

本报告依据中国资产评估准则编制

苏宁国际集团股份有限公司拟转让股权涉及的  
客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益价值  
资产评估报告

国枫兴华评报字[2026]第 080044 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：2026 年 5 月 18 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:   | 1111020071202600294  |
| 合同编号:   | 国枫兴华(2026)080025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[2026]第080044号  |
| 报告名称:   | 苏宁国际集团股份有限公司拟转让股权涉及的客优仕(中国)控股有限公司模拟股东全部权益价值资产评估报告            |
| 评估结论:   | -781,957,457.06元   |
| 评估报告日:  | 2026年05月18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<br>巩亮 (资产评估师) 正式会员 编号: 11190333 |

罗岗、巩亮暂未实名认可



(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: 2026年05月18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 .....                          | 9  |
| 五、评估基准日 .....                         | 9  |
| 六、评估依据 .....                          | 9  |
| 七、评估方法 .....                          | 11 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....                   | 13 |
| 九、评估假设 .....                          | 15 |
| 十、评估结论 .....                          | 16 |
| 十一、特别事项说明 .....                       | 17 |
| 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 |
| 十四、签名盖章 .....                         | 22 |
| 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、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、被评估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。

# 苏宁国际集团股份有限公司拟转让股权涉及的 客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益价值 资产评估摘要

国枫兴华评报字[2026]第 080044 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，对客优仕（中国）控股有限公司的模拟股东全部权益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：苏宁国际集团股份有限公司拟转让其持有的客优仕（中国）控股有限公司 100% 股权，需对所涉及的客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益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：基于“合并范围内的子公司江苏云晟电子商务有限公司已处置”特定假设下客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益价值。

评估范围：基于“合并范围内的子公司江苏云晟电子商务有限公司已处置”特定假设下客优仕（中国）控股有限公司模拟后的全部资产和负债。

评估基准日：2025 年 12 月 31 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：

经采用资产基础法，客优仕（中国）控股有限公司的模拟总资产账面价值为 132,421.84 万元，评估值为 55,435.97 万元，评估减值 76,985.87 万元，减值率 58.14%。模拟总负债账面价值为 133,631.71 万元，评估值为 133,631.71 万元，评估无增减值。模拟股东全部权益账面价值为 -1,209.87 万元，评估值为 -78,195.74 万元，评估减值 76,985.87 万元，减值率 6,363.15%。

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 12 月 31 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% |
| 1 流动资产       | 3,440.22   | 3,440.22   | -          | -          |
| 2 非流动资产      | 128,981.62 | 51,995.75  | -76,985.87 | -59.69     |
| 3 其中：长期股权投资  | 128,981.62 | 51,995.75  | -76,985.87 | -59.69     |
| 4 资产总计       | 132,421.84 | 55,435.97  | -76,985.87 | -58.14     |
| 5 流动负债       | 133,631.71 | 133,631.71 | -          | -          |
| 6 非流动负债      | -          | -          | -          | -          |
| 7 负债合计       | 133,631.71 | 133,631.71 | -          | -          |
| 8 净资产（所有者权益） | -1,209.87  | -78,195.74 | -76,985.87 | -6,363.15  |

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 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 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。

# 苏宁国际集团股份有限公司拟转让股权涉及的 客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益价值 资产评估报告正文

国枫兴华评报字[2026]第 080044 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，对苏宁国际集团股份有限公司拟转让股权涉及的客优仕（中国）控股有限公司的模拟股东全部权益价值在 2025 年 12 月 31 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，被评估单位为客优仕（中国）控股有限公司，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（以下简称“苏宁国际”）

