

本报告依据中国资产评估准则编制

人人乐连锁商业集团股份有限公司
拟出售零售业务涉及的
长沙市人人乐商业有限公司等13家公司
模拟合并主体的股东全部权益
资产评估报告

深亿通评报字（2024）第1108号

（共壹册，第壹册）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二四年七月九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---------|--|
| 报告编码: | 4747200011202400117 |
| 合同编号: | 深圳亿通2024-0129 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 深亿通评报字(2024)第1108号 |
| 报告名称: | 人人乐连锁商业集团股份有限公司拟出售零售业务涉及的长沙市人人乐商业有限公司等13家公司模拟合并主体的股东全部权益资产评估报告 |
| 评估结论: | -2,107,677,000.00元 |
| 评估报告日: | 2024年07月09日 |
| 评估机构名称: | 深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司 |
| 签名人员: | 李月兰 (资产评估师) 会员编号: 37070017 马刚 (资产评估师) 会员编号: 47200076 |



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年07月12日

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟出售零售业务
涉及的长沙市人人乐商业有限公司等13家公司
模拟合并主体的股东全部权益
资产评估报告

目录

| | |
|---|----|
| 声明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 2 |
| 资产评估报告 | 5 |
| 一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 | 5 |
| 二、 评估目的 | 41 |
| 三、 评估对象和评估范围 | 42 |
| 四、 价值类型 | 58 |
| 五、 评估基准日 | 59 |
| 六、 评估依据 | 59 |
| 七、 评估方法 | 63 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况 | 68 |
| 九、 评估假设 | 70 |
| 十、 评估结论 | 71 |
| 十一、 特别事项说明 | 73 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明 | 75 |
| 十三、 资产评估报告日 | 76 |
| 资产评估报告附件: | 77 |

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟出售零售业务
涉及的长沙市人人乐商业有限公司等13家公司
模拟合并主体的股东全部权益
资产评估报告

摘要

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司接受委托，对人人乐连锁商业集团股份有限公司拟出售零售业务涉及的长沙市人人乐商业有限公司等13家公司模拟合并主体的股东全部权益进行了评估。

评估目的：为满足人人乐连锁商业集团股份有限公司拟出售零售业务的需要，提供长沙市人人乐商业有限公司等13家公司模拟合并主体的股东全部权益的专业意见。

评估对象和评估范围：

评估对象为天津市人人乐商业有限公司、成都市人人乐商业有限公司、南宁市人人乐商业有限公司、重庆市人人乐商业有限公司、宝鸡市人人乐超市有限公司、惠州市人人乐商业有限公司、江门市人人乐商业有限公司、桂林市人人乐商业有限公司、厦门市人人乐商业有限公司、长沙市人人乐商业有限公司、广州人人乐超市有限公司、重庆市永川区人人乐百货有限公司、宁乡人人乐百货有限公司模拟合并主体的股东全部权益；

评估范围为天津市人人乐商业有限公司、成都市人人乐商业有

限公司、南宁市人人乐商业有限公司、重庆市人人乐商业有限公司、宝鸡市人人乐超市有限公司、惠州市人人乐商业有限公司、江门市人人乐商业有限公司、桂林市人人乐商业有限公司、厦门市人人乐商业有限公司、长沙市人人乐商业有限公司、广州人人乐超市有限公司、重庆市永川区人人乐百货有限公司、宁乡人人乐百货有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

价值类型： 市场价值

评估基准日： 2024 年 4 月 30 日

评估方法： 资产基础法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经资产基础法评估，长沙市人人乐商业有限公司等 13 家公司模拟合并主体的股东全部权益于本次评估基准日的评估值为大写人民币贰拾壹亿零柒佰陆拾柒万柒仟元整（RMB-210,767.70 万元）。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---------|-----------|-----------|--------|------------|
| | B | C | D=C-B | E=D/B×100% |
| 流动资产 | 22,223.96 | 23,053.67 | 829.71 | 3.73 |
| 非流动资产 | 79,989.55 | 80,913.80 | 924.25 | 1.16 |
| 长期应收款 | 1,425.43 | 1,425.43 | - | - |
| 固定资产 | 3,127.61 | 4,051.87 | 924.26 | 29.55 |
| 在建工程 | 219.10 | 219.10 | - | - |
| 使用权资产 | 74,098.89 | 74,098.89 | - | - |
| 长期待摊费用 | 1,041.24 | 1,041.24 | - | - |
| 其他非流动资产 | 77.27 | 77.27 | - | - |

| | | | | |
|------------|-------------|-------------|----------|------|
| 资产总计 | 102,213.51 | 103,967.47 | 1,753.96 | 1.72 |
| 流动负债 | 239,648.17 | 239,648.17 | - | - |
| 非流动负债 | 75,087.00 | 75,087.00 | - | - |
| 负债总计 | 314,735.17 | 314,735.17 | - | - |
| 净资产(所有者权益) | -212,521.66 | -210,767.70 | 1,753.96 | 0.83 |

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【深亿通评报字（2024）第1108号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟出售零售业务
涉及的长沙市人人乐商业有限公司等13家公司
模拟合并主体的股东全部权益
资产评估报告

深亿通评报字（2024）第 1108 号

人人乐连锁商业集团股份有限公司：

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对人人乐连锁商业集团股份有限公司拟出售零售业务涉及的长沙市人人乐商业有限公司等 13 家公司模拟合并主体的股东全部权益，在 2024 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人简介

名称：人人乐连锁商业集团股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

住所：深圳市宝安区石岩街道洲石路北侧人人乐物流中心主楼二层

法定代表人：侯延奎

成立日期：1996年4月1日

营业期限：1996年4月1日至2056年4月1日

注册资本：44000万元人民币

统一社会信用代码：914403001924223896

经营范围：一般经营项目是：农副产品的购销及其它国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；咨询管理服务（不含限制项目）。，许可经营项目是：普通货运，货物专用运输（集装箱运输，以上业务均不含危险物品运输）（证件有效期至2014年9月30日）；信息服务业务（仅限互联网信息服务业务，不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械、电子公告以及其他按法律、法规规定需前置审批或专项审批的服务项目，《增值电信业务经营许可证》有效期至2016年10月11日）；滋补药材销售。

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（1）资产评估委托合同中明确约定的其他资产评估报告使用人无。

（2）法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位简介

一）天津市人人乐商业有限公司

1、概况

名称：天津市人人乐商业有限公司（以下简称：天津人人乐）

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住所：河东区津塘路 59 号增 1 号

法定代表人：王奎

成立日期：2003 年 09 月 18 日

营业期限：2003 年 09 月 18 日至无固定期限

注册资本：3200 万人民币

统一社会信用代码：91120102752244841G

经营范围：许可项目：食品销售；烟草制品零售；出版物零售；食品互联网销售；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；城市配送运输服务（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；日用百货销售；日用品销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；日用杂品销售；五金产品批发；五金产品零售；建筑材料销售；机械电气设备销售；电子产品销售；通讯设备销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰零售；食用农产品批发；食用农产品零售；农副产品销售；柜台、摊位出租；第二类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；地产中草药（不含中药饮片）购销；电动自行车销售；初级农产品收购；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；单用途商业预付卡代理销售；化工产品销售（不含许可类

化工产品)；家用电器销售；第一类医疗器械销售；服装服饰零售；停车场服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

天津市人人乐商业有限公司于2003年9月18日经天津市工商行政管理局河东分局批准，由深圳市人人乐连锁商业有限公司(现名：人人乐连锁商业集团股份有限公司)和深圳市众乐通实业有限公司共同出资设立。公司设立注册号120102000002748，注册资本人民币500万元。股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额(万元) | 实缴金额(万元) | 出资比例(%) |
|----------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市人人乐连锁商业有限公司 | 300.00 | 300.00 | 60 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 200.00 | 200.00 | 40 |
| 合计 | 500.00 | 500.00 | 100.00 |

(1) 第一次增资

注册资本增至2000万元

2005年4月20日，经公司股东会决议，公司注册资本由原人民币500万元增至人民币2000万元，同时增加深圳市同邦商业有限公司为新股东。本次增资股东出资情况是：人人乐连锁商业(集团)有限公司出资人民币700万元，深圳市同邦商业有限公司出资人民币800万元。

本次增资完成后，天津人人乐的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额(万元) | 实缴金额(万元) | 出资比例(%) |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业(集团)有限公司 | 1000.00 | 1000.00 | 50 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 200.00 | 200.00 | 10 |
| 深圳市同邦商业有限公司 | 800.00 | 800.00 | 40 |
| 合计 | 2,000.00 | 2,000.00 | 100.00 |

(2) 第一次股权转让

2007年7月12日，经公司股东会决议，原股东深圳市同邦商业管理有限公司将原持有本公司股权分别转让给人人乐连锁商业（集团）有限公司和深圳市众乐通实业有限公司。

本次股权转让后，天津人人乐的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业（集团）有限公司 | 1,100.00 | 1,100.00 | 55 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 900.00 | 900.00 | 45 |
| 合计 | 2,000.00 | 2,000.00 | 100.00 |

(3) 第二次增资

2007年12月8日，经公司股东会决议，公司注册资本由原人民币2000万元增至人民币3200万元，由公司全体股东以人民币现金方式按其原有股权比例同比例增资，其中人人乐连锁商业集团股份有限公司认缴增资人民币660万元，深圳市众乐通实业有限公司认缴增资540万元。

本次增资完成后，天津人人乐的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业集团股份有限公司 | 1,760.00 | 1,760.00 | 55 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 1,440.00 | 1,440.00 | 45 |
| 合计 | 3,200.00 | 3,200.00 | 100.00 |

(4) 第二次股权转让

2008年6月20日，原股东深圳市众乐通实业有限公司将原持有本公司45%的股权全部转让给人人乐连锁商业集团股份有限公司，股权转让后人人乐连锁商业集团股份有限公司持有本公司100%的股权，该股权转让工商登记变更于2008年7月3日完成。

本次股权转让后，天津人人乐的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业集团股份有限公司 | 3,200.00 | 3,200.00 | 100.00 |
| 合计 | 3,200.00 | 3,200.00 | 100.00 |

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、两年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022年12月31日 | 2023年12月31日 | 2024年4月30日 |
|-------------|---------------|---------------|------------------|
| 总资产 | 40,732.87 | 44,148.60 | 40,618.94 |
| 总负债 | 84,342.08 | 92,219.36 | 91,733.92 |
| 股东权益 | -43,609.21 | -48,070.76 | -51,114.98 |
| 经营业绩 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年1-4月 |
| 营业收入 | 55,213.25 | 39,786.90 | 9,588.11 |
| 营业成本 | 41,965.36 | 29,277.08 | 7,189.57 |
| 净利润 | -6,450.46 | -4,461.54 | -3,044.22 |

