
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或閣下應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有聯華超市股份有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



- (1)有關收購義烏都市生活的主要及關連交易；
- (2)有關出售聯華生鮮的須予披露及關連交易；
- 及
- (3)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第6至26頁。載有向股東提出建議之獨立董事委員會函件載於本通函第27至28頁。載有向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之八方金融有限公司（獨立財務顧問）函件載於本通函第29至49頁。

本公司將於二零一七年七月十七日（星期一）上午十時正在中國上海市真光路1258號百聯中環廣場13樓大會議室召開股東特別大會。股東特別大會通告連同回條及代表委任表格載於本通函。倘閣下合資格並擬出席股東特別大會，請依照回條上所印指示儘早填妥相關回條並無論如何不遲於二零一七年六月二十七日（星期二）前交回。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格所印列指示無論如何於該會議指定舉行時間二十四小時前儘早填妥並交回表格。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一七年五月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	27
八方金融有限公司函件	29
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 義烏都市生活之會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 義烏都市生活物業估值報告	IV-1
附錄五 — 聯華生鮮物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指	聯華華商根據收購協議的條款及條件自百聯集團收購於義烏都市生活的全部股權
「收購協議」	指	百聯集團與聯華華商就收購事項訂立的日期為二零一七年五月二日的股權轉讓協議
「該公告」	指	本公司日期為二零一七年五月二日之公告，內容有關（其中包括）收購事項及出售事項
「公司章程」	指	本公司公司章程
「百聯集團」	指	百聯集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為控股股東
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國及香港結算銀行開門進行一般銀行業務交易的日子（不包括星期六或星期日或公眾假期或在上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或發出「黑色」暴雨警告訊號的日子）
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	聯華超市股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「出售事項」	指	本公司根據出售協議的條款及條件向百聯集團出售於聯華生鮮的全部股權
「出售協議」	指	本公司與百聯集團就出售事項訂立的日期為二零一七年五月二日的股權轉讓協議
「內資股」	指	本公司註冊股本中每股面值人民幣1.00元的內資股
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）收購協議、出售協議及其項下擬進行的交易
「經擴大集團」	指	本集團（包括聯華生鮮）及義烏都市生活
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司註冊股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	為就（其中包括）收購事項及出售事項向獨立股東提供意見而成立的獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項及出售事項的獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	除(i)百聯集團及上海百聯及彼等各自聯繫人；及(ii)任何於收購事項及出售事項中擁有重大權益的股東以外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零一七年五月二十五日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「聯華華商」	指	杭州聯華華商集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，為本公司持有約74.19%權益之附屬公司
「聯華生鮮」	指	上海聯華生鮮食品加工配送中心有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「聯華生鮮交割」	指	根據出售協議的條款及條件交割出售事項
「聯華生鮮交割日期」	指	聯華生鮮交割的所有先決條件達成或獲豁免當日，或經訂約方書面約定的其他日期
「聯華生鮮代價」	指	出售事項代價人民幣378,600,000元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	上市規則第14.07條載列的任何五個比率
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，一間由本公司委聘的獨立物業估值師
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「上海百聯」	指	上海百聯集團股份有限公司（前稱為上海友誼集團股份有限公司），為控股股東
「上海易果」	指	上海易果電子商務有限公司，為主要股東
「股份」	指	本公司的H股、內資股及非上市外資股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天華世紀城」	指	天華世紀城，一間位於義烏物業的大型綜合超市
「非上市外資股」	指	本公司註冊股本中每股面值人民幣1.00元的非上市外資股
「義烏都市生活」	指	義烏都市生活超市有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為收購事項的標的公司
「義烏都市生活交割」	指	根據收購協議的條款及條件交割收購事項
「義烏都市生活交割日期」	指	義烏都市生活交割的所有先決條件達成或獲豁免當日，或經訂約方書面約定的其他日期
「義烏都市生活代價」	指	收購事項代價人民幣970,780,000元
「義烏物業」	指	位於中國浙江省義烏市望道路168號的物業，現由義烏都市生活擁有
「浙江世紀聯華」	指	浙江世紀聯華超市有限公司，為本公司的附屬公司

釋 義

「浙江義烏租賃協議」 指 浙江世紀聯華與義烏都市生活就租賃義烏物業於二零一六年七月十五日訂立的租賃協議

「%」 指 百分比

於本通函內，除非文義另有所指，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞語具有聯交所不時修訂之上市規則所賦予的涵義。

就本通函而言，除非文義另有所指，人民幣乃以人民幣0.8858元兌1.00港元之概約匯率換算為港元。此匯率僅供說明用途，並不構成任何港元或人民幣款額已按、應按或可按該匯率或任何其他匯率換算之聲明。

本通函所載若干金額及百分比數字已按四捨五入方式湊整。因此，若干表格中及貨幣兌換或以百分比等值列示之數字未必為該等數字的算術結果。

標有「*」的中國實體的英文名稱為其中文名稱的翻譯，載於本通函內以僅供識別之用，且不應當作其官方的英文譯本。倘有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

 **联华超市股份有限公司**
LIANHUA SUPERMARKET HOLDINGS CO., LTD.
(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：00980)

執行董事：

祁月紅

非執行董事：

葉永明

張擘

周晶波

錢建強

鄭小蕓

王德雄

獨立非執行董事：

夏大慰

李國明

盛雁

張俊

敬啟者：

註冊辦事處：

中國

上海市

真光路1258號

7樓713室

香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

26至27樓

- (1)有關收購義烏都市生活的主要及關連交易；
- (2)有關出售聯華生鮮的須予披露及關連交易；
- 及
- (3)股東特別大會通告

I. 緒言

於二零一七年五月二日，本公司附屬公司聯華華商與百聯集團訂立收購協議，據此，聯華華商有條件同意購買，而百聯集團有條件同意出售於義烏都市生活的全部股權，現金代價為人民幣970,780,000元（相當於約1,095,935,877港元）。

同日，本公司與百聯集團訂立出售協議，據此，百聯集團有條件同意購買，而本公司有條件同意出售於聯華生鮮的全部股權，現金代價為人民幣378,600,000元（相當於約427,410,251港元）。

本通函旨在向股東提供(i)收購事項及出售事項之進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；及(iv)上市規則規定之其他資料。

II. 收購協議

於二零一七年五月二日，本公司附屬公司聯華華商與百聯集團就收購事項訂立收購協議。收購協議之詳情載列如下：

日期

二零一七年五月二日

訂約方

- (1) 聯華華商（作為買方）；及
- (2) 百聯集團（作為賣方）

標的事項

聯華華商有條件同意購買，而百聯集團有條件同意出售於義烏都市生活的全部股權，惟須遵守收購協議的條款及條件。

義烏都市生活擁有義烏物業，主要從事義烏物業的開發與經營。有關義烏都市生活及義烏物業的進一步詳情載於下文「有關義烏都市生活的資料」分段。

義烏都市生活代價

義烏都市生活代價為人民幣970,780,000元（相當於約1,095,935,877港元）。

義烏都市生活代價應由聯華華商於義烏都市生活交割日期起的五個營業日內向百聯集團支付現金款項人民幣970,780,000元結算。

義烏都市生活代價基準

義烏都市生活代價人民幣970,780,000元乃由聯華華商與百聯集團按正常商業條款經公平磋商後釐定，並經計及（其中包括）義烏都市生活於二零一六年十二月三十一日的經審核資產淨值人民幣836,935,000元及義烏都市生活於二零一七年三月三十一日持有的義烏物業之物業估值人民幣949,000,000元。

董事（包括考慮獨立財務顧問之意見及建議後之獨立非執行董事）認為義烏都市生活代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

義烏都市生活交割的先決條件

收購協議項下的交易須待以下先決條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後，方告交割：

- (1) 根據聯華華商公司章程，須於其股東會上取得其股東就收購協議及其項下擬進行的交易的批准；
- (2) 根據百聯集團公司章程，須取得其董事會就收購協議及其項下擬進行的交易的批准；
- (3) 根據上市規則及公司章程，須於股東特別大會上取得本公司獨立股東就收購協議及其項下擬進行的交易的批准；
- (4) 控股股東上海百聯於其股東大會上，須取得其股東就收購協議及其項下擬進行的交易的批准；
- (5) 收購協議及其項下擬進行的交易已獲國家資產監管機構或其授權單位審核批准，有關收購事項的評估報告亦已由國家資產監管機構或其授權單位登記備案；
- (6) 依照中國法律法規和收購協議約定，收購協議及其項下擬進行的交易通過上海聯合產權交易所完成其法定的程序和步驟；

董事會函件

- (7) 自（其中包括）義烏都市生活的債權人和股東、其他相關第三方及／或政府或監管機關或機構（包括中國及香港相關機構），取得執行及履行收購協議或義烏都市生活交割所需的一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、豁免、命令、寬免或通知，且於義烏都市生活交割前沒有被撤回；
- (8) 相關政府、政府機構、半政府機構、法定或監管機構、法院或代理部門沒有發出任何指令或作出任何決策，限制或禁止實施收購協議項下擬進行的交易；
- (9) 百聯集團在義烏都市生活交割前任何時間，依據當時事實及情況重複百聯集團於收購協議作出的保證，該等保證在任何要項上仍然真實準確有效，並且沒有誤導；
- (10) 自二零一六年十二月三十一日以來，義烏都市生活的業務、營運或財務狀況沒有發生重大不利變動；
- (11) 對於收購協議規定須於義烏都市生活交割時或之前履行或遵守的所有協議、責任及條件，百聯集團已各自履行並遵守；
- (12) 聯華華商已對義烏都市生活所有業務、法律事宜、財務事宜，及聯華華商全權酌情認為必要的所有其他相關事宜，進行及完成盡職調查，聯華華商亦全權酌情認為可信納該盡職調查結果；
- (13) 對於收購協議規定須於義烏都市生活交割時或之前履行並遵守的所有協議、責任和條件，聯華華商已各自履行並遵守；
- (14) 聯華華商在義烏都市生活交割前任何時間，依據當時事實及情況重複聯華華商於收購協議作出的保證，該等保證在任何要項上仍然真實準確有效，並且沒有誤導。

百聯集團或聯華華商均無權豁免上述第(1)至(8)條的條件。聯華華商可酌情決定豁免第(9)至(12)條的任何條件，百聯集團可酌情決定豁免上述第(13)至(14)條的任何條件。

倘截至二零一七年十二月三十一日（或收購協議各方可能以書面協定的較後日期）任何條件未能達成或未獲聯華華商豁免（指上文(9)至(12)段所述條件）或未獲百聯集團豁免（指上文(13)至(14)段所述條件），收購協議則將予終止，且各方不得向任何其他方索償，惟就先前違反該協議條款者除外。

於最後實際可行日期，第(1)、(2)、(5)及(12)段所載條件已獲達成。倘於義烏都市生活交割時或之前未達成任何其他條件，根據引致該條件未達成之情況及程度，本公司將評估其對義烏都市生活的交易架構、業務、財務狀況及估值之影響，及於義烏都市生活交割後對本公司之潛在不利影響。於最後實際可行日期，本公司並無發現任何將導致於義烏都市生活交割時或之前無法達成條件的情況。因此，本公司並無意豁免該等條件。

義烏都市生活交割

收購協議項下交易的交割將於義烏都市生活交割日期進行。於義烏都市生活交割後，義烏都市生活將成為本公司持有約74.19%權益之間接附屬公司。由於義烏都市生活的主要有形資產為義烏物業，因此該項收購將作為收購資產入賬。該交易將不會產生商譽或議價購買收益。訂約方進一步同意，自二零一六年十二月三十一日至義烏都市生活交割日期，致使義烏都市生活經審核資產淨值增加或減少的義烏都市生活經營業務所產生之任何溢利或虧損將由百聯集團享有或承擔。

收購事項的理由及裨益

義烏是中國浙江省的重要城市，義烏市場具有本公司實現可持續發展的巨大潛力。義烏物業位於基礎設施完善的義烏黃金地段。天華世紀城位於義烏物業，且為義烏乃至浙江省內就經營面積及銷售品種多樣化方面最大的大型綜合超市之一。天華世紀城總體建築面積約7.8萬平方米，擁有1,000餘停車位，已引入200多家知名品牌專櫃，銷售超過10萬餘種商品。本公司一直以來在浙江省內零售行業處於領先地位，在品牌、商品方面擁有獨一無二的競爭優勢。因此，本公司具備區內其他零售企業無法比擬的天然優勢。基於天華世紀城於二零一五年進行的天華世紀城消費群體的市場調研，18-45歲中青年人群消費值佔比為86.6%，家庭有小學以下年齡子女消費值佔比為59.0%，年收入9.6萬元以上的家庭消費值佔比為59.8%。該統計結果說明了，天華世紀城是以中產家庭為主的大型綜合商業超市，且已成為義烏的優質超市顧客購物的首選。

董事會認為，本次收購事項具有以下（其中包括）裨益：

一、本次收購事項將為天華世紀城的品牌升級。於收購事項完成前，義烏物業為本公司的租賃物業，且因租期限制，本公司僅與若干加盟店短期合作。於收購事項完成後，義烏物業將成為本公司自有物業。因此，本公司將能與星巴克、the Grandma's 等需要簽訂長期合約的餐飲加盟品牌發展長期合作關係。引入更多樣化的加盟品牌將吸引更多顧客，義烏物業及天華世紀城所創造的收益可能因此增加，更有利於本公司進一步發展及升級義烏物業，以取得投資義烏物業的長期回報。本公司預期義烏物業將成為吸引潛在年輕及富有客戶以及知名品牌租賃零售商舖的商業地標。

二、透過收購，本公司預期取得義烏零售市場較大市場份額。目前義烏區域是本公司在浙江省除杭州市場以外最具發展潛力的區域之一，通過數十年的努力，本公司多年來在義烏保持著高速的增長趨勢。本公司目前在義烏經營兩間近幾年均錄得收益的大型綜合超市。本次收購事項完成後，義烏物業將成為本公司自有物業。本公司擬利用該自有物業於義烏發展更多獲本公司許可的加盟店。本公司建議推動並發展義烏物業，使其成為配送中心，為將於義烏設立並獲本公司許可的新加盟店供應商品。同時，由於預期將湧入大量餐飲加盟品牌，天華世紀城亦可能吸引更多顧客並為本公司帶來更多收益。由於經營地域範圍擴大以及預期收益增加，本公司預期將於義烏零售市場獲取更大的市場份額。

三、本次收購事項完成後，本公司預期租金成本將減少且租金收入將增加。本公司原本需向百聯集團支付相當大筆租金以經營天華世紀城。租金成本減少將提升未來經營活動的現金流量並有助於發展本公司的主要業務活動。此外，本次收購事項完成後，義烏物業將成為本公司自有物業，有助於提升出租商舖租金收入，進一步優化本公司的收入結構。

四、本次收購事項與本公司核心業務一致。本公司主要在中國從事連鎖零售業務，經營大型綜合超市、超級市場及便利店。天華世紀城為一間大型綜合超市，綜合經營超市、特色商舖及娛樂設施。因此，本次收購事項與本公司強化其核心業務及於該領域領先地位的策略一致。此外，根據本公司二零一六年年報，本公司於全國直接經營152間大型綜合超市，具備成功創新經營模式的經驗，有助於促進的義烏物業發展計劃，如下文所載。

收購事項完成後，本公司對義烏物業的詳細發展計劃載列如下：

- 一、 成立體驗區以推廣商品銷售。本公司計劃於天華世紀城成立優品生活區，供顧客品嚐現場料理的生鮮食品。本公司亦計劃為嬰童打造設有娛樂設施的體驗區。通過創新體驗區，天華世紀城預期將與義烏的其他大型綜合超市有所區分。
- 二、 強化營銷及銷售策略。本公司將利用價格策略優勢，提供優惠價格吸引顧客，設計更多促銷活動，透過會員制度提升顧客忠誠度。此外，本公司計劃配合零售額發展更多團購活動。
- 三、 加強服務標準。本次收購事項後，本公司將專注於發展顧客關係以經營天華世紀城。一方面，本公司將升級大型綜合超市的設施，滿足不同顧客群的需要，例如擴展免費無線網路的覆蓋範圍及設立更多電子導引平台。另一方面，本公司將為員工進行更多培訓以為顧客提供更周到的服務。
- 四、 以新技術手段創新經營模式。一方面，本公司計劃採納「O2O」電商模式，吸引客戶線上購物，進而促使客戶進行實體服務或商品的線下消費。本公司亦將成立天華世紀城超市的線上購物平台。另一方面，本公司計劃以大數據分析研究不同顧客的消費模式，應用行動支付，於社交網絡平台上與客戶互動，並使用其他人工智慧提升購物體驗。

經考慮收購事項的理由及裨益以及獨立財務顧問之意見及建議後，董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項符合本公司及股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦認為，收購協議之條款（包括各訂約方經公平協商後達致的義烏都市生活代價）乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

III. 出售協議

於二零一七年五月二日，本公司與百聯集團就出售事項訂立出售協議。出售協議之詳情載列如下：

日期

二零一七年五月二日

訂約方

- (1) 百聯集團（作為買方）；及
- (2) 本公司（作為賣方）

標的事項

百聯集團有條件同意購買，而本公司有條件同意出售於聯華生鮮的全部股權，惟須遵守出售協議的條款及條件。

於最後實際可行日期，聯華生鮮為本公司全資附屬公司。聯華生鮮主要從事生鮮食品加工、配送及貿易。有關聯華生鮮的進一步詳情載於下文「有關聯華生鮮的資料」分段。

聯華生鮮代價

聯華生鮮代價為人民幣378,600,000元（相當於約427,410,251港元）。

聯華生鮮代價應由百聯集團於聯華生鮮交割日起的五個營業日內向本公司支付現金款項人民幣378,600,000元結算。

聯華生鮮代價基準

聯華生鮮代價人民幣378,600,000元乃由本公司與百聯集團按正常商業條款經公平磋商後釐定，並經計及（其中包括）(i)聯華生鮮於二零一六年十二月三十一日的經審核資產淨值負人民幣20,581,000元；(ii)聯華生鮮於二零一七年三月三十一日持有之主要資產（即上海物流基地及相關土地使用權）的估值人民幣500,000,000元（如本通函附錄五所載）；(iii)其主要資產於二零一七年三月三十一日的估值產生之重估盈餘淨額人民幣398,833,000元，此乃指其主要資產於二零一七年三月三十一日之估值人民幣500,000,000元（如本通函附錄五所載）與聯華生鮮持有物業和樓宇以及無形資產（即土地使用權）之經審核賬面淨值總和約人民幣101,167,000元（根據適用於中國成立之企業之相關會計準則及規例編製的聯華生鮮中國經審核財務報表）之間的差額產生之重估盈餘；及(iv)聯華生鮮經審核資產淨值加重估盈餘淨額的聯華生鮮經調整資產淨值人民幣378,252,000元。

經考慮上述因素並經計及聯華生鮮代價較聯華生鮮經調整資產淨值輕微溢價約0.09%，董事（包括考慮獨立財務顧問之意見及建議後之獨立非執行董事）認為聯華生鮮代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

