



Grant Thornton
致同

关于北京华联综合超市股份有限公司
重大资产重组前发生业绩“变脸”或
本次重组存在拟置出资产情形相关事项
专项核查意见

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目录

专项核查意见.....	1-27
-------------	------

关于北京华联综合超市股份有限公司 重大资产重组前发生业绩“变脸”或 本次重组存在拟置出资产情形相关事项 专项核查意见

中国证券监督管理委员会：

致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”或“我们”）接受北京华联综合超市股份有限公司（以下简称“华联综超”、“上市公司”或“公司”）委托，担任本次华联综超重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）的拟置出资产财务报表审计的会计师。作为本次交易的会计师，按照中国证券监督管理委员会于 2020 年 7 月发布的《监管规则适用指引——上市类第 1 号》中有关上市公司重组前业绩异常或拟置出资产的核查要求，我们对上市公司相关事项进行了专项核查并发表明确的专项核查意见。

一、上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

（一）公司上市后的承诺履行情况

根据华联综超提供的工商登记资料、其在指定信息披露媒体公开披露的年度报告等文件及其出具的说明，华联综超于 2001 年 11 月 29 日首次公开发行股票并上市；其后在 2012 年 12 月 13 日，海南鸿炬实业有限公司（以下简称“鸿炬实业”）与北京华联集团投资控股有限公司（以下简称“华联集团”）及其股东签署《北京华联集团投资控股有限公司增资协议》，协议同意鸿炬实业以 35,000 万元认购华联集团增加的注册资本。增资完成后，华联集团注册资本由 80,000 万元增加至 115,000 万元，鸿炬实业持股比例达 30.43%，成为华联集团第一大股东。由于

鸿炬实业实际控制人为海南省文化交流促进会，因此上市公司的实际控制人变更为海南省文化交流促进会。

自华联综超上市至本核查意见签署日，上市公司及其控股股东及一致行动人、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等作出的主要公开承诺及履行情况（不包括本次重组相关方作出的承诺）如下：

序号	承诺方	承诺类型	主要承诺内容	承诺时间	履行情况
1	华联集团	解决同业竞争	公司在首次申请公开发行股票时，公司第一大股东华联集团（原名“海南民族实业发展股份有限公司”）向公司出具了《不竞争承诺函》，承诺：在华联综超成为上市公司后，其自身、其控股子公司及其有控制权的公司均不会从事与本公司构成实质性竞争的业务，并保证不直接或间接从事、参与或进行与本公司经营和业务相竞争的任何活动，以避免与本公司发生同业竞争。	2001.11.6	正常履行中
2	华联集团	其他	公司在2009年申请发行公司债券时，公司第一大股东华联集团向公司出具了《承诺函》，做出如下承诺：（1）在2009年12月31日之前，华联集团将采取以下具体措施的全部或部分，降低华联综超为华联集团提供担保的借款金额，降低金额为3亿元人民币，以解除华联综超的相关担保义务和责任：1)寻求第三方取代华联综超作为该等借款的担保人；2)提前清偿该等借款；3)到期还款。（2）自该《承诺函》第（1）项承诺事项得到履行之日起（但应在《互保协议》有效期内），华联集团要求华联综超为华联集团及华联集团的控股子公司提供担保的金融机构借款余额总计将不超过9亿元人民币。（3）自该《承诺函》签署之日起（但应在《互保协议》有效期内），如北京华联商厦股份有限公司（“华联股份”）依据《互保协议》的约定要求华联综超为华联股份或其控股子公司向金融机构申请人民币贷款或公开发行债券提供任何担保，则华联集团将相应降低华联综超为华联集团及华联集团的控股子公司的借款提供担保的等额金额（根据上述第1条已经降低的金额亦包括在内）。为达到前述目的，如发生前述情形的，华联集团及华联集团的控股子公司届时将采用以下具体措施的全部或部分，以解除华联综超的相关担保义务和责任：1)由华联综	2009.4.27	正常履行中



