本报告依据中国资产评估准则编制

苏宁易购集团股份有限公司
拟转让股权涉及
盘锦信诚达五金商贸有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

华辰评报字（2026）第 0330 号

（共 1 册，第 1 册）

江苏天健华辰资产评估有限公司

HUACHEN ASSETS APPRAISAL CO .,LTD

二〇二六年十一月十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232200039202600350
合同编号：	华辰约字(2026)00290号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	华辰评报字（2026）第0330号
报告名称：	苏宁易购集团股份有限公司拟转让股权涉及盘锦信诚达五金商贸有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	-2,699,916.85元
评估报告日：	2026年11月19日
评估机构名称：	江苏天健华辰资产评估有限公司
签名人员：	吴杰 （资产评估师） 正式会员 编号：32140008 杨玉青 （资产评估师） 正式会员 编号：32210091
吴杰、杨玉青已实名认可	
（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11月19日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目　　录

声明 1
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概况 6
二、评估目的 16
三、评估对象和评估范围 17
四、价值类型 18
五、评估基准日 18
六、评估依据 19
七、评估方法 21
八、评估程序实施过程和情况 25
九、评估假设 26
十、评估结论 27
十一、特别事项说明 29
十二、资产评估报告使用限制说明 36
十三、资产评估报告日 36
资产评估报告附件 38

声明

一、本资产评估报告是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、行政法规规定及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本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的价格，评估结论不应当被认为是对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、负债清单、历史年度经营成果及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位申报或提供，并经其采用签字、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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债进行现场调查；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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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定条件的限制，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

苏宁易购集团股份有限公司
拟转让股权涉及
盘锦信诚达五金商贸有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告摘要

华辰评报字（2026）第 0330 号

江苏天健华辰资产评估有限公司接受苏宁易购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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对苏宁易购集团股份有限公司拟转让股权而涉及盘锦信诚达五金商贸有限公司的股东全部权益在 2026 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、 评估目的：苏宁易购集团股份有限公司拟转让 68 家公司股权，并对上述 68 家公司股权架构进行调整，以调整股权架构后的盘锦信诚达五金商贸有限公司（基准日时名称为盘锦苏宁易购商贸有限公司）作为转让标的，需要对基于上述股权架构调整方案的模拟口径的盘锦信诚达五金商贸有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、 评估对象：基于苏宁易购集团股份有限公司股权架构调整方案的模拟口径的盘锦信诚达五金商贸有限公司股东全部权益价值。

三、 评估范围：基于苏宁易购集团股份有限公司股权架构调整方案的模拟口径的盘锦信诚达五金商贸有限公司于评估基准日的全部资产及负债，具体以企业申报的评估明细表为准。

四、 价值类型：市场价值。

五、 评估基准日：2026 年 9 月 30 日。

六、 评估方法：资产基础法。

七、 评估结论

经评估，基于苏宁易购集团股份有限公司股权架构调整方案的模拟口径，盘锦

信诚达五金商贸有限公司的评估结果如下：

总资产账面价值为 67.90 万元，评估价值为 39.38 万元，减值额为 28.52 万元，减值率为 42.00%；

负债账面价值为 309.38 万元，评估价值为 309.38 万元，无增减值；

净资产账面价值为-241.48 万元，评估价值为-269.99 万元，减值额为 28.52 万元，减值率为 11.81%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
流动资产	41.91	13.29	-28.62	-68.29
非流动资产	25.99	26.09	0.10	0.39
其中：长期股权投资	0.01	0.00	-0.01	-100.00
固定资产	1.11	1.22	0.11	9.88
递延所得税资产	24.88	24.88	0.00	0.00
资产总计	67.90	39.38	-28.52	-42.00
流动负债	**309.38**	**309.38**	**0.00**	**0.00**
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	**309.38**	**309.38**	**0.00**	**0.00**
净资产	**-241.48**	**-269.99**	**-28.52**	**-11.81**

基于上述资产基础法评估结果，基于股权架构调整方案的模拟口径的盘锦信诚达五金商贸有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为-269.99 万元。

本报告评估结论使用的有效期限为自评估基准日起 1 年，即自评估基准日 2026 年 9 月 30 日起，至 2027 年 9 月 29 日止，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

资产评估报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的假设前提和使用限

制。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用人在征得评估报告所有人许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

苏宁易购集团股份有限公司
拟转让股权涉及
盘锦信诚达五金商贸有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

华辰评报字（2026）第 0330 号

苏宁易购集团股份有限公司：

江苏天健华辰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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对苏宁易购集团股份有限公司拟转让股权而涉及盘锦信诚达五金商贸有限公司的股东全部权益在 2026 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概况

（一） 委托人概况

企业名称：苏宁易购集团股份有限公司（以下简称“苏宁易购”）

注册地址：南京市山西路 8 号金山大厦 1-5 层

统一社会信用代码：91320000608950987L

法定代表人：任峻

注册资本：926476.7618 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1996 年 05 月 15 日