聯華生鮮交割的先決條件

出售協議項下的交易須待以下先決條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後，方告交割：

- (1) 根據百聯集團公司章程，須取得其董事會就出售協議及其項下擬進行的交易的批准；
- (2) 根據公司章程及上市規則，須於股東特別大會上取得獨立股東就出售協議及其項下擬進行的交易的批准；
- (3) 控股股東上海百聯於其股東大會上，須取得其股東就出售協議及其項下擬進行的交易的批准；
- (4) 出售協議及其項下擬進行的交易已獲國家資產監管機構或其授權單位審核批准，有關出售協議的評估報告亦已由國家資產監管機構或其授權單位登記備案；
- (5) 依照中國法律法規和出售協議約定，出售協議及其項下擬進行的交易通過上海聯合產權交易所完成其法定的程序和步驟；

董事會函件

- (6) 自（其中包括）聯華生鮮的債權人和股東、其他相關第三方及／或政府或監管機關或機構（包括中國及香港相關機構），取得執行及履行出售協議或聯華生鮮交割所需的一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、豁免、命令、寬免或通知，且於聯華生鮮交割前沒有被撤回；
- (7) 相關政府、政府機構、半政府機構、法定或監管機構、法院或代理部門沒有發出任何指令或作出任何決策，限制或禁止實施出售協議項下擬進行的交易；
- (8) 本公司在聯華生鮮交割前任何時間，依據當時事實及情況重複本公司於出售協議作出的保證，該等保證在任何要項上仍然真實準確有效，並且沒有誤導；
- (9) 自二零一六年十二月三十一日以來，聯華生鮮的業務、營運或財務狀況沒有發生重大不利變動；
- (10) 對於出售協議規定須於聯華生鮮交割時或之前履行或遵守的所有協議、責任及條件，本公司已各自履行並遵守；
- (11) 百聯集團已對聯華生鮮所有業務、法律事宜、財務事宜，及百聯集團全權酌情認為必要的所有其他相關事宜，進行及完成盡職調查，百聯集團亦全權酌情認為可信納該盡職調查結果；
- (12) 對於出售協議規定須於聯華生鮮交割時或之前履行或遵守的所有協議、責任及條件，百聯集團已各自履行並遵守；及
- (13) 百聯集團在聯華生鮮交割前任何時間，依據當時事實及情況重複百聯集團於出售協議作出的保證，該等保證在任何要項上仍然真實準確有效，並且沒有誤導。

百聯集團或本公司均無權豁免上述第(1)至(7)條的條件。百聯集團可酌情決定豁免上述第(8)至(11)條的任何條件，本公司可酌情決定豁免上述第(12)至(13)條的任何條件。

倘截至二零一七年十二月三十一日（或出售協議各方可能以書面協定的較後日期）任何條件未能達成或未獲本公司豁免（指上文(12)至(13)段所述條件）或未獲百聯集團豁免（指上文(8)至(11)段所述條件），出售協議則將予終止，且各方不得向任何其他方索償，惟就先前違反該協議條款者除外。

於最後實際可行日期，第(1)、(4)及(11)段所載條件已獲達成。倘於聯華生鮮交割時或之前未達成任何其他條件，根據引致該條件未達成之情況及程度，本公司將評估其對聯華生鮮的交易架構、業務、財務狀況及估值之影響，及於聯華生鮮交割後對本公司之潛在不利影響。於最後實際可行日期，本公司並無發現任何將導致於聯華生鮮交割時或之前無法達成條件的情況。因此，本公司並無意豁免該等條件。

聯華生鮮交割

出售協議項下交易的交割將於聯華生鮮交割日期進行。於聯華生鮮交割後，聯華生鮮將不再為本公司的附屬公司。因此，於聯華生鮮交割後，聯華生鮮的財務資料將不再併入本公司的綜合財務報表。訂約方進一步同意，自二零一六年十二月三十一日至聯華生鮮交割日期，致使聯華生鮮經審核資產淨值增加或減少的聯華生鮮經營業務所產生之任何溢利或虧損將由本公司享有或承擔。

根據出售事項之聯華生鮮代價約人民幣378,600,000元，預計出售事項交割所產生的收益淨額約人民幣399,181,000元將計入本公司綜合財務報表，而將於損益內確認之有關收益乃參考應收百聯集團的現金款項與本集團於聯華生鮮股權賬面值之間的差額後釐定。

由於上述估計乃基於聯華生鮮的資產淨值作出，並參考按適用於在中國成立的企業的相關會計原則及規例發佈的二零一六年十二月三十一日之中國經審核財務報表，而上述估計可能有別於聯華生鮮交割日期之估計，因此入賬的實際收益額可能有別於上述估計。

本公司擬將出售事項所得款項用作補充其營運資金。

出售事項的理由及裨益

根據出售協議的條款，本公司將向百聯集團轉讓於聯華生鮮的全部股權。聯華生鮮的生鮮食品加工配送業務已搬遷至本公司投資運營的江橋物流基地，從而造成原有生產場地、設施及設備空置，因此決定出售。出售事項可提升本公司的盈利水平，並使本公司獲得更多流動資金用於門店轉型改造以及日常運營。

經考慮出售事項的理由及裨益後，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項符合本公司及股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦認為，出售協議之條款（包括各訂約方經公平磋商後達致的聯華生鮮代價）乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

IV. 一般資料

有關本公司的資料

本公司於中國註冊成立，其H股股份在聯交所主板上市。本公司主要在中國從事連鎖零售業務，經營大型綜合超市、超級市場及便利店。

有關聯華華商的資料

聯華華商為一間於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，為本公司持有約74.19%權益之附屬公司。聯華華商主要在浙江省從事連鎖零售業務，經營大型綜合超市和超級市場。

有關百聯集團的資料

百聯集團為中國註冊成立的有限公司。百聯集團主要從事國內貿易、提供生產材料、物流及商用物業發展等相關業務。

有關義烏都市生活的資料

義烏都市生活為一間於二零一一年四月十三日於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，為百聯集團的全資附屬公司。義烏都市生活擁有義烏物業，主要從事義烏物業的開發與經營。百聯集團成立義烏都市生活的成本約為人民幣830百萬元。

董事會函件

義烏物業位於中國浙江省重要城市義烏市。於收購事項前，義烏都市生活於二零一六年七月十五日與本公司附屬公司浙江世紀聯華訂立租賃協議。據此，浙江世紀聯華同意自二零一六年七月十五日至二零一七年七月十四日止（包括首尾兩日）向義烏都市生活租賃義烏物業。

根據浙江義烏租賃協議，浙江世紀聯華於二零一六年七月十五日至二零一七年七月十四日止期間的應付租金為每年人民幣54,000,000元。租金須由浙江世紀聯華按月以現金支付，即月租為人民幣4,500,000元。倘浙江世紀聯華在義烏物業的店舖營運出現虧損，則義烏都市生活同意提供不多於浙江世紀聯華根據浙江義烏租賃協議應付的全年租金三分之一的租金扣減，即全年租金扣減不多於人民幣18,000,000元。因此，浙江世紀聯華根據浙江義烏租賃協議向義烏都市生活支付的實際金額將介乎每年人民幣36,000,000元至人民幣54,000,000元之間，視乎浙江世紀聯華每月產生的溢利或虧損金額而定。浙江義烏租賃協議項下的年度租金乃根據訂約方按公平基準磋商並經參考市場慣例及相關地區內類似物業的現行市價後而釐定。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月十五日之公告。

義烏物業的商舖由浙江世紀聯華直接經營，義烏物業包括本公司經營的大型綜合超市以及可供出租的零售商舖及停車位。義烏物業臨近義烏市的多個公交車站，交通便利。

義烏物業於二零一四年七月竣工，總建築面積約78,978.26平方米，已全部出租予浙江世紀聯華以收取租金收入。義烏物業共七層，其中地下兩層，地上五層。地下兩層以及第四及第五層乃用作停車場。第一、第二及第三層囊括大型綜合超市及其他零售商舖，提供家用電器、生鮮食品及日用百貨等商品。該大型綜合超市於二零一四年八月二十八日開業，已成為義烏市最大的旗艦大型綜合超市之一，為義烏市民帶來尊貴的一站式購物便利體驗。

董事會函件

義烏物業詳情載列如下：

位置	建築面積 (平方米)	用途
地下1層，地下2層	26,011.04	車位
地上1層	9,828.11	零售商舖
地上2層	10,558.12	超市
地上3層	10,886.81	超市
地上4層	10,989.41	車位
地上5層	10,157.76	車位
頂層	547.01	
合計	<u>78,978.26</u>	

於二零一七年三月三十一日，義烏物業總估計市值約為人民幣949,000,000元。有關進一步詳情請參閱本通函附錄四所載義烏都市生活之物業估值報告。

義烏都市生活的財務資料

根據義烏都市生活之經審核賬目，截至二零一五年十二月三十一日止年度，義烏都市生活的除稅前及除稅後純利分別為約人民幣3.54百萬元及人民幣1.99百萬元；截至二零一六年十二月三十一日止年度，義烏都市生活的除稅前及除稅後純利分別為約人民幣7.73百萬元及人民幣5.76百萬元。

根據義烏都市生活之經審核賬目，於二零一六年十二月三十一日，義烏都市生活之經審核資產淨值及總資產分別為約人民幣836.94百萬元及人民幣839.98百萬元。

有關義烏都市生活財務資料之進一步詳情，請參閱本節下文「有關義烏都市生活之管理層討論及分析」一段，及載於本通函附錄二截至二零一六年十二月三十一日止三個年度之義烏都市生活的經審核報告。

有關聯華生鮮的資料

於最後實際可行日期，聯華生鮮為本公司全資附屬公司。聯華生鮮主要從事生鮮食品加工、配送及貿易。

聯華生鮮的資產主要包括一項物業。由聯華生鮮持有之物業包括一幅土地面積約21,846.00平方米的地塊。該物業位於中國上海靜安區北寶興路624號。鄰近地區的發展由多層住宅物業及工業物業帶動，包括十座單層至七層樓宇，總建築面積約為44,426.71平方米。

於二零一七年三月三十一日，聯華生鮮所持有物業的總估計市值約為人民幣500,000,000元。有關進一步詳情請參閱本通函附錄五所載聯華生鮮之物業估值報告。

聯華生鮮的財務資料

根據聯華生鮮之中國經審核財務報表（按適用於在中國成立的企業的有關會計原則及規例編製），截至二零一五年十二月三十一日止年度，聯華生鮮的除稅前及除稅後淨虧損分別為約人民幣14.74百萬元及人民幣14.74百萬元；截至二零一六年十二月三十一日止年度，聯華生鮮的除稅前及除稅後淨虧損分別為約人民幣17.81百萬元及人民幣17.81百萬元。

根據聯華生鮮之中國經審核財務報表，於二零一六年十二月三十一日，聯華生鮮之經審核資產淨值及總資產分別為約負人民幣20.58百萬元及人民幣112.06百萬元。

本公司確認，本公司的會計準則（即香港財務報告準則）與聯華生鮮的會計準則之間並無可能對本通函所披露有關聯華生鮮的財務資料造成重大影響之重大差異。

V. 有關義烏都市生活之管理層討論及分析

下文載列義烏都市生活截至二零一六年十二月三十一日止三個年度之主要財務資料。

經營業績

義烏都市生活主要從事義烏物業的開發與經營。於最後實際可行日期，義烏都市生活由百聯集團全資擁有。自二零一四年七月十五日起計，義烏都市生活之收益（即向浙江世紀聯華租賃義烏物業之租金收入）於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度分別約為人民幣14.59百萬元、人民幣32.80百萬元及人民幣33.46百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，義烏都市生活錄得淨虧損約人民幣0.81百萬元，截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得純利約人民幣1.99百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得純利約人民幣5.76百萬元。純利從截至二零一四年十二月三十一日止年度至截至二零一六年十二月三十一日止年度兩個年度期間有所增加乃主要歸因於義烏物業於開業後所貢獻之兩年租金收入。

義烏物業的融資

義烏都市生活一般以其直接控股公司之墊款為其營運提供資金，該款項為無抵押、即期償還且截至二零一三年十二月三十一日止年度按年利率4.32%計息。截至二零一四年十二月三十一日止年度，義烏都市生活已悉數償還有關款項。

主要資產

截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，義烏都市生活的主要非流動資產為義烏物業，於有關期間分類為投資物業且以成本模式計量。

本公司投資物業的價值由二零一四年十二月三十一日的人民幣811.3百萬元減至二零一五年十二月三十一日的人民幣789.4百萬元，並再減至二零一六年十二月三十一日的人民幣767.4百萬元（主要由於投資物業之折舊費用所致）。

義烏物業的估計市值由本公司委任的獨立物業估值師戴維斯於二零一七年三月三十一日估值為人民幣949,000,000元。

流動資金及財務資源

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，義烏都市生活的現金及現金等價物分別為人民幣19.6百萬元、人民幣48.8百萬元及人民幣71.9百萬元，其中截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度之增長主要歸因於經營業務產生的現金因截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度之租金收入而有所增加所致。

義烏都市生活之現金及現金等價物之賬面值均以人民幣計值。

承擔

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，義烏都市生活因義烏物業竣工而無資本承擔。義烏物業獨家租賃予浙江世紀聯華，有關租約按年續期，目前租約將於二零一七年七月十四日屆滿。

除本通函所披露者外，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，義烏都市生活概無其他重大資本或經營租賃承擔。

資本架構

於二零一四年十二月三十一日，義烏都市生活之註冊資本為人民幣830百萬元，主要由直接控股公司墊款及注資提供資金。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，義烏都市生活之註冊資本並無變動。

董事會函件

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，義烏都市生活的資產總額分別約為人民幣842.4百萬元、人民幣838.3百萬元及人民幣840.0百萬元；義烏都市生活的負債總額分別約為人民幣13.2百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣3.0百萬元；義烏都市生活擁有人應佔權益總額分別約為人民幣829.2百萬元、人民幣831.2百萬元及人民幣836.9百萬元。

自二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以來，義烏都市生活並無任何銀行貸款或借款，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的資產負債比率為0%。

僱員及薪酬政策

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，義烏都市生活分別合共擁有0名、0名及0名僱員。義烏都市生活於該期間並無支付任何薪酬，乃由於所有薪酬均由義烏都市生活的同系附屬公司承擔。

或有負債

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，義烏都市生活並無任何或有負債。

外匯風險

由於義烏都市生活絕大部分收益、經營成本及開支均以人民幣計值，故義烏都市生活的營運並無面臨重大外匯風險。

重大收購、出售、重大投資及未來重大投資計劃

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，義烏都市生活並無任何重大收購、出售或重大投資。收購事項後，義烏都市生活未來並無重大投資或資本資產計劃。

資產抵押及押記

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，義烏都市生活概無任何抵押及／或押記資產。

有關義烏都市生活財務資料之進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載之義烏都市生活截至二零一六年十二月三十一日止三個年度之義烏都市生活經審核報告。

VI. 收購事項及出售事項之財務影響

於義烏都市生活交割後，義烏都市生活將成為本公司持有約74.19%權益之間接附屬公司，義烏都市生活之損益以及資產及負債將於本公司的綜合財務報表內列賬。義烏物業用作大型綜合超市及由浙江世紀聯華經營。建議收購事項後，本集團將持續將其用作大型綜合超市且將由本集團經營。因此，義烏物業持作生產或供應貨品或服務用途，而非賺取租金，由此收購義烏都市生活並不構成業務，故收購事項已作為收購資產入賬。據此，購買價按其各自公允價值首次分配至金融資產及金融負債。於編製未經審核備考財務資料時，購買價之餘下結餘其後分配至土地使用權並因此以增加人民幣133,845,000元調整至其公允價值（包括分別計入按金、預付款及其他應收款項之非流動部分人民幣129,937,000元及流動部分人民幣3,908,000元）。

根據載於本通函附錄三的經擴大集團之未經審核備考財務資料，於建議收購事項完成後，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總額增加人民幣2,410,000元，而經擴大集團之未經審核備考綜合資產淨額減少人民幣485,000元。

於聯華生鮮交割後，聯華生鮮將不再為本公司的附屬公司，因此，聯華生鮮的財務資料將不再併入本公司的綜合財務報表。經擴大集團的未經審核備考財務資料載於本通函附錄三。於聯華生鮮交割後，由於出售事項，經擴大集團於二零一六年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產總額將由約人民幣174.6億元增至約人民幣178.5億元，而經擴大集團於二零一六年十二月三十一日的未經審核備考綜合負債總額將由約人民幣147.1億元減至人民幣147.0億元。

VII. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，百聯集團（連同其附屬公司上海百聯）合共持有本公司已發行股份總數的42.73%，故百聯集團因其為控股股東而成為本公司的關連人士。因此，收購事項與出售事項均構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購事項的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易及關連交易，且須遵守上市規則第14及14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易及關連交易，且須遵守上市規則第14及14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

收購事項及出售事項須分別遵守本通函內適用於其各自之交易分類之內容規定。

VIII. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以在考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就收購事項及出售事項的條款是否公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何投票（倘適用）向獨立股東提供意見。本公司已委任八方金融有限公司為獨立財務顧問，以就收購事項及出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

IX. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以（其中包括）考慮並酌情批准收購協議、出售協議及其項下擬進行之交易。

股東特別大會將於二零一七年七月十七日（星期一）上午十時正假座中國上海市真光路1258號百聯中環廣場13樓大會議室舉行。股東特別大會通告連同回條及代表委任表格載於本通函。倘閣下合資格並擬出席股東特別大會，請依照回條上所印指示儘早填妥相關回條並無論如何不遲於二零一七年六月二十七日（星期二）前交回。倘閣下不克出席股東特別大會，務請按代表委任表格所印列指示無論如何在該大會指定舉行時間不少於二十四小時前儘快填妥交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

X. 於股東特別大會及董事會會議上投票

於最後實際可行日期，百聯集團及其聯繫人（包括上海百聯）持有約478,368,000股股份，佔本公司已發行股本的42.73%。百聯集團為收購協議及出售協議之訂約方，分別於收購事項及出售事項中擁有重大權益。因此，百聯集團及其聯繫人（包括上海百聯）須就將於股東特別大會上提呈之批准收購協議、出售協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。除上述披露者外，概無其他股東須就批准收購事項及出售事項放棄投票。

葉永明先生、祁月紅女士、周晶波先生、錢建強先生及鄭小芸女士於百聯集團的附屬公司擔任高層職務或董事，且已就董事會批准收購協議、出售協議及其項下擬進行的交易的有關書面決議案放棄投票。除上述披露者外，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他董事於收購事項及出售事項中擁有任何重大權益，故概無其他董事就批准收購協議、出售協議及其項下擬進行交易在董事會會議上放棄投票。

XI. 推薦建議

務請閣下垂注本通函第27頁至28頁所載的獨立董事委員會函件，及本通函第29頁至49頁所載的獨立財務顧問就收購協議、出售協議及其項下擬進行交易的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後認為，收購協議及出售協議之條款（包括各訂約方經公平協商後達致的義烏都市生活代價及聯華生鮮代價）乃按正常商業條款進行，屬公平合理，收購事項及出售事項符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將予提呈批准收購協議、出售協議及其項下擬進行交易的決議案。

