表；
- 6、经营场地租赁合同；
- 7、委托方及资产占有方承诺函；
- 8、评估机构及注册资产评估师承诺函；
- 9、评估机构资格证书复印件及营业执照复印件；
- 10、参加本评估项目人员名单及资格证书复印件；
- 11、评估业务委托书[2004-445（评）]。

上海万隆资产评估有限公司

法定代表人：周 羲

总评估师：杨 静

地址：迎勋路168号16楼

电话：021-63788398

邮编：200011

传真：021-63766556

中国注册资产评估师：裴俊伟

中国注册资产评估师：胡政

评估助理人员：凌 涛

评估助理人员：周 琛

二〇〇四年九月七日

华联集团吉买盛购物中心有限公司 整体资产评估报告书

沪万隆评报字（2004）第 386 号

上海万隆资产评估有限公司

二〇〇四年九月十七日

总 目 录

第一册 评估报告书正文

第二册 资产评估说明

【根据财政部财评字（1999）91 号文的规定，本册仅作评估机构留档及评估主管机关审核检查之用，不提交委托方及资产占有方】

第 一 册

关于华联集团吉买盛购物中心有限公司 整体资产评估报告书正文

沪万隆评报字（2004）第 386 号

上海万隆资产评估有限公司

二〇〇四年九月十七日

评估报告书正文目录

- 1、评估报告书摘要
- 2、关于华联集团吉买盛购物中心有限公司整体资产评估报告书
- 3、委托方与资产占有方简介
- 4、评估目的
- 5、评估范围 and 对象
- 6、评估基准日
- 7、评估原则
- 8、评估依据
- 9、评估方法
- 10、评估过程
- 11、评估的基本假设和前提
- 12、评估结果
- 13、特别事项说明
- 14、评估基准日后重大事项
- 15、评估报告法律效力
- 16、评估报告书提出日期
- 17、备查文件

华联集团吉买盛购物中心有限公司评估报告书摘要

上海万隆资产评估有限公司接受百联集团有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公允的标准,对华联集团吉买盛购物中心有限公司在 2004 年 7 月 31 日的企业整体资产进行了评估。

我们对委估企业进行了实地勘察与了解,同时进行了必要的调研以及我们认为必要实施的其他评估程序。

一、评估目的

为百联集团有限公司将其持有的华联集团吉买盛购物中心有限公司的 40%的股权转让给华联超市股份有限公司提供参考依据。

二、评估方法

依据本次评估目的,考虑到具体委估对象的资产特性,本次评估采用收益现值法。

三、评估范围和对象

本次资产评估范围为华联集团吉买盛购物中心有限公司在 2004 年 7 月 31 日止的企业整体资产。

四、评估基准日

本项目评估基准日是 2004 年 7 月 31 日。

五、评估结果

1、价格定义

本次评估的结果是以委估企业持续经营、所处宏观经济环境相对稳定、企业存续期内平稳发展以及企业预期经营目标实现为假定前提，以企业现有经营能力和经营规模为基础，在不考虑其他超常规发展因素及不可抗力对未来收益的影响的情况下，通过估算被评估对象未来预期收益，再采用适当的折现率折算成现值，从而得出的委估企业整体资产的评估价值。本评估结论仅在本报告约定的评估原则、假设和前提条件下成立。

2、评估结果

在实施了必要的资产评估程序和方法后，华联集团吉买盛购物中心有限公司在 2004 年 7 月 31 日的企业整体资产评估值为 37,838 万元，大写人民币叁亿柒仟捌佰叁拾捌万元整（取整至万元）。

六、评估结果有效期

上述评估结果自评估基准日起一年内有效，逾期无效。

以上内容摘自资产评估报告书【沪万隆评报字（2004）第 386 号】，欲了解本评估项目的全部情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