经营范围：许可项目：酒类经营；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；互联网信息服务；第三类医疗器械经营；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；基础电信业务；呼叫中心；

出版物批发；食品销售；农药零售；农药批发（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：助动自行车、代步车及零配件销售；摩托车及零配件批发；汽车销售；汽车装饰用品销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农副产品销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；照相机及器材销售；第一类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；家用电器安装服务；家用电器销售；电子产品销售；办公设备销售；通讯设备销售；制冷、空调设备销售；软件开发；计算机软硬件及辅助设备批发；信息系统集成服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；智能家庭消费设备销售；可穿戴智能设备销售；日用百货销售；乐器批发；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；化妆品批发；母婴用品销售；针纺织品及原料销售；玩具、动漫及游艺用品销售；单用途商业预付卡代理销售；自行车及零配件批发；广告发布；日用电器修理；通讯设备修理；计算机及办公设备维修；广告设计、代理；商务代理代办服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；柜台、摊位出租；会议及展览服务；企业形象策划；社会经济咨询服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；家政服务；摄影扩印服务；办公服务；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；礼品花卉销售；消防器材销售；珠宝首饰批发；金银制品销售；特种设备销售；票务代理服务；特种劳动防护用品销售；办公用品销售；仪器仪表销售；体育用品及器材零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油销售；家具销售；家具安装和维修服务；第二类医疗器械销售；食品销售（仅销售预包装食品）；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；特殊医学用途配方食品销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源销售；技术进出口；诊所服务；物业管理（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）

（二） 被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：盘锦信诚达五金商贸有限公司（以下简称“盘锦信诚达”，基准日

时名称为盘锦苏宁易购商贸有限公司）

统一社会信用代码：912111006800572881

法定住所及经营场所：盘锦市兴隆台区步行街路西（金玛正和商厦）

法定代表人：李航宇

注册资本：500 万元人民币

实收资本：500 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2008 年 09 月 27 日

营业期限：2008 年 09 月 27 日 至 2028 年 09 月 27 日

经营范围：家用电器、制冷设备销售、安装、维修；五金交电、办公设备、机械电子设备、通讯设备及配件、电动自行车、摩托车、卫生洁具、运动器械、日用百货、服装鞋帽、箱包、针纺织品、玩具、文化用品、化妆品、卫生用品、体育用品、办公用品、金银饰品、建筑材料、装潢材料、家居用品、农副产品、乐器、出版物、预包装食品销售；摊床租赁（受委托）；商品展览、展示服务；商务信息咨询服务；废旧家电回收（易燃易爆化学危险品除外）；企业管理咨询企业策划；经济信息咨询；旅游信息咨询服务；装卸服务；酒类零售。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

盘锦苏宁易购商贸有限公司原名盘锦苏宁电器有限公司，创建于 2008 年 9 月 27 日，成立时注册资本为 500.00 万元人民币，出资人为沈阳苏宁电器有限公司。股权结构如下表所示：

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	认缴比例
1	沈阳苏宁电器有限公司	500.00	500.00	100.00%
	合计	**500.00**	**500.00**	**100.00%**

2013 年 5 月，盘锦苏宁电器有限公司更名为盘锦苏宁云商销售有限公司。2018 年 5 月，盘锦苏宁云商销售有限公司更名为盘锦苏宁易购商贸有限公司。其股东沈

阳苏宁电器有限公司经历次更名为苏宁易购（沈阳）销售有限公司。

截至评估基准日，盘锦苏宁易购商贸有限公司股权结构如下表所示：

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	认缴比例
1	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	500.00	500.00	100.00%
	合计	**500.00**	**500.00**	**100.00%**

2026 年 11 月，原股东苏宁易购（沈阳）销售有限公司将持有盘锦苏宁易购商贸有限公司的 99%股权转让给江苏苏宁商业投资有限公司，另将持有盘锦苏宁易购商贸有限公司的 1%股权转让给南京苏宁国际供应链管理有限公司。同时，盘锦苏宁易购商贸有限公司更名为盘锦信诚达五金商贸有限公司。上述股权变更后，盘锦信诚达股权结构如下表所示：

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	认缴比例
1	江苏苏宁商业投资有限公司	495.00	495.00	99.00%
2	南京苏宁国际供应链管理有限公司	5.00	5.00	1.00%
	合计	**500.00**	**500.00**	**100.00%**

3. 公司业务情况以及人力资源情况

（1） 公司业务情况

盘锦信诚达以及其他拟股权转让的 67 家公司主要从事家用电器、配件的销售以及百货商品的销售及售后服务等。截至评估基准日，盘锦信诚达无经营业务。

（2） 人力资源情况

截至评估基准日，盘锦信诚达无在职员工。

4. 股权架构调整方案下股权结构及模拟财务数据

（1） 股权架构调整方案

第一步：锁定转让标的，开展股权架构前置调整。本次交易标的确定为盘锦苏宁易购商贸有限公司（后续更名为盘锦信诚达五金商贸有限公司）。标的公司原股东苏宁易购（沈阳）销售有限公司将持有的标的公司股权，转让至江苏苏宁商业投