董事會函件

董事會（包括獨立董事委員會成員）認為，收購協議及出售協議之條款（包括各訂約方經公平協商後達致的義烏都市生活代價及聯華生鮮代價）乃按正常商業條款進行，屬公平合理，收購事項及出售事項符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會（包括獨立董事委員會成員）建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之決議案。

XII. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
聯華超市股份有限公司
主席
葉永明
謹啟

二零一七年五月三十一日



敬啟者：

有關收購義烏都市生活的
主要及關連交易；
及
有關出售聯華生鮮的
須予披露及關連交易

吾等提述本公司日期於二零一七年五月三十一日發出之通函（「通函」），本函件為通函之一部分。除另有訂明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會授權成立獨立董事委員會以考慮收購事項及出售事項並向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」一節。

吾等謹請閣下垂注通函第6至第26頁所載董事會函件以及通函第29至第49頁所載八方金融有限公司（獲委任就收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問）之意見函。

經考慮（其中包括）獨立財務顧問於其意見函所述其所考慮之因素與理由及其意見、收購協議及出售協議的條款及條件、收購事項及出售事項對本公司的業務及財務影響、義烏都市生活所持物業的質量及規模後，吾等認為由訂約各方公平磋商後達成的收購協議及出售協議之條款（包括義烏都市生活代價及聯華生鮮代價）乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項及出售事項符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東投票讚成將於股東特別大會上就收購協議、出售協議及其項下擬進行交易提呈的決議案。

此致

列位股東 台照

代表
聯華超市股份有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
夏大慰
李國明
盛雁
張俊
謹啟

二零一七年五月三十一日

以下為八方金融有限公司就收購協議及出售協議之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見函，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓802-805室

敬啟者：

有關收購義烏都市生活的
主要及關連交易
及
有關出售聯華生鮮的
須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任以就收購協議及出售協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於向股東寄發日期為二零一七年五月三十一日的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」），而本函件已收錄於通函內。除文義另有所指外，本函件內所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於二零一七年五月二日，貴公司持有74.19%權益之附屬公司聯華華商與百聯集團訂立收購協議，據此，聯華華商有條件同意購買而百聯集團有條件同意出售於義烏都市生活的全部股權，現金代價為人民幣970,780,000元（相當於約1,095,935,877港元）。

同日，貴公司與百聯集團訂立出售協議，據此，百聯集團有條件同意購買，而貴公司有條件同意出售於聯華生鮮的全部股權，現金代價為人民幣378,600,000元（相當於約427,410,251港元）。

收購事項及出售事項並非互為條件。

於最後實際可行日期，百聯集團（連同其附屬公司上海百聯）合共持有已發行股份總數的約42.73%，因此為控股股東而成為 貴公司的關連人士。因此，收購事項與出售事項均構成上市規則第14A章項下 貴公司的關連交易。由於有關收購事項的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成 貴公司的主要交易及關連交易，且須遵守上市規則第14及14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。由於有關出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成 貴公司的須予披露交易及關連交易，且須遵守上市規則第14及14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

鑑於上述情況， 貴公司將尋求獨立股東於股東特別大會上批准收購事項及出售事項。百聯集團及其聯營公司（包括上海百聯）須就將於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。此外，葉永明先生、祁月紅女士、周晶波先生、錢建強先生及鄭小蕓女士皆為 貴公司執行董事或非執行董事，且皆於百聯集團的附屬公司擔任高層職務或董事，而彼等已就董事會的有關書面決議案放棄投票，以批准收購協議、出售協議及其項下擬進行的交易。 貴公司已成立由夏大慰先生、李國明先生、盛雁女士及張俊先生組成的獨立董事委員會，就(i)收購協議及出售協議之條款是否按正常商業條款進行，及是否屬公平合理；及(ii)收購事項及出售事項是否乃 貴集團之日常及一般正常業務，並是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。八方金融有限公司已就此獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

於最後實際可行日期，吾等（八方金融有限公司）與 貴公司、聯華華商、百聯集團及其附屬公司（包括但不限於上海百聯）的董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人並無關連，故被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過往兩年， 貴公司或百聯集團與吾等之間並無任何委聘關係。除 貴公司就此委聘向吾等支付的一般專業費用外，概無令吾等從 貴公司或 貴公司或百聯集團的董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人收到任何費用或利益的安排。

於達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載的資料及陳述乃屬準確，並已假設通函所載或所引述的一切資料及陳述於作出時均屬真實，並於最後實際可行日期止仍屬真實。吾等亦依賴吾等就 貴集團、收購協議及出售協議與董事及 貴公司管理層進行的討論（包括載於通函的資料及陳述）。吾等亦假設董事及 貴公司管理層在通函內所陳述的一切信念、意見及意向乃經深入查詢後，始行合理地作出。吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情的意見，並有理由相信可依賴載於通函內資料的準確性，且為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑通函所載的資料或所表達的意見有任何重大事實遭遺漏或隱瞞，亦無理由懷疑由董事及 貴公司管理層提供予吾等的資料及陳述並非真實、準確及完整。然而，吾等亦無對 貴集團、聯華華商、聯華生鮮、百聯集團、義烏都市生活及彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務進行獨立深入調查，亦無對所提供資料進行任何獨立驗證。

有關收購事項及出售事項所考慮主要因素及理由

於達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 收購事項

I. 收購事項的背景及理由

1. 貴集團的主要活動及業務

貴公司為一間在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所主板上市。 貴集團主要在中國從事連鎖店營運業務，經營超級市場、大型綜合超市及便利店。於最後實際可行日期， 貴集團合共擁有3,618間門店，包括152間大型綜合超市、1,513間便利店及1,953間超級市場，約82%門店位於華東地區。

八方金融有限公司函件

以下載列 貴公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料概要，摘錄自 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度年報（「二零一五年年報」）及截至二零一六年十二月三十一日止年度年報（「二零一六年年報」）。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	29,152,454	27,222,699	26,666,069
毛利	4,241,145	4,021,565	3,937,505
年內盈利／(虧損) 歸屬於：			
貴公司擁有人	31,033	(496,991)	(449,955)
非控制性權益	89,856	96,794	113,913
年內盈利／(虧損)	120,889	(400,197)	(336,042)

	於十二月三十一日		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產合計	18,428,359	17,604,856	17,458,012
負債合計	14,753,973	14,405,770	14,704,133
資產淨額	3,674,386	3,199,086	2,753,879
貴公司擁有人應佔權益	3,402,361	2,915,171	2,462,837
現金及現金等價物	5,145,270	4,447,365	3,175,900

二零一六年與二零一五年比較

根據上文所摘錄的財務資料，截至二零一六年十二月三十一日止年度， 貴集團的收益較上年減少約人民幣556.6百萬元或2.0%，其中，同店銷售較前年同期下降約1.2%，主要受制於：(i)線下傳統零售總額萎縮，線上零售依舊呈現高速增長態勢；(ii)放緩網點新開速度，梳理網點資源，關閉業績持續下滑網點，網點淨減少265家；(iii)推進商品品類結構調整，擴大生鮮銷售規模與佔比，而生鮮客單價較其他品類低，並不能拉動銷售客單價的進一步提升；及(iv)二零一六年下半年，網點的改造轉型計劃逐步實施，轉型改造期間網點銷售負增長。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團較上年錄得貴公司擁有人應佔淨虧損減少約人民幣47.0百萬元，主要受制於優化商品品類結構、加大生鮮佔比拉動客流的回流，以及費用控制的專項項目，嚴控人工費用、能源費、租賃費支出等相關費用支出，下半年的經營業績扭轉持續下滑態勢。

就貴集團的財務狀況而言，貴集團的資產淨額由二零一五年十二月三十一日的約人民幣3,199.1百萬元減少至二零一六年十二月三十一日的人民幣2,753.9百萬元，下降約13.9%，主要受制於期間虧損約人民幣336.0百萬元、向非控制性權益分派股息約人民幣106.3百萬元及資本儲備減少約人民幣2.3百萬元。

二零一五年與二零一四年比較

截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團的收益較上年減少約人民幣1,929.8百萬元或6.6%。該減少主要受制於因國內生產總值增速回落、集團性消費萎縮、多樣化之消費方式及網點發展放緩造成的同店銷售減少約6.5%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔淨虧損約人民幣497.0百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴公司擁有人應佔淨盈利約為人民幣31.0百萬元，主要受制於(i) 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之大型綜合超市分部產生重大虧損約人民幣72.9百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度之分部盈利約為人民幣98.0百萬元，此乃主要因電子商務蓬勃發展，跨境電商和出境消費興起，主力消費群體消費方式改變，線下同業大型綜合超市分部競爭加劇造成；及(ii)截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團的超級市場分部盈利較上年大幅減少約人民幣161.1百萬元，主要由於關閉門店數目及租金及人工成本大幅上升。

就 貴集團的財務狀況而言， 貴集團的資產淨額由二零一四年十二月三十一日的約人民幣3,674.4百萬元減少至二零一五年十二月三十一日的人民幣3,199.1百萬元，下降約12.9%，主要受制於期間虧損約人民幣400.2百萬元及向非控制性權益分派股息約人民幣84.9百萬元。

2. 義烏都市生活的主要活動及業務

誠如董事會函件所載，義烏都市生活（於最後實際可行日期為百聯集團的全資附屬公司）為一間於二零一一年四月十三日在中國註冊成立的有限公司，其註冊資本為人民幣830百萬元。義烏都市生活擁有義烏物業，主要從事義烏物業的開發與經營。

義烏物業位於中國浙江省重要城市義烏市。於收購事項前，義烏都市生活於二零一六年七月十五日與 貴公司附屬公司浙江世紀聯華超市有限公司就義烏物業訂立租賃協議，據此，浙江世紀聯華同意自二零一六年七月十五日起至二零一七年七月十四日（包括首尾兩日）從義烏都市生活租賃義烏物業。年租約介乎人民幣36,000,000元至人民幣54,000,000元之間（可根據浙江世紀聯華於義烏物業的商鋪經營業績作出租金扣減調整）。

於義烏物業的商鋪由浙江世紀聯華直接經營。義烏物業包括 貴公司經營的大型綜合超市及可供出租的零售商鋪及停車位。義烏物業臨近義烏市的多個公交車站，交通便利。

義烏物業於二零一四年七月竣工，總建築面積約為78,978.26平方米。義烏物業共七層，其中地下兩層，地上五層。地下兩層以及第四及第五層乃用作停車場。第一、第二及第三層囊括大型綜合超市及其他零售商鋪，提供家用電器、生鮮食品及日用百貨等商品。該大型綜合超市於二零一四年八月二十八日開業，已成為義烏市最大的旗艦大型綜合超市之一，為義烏市民帶來尊貴的一站式購物便利體驗。

於二零一七年三月三十一日，義烏物業總估計市值約為人民幣949,000,000元。

八方金融有限公司函件

以下載列義烏都市生活根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合損益表及財務狀況表概要，摘錄自通函附錄四。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	14,587	32,799	33,461
除稅前盈利／(虧損)	(1,081)	3,541	7,730
除稅後盈利／(虧損)	(811)	1,989	5,757

	於十二月三十一日		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產合計	842,406	838,269	839,976
負債合計	13,217	7,091	3,041
權益合計	829,189	831,178	836,935

二零一六年與二零一五年比較

截至二零一六年十二月三十一日止年度，義烏都市生活的營業額約為人民幣33.5百萬元，較上年些微增加約2.0%。截至二零一六年十二月三十一日止年度，義烏都市生活之除稅前及除稅後盈利分別約為人民幣7.7百萬元及人民幣5.8百萬元，較上年分別增加約人民幣4.2百萬元及人民幣3.8百萬元。該增加主要由於義烏都市生活嚴控各項費用開支，通過重新規劃經營佈局、合理確定租賃面積及重新談判租賃租金，其後於年內減少行政開支及其他經營開支。

就義烏都市生活的財務狀況而言，義烏都市生活的權益合計由二零一五年十二月三十一日的約人民幣831.2百萬元些微增加約0.7%至於二零一六年十二月三十一日的約人民幣836.9百萬元。該增加主要乃歸因於現金及現金等價物增加約人民幣23.0百萬元由投資物業（即義烏物業）的賬面值因年度折舊減少約22.0百萬元而抵銷。

二零一五年與二零一四年比較

截至二零一五年十二月三十一日止年度，義烏都市生活的營業額約為人民幣32.8百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度大幅增加約124.9%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，義烏都市生活之除稅前及除稅後盈利分別約為人民幣3.5百萬元及人民幣2.0百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度，義烏都市生活之除稅前及除稅後虧損分別約為人民幣1.1百萬元及人民幣0.8百萬元。該增加乃主要由於義烏物業於二零一四年七月開業後的全年租金收入所致。

就義烏都市生活的財務狀況而言，義烏都市生活的權益合計由二零一四年十二月三十一日的約人民幣829.2百萬元些微增加約0.2%至於二零一五年十二月三十一日的人民幣831.2百萬元。

II. 收購事項的理由及裨益

誠如董事會函件所載，貴公司認為義烏是中國浙江省的重要城市，義烏市場具有貴公司實現可持續發展的巨大潛力。義烏物業位於基礎設施完善的義烏市的黃金地段，預期將成為吸引潛在年輕及富有客戶以及知名品牌租賃零售商舖的商業地標。透過收購經營義烏物業之義烏都市生活的全部股權，貴公司擬利用該自有物業於義烏市發展更多獲貴公司許可的加盟店以吸引更多顧客並為貴公司帶來更多收益。貴公司亦建議推動並發展義烏物業，使其成為配送中心，為將於義烏市設立並獲貴公司許可的新加盟店供應商品。由於經營地域範圍擴大以及預期收益增加，貴公司預期取得義烏零售市場較大市場份額。

誠如二零一六年年報所披露，截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，貴集團大型綜合超市分部的營業額分別約為人民幣17,966.8百萬元及人民幣17,836.6百萬元，分別佔貴集團總營業額約61.3%及61.9%，為貴集團最大的業務分部。

此外，浙江世紀聯華與義烏都市生活已就義烏都市生活出租義烏物業訂立浙江義烏租賃協議，年租金介乎人民幣36,000,000元至人民幣54,000,000元（可根據浙江世紀聯華於義烏物業的商舖經營業績作出租金扣減調整）。收購事項將使貴集團得以節省有關租金成本，而貴公司預期出租義烏物業的零售商舖（除現由貴公司經營的大

型綜合超市外)及停車位將為 貴集團帶來穩定及持續的租金收入。 貴公司亦預期將利用知名租戶的市場影響力吸引更多客戶入駐義烏物業，這對發展大型綜合超市業務具有建設性意義。因此， 貴公司認為收購事項對於 貴公司取得義烏市零售連鎖業務的領先地位有得天獨厚的優勢並具有重要意義。

對此，吾等已與 貴公司討論有關義烏物業零售商舖租賃區域的現有租約架構，吾等知悉，義烏物業絕大部分的現有租戶乃以品牌專櫃形式經營，而其由浙江世紀聯華與各別租戶共同經營。在此共同經營安排下，浙江世紀聯華將分析租戶的業務前景並決定最佳的租賃安排模式。就浙江世紀聯華認為業務前景優異的品牌專櫃(例如知名品牌及業務表現增長的長期租戶)而言，彼等的全年租金乃按各別租戶達成的年度營業額之比例計算(「浮動租金」)，將使浙江世紀聯華得以因彼等的年度營業額增加而享有可能增長的租金收入。對浙江世紀聯華而言為新或不熟悉的品牌專櫃而言，彼等的全年租金乃由浮動營業額租金及固定基本租金部分的組合組成(「浮動及固定租金」)，其將確保浙江世紀聯華的穩定租金收入。由於浙江世紀聯華將收取的全年租金收入與該等品牌專櫃的財務表現直接相關，浙江世紀聯華將於該等品牌專櫃的租約期間就彼等的產品類別、產品的市場接受度、實施促銷活動後的銷售業績以及員工專業度等方面監控彼等的業務營運。此外，該等品牌專櫃的業務表現須由浙江世紀聯華進行年度檢討以釐定下一年度是否續新彼等的租約。於年度檢討過程中，浙江世紀聯華透過評估該等品牌專櫃是否為表現不佳的租戶(即無法達成浙江世紀聯華與各別租戶協定的年度銷售目標)分析彼等的財務表現及業務前景。根據年度檢討結果，浙江世紀聯華可能考慮將：(i)調整該等品牌專櫃的浮動租金與浮動及固定租金項下的租金；或(ii)更改該等品牌專櫃的浮動租金與浮動及固定租金之間的租賃安排模式；或(iii)剔除市場表現滯緩或甚至下滑之表現不佳的租戶。誠如 貴公司所確認，經義烏物業自二零一四年七月落成以來的全年經營，截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的品牌專櫃租戶組成大致相同。誠如上文所述浙江世紀聯華所進行的年度檢討過程，吾等認為浙江世紀聯華能夠積極扮演監控租戶業務表現的角色，進而確保義烏物業的租戶質素，藉此強化租金收入的穩定性及增長潛力，其符合收購事項的預期利益。

此外，截至二零一六年十二月三十一日止過去三個財政年度，義烏物業根據浙江義烏租賃協議由浙江世紀聯華經營，且據 貴公司所告知，浙江世紀聯華將於義烏都

市生活交割後，繼續經營義烏物業。收購事項將為浙江世紀聯華在經營義烏物業下升級及調整整體租約架構及指定租賃空間帶來更多靈活性，有利於 貴集團於義烏物業經營大型綜合超市業務。

根據上文所述，吾等已與董事討論並認同收購事項與 貴集團的核心業務一致，並將提升及補充 貴集團的現有業務組合。

誠如董事會函件進一步所載， 貴集團擬於義烏都市生活交割後展開多項發展計劃，增加並擴展其於義烏市大型綜合超市業務的市場份額，其中包括：1)成立體驗區以推廣商品銷售，為顧客提供現場品嚐食品及娛樂設施；2)強化營銷及銷售策略，透過採納價格策略以提供優惠價格吸引顧客，並推出多項促銷活動及顧客計劃以提升顧客忠誠度；3)加強服務標準以滿足不同顧客群的需要，透過升級大型綜合超市的設施並為員工提供服務培訓；4)以新技術手段創新經營模式，例如採用O2O電商模式、義烏物業大型綜合超市的線上購物平台及大數據分析，其將吸引客戶進行線上購物並提升購物體驗。

根據吾等之獨立調研，義烏物業位於義烏市核心地區，鄰近義烏國內機場及義烏高鐵站，距離分別約為10.4公里及11.9公里。此外，根據國家統計局義烏調查隊於二零一七年三月六日刊發的二零一六年義烏市經濟運行情況分析（「二零一六年義烏市經濟運行情況分析」），義烏市的基礎設施投資達到約人民幣176億元，較前年增加約30.9%。吾等特別注意到，浙江省發展改革委關於金華－義烏－東陽市域軌道交通工程初步設計的批覆之刊發日期為二零一七年四月十八日之通告，其為一項名為「金華－義烏－東陽市域軌道」的新跨城市高速軌道，將通過中國金華市、義烏市及東陽市之間的31個車站。該項目已獲浙江省發展改革委員會批准，預期將於二零一七年年中展開工程並於二零二一年完工。由於該新興跨城市軌道總長度為107.17公里且目標車速為每小時120公里，金華市至東陽市之總車程（其將行經義烏市的多座車站）預計將為60分鐘以內。因此，吾等認為義烏市的人口流動將有所提升，同時將推動義烏物業的旅客流量。此外，經參考 貴公司日期為二零一六年四月二十五日有關（其中包括）收購義烏都市生活之通函後，吾等注意到義烏都市生活擁有的主要物業（即與通函所界定之義烏物業相同）於二零一六年一月三十一日之估值為人民幣943百萬元，而相