序号	承诺方	承诺类型	主要承诺内容	承诺时间	履行情况
			超提供担保的华联集团及华联集团的控股子公司的借款清偿期届满的，华联集团及华联集团的控股子公司将按期清偿相关借款；2)由华联综超提供担保的华联集团及华联集团的控股子公司的借款届时仍在履行期的，华联集团及华联集团的控股子公司将提前清偿相关借款，或由华联集团寻求第三方取代华联综超作为担保人。		
3	华联集团	其他	公司在2009年申请发行公司债券时，华联集团向公司出具了《承诺函》，做出如下承诺：自该《承诺函》签署之日起，如因华联财务有限责任公司（以下简称财务公司）的经营状况出现任何问题导致公司在财务公司的存款遭受损失，华联集团将赔偿公司的全部直接损失。	2009.4.27	正常履行中
4	华联集团、华联股份、洋浦万利通科技有限公司、海亿雄商业投资管理有限公司	与股改相关的承诺	<p>建立管理层股权激励机制。根据股改承诺，公司2005年、2006年经审计的年度财务报告，如果公司2004至2006年度扣除非经常性损益后净利润的年复合增长率达到或高于25%，即如果2006年度扣除非经常性损益后的净利润达到或高于15,082.88万元，且公司2005年度及2006年度财务报告被出具标准审计意见时，则“追加支付对价承诺”提及的700万股股份将转用于建立公司管理层股权激励制度，公司管理层可以按照每股8.00元的行权价格购买这部分股票。在公司实施利润分配、资本公积金转增股份、增发新股、配股或全体股东按相同比例缩股时，上述设定的行权价格将做相应调整。在公司实施资本公积金转增股份、支付股票股利或全体股东按相同比例缩股时，上述设定的股份总数将做相应调整。公司将在调整后及时履行信息披露义务。</p> <p>上述管理层股权激励制度的具体执行办法将由公司董事会另行制定。公司原非流通股4位股东按照约定已经履行将原定的700万股股份转用于建立公司管理层股权激励制度的承诺。</p> <p>股权分置改革实施后，公司进行了4次利润分配、2次资本公积金转增股份、2次增发新股，前述设定的股份总数已相应调整，即4家原非流通股股东提供用于建立本公司管理层股权激励制度的股份总数由700万股调整为1183万股（其中海口金绥实业有限公司应提供的股份数由77万股调整为130.13万股），公司管理层的行权价格亦相应调整。2011年7月21日，海口金绥实业</p>	2005.8.19	正常履行中



序号	承诺方	承诺类型	主要承诺内容	承诺时间	履行情况
			<p>有限公司（以下简称“海口金绥”）将所持公司股份全部减持。鉴于本次股份转让后，海口金绥不再持有本公司股份，受让方洋浦万利通科技有限公司（以下简称“洋浦万利通”）同意在受让股份后承接海口金绥尚未履行完毕的管理层激励承诺义务。</p> <p>由于政策原因，4位股东所做上述承诺尚未履行，经过与股权激励相关各方进行沟通，上述4位股东华联集团、海南亿雄、华联股份、洋浦万利通，于2014年6月24日，对上述承诺进一步规范如下：4位股东所做承诺，将配合公司在政策允许的基础上两年内履行完毕。在此期间，如果公司就股权激励事项提出新的建议或方案，4位股东将给予积极配合。</p>		
5	华联集团	股份锁定	在公司2011年非公开发行中认购的53,769,165股股份，自发行结束之日（2011年4月11日）起36个月内不得转让，不委托他人管理、不由公司回购。	2011.4.7	履行完毕
6	鸿炬实业	保证上市公司独立性	<p>（一）保证上市公司人员独立</p> <p>1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在承诺人及其控股股东、全资附属企业、控股公司担任除董事、监事以外的职务。2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与承诺人之间完全独立。3、承诺人向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。</p> <p>（二）保证上市公司资产独立完整</p> <p>1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺人占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。</p> <p>（三）保证上市公司的财务独立</p> <p>1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与承诺人共用银行账户。3、保证上市公司的财务人员不在承诺人及其控股股东、全资附属企业、控股公司兼职。4、保证上市公司依法独立纳税。5、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺人不干预上市公司的资金使用。</p> <p>（四）保证上市公司机构独立</p> <p>1、保证上市公司建立健全股份公司法人治理结</p>	2012.12.13	正常履行中

