

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
沈阳家乐福商业有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

天昊资评报字【2025】第 0335 号

（共一册，第一册）

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二五年六月十三日

地址：山东省济南市历下区解放路 11 号 1 号办公楼 1 层

电 话： 0531-82800059 0546—8975050

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	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 and 情况	15
九、 评估假设.....	17
十、 评估结论.....	18
十一、 特别事项说明	18
十二、 资产评估报告使用限制说明	21
十三、 资产评估报告日	22
十四、 资产评估师签名盖章.....	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，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及其资产评估师提示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为对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

七、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以满足出具资产评估报告的要求。

八、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。

九、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 沈阳家乐福商业有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告 摘 要

天昊资评报字【2025】第 0335 号

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。

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受苏宁国际集团股份有限公司的委托，根据国家法律、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，对荷兰家乐福（中国）控股有限公司因转让股权涉及沈阳家乐福商业有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让股权行为提供价值参考。

评估对象：沈阳家乐福商业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：沈阳家乐福商业有限公司经审计的全部资产及负债，包括流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

评估价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

至评估基准日，在持续经营和公开市场等假设前提下，沈阳家乐福商业有限公司的总资产账面值 36,312.08 万元，评估值 49,486.41 万元，评估增值 13,174.33 万元，增值率为 36.28%；负债账面值 105,598.26 万元，评估值 105,598.26 万元，无增值额；股东全部权益账面值 -69,286.18 万元，评估值 -56,111.85 万元，评估增值 13,174.33 万元，增值率为 19.01%。评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

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/B×100%
流动资产	1	34,687.94	34,682.94	-5.00	-0.01
非流动资产	2	1,624.14	14,803.47	13,179.33	811.47
资产总计	3	36,312.08	49,486.41	13,174.33	36.28
流动负债	4	104,802.92	104,802.92	-	-
非流动负债	5	795.34	795.34	-	-
负债总计	6	105,598.26	105,598.26	-	-
股东全部权益（净资产）	7	-69,286.18	-56,111.85	13,174.33	19.01

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，即 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日止。

特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估不存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

委估的沈阳北站店房地产，房屋权证编号：沈房权证中心字第 No60266991 号，土地权证编号沈阳国用 2011 第 0053 号，该处房地产于评估基准日已处于查封状态，评估人员未能进入该房屋内部，仅在外部周围进行勘察。为此被评估单位提供了专项说明及承诺，评估以该资产正常使用及维护为前提进行估值，若未来实际情况与此不符，则评估结果失效。

除上述事项外，本次评估不存在其他评估程序受限的有关情况。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，被评估单位存在未决诉讼事项，本次评估未考虑未决诉讼对评估结果可能产生的影响，诉讼事项见下表：

一审案号	被告	案由	标的额（元）	诉讼阶段
------	----	----	--------	------

(2024)辽 0106 民初 25717 号	沈阳家乐福商业有限公司、沈阳家乐福 商业有限公司云峰店	其他民事 纠纷	6,000.00	一审
(2025)辽 0103 民初 350 号	沈阳家乐福商业有限公司	买卖合同 纠纷	42,895.24	一审
(2024)辽 0103 民初 23490 号	沈阳家乐福商业有限公司	服务合同 纠纷	8,338.14	一审
(2024)苏 01 民初 2666 号	沈阳家乐福商业有限公司	买卖合同 纠纷	1015275.59	一审

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估范围内的资产负债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）01212 号”标准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。

(五) 抵押、担保及其或有负债（或有资产）事项

1.委估的沈阳北站店房地产，房屋权证编号：沈房权证中心字第 No60266991 号，土地权证编号沈阳国用 2011 第 0053 号，该处房地产于评估基准日已处于查封状态，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

2.被评估单位的 13 个银行存款账户于评估基准日均处于司法冻结状态，本次评估未考虑该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。

(六) 沈阳家乐福自 2021 年 11 月宣布闭店，目前原有的商超业务已不再经营，分子公司原有员工均已遣散，公司日常管理工作由母公司负责，本次评估未考虑上述事项对持续经营假设和评估结论的影响。

