

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟股权转让  
涉及的重庆家乐福商业有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告**

苏中资评报字(2025)第 2171 号  
(共一册，第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司  
二〇二五年十二月一日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232020077202500707
合同编号：	2025-0983
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	苏中资评报字(2025)第2171号
报告名称：	荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟股权转让涉及的重庆家乐福商业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	-12,352,000.00元
评估报告日：	2025年12月01日
评估机构名称：	江苏中企华中天资产评估有限公司
签名人员：	杨凯（资产评估师） 正式会员 编号：32230259 张明（资产评估师） 正式会员 编号：32190230
杨凯、张明已实名认证	
<div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p>	

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

备案回执生成日期：2025年12月08日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	5
一、    委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ...	5
二、    评估目的 .....	8
三、    评估对象和评估范围 .....	8
四、    价值类型 .....	9
五、    评估基准日 .....	10
六、    评估依据 .....	10
七、    评估方法 .....	12
八、    评估程序实施过程和情况 .....	15
九、    评估假设 .....	17
十、    评估结论 .....	18
十一、 特别事项说明 .....	19
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	20
十三、 资产评估报告日 .....	21
资产评估报告附件 .....	23

## 声 明

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

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

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

本资产评估报告仅供苏宁国际集团股份有限公司和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

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

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

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

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

苏宁国际集团股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟股权转让涉及的重庆家乐福商业有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

- 1、评估目的：确定重庆家乐福商业有限公司股东全部权益的市场价值，为荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟股权转让提供价值参考意见。
- 2、评估对象：重庆家乐福商业有限公司股东全部权益价值。评估范围：重庆家乐福商业有限公司全部资产及负债。
- 3、评估基准日：2025 年 9 月 30 日。
- 4、价值类型：市场价值。
- 5、评估方法：资产基础法。
- 6、评估结论：

在评估基准日 2025 年 9 月 30 日，重庆家乐福商业有限公司经审计后的总资产账面价值为 2,540.43 万元，评估价值 17,023.46 万元，增值 14,483.03 万元，增值率 570.10%；总负债账面价值 18,258.66 万元，评估价值 18,258.66 万元，无增减值变动；净资产账面价值-15,718.23 万元，评估价值-1,235.20 万元，增值 14,483.03 万元，增值率 92.14%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估基准日：2025 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,113.62	1,113.62		
非流动资产	2	1,426.81	15,909.84	14,483.03	1,015.06
其中：投资性房地产	3	1,426.81	15,906.43	14,479.62	1,014.82
固定资产	4		3.41	3.41	
其他长期资产	5				
资产总计	6	2,540.43	17,023.46	14,483.03	570.10

流动负债	7	18,258.66	18,258.66		
非流动负债	8				
负债总计	9	18,258.66	18,258.66		
净资产	10	-15,718.23	-1,235.20	14,483.03	92.14

小数点后保留两位小数

截止评估基准日 2025 年 9 月 30 日，在本报告所列假设和限制条件前提下，采用资产基础法评估后重庆家乐福商业有限公司股东全部权益市场价值为 **-1,235.20 万元(大写为人民币负壹仟贰佰叁拾伍万贰仟元整)**。

本资产评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。即有效期自 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日。

#### 7、特别事项说明：

(1) 本次评估利用了天衡会计师事务所(特殊普通合伙)于 2025 年 11 月 28 日出具的天衡专字(2025)01888 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(2) 重庆家乐福商业有限公司截止评估基准日 2025 年 9 月 30 日，账面存货主要为日用百货品类，由于闭店纠纷无法进入现场，且企业不能提供基准日盘点清单，故对存货-库存商品按账面值列示。

截止基准日，账面固定资产主要为门店使用的电子设备，闭店纠纷无法进入现场，且企业不能提供基准日盘点清单，故对该部分设备按照账面净值零值列示。

(3) 本次评估申报的投资性房地产为位于重庆市江北区建新西路 2 号特 2 号商业用房，产权证载面积 15,000 平方米，目前由关联方 100%承租，租赁期自 2023 年 1 月 1 日至 2036 年 11 月 30 日。因从委托方获知，若进行股权交易事项将对此租赁合同另行协商解决方案，故本次投资房地产收益法评估中未考虑该租约的影响，按市场租金进行测算。