序号	承诺方	承诺类型	主要承诺内容	承诺时间	履行情况
			<p>构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。</p> <p>(五) 保证上市公司业务独立</p> <p>1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。2、保证承诺人除通过合法程序行使权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。3、保证承诺人及其控股子公司、其他关联公司避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。4、保证尽量减少承诺人及其控股股东、控股子公司与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p>		
7	鸿炬实业	为避免将来产生同业竞争采取的承诺和措施	<p>1、本次权益变动完成后，本公司将不从事与上市公司相竞争的业务。本公司将对其他控股、实际控制的企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。本公司及其控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司相竞争的业务。2、如上市公司认定本公司或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则本公司应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。</p>	2012.12.13	正常履行中
8	鸿炬实业	减少和规范关联交易的承诺和措施	<p>本次权益变动完成后，本公司将尽量减少与上市公司之间的关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。本公司和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。</p>	2012.12.13	正常履行中

(二) 会计师核查意见

我们以书面审查的方式，核查了华联综超相关承诺文件、在指定信息披露媒体公开披露的年度报告等文件，并登录上海证券交易所官网监管信息公开承诺履

行栏目（<http://www.sse.com.cn/disclosure/credibility/supervision/promisho/>）等查询上交所、中国证监会等主管机关网站公开信息。

经核查，我们认为：自华联综超上市至本核查意见签署日，上市公司及其控股股东及一致行动人、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等不存在不规范承诺的情形，除正在履行中的承诺外，不存在承诺未履行或未履行完毕的情形。

二、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

（一）公司最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形

根据华联综超 2018、2019、2020 年度报告，董事会和股东大会决议公告，会计师出具的近三年《审计报告》（致同审字（2019）第 110ZA6192 号、致同审字（2020）第 110ZA6062 号、致同审字（2021）第 110A013412 号）以及《非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》（致同专字（2019）第 110ZA4331 号、致同专字（2020）第 110ZA4231 号、致同专字（2021）第 110A008681 号），独立董事意见以及华联综超及其控股股东提供的说明及承诺，华联综超最近三年不存在非经营性违规资金占用、违规对外担保的情形。

（二）最近三年上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

上市公司及控股股东、实际控制人最近三年存在被交易所采取监管措施的情形，具体情况如下：



序号	监管类型	处理事由	涉及对象	处理日期
1	监管关注函	就公司控股股东股份质押事项明确监管要求	上市公司，控股股东及实际控制人	2021-07-19

除上述情形外，截至本核查意见签署日，华联综超及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，不存在被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

（三）核查意见

我们登录中国证监会及上交所官方网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家企业信用信息公示系统、信用中国、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询平台等相关网站，查询了公司公开披露的最近三年年度报告、董事会和股东大会决议公告、独立董事独立意见、会计师出具的审计报告和非经营性资金占用专项说明等公告文件，以及资本市场违法违规失信记录等信息。

经核查，我们认为：

1、自 2018 年 1 月 1 日至本核查意见签署日，华联综超最近三年不存在非经营性违规资金占用、违规对外担保的情形；

2、自 2018 年 1 月 1 日至本核查意见签署日，除已披露的监管关注函外，华联综超及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，不存在被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

三、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差

错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

(一) 是否存在虚假交易、虚构利润的情形

我们对上市公司 2018 年度、2019 年度及 2020 年度财务报表进行了审计，并分别出具了致同审字（2019）第 110ZA6192 号、致同审字（2020）第 110ZA6062 号、致同审字（2021）第 110A013412 号《审计报告》，审计报告意见类型均为标准无保留意见。经审计，我们认为：华联综超 2018 年、2019 年、2020 年财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华联综超 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度的经营成果和现金流量。

我们查阅了上市公司最近三年年度报告及上述审计报告，于审计过程中了解了上市公司收入成本确认结转政策、公司内部机构部门设置及运行情况，抽取了相关凭证，并对主要银行、客户和供应商进行了函证。

经核查，我们认为：华联综超最近三年不存在虚假交易、虚构利润的情形。

(二) 是否存在关联方利益输送

会计师查阅了上市公司近三年年度报告及审计报告、上市公司关联交易相关公告、董事会决议及独立董事意见，调查了上市公司关联方情况。

最近三年，上市公司发生的关联交易情况如下：

1、日常经营相关的关联交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
事农国际	购买商品	1,672.31	992.88	1,435.51
陕西事农	购买商品	1,615.25	2,304.21	181.53
华联集团	购买商品	32,349.98	--	--