（此页无正文）

上海万隆资产评估有限公司

法定代表人：周 羲

总评估师： 杨 静

地址：迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63766556

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：邓先军

中国注册资产评估师：姬 青

二〇〇四年九月十七日

沪万隆评报字（2004）第 386 号
关于华联集团吉买盛购物中心有限公司
整体资产评估报告书

百联集团有限公司:

我们接受贵公司委托，指派注册资产评估师和其他专业人员组成评估小组，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对百联集团有限公司拟进行的股权转让所涉及的华联集团吉买盛购物中心有限公司的企业整体资产进行了评估，评估人员按照必要的评估程序对委估企业实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估企业整体资产在 2004 年 7 月 31 日所表现出的价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方和资产占有方概况

（一）、委托方概况

名 称：百联集团有限公司（以下简称百联集团）

住 所：上海市浦东新区张扬路 501 号 19 楼

法定代表人：张新生

注册资本：人民币壹拾亿元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国有资产经营，资产重组，投资开发，国内贸易（除专项审批外），生产资料，企业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）。

百联集团有限公司于 2003 年 5 月 8 日正式注册成立，由上海一百

（集团）有限公司、华联（集团）有限公司（以下简称华联集团）、上海友谊（集团）有限公司、上海物资（集团）总公司合并而成。

（二）、资产占有方概况

1. 基本情况

资产占有方名称：华联集团吉买盛购物中心有限公司（以下简称华联吉买盛）

企业法人营业执照注册号：3100000010005201

成立日期：一九九六年三月十五日

住 所：上海市东江湾路 157 号

法定代表人：张渭

注册资本：人民币捌仟万元

本执照有效期：自 2004 年 03 月 04 日至 2046 年 03 月 14 日

营业期限：自 1996 年 3 月 15 日至 2046 年 3 月 14 日

2. 企业类型：

有限责任公司（国内合资）

3. 经营范围

五金交电、百货、工艺美术品、家具、建材、装潢材料、机电设备及产品、通信器材、针纺织品、化工原料及产品（除危险品）、经济信息咨询，物业管理。

4. 公司历史沿革

华联集团吉买盛购物中心有限公司前身为成立于 1996 年的上海华联经济发展有限公司，经上海市工商行政管理局批准、并报国家工商行政管理局核准，于 2002 年 7 月 1 日更名为华联集团吉买盛购物中心有限公司。

根据潘陈张联合会计师事务所于 1998 年 10 月 1 日出具的验资报

告〔潘陈张会师字（98）第 248 号〕，华联吉买盛的股权结构为华联（集团）有限公司出资 4000 万元，股权比例为 50%；海口港佳贸易有限公司出资 4000 万元，股权比例为 50%。

2003 年 3 月 2 日，在香港港佳总部，华联集团与港佳公司双方就各自将其拥有的华联吉买盛的 10%的股权转让给华润集团的事宜达成了一致意见，并形成了相应的股东会决议。2003 年 4 月 17 日，华联集团与上海华润万佳超市有限公司签订了《关于华联集团吉买盛购物中心有限公司之股权转让合同》。

上述股权转让事宜业已于 2003 年底完成了相关的产权转让交割手续。截止本次的评估基准日，资产占有方的实际股权结构比例为：华联集团（已并入百联集团）40%；海口港佳贸易有限公司 40%；上海华润万佳超市有限公司 20%。

“华联吉买盛”是华联集团吉买盛购物中心有限公司创办的大型综合连锁超市（GMS），首家门店——华联吉买盛彭浦店诞生于 1998 年 12 月，成立伊始，华联吉买盛便本着“贴近社区、融入社区、服务社区”的经营宗旨、“新鲜、便宜、自选、舒适”的经营特色、“省钱、省心、省时、省力”的经营理念，努力为广大消费者提供优质商品和诚信服务。在近六年的发展历程中，华联吉买盛以超常规的发展态势使华联吉买盛的品牌声名鹊起，截止本次的评估基准日已有自营门店 20 家（其中上海市 12 家，江浙皖 4 家、东北 4 家）（2004 年 8 月 26 日沈阳自营店开业），加盟店 4 家。

