

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
涉及的郑州悦家商业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

苏中资评报字(2025)第 2172 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：	3232020077202500708
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2172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郑州悦家商业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	-500,664,100.00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	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期：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 7

三、 评估对象和评估范围 7

四、 价值类型 8

五、 评估基准日 9

六、 评估依据 9

七、 评估方法 10

八、 评估程序实施过程 and 情况 13

九、 评估假设 14

十、 评估结论 15

十一、 特别事项说明 16

十二、 资产评估报告使用限制说明 17

十三、 资产评估报告日 17

资产评估报告附件 19

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单位的委托，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郑州悦家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：确定郑州悦家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：郑州悦家商业有限公司股东全部权益价值。评估范围：郑州悦家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，郑州悦家商业有限公司经审计后的总资产账面价值为 190.77 万元，评估价值 195.34 万元，增值 4.57 万元，增值率 2.40%；总负债账面价值 50,261.75 万元，评估价值 50,261.75 万元，无增减值变动；净资产账面价值-50,070.98 万元，评估价值-50,066.41 万元，增值 4.57 万元，增值率 0.01%。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	190.77	190.77		
非流动资产	2		4.57	4.57	
其中：固定资产	3		4.57	4.57	
资产总计	4	190.77	195.34	4.57	2.40
流动负债	5	50,261.75	50,261.75		
非流动负债	6				
负债总计	7	50,261.75	50,261.75		
净资产	8	-50,070.98	-50,066.41	4.57	0.01

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郑州悦家商业有限公司股东全部权益市场价值为 **-50,066.41 万元(大写为人民币负伍亿零陆拾陆万肆仟壹佰元整)**。

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)01890 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)截止基准日，账面固定资产包括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)被评估单位持有的别克 GL8 小型客车，为内部转让取得，证载使用人为合肥悦家商业有限公司，被评估单位承诺该车辆归其所有。截止评估基准日，证载权利人尚未变更，本次评估以该车辆归属于被评估单位纳入评估范围进行评估。

(4)截至 2025 年 9 月 30 日止，本公司累计亏损为人民币 579,331,588.45 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 500,709,833.62 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按照持续经营编制财务报表：

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本公司经营上所需的资金；

④被评估单位将采取措施引入投资方，以改善经营状况。

本次基于以上持续经营假设进行评估。

(5)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
郑州悦家商业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文**

苏中资评报字(2025)第 2172 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单位的委托，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郑州悦家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，被评估单位为郑州悦家商业有限公司，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：郑州悦家商业有限公司(简称“郑州悦家”)

统一社会信用代码：91410100769480808R

住所：郑州市金水区农业路与花园路交叉口郑州国贸中心

法定代表人：河南省郑州市金水区人民法院执行裁定书（2023）豫 0105 执
12413 号

注册资本：1020 万美元

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

成立日期：2004 年 11 月 23 日

经营范围：从事国内出版物零售、药品零售以及各类商品（预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、农副产品、日用百货、针纺织品、家用电器、金银制品、珠宝首饰、第一二类医疗器械、化工产品（危险化学品种除外）、建筑材料、厨房设备、热水器、燃气灶具、化妆品的批发、零售、网上销售及其相关配套服务，包括代销和寄售（涉及许可证的专项商品的零售须另行报批）；制冷设备、家用电器、电子智能化设备的安装、维修及售后；汽车装潢、保养、维修及销售；废旧物资的回收与销售；代理销售单用途预付卡；自营商品的加工、分级包装；配套餐饮服务及相关服务设施的经营；公司自营商品的进出口；组织国内产品出口；针对国内商户的店铺出租、转租；利用本店设施、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和劳务服务；道路普通货物运输；国际货运代理；柜台租赁；家政服务；摄影服务；健身服务；洗涤服务；保洁服务；展览展示服务；仓储服务（危险化学品种除外）；旅游信息咨询；健康信息咨询；酒店管理；室内环境治理；建筑装饰工程施工；票务代理。（以上项目仅限分支机构凭许可证经营）

2、历史沿革

郑州悦家商业有限公司成立于 2004 年 11 月 23 日，由江苏悦达南方控股有限公司、荷兰家乐福中国控股有限公司共同出资成立，公司设立时注册资本为 120.33 万美元。公司设立时股权结构如下：

金额单位：万美元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例
江苏悦达南方控股有限公司	48.33	40.16%
荷兰家乐福(中国)控股有限公司	72.00	59.84%
合计	120.33	100.00%

经历次增资及股东更名后，股权结构如下：

金额单位：万元

股东名称	投资金额	投资比例
荷兰家乐福（中国）控股有限公司	4,716.63	60.00%
江苏欣福正商贸有限公司	3,145.52	40.00%
合计	7,862.14	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	1,377.85	453.98	190.77
非流动资产			
资产总计	1,377.85	453.98	190.77
流动负债	51,344.61	50,375.83	50,261.75
非流动负债	0.39		

荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟股权转让涉及的郑州悦家商业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