同时，根据委托人提供的房产平面图，其中负二层建筑面积为 487.33 平方米，因历史原因以及人员流动，无法找到负二层对应的具体区域，评估人员在产权持有人陪同下对负二层进行了勘察，亦未找到平面图所对应的区域，负二层目前用作车库，采用收益法测算时，未考虑负二层对应的租金收入。

#### (4) 所有权或使用权受限资产情况

截至评估基准日，所有权或使用权受限资产情况如下所示：

项目	账面余额(元)	账面价值(元)	受限类型	受限情况
货币资金	98,540.90	98,540.90	冻结	司法冻结
投资性房地产	118,232,914.50	14,268,103.29	冻结	司法冻结

本次评估未考虑上述受限资产对评估结果的影响。

（5）截至2025年9月30日止，被评估单位累计亏损为人民币415,310,152.33元。于2025年9月30日被评估单位的流动负债超过流动资产人民币171,450,440.46元。

上述事项或情况均表明可能存在对被评估单位持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，被评估单位计划采取以下措施保持持续经营：

1）被评估单位将继续采取积极措施加快资金回笼、控制经营开支以改善经营活动现金流；

2）被评估单位将持续与相关供应商及其他债权人进行积极沟通，维护和各方良好持续的合作关系以保持业务稳健运营；

3）被评估单位之最终控股公司确认将继续支持被评估单位经营上所需的资金；

4）被评估单位将采取措施引入投资方，以改善经营状况。

本次基于以上措施，以持续经营假设进行评估。

（6）截至评估基准日，被评估单位承诺无抵(质)押、对外担保、保证及其或有负债(或有资产)等情况；同时至评估报告出具日我们也未发现公司存在对评估结果有重大影响的期后事项。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。同时提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟股权转让  
涉及的重庆家乐福商业有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告正文**

苏中资评报字(2025)第 2171 号

**苏宁国际集团股份有限公司：**

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟股权转让涉及的重庆家乐福商业有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

本次评估的委托人为苏宁国际集团股份有限公司，被评估单位为重庆家乐福商业有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

**(一) 委托人简介**

企业名称：苏宁国际集团股份有限公司(简称“苏宁国际”)

商业登记号码：50403242

企业类型：私人股份有限公司

办事处地址：4103-6, AIA KOWLOON TOWER, 100 HOW MING STREET,  
KWUN TONG, KLN, HONG KONG

成立日期：2009 年 03 月 13 日

**(二) 被评估单位简介**

**1、公司简况**

企业名称：重庆家乐福商业有限公司(简称“重庆家乐福”)

统一社会信用代码：915001036219164684

住所：重庆市渝中区沧白路 2 号

法定代表人：周杨

注册资本：2928 万美元

企业类型：有限责任公司(外商投资、非独资)

成立日期：1997 年 04 月 15 日



经营范围：许可项目：药品零售，道路货物运输（不含危险货物），货物进出口，技术进出口，建设工程设计，房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，汽车租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：从事各类商品（预包装食品、散装食品、乳制品【含婴幼儿配方乳粉】（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）、农副产品、日用百货、针织纺品、家用电器、金银制品、珠宝首饰、摩托车、电子产品、五金交电、日杂用品、文化用品、体育用品、日化用品、农产品、服装、鞋帽、玩具、家具、一类医疗器械及无需行政许可经营的部分二类医疗器械等）的批发、零售（含代销、寄售）及相关配套服务；图书、期刊、音像制品、电子出版物的零售（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）（以上项目含利用互联网销售）；自营商品的加工、分级包装；餐饮服务（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动），及提供相关餐饮配送服务；公司自营商品的进出口；停车场经营管理；店铺、设施的出租；利用大型超市的设施、物品制作发布广告；以及提供相关配套服务和相关业务咨询，化妆品批发，化妆品零售，厨具卫具及日用杂品批发，厨具卫具及日用杂品零售，非电力家用器具销售，化工产品销售（不含许可类化工产品），建筑材料销售，建筑装饰材料销售，汽车新车销售，汽车装饰用品销售，润滑油销售，电动自行车销售，智能无人飞行器销售，智能机器人销售，互联网销售（除销售需要许可的商品），国内货物运输代理，住房租赁，机械设备租赁，机动车修理和维护，家用电器安装服务，通用设备修理，日用电器修理，电子、机械设备维护（不含特种设备），普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），再生资源回收（除生产性废旧金属），装卸搬运，酒店管理，家政服务，摄影扩印服务，洗染服务，专业保洁、清洗、消毒服务，环境应急治理服务，体育健康服务，票务代理服务，会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 2、历史沿革