20 家自营店的开业时间见下表：

年份	1998	2000	2001	2002	2003	2004-7	合计
新开门店数量	1	3	2	4	8	2	20

注：2004 年 8 月 26 日沈阳店开业，计划年底前东北地区还将有 2 门店开业。

华联吉买盛积极推行现代企业制度，不断完善连锁经营管理规范、加强信息化网络建设，取得了显著成果：华联吉买盛于 2002 年通过 ISO9001:2000 质量体系认证，获得 2003 年年度上海商业“信息工作先进单位”的荣誉称号。

5. 执行的会计制度和适用主要税种、税率

公司执行《商品流通企业会计制度》及其他补充规定。

适用主要税种和税率有：增值税 17%、13%（粮油）；营业税 5%；城市维护建设税 7%、5%；所得税 33%（新设门店当年免征所得税）。

企业近三年及 2004 年 1-7 月的资产、负债及损益情况如下：

金额单位：万元

资 产	年初数	2001	2002	2003	2004-7-31
流动资产：					
货币资金	2,837.40	5,831.60	18,223.24	24,965.78	26,096.33
短期投资					
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收帐款	583.54	3,143.83	2,399.57	9,019.07	507.50
其他应收款	4,455.48	7,259.85	6,937.71	14,425.78	7,342.24
预付帐款		21.08	63.00	188.00	536.85
应收补贴款					
存货	6,250.80	12,145.22	9,168.02	13,023.10	12,282.77
待摊费用	11.72		2,123.07	894.35	548.21
待处理财产损益	489.80	488.17	487.86	487.77	484.64
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
流动资产合计	14,628.74	28,889.75	39,402.47	63,003.85	47,798.54

长期投资:					
长期股权投资		190.00	890.00	575.00	625.00
长期债权投资					
长期投资合计	-	190.00	890.00	575.00	625.00
固定资产:					
固定资产原价	4,110.87	7,183.48	11,404.00	13,833.02	15,602.43
减: 累计折旧	554.03	1,305.74	2,584.74	4,052.73	5,332.39
固定资产净值	3,556.84	5,877.74	8,819.26	9,780.29	10,270.04
减: 固定资产减值准备					
固定资产净额	3,556.84	5,877.74	8,819.26	9,780.29	10,270.04
工程物资					
在建工程	2,998.98	1,209.92	2,087.00	65.09	810.01
固定资产清理					
待处理财产损益					
固定资产合计	6,555.82	7,087.66	10,906.26	9,845.38	11,080.05
无形资产及其他资产:					
无形资产			1.00		
长期待摊费用	2,977.60	5,949.89	6,311.26	7,265.57	7,929.42
其他长期资产					
无形资产及其他资产合计	2,977.60	5,949.89	6,312.26	7,265.57	7,929.42
递延税项:					
递延税款借项	-				
资产总计	24,162.16	42,117.30	57,510.99	80,689.80	67,433.01

负债和股东权益	年初数	2001	2002	2003	2004-7-31
流动负债:					
短期借款	2,000.00	5,000.00	12,500.00	13,500.00	16,000.00
应付票据		-			
应付帐款	11,437.71	22,319.75	24,057.12	38,122.15	26,396.61
预收帐款	30.08	277.20	1,446.91	4,280.66	
应付工资					
应付福利费	74.35	95.86	67.70	158.97	199.99
应付股利					
应交税金	82.07	309.79	426.56	33.21	-1,321.39
其他应交款	4.81	16.21	22.63	22.78	8.27
其他应付款	3,046.32	6,322.82	10,033.00	13,569.21	12,778.84
预提费用	1.68	105.71	82.70		1,026.59
预计负债					
一年内到期的长期负债					
其他流动负债					
流动负债合计	16,677.02	34,447.34	48,636.62	69,686.98	55,088.91

