

本报告依据中国资产评估准则编制

荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让股权涉及的
曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

国枫兴华评报字[2025]第 080003 号

（共 1 册，第 1 册）

评估机构名称：北京国枫兴华资产评估有限公司

评估报告日：2025 年 11 月 28 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:	1111020071202500344
合同编号:	国枫兴华(2025)080002号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国枫兴华评报字[2025]第080003号
报告名称:	荷兰家乐福(中国)控股有限公司拟转让股权涉及的曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	-50,140,109.30元
评估报告日:	2025年11月28日
评估机构名称:	北京国枫兴华资产评估有限公司
签名人员:	罗岗 (资产评估师) 正式会员 编号: 42200011 巩亮 (资产评估师) 正式会员 编号: 11190333
罗岗、巩亮已实名认证	
 (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
资产评估摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
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.....	4
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.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、 评估假设.....	13
十、 评估结论.....	14
十一、 特别事项说明.....	15
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、 资产评估报告日.....	18
十四、 签名盖章.....	19
附件.....	20

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

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

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

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

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

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

荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让股权涉及的 曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值

资产评估摘要

国枫兴华评报字[2025]第 080003 号

苏宁国际集团股份有限公司：

北京国枫兴华资产评估有限公司接受客苏宁国际集团股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对曲靖客优仕超市有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让其持有的曲靖客优仕超市有限公司 100%股权，需对所涉及的曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值。

评估范围：曲靖客优仕超市有限公司经审计后的全部资产及负债。

评估基准日：2025 年 09 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

曲靖客优仕超市有限公司评估基准日总资产账面价值为 234.57 万元，评估价值为 234.57 万元，评估无增值；总负债账面价值为 5,248.58 万元，评估价值为 5,248.58 万元，评估无增值；净资产账面价值为-5,014.01 万元，净资产评估价值为-5,014.01 万元，评估无增值。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 09 月 30 日

荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让股权涉及的
曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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
一、流动资产	1	234.57	234.57	-	-
二、非流动资产	2	-	-	-	-
资产总计	3	234.57	234.57	-	-
三、流动负债	4	5,248.58	5,248.58	-	-
四、非流动负债	5	-	-	-	-
负债总计	6	5,248.58	5,248.58	-	-
净资产	7	-5,014.01	-5,014.01	-	-

本资产评估报告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，即自 2025 年 09 月 30 日至 2026 年 09 月 29 日有效。

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。

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。

荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让股权涉及的

曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

国枫兴华评报字[2025]第 080003 号

苏宁国际集团股份有限公司：

北京国枫兴华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）控股有限公司拟转让股权涉及的曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值在 2025 年 09 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，被评估单位为曲靖客优仕超市有限公司，资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（一）委托人简介

企业名称：苏宁国际集团股份有限公司

商业登记号码：50403242

企业地址：4103-6, AIA KOWLOON TOWER, 100 HOW MING STREET, KWUN TONG, KLN HONG KONG

企业类型：私人股份有限公司

成立日期：2009 年 03 月 13 日

（二）被评估单位简介

1、注册登记情况

企业名称：曲靖客优仕超市有限公司

统一社会信用代码：91530300577261117T

荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让股权涉及的
曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值资产评估报告

法定住所：云南省曲靖市麒麟区翠峰路滇东电力局西侧财富中心

法定代表人：周杨

注册资本：150.66万欧元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2011年09月01日

营业期限：2011年09月01日至2051年08月31日

主要经营范围：许可项目：食品销售；食品互联网销售；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食品互联网销售（仅销售预包装食品）；厨具卫具及日用杂品批发；日用百货销售；家用电器销售；针纺织品销售；珠宝首饰零售；化妆品零售；汽车销售；汽车装饰用品销售；单用途商业预付卡代理销售；柜台、摊位出租；酒店管理；广告设计、代理；停车场服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（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、公司股权结构及变更情况：

公司成立于 2011 年 09 月 01 日，设立登记时，各股东出资及出资比例情况如下：

金额单位：万欧元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例(%)
1	荷兰家乐福（中国）控股有限公司	150.66	100.00
合计		150.66	100.00