上述2022年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的中审亚太深审字（2023）000046号标准无保留意见审计报告，2023年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的中审亚太深审字（2024）000073号带强调事项的无保留意见审计报告，评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字(2024)007353号审计报告合并过程TB数据。

二）成都市人人乐商业有限公司

1、概况

名称：成都市人人乐商业有限公司（以下简称：成都人人乐）

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：成都市青羊区草市街2号

法定代表人：洪仕明

成立日期：2003年03月10日

营业期限：2003年03月10日至无固定期限

注册资本：32000万元人民币

统一社会信用代码：91510100746417996Y

经营范围：许可项目：餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）；食品互联网销售；特殊医学用途配方食品销售；食品经营；烟草制品零售；出版物零售；出版物互联网销售；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：日用杂品销售；五金产品零售；机械零件、零部件销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；电气机械设备销售；电子产品销售；移动终端设备销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；鲜蛋零售；农副产品销售；初级农产品收购；互联网销售（除销售需要许可的商品）；地产中草药（不含中药饮片）购销；宠物食品及用品零售；电子雾化器（非烟草制品、不含烟草成分）销售；柜台、摊位出租；塑料制品销售；橡胶制品销售；茶具销售；办公用品销售；汽车装饰用品销售；渔具销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；金属工具销售；日用品销售；家用电器销售；服装服饰零售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

成都人人乐由深圳市人人乐连锁商业有限公司（现名：人人乐连锁

商业集团股份有限公司)和深圳市众乐通实业有限公司出资组建,公司注册资本为500万元人民币,股东出资业经四川立一信会计师事务所有限公司出具的川立信会事司验(2003)第A046号验资报告书验证。股东及其出资情况如下:

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额(万元) | 实缴金额(万元) | 出资比例(%) |
|----------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市人人乐连锁商业有限公司 | 300.00 | 300.00 | 60.00 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 200.00 | 200.00 | 40.00 |
| 合计 | 500.00 | 500.00 | 100.00 |

2005年6月15日,经公司股东会决议,公司注册资本由原人民币500万元增至人民币3000万元,同时增加深圳市同邦商业有限公司为新股东。变更后的股权结构如下:

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额(万元) | 实缴金额(万元) | 出资比例(%) |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业(集团)有限公司 | 1,500.00 | 1,500.00 | 50.00 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 200.00 | 200.00 | 6.67 |
| 深圳市同邦商业有限公司 | 1,300.00 | 1,300.00 | 43.33 |
| 合计 | 3,000.00 | 3,000.00 | 100.00 |

2007年7月12日,经公司股东会决议,原股东深圳市同邦商业管理有限公司将原持有本公司股权分别转让给人人乐连锁商业(集团)有限公司和深圳市众乐通实业有限公司。变更后的股权结构如下:

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额(万元) | 实缴金额(万元) | 出资比例(%) |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业(集团)有限公司 | 2,250.00 | 2,250.00 | 75.00 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 750.00 | 750.00 | 25.00 |
| 合计 | 3,000.00 | 3,000.00 | 100.00 |

2008年6月20日,原股东深圳市众乐通实业有限公司将原持有本公司25%的股权全部转让给人人乐连锁商业集团股份有限公司,股权转让后人人乐连锁商业集团股份有限公司持有本公司100%的股权,该股权转让工商登记变更于2008年7月3日完成。变更后的股权结构如

下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业集团股份有限公司 | 3,000.00 | 3,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 3,000.00 | 3,000.00 | 100.00 |

2019年12月20日，经公司股东会决议，公司注册资本由原人民币3000万元增至人民币32000万元。变更后的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|-----------|---------|
| 人人乐连锁商业集团股份有限公司 | 32,000.00 | 32,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 32,000.00 | 32,000.00 | 100.00 |

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、二年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022年12月31日 | 2023年12月31日 | 2024年4月30日 |
|-------------|---------------|---------------|------------------|
| 总资产 | 19,075.89 | 9,275.84 | 8,581.32 |
| 总负债 | 38,639.58 | 33,995.39 | 35,063.49 |
| 股东权益 | -19,563.69 | -24,719.54 | -26,482.17 |
| 经营业绩 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年1-4月 |
| 营业收入 | 29,902.73 | 17,421.14 | 2,992.36 |
| 营业成本 | 24,028.56 | 13,322.65 | 2,307.52 |
| 净利润 | -4,037.56 | -5,155.86 | -1,762.63 |

2022年财务数据经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具中审亚太深审字（2023）000080号标准无保留意见审计报告；2023年财务数据经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，出具中审亚太深审字（2024）000080号带强调事项的无保留意见审计报告。评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字（2024）007353号审计报告合并过程TB数据。

三）南宁市人人乐商业有限公司

1、概况

名称：南宁市人人乐商业有限公司（以下简称：南宁人人乐）

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：南宁市江南区星光大道 34 号香格里拉商业广场五楼

法定代表人：牟斐

成立日期：2005 年 08 月 16 日

营业期限：2005 年 08 月 16 日至无固定期限

注册资本：1000 万元人民币

统一社会信用代码：914501007791055693

经营范围：一般项目：化妆品零售；个人卫生用品销售；日用百货销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用杂品销售；日用品销售；单用途商业预付卡代理销售；五金产品零售；通讯设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；食品用塑料包装容器工具制品销售；建筑装饰材料销售；机械电气设备销售；电子产品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；保健食品（预包装）销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；家用电器销售；农副产品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医护人员防护用品生产（I类医疗器械）；初级农产品收购；珠宝首饰零售；地产中草药（不含中药饮片）购销；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；柜台、摊位出租；服装服饰零售；食品进出口；技术进出口；货物进出口（除依法须

经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：食品销售；餐饮服务；城市配送运输服务（不含危险货物）；道路货物运输（不含危险货物）；烟草制品零售；出版物零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

(1) 南宁市人人乐商业有限公司于 2005 年 8 月 16 日经南宁市工商行政管理局批准，由人人乐连锁商业（集团）有限公司（现名：人人乐连锁商业集团股份有限公司）、深圳市众乐通实业有限公司和深圳市同邦商业管理有限公司共同出资设立。公司设立注册号 4501001012061，注册资本人民币 1000 万元。股东出资业经广西银海会计师事务所有限公司于 2005 年 8 月 11 日出具的桂银会所验字[2005]第 240 号验资报告书验证。

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业（集团）有限公司 | 500 | 500 | 50 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 200 | 200 | 20 |
| 深圳市同邦商业管理有限公司 | 300 | 300 | 30 |
| 合计 | 1000 | 1000 | 100 |

(2) 深圳市同邦商业管理有限公司转让股权

2007 年 7 月 12 日，经公司股东会决议，原股东深圳市同邦商业管理有限公司将原持有公司 30% 股权分别转让给人人乐连锁商业集团股份有限公司 5% 和深圳市众乐通实业有限公司 25%。本次股权转让已于 2007 年 7 月 27 日取得南宁市工商行政管理局（南）登记内变字（2007）第 YCH042 号准予变更登记通知书。

变更后股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业（集团）有限公司 | 550 | 550 | 55 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 450 | 450 | 45 |
| 合计 | 1000 | 1000 | 100 |

（3）深圳市众乐通实业有限公司转让股权

2008年07月11日，经公司股东会决议，经公司股东会决议，原股东深圳市众乐通实业有限公司将原持有的本公司45%股权转让给人人乐连锁商业集团股份有限公司。变更后股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业集团股份有限公司 | 1000 | 1000 | 100 |
| 合计 | 1000 | 1000 | 100 |

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、两年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022年12月31日 | 2023年12月31日 | 2024年4月30日 |
|-------------|---------------|---------------|------------------|
| 总资产（元） | 32,579.00 | 25,851.37 | 23,938.95 |
| 总负债（元） | 32,410.79 | 28,940.18 | 28,302.38 |
| 股东权益（元） | 168.21 | -3,088.82 | -4,363.43 |
| 经营业绩 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年1-4月 |
| 营业收入（元） | 36,793.51 | 23,974.41 | 5,276.73 |
| 营业成本（元） | 28,957.13 | 18,821.46 | 4,227.27 |
| 净利润（元） | -1,783.59 | -3,257.02 | -1,274.61 |

上述2022年度至2023年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所中审亚太深审字（2023）000048号和中审亚太深审字（2024）000069号带强调事项的无保留意见审计报告，评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字（2024）007353号审计报告合并过程TB数据。

四）重庆市人人乐商业有限公司

1、概况

名称：重庆市人人乐商业有限公司（以下简称：重庆人人乐）

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：重庆市沙坪坝区天星桥正街7号

法定代表人：洪仕明

成立日期：2004年08月20日

营业期限：2004年08月20日至无固定期限

注册资本：22000万元人民币

统一社会信用代码：915001067659088461

经营范围：一般项目：零售：卷烟、雪茄烟；餐饮服务（须取得相关行政许可或审批后方可从事经营）；预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售、散装食品（含冷藏冷冻食品、散装熟食）销售、婴幼儿配方乳粉，其他婴幼儿配方食品，保健食品，特殊医学用途配方食品，热食类食品制售，冷食类食品制售，生食类食品制售，糕点类食品制售（均按许可证核准的事项及期限从事经营）；音像制品零售；书刊零售（按许可证核准的事项及期限从事经营）；收购农副产品（不含国家专控产品）；销售：计生用品、百货、文体用品、办公用品、工艺美术品、金银饰品、珠宝、五金、交电、通讯设备（不含无线电发射及地面接收装置）、仪器仪表、摄影器材、建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料（不含危险化学品）、电器及电子产品（不含电子出版物）、日用杂品（不含烟花爆竹）、化工产品及原料（不含危险化学品）；场地租赁；普通货运（须取得相关行政许可或审批后方可从事经营），第二类医疗器械销售

(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

重庆人人乐由深圳市人人乐连锁商业有限公司(现名：人人乐连锁商业集团股份有限公司)和深圳市众乐通实业有限公司出资组建，公司注册资本为500万元人民币，股东出资业经重庆君健会计师事务所重君会所验(2004)0027号验资报告书验证。股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额(万元) | 实缴金额(万元) | 出资比例(%) |
|----------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市人人乐连锁商业有限公司 | 300.00 | 300.00 | 60.00 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 200.00 | 200.00 | 40.00 |
| 合计 | 500.00 | 500.00 | 100.00 |