长期负债:					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
其他长期负债					
长期负债合计	-	-	-	-	-
递延税项:					
递延税款贷项					
负债合计	16,677.02	34,447.34	48,636.62	69,686.98	55,088.91
少数股东权益		4.00	4.00	114.00	-
股东权益:					
股本	8,423.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
减: 已归还投资					
股本净额	8,423.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
资本公积	34.77	34.77	34.77	34.77	34.77
盈余公积					
其中: 法定公益金					
未分配利润	-972.65	-368.83	835.61	2,854.06	4,309.33
股东权益合计	7,485.12	7,665.94	8,870.38	10,888.83	12,344.10
负债和股东权益总计	24,162.14	42,117.28	57,511.00	80,689.81	67,433.01

项 目	上年实际	2001	2002	2003	04-7-31
预计增长率					
一、主营业务收入	32,506.36	65,563.64	94,982.19	140,965.97	91,864.43
减: 折扣与折让					
主营业务收入净额	32,506.36	65,563.64	94,982.19	140,965.97	91,864.43
增长率(%)		101.69	44.87	48.41	11.72
减: 主营业务成本	29,072.19	58,675.12	85,342.78	126,262.70	82,474.79
主业成本/主业收入 (%)	89.44	89.49	89.85	89.57	89.78
毛利率 (%)	10.56	10.51	10.15	10.43	10.22
主营业务税金及附加	56.35	110.79	178.54	216.21	137.39
税金及附加/主业收入 (%)	0.17	0.17	0.19	0.15	0.15
二、主营业务利润	3,377.82	6,777.73	9,460.87	14,487.06	9,252.25
主业利润/主业收入 (%)	10.39	10.34	9.96	10.28	10.07
加: 其他业务利润	1,418.96	3,881.20	7,885.50	13,470.41	10,101.25
其他业务利润/主业收入 (%)	4.37	5.92	8.30	9.56	11.00
减: 营业费用	1,489.00	3,109.90	5,061.23	7,960.21	5,366.66
营业费用/主业收入 (%)	4.58	4.74	5.33	5.65	5.84
管理费用	3,310.86	6,800.50	10,958.64	17,835.18	12,513.77
管理费用/主业收入 (%)	10.19	10.37	11.54	12.65	13.62

财务费用	-20.56	223.39	277.28	353.82	401.67
财务费用/主营业务收入 (%)	-0.06	0.34	0.29	0.25	0.44
三、营业利润	17.48	525.14	1,049.22	1,808.26	1,071.40
加: 投资收益					
补贴收入		63.13	123.43	204.92	671.17
补贴收入/主营业务收入 (%)	-	0.10	0.13	0.15	0.73
营业外收入	6.95	26.62	57.46	63.60	38.63
营业外收入/主营业务收入 (%)	0.02	0.04	0.06	0.05	0.04
以前年度损益调整					
减: 营业外支出	16.08	7.60	11.82	26.64	14.11
营业外支出/主营业务收入 (%)	0.05	0.01	0.01	0.02	0.02
四、利润总额	8.35	607.29	1,218.29	2,050.14	1,767.09
利润总额/主营业务收入	0.03	0.93	1.28	1.45	1.92
成本费用利润率	0.02	0.88	1.20	1.34	1.75
减: 所得税	46.98	3.48	13.83	31.67	315.83
折算所得税率	562.63	0.57	1.14	1.54	17.87
五、净利润	-38.63	603.81	1,204.46	2,018.47	1,451.26

(上述数据摘自于华联集团吉买盛购物中心有限公司的年度合并财务报表, 2002 年度、2003 年度会计报表由上海求是会计师事务所有限公司审计, 2001 年的数据取自 2002 年审计报告的年初数, 2000 年的合并报表数据未经社会审计, 评估基准日的会计报表由上海万隆众天会计师事务所有限公司审计。)