公司编号：50403242

法定住所：香港九龙观塘巧明街 100 号友邦九龙大楼 41 楼 03-06 室

企业类型：有限公司

成立日期：2009 年 03 月 13 日

主要经营范围：广播、电视及消费电子商店为主

### （二）被评估单位简介

#### 1、 注册登记情况

企业名称：CACIOUS CHINA HOLDINGS N.V. 客优仕（中国）控股有限公司  
（以下简称“客优仕（中国）”）

商业注册号：33276815

注册地：阿姆斯特丹市

已发行资本：152,905,669.00 欧元

实缴资本：152,905,669.00 欧元

成立日期：1991 年 12 月 20 日

## 2、公司股权结构及变更情况：

2019 年 6 月 22 日，苏宁易购全资子公司苏宁国际与 Carrefour Nederland B.V. 及 Carrefour S.A. 签订《股份购买协议》，收购客优仕（中国）80% 股份（2019 年 9 月完成交割）。2022 年 4 月 28 日，CNBV 行使剩余 20% 股权的售股权，苏宁国际支付 2.04 亿元后持股比例升至 83.33%。2025 年 8 月，苏宁国际与 Carrefour Nederland B.V. 及 Carrefour S.A. 签订《和解协议》，以 2.2 亿元一次性了结剩余 16.67% 股权收购尾款、知识产权欠费及多项仲裁索赔，和解完成后苏宁国际持有客优仕（中国）100% 股权。

上述股权收购完成后，股权结构如下：

金额单位：万欧元

| 序号 | 股东名称         | 已发行资本     | 实缴资本      | 认缴比例 (%) | 实缴比例 (%) |
|----|--------------|-----------|-----------|----------|----------|
| 1  | 苏宁国际集团股份有限公司 | 15,290.57 | 15,290.57 | 100.00   | 100.00   |
|    | 合计           | 15,290.57 | 15,290.57 | 100.00   | 100.00   |

截至评估基准日，股权结构未发生变化。

## 3、近两年的资产、财务和经营状况

### （1）经营状况

客优仕（中国）于 1995 年正式进入中国大陆市场，是最早一批在中国开展业务的外资零售企业之一，主营大型综合超市业务。由于近年来主营超市业务萎缩较快，目前客优仕（中国）及旗下相关业务已逐步关停。

### （2）近两年财务状况

被评估单位近两年的合并层面财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币元

苏宁国际集团股份有限公司拟转让股权涉及的  
客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益价值资产评估报告

| 项目                           | 2024年12月31日       | 2025年12月31日       |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| 资产总额                         | 2,089,600,702.82  | 1,315,031,639.21  |
| 负债总额                         | 11,349,891,457.16 | 7,668,153,202.11  |
| 净资产                          | -9,260,290,754.34 | -6,353,121,562.90 |
| 归属于母公司股东权益                   | -7,970,543,236.92 | -4,458,729,013.26 |
| 项目                           | 2024年度            | 2025年度            |
| 营业收入                         | 651,521,527.30    | 486,924,764.61    |
| 利润总额                         | -420,603,245.98   | 2,972,047,276.75  |
| 净利润                          | -376,867,944.79   | 2,922,221,407.72  |
| 归属于母公司股东的净利润<br>(净亏损以“-”号填列) | -367,550,790.28   | 3,528,746,039.94  |

被评估单位近两年的单体层面财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币元

| 项目   | 2024年12月31日      | 2025年12月31日      |
|------|------------------|------------------|
| 资产总额 | 1,953,076,698.36 | 1,324,218,334.80 |
| 负债总额 | 1,382,058,495.86 | 1,336,317,124.12 |
| 净资产  | 571,018,202.50   | -12,098,789.32   |
| 项目   | 2024年度           | 2025年度           |
| 营业收入 | -                | -                |
| 利润总额 | -132,077,620.30  | -583,118,980.54  |
| 净利润  | -132,077,620.30  | -583,118,980.54  |

上述财务合并层面数据摘自天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“天衡专字(2026)01074号”备考合并财务报表及审计报告；单体口径数据摘自天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“天衡专字(2026)01075号”个别财务报表及审计报告。

其中，备考合并财务报表编制基础如下：

(1) 备考合并财务报表范围为截止2025年12月31日，除江苏云晟电子商务有限公司及其子公司外，受CACIOUS CHINA HOLDINGS N.V.控制的公司。

(2) 被评估单位存在持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，并以持续经营为基础编制本年度财务报表。

其中，个别财务报表编制基础如下：

(1) 个别财务报表是将本公司按欧元编制的法定财务报表，为满足特定需求，转换为遵循中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则 - 基本准则》和各项具体会计准则及相关规定并以人民币列示。

(2) 以持续经营为基础编制本年度财务报表。

#### 4、被评估单位经营状况

由于近年来主营超市业务萎缩较快，目前客优仕（中国）及旗下相关公司业务已逐步关停。

#### 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被评估单位的股东。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本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。