重庆家乐福商业有限公司(曾用名“重庆家乐福连锁超市有限公司”)成立于1997年04月15日，由重庆海洪实业公司、家乐福荷兰商贸有限公司和开曼统一控股有限公司共同出资成立，重庆海洪实业公司提供场地使用权，荷兰商贸有限公司和开曼统一控股有限公司以货币出资，公司设立时注册资本为16000万元。公司设立时股权结构如下：

金额单位：万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
重庆海洪实业公司	0.00	0.00%	0.00	0.00%
家乐福荷兰商贸有限公司	88,000.00	55.00%	88,000.00	55.00%
开曼统一控股有限公司	72,000.00	45.00%	72,000.00	45.00%
合计	16,000.00	100.00%	16,000.00	100.00%

经历数次变更，公司股权结构如下：

金额单位：万美元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
重庆海洪实业公司	0.00	0.00%	0.00	0.00%
荷兰家乐福(中国)控股有限公司 ( Carrefour China Holdings N.V )	1,903.20	65.00%	1,903.20	65.00%
江苏欣福正商贸有限公司	1,024.80	35.00%	1,024.80	35.00%
合计	2,928.00	100.00%	2,928.00	100.00%

截至评估基准日，上述股权结构无变化。

3、近两年一期资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023/12/31	2024/12/31	2025/9/30
流动资产	6,722.77	4,607.32	1,113.62
非流动资产	1,622.40	1,509.95	1,426.81
其中：长期应收款			
投资性房地产		1,509.95	1,426.81
固定资产	181.26		
无形资产	1,441.13		
<b>资产总计</b>	<b>8,345.17</b>	<b>6,117.27</b>	<b>2,540.43</b>
流动负债	18,055.77	16,606.11	18,258.66
非流动负债	43.55		
<b>负债合计</b>	<b>18,099.33</b>	<b>16,606.11</b>	<b>18,258.66</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>-9,754.15</b>	<b>-10,488.84</b>	<b>-15,718.23</b>

被评估单位近两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
<b>一、营业收入</b>	<b>4,501.52</b>	<b>633.61</b>	<b>290.46</b>
减：营业成本	3,353.52	124.76	85.16
营业税金及附加	137.74	103.94	77.14
销售费用	2,453.27	281.05	
管理费用	677.27	13.36	645.52
研发费用			
财务费用	-290.95	5.66	3.97
加：其他收益	2.11		
信用减值损失	-4,077.12	-353.37	-4,282.67
资产减值损失	77.59	-133.17	-334.80
资产处置收益	413.15	316.11	
<b>二、营业利润</b>	<b>-5,413.59</b>	<b>-65.59</b>	<b>-5,138.78</b>
加：营业外收入	347.78	94.38	16.29
减：营业外支出	-281.81	763.02	106.90
<b>三、利润总额</b>	<b>-4,784.00</b>	<b>-734.23</b>	<b>-5,229.40</b>
减：所得税费用		0.45	
<b>四、净利润</b>	<b>-4,784.00</b>	<b>-734.68</b>	<b>-5,229.40</b>

上述 2024 年度和 2025 年 1-9 月财务数据已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见；2023 年度财务数据均由企业申报，未经审计。

#### 4、公司概况

重庆家乐福商业有限公司成立于 1997 年 4 月，核心资产为位于重庆市江北区建新西路 2 号特 2 号房产，原主营业务为超市零售，截至基准日，门店因经营效益较差已歇业关闭。

#### 5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人苏宁国际集团股份有限公司为荷兰家乐福（中国）控股有限公司股东，荷兰家乐福（中国）控股有限公司为被评估单位重庆家乐福商业有限公司股东。

#### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供苏宁国际集团股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

本次评估目的为确定重庆家乐福商业有限公司股东全部权益价值，为荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟股权转让提供价值参考意见。

## 三、 评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象是重庆家乐福商业有限公司股东全部权益价值。

#### （二）评估范围

评估范围是重庆家乐福商业有限公司的全部资产及负债。具体内容如下：

项目	账面价值(万元)
流动资产	1,113.62
非流动资产	1,426.81
其中：投资性房地产	1,426.81
固定资产	0.00
<b>资产总计</b>	<b>2,540.43</b>
流动负债	18,258.66
非流动负债	
<b>负债总计</b>	<b>18,258.66</b>
<b>净资产</b>	<b>-15,718.23</b>

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留的审计意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