較於二零一七年三月三十一日義烏估值人民幣949百萬元，義烏物業之公允價值於過去一年增值約0.6%。據此，吾等認為，因其地理位置及義烏市與其周邊地區之基礎設施預期升級，義烏物業具有良好的物業價值增值潛力。

此外，如二零一六年義烏市經濟運行情況分析所載，義烏的國內生產總值達到約人民幣1,118億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度增長約人民幣72億元或6.9%，其已超出同年的平均全國的國內生產總值增長率6.7%。義烏的消費品市場維持穩定增長勢頭。於二零一六年，義烏的消費品零售總額達到人民幣586億元，按年增長11.6%。上述單位於零售行業取得消費品零售總額人民幣173億元，按年增長14.5%。義烏物業的大型綜合超市業務以及出租零售商舖及停車位業務增長乃預期受益於義烏市民日益增長的消費能力。憑藉義烏市的整體發展及上文所載的潛在業務環境，吾等認為 貴集團於義烏都市生活交割後對義烏物業的發展計劃將有助於使義烏物業與其他義烏市內的相似購物中心有所區別，並且提升義烏物業（包括現由 貴集團經營的大型綜合超市）的整體競爭力。因此，吾等認為，就增加 貴集團在義烏零售市場的市場份額並掌握義烏市的潛在物業增值而言，收購事項（由 貴集團對義烏物業於義烏都市生活交割後的發展計劃補充）為增長導向的投資，進而可能提升 貴集團的收入流與資產總值。

III. 收購協議的主要條款

1. 代價

根據收購協議，義烏都市生活代價人民幣970,780,000元（相當於約1,095,935,877港元）應由聯華華商於義烏都市生活交割日期起的五個營業日內向百聯集團支付現金款項人民幣970,780,000元結算。誠如董事會函件所載，義烏都市生活代價乃由聯華華商與百聯集團按正常商業條款經公平磋商後釐定，並經計及（其中包括）義烏都市生活於二零一六年十二月三十一日的經審核資產淨值人民幣836,935,000元及義烏都市生活於二零一七年三月三十一日持有的義烏物業之物業估值人民幣949,000,000元。

根據通函附錄二所載義烏都市生活之經審核綜合財務報表，吾等注意到，義烏都市生活的營業額僅來自向浙江世紀聯華出租其唯一投資物業（即義烏物業）所產生的租金收入。鑒於義烏物業佔總資產超過90%，且義烏都市生活淨資產為義烏都市生活所持有的最大資產，吾等認為，以淨資產方面就收購事項評估義烏都市生活代價乃屬適當。

根據通函附錄二所載的義烏都市生活會計政策，義烏都市生活之投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。因此，吾等認為其並未反映義烏物業之公允價值，且吾等認為，以經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）對義烏都市生活代價進行比較與評估屬相關且有意義。義烏都市生活之經調整資產淨值反映其經考慮戴維斯（由 貴公司委聘之獨立物業估值師）進行的義烏物業估值後的相關資產淨值：

	人民幣千元
義烏都市生活之經審核資產淨值 (附註1)	836,935
加：義烏物業於二零一七年三月三十一日的 估值產生之重估盈餘淨額 (附註2)	181,592
義烏都市生活之經調整資產淨值	1,018,527
義烏都市生活代價	970,780
義烏都市生活代價較義烏都市生活之 經調整資產淨值之折讓	4.69%

附註：

1. 該數據載於通函附錄二。
2. 此指義烏都市生活之投資物業於二零一七年三月三十一日之估值人民幣949,000,000元（如通函附錄四所載）與義烏都市生活之投資物業之經審核賬面淨值約人民幣767,408,000元（摘錄自通函附錄二）之間的差額產生之重估盈餘。

吾等根據上表注意到，義烏都市生活代價較義烏都市生活之經調整資產淨值（其根據戴維斯進行的義烏物業估值計算）折讓約4.69%。

2. 收購事項項下義烏物業之估值

根據上市規則第13.80條規定，吾等已審閱並查詢負責估值的估值師之資質及經驗。吾等與戴維斯查詢後知悉，其為獨立於 貴集團、百聯集團及彼等的核心關連人士之第三方。同時，吾等亦已審閱委聘戴維斯項下所提供的服務範圍，吾等注意到，工作範圍就出具意見而言乃屬適當，且已於查詢過程中與戴維斯確認並無工作範圍限制。因此，吾等認為戴維斯屬合資格並具備足夠相關經驗以進行義烏物業估值。

吾等已審閱義烏都市生活之物業估值報告並與戴維斯查詢所採用之方法、基準及假設，以達致通函附錄四所載於二零一七年三月三十一日之市值估值

(「義烏估值」)。吾等於查詢過程中知悉，戴維斯於二零一七年三月就中國浙江省義烏市的義烏物業進行實地視察，以調查釐定義烏物業市值所需的必要資料，並於估值過程中並無發現不合規事項。由於義烏物業的收入僅來自於向浙江世紀聯華於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度期間的租賃，故戴維斯認為，收入資本化法可為義烏物業的估值提供可靠的指標。

因此，戴維斯已採納收入資本化法為義烏估值的主要方法，並與直接比較法交互參考。義烏物業按收入資本化法的估計價值乃根據以下項目之總和釐定：將來自零售部分的既有租約之資本化收入、來自義烏物業零售部分於既有租約屆滿後的復歸收入潛力、義烏物業的空置零售部分以及義烏物業的停車場。採用收入資本化法特別涉及釐定資本化率。為此，戴維斯首先由市場可比較項目釐定復歸收入的資本化率（「資本化率一」）。其後，因既有租賃協議可變現的租金收入較具保證，戴維斯透過對資本化率一進行輕微折讓後釐定來自既有租約收入的資本化率（「資本化率二」）。據此，義烏物業所有可分租單位的既有租金收入已就各別租賃合約的未屆滿期限按資本化率二撥充資本。於既有租約屆滿後，各單位假設將按其於估值日期的市場租金出租，其後就土地使用權的未屆滿期限按資本化率一撥充資本。零售部分的空置單位假設將按其於估值日期的各別市場租金出租。達致停車場估值所採納的收入流乃根據每小時停車費計算，其就土地使用權的未屆滿期限撥充資本。吾等與戴維斯進一步查詢後得悉，彼等就收入資本化釐定的市場可比較項目之選擇標準包括物業地點、使用性質、規模及質素等多項因素。

為了評估義烏估值的合理性，戴維斯已採納直接比較法以進行交互檢查。直接比較法乃參考位於相同地區具規模的商業物業之零售商舖售價，售價範圍介乎總建築面積每平方米約人民幣41,600元至每平方米約人民幣58,000元之間。該等售價的平均金額約為每平方米人民幣47,900元，其後將根據（但不限於）物業水平、規模及質素予以調整，以反映義烏物業及可比較項目之間的差異。戴維斯按直接比較法所釐定的價值為人民幣957,000,000元。因此，戴維斯認為按收入資本化法所得的義烏估值乃屬可靠。

吾等已審閱可比較項目並認同編製該等可比較項目之選擇標準及基準，吾等認為，該等項目乃具公平性及代表性的樣本，且吾等亦認為，義烏估值所採用的方法乃屬適當。

整體評論

鑒於上述情況，就吾等評估義烏都市生活代價之公平性及合理性而言，吾等認為戴維斯之物業估值報告乃屬適當的資料來源（以計算上文的經調整資產淨值）。吾等認為，設定為較義烏都市生活之經調整資產淨值有所折讓的義烏都市生活代價乃屬公平合理。

IV. 收購事項之財務影響

1. 盈利

於義烏都市生活交割後，義烏都市生活將成為 貴公司持有約74.19%權益之附屬公司，義烏都市生活之綜合損益以及資產及負債將於 貴公司的綜合財務報表內列賬。預期不會就收購事項於綜合損益及其他全面收益表內確認損益。然而，鑒於1) 收購事項可提升及補充 貴集團大型綜合超市之業務分部；及2) 截至二零一六年十二月三十一日止年度義烏都市生活錄得除稅前及除稅後盈利約人民幣7.7百萬元及人民幣5.8百萬元（如通函附錄二義烏都市生活之會計師報告所載），預期義烏都市生活將於義烏都市生活交割後為經擴大集團之業績作出貢獻。

2. 資產淨值

根據載於通函附錄三的經擴大集團之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），假設收購事項於二零一六年十二月三十一日完成， 貴集團於二零一六年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產總額將大致維持為約人民幣174.6億元，而 貴集團由於收購事項於二零一六年十二月三十一日的未經審核備考綜合負債總額將略增至人民幣147.1億元。據此，預期經擴大集團之資產淨值將些微減少。

務請留意，上述分析僅供說明用途，不應視作代表 貴集團於義烏都市生活交割後之財務表現及狀況。

3. 營運資金

根據載於通函附錄三的未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零一六年十二月三十一日完成，現金及現金等價物將自約人民幣3,175.9百萬元減至約人民幣2,277.0百萬元，而流動負債淨額將自約人民幣3,138.2百萬元增至人民幣4,022.6百萬元，因為義烏都市生活代價將悉數以現金代價約人民幣970.8百萬元結算。

董事認為，經計及 貴集團內部資源、營運所得現金流量、現時可用設施以及收購事項及出售事項之影響後，經擴大集團將擁有充足營運資金滿足其現時要求，即於不可預見情況下自通函日期起計未來至少十二個月之需求。

4. 資產負債狀況

根據載於通函附錄三的未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零一六年十二月三十一日完成，資產負債比率則維持為約0.01%，此乃以經擴大集團之銀行借貸總餘額約人民幣2.0百萬元除以經擴大集團之資產總額約人民幣17,460.4百萬元計算。

根據上述分析，預期收購事項將對 貴集團盈利產生正面影響，對 貴集團資產淨值及資產負債狀況產生中性影響，儘管將對 貴集團營運資金產生負面影響。據此，吾等認為收購事項總體而言乃符合 貴公司及股東之整體利益。

V. 推薦建議

經考慮(i)收購事項(由 貴集團對義烏物業於義烏都市生活交割後的發展計劃補充)使 貴集團得以進一步發展並升級義烏物業，有助於將義烏物業有所區別並提升其整體競爭力以吸引更多客戶，藉此增加其在義烏市的黃金地段大型綜合超市分部的市場份額，具有 貴集團實現可持續發展的巨大潛力；(ii)收購事項與 貴集團的核心業務一致，並將加強及補充 貴集團的現有業務；(iii)義烏都市生活代價較根據戴維斯編製的義烏估值計算之義烏都市生活的經調整資產淨值有所折讓，吾等認為，儘管收購事項並非於 貴集團一般及正常業務過程中進行，收購協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，而吾等建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈的批准據此擬進行收購事項的普通決議案。

B. 出售事項

I. 出售事項的背景及理由

1. 貴集團的主要活動及業務

有關詳情請參閱上文A.I.1分節。

2. 聯華生鮮的主要活動及業務

於最後實際可行日期，聯華生鮮為 貴公司全資附屬公司，註冊資本為人民幣5百萬元。聯華生鮮主要從事生鮮食品加工、配送及貿易。

聯華生鮮的資產主要包括一項物業。由聯華生鮮持有之物業包括一幅土地面積約21,846.00平方米的地塊。該物業位於中國上海靜安區北寶興路624號。鄰近地區的發展由多層住宅物業及工業物業帶動，包括十座單層至七層樓宇，總建築面積約為44,426.71平方米。

於二零一七年三月三十一日，聯華生鮮所持有物業的總估計市值約為人民幣500,000,000元。

根據聯華生鮮之中國經審核財務報表（按適用於在中國成立的企業的有關會計原則及規例編製），截至二零一五年十二月三十一日止年度，聯華生鮮的除稅前及除稅後淨虧損分別為約人民幣14.7百萬元及人民幣14.7百萬元；截至二零一六年十二月三十一日止年度，聯華生鮮的除稅前及除稅後淨虧損分別為約人民幣17.8百萬元及人民幣17.8百萬元。

根據聯華生鮮之中國經審核財務報表，於二零一六年十二月三十一日，聯華生鮮之經審核負債淨額水平及總資產分別為約人民幣20.6百萬元及人民幣112.1百萬元。

II. 出售事項的理由及裨益

誠如董事會函件所載，聯華生鮮的生鮮食品加工配送業務已搬遷至 貴公司投資運營的江橋物流基地，從而造成聯華生鮮的原有生產場地、設施及設備空置。 貴公司擬將出售事項所得款項用作補充其營運資金。

經參考二零一五年年報，吾等注意到， 貴集團以集約化、專業化和扁平化為導向，深化區域化改革和供應鏈建設作為其核心業務策略，有關策略於二零一六年年報

中持續進行並再度強調，加上 貴集團所採取及計劃之多項措施以降本控費，努力進一步實現減虧增盈。截至二零一六年十二月三十一日止年度， 貴集團積極打造產業鏈，優化供應鏈；通過內外部供應鏈組織建設、流程建設，持續實現收益增長；共享全國商品資源，並作出不懈努力以及降低 貴集團產品（包括生鮮產品）之整體分銷成本。據 貴公司告知， 貴集團擬繼續簡化其聯營公司之營運業務，通過縮減表現不佳的業務單位與整合其內部結構及資源提升整體職能及生產效率，進而進一步降低營運成本並使得可用資源及營運資金獲重新分配，以支持 貴集團核心業務改革。

此外，誠如上文「聯華生鮮的主要活動及業務」分節所載，吾等注意到，聯華生鮮於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度錄得虧損，且於二零一六年十二月三十一日為負債淨額水平。鑒於聯華生鮮的整個業務營運已搬遷並於別處繼續運營，出售事項將不會影響 貴集團日常運營，反之將作為 貴集團供應鏈整合的一部分。

據此，吾等認為出售事項屬商業上合理，因其將聯華生鮮所擁有的空置生產場地、設施及設備之公允價值撥回、提升 貴公司利潤水平，並為 貴公司帶來更多營運資金以支持其網點轉型改革及日常運營。

III. 出售協議的主要條款

1. 代價

根據出售協議的條款， 貴公司將向百聯集團轉讓於聯華生鮮的全部股權。聯華生鮮代價人民幣378,600,000元乃由 貴公司與百聯集團按正常商業條款經公平磋商後釐定，並經計及（其中包括）聯華生鮮於二零一六年十二月三十一日的經審核負債淨額水平人民幣20,581,000元及聯華生鮮於二零一七年三月三十一日持有物業的物業估值人民幣500,000,000元。聯華生鮮代價應由百聯集團於聯華生鮮交割日起的五個營業日內向 貴公司支付現金款項人民幣378,600,000元結算。於聯華生鮮交割後，經參考應收百聯集團現金款項及 貴集團於聯華生鮮的權益之賬面值之間的差異後，預期 貴集團將於 貴公司綜合財務報表中實現出售收益約人民幣399,181,000元，而有關收益將於損益中確認。

八方金融有限公司函件

根據聯華生鮮之中國經審核財務報表（按適用於在中國成立的企業的有關會計原則及規例編製）（「聯華生鮮經審核財務報表」），聯華生鮮之主要資產為其上海物流基地及相關土地使用權（統稱「出售資產」）。誠如聯華生鮮經審核財務報表之會計政策所述，聯華生鮮之固定資產按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損（其中可使用年期、剩餘價值及折舊基準須經考慮情況變化後進行年度檢討）列賬；而具有有限使用年期的無形資產（包括土地使用權）按成本初始確認後計量，其後按可使用年期攤銷，並每年進行減值評估（倘必要）。因此，吾等認為其並未反映出出售資產之公允價值，且吾等認為，以經調整資產淨值對聯華生鮮代價進行比較與評估屬相關且有意義。聯華生鮮之經調整資產淨值反映其經考慮戴維斯進行的出售資產估值後的相關資產淨值：

人民幣千元

聯華生鮮之經審核綜合（負債）淨值（附註1）	(20,581)
加：出售資產於二零一七年三月三十一日的 估值產生之重估盈餘淨額（附註2）	<u>398,833</u>
聯華生鮮之經調整資產淨值	378,252
聯華生鮮代價	378,600
聯華生鮮代價較聯華生鮮之經調整資產淨值之溢價	0.09%

附註：

1. 該數據乃摘錄自聯華生鮮經審核財務報表。
2. 此指出售資產於二零一七年三月三十一日之估值人民幣500,000,000元（摘錄自通函附錄五）與聯華生鮮持有物業和樓宇以及無形資產（即土地使用權）之經審核賬面淨值總和約人民幣101,167,000元（如聯華生鮮經審核財務報表所載）之間的差額產生之重估盈餘。

吾等根據上表注意到，聯華生鮮代價較聯華生鮮之經調整資產淨值（其根據戴維斯進行的出售資產估值計算）輕微溢價約0.09%。

2. 出售事項項下出售資產之估值

吾等已審閱出售資產之估值報告並與戴維斯查詢所採用之方法、基準及假設，以達致載於通函附錄五於二零一七年三月三十一日之市值估值（「**聯華生鮮估值**」）。吾等於查詢過程中知悉，戴維斯於二零一七年三月就中國上海的出售資產進行實地視察，以調查釐定出售資產市值所需的必要資料，並於估值過程中並無發現不合規事項。戴維斯告知，其已採用直接比較法，並假設可以交吉形式按現況出售，以及參考相同地區公開招標的土地列表之交易價市場憑證，該等土地總建築面積交易價介乎每平方米約人民幣12,400元至人民幣21,800元之間。戴維斯亦經計及應支付予政府之估計土地出讓金。該等交易價平均約為總建築面積每平方米人民幣17,700元，戴維斯亦根據（但不限於）土地位置、規模及容積率作出調整，以反映出售資產及可比較項目之間的差異。經調整後，總建築面積的每平方米價格約為人民幣16,100元。將該經調整總建築面積的每平方米價格乘以出售資產的合計總建築面積，出售資產的估計價值（經扣除估計土地出讓金30%後）為人民幣500,000,000元。根據吾等與戴維斯的查詢，選擇土地交易作為可比較項目時經計及出售資產項下的各別土地上所興建的樓宇及構築物於估值時為閒置且無法自該等樓宇及構築物獲取經濟利益，故彼等認為，出售資產項下的土地部分應代表聯華生鮮估值的絕大部分。此外，由於上海的物業市場完善，並已於相似地區取得充足的樣本數目為根據一般行業常規進行有意義的比較，故戴維斯認為，直接比較法可為出售資產估值提供可靠的指標，且所取得可比較市場交易的參考就出售資產之整體評估而言乃具公平性及代表性。吾等已審閱戴維斯所選擇的可比較項目並注意到，可比較項目為位於上海虹口區、靜安區及楊浦區於二零一五年及二零一六年進行交易的商業土地（均距離聯華生鮮物流中心約10公里以內）。吾等亦注意到，上述交易乃以公開招標進行，吾等認為其為提供予所有合資格投標者對目標項目進行公平且具競爭性投標的公開渠道，故吾等認為該等可比較項目對採用直接比較法而言屬具有代表性。因此，吾等認為有關選擇標準（即編製可比較項目列表之基準）乃屬公平合理。吾等根據上文認為，聯華生鮮估值所採用的方法乃屬適當，且就吾等評估出售協議條款之公平性及合理性而言，戴維斯之出售資產估值報告乃屬適當的資料來源。