## 二、 评估目的

苏宁国际集团股份有限公司拟转让其持有的客优仕（中国）控股有限公司100%股权（不含江苏云晟电子商务有限公司100%股权），为此需对所涉及的客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益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

评估对象是基于“合并范围内的子公司江苏云晟电子商务有限公司已处置”特定假设下客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益价值。

### (二) 评估范围

评估范围是基于“合并范围内的子公司江苏云晟电子商务有限公司已处置”特定假设下客优仕（中国）控股有限公司模拟后的全部资产和负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资等，模拟总资产账面价值为132,421.84万元；负债包括流动负债，模拟总负债账面价值133,631.71万元；模拟股东全部权益账面价值-1,209.87万元，具体范围以被评估单位申报的明细表为准。

2025年12月31日模拟资产负债表

金额单位：人民币万元

苏宁国际集团股份有限公司拟转让股权涉及的  
客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益价值资产评估报告

| 序号 | 科目名称               | 账面价值              |
|----|--------------------|-------------------|
| 1  | 流动资产               | 3,440.22          |
| 2  | 非流动资产              | 128,981.62        |
| 3  | 其中：长期股权投资          | 128,981.62        |
| 4  | <b>资产总计</b>        | <b>132,421.84</b> |
| 5  | 流动负债               | 133,631.71        |
| 6  | 非流动负债              | -                 |
| 7  | <b>负债合计</b>        | <b>133,631.71</b> |
| 8  | <b>所有者权益（单体口径）</b> | <b>-1,209.87</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。

### （三）企业主要资产情况

纳入评估范围的非实物资产主要为长期股权投资。长期股权投资单位共 19 家，主要包括直接投资的控股公司，具体情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号            | 被投资单位名称       | 投资日期       | 持股比例    | 投资成本           | 账面金额                    | 经营情况 |
|---------------|---------------|------------|---------|----------------|-------------------------|------|
| 1             | 无锡悦家商业有限公司    | 1999/12/6  | 55.00%  | 27,500,000.00  | 27,500,000.00           | 停业   |
| 2             | 重庆客优仕商业有限公司   | 1997/4/15  | 65.00%  | 157,627,318.33 | 157,627,318.33          | 经营   |
| 3             | 武汉汉福超市有限公司    | 1997/10/31 | 100.00% | 315,845,672.49 | 315,845,672.49          | 经营   |
| 4             | 青岛家乐福商业有限公司   | 2002/12/13 | 95.00%  | 127,643,672.00 | 127,643,672.00          | 经营   |
| 5             | 上海联家超市有限公司    | 1995/2/8   | 55.00%  | 277,684,550.00 | 277,684,550.00          | 经营   |
| 6             | 合肥悦家商业有限公司    | 2004/11/11 | 60.00%  | 45,489,000.00  | 45,489,000.00           | 停业   |
| 7             | 大连家乐福商业有限公司   | 1999/9/20  | 100.00% | 115,888,636.30 | 115,888,636.30          | 停业   |
| 8             | 哈尔滨家乐福超市有限公司  | 2002/12/13 | 100.00% | 132,976,602.03 | 132,976,602.03          | 停业   |
| 9             | 徐州悦家商业有限公司    | 2003/12/12 | 60.00%  | 20,880,000.00  | 20,880,000.00           | 停业   |
| 10            | 昆明家乐福超市有限公司   | 2002/9/18  | 100.00% | 198,859,730.22 | 198,859,730.22          | 停业   |
| 11            | 南京悦家超市有限公司    | 1993/3/20  | 65.00%  | 64,563,837.00  | 64,563,837.00           | 停业   |
| 12            | 福州客优仕商业有限公司   | 2005/9/5   | 100.00% | 64,226,900.00  | 64,226,900.00           | 停业   |
| 13            | 南昌悦家商业有限公司    | 2011/3/31  | 60.00%  | 18,000,000.00  | 18,000,000.00           | 停业   |
| 14            | 深圳家乐福商业有限公司   | 2005/9/21  | 100.00% | 111,042,586.35 | 111,042,586.35          | 停业   |
| 15            | 深圳乐荣超市有限公司    | 1995/12/21 | 100.00% | 52,252,200.00  | 52,252,200.00           | 停业   |
| 16            | 北京家乐福商业有限公司   | 1998/7/22  | 55.00%  | 206,694,378.83 | 206,694,378.83          | 经营   |
| 17            | 新疆客优仕超市有限公司   | 2004/2/25  | 100.00% | 97,811,069.14  | 97,811,069.14           | 停业   |
| 18            | 珠海乐田超市有限公司    | 1997/4/24  | 100.00% | 50,000,000.00  | 50,000,000.00           | 停业   |
| 19            | 客优仕（上海）投资有限公司 | 2016/11/16 | 100.00% | 50,000,000.00  | 50,000,000.00           | 停业   |
| <b>账面金额合计</b> |               |            |         |                | <b>2,134,986,152.69</b> |      |