2005年7月5日，经公司股东会决议，公司注册资本由原人民币500万元增至人民币2000万元，同时增加深圳市同邦商业有限公司为新股东。变更后的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额(万元) | 实缴金额(万元) | 出资比例(%) |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业(集团)有限公司 | 1,000.00 | 1,500.00 | 50.00 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 200.00 | 200.00 | 10.00 |
| 深圳市同邦商业有限公司 | 800.00 | 1,300.00 | 40.00 |
| 合计 | 2,000.00 | 2,000.00 | 100.00 |

2007年7月12日，经公司股东会决议，原股东深圳市同邦商业管理有限公司将原持有本公司股权分别转让给人人乐连锁商业(集团)有限公司和深圳市众乐通实业有限公司。变更后的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额(万元) | 实缴金额(万元) | 出资比例(%) |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业(集团)有限公司 | 1,100.00 | 1,100.00 | 55.00 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 900.00 | 900.00 | 45.00 |
| 合计 | 2,000.00 | 2,000.00 | 100.00 |

2008年6月20日，原股东深圳市众乐通实业有限公司将原持有本公司45%的股权全部转让给人人乐连锁商业集团股份有限公司，股权

转让后人人乐连锁商业集团股份有限公司持有本公司 100% 的股权，该股权转让工商登记变更于 2008 年 7 月 15 日完成。变更后的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业集团股份有限公司 | 2,000.00 | 2,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 2,000.00 | 2,000.00 | 100.00 |

2019 年 12 月 25 日，经公司股东会决议，公司注册资本由原人民币 2000 万元增至人民币 22000 万元。变更后的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|-----------|---------|
| 人人乐连锁商业集团股份有限公司 | 22,000.00 | 22,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 22,000.00 | 22,000.00 | 100.00 |

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、二年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2024 年 4 月 30 日 |
|-------------|------------------|------------------|----------------------|
| 总资产 | 8,650.90 | 7,135.40 | 7,055.52 |
| 总负债 | 9,679.94 | 9,651.38 | 10,071.05 |
| 股东权益 | -1,029.05 | -2,515.98 | -3,015.53 |
| 经营业绩 | 2023 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 1-4 月 |
| 营业收入 | 4,937.90 | 3,223.77 | 341.25 |
| 营业成本 | 4,091.58 | 2,613.99 | 234.02 |
| 净利润 | -1,253.16 | -1,486.94 | -499.55 |

2022 年财务数据经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具中审亚太深审字（2023）000084 号标准无保留意见审计报告；2023 年财务数据经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，出具中审亚太深审字（2024）000081 号带强调事项的无保留意见审计报告。评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字（2024）007353 号审计报告合并过

程 TB 数据。

五) 宝鸡市人人乐超市有限公司

1、概况

名称：宝鸡市人人乐超市有限公司（以下简称：宝鸡人人乐）

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：陕西省宝鸡市高新开发区高新大道 61 号

法定代表人：谢贤生

成立日期：2009 年 07 月 02 日

营业期限：2009 年 07 月 02 日至无固定期限

注册资本：500 万元人民币

统一社会信用代码：91610301691117821A

经营范围：一般项目：工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；化妆品零售；特殊医学用途配方食品销售；水产品零售；医护人员防护用品零售；医用口罩零售；美发饰品销售；谷物销售；豆及薯类销售；棉、麻销售；农副产品销售；针纺织品及原料销售；第二类医疗器械销售；照相机及器材销售；羽毛（绒）及制品销售；音响设备销售；移动通信设备销售；玩具销售；纸制品销售；日用杂品销售；办公用品销售；茶具销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；塑料制品销售；金属制品销售；保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；日用口罩（非医用）销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；劳动保护用品销售；食用农产品零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；服装服饰零售；鞋帽零售；个人卫生用品销售；厨具卫具及

日用杂品零售；礼品花卉销售；户外用品销售；珠宝首饰零售；钟表销售；灯具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；单用途商业预付卡代理销售；电池销售；电子产品销售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；针纺织品销售；日用品销售；母婴用品销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；箱包销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；玩具、动漫及游艺用品销售；日用家电零售；五金产品零售；家具销售；宠物食品及用品零售；日用百货销售；家用电器销售；外卖递送服务；柜台、摊位出租（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：药品零售；酒类经营；食品互联网销售；保健用品（非食品）销售；出版物互联网销售；第三类医疗器械经营；出版物零售；烟草制品零售；食品销售；清真食品经营；电子烟零售；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

（1）宝鸡市人人乐超市有限公司成立于2009年7月2日，经宝鸡市工商行政管理局批准，由西安市人人乐超市有限公司出资设立的法人独资公司。股东以认缴出资额为限对公司承担责任，注册资本500万元人民币，股东（西安市人人乐超市有限公司）于2009年7月全额出资。

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|--------------|-----------|----------|---------|
| 西安市人人乐超市有限公司 | 500 | 500 | 100 |
| 合计 | 500 | 500 | 100 |

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、两年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022年12月31日 | 2023年12月31日 | 2024年4月30日 |
|-------------|---------------|---------------|------------------|
| 总资产(元) | 5,370.83 | 4,384.85 | 4,008.98 |
| 总负债(元) | 8,541.93 | 8,043.91 | 7,836.77 |
| 股东权益(元) | -3,171.10 | -3,659.07 | -3,827.79 |
| 经营业绩 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年1-4月 |
| 营业收入(元) | 6,585.33 | 5,456.68 | 1,359.85 |
| 营业成本(元) | 5,183.22 | 4,312.97 | 1,030.74 |
| 净利润(元) | -582.15 | -487.97 | -168.73 |

上述2022年度至2023年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所中审亚太深审字(2023)000081号标准无保留意见审计报告和中审亚太深审字(2024)000086号带强调事项的无保留意见审计报告,评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中审亚太审字(2024)007353号审计报告合并过程TB数据。

六) 惠州市人人乐商业有限公司

1、概况

名称：惠州市人人乐商业有限公司（以下简称：惠州人人乐）

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：惠州市惠城区惠州大道20号赛格假日广场1层10号

法定代表人：王小刚

成立日期：2002年07月19日

营业期限：2002年07月19日至无固定期限

注册资本：2000万元人民币

统一社会信用代码：91441300721120248Y

经营范围：零售：食品流通、保健食品、国内版书报刊、百货、初级农副产品、卷烟；国内贸易；广告业务（户外广告须经审批后方可经营）；专柜租赁；药品经营；餐饮服务；医疗器械经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

惠州人人乐由深圳市人人乐连锁商业有限公司（2007年11月08日变更为现名：人人乐连锁商业集团股份有限公司）和深圳市众乐通实业有限公司出资组建，公司注册资本为500万元人民币。股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|----------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市人人乐连锁商业有限公司 | 300.00 | 300.00 | 60.00 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 200.00 | 200.00 | 40.00 |
| 合计 | 500.00 | 500.00 | 100.00 |

2007年12月8日，经公司股东会决议，公司注册资本由原人民币500万元增至人民币2000万元。变更后的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业(集团)有限公司 | 1,200.00 | 1,200.00 | 60.00 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 800.00 | 800.00 | 40.00 |
| 合计 | 2,000.00 | 2,000.00 | 100.00 |

2017年7月12日，人人乐连锁商业(集团)有限公司股权转让给深圳市人人乐商业有限公司。变更后的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|--------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市人人乐商业有限公司 | 2,000.00 | 2,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 2,000.00 | 2,000.00 | 100.00 |

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、二年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022年12月31日 | 2023年12月31日 | 2024年4月30日 |
|-------------|---------------|---------------|------------------|
| 总资产 | 3,807.38 | 2,650.67 | 2,662.66 |
| 总负债 | 36,170.60 | 36,026.87 | 36,187.47 |
| 股东权益 | -32,363.23 | -33,376.19 | -33,524.82 |
| 经营业绩 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年1-4月 |
| 营业收入 | 3,515.90 | 2,650.52 | 263.25 |
| 营业成本 | 3,215.50 | 2,391.13 | 227.44 |
| 净利润 | -1,570.18 | -1,012.97 | -148.62 |

2022年财务数据经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具中审亚太深审字（2023）000074号标准无保留意见审计报告；2023年财务数据经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，出具中审亚太深审字（2024）000067号带强调事项的无保留意见审计报告。评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字（2024）007353号审计报告合并过程TB数据。

七）江门市人人乐商业有限公司

1、概况

名称：江门市人人乐商业有限公司（以下简称：江门人人乐）

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：江门市江会路31号之二

法定代表人：王小刚

成立日期：2001年12月31日

营业期限：2001年12月31日至无固定期限

注册资本：2800万元人民币

统一社会信用代码：914407037349986156

经营范围：销售：食品、日用品、医疗器械、保健食品、药品；收购：食用农产品；零售：烟草制品、出版物；餐饮服务；房地产租赁经营；设计、制作、代理、发布：广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

(1) 江门市人人乐商业有限公司于 2001 年 12 月 31 日，经江门市工商行政管理局批准，由深圳市人人乐连锁商业有限公司（现名：人人乐连锁商业集团股份有限公司）、深圳市众乐通实业有限公司共同出资设立。设立时注册资本 500 万元，股东出资业经深圳中喜会计师事务所于 2001 年 12 月 30 日出具的深中喜所验字[2001]第 239 号验资报告书验证。股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|----------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市人人乐连锁商业有限公司 | 300 | 300 | 60 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 200 | 200 | 40 |
| 合计 | 500 | 500 | 100 |

(2) 注册资本增至人民币 1000 万

2006 年 6 月 8 日，公司注册资本由人民币 500 万元增至人民币 1000 万元，所增注册资本 500 万元由原股东人人乐连锁商业（集团）有限公司增加出资 200 万元、新股东深圳市同邦商业管理有限公司新增出资 300 万元。股东出资业经江门市永泰会计师事务所出具的永泰会验[2005]017 号验资报告书验证。变更后股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业（集团）有限公司 | 500 | 500 | 50 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 200 | 200 | 20 |
| 深圳市同邦商业管理有限公司 | 300 | 300 | 30 |
| 合计 | 1000 | 1000 | 100 |