整體評論

鑒於上述情況，就吾等評估聯華生鮮代價之公平性及合理性而言，吾等認為戴維斯之估值報告乃屬適當的資料來源（以計算上文的經調整資產淨值）。吾等認為，設定為較聯華生鮮之經調整資產淨值輕微溢價的聯華生鮮代價乃屬公平合理。

VI. 出售事項之財務影響

1. 盈利

於出售事項完成後，貴集團將不再於聯華生鮮擁有任何權益，且聯華生鮮之財務表現及財務狀況將不再併入貴集團的賬目。截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團錄得股東應佔綜合經審核純利約人民幣451.3百萬元。聯華生鮮於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度錄得虧損。於出售事項完成後，貴集團將不再承擔聯華生鮮的虧損。此外，誠如董事會函件所載，於聯華生鮮交割後，預期貴集團將於貴公司綜合財務報表中實現出售收益約人民幣399.2百萬元，而有關收益將於損益中確認。由於上述估計乃基於聯華生鮮的資產淨值作出，並參考根據適用於在中國成立之企業之相關會計準則及規例之於二零一六年十二月三十一日編製的中國經審核財務報表，而上述估計可能有別於聯華生鮮交割日期之估計，因此錄得的實際收益額可能有別於上述估計。因此，預期貴集團的盈利將大幅提升。

2. 資產淨值

根據載於通函附錄三的未經審核備考財務資料，假設出售事項於二零一六年十二月三十一日完成，貴集團於二零一六年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產總額將增加約2.2%至約人民幣178.5億元，而貴集團由於出售事項於二零一六年十二月三十一日的未經審核備考綜合負債總額將略減至約人民幣147.0億元。因此，預期經擴大集團之資產淨值將增加。

務請留意，上述分析僅供說明用途，不應視作代表貴集團於聯華生鮮交割後之財務表現及狀況。

3. 營運資金

於二零一六年十二月三十一日，貴集團之綜合經審核銀行結餘及現金約為人民幣3,175.9百萬元。根據載於通函附錄三的未經審核備考財務資料，假設出售事項於二零一六年十二月三十一日完成，貴集團之現金及現金等價物將增加約人民幣376.7百萬元。

4. 資產負債狀況

根據載於通函附錄三的未經審核備考財務資料，假設出售事項於二零一六年十二月三十一日完成，資產負債比率則維持為約0.01%，此乃以經擴大集團之銀行借貸總餘額約人民幣2.0百萬元除以經擴大集團之資產總額約人民幣17,852.3百萬元計算。

根據上述分析，預期出售事項將對 貴集團之盈利、資產淨值及營運資金產生正面影響，對 貴集團之資產負債狀況產生中性影響。據此，吾等認為出售事項乃符合 貴公司及股東之整體利益。

V. 推薦建議

經考慮(i)出售事項與 貴集團的核心業務策略一致， 貴集團多年來一直持續執行該等策略以降本控費；(ii)聯華生鮮於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度錄得虧損，以其當前狀況將不會為 貴集團之盈利作出貢獻；(iii)出售事項將使 貴集團於不影響其日常運營下撥回出售資產之公允價值；及(iv)聯華生鮮代價較根據戴維斯編製之聯華生鮮估值計算之聯華生鮮的經調整資產淨值輕微溢價，吾等認為，儘管出售事項並非於 貴集團一般及正常業務過程中進行，出售協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，而吾等建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈的批准據此擬進行出售事項的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
八方金融有限公司
董事總經理 董事
馮智明 陳和莊
謹啟

二零一七年五月三十一日

附註：馮智明先生自二零零三年起為第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員。馮先生擁有超過25年企業融資及投資銀行經驗，曾參與及完成涉及香港上市公司的關連交易的不同諮詢交易。陳和莊先生自二零零八年起為第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員。陳先生擁有超過15年企業融資及投資銀行經驗，曾參與及完成涉及香港上市公司的關連交易的不同諮詢交易。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情分別於本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的年報內披露。連同隨附之有關附註於下列已刊發文件披露，並可於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://lianhua.todayir.com/en/reports.php>)查閱：

- 本公司於二零一五年四月二十日刊發截至二零一四年十二月三十一日止年度的二零一四年年報(第99頁至第176頁)(可於<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0420/LTN20150420824.pdf>查閱)
- 本公司於二零一六年四月二十五日刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度的二零一五年年報(第105頁至第112頁)(可於<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0425/LTN20160425747.pdf>查閱)
- 本公司於二零一七年四月二十四日刊發截至二零一六年十二月三十一日止年度的二零一六年年報(第105頁至第180頁)(可於<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0424/LTN201704241119.pdf>查閱)

2. 債項

於二零一七年三月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前就確定經擴大集團債務之最後實際可行日期，經擴大集團未償還之借貸合共約為人民幣2,000,000元，該款項為無抵押、無擔保及須於一年內償還。

除上述以及於日常業務過程中產生之集團內公司間之負債及正常貿易應付賬款外，於二零一七年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無其他未償還之按揭、抵押、已發行及發行在外及授權或另行設立但尚未發行的債券或其他借貸資本、銀行透支或借貸、其他類似債項、融資租約或租購承諾、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，考慮到本集團之內部資源、營運所得現金流量、現有備用貸款以及收購事項之影響，在沒有不可預見之情況下，經擴大集團將有充裕之營運資金以應付由本通函日期起計最少十二個月之現時所需。

4. 本集團之財務及營運前景

二零一七年，本集團將按照既定的戰略部署，貫徹落實「以人為本，創新變革，求精務實，減虧增盈」的工作方針，以顧客需求為導向，以上控資源、做強渠道和拓展渠道為著力點，推動品牌升級、品類升級和渠道升級。紮實做好擴銷增盈、降本增效等核心基礎工作，實現績效、顧客滿意度、員工信心和品牌提升四大目標。

二零一七年，本集團將繼續堅持以人為本，創新激勵模式，提升組織能力。本集團將通過優化組織結構，理順權責關係，進一步清晰和理順區域經營主體與總部職能的關係，鞏固區域化改革成果；劃細預算責任主體，清晰經濟責任，創新激勵機制，構建科學的績效評價體系，著力推動企業文化建設，以激活員工創造性和能動性，讓變革成為全員的自覺行動，提升團隊戰鬥力。

二零一七年，本集團將繼續以創新營銷、供應鏈協同、保障供應，實現銷售同比增長。本集團將積極轉變思維模式、創新營銷方式，增進與顧客的情感交流，全員營銷，傳播企業的經營理念；繼續以顧客需求為導向，做好傳統海報營銷和分級營銷；以服務於商圈社群為導向，深入社區，積極策劃、組織針對性營促銷活動；精心策劃、周密組織好節慶營銷、主題營銷等大型營促銷活動；積極組織貨源，突出性價比，提高消費者的忠誠度和滿意度。

二零一七年，本集團將通過創新運營模式，加快門店轉型升級，做強渠道。本集團將在對已轉型門店進行持續跟踪分析、查找問題、優化提升基礎上，加快探索升級版本，豐富門店轉型升級內涵。同時組織、配置優勢資源，精心計劃、統籌安排、紮實推進大賣場、超級市場門店的轉型工作，提高投入產出比，保障轉型門店績效提升的可持續性。本集團將通過創新服務功能、整合市場鏈、做強鮮食品類，加快推進便利業態的轉型升級。

二零一七年，本集團將繼續深化盈利模式改革，創新價值鏈，做強供應鏈，提升採購工作質量。本集團將以「利潤來源於銷售，毛利主導收益」為導向，加快採購業務的市場化改革，通過清晰預算執行單元的權責突出考核主體責任，激發採購人員的主觀能動性和創造性，強化競爭意識，為實施營採合一，降低採購成本；加快中央廚房建設，推動生鮮經營由「生」到「熟」全面升級；運用品類管理技術，提高產出，加快優勝劣汰，促進商品良性循環；加快推動自有品牌經營由貼牌向開發轉型，提升自主經營能力，實現差異化競爭優勢；配置優質招商資源，支持門店轉型升級，提高招商收入。

二零一七年，本集團將繼續以市場為導向，加強規範管理，提升運營質量。本集團將積極發揮銷售推進部的市場導向作用，引導採購人員面向市場需求，加強營採協同；適應生鮮經營從「生」到「熟」的升級轉變，著眼於賣場生鮮經營的各個環節，提升生鮮的經營質量；加強營運管理的標準化建設，加強門店營運規範的監督與檢查，獎罰結合，落實整改，實現營運管理水平全面提升。

二零一七年，本集團將繼續推進線上線下融合，促進渠道升級。本集團將適應消費者消費行為改變，將立足於實體門店，利用電子商務技術積極拓展線上銷售渠道，重點發展「到家業務和網訂店取業務」；將通過構建O2O完整的價值鏈，打通線上線下的客流、商流、物流、信息流和資金流，充分發揮好線上、線下各自優勢，紮實做好供應鏈、商品結構、供應商結構、業務流程和營銷等優化工作。

二零一七年，為抓住社區商業快速發展和消費升級帶來的市場機遇，本集團將直營、加盟、併購等多元發展方式並舉，加快超級市場和便利業態的發展。便利業態將進入新的區域。同時將開設精品超市並探索便利業態2.0版本的轉型升級模式。

二零一七年，本集團整體投資預算約為人民幣114,182萬元，其中新開門店計劃投資約人民幣45,529萬元，改造門店計劃投資約人民幣43,653萬元，以及楊汛橋物流項目計劃投資約人民幣25,000萬元。

二零一七年，本集團將深挖控費、降本潛力，通過組織內部結構、職能、流程整合，精簡崗位，合理減員，控制人工成本；通過管理提升降低商品損耗；通過主動談判降租賃成本；通過加快商品循環壓庫存成本；通過精打細算控投資成本；通過摳細節減少營運費開支；通過梳理和優化存量系統，降低IT開發成本。

二零一七年，本集團將有條不紊地推進薪酬體系改革，完善培訓體系建設，提升員工技能，加快各類專業人才的培養，為企業的可持續發展提供重要保障；將加快物流支撐體系建設，提升物流系統運營質量，支持門店擴銷創效；加強供應鏈支撐體系建設，推動加盟店轉型升級，提升加盟業務質量；有序推進ERP、OA項目，提高管理效率；將以高度的社會責任感，抓好安全工作。

於義烏都市生活交割後，本集團將擁有義烏都市生活的全部股權，而義烏都市生活擁有義烏物業。義烏物業位於基礎設施完善的義烏市的黃金地段，預期將成為吸引潛在年輕及富有客戶以及知名品牌租賃零售商舖的商業地標。透過收購預期將成為義烏市最大旗艦大型綜合超市之一的義烏物業，本公司預期取得義烏零售市場較大市場份額。本公司預期出租義烏物業的零售商舖，將每月帶來穩定收入。本公司亦預期將利用知名租客的市場影響力吸引更多客戶入駐義烏物業，這對發展大型綜合超市業務具有建設性意義。

5. 對賬表

獨立物業估值師第一太平戴維斯已就義烏物業作出估值。有關義烏物業於二零一七年三月三十一日估值的估值報告函件全文、估值摘要及估值證書載於本通函附錄四。

以下載列上述物業自二零一六年十二月三十一日（義烏都市生活最近期經審核財務報表刊發日期）至二零一七年三月三十一日的權益對賬表。下表乃根據上市規則第5.07條編製。

	義烏物業 人民幣百萬元
於二零一六年十二月三十一日賬面淨值	767
自二零一六年十二月三十一日至 二零一七年三月三十一日之變動	
添置	0
調整	0
折舊	5
於二零一七年三月三十一日賬面淨值	762
估值盈餘	187
於二零一七年三月三十一日義烏物業的估值（載於附錄五）	949

以下為本公司申報會計師香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行發出的報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

致聯華超市股份有限公司董事之歷史財務資料的會計師報告

續言

吾等就載於第II-3至II-22頁有關義烏都市生活超市有限公司（「義烏都市生活」）之歷史財務資料進行匯報，其中包括於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之財務狀況表，以及截至該等日期止各年（「有關期間」）之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及重大會計政策概要及其他詮釋資料（統稱「歷史財務資料」）。載於第II-3至II-22頁之歷史財務資料構成本報告之一部分，供載入 貴公司日期為二零一七年五月三十一日之通函（「通函」），內容有關建議收購義烏都市生活。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

義烏都市生活之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並負責落實義烏都市生活之董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）。

申報會計師須承擔的責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及履行工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估義烏都市生活之董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平反映義烏都市生活於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之財務狀況以及義烏都市生活於有關期間之財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無就第II-3頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註10，當中陳述義烏都市生活概無就有關期間派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年五月三十一日

A. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

義烏都市生活於有關期間的財務報表（即歷史財務資料之基礎）乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製而成，並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣呈列。除非另有說明，所有金額均進位至最接近的人民幣千元。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
營業額	5	14,587	32,799	33,461
銷售成本		<u>(10,335)</u>	<u>(21,989)</u>	<u>(21,968)</u>
毛利		4,252	10,810	11,493
其他收益		526	1,396	703
銷售及分銷開支		(77)	(30)	(26)
行政開支		(5,782)	(7,110)	(4,390)
其他經營開支		–	(1,525)	(50)
財務成本	6	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
除稅前（虧損）溢利	7	(1,081)	3,541	7,730
所得稅抵免（開支）	8	<u>270</u>	<u>(1,552)</u>	<u>(1,973)</u>
年內（虧損）溢利及 全面（開支）收益總額		<u><u>(811)</u></u>	<u><u>1,989</u></u>	<u><u>5,757</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產				
廠房及設備		59	50	42
投資物業	11	811,348	789,368	767,408
遞延稅項資產	12	270	—	—
		<u>811,677</u>	<u>789,418</u>	<u>767,450</u>
流動資產				
按金、預付款及其他應收款項	13	1,306	40	37
應收同系附屬公司款項	14	9,844	—	631
現金及現金等價物	15	19,579	48,811	71,858
		<u>30,729</u>	<u>48,851</u>	<u>72,526</u>
流動負債				
其他應付款項	16	13,217	6,982	2,524
應付稅項		—	109	359
		<u>13,217</u>	<u>7,091</u>	<u>2,883</u>
流動資產淨值		<u>17,512</u>	<u>41,760</u>	<u>69,643</u>
總資產減流動負債		<u>829,189</u>	<u>831,178</u>	<u>837,093</u>
資本及儲備				
實繳資本	17	830,000	830,000	830,000
儲備		(811)	1,178	6,935
權益總額		<u>829,189</u>	<u>831,178</u>	<u>836,935</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	12	—	—	158
		<u>829,189</u>	<u>831,178</u>	<u>837,093</u>

權益變動表

	實繳資本 人民幣千元	法定 (累計虧損)		合計 人民幣千元
		盈餘儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於二零一四年一月一日	10,000	–	–	10,000
年內虧損及全面開支總額	–	–	(811)	(811)
注資 (附註17)	820,000	–	–	820,000
於二零一四年十二月三十一日	<u>830,000</u>	<u>–</u>	<u>(811)</u>	<u>829,189</u>
年內溢利及全面收益總額	–	–	1,989	1,989
撥至法定盈餘儲備	–	118	(118)	–
於二零一五年十二月三十一日	<u>830,000</u>	<u>118</u>	<u>1,060</u>	<u>831,178</u>
年內溢利及全面收益總額	–	–	5,757	5,757
撥至法定盈餘儲備	–	575	(575)	–
於二零一六年十二月三十一日	<u>830,000</u>	<u>693</u>	<u>6,242</u>	<u>836,935</u>

根據中華人民共和國(「中國」)有關法規和義烏都市生活的公司章程規定，義烏都市生活須按中國會計規定所釐定的溢利的10%轉撥至法定盈餘儲備，直至法定盈餘的總額已達該公司註冊資本的50%。轉撥該儲備必須為向股東派息之前。

法定盈餘儲備只可用於彌補以前年度虧損，拓展營運業務或增加其股本。法定盈餘儲備可轉為股本，惟法定盈餘儲備餘額經有關轉換後不得少於註冊資本的25%。

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前（虧損）溢利	<u>(1,081)</u>	<u>3,541</u>	<u>7,730</u>
就以下各項作出調整：			
利息收入	(126)	(396)	(592)
廠房及設備折舊	7	9	8
投資物業折舊	<u>10,329</u>	<u>21,980</u>	<u>21,960</u>
營運資金變動前的經營現金流量	<u>9,129</u>	<u>25,134</u>	<u>29,106</u>
按金、預付款及其他應收款項減少（增加）	1,455	(40)	3
應收同系附屬公司款項（增加）減少	(9,844)	9,844	(631)
其他應付款項增加（減少）	<u>2,169</u>	<u>(1,641)</u>	<u>546</u>
經營活動產生的現金	<u>2,909</u>	<u>33,297</u>	<u>29,024</u>
已付所得稅	<u>—</u>	<u>(1,173)</u>	<u>(1,565)</u>
經營活動產生的現金淨額	<u>2,909</u>	<u>32,124</u>	<u>27,459</u>
投資活動			
已收利息	126	396	592
同系附屬公司償還之款項	371	—	—
購買廠房及設備	(61)	—	—
添置投資物業	(36,799)	(2,846)	(5,004)
向承包商償還按金	<u>(1,590)</u>	<u>(442)</u>	<u>—</u>
投資活動動用的現金淨額	<u>(37,953)</u>	<u>(2,892)</u>	<u>(4,412)</u>
融資活動			
來自直接控股公司的墊款	48,929	—	—
向直接控股公司還款	(836,272)	—	—
收取實繳資本	<u>820,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資活動產生的現金淨額	<u>32,657</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物的（減少）增加淨額	<u>(2,387)</u>	<u>29,232</u>	<u>23,047</u>
年初現金及現金等價物	<u>21,966</u>	<u>19,579</u>	<u>48,811</u>
年終現金及現金等價物	<u>19,579</u>	<u>48,811</u>	<u>71,858</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

義烏都市生活於中國成立為有限公司。其註冊辦事處地址為中國浙江省義烏市城中中路128號。義烏都市生活董事認為，於整個有關期間，直接控股公司（亦為義烏都市生活的直接控股公司）為百聯集團有限公司（「百聯集團」），為一間於中國成立的有限公司。義烏都市生活主要從事開發與經營位於中國浙江省義烏市望道路168號的購物中心。

義烏都市生活於有關期間的法定財務報表根據於中國成立的企業適用的有關會計原則及規章編製，並經中國執業會計師中匯會計師事務所（特殊普通合夥）審核。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣亦為義烏都市生活之功能貨幣。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，義烏都市生活已於有關期間貫徹應用於二零一六年一月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修定香港財務報告準則