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
沈阳家乐福商业有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告
正文
天昊资评报字【2025】第 0335 号

苏宁国际集团股份有限公司：

天昊国际房地产土地资产评估集团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、客观和公正的原则，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行为涉及的沈阳家乐福商业有限公司股东全部权益在 2024 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为苏宁国际集团股份有限公司，被评估单位为沈阳家乐福商业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一） 委托人概况

企业名称：苏宁国际集团股份有限公司（以下简称：“苏宁国际”）

商业登记号码：50403242

企业类型：私人股份有限公司

成立日期：2009 年 03 月 13 日

住 所：4103-6, AIA KOWLOON TOWER, 100 HOW MING STREET, KWUN TONG,
KLN HONG KONG

（二） 被评估单位概况

1. 公司简介

企业名称：沈阳家乐福商业有限公司（以下简称：“沈阳家乐福”或被评估单位）

统一社会信用代码：91210100604632148Y

注册资本：3,585.1255 万美元

企业类型：有限责任公司(外国法人独资)

成立日期：1997 年 04 月 08 日

法定代表人：陈豪

住 所：沈阳市沈河区北站一路 39 号

营业期限：1997 年 04 月 08 日至 2027 年 04 月 07 日

经营范围：从事各类商品（食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、保健食品、农副产品、日用百货、针纺织品、家用电器、金银制品、珠宝首饰、摩托车、一类医疗器械及部分二类医疗器械（仅限于不需申请《医疗器械经营企业许可证》的第二类医疗器械产品，包括避孕套、避孕帽等）、电子产品、化妆品、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、建筑材料、厨房设备、燃气热水器、燃气灶具）的零售、批发，音像制品、图书、报刊的零售（限分支机构经营），及其相关配套服务，包括代销和寄售（涉及许可证等专项商品的零售须另行报批）；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；停车场经营管理；互联网信息服务；以及提供相关配套服务和相关业务咨询，网上贸易代理，票务代理，展览展示服务，道路普通货运、装卸搬运、道路货物运输代理，自有房屋租赁，制冷设备、家用电器、智能设备、电子设备的安装、维修，家庭服务，汽车销售，货物仓储（除危险化学品），旅游信息咨询，汽车保养及维修，摄影服务，营养健康信息咨询，健身服务，药品零售，洗染服务，保洁服务，酒店管理，空气净化服务，建筑装饰装修工程设计施工。（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。）

2. 历史沿革

沈阳家乐福商业有限公司成立于 1997 年 04 月 08 日，成立时注册资本为 1,200.00 万美元，由荷兰家乐福（中国）控股有限公司出资成立，全部以货币出资。成立时的股权结构如下：

金额单位：美元万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例(%)
----	------	-------	-------	---------



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	1,200.00	1,200.00	100.00
合计		1,200.00	1,200.00	100.00

期间经过一系列股权变动和增资，截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

金额单位：美元万元

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	3,585.1255	3,585.1255	100.00
合计		3,585.1255	3,585.1255	100.00

3. 公司简介

家乐福集团成立于 1959 年，是大卖场业态的首创者，欧洲第一大零售商，世界第二大国际化零售连锁集团。2019 年 6 月，苏宁易购全资子公司苏宁国际拟出资 48 亿元收购家乐福中国 80%股份，成为家乐福中国控股股东。沈阳家乐福商业有限公司最早开设的是北站店，其“开心购物家乐福”“一站式购物”的理念在当时较为超前。然而，经过一段高速发展后，家乐福在内地市场的销售额和门店数量逐渐被其他竞争对手超越。2018 年，家乐福在全国 18 个城市上线“家乐福网上商城”，并联手美团、饿了么等外卖平台提供在线购物服务。2023 年 6 月，沈阳最后一家家乐福超市北站店宣告撤店。

4. 历史年度及评估基准日资产、负债状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总额	60,472.90	38,474.32	36,312.08
负债总额	119,321.36	105,596.69	105,598.26
净资产	-58,848.46	-67,122.37	-69,286.17
项目	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入	99,614.23	11,293.62	972.86
利润总额	-9,520.76	-8,273.91	-2,163.80
净利润	-9,520.76	-8,273.91	-2,163.80