3、评估基准日公司股东及持股比例、股权变更情况

截至评估基准日，股权结构未发生变化。各股东出资及出资比例情况如下：

金额单位：万欧元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例(%)
1	荷兰家乐福（中国）控股有限公司	150.66	150.66	100.00

荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让股权涉及的
曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例(%)
	合计	150.66	150.66	100.00

4、近两年的资产、财务和经营状况

被评估单位近一年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 09 月 30 日
流动资产	1,214.85	234.57
非流动资产	-	-
资产总计	1,214.85	234.57
流动负债	5,526.87	5,248.58
非流动负债	-	-
负债合计	5,526.87	5,248.58
所有者权益	-4,312.02	-5,014.01

被评估单位近一年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2025 年 1-9 月
一、营业收入	-1.10	3.37
减：营业成本	-4.03	3.49
营业税金及附加	-0.64	0.003
销售费用	-17.42	0.04
管理费用	-9.25	0.72
财务费用	0.90	0.57
资产减值损失	-15.45	-10.04
信用减值损失	-1.08	-658.35
加：其他收益	0.45	-
资产处置收益	-	-
二、营业利润	13.27	-669.85
加：营业外收入	4.25	0.30
减：营业外支出	32.80	32.44
三、利润总额	-15.27	-701.99
减：所得税费用	-	-
四、净利润	-15.27	-701.99

被评估单位评估基准日及 2024 年度的会计报表均经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了天衡专字(2025)01887 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人苏宁国际间接控股被评估单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、 评估目的

荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让其持有的曲靖客优仕超市有限公司 100%股权，需对所涉及的曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是曲靖客优仕超市有限公司经审计后的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产，总资产账面价值为 234.57 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 5,248.58 万元；净资产账面价值-5,014.01 万元，具体范围以被评估单位申报的明细表为准。

2025 年 9 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	234.57
非流动资产	-
资产总计	234.57
流动负债	5,248.58
非流动负债	-
负债总计	5,248.58
所有者权益（净资产）	-5,014.01

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，并发表了天衡专字(2025)01887 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下：

纳入评估范围的主要资产为流动资产。

1. 流动资产

流动资产账面值 2,345,712.28 元，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。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量。

无此事项。

(四) 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。

无此事项。

四、 价值类型

根据评估目的，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 09 月 30 日。

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

3、《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第二次修订）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

5、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修订）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会第七次会议修正）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）

8、《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）；

9、其他与评估工作相关的法律、法规文件。

（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—资产评估报告》（中评协〔2018〕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—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

6、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

7、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

11、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；

12、《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）；

13、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30 号）。

（三）权属依据

1、被评估单位营业执照；

2、股份持有证明；

3、出资证明；

4、其他有关产权证明。

（四）取价依据

1、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

2、与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单、评估申报表；
- 2、天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡专字(2025)01887 号审计报告；

七、 评估方法

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：

至评估基准日，被评估单位资产负债表表内各项资产和负债可以识别，且都可以采用适当的具體评估方法进行单独评估，被评估单位不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

根据被评估单位历史年度的经营情况可知，被评估单位目前处于歇业状态，未来的经营前景存在较大不确定性，管理层难以对企业未来的盈利情况和所承担的风险进行可靠预测，故本次评估不采用收益法。

被评估单位属于亏损歇业的非上市公司，同一行业的上市公司在经营阶段、经营风险、财务风险等方面与被评估单位相差较大，且评估基准日附近国内同行业的可比企业转让或收购案例较少，可比交易案例的经营和财务数据难以取得，无法计算价值比率，故本次评估不采用市场法。

（一）资产基础法

1、流动资产

（1）货币资金，包括银行存款，通过核实银行对账单等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产，其评估值为零。

（4）其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，调查核实了企业的税收政策，以确认其他流动资产的合法性、真实性。按核实后账面值确定评估值。

2、 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员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

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，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（三）现场调查

评估人员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、指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有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、初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估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，同时反馈给产权持有单位对“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，评估人员在产权持有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

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有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

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

（四）资料收集

评估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，从委托方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

评估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，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

（七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

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）基本假设

1、公开市场假设，即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作出理智的判断；

2、交易假设，即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、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设

荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让股权涉及的
曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值资产评估报告