義烏都市生活並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎之支付交易之分類與計量 ¹
香港財務報告準則第4號修訂本	根據香港財務報告準則第4號「保險合約」應用香港財務報告準則第9號「金融工具」 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或投入資產 ³
香港會計準則第7號修訂本	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號修訂本	未變現虧損之遞延稅項資產之確認 ⁴
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則修訂本	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日開始或之後的年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日開始或之後的年度期間生效。

³ 於某待定日期或其後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一七年一月一日開始或之後的年度期間生效。

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日開始或之後的年度期間生效，如適當。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引入了識別出租人和承租人關於租賃安排和會計處理的綜合模型，將於生效時取代香港會計準則第17號「租賃」和其相關解釋。

香港財務報告準則第16號以所識別資產是否由客戶控制為基礎區分租賃和服務合同。承租人會計處理取消了經營租賃和融資租賃的區分，並由同一個模型取代，在該模型下，除短期租賃和低值資產租賃外，承租人對所有租賃均需確認使用權資產及相應負債。

使用權資產於初步確認時按成本計量，於初步確認後，使用權資產按成本（若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損列賬，並根據租賃負債的重新計量進行調整。租賃負債按當日未支付租賃款的現值進行初步計量，於初步確認後，隨後租賃負債按照（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修改影響進行調整。對於現金流分類，義烏都市生活當前將預付租賃款作為與歸類為投資物業有關之投資現金流列報。根據香港財務報告準則第16號，租賃負債相關的租賃付款將分配至本金和利息部分，分別以融資現金流和經營現金流列報。

根據香港會計準則第17號，義烏都市生活已對融資租約安排之資產進行確認，並對義烏都市生活作為承租人之租賃土地之租約款項進行預付。應用香港財務報告準則第16號可能對歸類該等資產產生潛在變更，視乎 貴集團是否分開呈列使用權資產或將於同一相同項目內呈列相應相關資產（如有）而定。

與承租人會計處理相比，香港財務報告準則第16號大致沿用了香港會計準則第17號關於出租人會計處理的相關規定，繼續要求出租人將租賃業務劃分為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求進行廣泛披露。

除上述內容外，義烏都市生活董事預期，應用其他已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對義烏都市生活之財務表現及狀況及／或披露事項構成重大影響。

3. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

歷史財務資料乃按下述會計政策解釋之歷史成本基準於各報告期末編製。

歷史成本一般以交換貨物及服務之代價之公允價值為基準。

公允價值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公允價值作出估計時，義烏都市生活考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債的特徵。在歷史財務資料中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，但香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎之支付交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公允價值類似但並非公允價值的計量（如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

非金融資產的公允價值計量考慮市場參與者在最大最佳程度利用資產時，或將該資產銷售給另一市場參與者（該人將使資產達到最大最佳利用程度）時產生經濟利益的能力。

此外，出於財務報告目的，公允價值計量應基於公允價值計量的輸入值的可觀察程度以及該等輸入值對公允價值計量整體的重要性，被歸入第一層、第二層或第三層級的公允價值層級，具體如下所述：

- 第一層級輸入值是指主體在計量日能獲得的相同資產或負債在活躍市場中未經調整的報價；
- 第二層級輸入值是指除了第一層級輸入值所包含的報價以外的，資產或負債的其他直接或間接可觀察的輸入值；以及
- 第三層級輸入值是指資產或負債的不可觀察輸入值。

主要會計政策如下所述。

收益確認

收益按已收或應收代價的公允價值計算。

義烏都市生活就確認經營租賃收益的會計政策載於下文有關租賃的會計政策。

倘經濟利益將可能流向義烏都市生活，且收入能夠可靠計量，則確認金融資產的利息收入。利息收入會根據未償還本金及適用實際利率按時間累計，而該利率於金融資產預計期限確切貼現估計未來所收取現金至該資產初步確認時的賬面淨值。

租賃

當租賃條款將所有權的大部分風險及回報轉至承租人時，該等租賃分類為融資租賃，而其他租賃則列為經營租賃。

義烏都市生活作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益內確認。發生於一項經營租賃談判及合約安排期間的初步直接成本增加至租賃資產的賬面值，並按租約年期以直線法確認為開支。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（即需要頗長時間籌備作擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本，將加入該等資產的成本，直到資產大體上可作擬定用途或出售。

所有其他借貸成本於產生期間於損益中確認。

稅項

所得稅開支指現時應繳稅項及遞延稅項的總和。

現時應繳稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益及其他全面收益表中呈報的「除稅前（虧損）溢利」不同，乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支及不可課稅或扣稅的項目。義烏都市生活當期稅項的債務乃按各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃根據歷史財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基的暫時差異確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產一般於可能出現應課稅溢利以抵銷該等可扣稅暫時差異之情況下，就所有可扣稅暫時差異確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產時加以遞減。

根據報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），遞延稅項資產及負債按負債清償或資產變現期間預期適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映義烏都市生活預期於各報告期末將出現的稅務後果，並按其賬面值收回資產或清償負債。

當期及遞延稅項於損益中確認。

廠房及設備

持作生產或供應商品或服務或作行政用途之廠房及設備於財務狀況表內按成本減其後的累計折舊及其後的累計減值虧損（如有）列賬。

折舊乃以直線法於資產可使用年期撇銷其成本減其剩餘價值予以確認。預計使用年期、剩餘價值及折舊方法將於各報告期末進行覆核，任何估計的變更的影響將採用未來適用法。

廠房及設備項目經計及其剩餘價值後按直線基準於以下估計可用年期内折舊：

辦公室設備	3-5年
汽車	3-5年

廠房及設備項目於出售時或預計持續使用資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或廢棄廠房及設備項目所產生的任何損益乃釐定為該資產的出售所得款項與賬面值之間的差額，並於損益中確認。

投資物業

投資物業為持作用以賺取租金及／或資本增值之物業（包括作此用途的在建物業）。投資物業包括持作未確定日後用途的土地（被視為持作用以資本增值）。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。在初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。投資物業按其估計可使用年期，經考慮其估計剩餘價值後以直線法確認折舊，以撇銷投資物業成本。

在建投資物業產生的建設成本資本化作為在建投資物業賬面值之一部分。

投資物業於出售時或當投資物業被永久撤銷使用且出售該資產預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。物業終止確認時產生之任何收入或虧損按該資產之出售所得款項淨額與資產賬面值間之差額計算，並於該物業終止確認之期間計入損益。

有形資產減值

在各報告期末，義烏都市生活檢討其有形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，將估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損（如有）之程度。倘單項資產的可收回金額難以估計時，義烏都市生活會以該資產所屬的現金產生單位估計可收回金額。當可識別合理

及一致之分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及一致分配基準之現金產生單位之最小組別。

可收回金額為公允價值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用稅前折現率折現至其現值，該折現率反映當前市場對貨幣時間價值及估計未來現金流量未經調整之資產之特定風險之評估。

倘一項資產（或現金產生單位）的可收回金額估計小於其賬面值，應將資產（或現金產生單位）的賬面值減少至可收回金額。一項資產之賬面值在減少後，不得減少至低於其公允價值減出售成本（如可計量）、其使用價值（如可釐定）及零之中的最高者。分配至該資產之減值虧損金額應按比例分配至該單位之其他資產。減值虧損立即於損益中確認。

倘其後撥回減值虧損，則該項資產（或現金產生單位）之賬面值將調升至其修訂後之估計可收回金額，惟所增加之賬面值金額不得超過於過往年度就該項資產（或現金產生單位）確認減值虧損之原有賬面值。減值虧損撥回應立即於損益中確認。

金融工具

當義烏都市生活成為工具訂約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於財務狀況表確認。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（按公允價值計入損益的金融資產及金融負債除外）而直接應佔的交易成本於初步確認時，按適用情況加入或扣除自該項金融資產或金融負債的公允價值。

金融資產

金融資產列作貸款及應收賬款。金融資產的分類依賴於金融資產的性質和持有目的，且在初步確認時確定。所有日常買賣的金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立的時限內交收資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法是一種計算債務工具攤銷成本與按有關期間分派利息收入的方法。實際利率乃透過債務工具之預期可使用年期或（如適用）較短期間內將估計日後現金收入（包括構成實際利率組成部分之已付或已收之所有費用及成本、交易成本及其他溢價或折讓）實際折現至初步確認之賬面淨值的貼現率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為在活躍市場上並無報價而具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收賬款（包括其他應收款項、應收同系附屬公司款項，以及現金及現金等價物）以實際利率法按攤銷成本減任何減值計量（參見下文金融資產減值虧損會計政策）。

除利息確認不重大的短期應收款項外，利息收入採用實際利率法確認。

金融資產減值

除按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產外，在各報告期末評估金融資產是否存在減值跡象。倘有客觀證據顯示，於初步確認金融資產後發生一項或多項事件，對投資的預期未來現金流量造成影響，則金融資產需要考慮作出減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 違反合約，例如利息及本金逾期付款或拖欠；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

應收款項組合減值之客觀證據包括義烏都市生活收回付款的過往經驗，超過30天平均信貸期的組合逾期付款金額的增加，以及與應收款項拖欠相關之國家或地方經濟情況之可觀察變更。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額以資產的賬面值與估算未來現金流量的現值（以金融資產的原始實際利率折現）間的差額確認。

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟應收賬款及其他應收款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款及其他應收款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收取的先前撇銷款項將計入損益。

就以攤銷成本計量的金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的金額減少，而此項減少可客觀地與確認減值後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損於損益中予以撥回，惟於撥回減值當日的投資賬面值不得超過假設未確認減值時的攤銷成本。

金融負債及權益工具

由實體發行之負債及權益工具按所訂立之合約安排內容，以及金融負債及權益工具之定義而分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明實體資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。義烏都市生活所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法是一種計算金融負債攤銷成本與按有關期間分派利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債之預期可使用年期或（如適用）較短期間內將估計日後現金付款（包括構成實際利率組成部分之已付或已收之所有費用及成本、交易成本及其他溢價或折價）實際折現至初步確認之賬面淨值的折現率。利息開支乃按實際利率基準確認。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債（包括其他應付款項）其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認

僅當金融資產的現金流契約權利到期，或當金融資產發生轉移且該金融資產所有權上的所有風險和收益已實質上轉移至另一實體時，義烏都市生活終止確認該項金融資產。若義烏都市生活未轉移金融資產或實質上保留該金融資產所有權上的所有風險和收益並繼續控制被轉移的資產，義烏都市生活繼續確認該

項資產，直到其持續參與並確認一項關聯負債（就其可能須支付的金額）。若義烏都市生活實質上保留一項被轉移的金融資產所有權上的所有風險和收益，義烏都市生活繼續確認該金融資產並確認為已收所得款項的一項抵押借款。

終止確認一項金融資產時，資產賬面值與已收及應收對價和的差額，於損益中確認。

當且僅當義烏都市生活義務解除、取消或到期時，義烏都市生活方可終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付及應付對價之間的差額，於損益中確認。

4. 關鍵會計判斷和估計不確定性的主要來源

於應用附註3所述的義烏都市生活的會計政策時，義烏都市生活董事須就未能由其他來源確認的資產及負債賬面值作出判斷、估算及假設。估算及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估算。

估算及相關假設被持續檢討。倘若估算修訂僅影響該期間，則有關修訂會在修訂估算期間確認。倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

以下為可能引致資產及負債之賬面值於下個財政年度或須予以重大調整且有關未來的主要假設以及於各報告期末存在之估計不確定性的其他主要來源。

估計投資物業減值

義烏都市生活定期檢討是否有任何減值跡象並在資產賬面值低於其可收回金額時確認減值虧損。可收回金額根據計算公允價值減出售成本與使用價值之較高者釐定。該等計算要求使用估計，如貼現率及復歸收入。於減值評估過程中，管理層亦將參考獨立合資格專業估值師根據可比較市價進行的物業估值。倘若市況或需求發生變化，管理層亦須修訂該等估計。倘若實際市況遜於管理層預測的市況，可能須對投資物業進行減值。

5. 收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	14,587	32,799	33,461

自二零一四年七月十五日起，租金收入僅來自於向浙江世紀聯華超市有限公司（「浙江世紀聯華」）（義烏都市生活之同系附屬公司及 貴公司之附屬公司）租賃義烏都市生活購物中心（位於中國浙江省義烏市）。

6. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付直接控股公司款的利息	17,168	-	-
減：資本化金額	(17,168)	-	-
合計	-	-	-

於截至二零一四年十二月三十一日止年度資本化的借貸成本均來自應付直接控股公司款項，指特定借貸及所有財務成本均於合資格資產列支時產生，並由義烏都市生活於二零一四年悉數償還。

7. 除稅前（虧損）溢利

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前（虧損）溢利已扣除（計入）下列各項：			
下列各項之折舊：			
廠房及設備	7	9	8
投資物業	10,329	21,980	21,960
折舊總額	10,336	21,989	21,968
政府撥款（已計入其他收益）（附註i）	-	(1,000)	-
董事酬金（附註ii）	-	-	-
利息收入	(126)	(396)	(592)
核數師酬金（附註ii）	-	-	-
投資物業租金收入總額	(14,587)	(32,799)	(33,461)
減：租務支出	10,335	21,989	21,968
	(4,252)	(10,810)	(11,493)

附註：

- (i) 義烏都市生活於二零一五年收到中國當地政府為鼓勵在中國浙江省義烏市經營業務而發放的無條件政府補貼。
- (ii) 整個相關期間的員工成本、核數師酬金及董事酬金由義烏都市生活的同系附屬公司承擔。義烏都市生活的董事及員工所收取的薪酬乃來自百聯集團主導的貴集團實體。由於義烏都市生活的董事認為，按彼等所提供予義烏都市生活及百聯集團其他集團公司的服務而分攤有關薪酬並不切實可行，因此並無作出委任。

8. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中國企業所得稅（「企業所得稅」）當期稅項	-	1,282	1,815
遞延稅項（計入）支出（附註12）	(270)	270	158
	<u>(270)</u>	<u>1,552</u>	<u>1,973</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，稅率為25%。

年度所得稅（抵免）開支可與損益及其他全面收益表之除稅前（虧損）溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前（虧損）溢利	<u>(1,081)</u>	<u>3,541</u>	<u>7,730</u>
按企業所得稅率25%（計入）扣除稅項	(270)	885	1,933
不可扣稅務開支的稅項影響	<u>-</u>	<u>667</u>	<u>40</u>
所得稅（抵免）開支	<u>(270)</u>	<u>1,552</u>	<u>1,973</u>

有關期間之遞延稅項詳情載於附註12。

9. 每股盈利

就會計師報告而言，載入每股盈利的資料並無意義，故並無呈列每股盈利的資料。

10. 股息

義烏都市生活自成立以來並無派發或宣佈派發任何股息。

11. 投資物業

	在建 投資物業 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	776,115	–	776,115
添置	45,562	–	45,562
轉撥	(821,677)	821,677	–
於二零一四年十二月三十一日、 二零一五年十二月三十一日及 二零一六年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>821,677</u>	<u>821,677</u>
折舊			
於二零一四年一月一日	–	–	–
年內撥備	–	(10,329)	(10,329)
於二零一四年十二月三十一日	–	(10,329)	(10,329)
年內撥備	–	(21,980)	(21,980)
於二零一五年十二月三十一日	–	(32,309)	(32,309)
年內撥備	–	(21,960)	(21,960)
於二零一六年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>(54,269)</u>	<u>(54,269)</u>
賬面值			
於二零一四年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>811,348</u>	<u>811,348</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>789,368</u>	<u>789,368</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>767,408</u>	<u>767,408</u>

義烏都市生活的投資物業於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的公允價值分別為人民幣943,000,000元及人民幣949,000,000元。公允價值乃根據香港測量師學會會員第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（地址為香港中環交易廣場二座23樓）協助義烏都市生活董事進行的估值釐定。

公允價值乃根據收入資本化法釐定，並經參考相同地點及條件的相似物業的交易價市場憑證，或考慮現有租約將會產生的資本化收入及物業的復歸潛力（倘適用）後達致。

在估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現有用途。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，義烏都市生活投資物業及有關公允價值層級的詳情如下：

	第三層 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日的 公允價值 人民幣千元
位於中國浙江省義烏市的商業物業單位	943,000	943,000
	<u>943,000</u>	<u>943,000</u>
	第三層 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日的 公允價值 人民幣千元
位於中國浙江省義烏市的商業物業單位	949,000	949,000
	<u>949,000</u>	<u>949,000</u>

上述投資物業以直線法按以下年率折舊：

租賃土地	租期
樓宇	租期及40年（以較短者為準）

上述投資物業包括根據中期租賃持有的一個位於中國一幅土地上的物業。

12. 遞延稅項

呈列於財務狀況表的遞延稅項資產（負債）的分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
遞延稅項資產	270	-	-
遞延稅項負債	-	-	(158)
	<u>270</u>	<u>-</u>	<u>(158)</u>

以下為目前及過往年度期間已確認之主要遞延稅項負債及資產以及有關變動情況：

	應計租金收入 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	-	-	-
在損益中（扣除）計入	(2,461)	2,731	270
於二零一四年十二月三十一日	(2,461)	2,731	270
在損益中計入（扣除）	2,461	(2,731)	(270)
於二零一五年十二月三十一日	-	-	-
在損益中扣除	(158)	-	(158)
於二零一六年十二月三十一日	<u>(158)</u>	<u>-</u>	<u>(158)</u>

13. 按金、預付款及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
預付開支	-	40	37
其他應收款項	1,306	-	-
合計	<u>1,306</u>	<u>40</u>	<u>37</u>

14. 應收同系附屬公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收租金收入	<u>9,844</u>	<u>-</u>	<u>631</u>

15. 現金及現金等價物

現金及現金等價物（包括手頭現金及存放於中國銀行的現金）以人民幣計值。

截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的銀行結餘按介乎每年0.35%至1.44%、每年0.35%至1.42%及每年0.35%至1.00%的現行市場年利率計息。

16. 其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付建設成本	10,604	6,451	1,447
已收承包商按金	442	-	-
其他應付稅項	2,171	531	1,077
	<u>13,217</u>	<u>6,982</u>	<u>2,524</u>

17. 實繳資本

於二零一四年一月一日之財務狀況表內的金額指義烏都市生活的初始實繳資本。於截至二零一四年十二月三十一日止期間，義烏都市生活的擁有人已注入餘款人民幣820,000,000元，自此，義烏都市生活的註冊資本已全數繳足，合共人民幣830,000,000元。

18. 經營租賃

貴公司作為出租人

義烏都市生活之投資物業僅租予浙江世紀聯華。浙江世紀聯華的租期須受按年續新的租賃協議所限。當前租賃協議將於二零一七年七月十四日屆滿。

倘浙江世紀聯華在義烏物業的店舖營運出現虧損，則義烏都市生活同意提供不多於浙江世紀聯華根據租賃協議應付的全年租金三分之一的租金扣減，即全年租金扣減不多於人民幣18,000,000元。因此，浙江世紀聯華根據租賃協議應付義烏都市生活的實際金額將介乎每年人民幣36,000,000元至人民幣54,000,000元之間，視乎浙江世紀聯華每月產生的溢利或虧損金額而定。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內所賺取租金收入	14,587	32,799	33,461