(3) 深圳市同邦商业管理有限公司转让股权

2007年7月24日，原股东深圳市同邦商业管理有限公司将原持有公司30%股权分别转让给人人乐连锁商业（集团）有限公司5%和深圳市众乐通实业有限公司25%。本次股权转让已于2007年12月28日取得江门市工商行政管理局江核变通内字（2007）第0700566273号核准变更登记通知书。

变更后股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业（集团）有限公司 | 550 | 550 | 55 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 450 | 450 | 45 |
| 合计 | 1000 | 1000 | 100 |

(4) 注册资本增至人民币2800万

2007年12月8日，经公司股东会决议，公司注册资本由原人民币1000万元增加至人民币2800万元，新增注册资本1800万元由人人乐连锁商业集团股份有限公司与深圳市众乐通实业有限公司按其原有股权比例同比例增资。此次增资业经江门市永泰会计师事务所于2007年12月13日出具的永泰会所验字[2007]第301号验资报告书验证。

变更后股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业集团股份有限公司 | 1540 | 1540 | 55 |
| 深圳市众乐通实业有限公司 | 1260 | 1260 | 45 |
| 合计 | 2800 | 2800 | 100 |

(5) 人人乐连锁商业集团股份有限公司收购深圳市众乐通实业有限公司的股权

2008年6月20日，人人乐连锁商业集团股份有限公司与深圳市众

乐通实业有限公司签订股权转让合同，受让其持有的公司 45% 股权，该股权转让工商登记变更于 2008 年 7 月 4 日完成。变更后股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业集团股份有限公司 | 2800 | 2800 | 100 |
| 合计 | 2800 | 2800 | 100 |

（6）2017 年 8 月 18 日，人人乐连锁商业集团股份有限公司股权变更为深圳市人人乐商业有限公司，深圳市人人乐商业有限公司持有公司 100% 股权，该股权转让工商登记变更于 2017 年 8 月 18 日完成。变更后股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|--------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市人人乐商业有限公司 | 2800 | 2800 | 100 |
| 合计 | 2800 | 2800 | 100 |

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、两年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2024 年 4 月 30 日 |
|-------------|------------------|------------------|---------------------|
| 总资产 | 1,908.27 | 1,284.71 | 1,212.26 |
| 总负债 | 12,092.92 | 11,741.83 | 11,712.61 |
| 股东权益 | -10,184.65 | -10,457.13 | -10,500.35 |
| 经营业绩 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年 1-4 月 |
| 营业收入 | 2,125.77 | 1,503.09 | 459.79 |
| 营业成本 | 1,624.15 | 1,009.20 | 280.96 |
| 净利润 | -285.62 | -272.48 | -43.22 |

上述 2022 年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的中审亚太深审字〔2023〕000071 号标准无保留意见审计报告，2023 年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的中审亚太深审字〔2024〕000068 号带强调事

项的无保留意见审计报告,评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中审亚太审字(2024)007353号审计报告合并过程TB数据。

八) 桂林市人人乐商业有限公司

1、概况

名称: 桂林市人人乐商业有限公司(以下简称: 桂林人人乐)

企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 桂林市环城西一路117号联达广场地下一层

法定代表人: 牟斐

成立日期: 2008年07月28日

营业期限: 2008年07月28日至2028年07月27日

注册资本: 500万元人民币

统一社会信用代码: 914503006777300802

经营范围: 一般项目: 化妆品零售; 互联网销售(除销售需要许可的商品); 食品销售(仅销售预包装食品); 婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售; 保健食品(预包装)销售; 日用百货销售; 日用品销售; 针纺织品及原料销售; 五金产品零售; 化工产品销售(不含许可类化工产品); 建筑装饰材料销售; 电子产品销售; 通讯设备销售; 工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外); 农副产品销售; 初级农产品收购; 中草药收购; 珠宝首饰零售; 柜台、摊位出租; 新鲜水果零售; 鲜肉零售; 水产品零售; 机械设备销售; 第二类医疗器械销售; 第一类医疗器械销售; 新鲜蔬菜零售(除依法须经批准的项目外,凭营业

执照依法自主开展经营活动)许可项目:食品销售;烟草制品零售;出版物零售;道路货物运输(不含危险货物)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

2、历史沿革,股东及持股比例、股权变更情况

桂林市人人乐商业有限公司于2008年07月经桂林市工商行政管理局批准,由南宁市人人乐商业有限公司出资设立,注册资本人民币500万元。股东出资业经广西信达会计师事务所有限责任公司桂信会所验字(2008)第081号验资报告验证。

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额(万元) | 实缴金额(万元) | 出资比例(%) |
|--------------|-----------|----------|---------|
| 南宁市人人乐商业有限公司 | 500 | 500 | 100 |
| 合计 | 500 | 500 | 100 |

截至评估基准日,上述股权结构未发生变更。

3、两年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位:人民币万元

| 财务指标 | 2022年12月31日 | 2023年12月31日 | 2024年4月30日 |
|-------------|---------------|---------------|------------------|
| 总资产(元) | 6,194.79 | 4,521.62 | 3,681.71 |
| 总负债(元) | 7,079.04 | 6,433.59 | 5,900.80 |
| 股东权益(元) | -884.25 | -1,911.98 | -2,219.09 |
| 经营业绩 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年1-4月 |
| 营业收入(元) | 9,464.59 | 6,804.31 | 1,648.28 |
| 营业成本(元) | 7,482.61 | 5,278.70 | 1,218.85 |
| 净利润(元) | -727.33 | -1,027.73 | -307.11 |

上述2022年度至2023年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所中审亚太深审字(2023)000073号标准无保留意见审计报告和中审亚太深审字(2024)000066号带强调事项的无保留意见审计报告,评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所

(特殊普通合伙)出具的中审亚太审字(2024)007353号审计报告合并过程TB数据。

九) 厦门市人人乐商业有限公司

1、概况

名称：厦门市人人乐商业有限公司（以下简称：厦门人人乐公司）

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：厦门市翔安区新澳路510号9层11单元

法定代表人：李球林

成立日期：2009年3月12日

营业期限：2009年3月12日至2029年3月11日

注册资本：1000万元人民币

统一社会信用代码：91350213685250108F

经营范围：许可项目：食品经营；保健食品销售；酒类经营；烟草制品零售；婴幼儿配方乳粉销售；出版物零售；特殊医学用途配方食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；鲜蛋零售；鲜肉零售；水产品零售；针纺织品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；个人卫生用品销售；化妆品零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；钟表销售；日用百货销售；厨具卫具及日用杂品零售；自行车及零配件零售；文具用品零售；体育用品及器材零售；珠宝首饰零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；乐器零售；照相机及器材销售；办公设备耗材销售；汽车零配件零售；摩托

车及零配件零售；家用视听设备销售；日用家电零售；信息安全设备销售；通信设备销售；显示器件销售；五金产品零售；灯具销售；家具销售；涂料销售（不含危险化学品）；卫生洁具销售；建筑装饰材料销售；配电开关控制设备销售；铸造用造型材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

厦门市人人乐商业有限公司于2009年3月12日由深圳市人人乐商业有限公司出资设立，注册资本人民币1000万元，股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|--------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市人人乐商业有限公司 | 1000.00 | 1000.00 | 100.00 |
| 合计 | 1000.00 | 1000.00 | 100.00 |

2017年9月26日，深圳市人人乐商业有限公司将股权转让给人人乐连锁商业集团股份有限公司，变更后股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业集团股份有限公司 | 1000.00 | 1000.00 | 100.00 |
| 合计 | 1000.00 | 1000.00 | 100.00 |

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、两年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022年12月31日 | 2023年12月31日 | 2024年4月30日 |
|-------------|---------------|---------------|------------------|
| 总资产 | 2,601.73 | 2,279.86 | 1,519.76 |
| 总负债 | 9,941.53 | 9,674.40 | 9,136.45 |
| 股东权益 | -7,339.80 | -7,394.54 | -7,616.69 |
| 经营业绩 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年1-4月 |
| 营业收入 | 4,871.08 | 3,981.75 | 1,173.06 |
| 营业成本 | 3,674.72 | 2,868.71 | 890.62 |
| 净利润 | -75.82 | -54.74 | -222.15 |

上述 2022 年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的中审亚太深审字（2023）000049 号标准无保留意见审计报告，2023 年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的中审亚太深审字（2024）000071 号带强调事项的无保留意见审计报告，评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字(2024)007353 号审计报告合并过程 TB 数据。

十) 长沙市人人乐商业有限公司

1、概况

名称：长沙市人人乐商业有限公司（以下简称：长沙人人乐）

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：湖南省长沙市岳麓区银盆岭街道杜鹃路 99 号天骄福邸综合楼栋 101 第二层

法定代表人：洪都喜

成立日期：2008 年 10 月 09 日

营业期限：2008 年 10 月 09 日至 2028 年 10 月 08 日

注册资本：33000 万人民币

统一社会信用代码：91430104680317238P

经营范围：连锁企业管理；中型餐饮；谷物仓储；货物仓储（不含危化品和监控品）；停车场运营管理；专业停车场服务；场地租赁；普通货物运输；货物专用运输（冷藏保鲜）；农产品配送；厨具、设备、餐具及日用器皿百货零售服务；快餐服务；小吃服务；热食类食品制售；

冷食类食品制售（含凉菜）；超级市场、烟草制品、豆制品、日用百货、中药材、图书、报刊、音像制品及电子出版物、纺织、服装及日用品、一类医疗器械、二类医疗器械、三类医疗器械、预包装食品、散装食品、进口酒类、糕点、面包、熟食的零售；保健食品、农产品的销售；熟食、糕点、面包的制造。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

长沙市人人乐商业有限公司于 2008 年 10 月 09 日设立，注册资本人民币 1000 万元。股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|--------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市人人乐商业有限公司 | 1,000.00 | 1,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 1,000.00 | 1,000.00 | 100.00 |

2017 年 8 月 7 日，深圳市人人乐商业有限公司将股权转让给人人乐连锁商业集团股份有限公司，变更后股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|----------|---------|
| 人人乐连锁商业集团股份有限公司 | 1000.00 | 1000.00 | 100.00 |
| 合计 | 1000.00 | 1000.00 | 100.00 |

2019 年 12 月 20 日，经公司股东会决议，公司注册资本由原人民币 1000 万元增至人民币 33000 万元。

本次增资完成后，长沙人人乐的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------------|-----------|-----------|---------|
| 人人乐连锁商业集团股份有限公司 | 33,000.00 | 33,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 33,000.00 | 33,000.00 | 100.00 |