被评估单位 2022 年度财务数据未经审计，2023 和 2024 年度的会计报表经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天衡专字（2025）01212 号标准无保留意见审计报告。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人苏宁国际间接持有被评估单位沈阳家乐福 80%股权。

（四）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委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

对沈阳家乐福的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为荷兰家乐福（中国）控股有限公司拟转让股权行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为沈阳家乐福商业有限公司的股东全部权益价值，评估范围为沈阳家乐福商业有限公司的全部资产及负债。各项资产和负债审计后账面价值如下：

金额单位：人民币元

项 目	金 额
流动资产	346,879,446.30
非流动资产	16,241,371.08
资产总计	363,120,817.38
流动负债	1,048,029,150.41
非流动负债	7,953,413.06
负债合计	1,055,982,563.47
净资产	-692,861,746.09

以上资产和负债账面值数据摘自天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡专字（2025）01212 号标准无保留意见审计报告计。

委托的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。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产、房屋建(构)筑物和土地使用权。各实物资产的特点如下：

1. 存货

企业申报的纳入评估范围的实物资产主要为存货。

存货全部为库存商品，系长期挂账的余额，目前已无实物。

2. 投资性房地产

投资性房地产包括房屋和土地，业态类型为商业用房和停车场等，主要房屋的结构为钢混结构，建筑物建于 2000 年。申报的投资性房地产无地基沉降，墙体无开裂现象，屋面防水维护良好，门窗开启正常，墙面无严重脱落现象。配套设施使用正常。

3. 房屋建（构）筑物

房屋建筑包括商业用房和停车场等，主要房屋的结构为钢混结构，建筑物建于 2000 年。申报房屋建筑无地基沉降，墙体无开裂现象，屋面防水维护良好，门窗开启正常，墙面无严重脱落现象。配套设施使用正常。

4. 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权为沈阳家乐福商业有限公司拥有的 1 宗商业用地使用权，未进行抵押。详细情况见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	性质	面积(m ²)	用途	取得日期	终止日期
1	沈阳国用 2011 第 0053 号	沈河区北站一路 39 号	沈河区北站一路 39 号	出让	17,912.93	商业	1998/3/1	2038/2/28

（三） 企业申报的表外资产的类型、数量。

被评估单位无表外资产申报。

（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（或者评估值）

本次评估，评估范围内的资产负债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）01212 号标准无保留意见审计报告。除此之外，不存在其他引用机构报告结论的情况。

四、价值类型

本次评估选用的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

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 日中华人民共和国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》（根据 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）；
3. 《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）；
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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
7. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，财政部令第 97 号修改）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
10. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2018〕32 号）；
11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
12. 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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
11. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)。

(三) 权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 国有土地使用证;
3. 重要资产购置合同或发票;
4. 其他资产权属证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表;
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
3. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
4. 58同城等网站市场查询信息;
5. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料;

(五) 其他参考资料

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
3. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
4. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》;
5. 苏宁国际与天昊国际签订的《资产评估委托合同》

6. 被评估单位提供的其他有关资料；

七、评估方法

（一）评估方法的选择

评估专业人员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、资产基础法三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

资产基础法（成本法）适用的前提条件：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

收益法适用的前提条件：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

市场法适用的前提条件：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

本次评估根据评估方法的适用性分析，采用了资产基础法，选择理由如下：

至评估基准日，被评估单位资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，且都可以采用适当的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。

（二）评估方法简介

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。

流动资产的评估

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

包括银行存款。由于银行存款已被司法冻结，本次评估专业人员通过核实对账单，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。各种应收款项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。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回可能性不确定的款项，参照企业的账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

（3）预付账款

评估专业人员根据所能收回的相应货物或权利的价值确定评估值。企业对于下面情况计提了坏账准备：

1) 交易对手方不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；

2) 发放贷款和垫款逾期超过 90 天。

对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于收回可能性不确定的款项，参照企业的分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