於各報告間結束時，義烏都市生活與租戶按以下未來最低租金付款簽訂租約：

	於十二月三十一日		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	18,281	19,500	19,625

19. 資本風險管理

義烏都市生活的資本管理旨在確保義烏都市生活可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為義烏都市生活擁有人謀求最大回報。義烏都市生活的整體策略自成立日期起未有變動。

義烏都市生活的資本架構包括義烏都市生活權益持有人應佔權益（包括實繳資本、儲備及保留溢利）。

義烏都市生活董事持續檢討資本架構。作為此檢討之一部份，董事考慮資本成本及各類資本的相關風險。根據董事的推薦建議，義烏都市生活將通過支付股利、發行新股、發行新債務或贖回現有債務來平衡總體資本架構。

20. 金融工具

20a. 金融工具之類別

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
金融資產			
貸款及應收款（包括現金及現金等價物）	30,729	48,811	72,489
金融負債			
攤銷成本	11,046	6,451	1,447

20b. 財務風險管理的目標與政策

義烏都市生活的主要金融工具包括其他應收款、應收同系附屬公司款、現金及現金等價物及其他應付款項。該等金融工具之詳情披露於相關附註。該等金融工具的相關風險包括市場風險（利率風險）、信貸風險及流動資金風險。有關減輕該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

利率風險

義烏都市生活所承擔的現金流量利率風險涉及其浮息銀行結餘。由於義烏都市生活承擔的現金流量利率風險甚微，故並無呈列敏感度分析。

信貸風險

於各有關期間結束時，義烏都市生活面臨最大之信貸風險乃由於交易方未能履行責任而將導致義烏都市生活承受財務損失。

義烏都市生活的信貸風險集中於銀行結餘及應收同系附屬公司款。為盡量降低信貸風險，管理層透過頻繁檢討其交易方的財務狀況及信貸質素的信貸評估持續監察面臨的風險水平，以確保及時採取措施降低風險。

義烏都市生活的管理層認為有關流動資金的信貸風險較低，因為對手方為信譽良好的銀行。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，義烏都市生活監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為義烏都市生活之運營提供資金並抵銷現金流波動產生的影響。

下表詳述義烏都市生活非衍生金融負債之餘下合約到期日。下表乃根據義烏都市生活可能須償還之最早日期之金融負債之未貼現現金流量而編製。

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流為浮動利率，未貼現金額按各報告期末的現行利率計算。

	加權平均 實際利率 %	經要求或 六個月以下 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日				
金融負債				
其他應付款項	-	<u>11,046</u>	<u>11,046</u>	<u>11,046</u>
於二零一五年十二月三十一日				
金融負債				
其他應付款項	-	<u>6,451</u>	<u>6,451</u>	<u>6,451</u>
於二零一六年十二月三十一日				
金融負債				
其他應付款項	-	<u>1,447</u>	<u>1,447</u>	<u>1,447</u>

20c. 金融工具的公允價值計量

董事認為，歷史財務資料內按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

21. 關聯方披露

除歷史財務資料其他部分所披露者外，於有關期間，義烏都市生活與關聯方訂立以下重大交易：

(a) 關聯方交易

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
自同系附屬公司浙江世紀聯華所賺取之 租金收入	<u>14,587</u>	<u>32,799</u>	<u>33,461</u>

(b) 與中國其他政府關聯實體的交易／結餘

義烏都市生活現時於中國政府直接或間接擁有或控制的實體（包括百聯集團）主導的經濟環境下經營業務。

義烏都市生活董事認為在國有銀行及金融機構以及其他政府關聯實體存入各種存款的交易乃屬一般業務營運並按市場條款進行。

(c) 主要管理人員薪酬

於整個有關期間，並無義烏都市生活的主要管理人員薪酬。薪酬詳情載於附註7。

B. 報告期末後事項

於截至二零一六年十二月三十一日止年度後，義烏都市生活更新與浙江世紀聯華的租賃協議，據此，向浙江世紀聯華租賃義烏物業的屆滿日期由二零一七年七月十四日續期至二零一七年八月三十一日，其他條款則保持不變。

C. 其後財務報表

於二零一六年十二月三十一日後的任何期間，義烏都市生活概無編製經審核財務報表。

本附錄所載資料乃僅作說明用途，並不構成「附錄二－義烏都市生活之會計師報告」所載之由本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行發出之義烏都市生活之會計師報告之一部分。未經審核備考財務資料應與「附錄二－義烏都市生活之會計師報告」所載之會計師報告一併閱讀。

A. 備考財務資料之編製基準

編製下文所呈列之備考財務資料旨在闡明倘建議收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成經擴大集團之財務狀況。

本備考財務資料乃根據 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表編製，乃摘錄自 貴公司之 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報，並已作出直接歸因於建議收購事項的隨附附註所述之備考調整、有事實根據及根據上市規則第4.29條及第14.67(6)(a)(ii)條編製而成。

備考財務資料僅作說明用途而編製，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映倘建議收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成經擴大集團於二零一六年十二月三十一日或任何日後日期之財務狀況。

B. 經擴大集團之備考財務資料

經擴大集團於二零一六年十二月三十一日之備考資產及負債表

	貴集團		就建議收購義烏都市生活之備考調整				經擴大集團	
	於 二零一六年 十二月 三十一日	於 二零一六年 十二月 三十一日之 義烏都市生活	重新分類	小計	土地使用權 之調整 (附註3)	支付代價 (附註4)		就產生的 印花稅之 備考調整 (附註5)
	(附註1)	(附註1)	(附註2)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產								
物業、廠房及設備	3,082,366	42	318,226	318,268	318,268	318,268	3,400,634	
在建工程	221,066	-	-	-	-	-	221,066	
土地使用權	329,348	-	435,981	435,981	129,937	565,918	895,266	
無形資產	198,783	-	-	-	-	-	198,783	
投資物業	-	767,408	(767,408)	-	-	-	500,793	
於聯營公司權益	500,793	-	-	-	-	-	73,967	
可供出售金融資產	73,967	-	-	-	-	-	270,000	
定期存款	-	-	-	-	-	-	1,185,000	
— 受限制	270,000	-	-	-	-	-	33,190	
— 非限制	1,185,000	-	-	-	-	-	68,222	
預付租金	33,190	-	-	-	-	-	15,751	
遞延稅項資產	68,222	-	-	-	-	-	767,450	
其他非流動資產	15,751	-	-	-	-	-	5,978,486	
	5,978,486	767,450		754,249		884,186	6,862,672	

	貴集團		就建議收購義烏都市生活之備考調整		經擴大集團	
	於 二零一六年 十二月 三十一日	於 二零一六年 十二月 三十一日之 義烏都市生活	重新分類	小計	就產生的 印花稅之 備考調整	總備考調整
	(附註1)	(附註1)	(附註2)	(附註4)	(附註5)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產						
存貨	3,065,232	-	-	-	-	3,065,232
應收賬款	82,633	-	-	-	-	82,633
按金、預付款及 其他應收款	904,210	37	13,201	13,238	17,146	921,356
應收同系附屬公司款	15,768	631	(631)	-	-	15,768
應收聯營公司款	58	-	-	-	-	58
增值稅返還	203,980	-	-	-	-	203,980
按公允價值計入損益之 金融資產	1,977,894	-	-	-	-	1,977,894
定期存款	-	-	-	-	-	-
— 受限制	1,101,000	-	-	-	-	1,101,000
— 非限制	952,851	-	-	-	-	952,851
現金及現金等價物	3,175,900	71,858	-	71,858	(970,780)	2,276,978
	11,479,526	72,526	-	85,096	(881,776)	10,597,750
總資產	17,458,012	839,976	-	839,345	2,410	17,460,422
非流動負債						
遞延稅項負債	86,455	158	-	158	158	86,613

	貴集團		就建議收購義烏都市生活之備考調整		經擴大集團	
	於 二零一六年 十二月 三十一日	於 二零一六年 十二月 三十一日之 義烏都市生活 重新分類	土地使用權 之調整 (附註3)	支付代價 (附註4)	就產生的 印花稅之 備考調整 (附註5)	總備考調整
	(附註1) 人民幣千元	(附註2) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債						
應付賬款	4,117,867	-	-	-	-	4,117,867
其他應付款及 應計費用	2,365,021	2,524	2,524	3,009	485	2,368,030
票面負債	7,941,014	-	-	-	-	7,941,014
遞延收入	23,008	-	-	-	-	23,008
應付同系附屬公司款	62,708	-	(631)	(631)	(631)	62,077
應付聯營公司款	1,417	-	-	-	-	1,417
銀行借貸	2,000	-	-	-	-	2,000
應付稅款	104,643	359	359	359	359	105,002
	14,617,678	2,883	2,252	2,737	2,737	14,620,415
總負債	14,704,133	3,041	2,410	2,895	2,895	14,707,028
資產淨額	2,753,879	836,935	836,935	5,305	5,305	2,753,394

C. 備考財務資料附註

1. 貴集團的財務資料摘錄自 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報。義烏都市生活（「目標公司」）的財務資料摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告。
2. 該調整指義烏都市生活以符合 貴集團財務資料之呈報之重新分類調整。

該等調整包括位於中華人民共和國（「中國」）浙江省義烏市望道路168號之購物中心之重新分類，該購物中心由義烏都市生活（「義烏物業」）擁有，從投資物業重新分類至物業、廠房及設備以及土地使用權。根據於二零一六年七月十五日 貴公司附屬公司浙江世紀聯華超市股份有限公司（「浙江世紀聯華」）與義烏都市生活訂立之租賃協議，義烏物業租賃予浙江世紀聯華，租期為一年直至二零一七年七月十四日並已延長至二零一七年八月三十一日。

義烏物業用作大型綜合超市及由浙江世紀聯華經營。建議收購事項後， 貴集團將持續用作大型綜合超市及將由 貴集團經營。因此，義烏物業持作生產或供應貨品或服務用途，而非賺取租金及／或 貴集團作資本增值用途。由於義烏都市生活採納成本法對其投資物業列賬，因此義烏物業的賬面值從投資物業重新分類至物業、廠房及設備、土地使用權以及按金、預付款及其他應收款項（即土地使用權的當前部分）。

此外，假設建議收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成，則由義烏都市生活向 貴集團租賃之義烏物業所產生有關於二零一六年十二月三十一日未償還應收租金人民幣631,000元之應收同系附屬公司款項已抵銷。

3. 已收購之資產組合並不構成業務，故收購事項已作為收購資產入賬。

就編製經擴大集團之備考資產及負債表而言，假設建議收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成，購買價按其各自公允價值首次分配至金融資產及金融負債。購買價之餘下結餘其後分配至土地使用權並以增加人民幣133,845,000元調整至其公允價值（包括分別計入按金、預付款及其他應收款之非流動部分人民幣129,937,000元及流動部分人民幣3,908,000元）。

董事估計義烏都市生活其他資產及負債之公允價值將約為其相應的賬面值。

由於建議收購事項假設已於二零一六年十二月三十一日完成，故概無調整物業、廠房及設備折舊及解除土地使用權。

4. 此指應付百聯集團之現金代價人民幣970,780,000元（如該協議規定）。
5. 此指印花稅人民幣485,000元之確認，其將於建議收購事項完成後對 貴集團實施。涉及建議收購事項之印花稅將根據中國相關稅務法規按代價的0.05%釐定。
6. 概無作出調整，以反映 貴集團或義烏都市生活於二零一六年十二月三十一日後從事之任何買賣結果或其他交易。
7. 此外，於訂立建議收購事項同日， 貴公司亦與百聯集團訂立出售協議（「出售協議」），（未直接歸因於建議收購事項），據此，百聯集團有條件同意購買，而 貴公司有條件同意出售於 貴公司附屬公司上海聯華生鮮食品加工配送中心有限公司（「聯華生鮮」）的全部股權，現金代價為人民幣378,600,000元。

以下為經擴大集團經計及建議出售聯華生鮮後之額外財務資料（僅作說明用途）。

經計及建議出售聯華生鮮後（未直接歸因於建議收購事項）之經擴大集團之未經審核備考財務資料為僅供說明之額外資料。

	經擴大集團		就建議出售聯華生鮮之備考調整				完成建議 出售後之 經擴大集團
	於 二零一六年 十二月 三十一日	於 二零一六年 十二月 三十一日	於 二零一六年 十二月 三十一日	出售 聯華生鮮 之負債淨額	重新分類	就產生的 印花稅之 備考調整	
非流動資產							
物業、廠房及設備	3,400,634	(61,895)	(61,895)	(61,895)	(61,895)	(61,895)	3,338,739
在建工程	221,066	-	-	-	-	-	221,066
土地使用權	895,266	(45,790)	(45,790)	(45,790)	(45,790)	(45,790)	849,476
無形資產	198,783	-	-	-	-	-	198,783
投資物業							
於聯營公司權益	500,793	-	-	-	-	-	500,793
可供出售金融資產	73,967	-	-	-	-	-	73,967
定期存款							
— 受限制	270,000	-	-	-	-	-	270,000
— 非限制	1,185,000	-	-	-	-	-	1,185,000
預付租金	33,190	-	-	-	-	-	33,190
遞延稅項資產	68,222	-	-	-	-	-	68,222
其他非流動資產	15,751	-	-	-	-	-	15,751
	6,862,672	(109,049)	(109,049)	(109,049)	(109,049)	(107,685)	6,754,987

	經擴大集團		就建議出售聯華生鮮之備考調整		完成建議 出售後之 經擴大集團		
	於 二零一六年 十二月 三十一日 (附註7(a)) 人民幣千元	於 二零一六年 十二月 三十一日 出售聯華生鮮 之負債淨額 (附註7(a)) 人民幣千元	重新分類 (附註7(b)) 人民幣千元	小計 人民幣千元		收取代價 (附註7(c)) 人民幣千元	就產生的 印花稅之 備考調整 (附註7(d)) 人民幣千元
流動資產							
存貨	3,065,232	(6)	(6)	(6)		3,065,226	
應收賬款	82,633	(508)	(508)	(508)		82,125	
按金、預付款及其他應收款	921,356	(1,917)	(1,917)	(1,917)		919,439	
應收同系附屬公司款	15,768	-	-	-		15,768	
應收聯華生鮮款	-	-	125,343	125,343		125,343	
應收聯營公司款	58	-	-	-		58	
增值稅返還	203,980	(16)	(16)	(16)		203,964	
按公允價值計入損益之 金融資產	1,977,894	-	-	-		1,977,894	
定期存款	-	-	-	-		-	
— 受限制	1,101,000	-	-	-		1,101,000	
— 非限制	952,851	-	-	-		952,851	
現金及現金等價物	2,276,978	(1,926)	(1,926)	(1,926)	378,600	2,653,652	
總資產	10,597,750	(4,373)	(4,373)	120,970	499,570	11,097,320	
非流動負債	17,460,422	(112,058)	(112,058)	13,285	391,885	17,852,307	
遞延稅項負債	86,613	-	-	-	-	86,613	

	就建議出售聯華生鮮之備考調整				完成建議 出售後之 經擴大集團
	經擴大集團	於二零一六年 十二月 三十一日	於二零一六年 十二月 三十一日 出售聯華生鮮 之負債淨額	重新分類	
	(附註7(a))	(附註7(a))	(附註7(b))	小計	總備考調整
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債					
應付賬款	4,117,867	(2,082)		(2,082)	4,115,785
其他應付款及應計費用	2,368,030	(5,214)		(5,214)	2,363,006
票面負債	7,941,014	-		-	7,941,014
遞延收入	23,008	-		-	23,008
應付同系附屬公司款	62,077	-		-	62,077
應付經擴大集團款	-	(125,343)	125,343	-	-
應付聯營公司款	1,417	-		-	1,417
銀行借貸	2,000	-		-	2,000
應付稅項	105,002	-		-	105,002
	<u>14,620,415</u>	<u>(132,639)</u>		<u>(7,296)</u>	<u>14,613,309</u>
總負債	<u>14,707,028</u>	<u>(132,639)</u>		<u>(7,296)</u>	<u>14,699,922</u>
資產淨額	<u>2,753,394</u>	<u>20,581</u>		<u>5,989</u>	<u>3,152,385</u>

附註：

- 7a. 經擴大集團的財務資料摘錄自第III-2頁至第III-4頁之未經審核備考財務資料。有關聯華生鮮資產及負債之賬面值之財務資料摘錄自 貴集團管理層提供之未經審核管理賬目。
- 7b. 該等調整包括經擴大集團應收聯華生鮮款項之確認，乃由於有關款項已於建議出售前於經擴大集團的綜合財務資料抵銷，假設建議出售事項已於二零一六年十二月三十一日完成，由於聯華生鮮不再為 貴公司的附屬公司，故有關款項將予以撥回。 貴公司董事預期應收聯華生鮮的款項將於二零一七年十二月三十一日前收回，故該款項分類為流動資產。
- 7c. 此指自百聯集團收取現金代價人民幣378,600,000元（如出售協議規定）。
- 7d. 此指建議出售完成後對 貴集團徵收之印花稅人民幣189,000元之確認。有關建議出售之印花稅將根據中國相關稅務法規按代價的0.05%釐定。
- 7e. 概無作出調整，以反映 貴集團或聯華生鮮於二零一六年十二月三十一日後從事之任何買賣結果或其他交易。

D. 獨立申報會計師就編撰經擴大集團未經審核備考財務資料所發出之核證報告

以下為本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行發出的報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料所發出之核證報告

致聯華超市股份有限公司的董事

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就聯華超市股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料之編製作報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事（「董事」）編撰，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一七年五月三十一日刊發之通函（「通函」）第III-1至III-10頁所載，於二零一六年十二月三十一日之備考資產及負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函附錄三第III-1至III-10頁闡述。

未經審核備考財務資料由董事編撰，以說明建議收購義烏都市生活超市有限公司全部股權（「建議收購事項」）對 貴集團於二零一六年十二月三十一日之財務狀況造成的影響，猶如建議收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年十二月三十一日（即核數師報告刊發當日）止年度之財務報表。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的規定，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本事務所應用由香港會計師工會頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載未經審核備考財務資料之編製作報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

就是次聘約而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所使用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如事項已發生或該等交易已於經選定較早日期進行，以便說明。故此，吾等概不就事項或交易於二零一六年十二月三十一日之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於事項或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之選擇，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事項或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

此查證聘約亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一七年五月三十一日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本公司將予收購義烏都市生活所持物業於二零一七年三月三十一日之價值之意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

有關：中華人民共和國浙江省義烏望道路168號天華世紀城（「物業」）

指示

吾等遵照閣下之指示，對聯華超市股份有限公司（「貴公司」）將予收購義烏都市生活超市有限公司（「義烏都市生活」）所持位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值，並確認吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業於二零一七年三月三十一日（「估值日」）之市場價值之意見，以載入通函內。

估值基準

吾等就物業之估值乃吾等對其市值之意見。吾等將市值界定為「在自願買家與自願賣家經過適當推銷後以公平交易方式，並在知情、審慎及不受脅迫之情況下，交易雙方於估值日進行一項資產或負債交易之估計金額」。

市理解為不考慮買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務估算之資產或負債價值。

吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定，並根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）編製估值。