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、两年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022年12月31日 | 2023年12月31日 | 2024年4月30日 |
|-------------|---------------|---------------|------------------|
| 总资产 | 20,620.89 | 13,321.52 | 13,327.90 |
| 总负债 | 30,769.33 | 25,993.19 | 26,647.69 |
| 股东权益 | -10,148.43 | -12,671.66 | -13,319.79 |
| 经营业绩 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年1-4月 |
| 营业收入 | 12,276.45 | 7,931.68 | 517.45 |
| 营业成本 | 8,964.56 | 5,782.99 | 149.04 |
| 净利润 | -4,423.64 | -2,523.23 | -648.13 |

上述 2022 年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的中审亚太深审字〔2023〕000047 号标准无保留意见审计报告，2023 年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的中审亚太深审字(2024)000074 号带强调事项的无保留意见审计报告，评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字(2024)007353 号审计报告合并过程 TB 数据。

十一）广州人人乐超市有限公司

1、概况

名称：广州人人乐超市有限公司（以下简称：广州人人乐）

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市黄埔区宏明路 263 号荔联街东区商业城二楼整层及三楼一半

法定代表人：孔红建

成立日期：2018 年 05 月 25 日

营业期限：2018 年 05 月 25 日至无固定期限

注册资本：800 万元人民币

统一社会信用代码：91440101MA5AWE753J

经营范围：纺织品及针织品零售；收购农副产品；蛋类批发；生鲜家禽批发；谷物、豆及薯类批发；医疗用品及器材零售（不含药品及医疗器械）；非许可类医疗器械经营；房屋租赁；厨房设备及厨房用品批发；清洁用品批发；陶瓷、玻璃器皿批发；文具用品批发；玩具批发；办公设备耗材批发；电线、电缆批发；食用盐销售（不含批发）；灯具零售；五金零售；家用电器批发；干果、坚果批发；水产品批发；皮革及皮革制品批发；黄金制品批发；白银制品批发；充值卡销售；百货零售（食品零售除外）；纺织品、针织品及原料批发；散装食品零售；酒类零售；非酒精饮料及茶叶零售；预包装食品零售；乳制品批发；糕点、糖果及糖批发；散装食品批发；肉制品批发（鲜肉、冷却肉除外）；米、面制品及食用油批发；非酒精饮料、茶叶批发；冷热饮品制售；甜品制售；糕点、面包零售；糕点、面包制造（不含现场制售）；熟食零售；报刊批发；音像制品及电子出版物零售；图书批发；酒类批发；烘焙食品制造（现场制售）；中央厨房（具体经营项目以《餐饮服务许可证》载明为准）；烟草制品批发；超级市场零售（食品零售除外）；豆制品零售；小吃服务；烟草制品零售；预包装食品批发；调味品批发；图书、报刊零售；保健食品零售（具体经营项目以《食品经营许可证》为准）；道路货物运输。

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

广州人人乐超市有限公司于2018年5月25日经广州市黄埔区市场和质量监督管理局批准，由深圳市人人乐商业有限公司出资设立，注册

资本人民币 800 万元，股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|--------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市人人乐商业有限公司 | 800.00 | 800.00 | 100.00 |
| 合计 | 800.00 | 800.00 | 100.00 |

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、两年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2024 年 4 月 30 日 |
|-------------|------------------|------------------|---------------------|
| 总资产 | 11,630.82 | 9,871.05 | 8,210.91 |
| 总负债 | 47,824.44 | 50,081.51 | 49,797.52 |
| 股东权益 | -36,193.61 | -40,210.46 | -41,586.61 |
| 经营业绩 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年 1-4 月 |
| 营业收入 | 14,135.61 | 11,329.95 | 2,506.03 |
| 营业成本 | 11,030.45 | 8,624.48 | 1,936.85 |
| 净利润 | -3,944.46 | -4,016.85 | -1,376.14 |

上述 2022 年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的中审亚太深审字（2023）000050 号标准无保留意见审计报告，2023 年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的中审亚太深审字（2024）000065 号带强调事项的无保留意见审计报告，评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字(2024)007353 号审计报告合并过程 TB 数据。

十二）重庆市永川区人人乐百货有限公司

1、概况

名称：重庆市永川区人人乐百货有限公司（以下简称：重庆百货）

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住所：重庆市永川区人民南路 66 号

法定代表人：洪都喜

成立日期：2010年09月13日

营业期限：2010年09月13日至无固定期限

注册资本：1000万元人民币

统一社会信用代码：91500118709497317Y

经营范围：许可项目：食品经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：零售卷烟、雪茄烟、出版物、音像制品；收购农副产品（国家有专项规定的除外）；销售肉类、计生用品、百货、文体用品、办公用品、工艺美术品（象牙及其制品除外）、金银饰品、珠宝、五金交电、通信设备（不含卫星地面发射和接收装置）、仪器仪表、摄影器材、建筑装饰材料（不含油漆及其他危险化学品）、电器及电子产品（不含电子出版物）、化工产品及其原料（不含化学危险品）、日用杂品（不含烟花爆竹）；场地租赁，第二类医疗器械销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

重庆百货由深圳市崇尚百货有限公司（2013年3月12日变更为现名：深圳市人人乐百货有限公司）出资组建，公司注册资本为1000万元人民币，股东出资业经重庆索原会计师事务所索原验发（2010）396号验资报告验证。股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|-------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市崇尚百货有限公司 | 1,000.00 | 1,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 1,000.00 | 1,000.00 | 100.00 |

2013年10月11日，经公司股东会决议，深圳市人人乐百货有限公司将其持有本公司10%股权转让给重庆市人人乐商业有限公司。变更后的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|--------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市人人乐百货有限公司 | 900.00 | 900.00 | 90.00 |
| 重庆市人人乐商业有限公司 | 100.00 | 100.00 | 10.00 |
| 合计 | 1,000.00 | 1,000.00 | 100.00 |

2017年7月3日，经公司股东会决议，深圳市人人乐百货有限公司将其持有本公司90%股权转让给重庆市人人乐商业有限公司。变更后的股权结构如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|--------------|-----------|----------|---------|
| 重庆市人人乐商业有限公司 | 1,000.00 | 1,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 1,000.00 | 1,000.00 | 100.00 |

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、二年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022年12月31日 | 2023年12月31日 | 2024年4月30日 |
|-------------|---------------|---------------|------------------|
| 总资产 | 3,405.47 | 2,988.62 | 2,762.59 |
| 总负债 | 8,327.27 | 8,522.98 | 8,527.24 |
| 股东权益 | -4,921.80 | -5,534.36 | -5,764.66 |
| 经营业绩 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年1-4月 |
| 营业收入 | 2,792.00 | 1,901.59 | 428.77 |
| 营业成本 | 1,697.33 | 950.21 | 155.66 |
| 净利润 | -527.86 | -612.56 | -230.30 |

2022年财务数据经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具中审亚太深审字（2023）000079号标准无保留意见审计报告；2023年财务数据经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，出具中审亚太深审字（2024）000087号带强调事项的无

保留意见审计报告。评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字(2024)007353号审计报告合并过程TB数据。

十三) 宁乡人人乐百货有限公司

1、概况

名称：宁乡人人乐百货有限公司（以下简称：宁乡人人乐）

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：宁乡县玉潭镇花明北路（水晶城）

法定代表人：许伟卫

成立日期：2011年11月15日

营业期限：2011年11月15日至2031年11月14日

注册资本：500万元人民币

统一社会信用代码：914301245849379126

经营范围：烟草制品、豆制品、日用百货、中药材、图书、报刊、音像制品、电子和数字出版物、纺织、服装及日用品、一类医疗器械、二类医疗器械、三类医疗器械、预包装食品、进口酒类、营养和保健食品、熟食、糕点、面包的零售；厨具、设备、餐具及日用器皿百货零售服务；热食类食品制售；冷食类食品制售（含凉菜）；场地租赁；散装食品现场制售；谷物仓储；货物仓储（不含危化品和监控品）；停车场运营管理；专业停车场服务；熟食品、糕点、面包的制造；农产品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

宁乡人人乐百货有限公司于 2011 年 11 月 15 日设立，注册资本人民币 500 万元。股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|--------------|-----------|----------|---------|
| 深圳市人人乐百货有限公司 | 500.00 | 500.00 | 100.00 |
| 合计 | 500.00 | 500.00 | 100.00 |

2017年7月，深圳市人人乐百货有限公司将股权转让给长沙市人人乐商业有限公司，股东及其出资情况如下：

| 股东姓名/名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴金额（万元） | 出资比例（%） |
|--------------|-----------|----------|---------|
| 长沙市人人乐商业有限公司 | 500.00 | 500.00 | 100.00 |
| 合计 | 500.00 | 500.00 | 100.00 |

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、两年又一期的财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2024 年 4 月 30 日 |
|-------------|------------------|------------------|---------------------|
| 总资产 | 6,340.89 | 4,070.08 | 3,705.66 |
| 总负债 | 12,307.40 | 11,444.64 | 11,667.39 |
| 股东权益 | -5,966.51 | -7,374.56 | -7,961.73 |
| 经营业绩 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年 1-4 月 |
| 营业收入 | 2,385.04 | 1,681.73 | 260.70 |
| 营业成本 | 1,088.90 | 784.74 | 19.75 |
| 净利润 | -1,323.12 | -1,408.06 | -587.17 |

上述 2022 年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的中审亚太深审字〔2023〕000072 号标准无保留意见审计报告，2023 年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的中审亚太深审字(2024)000070 号带强调事项的无保留意见审计报告，评估基准日财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字(2024)007353 号审计报告合并过

程 TB 数据。

(三) 拟出售零售业务涉及的长沙市人人乐商业有限公司等 13 家公司模拟合并报表数据如下：

金额单位：人民币万元

| 财务指标 | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2024 年 4 月 30 日 |
|-------------|------------------|------------------|---------------------|
| 总资产 | 144,988.03 | 113,140.32 | 102,213.51 |
| 总负债 | 321,302.55 | 315,326.24 | 314,735.18 |
| 股东权益 | -176,314.52 | -202,185.91 | -212,521.66 |
| 经营业绩 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年 1-4 月 |
| 营业收入 | 173,557.45 | 120,786.86 | 25,776.29 |
| 营业成本 | 132,257.91 | 89,349.29 | 18,871.38 |
| 净利润 | -27,597.47 | -25,871.39 | -10,335.75 |