（4）存货

存货全部为库存商品。主要为食品及日用品。评估人员经与企业管理人员核

实，其系长期挂账的余额，目前已无实物，本次评估按零确定评估值。

（5）其他流动资产

其他流动资产为企业尚待抵扣的增值税进项、待摊租赁物业费和待摊其他费用。在核实无误的基础上，评估以核实的账面价值作为评估值。

非流动资产的评估

非流动资产包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产。

（1）长期股权投资

长期股权投资是被评估单位的全资子公司，考虑到公司已无实际经营，账面仅有其他流动资产和其他应付款两科目，本次以被投资单位评估基准日的会计报表净资产乘以投资比例确定该项长期投资的评估价值。

（2）投资性房地产

由于投资性房地产为固定资产中调整出来的租赁部分房地产，合一在固定资产房屋建筑物中评估，评估方法详见房屋建筑物。

（3）固定资产

固定资产包括房屋构筑物类。

1）房屋构筑物类

由于本次委估房屋为商业业态，市场上有成交实例，按房地合估的原则，采用市场法进行评估。由于委估房地产已处于查封状态，无法对外出租，且当地类似房地产租金水平较低，故本次不采用收益法进行评估；考虑到商业房地产的市场价值较高，成本法无法体现其市场价值，故本次不采用成本法进行评估。

市场比较法

市场比较法是指将被评估房地产与评估基准日附近已经成交的、同一供需圈内类似房地产加以比较，以成交的房地产价格为基础，通过多项因素修正，得出被评估房地产价格的评估方法。

计算公式如下：

评估对象房地产市场价值=比较案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益因素修正系数。

（4）无形资产

无形资产包括土地使用权。

1) 土地使用权

土地使用权的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生的方法。根据评估目的、价值类型、资料收集等具体情况，选择评估方法。

本次因对房产和其占用土地采用房地合一的市场法进行评估，故不单独对土地使用权进行评估。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、一年到期非流动负债、其他非流动负债及预计负债。

各类负债在查阅核实债务人、负债额的基础上，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

（一） 评估前期准备工作阶段

1. 与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；
2. 确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划，实施项目培训；
3. 辅导被评估单位填报资产评估申报表，搜集及准备评估所需资料；

（二） 现场调查及收集评估资料阶段

1. 根据评估业务的具体情况，按照评估程序准则的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行必要的清查核实。从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。具体操作如下：

（1） 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，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，对各项资产进行了现场勘查核实。针对不同的资产性质及特点，评估采取了不同的勘查方法。

（2）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”，做到：账、表、实相符。

（3）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产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。

2. 评估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，对被评估单位进行了必要的尽职调查，调查主要内容如下：

（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；

（4）评估对象或被评估单位以往的评估及交易情况；

（7）其他相关信息资料。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

1. 项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

2. 项目负责人在审核确认各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重评和漏评情况的基础上，进行评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告内容进行必要沟通，在不影响对评估结论进行独

立判断的前提下，达成一致意见后，按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：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，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。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）一般假设

1. 假设国家现行的法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

2. 假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

3. 假设被评估单位继续保持现有的经营方式，经营范围与目前方向保持一致；

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守有关的法律法规；

（三）特殊假设

1. 假设公司未来采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2. 假设企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；

3. 假设发生关联交易，为公平的市场交易价格；

4. 假设被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担

由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法进行了评定估算。

至评估基准日，在持续经营和公开市场等假设前提下，沈阳家乐福商业有限公司的总资产账面值 36,312.08 万元，评估值 49,486.41 万元，评估增值 13,174.33 万元，增值率为 36.28%；负债账面值 105,598.26 万元，评估值 105,598.26 万元，无增值额；股东全部权益账面值 -69,286.18 万元，评估值 -56,111.85 万元，评估增值 13,174.33 万元，增值率为 19.01%。评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