苏宁国际集团股份有限公司拟转让股权涉及的  
客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益价值资产评估报告

| 序号 | 被投资单位名称      | 投资日期 | 持股比例 | 投资成本 | 账面金额             | 经营情况 |
|----|--------------|------|------|------|------------------|------|
|    | 减：长期股权投资减值准备 |      |      |      | 845,169,984.95   |      |
|    | 账面价值合计       |      |      |      | 1,289,816,167.74 |      |

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量。

不适用。

(五) 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。

本次评估未利用其他机构出具的报告。

#### 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 12 月 31 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）；

北京国枫兴华资产评估有限公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2208 室

电话：010-62019591 传真：010-82250851

- 7、《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第四十一号）；
- 8、《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第八26号）；
- 9、荷兰民法典（Dutch Civil Code/Burgerlijk Wetboek）；
- 10、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

(三) 权属依据

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、被投资单位营业执照、章程等；
- 3、其他有关产权证明。

(四) 取价依据

- 1、委托人提供的财务报表、审计报告；
- 2、被评估单位提供的重要协议、供销合同、发票等财务、经营资料；
- 3、同花顺 iFinD 数据端；
- 4、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 5、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、被评估单位提供的其他有关资料；
- 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、《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）；
- 5、《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）；
- 6、天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天衡专字(2026)01074 号”备考合并财务报表及审计报告；
- 7、天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天衡专字(2026)01075 号”个别财务报表及审计报告。

#### 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。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别并单独进行价值评估。因此本次评估适用资产基础法评估。

被评估单位为控股公司，自身无实际经营业务，且其主要开展业务的子公司已严重资不抵债，持续经营能力存在重大不确定性，故不适用市场法和收益法。

### （一）资产基础法

#### 1、流动资产

（1）货币资金，包括现金和银行存款，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）其他流动资产，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，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、非流动资产

##### （1）长期股权投资

首先客优仕（中国）管理层对长期股权投资划分为两类：一类为持有房地产的公司；另一类为其他不持有房地产的公司。

其中，持有房地产的公司如下：

| 序号 | 被投资单位名称     | 持有房产名称                | 经营情况       |
|----|-------------|-----------------------|------------|
| 1  | 重庆客优仕商业有限公司 | 重庆金观音店                | 经营，主要为租金收入 |
| 2  | 武汉汉福超市有限公司  | 武汉后湖店、武汉钟家村店          | 经营，主要为租金收入 |
| 3  | 青岛家乐福商业有限公司 | 青岛名达店、青岛新兴店           | 经营，主要为租金收入 |
| 4  | 上海联家超市有限公司  | 上海古北店、上海万里店、<br>上海曲阳店 | 经营，主要为租金收入 |
| 5  | 北京家乐福商业有限公司 | 北京四元桥店                | 经营，主要为租金收入 |

对于上述持有房地产的公司，本次评估对其采用资产基础法评估，由于上述房产购置时间较早存在较大增值，结合评估后的评估值确定股权价值。

1) 若展开评估后评估值为负数的，在注册资本实缴完成的前提下，对该项股权价值按零确定评估值；

2) 若展开评估后评估值为正数的，按照长期股权投资单位的评估值乘以被评估单位的持股比率确定评估值。

剩余不持有房地产的公司可能被债权人申请破产，管理层对这些没有房地产的公司没有存续经营的意愿。

对第二类公司，由于此类公司均已不再营业，且工作人员均已离职，故不存在业务价值。故通过分析其资产负债表判断上级公司持有其股权的价值。

第二类公司分析过程如下：

1) 在假设各类应收款项能够按账面金额全部收回的前提下，若公司仍处于资不抵债状态，且公司注册资本已全部实缴完成，则该项股权价值分析为零。

2) 在假设各类应收款项能够按账面金额全部收回的前提下，若公司仍处于资不抵债状态，但公司注册资本未全部实缴完成，则该项股权价值以客优仕（中国）尚未实缴资本金额负值确定评估值。