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
泰和通建筑	装修工程	-	---	14.76
合计		35,637.54	3,297.09	1,631.80

(2) 出售商品、提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
华联集团	销售商品	--	0.05	0.07
事农国际	销售商品	--	211.75	0.50
华联 SKP	销售商品	312.46	97.70	18.52
联合创新	销售商品	24.37	206.71	0.99
陕西 SKP	销售商品	85.56	30.54	75.33
华联时尚	销售商品	34.14	31.12	--
海南广信联	销售商品	9.50	6.94	--
华联嘉合	营运服务	--	2.10	--
华联股份	销售商品	515.24	1.31	--
SKP 餐饮	销售商品	--	--	2.58
SKP 时尚餐饮	销售商品	--	--	39.31
陕西事农	销售商品	--	--	0.49
合计		981.27	588.22	137.79

(3) 租赁情况

1) 作为出租方

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
华联咖世家	办公场地	9.28	12.54	88.13
华联嘉合	经营/办公场地	--	308.62	75.45
华联股份	办公场地	277.74	555.56	414.13
华联集团	办公场地	630.02	609.03	401.45
BHG 百货	办公场地	118.68	160.22	438.93
银川华联影院	影院场地	118.78	232.55	--

承租方名称	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
华联保理	办公场地	194.75	--	--
合计	-	1,349.25	1,878.52	1,418.09

2) 作为承租方

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
华联股份	房产	341.69	369.44	350.56
华联股份	房产	216.21	196.17	-
华联股份	房产	371.43	394.30	386.59
华联股份	房产	352.83	840.59	808.58
华联股份	房产	424.32	-	-
华联股份	物业管理	59.48	60.22	59.31
华联股份	房产	356.51	522.81	503.54
华联股份	房产	133.87	-	-
华联股份	房产	517.16	877.15	868.55
华联股份	房产	293.46	-	-
华联股份	房产	188.17	371.59	353.79
华联股份	房产	156.47	-	-
包头鼎鑫源	房产	262.80	282.56	264.01
华联股份	物业管理	73.45	124.70	124.70
华联股份	物业管理	41.68	-	-
华联股份	物业管理	31.66	24.40	-
华联股份	物业管理	18.09	-	-
华联股份	房产	11.96	-	-
联合创新	房产	43.24	83.12	339.03
联合创新	房产	5.50	5.49	5.43
合计		3,899.98	4,152.54	4,064.09

以上列示的关联交易，定价均参考市场定价。

2、关联担保

(1) 作为担保方

序号	被担保方	担保金额 (万元)	借款起始日	借款到期日	是否履行完毕
1	华联集团	20,000.00	2017.11.16	2018.11.15	是
2	华联集团	20,000.00	2018.4.10	2019.1.23	是
3	华联集团	10,000.00	2018.7.3	2019.6.25	是
4	华联集团	15,000.00	2018.11.23	2019.11.22	是
5	华联集团	5,000.00	2019.1.23	2019.9.27	是
6	华联集团	15,000.00	2019.1.11	2019.9.27	是
7	华联集团	10,000.00	2019.9.25	2020.5.19	是
8	华联股份	808.50	2019.1.31	2020.1.31	是
9	华联股份	1,470.00	2019.8.23	2020.2.23	是
10	华联集团	20,000.00	2020.1.16	2020.12.24	是
11	华联集团	9,500.00	2020.3.6	2021.3.5	是
12	华联集团	9,600.00	2020.4.16	2021.4.15	是
13	华联集团	9,898.63	2020.5.14	2021.5.13	是
14	华联集团	20,000.00	2020.12.25	2021.12.24	是
15	华联集团	6,000.00	2020.12.23	2021.12.22	是
16	华联集团	4,000.00	2020.12.24	2021.12.23	是
17	华联集团	9,898.63	2021.4.14	2021.10.20	是
18	华联集团	10,000.00	2021.3.4	2022.3.3	否
19	华联集团	9,600.00	2021.4.19	2022.4.14	否
20	华联集团	7,000.00	2021.6.11	2024.6.7	否
21	华联集团	16,800.00	2021.3.31	2022.3.31	否