上述财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字(2024)007353 号审计报告。

(四) 委托人、其他资产评估报告使用者与被评估单位关系
委托人直接或间接持有被评估单位 100% 股权。

(五) 本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为满足人人乐连锁商业集团股份有限公司拟出售零售业务涉及的长沙市人人乐商业有限公司等 13 家公司股权的需要，提供拟出售零售业务涉及的长沙市人人乐商业有限公司等 13 家公司模拟合并主体的股东全部权益的专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为天津市人人乐商业有限公司、成都市人人乐商业有限公司、南宁市人人乐商业有限公司、重庆市人人乐商业有限公司、宝鸡市人人乐超市有限公司、惠州市人人乐商业有限公司、江门市人人乐商业有限公司、桂林市人人乐商业有限公司、厦门市人人乐商业有限公司、长沙市人人乐商业有限公司、广州人人乐超市有限公司、重庆市永川区人人乐百货有限公司、宁乡人人乐百货有限公司模拟合并主体的股东全部权益。

(二) 评估范围为天津市人人乐商业有限公司、成都市人人乐商业有限公司、南宁市人人乐商业有限公司、重庆市人人乐商业有限公司、宝鸡市人人乐超市有限公司、惠州市人人乐商业有限公司、江门市人人乐商业有限公司、桂林市人人乐商业有限公司、厦门市人人乐商业有限公司、长沙市人人乐商业有限公司、广州人人乐超市有限公司、重庆市永川区人人乐百货有限公司、宁乡人人乐百货有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

截至评估基准日 2024 年 4 月 30 日，13 家公司模拟合并报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“中审亚太审字(2024)007353 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

1、天津市人人乐商业有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|---------------------|------------------------|
| 一、流动资产合计 | 75,462,402.50 |
| 货币资金 | 28,123,165.06 |
| 应收账款 | 39,900.00 |
| 预付款项 | 1,530,782.45 |
| 其他应收款 | 11,867,004.65 |
| 存货 | 32,906,076.19 |
| 其他流动资产 | 995,474.15 |
| 二、非流动资产合计 | 330,726,991.38 |
| 固定资产 | 8,172,521.92 |
| 在建工程 | 2,151,802.64 |
| 使用权资产 | 317,174,620.16 |
| 长期待摊费用 | 2,543,868.30 |
| 其他非流动资产 | 684,178.36 |
| 三、资产总计 | 406,189,393.88 |
| 四、流动负债合计 | 599,818,819.83 |
| 应付账款 | 152,670,673.09 |
| 合同负债 | 47,260,552.64 |
| 应付职工薪酬 | 3,681,797.57 |
| 应交税费 | 102,768.56 |
| 其他应付款 | 339,072,822.79 |
| 一年内到期的非流动负债 | 49,494,645.42 |
| 其他流动负债 | 7,535,559.76 |
| 五、非流动负债合计 | 317,520,387.14 |
| 租赁负债 | 316,619,452.09 |
| 预计负债 | 900,935.05 |
| 六、负债总计 | 917,339,206.97 |
| 七、净资产（所有者权益） | -511,149,813.09 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2、成都市人人乐商业有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|---------------------|------------------------|
| 一、流动资产合计 | 29,889,763.54 |
| 货币资金 | 7,190,485.58 |
| 应收账款 | 77,645.41 |
| 预付款项 | 2,469,441.39 |
| 其他应收款 | 4,019,653.28 |
| 存货 | 15,187,538.49 |
| 其他流动资产 | 944,999.39 |
| 二、非流动资产合计 | 55,923,465.45 |
| 固定资产 | 7,374,262.72 |
| 在建工程 | 39,150.68 |
| 使用权资产 | 45,060,834.33 |
| 长期待摊费用 | 3,443,839.72 |
| 其他非流动资产 | 5,378.00 |
| 三、资产总计 | 85,813,228.99 |
| 四、流动负债合计 | 306,232,553.39 |
| 应付账款 | 58,212,175.69 |
| 合同负债 | 21,598,096.27 |
| 应付职工薪酬 | 1,579,334.04 |
| 应交税费 | 31,436.79 |
| 其他应付款 | 212,778,980.53 |
| 一年内到期的非流动负债 | 8,379,954.66 |
| 其他流动负债 | 3,652,575.41 |
| 五、非流动负债合计 | 44,402,390.77 |
| 租赁负债 | 44,402,390.77 |
| 六、负债总计 | 350,634,944.16 |
| 七、净资产（所有者权益） | -264,821,715.17 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

3、南宁市人人乐商业有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|---------------------|-----------------------|
| 一、流动资产合计 | 101,953,111.54 |
| 货币资金 | 22,706,866.63 |
| 应收账款 | 338,382.18 |
| 预付款项 | 2,155,881.07 |
| 其他应收款 | 60,647,697.68 |
| 存货 | 15,925,604.85 |
| 其他流动资产 | 178,679.13 |
| 二、非流动资产合计 | 137,436,433.01 |
| 长期股权投资 | 5,000,000.00 |
| 固定资产 | 3,839,052.10 |
| 使用权资产 | 126,723,297.70 |
| 长期待摊费用 | 1,790,930.21 |
| 其他非流动资产 | 83,153.00 |
| 三、资产总计 | 239,389,544.55 |
| 四、流动负债合计 | 154,305,947.93 |
| 应付账款 | 96,714,815.00 |
| 合同负债 | 24,567,436.21 |
| 应付职工薪酬 | 814,467.98 |
| 应交税费 | 30,422.69 |
| 其他应付款 | 9,902,946.07 |
| 一年内到期的非流动负债 | 17,926,493.84 |
| 其他流动负债 | 4,349,366.14 |
| 五、非流动负债合计 | 128,717,880.37 |
| 租赁负债 | 128,717,880.37 |
| 六、负债总计 | 283,023,828.30 |
| 七、净资产（所有者权益） | -43,634,283.75 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对

象和评估范围一致。

4、重庆市人人乐商业有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|---------------------|-----------------------|
| 一、流动资产合计 | 56,329,852.27 |
| 货币资金 | 2,636,965.18 |
| 应收账款 | 180,768.48 |
| 预付款项 | 161,388.29 |
| 其他应收款 | 49,266,345.72 |
| 存货 | 3,360,867.42 |
| 其他流动资产 | 723,517.18 |
| 二、非流动资产合计 | 14,225,376.54 |
| 固定资产 | 1,144,953.03 |
| 使用权资产 | 13,080,423.51 |
| 三、资产总计 | 70,555,228.81 |
| 四、流动负债合计 | 88,286,508.59 |
| 应付账款 | 4,193,965.83 |
| 合同负债 | 2,506,421.07 |
| 应付职工薪酬 | 1,999,310.97 |
| 应交税费 | 7,492.28 |
| 其他应付款 | 76,299,090.29 |
| 一年内到期的非流动负债 | 2,829,912.29 |
| 其他流动负债 | 450,315.86 |
| 五、非流动负债合计 | 12,424,039.70 |
| 租赁负债 | 12,424,039.70 |
| 六、负债总计 | 100,710,548.29 |
| 七、净资产（所有者权益） | -30,155,319.48 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

5、宝鸡市人人乐超市有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|---------------------|-----------------------|
| 一、流动资产合计 | 7,321,543.27 |
| 货币资金 | 708,006.73 |
| 应收账款 | 18,008.59 |
| 预付款项 | 480,840.10 |
| 其他应收款 | 303,185.18 |
| 存货 | 5,776,227.44 |
| 其他流动资产 | 35,275.23 |
| 二、非流动资产合计 | 32,768,289.57 |
| 固定资产 | 611,736.69 |
| 使用权资产 | 32,033,793.46 |
| 长期待摊费用 | 122,759.42 |
| 三、资产总计 | 40,089,832.84 |
| 四、流动负债合计 | 45,431,583.18 |
| 应付账款 | 4,308,664.36 |
| 合同负债 | 15,735,612.34 |
| 应付职工薪酬 | 93,255.33 |
| 应交税费 | 2,812.35 |
| 其他应付款 | 19,744,548.44 |
| 一年内到期的非流动负债 | 3,107,303.57 |
| 其他流动负债 | 2,439,386.79 |
| 五、非流动负债合计 | 32,936,158.14 |
| 租赁负债 | 32,936,158.14 |
| 六、负债总计 | 78,367,741.32 |
| 七、净资产（所有者权益） | -38,277,908.48 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

6、惠州市人人乐商业有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|---------------------|------------------------|
| 一、流动资产合计 | 5,759,855.74 |
| 货币资金 | 682,857.54 |
| 应收账款 | 454,024.00 |
| 预付款项 | 221,387.93 |
| 其他应收款 | 2,862,114.78 |
| 存货 | 1,371,515.14 |
| 其他流动资产 | 167,956.35 |
| 二、非流动资产合计 | 20,866,711.08 |
| 长期应收款 | 14,254,343.16 |
| 固定资产 | 815,789.06 |
| 使用权资产 | 5,796,578.86 |
| 三、资产总计 | 26,626,566.82 |
| 四、流动负债合计 | 342,258,410.10 |
| 应付账款 | 833,822.81 |
| 合同负债 | 4,014,097.26 |
| 应付职工薪酬 | 152,044.34 |
| 应交税费 | 6,847.29 |
| 其他应付款 | 335,460,864.28 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,233,904.33 |
| 其他流动负债 | 556,829.79 |
| 五、非流动负债合计 | 19,616,331.02 |
| 租赁负债 | 19,616,331.02 |
| 六、负债总计 | 361,874,741.12 |
| 七、净资产（所有者权益） | -335,248,174.30 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

7、江门市人人乐商业有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|---------------------|------------------------|
| 一、流动资产合计 | 5,840,528.15 |
| 货币资金 | 236,707.14 |
| 应收账款 | 3,700.00 |
| 预付款项 | 27,005.37 |
| 其他应收款 | 1,463,136.18 |
| 存货 | 3,628,082.45 |
| 其他流动资产 | 481,897.01 |
| 二、非流动资产合计 | 6,282,121.33 |
| 固定资产 | 795,995.26 |
| 使用权资产 | 5,476,299.23 |
| 长期待摊费用 | 9,826.84 |
| 三、资产总计 | 12,122,649.48 |
| 四、流动负债合计 | 112,930,290.87 |
| 应付账款 | 1,280,538.31 |
| 合同负债 | 619,346.44 |
| 应付职工薪酬 | 176,018.53 |
| 应交税费 | 16,950.88 |
| 其他应付款 | 107,936,618.04 |
| 一年内到期的非流动负债 | 2,597,625.00 |
| 其他流动负债 | 303,193.67 |
| 五、非流动负债合计 | 4,195,851.36 |
| 租赁负债 | 4,195,851.36 |
| 六、负债总计 | 117,126,142.23 |
| 七、净资产（所有者权益） | -105,003,492.75 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