华联集团吉买盛购物中心有限公司税务关系隶属于上海市国家税务局第四分局第一税务所。

二、评估目的

为百联集团有限公司将其持有的华联集团吉买盛购物中心有限公司的 40% 的股权转让给华联超市股份有限公司提供参考依据。

三、评估范围 and 对象

本次资产评估范围为华联集团吉买盛购物中心有限公司在 2004 年 7 月 31 日止的整体资产, 包含了已审计的资产负债表上所列示的全部资产及负债, 账面的委估资产和负债具体为:

单位：人民币元

申报类别	帐面金额
一、流动资产合计	477,985,352.85
货币资金	260,963,265.67
应收帐款	5,074,968.71
预付帐款	5,368,495.57
其他应收款	73,422,421.82
存货	122,827,659.81
待摊费用	5,482,106.75
待处理流动资产净损失	4,846,434.52
二、长期投资	6,250,000.00
三、固定资产	110,800,514.63
固定资产原价(设备及建筑物类)	156,024,292.39
其中：设备类	156,024,292.39
减：累计折旧	53,323,904.03
固定资产净额(设备及建筑物类)	102,700,388.36
其中：设备类	102,700,388.36
在建工程	8,100,126.27
四、长期待摊费用	79,294,245.60
五、资产合计	674,330,113.08
六、流动负债合计	550,889,078.26
短期借款	160,000,000.00
应付帐款	263,966,091.69
其他应付款	127,788,444.27
应付福利费	1,999,873.92
应交税金	-13,213,927.90
其他应交款	82,671.02
预提费用	10,265,925.26
七、负债合计	550,889,078.26
八、净资产	123,441,034.82

评估基准日，上述资产均处于使用或受控状态

上述评估范围和对象与资产评估业务委托书确定的评估范围和对象一致。

四、评估基准日

本次评估基准日是 2004 年 7 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结

论，选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面反映评估对象资产及负债的整体情况，便于资产清查核实等工作的开展；同时也是根据委托方对评估工作的要求，选择与评估目的实现日较为接近的日期作为评估基准日。

本次评估中所采用的价格标准是评估基准日有效的价格标准。

五、评估原则

- 1、严格遵守国家关于资产评估的政策法规。
- 2、对评估对象遵循独立性、客观性、科学性原则。
- 3、遵循资产合法性原则、资产替代性原则、收益性原则、预期原则和公开市场原则等其他一般公允的评估原则。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、资产评估业务委托协议书；
- 2、《关于将百联集团所持有的华联集团吉买盛购物中心有限公司股权与华联超市股份有限公司部分资产进行置换的请示》〔沪百联集团（2004）267 号〕。

（二）法规依据

- 1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、原国家国有资产管理局国资办[1996]23 号文《资产评估操

作规范意见（试行）》；

4、财政部颁发的财评字[1999]91 号“关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知”；

5、上海市国资办《关于本市在资产评估中推广收益法的通知》（沪国资评（2001）259 号文）；

6、其它相关法规、规章及文件。

（三）产权依据

- 1、公司法人营业执照；
- 2、验资报告；
- 3、车辆行驶证复印件；
- 4、相关审计报告及资产负债表；
- 5、资产占有方提供的存货采购合同；
- 6、其他相关资料；

（四）取价依据

- 1、委托评估的各类资产与负债明细表；
- 2、与资产占有方资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 3、评估人员现场勘察核实记录及市场调查、询价记录；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、评估基准日会计报表；
- 6、2003年企业效绩评价标准值(财政部统计评价司制定)；
- 7、财政部 2004 国债（4）、（5）、（7）；