#### 1、主要资产概况

主要资产包括流动资产、长期应收款、投资性房地产和设备类资产。

(1)流动资产：包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

(2)长期应收款：主要为卖场的租赁押金。

(3)投资性房地产：

纳入评估范围内的投资性房地产为位于重庆市江北区建新西路2号特2号商业用房，建筑面积合计为15,000.00平方米，评估基准日账面净值为14,268,103.29元。

委估投资性房地产已办理房地证，权证编号为103房地证2009字第44243号，证载权利人为重庆家乐福商业有限公司，建筑面积为15,000平方米（其中一层5,192.01平方米，负一层9,320.66平方米，负二层487.33平方米），土地性质为出让，土地用途为批发零售用地，土地使用权类型为1,164.53平方米，土地终止日期为2036年11月30日。

委估投资性房地产为钢混结构，建成于1998年，所在楼幢，地上两层，地下两层，委估房产位于地上一层、负一层及负二层部分。一层为临街商铺，外墙贴砖，内部为承租户装修，负一层公区为精装，内部为承租户装修，负二层为毛坯。目前由关联方100%承租，租期为13年11个月。

(4)设备类资产：为机器设备和电子设备，机器设备主要为电梯，电子设备主要有电脑、货架、收银台等。经现场核实设备大多为2019年收购及内部转让所得，大部分设备因闭店纠纷已无法使用，少部分电子设备可正常使用，维护保养一般，总体成色一般。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

3、企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产，评估人员核实后亦未发现需纳入评估范围的表外资产。

4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

#### 四、 价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

## 五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2025 年 9 月 30 日。

该基准日是委托人根据其实施的经济行为实际情况而确定的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、 评估依据

### (一)法律法规依据

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

2、《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正);

3、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修订);

5、《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 19 日第十三届全国人民代表大会第七次会议通过修正);

6、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);

8、财政部、税务总局、海关总署联合发布关于深化增值税改革有关政策的公告(2019 年第 39 号);

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日, 十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修正);

10、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号);

12、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订);

13、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号);

14、其他有关的法律、法规和规章制度。

## (二)评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
- 3、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号);
- 9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
- 13、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

## (三)权属依据

- 1、不动产权证;
- 2、其他权属证明资料。

## (四)取价依据

- 1、财务原始凭证;
- 2、有关生产经营单位询价和网上询价;
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年出版);
- 4、贝壳网查询的房地产交易信息;
- 5、资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

## (五)其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2、《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号);
- 3、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
- 4、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 5、天衡会计师事务所(特殊普通合伙)于 2025 年 11 月 28 日出具的天衡专字(2025)01888 号审计报告。

## 七、 评估方法

资产评估的基本方法包括收益法、市场法及资产基础法。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《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。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为重庆家乐福商业有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

本次评估不考虑采用收益法，主要原因为被评估单位目前经营效益不佳，处于闭店歇业状态，故本次评估无法采用收益法。

本次评估考虑采用资产基础法，重庆家乐福商业有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为重庆家乐福商业有限公司具备了采用资产基础法进行评估的基本条件，故本次评估对重庆家乐福商业有限公司股东全部权益采用资产基础法进行评估，现分项说明如下：

### （一）流动资产

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

#### 1、货币资金：为银行存款和其他货币资金。

对于银行存款和其他货币资金，评估人员获取了银行对账单并核对，无未达账项的调整事项。经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。本次评估，对于银行存款和其他货币资金，以核实无误后的账面价值作为评估值。

2、应收账款、其他应收款：资产评估专业人员首先核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务

内容等账务记录，分析账龄，查验是否有未达账项。其次，依据重要性原则对金额大、账龄长的款项进行了发生额测试，以核实应收款项的真实性、完整性，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3、预付账款：资产评估专业人员首先核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，评估时根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值来确定评估值。

4、存货：主要为库存商品。资产评估专业人员获取评估申报明细表，复核加计是否正确，并与总账数、明细账合计数核对是否相符。重庆家乐福商业有限公司截止评估基准日 2025 年 9 月 30 日，已暂停经营，相关存货已经较长时间没有出入库。账面存货主要为不锈钢锅、行李箱、书包等生活用品，存放时间较长，且由于闭店纠纷无法进入门店现场，企业不能提供盘点清单，也未提供现场盘点条件，故对存货-库存商品按账面值列示。

## （二）长期应收款

资产评估专业人员首先核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，以核实长期应收款的真实性、完整性，在核实无误的基础上，根据款项可能收回的数额确定评估值。