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/B×100%
流动资产	1	34,687.94	34,682.94	-5.00	-0.01
非流动资产	2	1,624.14	14,803.47	13,179.33	811.47
资产总计	3	36,312.08	49,486.41	13,174.33	36.28
流动负债	4	104,802.92	104,802.92	-	-
非流动负债	5	795.34	795.34	-	-
负债总计	6	105,598.26	105,598.26	-	-
股东全部权益（净资产）	7	-69,286.18	-56,111.85	13,174.33	19.01

（一）评估结论有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为一年，即自评估基准日 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日有效。

十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现沈阳家乐福商业有限公司存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人无未提供的其他关键资料的情况。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，被评估单位存在未决诉讼事项，本次评估未考虑未决诉讼对评估结果可能产生的影响，诉讼事项见下表：

一审案号	被告	案由	标的额（元）	诉讼阶段
（2024）辽 0106 民初 25717 号	沈阳家乐福商业有限公司、沈阳家乐福 商业有限公司云峰店	其他民事 纠纷	6,000.00	一审
（2025）辽 0103 民初 350 号	沈阳家乐福商业有限公司	买卖合同 纠纷	42,895.24	一审
（2024）辽 0103 民初 23490 号	沈阳家乐福商业有限公司	服务合同 纠纷	8,338.14	一审
（2024）苏 01 民初 2666 号	沈阳家乐福商业有限公司	买卖合同 纠纷	1015275.59	一审

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估范围内的资产负债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）01212 号”标准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。

（五）重大期后事项

未发现沈阳家乐福商业有限公司存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

委估的沈阳北站店房地产，房屋权证编号：沈房权证中心字第 No60266991 号，土地权证编号沈阳国用 2011 第 0053 号，该处房地产于评估基准日已处于查封状态，评估人员未能进入该房屋内部，仅在外围周围进行勘察。为此被评估单位提供了专项说明及承诺，评估以该资产正常使用及维护为前提进行估值，若未来实

实际情况与此不符，则评估结果失效。

除上述事项外，本次评估不存在其他评估程序受限的有关情况。

（七）抵押、担保及其或有负债（或有资产）等事项

1. 委估的沈阳北站店房地产，房屋权证编号：沈房权证中心字第 No60266991 号，土地权证编号沈阳国用 2011 第 0053 号，该处房地产于评估基准日已处于查封状态，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

2. 被评估单位的 13 个银行存款账户于评估基准日均处于司法冻结状态，本次评估未考虑该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。

（八）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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 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、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员仅对该资料及其来源进行了必要的查验和披露，但对该资料及其来源无法提供任何保证。对其确认或者发表意见超出了评估专业人员的执业范围。

2. 沈阳家乐福自 2021 年 11 月宣布闭店后，目前原有的商超业务已不再经营，分子公司原有员工均已遣散，由母公司负责管理工作，本次评估未考虑上述事项对持续经营假设和评估结论的影响。

3. 权证编号沈房权证中心字第 No60266991 号的沈阳北站店房屋建筑物，至评估基准日存在以下租赁事项：

合同编号：【ZSHT531400069】，出租方：沈阳家乐福商业有限公司，承租方：沈阳易源服务有限公司。双方签订了室内覆盖信号增强系统基站机房房屋租赁合同，租赁场地系位于沈阳市沈河区北站一路 39 号楼顶平台面积为 50 平方米的场地（以

下统称“租赁场地”)。场地租赁期限为壹年，自 2024 年 05 月 01 日至 2025 年 04 月 30 日。因该租赁期限较短，故本次评估未考虑租赁事项对房地产评估结果的影响。

4. 本次评估未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

(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。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注其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) 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(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) 未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2025 年 6 月 13 日。

十四、 资产评估师签名盖章

资产评估师：张宪海



资产评估师：李秀英



天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二五年六月十三日



附 件

- 一、 委托人与被评估单位业执照
- 二、 被评估单位基准日财审计报告
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人和其他相关当事人的承诺函
- 五、 签名资产评估师的承诺函
- 六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、 资产评估机构法人营业执照副本
- 八、 签名资产评估师资格证明文件
- 九、 资产评估汇总表或明细表
- 十、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明