- 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、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3、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；
- 4、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；
- 5、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。

（三）特殊假设

- 1、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；
- 2、假设被评估单位提供的申报资料真实、合法、完整；
- 3、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

截止评估基准日 2025 年 09 月 30 日，曲靖客优仕超市有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

总资产账面价值为 234.57 万元，评估价值为 234.57 万元，评估无增值；
总负债账面价值为 5,248.58 万元，评估价值为 5,248.58 万元，评估无增值；
净资产账面价值为-5,014.01 万元，净资产评估价值为-5,014.01 万元，评估无增值。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 09 月 30 日

北京国枫兴华资产评估有限公司
电话：010-62019591

地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2208 室
传真：010-82250851

荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让股权涉及的
曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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
一、流动资产	1	234.57	234.57	-	-
二、非流动资产	2	-	-	-	-
资产总计	3	234.57	234.57	-	-
三、流动负债	4	5,248.58	5,248.58	-	-
四、非流动负债	5	-	-	-	-
负债总计	6	5,248.58	5,248.58	-	-
净资产	7	-5,014.01	-5,014.01	-	-

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：
曲靖客优仕超市有限公司的股东全部权益价值评估结果为-5,014.01 万元。

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评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

（三）截至评估基准日，被评估单位原商超业务已不再经营，原有员工均已遣散，本次评估未考虑上述事项对被评估单位持续经营假设和评估结论的影响。

（四）本次评估前，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位以2025年09月30日为基准日进行了专项审计，并出具了带强调事项段的无保留意见审计报告（天衡专字(2025)01887号），被评估单位按照审计调整后的结

荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让股权涉及的
曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值资产评估报告

果进行申报，本次对被评估单位股东全部权益价值的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

（五）关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

无此事项。

（六）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

无此事项。

（七）关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估不存在其他评估程序受限的有关情况。

（八）关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

无此事项。

（九）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

无此事项。

（十）关于担保/租赁/或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

被评估单位的 5 银行存款账户于评估基准日均处于司法冻结状态，具体清单如下：

单位：人民币元

序号	开户银行	账号	账面价值	状态
1	中国农业银行股份有限公司曲靖开发区分理处	41501040003368	122,855.72	冻结
2	华夏银行昆明分行大观支行	10758000001230900	7,403.52	冻结
3	招商银行股份有限公司南京城西支行	125912125910802	101.72	冻结

荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让股权涉及的
曲靖客优仕超市有限公司股东全部权益价值资产评估报告

4	江苏苏商银行股份有限公司营业部	18801001700004000	68.57	冻结
5	交通银行上海陆家嘴支行	310066771018170000000	11.26	冻结

本次评估未考虑冻结事项对评估结果的影响。

除上述事项外，被评估单位不存在其他抵押、担保及其他或有负债（或有资产）事项。

（十一）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明；

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

2025 年 11 月，荷兰家乐福(中国)控股有限公司将 100%股权转让给南京时光煮酒酒业销售有限公司，转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例(%)
1	南京时光煮酒酒业销售有限公司	1,233.07677	1,233.07677	100.00
合计		1,233.07677	1,233.07677	100.00

截至评估报告日，本次股权变更已进行工商登记。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

（十二）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明；

无此事项。

（十三）重要的利用专家工作及相关报告情况。

本次评估，被评估单位的财务报表由天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“天衡专字(2025)01887 号”带强调事项段的无保留意见审计报告。除此之外，本次评估不存在其他利用专家工作及相关报告情况。

（十四）其他情况。

(1) 评估结论是在特定评估目的和假设前提下得出的，不能用于其他目的；

(2) 未考虑任何可能存在的、未向评估师披露的或有资产和或有负债；

(3) 本次评估未考虑被评估单位潜在价值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(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；

(六) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2025 年 11 月 28 日。

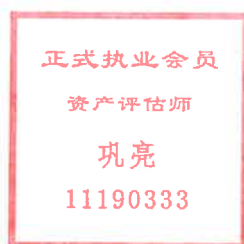
十四、签名盖章

资产评估师：



罗岗

资产评估师：



巩亮

北京国枫兴华资产评估有限公司



2025年11月28日