## （三）投资性房地产

投资性房地产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预计委估资产基准日后未来年度的净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，以此估算委估物的市场合理价值。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值。

委估房地产为商业用房，一般不适用成本法评估。因当前房地产市场冷淡，委估房地产体量较大，且土地剩余使用年限仅 11 年左右，市场上难以找到类似大体量以及土地剩余年限与其想接近的市场案例，因此本次不采用市场法评估。委估对象位于重庆市观音桥片区，类似用途房产租金市场较为活跃，可获得一定数量的可比租赁案例，因此本次可采用收益法评估。

收益法是指在一定市场条件下，通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值，从而确定委估对象价值的方法。利用待估房地产相临或周围相同物业的客观租金，扣除客观费用，形成纯收益，再以剩余使用年限和一定的折现率计算评估公允价值。具体计算公式如下：



收益法的计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i - B_i}{(1+R)^i}$$

上式中，V：委估物在评估基准日的市场价值；

A<sub>i</sub>：委估物基准日后 i 期的总收益(有效毛收入)；

B<sub>i</sub>：委估物基准日后 i 期的总运营费用；

R：折现率；

i：委估物自评估基准日起可以获得收益的时间，i=1,2,...,n。

其评估过程为：

1、确定收益期：根据土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命孰低确定房地产的收益期。

2、确定各年总收益（有效毛收入）：因从委托方获知，若进行股权交易事项将对此租赁合同另行协商解决方案，故本次投资房地产收益法评估中未考虑该租约的影响，按市场租金进行测算。

3、确定租金增长率及房屋出租率：根据市场调查同区域内类似房屋市场租金增长走势及出租率水平确定租金增长率及房屋出租率。

4、确定总运营费用：总运营费用主要考虑了增值税、房产税、土地使用税、税金及附加、管理费、维修费及保险费。

5、确定折现率：折现率采用累加法，累加法是以安全利率加风险调整值作为折现率。

6、将上述各年有效毛收入减去各年总运营成本确定年纯收益并进行折现最终确定评估值

#### (四)固定资产-设备类资产

设备类资产包括机器设备和电子设备，机器设备主要为电梯，电子设备主要有电脑、货架、收银台等。经现场核实设备大多为 2019 年收购及内部转让所得，大部分设备因闭店纠纷已无法使用，少部分电子设备可正常使用。

对于正常使用的电子设备，主要通过直接咨询二手价采用市场法评估。

对于因闭店纠纷，目前不再使用的部分机器设备和电子设备，被评估单位未能提供现场核查的条件，本次评估按照账面净值零值列示。

#### (五)负债

本次需评估的负债为流动负债，主要包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。本次评估中根据被评估单位实际应承担的负债金额确定评估值。现分别说明如下：

1、应付票据：应付票据均已逾期，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业

务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估以核实后账面值为评估值。

2、应付款项：包括应付账款和其他应付款，本次评估通过核查各款项原始凭证，以证实应付款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

3、合同负债：本次评估通过核查款项形成的原因、核实购销凭证，以证实合同负债的真实性、完整性，在此基础上，以核实无误的账面值确定其评估值。

4、应付职工薪酬：核查时，我们结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的有关政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

5、应交税费：本次评估按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

6、一年内到期的非流动负债：评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。本次评估以核实无误后的账面价值作为评估值。

7、其他流动负债：评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

## 八、 评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于2025年11月3日至2025年12月1日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一） 接受委托

2025年11月3日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### （二） 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

### （三） 现场调查

资产评估专业人员于2025年11月10日至2025年11月14日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

## 1、资产核实

### (1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### (2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

### (3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### (4)补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### (5)查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围的固定资产、无形资产等资产的产权证明文件资料进行查验，权属资料完善、清晰。

## 2、尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

### (四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府

部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### （五） 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成资产评估报告初稿。

#### （六） 内部审核

项目负责人完成资产评估报告初稿提交签字人复核，形成初步资产评估报告，再按照公司审核流程管理办法规定进行独立的内部审核。

#### （七） 出具正式资产评估报告

项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

### 九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1、假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；
- 2、假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；
- 3、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；
- 4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，纳入评估范围的各项资产在原地按现有用途、最佳使用方式持续使用；
- 5、假设和被评估单位相关的利率、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；
- 6、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 7、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 8、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
- 9、被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的；