8、评估人员收集的其他各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

本次评估目的是为股权转让，评估的对象是一家中型连锁商业零售企业，零售业态为大型综合连锁超市（大卖场）。

国家经贸委在《全国连锁经营“十五”发展规划》中指出：推进连锁经营是我国流通领域带有方向性的一项改革。自 20 世纪 90 年代以来，连锁经营在我国显示出强大的生命力和发展潜力。特别是“九五”期间，连锁经营在开拓市场、扩大销售、促进产销结合、规范流通秩序、满足消费需求、吸纳就业等方面，发挥了重要作用。“十五”时期是我国国民经济和社会发展的新时期，加快推进连锁经营的发展，对于改善流通结构，进一步提高流通产业的组织化程度和现代化水平，适应我国加入世贸组织的新形势，促进国民经济健康发展，具有重要的作用和意义。可见连锁经营在改善我国的流通结构、提高流通产业的组织程度和经营管理的现代化水平具有重要意义。推进连锁经营可以提高经营的规模化和集约化程度，可以以低成本迅速占领市场。连锁经营也是我国商业零售行业做大做强的基本手段。消费、投资、外贸是国民经济增长的三驾马车，而商业流通行业在促进消费方面具有重要作用，连锁零售业在商业流通领域又具有举足轻重的地位。

本次评估的资产占有方华联吉买盛积极推行现代企业制度，不断完善连锁经营管理规范、加强信息化网络建设，取得了显著成果。目

前经营状况良好，具有较大的发展潜力。如果仅对企业账面所列示的资产负债采用重置成本法进行评估，不能全面、科学的体现企业的整体获利能力，无法准确体现其连锁经营的特点，也无法体现资本市场的转让价值。

国际上对企业价值的评估通常采用收益现值法。因为重置成本法和法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、科学的体现企业的整体获利能力。委估公司目前形成的综合优势，是公司各方股东投入的资金、人才、技术、管理、营销等各方面因素综合而成的，并且采用重置成本法也无法涵盖诸如人力资源、专有技术、特许经营权等会计核算无法确认的帐外无形资产的价值。同时由于我国目前市场化、信息化程度尚不尽完善，同类企业的产权交易的可比案例也较难寻找，市场比较法也较难准确、完整体现评估对象的市场价值。由于委估企业整体资产（包括企业有形和无形的资产）能为所有者和使用者带来持续增长的经济效益的流入，故本次对华联集团吉买盛购物中心有限公司的整体资产评估，确定采用收益现值法评估。

评估公式为：

$P =$ 未来收益期内各期收益的现值之和

$$\begin{aligned} &= \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i} \\ &= F_1 / (1+r)^{(5/12)} + F_2 / (1+r)^{(1+5/12)} + F_3 / (1+r)^{(2+5/12)} + F_4 / (1+r)^{(3+5/12)} \\ &\quad + F_5 / (1+r)^{(4+5/12)} + F_5 / (r-g) * (1 / (1+r)^{(4+5/12)}) \end{aligned}$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

g —递增（竞争）假设下的年收益增长率

n —收益年期

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额；当收益年限无限时， n 为无穷大；当收益期有限时， F_n 中包括期末资产剩余净额；当收益期足够大时，由于折现系数足够小，可不考虑最后一个收益期末资产余值对评估结果的影响。

八、评估过程

我公司接受评估委托后，于 2004 年 8 月 24 日开始进行前期准备工作并进驻现场。我们根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估前期准备阶段

本阶段的主要工作是：根据资产评估技术规范要求，向资产占有单位布置填报资产评估申报表和历史经营的基础资料明细表，协助企业进行资产申报工作。同时了解企业及委估资产的情况，制订资产评估工作计划。

（二）现场评估阶段

根据资产评估和管理的有关原则和规定，我们对评估范围内的资产进行了现场勘察和评估测算工作。具体步骤如下：

1、听取资产占有单位有关人员对企业情况和委估资产的历史及现状所作的介绍；

2、查阅资产占有方的内部管理制度，对资产占有方有关存货采购、新门店开发、存货管理、日常营运等方面的制度建设和实

际执行状况进行了重点了解核实。

3、对企业填报的资产评估申报表进行询征、审核、鉴别；

4、根据资产评估申报表的内容，结合历史经营的基础资料明细表进行分析；并对账面上反映的无效资产进行核实；询问了解评估基准日附近实物资产的使用、保管状况，进行了必要的核实；