(2) 作为被担保方

序号	担保方	担保金额 (万元)	借款起始日	借款到期日	是否履行完毕
1	华联集团	5,000.00	2017.5.27	2018.5.24	是
2	华联集团	10,000.00	2017.6.28	2018.6.21	是
3	华联集团	20,000.00	2017.9.28	2018.9.2	是
4	华联瑞和	19,300.00	2017.12.13	2018.10.12	是

序号	担保方	担保金额 (万元)	借款起始日	借款到期日	是否履行完毕
5	华联集团	30,000.00	2018.3.29	2019.3.29	是
6	华联集团	20,000.00	2018.7.12	2019.7.12	是
7	华联集团	10,000.00	2018.9.20	2019.9.16	是
8	华联瑞和	19,300.00	2018.10.15	2019.8.14	是
9	华联瑞和	700.00	2018.11.1	2019.10.31	是
10	华联集团	30,000.00	2019.7.1	2020.7.1	是
11	华联集团	20,000.00	2019.3.15	2020.3.14	是
12	华联集团	15,000.00	2019.4.2	2020.4.2	是
13	华联集团	5,000.00	2019.9.2	2020.3.2	是
14	华联瑞和	19,300.00	2019.8.12	2020.6.11	是
15	华联瑞和	700.00	2019.11.8	2020.11.7	是
16	华联集团	16,800.00	2020.10.23	2020.12.29	是
17	华联 SKP	10,000.00	2020.3.17	2020.5.13	是
18	华联 SKP	20,000.00	2020.5.14	2020.12.18	是
19	华联集团	15,000.00	2020.5.19	2020.9.4	是
20	华联集团	15,000.00	2020.4.2	2020.10.26	是
21	华联集团	30,000.00	2020.6.5	2020.9.21	是
22	华联集团	3,000.00	2020.2.19	2020.7.28	是
23	华联集团	5,000.00	2020.2.27	2020.8.27	是
24	华联集团	5,000.00	2020.7.29	2021.1.28	是
25	华联集团	3,000.00	2020.8.28	2021.2.28	是
26	华联集团	20,000.00	2020.3.16	2021.3.15	是
27	华联集团	3,200.00	2020.10.23	2021.3.25	是

以上担保均经过上市公司股东大会及董事会审议通过，上市公司与华联集团每年签署《相互融资担保协议》，上市公司为华联集团或其控股子公司向金融机构借款提供担保，担保金额不超过9亿元，华联集团为上市公司或上市公司的控股子公司提供相应的担保。

3、关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	503.80	336.12	325.40

4、其他关联交易

(1) 在关联方存放款项

经公司 2016 年年度股东大会审议通过，公司在财务公司开立结算账户，用于采购付款等日常经营活动，存款余额以不超过上年营业收入 25% 为上限。

截至 2018 年末，公司在财务公司账户期末余额 287,745.48 万元，其中定期存款 170,689.16 万元。财务公司活期按银行同期存款利率、定期按银行同期基准利率水平执行，当年向公司支付存款利息 4,173.21 万元。

截至 2019 年末，公司在财务公司账户期末余额 263,755.40 万元，其中定期存款 210,343.60 万元。财务公司活期按银行同期存款利率、定期按银行同期基准利率水平执行，当年向公司支付存款利息 5,787.06 万元。

经公司 2019 年度股东大会审议通过，公司在财务公司开立结算账户，用于采购付款等日常经营活动，存款余额以不超过上年营业收入 25% 为上限。

截至 2020 年末，公司在财务公司账户期末余额 122,497.81 万元，其中定期存款 31,816.08 万元。财务公司对活期按银行同期存款利率、定期按银行同期基准利率水平计息，当年向公司支付存款利息 4,919.21 万元。