8、桂林市人人乐商业有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|---------------------|-----------------------|
| 一、流动资产合计 | 8,680,928.92 |
| 货币资金 | 893,822.93 |
| 应收账款 | 60,800.00 |
| 预付款项 | 698,955.38 |
| 其他应收款 | 799,830.20 |
| 存货 | 6,220,874.78 |
| 其他流动资产 | 6,645.63 |
| 二、非流动资产合计 | 28,136,220.43 |
| 固定资产 | 1,002,597.50 |
| 使用权资产 | 27,057,112.90 |
| 长期待摊费用 | 76,510.03 |
| 三、资产总计 | 36,817,149.35 |
| 四、流动负债合计 | 42,834,675.81 |
| 应付账款 | 5,426,622.62 |
| 合同负债 | 3,041,473.02 |
| 应付职工薪酬 | 502,472.51 |
| 应交税费 | 122,347.50 |
| 其他应付款 | 16,761,506.01 |
| 一年内到期的非流动负债 | 16,190,582.89 |
| 其他流动负债 | 789,671.26 |
| 五、非流动负债合计 | 16,173,340.73 |
| 租赁负债 | 16,173,340.73 |
| 六、负债总计 | 59,008,016.54 |
| 七、净资产（所有者权益） | -22,190,867.19 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

9、厦门市人人乐商业有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|---------------------|-----------------------|
| 一、流动资产合计 | 3,300,007.38 |
| 货币资金 | 2,138,475.69 |
| 应收账款 | 10,774.69 |
| 预付款项 | 161,509.30 |
| 其他应收款 | 945,238.69 |
| 其他流动资产 | 44,009.01 |
| 二、非流动资产合计 | 11,897,599.65 |
| 固定资产 | 368,798.31 |
| 使用权资产 | 11,528,801.34 |
| 三、资产总计 | 15,197,607.03 |
| 四、流动负债合计 | 79,720,836.09 |
| 应付账款 | 5,128,965.18 |
| 合同负债 | 3,827,332.65 |
| 应付职工薪酬 | 270,801.65 |
| 应交税费 | 204,935.12 |
| 其他应付款 | 68,335,266.76 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,264,937.73 |
| 其他流动负债 | 688,597.00 |
| 五、非流动负债合计 | 11,643,684.05 |
| 租赁负债 | 11,643,684.05 |
| 六、负债总计 | 91,364,520.14 |
| 七、净资产（所有者权益） | -76,166,913.11 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

10、长沙市人人乐商业有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|-----------------|----------------------|
| 一、流动资产合计 | 90,011,893.08 |

| | |
|---------------------|------------------------|
| 货币资金 | 3,500,445.74 |
| 预付款项 | 283,076.95 |
| 其他应收款 | 79,693,577.08 |
| 存货 | 5,864,877.91 |
| 其他流动资产 | 669,915.40 |
| 二、非流动资产合计 | 43,267,068.71 |
| 固定资产 | 1,133,372.62 |
| 使用权资产 | 42,084,821.46 |
| 长期待摊费用 | 48,874.63 |
| 三、资产总计 | 133,278,961.79 |
| 四、流动负债合计 | 224,850,858.94 |
| 应付账款 | 14,813,535.80 |
| 合同负债 | 5,827,334.05 |
| 应付职工薪酬 | 953,259.32 |
| 应交税费 | 405,265.24 |
| 其他应付款 | 195,173,994.35 |
| 一年内到期的非流动负债 | 6,452,541.71 |
| 其他流动负债 | 1,224,928.47 |
| 五、非流动负债合计 | 41,626,012.84 |
| 租赁负债 | 41,626,012.84 |
| 六、负债总计 | 266,476,871.78 |
| 七、净资产（所有者权益） | -133,197,909.99 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

11、广州人人乐超市有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|-----------------|----------------------|
| 一、流动资产合计 | 17,158,309.22 |
| 货币资金 | 812,639.32 |

| | |
|---------------------|------------------------|
| 应收账款 | 1,775,423.20 |
| 预付款项 | 9,844,612.18 |
| 其他应收款 | 1,485,769.49 |
| 存货 | 2,883,607.00 |
| 其他流动资产 | 356,258.03 |
| 二、非流动资产合计 | 64,950,796.78 |
| 固定资产 | 5,235,973.41 |
| 使用权资产 | 57,596,138.16 |
| 长期待摊费用 | 2,118,685.21 |
| 三、资产总计 | 82,109,106.00 |
| 四、流动负债合计 | 435,250,354.10 |
| 应付账款 | 5,261,709.37 |
| 合同负债 | 5,517,649.20 |
| 应付职工薪酬 | 1,318,739.68 |
| 应交税费 | 651,758.21 |
| 其他应付款 | 413,998,606.25 |
| 一年内到期的非流动负债 | 6,546,437.52 |
| 其他流动负债 | 1,955,453.87 |
| 五、非流动负债合计 | 62,724,814.33 |
| 租赁负债 | 62,699,814.33 |
| 预计负债 | 25,000.00 |
| 六、负债总计 | 497,975,168.43 |
| 七、净资产（所有者权益） | -415,866,062.43 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

12、重庆市永川区人人乐百货有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|-----------------|---------------------|
| 一、流动资产合计 | 3,206,710.24 |
| 货币资金 | 639,087.25 |

| | |
|---------------------|-----------------------|
| 预付款项 | 113,353.50 |
| 其他应收款 | 304,820.55 |
| 存货 | 1,913,193.83 |
| 其他流动资产 | 236,255.11 |
| 二、非流动资产合计 | 24,419,167.72 |
| 固定资产 | 427,935.33 |
| 使用权资产 | 23,991,232.39 |
| 三、资产总计 | 27,625,877.96 |
| 四、流动负债合计 | 61,511,114.40 |
| 应付账款 | 2,791,066.66 |
| 合同负债 | 1,646,563.80 |
| 应付职工薪酬 | 215,562.91 |
| 应交税费 | 32,474.45 |
| 其他应付款 | 52,334,172.96 |
| 一年内到期的非流动负债 | 4,149,919.35 |
| 其他流动负债 | 341,354.27 |
| 五、非流动负债合计 | 23,761,334.42 |
| 租赁负债 | 23,761,334.42 |
| 六、负债总计 | 85,272,448.82 |
| 七、净资产（所有者权益） | -57,646,570.86 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

13、宁乡人人乐百货有限公司

表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

| 科目名称 | 账面价值 |
|-----------------|---------------------|
| 一、流动资产合计 | 3,061,342.84 |
| 货币资金 | 1,264,523.12 |
| 预付款项 | 334,162.98 |
| 其他应收款 | 43,488.95 |
| 其他流动资产 | 1,419,167.79 |

| | |
|--------------|----------------|
| 二、非流动资产合计 | 33,995,240.84 |
| 固定资产 | 353,138.58 |
| 使用权资产 | 33,384,957.63 |
| 长期待摊费用 | 257,144.63 |
| 三、资产总计 | 37,056,583.68 |
| 四、流动负债合计 | 81,546,117.44 |
| 应付账款 | 1,407,325.63 |
| 合同负债 | 3,311,148.09 |
| 应付职工薪酬 | 328,589.05 |
| 应交税费 | 80,491.77 |
| 其他应付款 | 69,376,626.59 |
| 一年内到期的非流动负债 | 6,237,442.42 |
| 其他流动负债 | 804,493.89 |
| 五、非流动负债合计 | 35,127,781.33 |
| 租赁负债 | 35,127,781.33 |
| 六、负债总计 | 116,673,898.77 |
| 七、净资产（所有者权益） | -79,617,315.09 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

14、模拟合并主体

单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 |
|-----------|----------------|
| 一、流动资产合计 | 222,239,632.87 |
| 货币资金 | 71,534,047.91 |
| 应收账款 | 2,839,921.73 |
| 预付款项 | 18,482,396.89 |
| 其他应收款 | 28,084,751.44 |
| 存货 | 95,038,465.50 |
| 其他流动资产 | 6,260,049.40 |
| 二、非流动资产合计 | 799,895,482.49 |
| 长期应收款 | 14,254,343.16 |
| 固定资产 | 31,276,126.53 |

| | |
|---------------------|--------------------------|
| 在建工程 | 2,190,953.32 |
| 使用权资产 | 740,988,911.13 |
| 长期待摊费用 | 10,412,438.99 |
| 其他非流动资产 | 772,709.36 |
| 三、资产总计 | 1,022,135,115.36 |
| 四、流动负债合计 | 2,396,481,745.17 |
| 应付账款 | 360,247,073.32 |
| 合同负债 | 139,510,160.38 |
| 应付职工薪酬 | 12,085,653.88 |
| 应交税费 | 1,696,003.13 |
| 其他应付款 | 1,731,439,427.55 |
| 一年内到期的非流动负债 | 126,411,700.72 |
| 其他流动负债 | 25,091,726.18 |
| 五、非流动负债合计 | 750,870,006.21 |
| 租赁负债 | 749,944,071.16 |
| 预计负债 | 925,935.05 |
| 六、负债总计 | 3,147,351,751.38 |
| 七、净资产（所有者权益） | -2,125,216,636.02 |

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，截至评估基准日 2024 年 4 月 30 日，13 家公司模拟合并报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“中审亚太审字(2024)007353 号”无保留意见审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

（三）评估范围内主要资产概况

1、流动资产

截止评估基准日，公司的流动资产账面价值 222,239,632.87 元，其中：货币资金 71,534,047.91 元、应收账款 2,839,921.73 元、预付

款项 18,482,396.89 元、其他应收款 28,084,751.44 元、存货 95,038,465.50 元、其他流动资产 6,260,049.40 元。

2、长期应收款账面原值 14,254,343.16 元，未计提坏账准备。为应收惠州市惠佳乐科技有限公司融资租赁款。

3、设备概况：

评估范围内设备类固定资产账面原值 235,419,369.85 元，计提减值准备 371,015.83 元，账面净额 31,276,126.53 元。

(1) 主要设备产能与安装存放地点、使用情况

机器设备账面原值 184,230,866.29 元，账面净值 24,548,999.52 元。主要为水冷冷水机组、并联机组、冷柜、不锈钢双层工作台、标准收银台、冰台等，共计 16726 项。纳入本次评估范围的机器设备主要购于 2001 年-2024 年，设备主要存放于各公司门店办公经营区域，设备目前使用情况正常。