5、查阅委估资产的产权证明文件等有关资料；

（三）评定估算阶段

在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法，开展市场调研、询价工作，对评估范围内的资产进行评估测算，计算其评估价值，然后进行汇总、分析、调整、修改和完善，并最终得到资产评估结果。

（四）撰写报告阶段

汇总评估工作情况，起草资产评估报告书，分析评估结果，在经评估机构三级审核，委托方确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估的基本假设和特殊假设

（一）一般假设：

1、宏观经济环境相对稳定假设：

假设国家的产业政策、金融政策、税收政策和宏观经济环境基本稳定，假设相关的税率、汇率、银行贷款利率、国家对商业流通产业政策及相关因素无重大波动，也不考虑未来可能的通货膨

胀对企业经营状况的影响。

2、持续经营假设：

假设委估企业保持其现有的经营规模、营运能力、技术水平、经营条件、经营范围、经营方针等前提下持续经营。

3、企业存续期内平稳发展的假设：

委估企业的未来收益是其现有经营规模的继续，收益的变化仅随其产品销售收入的提高、投资回报的扩大而变化，不考虑其他超常因素及不可抗力对未来收益的影响。

（二）特殊假设：

1、经营规模保持假设：

以企业目前的资产经营规模为基础，以现有的经营方式保持持续经营。

2、收益期为无限期假设：

收益期限的确定一般按企业章程规定的为准。章程未规定企业经营期限的，以营业执照核准的经营期限为准。营业执照核准的经营期限短于章程规定时，以营业执照为准。本项评估中，资产占有方的营业执照所示的经营截止年限为2046年3月14日，截止本次的评估基准日2004年7月31日尚余41.65年，由于资产占有方为连锁经营的综合类商业零售企业，该行业具有较长的市场生命周期，是日常生活所不可或缺的行业，故本次评估的收益期选为无限年。

3、递增假设（即竞争假设）：

评估中一般先预测公司未来5年的逐年净收益，自第6年起，由于

可预见性较差而按行业惯例在第5年净收益的基础上进行假设。一般情况下有保持假设、递增假设（即竞争假设）和递减假设。本次的资产占有方为连锁零售经营企业，经营项目主要为五金交电、百货、工艺美术品、家具、建材、装潢材料、机电设备及产品、通信器材、针纺织品、化工原料及产品，是人们生活所必不可少的商品，结合对委估企业历史经营情况的分析：在经营规模一定的情况下，其年销售额的增长表现出一种类似物价的自然增长，故本次评估对委估企业第6年起净收益的预测采用递增假设（竞争假设），即假定其后各年的年净收益均比上年略呈现自然增长。

十、评估结论

1、价格定义

本次评估的结果是以委估企业持续经营、所处宏观经济环境相对稳定、企业存续期内平稳发展以及企业预期经营目标实现为假定前提，以企业现有经营能力和经营规模为基础，在不考虑其他超常规发展因素及不可抗力对未来收益的影响的情况下，通过估算被评估对象未来预期收益，再采用适当的折现率折算成现值，从而得出的委估企业整体资产的评估价值。本评估结论仅在本报告约定的评估原则、假设和前提条件下成立。

2、评估结果

在实施了必要的资产评估程序和方法后，华联集团吉买盛购物中心有限公司在2004年7月31日的企业整体资产评估值为37,838万元，大写人民币叁亿柒仟捌佰叁拾捌万元整（取整至万元）。

十一、特别事项说明

1、本报告是在委托方和资产占有方提供基础文件数据资料基础上作出的。委托方和资产占有方对所提供的相关资料、数据的真实性、可靠性、完整性及准确性负责，并承担相应的法律责任。

2、本报告评估结果是对 2004 年 7 月 31 日的委估企业整体资产、负债价值的客观公允反映，仅为本报告列明的评估目的提供参考依据。

3、本次评估中所涉及的法律证明文件，由资产占有方提供，资产占有方对其真实性负责。注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

4、本报告的备查文件是本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

5、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的假设前提等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