(2) 关联方授信及票据承兑

2018 年度，财务公司授予公司贷款授信额度 10,000 万元，承兑公司开具的商业汇票期末余额 5,370.00 万元。

2019 年度，财务公司授予公司贷款授信额度 50,000 万元，承兑公司开具的商业汇票期末余额 6,035.15 万元。

2019年贷款授信额度50,000万元于2020年6月到期，截至2020年末财务公司无承兑公司开具的商业汇票。

(3) 向关联方提供及接受关联方其他服务

近三年，华联鑫创益从事商业预付卡业务，发行销售的预付卡可由购卡人在公司所开超市内进行消费使用，公司于顾客持卡消费后按月向华联鑫创益结算并参考银行卡业务支付刷卡手续费。

近三年，公司部分门店与华联股份、华联咖世家、BHG百货、陕西事农共用物业或办公场地，日常经营用水、电费用由公司对外缴纳，公司按水、电市政价格与上述单位结算。

(4) 股权转让

2018年11月12日，公司与BHG（北京）百货有限公司签订了《北京百好吉社区百货有限公司之股权转让协议》，以现金方式收购BHG百货持有的百好吉百货100%股权，参照其股权评估价值确定转让价格为20,800.00万元。上述事项已经公司第六届董事会第二十九次会议、2018年第二次临时股东大会审议通过。该股权交易于2018年12月14日完成股权过户手续。

2018年，公司与华联股份签订了《江苏紫金华联商用设施运营有限公司之股权转让协议》，以现金方式收购华联股份持有的江苏紫金华联商用设施运营有限公司100%股权，参照其股权评估价值确定转让价格为23,567.33万元。上述事项已经公司第六届董事会第二十六次会议、2018年第一次临时股东大会审议通过。该股权交易于2018年9月29日完成股权过户手续。

2018年，公司将持有的陕西事农果品有限公司70%股权转让给华联集团，参照其经审计的净资产值确定转让价格123.18万元。上述事项已经公司第六届董事会第二十五次会议审议通过。该股权交易于2018年8月24日完成股权过户手续。

2019年，公司与华联集团签订《北京华联事农国际贸易有限公司之股权转让协议》，将公司持有的北京华联事农国际贸易有限公司37.5%股权转让给华联集团，参照其经审计的净资产值确定转让价格为1,272.12万元。上述事项已经公司第七届董事会第三次会议审议通过。该股权交易于2019年3月29日完成股权过户手续。

综上，经核查，我们认为：华联综超最近三年不存在关联方利益输送的情形。

(三) 是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定

上市公司最近三年财务报表均经本所审计，并分别出具了致同审字(2019)第110ZA6192号、致同审字(2020)第110ZA6062号、致同审字(2021)第110A013412号标准无保留意见的审计报告，我们认为，华联综超2018年、2019年、2020年财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华联综超2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日的财务状况以及2018年度、2019年度、2020年度的经营成果和现金流量。

上市公司最近三年内部控制均经本所审计，根据华联综超最近三年出具的内部控制评价报告及本所出具的内部控制审计报告，华联综超于2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

经核查，我们认为：华联综超最近三年会计基础规范，会计处理按照会计准则和公司管理层制定的会计政策执行，符合企业会计准则相关规定，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形。

(四) 是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形

1、2018年华联综超会计政策变更及其对财务报表的影响情况

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），上市公司对财务报表格式进行了以下修订：

（1）资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

（2）利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和利息收入“明细项目；

（3）股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

上市公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15 号文进行调整。财务报表格式的修订对上市公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

2、2019 年华联综超会计政策变更及其对财务报表的影响情况

（1）新金融工具准则

财政部于 2017 年发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(修订)》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(修订)》、《企业会计准则第 24 号——套期会计(修订)》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(修订)》(以下统称“新金融工具准则”)，上市公司于 2019 年 4 月 23 日召开第七届董事会第五次会议，批准自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为以下三类:(1)以摊余成本计量的金融资产;(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的,不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具,而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对上市公司金融负债的会计政策并无重大影响。

2019年1月1日,上市公司没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险,因此在新金融工具准则下,上市公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

上市公司以预期信用损失为基础,对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

- 1) 以摊余成本计量的金融资产;
- 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资;
- 3) 租赁应收款;

上市公司按照新金融工具准则的规定,除某些特定情形外,对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整,将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即2019年1月1日)的新账面价值之间的差额计入2019年年初留存收益或其他综合收益。同时,上市公司未对比较财务报表数据进行调整。