### 3、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、 评估程序实施过程和情况

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員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。

#### （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

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

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，本次资产评估采用资产基础法对荷兰客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经采用资产基础法，客优仕（中国）控股有限公司的模拟总资产账面价值为 132,421.84 万元，评估值为 55,435.97 万元，评估减值 76,985.87 万元，减值率 58.14%。模拟总负债账面价值为 133,631.71 万元，评估值为 133,631.71 万元，评估无增减值。模拟股东全部权益账面价值为-1,209.87 万元，评估值为-78,195.74 万元，评估减值 76,985.87 万元，减值率 6,363.15%。

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 12 月 31 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% |
| 1 流动资产      | 3,440.22   | 3,440.22   | -          | -          |
| 2 非流动资产     | 128,981.62 | 51,995.75  | -76,985.87 | -59.69     |
| 3 其中：长期股权投资 | 128,981.62 | 51,995.75  | -76,985.87 | -59.69     |
| 4 资产总计      | 132,421.84 | 55,435.97  | -76,985.87 | -58.14     |
| 5 流动负债      | 133,631.71 | 133,631.71 | -          | -          |
| 6 非流动负债     | -          | -          | -          | -          |
| 7 负债合计      | 133,631.71 | 133,631.71 | -          | -          |

苏宁国际集团股份有限公司拟转让股权涉及的  
客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益价值资产评估报告

| 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% |
| 8 净资产（所有者权益） | -1,209.87 | -78,195.74 | -76,985.87 | -6,363.15  |

### 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）本次评估利用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）于2026年5月15日出具的“天衡专字(2026)01074号”备考合并财务报表及审计报告和“天衡专字(2026)01075号”个别财务报表及审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估师（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师（资产评估专业人员）的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

（四）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；

苏宁国际集团股份有限公司拟转让股权涉及的  
客优仕（中国）控股有限公司模拟股东全部权益价值资产评估报告

截至评估报告日，被评估单位存在多项诉讼，本次评估未考虑具体执行结果情况对评估结论的影响，相关明细如下：

| 序号 | 被告                        | 原告                                       | 内容              |
|----|---------------------------|--|-----------------|
| 1  | 客优仕（中国）控股有限公司等            | 俞志歆等                                     | 员工补偿金纠纷案        |
| 2  | 客优仕（中国）控股有限公司、大连家乐福商业有限公司 | 大连嘉誉实业集团有限公司                             | 股东损害公司债权人利益责任纠纷 |
| 3  | 客优仕（中国）控股有限公司             | 深圳市安居集团有限公司                              | 股东损害公司债权人利益责任纠纷 |
| 4  | 客优仕（中国）控股有限公司             | 智云众（北京）信息技术有限公司                          | 股东损害公司债权人利益责任纠纷 |
| 5  | 客优仕（中国）控股有限公司             | 北京一商集团有限责任公司、北京二商集团有限责任公司、北京中商金河投资管理有限公司 | 合资合同纠纷          |

除上述客优仕（中国）诉讼外，客优仕（中国）合并范围内诸多子公司涉及大量未决诉讼，本次评估未考虑该类诉讼判决对评估结论产生的影响。

（五）关于权属瑕疵/评估程序受限等事项的性质、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；

1、被评估单位下属子公司上海联家超市有限公司所持有的上海市曲阳路566号商业房地产，对应国有土地使用权终止日期为2020年2月7日，截至评估基准日土地使用期限已届满。经核实，标的企业已就土地使用权续期事宜提出申请，但截至评估基准日尚未完成续期手续，该房地产仍由上海联家超市有限公司实际占有使用。本次评估假设该宗土地使用权可正常续期并持续使用，未考虑上述权属事项对评估结果的影响；