车辆账面原值 12,204,592.35 元，账面净值 2,185,637.63 元，车辆共计 74 项，主要为箱式冷藏运输车、箱式纯电动运输车、江淮牌货车等，主要购于 2009 年-2021 年，部分车辆在评估基准日后已处置，有三辆待报废，其他车辆正常使用。

电子设备账面原值 38,983,911.21 元，账面净值 4,912,505.21 元。主要为服务器、交换机、电脑、POS 收款机、360 度扫描平台等设备，共计 9596 项。纳入本次评估范围的办公及电子设备主要购于 2002 年-2024 年，设备主要存放于各公司门店办公经营区域。

上述部分设备为待报废、闲置状态，其他设备运行状态良好，设备维护保养情况正常。

(2) 是否存在抵押及其他限制情况。

评估范围内的设备不存在抵押及其他限制情况。

4、使用权资产

纳入本次评估范围的使用权资产账面值 740,988,911.13 元，核算内容为企业租赁的用于各门店经营的房地产在租赁期内使用租赁资产经折旧后余额，包括位天津华苑店天津市南开区梅苑路 9 号康达时尚广场房屋、天津西青大寺店天津市友谊南路延长线与卢北路交口王村商业项目地上第一层(部分)及地上第二、三层全部的房产、天津津塘店天津市河东区津塘路 59 号增 1 号的房产、南宁蓝波湾店广西壮族自治区南宁市良庆区金沙大道 339 号阳北新城蓝波湾地下二层房产桂林联达店桂林市环城西一路 117 号 T00 联达商业广场地下一层的部分房产、宝鸡金台大道店宝鸡市金台区马营路路北的房产等。

5、长期待摊费用账面值 10,412,438.99 元，主要为各公司门店装修发生的工程外包费和工程材料费摊余价值。

(四) 引用其他机构评估结论的资产概况

无。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 4 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

资产评估委托合同。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年中华人民共和国主席令第 46 号公布）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年中华人民共和国

财政部令第 86 号发布，2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改）；

3、《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正）；

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；

5、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院令第 91 号公布）；

6、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36 号）；

7、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；

8、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；

9、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 2001 年第 14 号）；

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号公布）；

11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

12、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第 3

号)；

13、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 2011 年第 588 号)；

14、《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委令 2016 年第 32 号)；

15、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年中华人民共和国主席令 第 63 号公布；根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委 员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决 定》修正)；

16、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日财政部、国家税务总局令第 50 号公布；根据 2011 年 10 月 28 日 财政部、国家税务总局令第 65 号《关于修改〈中华人民共和国增值税 暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的 决定》修正)；

17、财政部《企业会计准则》体系；

18、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)；

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号)；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号)；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；

- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1、主要设备购置发票、合同等；
- 2、车辆行驶证；
- 3、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2011年）；
- 2、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中审亚太审字(2024)007353号”审计报告；
- 3、同花顺 IFinD 资讯金融终端；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭

证、账册及其他会计资料；

6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

8、委托人与被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

10、委托人与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估

方法。

（一）评估方法的选择

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

本次模拟合并包含的各公司前期持续亏损，合并主体模拟利润表显示拟出售零售业务合并主体 2022 年、2023 年及 2024 年 1-4 月净利润分别为 -27,597.47 万元、-25,871.39 万元、-10,335.75 万元，且继续有门店关闭，其预期收益无法可靠预测，因此本次评估不适用收益法评估。

由于目前无足够的与被评估企业在行业、规模等方面相似的参考企业，同时，同类企业整体交易案例极少，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，因此本次评估不适用市场法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法具体是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

- 1、货币资金按清查核实后的账面值作为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、存货—在库周转材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理费用确定评估值。

4、存货—库存商品，根据市场销售情况，按其销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值。

5、其他流动资产按清查核实后的账面值作为评估值。

6、长期应收款按清查核实后的账面值作为评估值。

7、机器设备、电子设备等固定资产的评估，采用成本法和市场法评估。

(1) 成本法

成本法评估值=重置成本×成新率

①重置成本

根据企业提供的资料显示，该企业为一般纳税人，可以抵扣进项税，因此本次评估中重置成本均为不含税价。

重置成本=购置价格(含税)+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本—可抵扣的设备购置价增值税-可抵扣的设备运输费、安装调试费、基础费的增值税

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置价确定其重置成本。

②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘查成新率×60%。

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。

(2) 市场法

根据二手市场相同或近似设备交易案例，对各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

8、固定资产-车辆采用成本法和市场法评估

(1) 成本法

成本法评估值=重置成本×成新率

①重置成本

车辆的重置成本以车辆所在地同类汽车在评估基准日的市场售价为基础，加上相应的车辆购置税、验车及牌照等费用确定重置成本。基本公式为：

重置成本=汽车购置价+车辆购置税+验车及牌照等费用

A.汽车购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

B.车辆购置税按照国家相关规定计取；

C.新车上户牌照手续费按车辆所处区域当地交通管理部门规定

计取。

②成新率

对于车辆，依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号文《机动车强制报废标准规定》资产评估专业人员对车辆按类型分别采用的行驶里程成新率、使用年限成新率及综合成新率确定如下，即：

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + 差异调整系数 a

式中：a-车辆特殊状况调整系数。即对待估车辆进行必要的勘察，若勘察结果与理论成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

(2) 市场法

根据二手车辆市场相同或近似车辆交易案例，对各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

9、在建工程，按正常情况下评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置成本，全部费用包括直接费用（含前期费用）、需计算的间接费用和其他费用、资金成本等。当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，扣除各项贬值额，确定评估值。否则贬值额为零。

10、使用权资产为企业租赁的用于门店经营的房地产在租赁期内

使用租赁资产的权益价值。评估人员查阅相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核使用权资产的入账和折旧过程，以核实后的账面值作为评估值。

11、长期待摊费用按尚存资产或权利的价值确定评估值。

12、其他非流动资产按清查核实后的账面值作为评估值。

13、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于2024年5月21日至5月31日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表、历史经营状况和未来收益

预测，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

现场调查的主要内容为：

1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；

2、被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为被评估单位的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

3、被评估单位的相关房屋租赁情况；

4、被评估单位执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；

5、被评估单位执行的税率税费及纳税情况；

6、被评估单位最近几年销售费用、管理费用、研发费用、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；

7、被评估单位未来几年的经营规划以及经营策略，包括：营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；

8、被评估单位主要竞争者的简况，行业发展及地位；

9、被评估单位主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务风险、汇率风险等；

10、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时

间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、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评估结论的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

资产基础法评估结果

1、总资产账面值为 102,213.51 万元，评估值为 103,967.47 万元，评估增值 1,753.96 万元，增值率为 1.72%。

2、总负债账面值为 314,735.17 万元，评估值为 314,735.17 万元，无评估增减值。

3、净资产（股东全部权益）账面值为-212,521.66 万元，评估值为-210,767.70 万元，评估增值 1,753.96 万元，增值率为 0.83%。

经资产基础法评估，除评估报告所载明的特别事项说明外，在本评估报告载明的评估目的、价值类型和假设前提条件下，长沙市人人乐商业有限公司等 13 家公司模拟合并主体的股东全部权益于本次评估基准日的评估值为大写人民币负贰拾壹亿零柒佰陆拾柒万柒仟元整（RMB-210,767.70 万元）。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024年4月30日

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------|-------------|
| | B | C | D=C-B | E=D/B×100% |
| 流动资产 | 22,223.96 | 23,053.67 | 829.71 | 3.73 |
| 非流动资产 | 79,989.55 | 80,913.80 | 924.25 | 1.16 |
| 长期应收款 | 1,425.43 | 1,425.43 | - | - |
| 固定资产 | 3,127.61 | 4,051.87 | 924.26 | 29.55 |
| 在建工程 | 219.10 | 219.10 | - | - |
| 使用权资产 | 74,098.89 | 74,098.89 | - | - |
| 长期待摊费用 | 1,041.24 | 1,041.24 | - | - |
| 其他非流动资产 | 77.27 | 77.27 | - | - |
| 资产总计 | 102,213.51 | 103,967.47 | 1,753.96 | 1.72 |
| 流动负债 | 239,648.17 | 239,648.17 | - | - |
| 非流动负债 | 75,087.00 | 75,087.00 | - | - |
| 负债总计 | 314,735.17 | 314,735.17 | - | - |
| 净资产（所有者权益） | -212,521.66 | -210,767.70 | 1,753.96 | 0.83 |

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、 特别事项说明

(一) 利用专家工作或相关报告情况

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)对天津市人人乐商业有限公司等13家零售业务相关公司模拟合并主体的2022年12月31日、2023年12月31日和2024年4月30日模拟报表和附注进行审计,并于2024年7月8日出具了“中审亚太审字(2024)007353号”,本评估报告利用了审计报告的财务数据。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的固定资产中存在部分机器设备、车辆及电子设备已报废的情况,具体详见评估明细表。

(三) 截止评估基准日,被评估单位合计欠人人乐连锁商业集团股份有限公司78,349.78万元,为资金归集等形成的往来款。

(四) 评估基准日公司未决重大诉讼、仲裁案件

各公司截止至评估基准日未决重大诉讼、仲裁案件合计52项,其中:买卖合同纠纷为32项,租赁合同纠纷为4项,建设工程合同纠纷为2项,劳动争议为6项,联营合同纠纷为8项。

本次评估未考虑上述未了结的重大诉讼、仲裁案件对评估结论可能产生的影响。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日至本资产评估报告日之间,委托人与被评估单位未作特殊说明,且评估专业人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期

后重大事项。

(六) 评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

(七) 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

(八) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人与被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人与被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

(九) 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人与被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

(十) 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

(十一) 本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

(十二) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2025 年 4 月 29 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

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

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他

任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2024年7月9日。

（以下无正文）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

地址：深圳市福田区联泰大厦 1705

电话：0755-83225773

邮编：518040

二〇二四年七月九日



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、被评估单位基准日审计报告；
- 2、委托人和被评估单位营业执照；
- 3、委托人及被评估单位承诺函；
- 4、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 5、评估机构资格证书（深圳市财政委员会备案公告【深财资备案[2020]54号】）；
- 6、评估机构营业执照；
- 7、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 8、资产评估委托合同；
- 9、评估汇总表及明细表。