于2019年1月1日,金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下:

单位：万元

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	2,908.29	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,908.29
应收账款	摊余成本	7,832.12	应收账款	摊余成本	7,892.52
其他应收款	摊余成本	6,284.22	其他应收款	摊余成本	5,980.45

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：万元

项目	调整前账面金额 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019 年 1 月 1 日)
资产：				
交易性金融资产	-	2,908.29	-	2,908.29
应收账款	7,832.12	-	60.40	7,892.52
其他应收款	6,284.22	-	-303.77	5,980.45
可供出售金融资产	2,908.29	-2,908.29	-	-
股东权益：				
其他综合收益	74.62	90.52	-	165.14
未分配利润	21,730.96	-90.52	-232.66	21,407.78
少数股东权益	333.73	-	-10.71	323.02

上市公司将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

单位：万元

计量类别	调整前账面金额 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019 年 1 月 1 日)
应收账款减值准备	368.35	-	-60.40	307.95
其他应收款减值准备	1,937.35	-	303.77	2,241.12

(2) 财务报表格式

财政部于2019年4月发布了《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号),2018年6月发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)同时废止;财政部于2019年9月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号),《财政部关于修订印发2018年度合并财务报表格式的通知》(财会[2019]1号)同时废止。上市公司于2019年8月27日召开第七届董事会第十二次会议决议,对财务报表格式进行了以下修订:

资产负债表,将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”;将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

上市公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6号文进行调整。

财务报表格式的修订对上市公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

3、2020年华联综超会计政策变更及其对财务报表的影响情况

(1) 新收入准则

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第14号——收入(修订)》(以下简称“新收入准则”),经第七届董事会第二十三次会议决议,上市公司自2020年1月1日起执行该准则,对会计政策相关内容进行了调整。

上市公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时,确认收入。在满足一定条件时,上市公司属于在某一时段内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的,上市公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

上市公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如:主要责任人和代理人的区分、额外购买选择权、预收款项等。

上市公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。上市公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

上市公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整上市公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。上市公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整上市公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2020 年 1 月 1 日)
因执行新收入准则，将与销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债（自营部分）、其他流动负债（税款部分）和其他应付款（联营部分）。	合同负债	32,443.23
	预收款项	-50,014.81
	其他流动负债	4,217.62
	其他应付款	13,353.95

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下：

单位：万元

受影响的资产负债表项目	影响金额 (2020 年 12 月 31 日)
合同负债	34,144.66
预收款项	-52,496.72
其他流动负债	4,355.26
其他应付款	13,996.80
受影响的利润表项目	影响金额 (2020 年度)
营业收入	-285,877.04
营业成本	-285,877.04

(2) 企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号）（以下简称“解释第 13 号”）。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。

解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，上市公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第 13 号未对上市公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

(3) 财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会[2020]10 号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

上市公司对于自 2020 年 1 月 1 日起发生的房租租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法，在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。上述简化方法对本期利润总额的影响金额为 5,191,833.60 元。

以上会计政策变更系上市公司根据企业会计准则的变更进行的相应调整，符合企业会计准则的相关规定和要求。除上述会计政策变更情况外，华联综超 2018 年度、2019 年度及 2020 年度未发生其他会计政策变更、会计估计变更及重要的前期差错更正，不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更情形。

4、会计师的核查意见

经核查，我们认为：公司不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

(五) 关于“应收账款、存货、商誉计提减值准备”的说明

华联综超最近三年存货未发生跌价损失，应收款项和商誉因计提减值准备而产生的减值损失情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
坏账损失	--	--	-120.79
信用减值损失	125.84	203.69	--
商誉减值损失	788.54	--	--
合计	914.38	203.69	-120.79

1、坏账损失

2018 年，华联综超适用原金融工具准则，根据应收款项的坏账计提政策计提坏账损失-120.79 万元。

2、信用减值损失

2019 年、2020 年，华联综超适用新金融工具准则，根据应收款项的信用减值政策计提信用减值损失分别为 203.69 万元、125.84 万元。

3、商誉减值损失

2018 年 11 月，因公司完成收购北京百好吉社区百货有限公司（以下简称“百好吉百货”）100% 股权，新增合并报表账面商誉 9,407.58 万元，原股东承诺业绩补偿期（2018 年度、2019 年度及 2020 年度）净利润不低于 1,843.89 万元、1,762.64 万元及 1,721.17 万元。