10、假设评估基准日后被评估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；

11、假设评估基准日后被评估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。

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

## 十、 评估结论

在评估基准日 2025 年 9 月 30 日，重庆家乐福商业有限公司经审计后的总资产账面价值为 2,540.43 万元，评估价值 17,023.46 万元，增值 14,483.03 万元，增值率 570.10%；总负债账面价值 18,258.66 万元，评估价值 18,258.66 万元，无增减值变动；净资产账面价值-15,718.23 万元，评估价值-1,235.20 万元，增值 14,483.03 万元，增值率 92.14%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估基准日：2025 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,113.62	1,113.62		
非流动资产	2	1,426.81	15,909.84	14,483.03	1,015.06
其中：投资性房地产	3	1,426.81	15,906.43	14,479.62	1,014.82
固定资产	4		3.41	3.41	
其他长期资产	5				
<b>资产总计</b>	<b>6</b>	<b>2,540.43</b>	<b>17,023.46</b>	<b>14,483.03</b>	<b>570.10</b>
流动负债	7	18,258.66	18,258.66		
非流动负债	8				
<b>负债总计</b>	<b>9</b>	<b>18,258.66</b>	<b>18,258.66</b>		
<b>净资产</b>	<b>10</b>	<b>-15,718.23</b>	<b>-1,235.20</b>	<b>14,483.03</b>	<b>92.14</b>

小数点后保留两位小数

截止评估基准日 2025 年 9 月 30 日，在本报告所列假设和限制条件前提下，采用资产基础法评估后重庆家乐福商业有限公司股东全部权益市场价值为 **-1,235.20 万元**(大写为人民币负壹仟贰佰叁拾伍万贰仟元整)。

本资产评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。即有效期自 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估利用了天衡会计师事务所(特殊普通合伙)于2025年11月28日出具的天衡专字(2025)01888号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二)重庆家乐福商业有限公司截止评估基准日2025年9月30日,账面存货主要为日用百货品类,由于闭店纠纷无法进入现场,且企业不能提供基准日盘点清单,故对存货-库存商品按账面值列示。

截止基准日,账面固定资产主要为门店使用的电子设备,闭店纠纷无法进入现场,且企业不能提供基准日盘点清单,故对该部分设备按照账面净值零值列示。

(三)本次评估申报的投资性房地产为位于重庆市江北区建新西路2号特2号商业用房,产权证载面积15,000平方米,目前由关联方100%承租,租赁期自2023年1月1日至2036年11月30日。因从委托方获知,若进行股权交易事项将对此租赁合同另行协商解决方案,故本次投资房地产收益法评估中未考虑该租约的影响,按市场租金进行测算。

同时,根据委托人提供的房产平面图,其中负二层建筑面积为487.33平方米,因历史原因以及人员流动,无法找到负二层对应的具体区域,评估人员在产权持有人陪同下对负二层进行了勘察,亦未找到平面图所对应的区域,负二层目前用作车库,采用收益法测算时,未考虑负二层对应的租金收入。

### (四)所有权或使用权受限资产情况

截至评估基准日,所有权或使用权受限资产情况如下所示:

项目	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	98,540.90	98,540.90	冻结	司法冻结
投资性房地产	118,232,914.50	14,268,103.29	冻结	司法冻结

本次评估未考虑上述受限资产对评估结果的影响。

(五)截至2025年9月30日止,被评估单位累计亏损为人民币415,310,152.33元。于2025年9月30日被评估单位的流动负债超过流动资产人民币171,450,440.46元。

上述事项或情况均表明可能存在对被评估单位持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性,被评估单位计划采取以下措施保持持续经营:

1、被评估单位将继续采取积极措施加快资金回笼、控制经营开支以改善经营活动现金流;

2、被评估单位将持续与相关供应商及其他债权人进行积极沟通，维护和相关各方良好持续的合作关系以保持业务稳健运营；

3、被评估单位之最终控股公司确认将继续支持被评估单位经营上所需的资金；

4、被评估单位将采取措施引入投资方，以改善经营状况。

本次基于以上措施，以持续经营假设进行评估。

(六)截至评估基准日，被评估单位承诺无抵(质)押、对外担保、保证及其或有负债(或有资产)等情况，同时至评估报告出具日我们也未发现公司存在对评估结果有重大影响的期后事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人为：苏宁国际集团股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2、资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

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

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 12 月 1 日。



(评估报告盖章页，此页无正文。)

资产评估师：



资产评估师：



江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二五年十二月一日