负债合计	51,345.01	50,375.83	50,261.75
所有者权益合计	-49,967.16	-49,921.85	-50,070.98

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
一、营业收入	206.18	185.65	89.58
减：营业成本	18.14	-2.79	3.38
营业税金及附加	0.52	0.82	0.74
销售费用	-65.86	45.75	
管理费用	297.86	7.25	0.67
研发费用			
财务费用	1,240.37	0.37	0.28
加：其他收益	0.15	0.02	0.00
信用减值损失	-236.81	-43.78	-206.81
资产减值损失	0.00	-62.34	-35.62
资产处置收益	177.14		0.53
二、营业利润	-1,344.36	28.14	-157.38
加：营业外收入	-23.08	18.23	15.54
减：营业外支出	67.41	1.07	7.29
三、利润总额	-1,434.85	45.31	-149.14
减：所得税费用			
四、净利润	-1,434.85	45.31	-149.14

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。

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郑州悦家商业有限公司股东。

(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郑州悦家商业有限公司股东全部权益价值，为荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟与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

评估对象是郑州悦家商业有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是郑州悦家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	190.77
非流动资产	
其中：固定资产	
资产总计	190.77
流动负债	50,261.75
非流动负债	
负债总计	50,261.75
净资产	-50,070.98

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

主要资产为流动资产、长期应收款、设备类资产。

(1)流动资产：包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

(2)长期应收款为卖场租赁押金。

(3)设备类资产：为运输设备和电子设备。运输设备为内部转让取得，行驶证信息尚未变更，经核实可正常使用，维护较好；电子设备为电脑、货架、摄像头等，目前已停止使用，因闭店纠纷封店，被评估单位无法提供现场核实条件，评估人员无法核实设备的实物状况。

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行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、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——机器设备》(中评协[2017]39 号);

- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《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）；
- 13、《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、车辆行驶证；
- 2、其他权属证明资料。

（四）取价依据

- 1、有关生产经营单位询价和网上询价；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年出版）；

（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、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)01890 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，主要是因为郑州悦家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，郑州悦家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，我们认为郑州悦家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，故本次评估对郑州悦家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

银行存款：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，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：评估人员查阅相关合同，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务情况。本次根据历史资料和现场调查了解的情况分析可能收回的款项或服务，本次按核实后的账面值作为评估值。

4、其他流动资产：为待抵扣进项税。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及合同等相关资料，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。

（二）长期应收款

本次纳入评估范围的长期应收款为卖场租赁押金，因企业经营问题，现已停止使用，押金已全额计提坏账。本次按 0 评估。

（三）固定资产

本次纳入评估范围的固定资产为运输设备与电子设备。经核实，运输设备为别克 GL8 小型客车；电子设备为电脑、摄像机等，因闭店纠纷目前已停止使用，被评估单位未提供现场核实条件，评估人员无法确认其实物状况。

1、运输设备

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特

点和收集资料情况，本次采用市场价格进行评估。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

对于运输设备，由于委估设备在市场上无相同型号新设备出售，本次参照二手设备市场不含税价格确定其评估值。

2、电子设备

对于电子设备，因闭店纠纷，被评估单位未能提供现场核查的条件，本次按账面值列示。

(四)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及相关合同，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、核实购销合同，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：评估人员查阅了相关合同、凭证，核对了费用的预提依据。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及合同等相关资料，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。

（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 and 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：

(一)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；

(二)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；

(三)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；

(四)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、使用方式持续使用；

(五)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；

(六)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；

(七)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(八)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；

(九)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；

(十)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；

(十一)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，郑州悦家商业有限公司经审计后的总资产账面价值为 190.77 万元，评估价值 195.34 万元，增值 4.57 万元，增值率 2.40%；总负债账面价值 50,261.75 万元，评估价值 50,261.75 万元，无增减值变动；净资产账面价值-50,070.98 万元，评估价值-50,066.41 万元，增值 4.57 万元，增值率 0.01%。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	190.77	190.77		
非流动资产	2		4.57	4.57	
其中：固定资产	3		4.57	4.57	

资产总计	4	190.77	195.34	4.57	2.40
流动负债	5	50,261.75	50,261.75		
非流动负债	6				
负债总计	7	50,261.75	50,261.75		
净资产	8	-50,070.98	-50,066.41	4.57	0.01

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郑州悦家商业有限公司股东全部权益市场价值为 **-50,066.41 万元(大写为人民币负伍亿零陆拾陆万肆仟壹佰元整)**。

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)01890 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)截止基准日，账面固定资产包括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)被评估单位持有的别克 GL8 小型客车，为内部转让取得，证载使用人为合肥悦家商业有限公司，被评估单位承诺该车辆归其所有。截止评估基准日，证载权利人尚未变更，本次评估以该车辆归属于被评估单位纳入评估范围进行评估。

(四)截至 2025 年 9 月 30 日止，本公司累计亏损为人民币 579,331,588.45 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 500,709,833.62 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按照持续经营编制财务报表：

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本公司经营上所需的资金；

④被评估单位将采取措施引入投资方，以改善经营状况。

本次基于以上持续经营假设进行评估。

(五)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