2、被评估单位下属子公司青岛家乐福商业有限公司持有的房产青岛名达店，根据“青房地市字第201357677号”《土地使用权证》，青岛名达店位于青岛市香港中路21号，土地使用期限至2045年7月8日，综合用地，出让取得，权利人青岛家乐福商业有限公司，宗地面积15,774平方米。宗地上方建设有31,157平方米房屋建筑物，面积由委托人申报确认，该处房产过往未办理房产证，截止评估报告日，房地产权证正在办理过程中。本次评估未考虑该权属瑕疵事项对评估结论的影响。

3、被评估单位下属子公司青岛家乐福商业有限公司持有的房产青岛新兴店，根据“青房地权市字第201356520号”《土地使用权证》，青岛新兴店位于青

岛市山东路 128 号，土地使用期限至 2030 年 5 月 17 日，商业用地，出让取得，权利人青岛家乐福商业有限公司，宗地面积 21,188.33 平方米。宗地上方建设有 26,956.18 平方米房屋建筑物，面积由委托人申报确认，该处房产过往未办理房产证。目前青岛家乐福商业公司定期向当地“新兴村”支付土地使用费，本次评估考虑了该项使用费的支出，未考虑建筑物未办理权证的瑕疵事项对评估结论产生的影响。

4、客优仕（中国）合并范围内子公司部分设备因涉诉纠纷，因程序受限无法进行盘点，本次评估对该类设备按照保留账面值的方式处理。

#### （六）其他事项

1、委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、客优仕（中国）合并范围内子公司涉及的房地产对于后续土地使用权到期后续期问题，经查阅各地现行规定及咨询当地自然资源部门，目前的处理方式一般由土地使用者申请，经批准后按届时土地基准地价的一定比例补缴土地出让金，由于目前对于商业用地到期后续期暂无明确政策约定，对应后续补交土地出让金无法确定，本次评估未考虑土地使用权到期对房产价值的影响。

3、于评估范围内多家公司已停业，无工作人员，且有较多诉讼，部分公司已被申请破产或进入破产程序。客优仕（中国）管理层无法安排人员配合评估人员此类公司及资产负债进行全面的现场清查核实工作。评估人员采取了诸如：对客优仕（中国）管理层进行访谈、向管理层调取相关资料、公开信息查询、获取审计机构相关数据等措施进行替代程序。在评估人员根据替代措施掌握的信息及资料的基础上，得出本次评估结论。

4、因客优仕（中国）未按《通用许可协议》（“许可协议”）约定支付商标使用许可费，品牌方国家乐福依照许可协议约定，于 2023 年 6 月发函解除了许可协议，并于同年 9 月在香港提起仲裁，请求确认许可协议解除的事实并要求客优仕（中国）支付欠付的许可费。根据仲裁文件、客优仕（中国）与法国国家乐福签订的《通用许可协议》以及管理层的说明，客优仕（中国）不享有

原法国家乐福授权在中国地区使用、注册、登记的各项商标使用权及所有权。故本次评估未将该事项涉及的在中国地区申请注册的商标纳入评估范围内。

5、客优仕（中国）合并范围内子公司涉及的房地产均已被法院查封，本次评估未考虑查封事项对评估结论产生的影响。

6、客优仕（中国）合并范围内子公司部分设备存在无实物、期后转让的情况，本次评估对于无实物的设备，按零确定评估值；对于期后转让的设备，按照转让价格确定评估值。

7、客优仕（中国）合并范围内子公司部分设备账面金额小且较为分散，本次评估对该类设备按照保留账面值的方式处理。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- （1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- （2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- （3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

9、本评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如总计数值与各分项数值之和存在尾差，均为金额单位转换过程中四舍五入所致。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；

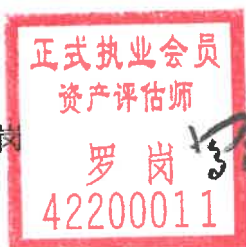
(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 十三、资产评估报告日

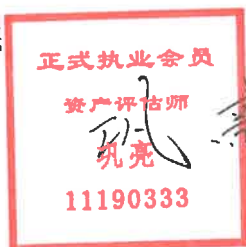
本资产评估报告日期为 2026 年 5 月 18 日。

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