6、本次评估对与评估增减值相关联的税赋未作考虑，也未考虑产权发生变动所涉及的税赋对评估结论的影响。税赋问题以国

家税务机关最终认定为准。

7、委估企业无房屋建筑物、土地等资产，其所有的办公、营业用房均为租赁使用。

8、评估基准日，资产占有方账面尚有待处理流动资产净损失 484.64 万元，主要为 2000 年以前的待处理投资损失，账龄已在五年以上，尚未报批处理。

9、截止本次的评估基准日，资产占有方尚未办妥部分车辆的权利过户手续。

10-1、基于享受当地税收优惠的考虑，截止评估基准日，资产占有方的 20 家自营门店（涉及 18 家法人主体），大多采用先与所在地公司合资的形式，再与合资对方签订股权转让协议，使之形成资产占有方的全资子公司（直接加间接），但未办妥相关的工商变更登记，仅有个别门店尚存在少数股东投资，截止评估基准日，未申报表的少数股东权益约为 4 万元（为闸北店的少数股东原始投资，但该店的未申报上净资产为负），少数股东权益与股本的比例约为 0.05%；由于闸北店的所有者权益为负值，故在已审会计报表上无少数股东权益。另外，即使存在少数股东权益，少数股东损益也可在合并损益表中“少数股东本期损益”扣除。

10-2、委估企业作为连锁商业经营企业，其营运模式为：母公司对所有门店一般采用统一管理、统一采购；与之对应，各门店的部分利润体现在母公司总部，母公司来自门店的利润一般体现在以下两方面：一为向供应商收取销售返利，货物堆垛费，（新）

产品上（换）架费、进场费，各类年节庆典费、促销费，二为加盟经营的加盟入门费和管理费。

基于上述 10-1、10-2，委估企业的合并利润表中的净利润能够较好的反映其经营损益，故本次评估以审定的合并会计报表为基础进行。

以上情况特提请本报告的使用者予以关注。

十二、评估基准日后重大事项

评估基准日至出具评估报告日，被评企业的一切经营活动基本与评估基准日相似。除本评估报告所揭示的事项以外，评估人员没有发现且资产占有方也未提供其它任何需披露的重大期后事项。

需提请本报告的使用者注意的是，若发生期后重大事项，可能会导致不能直接使用本评估报告的结论。

十三、评估报告法律效力

1. 本评估报告系本公司评估人员对委估资产在报告所述前提和假设条件下，依据国家有关资产评估规定出具的意见和结论，仅供委托方为本次评估目的所使用。

2. 依据资产评估有关法规、规定，本评估报告有效期为一年，即自 2004 年 7 月 31 日至 2005 年 7 月 30 日止。

3. 本评估报告使用权归委托方所有。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

十四、评估报告书提出日期

本评估报告书提出日期为：二〇〇四年九月十七日。

十四、附件：

- 1、《关于将百联集团所持有的华联集团吉买盛购物中心有限公司股权与华联超市股份有限公司部分资产进行置换的请示》〔沪百联集团（2004）267号〕；
- 2、资产占有方2004年8月25日股东会决议；
- 3、资产占有方国有资产产权登记证复印件；
- 4、资产占有方前三年年度审计报告；
- 5、资产占有方评估基准日资产负债表及审计报告；
- 6、委托方企业法人营业执照；
- 7、资产占有方企业法人营业执照；
- 8、验资报告；
- 9、门店物业基本情况表；
- 10、车辆行驶证复印件；
- 11、委托方承诺函；
- 12、资产占有方承诺函；
- 13、评估机构及注册资产评估师承诺函；
- 14、评估机构资格证书复印件及营业执照复印件；
- 15、参加本评估项目人员名单及资格证书复印件；
- 16、业务委托协议书。

（此页无正文）

上海万隆资产评估有限公司

法定代表人：周 羲

总评估师： 杨 静

地址：迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63766556

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：邓先军

中国注册资产评估师：姬 青

二〇〇四年九月十七日