估值方法

物業由義烏都市生活持作投資用途。對物業進行估值時，吾等已參考市場上可供比較市場交易，並在適當情況下以提供予吾等之計劃所示收入資本值為基準，亦已適當計及物業之復歸收入潛力。

業權調查

吾等已獲提供有關物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定有否任何修訂並未於吾等所獲提供副本上顯示。於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，以及 貴公司之中國法律顧問國浩律師（上海）事務所所出具與物業業權有關之法律意見。

資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司之資料，並接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租約詳情、土地及建築面積等事宜以及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供之資料，故僅為約數。吾等並無進行實地量度。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供就估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦向 貴公司確認所提供之資料並無遺漏重要事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見。

估值假設

於估值過程中，除另有指明者外，吾等假設物業已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期之可轉讓土地使用權，並已悉數支付任何應付土地出讓金。除另有指明者外，吾等亦假設物業擁有人對物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整段未屆滿期限內自由及不受干擾地使用、佔用、租賃及出讓物業。

吾等進行估值時並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。物業之實地視察由楊曉莉女士（經理）於二零一七年三月進行。楊曉莉女士為中國註冊房地產評估師。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

貨幣

除另有指明者外，全部貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值證書。

此致

中國人民共和國
上海市
普陀區
真光路1258號
7樓713室
聯華超市股份有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一七年五月三十一日

附註：劉振權先生為專業測量師，在香港及中國物業估值方面累積超過24年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 三月三十一日 現況下之市值
中國 浙江省 義烏 望道路168號 天華世紀城	<p>天華世紀城包括一幢五層高樓宇(零售及停車場用途),建於兩層高地庫停車場之上,所在地塊佔地面積約19,151.66平方米。物業於二零一四年竣工。</p> <p>物業位於義烏望道路以西。周邊發展項目以中層住宅物業為主,距市中心約10分鐘車程,與義烏火車站則相距約20分鐘車程。</p> <p>物業之總建築面積約為78,978.26平方米(包括地下建築面積約26,011.04平方米)。物業亦設有967個車位,位於物業4樓、5樓、天台及地庫。</p> <p>據悉,物業之零售部分可出租總面積約為20,410.00平方米,佔據物業1樓至3樓。</p> <p>物業已獲授土地使用權,於二零一五年四月十七日屆滿,作批發及零售用途。</p>	<p>於估值日,物業受義烏都市生活與 貴公司附屬公司浙江世紀聯華超市有限公司(「浙江世紀聯華」)訂立之租約規限,年期由二零一六年七月十五日起至二零一七年七月十四日屆滿,總年租約為人民幣54,000,000元,而倘浙江世紀聯華在物業的營運出現虧損,義烏都市生活同意提供不多於應付全年租金三分之一的租金扣減。</p> <p>吾等獲 貴公司指示,對物業進行估值時毋須考慮上述租約,原因為 貴公司將於收購後成為物業之業主。此外,於進行估值時,吾等已按指示計及與多名獨立第三方訂立之現有租約。</p> <p>物業若干零售部分(可出租總面積約為2,676.50平方米)出租予多名獨立第三方,並受多份租約規限,最遲一份租約將於二零二四年九月十四日屆滿,總月租約為人民幣440,000元,而物業餘下部分則由浙江世紀聯華佔用作超市用途。</p>	<p>人民幣 949,000,000元 (人民幣 九億四千九百萬元)</p>

附註：

1. 根據日期為二零一四年四月二十一日之國有土地使用權證義烏國用(2014)第004-06786號，物業所在地塊（土地面積為19,151.66平方米）之土地使用權已授予義烏都市生活作批發及零售用途，年期於二零五一年四月十七日屆滿。
2. 根據日期為二零一四年七月十日之房屋產權證義烏房權證北苑字第c00183716號，物業（總建築面積為78,978.26平方米）之房屋所有權歸屬於義烏都市生活。
3. 吾等已就物業業權獲 貴公司中國法律顧問提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 義烏都市生活已就物業合法取得國有土地使用權證及房屋產權證；
 - ii. 義烏都市生活有權於土地使用期限內使用、轉讓、租賃及抵押物業；及
 - iii. 據義烏都市生活確認，物業不受任何司法或行政強制措施（如查封、凍結、抵押或拍賣）或任何其他形式之第三方權利規限。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本公司將予出售聯華生鮮所持物業於二零一七年三月三十一日之價值之意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

有關：中華人民共和國上海閘北區北寶興路624號（「物業」）

指示

吾等遵照閣下之指示，對聯華超市股份有限公司（「貴公司」）將予出售上海聯華生鮮食品加工配送中心有限公司（「聯華生鮮」）所持位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值，並確認吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業於二零一七年三月三十一日（「估值日」）之市場價值之意見，以載入通函內。

估值基準

吾等就物業之估值乃吾等對其市值之意見。吾等將市值界定為「在自願買家與自願賣家經過適當推銷後以公平交易方式，並在知情、審慎及不受脅迫之情況下，交易雙方於估值日進行一項資產或負債交易之估計金額」。

市理解為不考慮買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務估算之資產或負債價值。

吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定，並根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）編製估值。

估值方法

物業主要由聯華生鮮持作自用。對物業進行估值時，吾等採用直接比較法，參考市場上可供比較市場交易並經計及應支付予政府的估計土地出讓金。

業權調查

吾等已獲提供有關物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定有否任何修訂並未於吾等所獲提供副本上顯示。於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，以及 貴公司之中國法律顧問國浩律師（上海）事務所所出具與物業業權有關之法律意見。

資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、土地及建築面積等事宜以及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供之資料，故僅為約數。吾等並無進行實地量度。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供就估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦向 貴公司確認所提供之資料並無遺漏重要事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見。

估值假設

於估值過程中，除另有指明者外，吾等假設物業已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期之可轉讓土地使用權，並已悉數支付任何應付土地出讓金。除另有指明者外，吾等亦假設物業擁有人對物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整段未屆滿期限內自由及不受干擾地使用、佔用、租賃及出讓物業。

吾等進行估值時並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。物業之實地視察由楊曉莉女士（經理）於二零一七年三月進行。楊曉莉女士為中國註冊房地產評估師。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

貨幣

除另有指明者外，全部貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值證書。

此致

中國人民共和國
上海市
普陀區
真光路1258號
7樓713室
聯華超市股份有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一七年五月三十一日

附註：劉振權先生為專業測量師，在香港及中國物業估值方面累積超過24年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 三月三十一日 現況下之市值
中國 上海 閘北區 北寶興路624號	物業包括一幅土地面積約21,846.00平方米的地塊。 物業位於上海閘北區北寶興路以東。鄰近地區的發展由多層住宅物業及工業物業帶動，距浦西市中心約20分鐘車程，與上海虹橋國際機場則相距約50分鐘車程。 物業包括十座單層至七層樓宇，總建築面積約為44,426.71平方米。有關物業之用途及總建築面積之詳情如下：	於估值日，物業為空置。	人民幣 500,000,000元 (人民幣五億元)
		概約 總建築面積 (平方米)	
	用途		
	冷藏	15,187.00	
	車間	19,196.53	
	倉庫	2,240.00	
	辦公室	2,325.64	
	機房	999.00	
	配套設施	4,478.54	
	總計：	<u>44,426.71</u>	
	物業約於二零零一年竣工。		
	物業已獲授土地使用權，於二零四二年一月五日屆滿，作商業用途。		

附註：

1. 根據日期為二零零二年十一月六日之上海房地產權證－滬房地嘉字(2002)第018463號，物業（總建築面積為44,426.71平方米）之房屋所有權所在地塊，連同一幅相關地塊（土地面積為21,846.00平方米）之土地使用權已授予聯華生鮮作商業用途，年期於二零四二年一月五日屆滿。
2. 根據日期為二零零一年十二月二十九日之國有土地使用權合同－滬房地字(2001)出讓合同盤字第22號，變更土地使用權或轉讓物業皆須向政府支付土地出讓金。
3. 吾等已就物業業權獲 貴公司中國法律顧問提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 聯華生鮮已合法取得上海房地產權證，受中國法律保障；
 - ii. 據聯華生鮮確認，物業不受任何司法或行政強制措施（如查封、凍結、抵押或拍賣）或任何其他形式之第三方權利規限；
 - iii. 聯華生鮮已合法取得物業的房屋所有權及土地使用權，並根據國有土地使用權出讓合同及土地使用權協議所載之規定及限制有權於土地使用期限內使用、轉讓、出租及抵押物業。

A. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後，確認據彼等深知及盡信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事項，以致本通函或其中任何陳述有所誤導。

B. 權益披露

1. 董事權益

於最後實際可行日期，除獨立非執行董事夏大尉先生持有上海百聯8,694股股份（佔上海百聯已發行股份總數約0.0005%）外，概無本公司董事、監事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及／或債權（視乎情況而定）中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文之任何董事、監事或行政總裁被當作或視為擁有之權益及淡倉），或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益或淡倉，或須以其他方式根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

2. 董事於主要股東中之職位

於最後實際可行日期，百聯集團、上海百聯及上海易果均為根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司作出權益披露之公司。

於最後實際可行日期，(i)董事長兼非執行董事葉永明先生為百聯集團之董事長及上海百聯之董事長；(ii)非執行董事候選人徐子瑛女士為百聯集團之總裁兼董事；(iii)非執行董事張擘先生為上海易果之董事長兼首席執行官；(iv)非執行董事周晶波先生為百聯集團之戰略投資部執行副總監；(v)非執行董事錢建強先生為上海百聯之董事兼總經理；(vi)非執行董事鄭小蕓女士為上海百聯之財務總監兼董事會秘書；(vii)本公司監事呂勇先生為百聯集團之財務總監；及(viii)本公司監事陶清女士為百聯集團審核中心主任。

除上述披露者外，概無本公司董事、候任董事或監事或候任監事擔任於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉（其須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所作出披露）之公司之董事或僱員。

C. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無本公司董事或監事與本集團任何成員公司訂立或擬訂任何服務合約（將於一年內屆滿或可於一年內由本公司終止而毋須賠償（法定賠償除外）之合約除外）。

D. 董事於資產或合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事或監事於經擴大集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日期）以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事對經擴大集團業務而言屬重大之由經擴大集團任何成員公司訂立之任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

E. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事於被視為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益，董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益之業務除外。

F. 專家同意書及資質

八方金融有限公司、德勤•關黃陳方會計師行及戴維斯已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函分別所載之形式及內容載入其函件及／或報告及／或估值證書及／或意見及引述其名稱，且至今並無撤回同意書。

以下為本通函所載給予意見或建議之專家資質：

名稱	資質
八方金融有限公司	可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴維斯	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家確認其概無擁有本集團任何成員公司之任何實益股權或可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論是否可依法強行行使），且並無於經擴大集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期）以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

G. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來，本集團之財務或經營狀況有出現任何重大不利變動。

H. 備查文件

以下文件的副本自本通函日期起十四日內在香 港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈21樓安睿國際律師事務所，於一般辦公時間（即週一至週五（公眾假期除外））可供查閱：

- (a) 收購協議；
- (b) 出售協議；
- (c) 本公司之公司章程；
- (d) 獨立董事委員會推薦建議函件，其內容載於本通函第27至28頁；
- (e) 八方金融有限公司函件，其內容載於本通函第29至49頁；

- (f) 截至二零一四、二零一五及二零一六年十二月三十一日止年度之本公司年報；
- (g) 德勤•關黃陳方會計師行所編製之義烏都市生活之會計師報告，其內容載於本通函附錄二；
- (h) 德勤•關黃陳方會計師行於建議交易完成後就編製經擴大集團的備考財務資料而發出的獨立申報會計師核證報告，其內容載於本通函附錄三；
- (i) 戴維斯之物業估值報告，其內容載於本通函附錄四及附錄五；
- (j) 本附錄「專家同意書及資質」一段所載同意函件；
- (k) 本附錄「重大合約」一段所載的重大合約；及
- (l) 本通函。

I. 訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團任何成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或威脅採取或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償，或可能成為重大訴訟、仲裁或索償一方。

J. 選舉安排

- (a) 於最後實際可行日期，概無人士於寄發本通函之前不可撤回地贊成或反對收購事項或出售事項。
- (b) 百聯集團為收購協議及出售協議之訂約方，其分別於收購事項及出售事項中擁有重大權益。因此，百聯集團及其連繫人（包括上海百聯）須就將於股東特別大會上提呈之批准收購協議、出售協議及其項下擬進行交易的相關決議案中放棄投票。除上述所披露者外，概無其他股東須就批准收購事項及出售事項放棄投票。

K. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內直至最後實際可行日期，以下合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）由經擴大集團訂立，且屬重大或可能屬重大者：

- (1) 由聯華華商與浙商銀行股份有限公司杭州分行（「**浙商銀行**」）就認購理財產品於二零一七年四月十九日訂立之協議，有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年四月十九日之公告；
- (2) 由聯華華商分別與溫州銀行股份有限公司杭州分行（「**溫州銀行**」）、杭州銀行股份有限公司環北支行（「**杭州銀行**」）、上海銀行股份有限公司杭州分行（「**上海銀行**」）以及招商銀行股份有限公司杭州分行（「**招商銀行**」）就認購理財產品於二零一七年二月十六日訂立之協議，有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年二月十六日之公告；
- (3) 由聯華華商與溫州銀行就認購理財產品於二零一七年一月二十四日訂立之協議，有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月二十四日之公告；
- (4) 由聯華華商與杭州銀行就認購理財產品於二零一七年一月十三日訂立之協議，有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月十三日之公告；
- (5) 分別由聯華華商與浙商銀行就認購理財產品於二零一七年一月十三日訂立之協議，有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月十三日之公告；
- (6) 由聯華華商分別與浙商銀行、溫州銀行、杭州銀行及上海浦東發展銀行股份有限公司杭州分行就認購理財產品自二零一五年九月十六日至二零一六年三月二十四日訂立之協議，有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年十月五日之公告；
- (7) 由百聯集團與本公司就股權置換交易於二零一六年三月三十日訂立之協議，有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月三十日之公告；
- (8) 由本公司與百聯全渠道電子商務有限公司於二零一六年一月二十九日訂立之銷售代理框架協議，有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年一月二十九日之公告；及

- (9) 由本公司、百聯集團與百聯集團財務有限公司於二零一五年十一月十七日訂立之財務服務協議，有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年十一月十七日之公告。該協議及其項下的交易於二零一五年十二月二十八日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准；

L. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處為中國上海市真光路1258號7樓713室。
- (b) 本公司於香港主要營業地點為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26至27樓。
- (c) 本公司於香港股份登記分處及過戶辦事處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 聯席公司秘書為胡黎平女士（彼為一名會計師及董事會秘書）及莫仲堃先生（彼為一名據法律執業者條例定義之律師）。

M. 雜項

本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告

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



股東特別大會通告

茲通告聯華超市股份有限公司（「本公司」）將於二零一七年七月十七日（星期一）上午十時正假座中華人民共和國（「中國」）上海市真光路1258號百聯中環廣場13樓大會議室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情通過以下本公司決議案：

普通決議案

1. 審議、追認及酌情批准由百聯集團有限公司與杭州聯華華商集團有限公司訂立日期為二零一七年五月二日的股權轉讓協議，該協議有關杭州聯華華商集團有限公司向百聯集團有限公司收購義烏都市生活超市有限公司的全部股權，以及其項下擬進行及與此有關的所有交易。
2. 審議、追認及酌情批准由本公司與百聯集團有限公司訂立日期為二零一七年五月二日的股權轉讓協議，該協議有關本公司向百聯集團有限公司出售上海聯華生鮮食品加工配送中心有限公司的全部股權，以及其項下擬進行及與此有關的所有交易。

承董事會命
董事長
葉永明

中國上海，二零一七年五月三十一日

股東特別大會通告

附註：

1. 本公司的H股過戶登記處將自二零一七年六月十七日（星期六）至二零一七年七月十七日（星期一）（包括首尾兩天）止期間暫停辦理本公司的H股過戶登記手續。於二零一七年七月十七日（星期一）名列本公司股東名冊的H股持有人，在完成出席會議的登記程序後，有權出席股東特別大會及於會上投票。為有權出席股東特別大會及於會上投票，H股持有人的股份過戶文件連同有關的股票須於二零一七年六月十六日（星期五）下午四時三十分前送達H股過戶登記處。

2. 本公司於香港的H股過戶登記處的地址為：

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓
1712-1716號舖

3. 擬出席股東特別大會的本公司H股及內資股持有人，必須填妥出席股東特別大會的回條，並不遲於股東特別大會舉行之日前二十日（即二零一七年六月二十七日（星期二）前）交回本公司董事會秘書處。董事會秘書處詳情如下：

中國
上海市
真光路1258號
百聯中環廣場
13樓
電話：(8621) 5278 9576
傳真：(8621) 5279 7976

4. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的H股持有人，均可書面委任一名或以上的人士（不論該人士是否為股東）作為其代表，代其出席股東特別大會及於會上投票。委任超過一名代表的本公司股東，其代表只能以投票方式行使表決權。
5. 股東須以書面形式委任代表，由委任者簽署或由其以書面形式正式授權的代理人簽署，如委任書由委任者的代理人簽署，則授權該代理人簽署的授權書或其他授權文件必須經過公證。
6. 代表委任表格（及如根據授權書或其他授權文件而獲授權代表委任者簽署代表委任表格，則連同該經公證的授權書副本或其他授權文件），必須於股東特別大會或其任何續會舉行時間不少於二十四小時前送達本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，該等文件方為有效。
7. 凡以人民幣認購或記為全額繳清的本公司股本中每股面值人民幣1.00元的內資股（「內資股」）持有人以及以外幣認購或記為全額繳清的本公司股本中每股面值人民幣1.00元的非上市外資股（「非上市外資股」）持有人，均有權以書面委任一名或以上人士（不論該人士是否為股東）作為其代表，代其出席股東特別大會及於會上投票。附註(5)至(6)亦適用於內資股持有人及非上市外資股持有人，惟有關的代表委任表格或其他授權文件必須於股東特別大會或其任何續會舉行時間不少於二十四小時前交回董事會秘書處，其地址載於上文附註(3)中，該等文件方為有效。

股東特別大會通告

8. 股東於出席大會時須出示其身份證明文件。如受委代表代表本公司股東出席股東特別大會，該受委代表須出示其身份證及註明簽發日期的股東或其法定代表人已簽署的授權文據。如法人股股東的法定代表人出席股東特別大會，該法定代表人必須出示其身份證及證明其法定代表人身份的有效文件。如法人股股東委派其法定代表人以外的公司代表出席股東特別大會，該代表必須出示其身份證及加蓋法人股股東的印章及由其法定代表人正式簽署的授權文據。
9. 預計股東特別大會需時一小時。參加股東特別大會的本公司股東的交通及食宿費用自理。
10. 除另有釋義外，本通告中所用詞彙與本公司日期為二零一七年五月三十一日的通函所界定者具有相同涵義。

於本通告日期，本公司董事如下：

執行董事： 祁月紅

非執行董事： 葉永明、張擘、周晶波、錢建強、鄭小蕓及王德雄

獨立非執行董事： 夏大慰、李國明、盛雁及張俊