2018-2020 年度，百好吉百货实现净利润分别为 1,864.12 万元、961.61 万元、384.47 万元。2018-2020 年各年末，华联综超对百好吉百货根据预计未来现金流现值方法对商誉减值进行测试，其中 2018 年末及 2019 年末未计提商誉减值，2020 年末计提商誉减值 788.54 万元。

4、会计师的核查意见

经核查，我们认为：华联综超最近三年有关资产的减值准备均按照上市公司会计政策进行减值测试和计提，上市公司各项减值测试和计提符合企业会计准则的规定，不存在通过大幅不正当减值准备调节利润的情况。

四、拟置出资产的估值作价情况，相关估值方法、估值假设、估值参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等

（一）本次拟置出资产的评估作价情况

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字（2021）第 6290 号《资产评估报告》，本次评估采用资产基础法对拟置出资产进行评估，以 2021 年 9 月 30 日为基准日，华联综超拟置出资产的资产及负债价值采用资产基础法评估的测算结果为 228,335.52 万元。

（二）本次拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况

1、评估方法的合理性

根据《资产评估执业准则——企业价值》规定，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，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，评估人员对北京华联综合超市股份有限公司目前的经营现状进行了解，北京华联综合超市股份有限公司主营业务为超市零售，总部位于北京市西城区，涉及全国的连锁零售超市。近些年随着我国经济的快速发展，零售市场发展形势较好。但是新冠肺炎疫情的突然出现，对传统的超市零售行业带来巨大的冲击，导致了电商、社区团购等线上的新型业务发展迅速，给超市零

售行业带来了严峻的挑战，其竞争也愈发激烈，目前传统的超市零售行业发展面临较大不确定性。评估师通过与产权持有单位管理层访谈，企业管理层也认为产权持有单位所处行业正处于重大的转变期，传统商业模式较难维系，但目前尚未找到新的业务模式或商业模式，未来转型也存在较大风险。综合上述分析，产权持有单位管理层无法提供关于未来的盈利预测数据，评估师也不具备单独预测未来收益的条件，故本次收益法评估不具备实际条件。

采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。本次评估对象为北京华联综合超市股份有限公司的全部资产及负债，并非北京华联综合超市股份有限公司的股东全部权益价值，目前与产权持有单位对象相同或类似交易的可比案例来源极少，因此，市场法也不适用于本次评估。

通过以上分析，本次选择用资产基础法进行评估。

2、评估假设的合理性

(1) 一般假设

1) 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定针对评估基准日资产的实际状况企业持续经营，并且被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用。

2) 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3) 公开市场假设

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，以便于对资

产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(2) 特殊假设

1) 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2) 假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3) 假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

4) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

5) 假设评估基准日后产权持有单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6) 假设评估基准日后产权持有单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

7) 假设产权持有单位销售的产品均在其资格允许范围内，且未来不会出现重大质量缺陷或重大诉讼。

8) 产权持有单位所使用的房屋建筑物大部分属于租赁性质。本次评估假设上述租约到期后可续租，不因办公场所变化对公司生产经营产生重大影响。

9) 本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼等事宜，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。

10) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

3、评估参数的合理性

评估参数的选取应建立在所获取各类信息资料基础之上。本次评估收集的信息包括产业经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、专家咨询、委托人和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上对评估参数的选择是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

4、履行必要的决策程序

本次评估结论已经上市公司董事会审议通过，且独立董事就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了独立意见。上市公司拟将相关内容提交公司股东大会逐项审议，履行必要的决策程序。

5、会计师的核查意见

经核查，我们认为：本次拟置出资产评估作价情况以及相关的评估方法、评估假设和评估参数预测具有合理性，符合资产实际经营情况，评估结论正在履行必要的审议和决策程序。

(本页无正文，为《关于北京华联综合超市股份有限公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形相关事项专项核查意见》之签字盖章页)



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年一月二十六日

中国注册会计师
梁卫丽
100000071000

中国注册会计师
杨东晓
110101560598