资有限公司、南京苏宁国际供应链管理有限公司。本次股权转让完成后，江苏苏宁商业投资有限公司持有标的公司 99% 股权，南京苏宁国际供应链管理有限公司持有标的公司 1% 股权，该两家主体作为后续股权转让的出让方。

第二步：剥离拟转让范围外零散股权。由石家庄苏宁易购商贸有限公司转让衡水苏宁易购商贸有限公司 100% 股权；天津天宁苏宁易购商贸有限公司转让江苏苏宁物流有限公司 0.0878% 股权；福州鼓楼苏宁易购商贸有限公司分别转让三明苏宁易购商贸有限公司 1% 股权、宁德苏宁易购商贸有限公司 1% 股权；天津苏宁商贸有限责任公司转让沧州苏宁易购销售有限公司 61.01% 股权；苏宁易购（沈阳）销售有限公司转让沈阳苏家屯苏宁易购商业管理有限公司 2.8497% 股权。前述股权均属于本次拟转让范围之外，予以清理剥离。

第三步：实施二、三级子公司股权归集调整。苏宁易购（沈阳）销售有限公司将其持有的铁岭苏宁易购销售有限公司 100% 股权全部转让至盘锦信诚达五金商贸有限公司；完成该笔转让后，扬州苏宁易购销售有限公司等其余需要进行股权转让的公司的原股东，将各自持有的对应公司全部股权，分别转让给盘锦信诚达五金商贸有限公司、铁岭苏宁易购销售有限公司及盘锦信诚达的其他下属二级平台公司，实现本次拟转让范围内主体股权全部归集至盘锦信诚达及其下属二级平台公司。

（2） 实施股权架构调整方案后股权结构

层级	公司名称	股东一	股东一持股比例	股东二	股东二持股比例
一级	盘锦信诚达五金商贸有限公司	江苏苏宁商业投资有限公司	99%	南京苏宁国际供应链管理有限公司	1%
二级	铁岭苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	100%	无	无
二级	扬州苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	上海长宁苏宁新宁商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	上海奉浦苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	天津天宁苏宁易购商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	96.0766%	铁岭苏宁易购销售有限公司	3.9193%
二级	石家庄苏宁易购商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%

层级	公司名称	股东一	股东一持股比例	股东二	股东二持股比例
二级	清远苏宁易购有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	蚌埠苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	宁波甬东苏宁易购商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	福州鼓楼苏宁易购商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	衡阳苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	常德苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	湘西自治州苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	宜宾苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	内江苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	南充苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	巴中苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	苏宁易购(沈阳)销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	葫芦岛苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	甘肃苏宁易购商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	武威苏宁易购商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	佳木斯苏宁易购有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	呼伦贝尔苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	江西苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	鹰潭苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	吉安苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	抚州苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	宜春苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%

层级	公司名称	股东一	股东一持股比例	股东二	股东二持股比例
二级	大同苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	长春苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	四平苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	黄冈苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	孝感苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	天门苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	鄂州葛店苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	玉溪苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	东营苏宁易购商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	柳州苏宁易购商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	昌吉苏宁易购商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	70%	铁岭苏宁易购销售有限公司	30%
二级	海南苏宁易购商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
二级	沈阳苏宁易购物流有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
二级	唐山苏宁易家商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	天津天宁苏宁易购商贸有限公司	1%
三级	天津津宁苏宁易购电子商务有限公司	天津天宁苏宁易购商贸有限公司	100%	无	无
三级	唐山苏宁易购销售有限公司	天津天宁苏宁易购商贸有限公司	99%	盘锦信诚达五金商贸有限公司	1%
三级	邢台苏宁易购商贸有限公司	石家庄苏宁易购商贸有限公司	100%	无	无
三级	邯郸苏宁易购商贸有限公司	石家庄苏宁易购商贸有限公司	100%	无	无
三级	保定苏宁易购销售有限公司	石家庄苏宁易购商贸有限公司	100%	无	无
三级	白城苏宁易购销售有限公司	长春苏宁易购销售有限公司	100%	无	无
三级	松原市苏宁易购销售有限公司	长春苏宁易购销售有限公司	100%	无	无
三级	吉林市苏宁易购销售有限公司	长春苏宁易购销售有限公司	69.61%	盘锦信诚达五金商贸有限公司	30.39%

层级	公司名称	股东一	股东一持股比例	股东二	股东二持股比例
三级	通化苏宁易购销售有限公司	长春苏宁易购销售有限公司	90%	吉林市苏宁易购销售有限公司	10%
三级	通辽市苏宁易购销售有限公司	长春苏宁易购销售有限公司	90%	吉林市苏宁易购销售有限公司	10%
三级	赤峰苏宁易购销售有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	100%	无	无
三级	本溪苏宁易购销售有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	100%	无	无
三级	阜新苏宁易购销售有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	100%	无	无
三级	朝阳苏宁易购商贸有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	100%	无	无
三级	辽阳苏宁易购商贸有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	100%	无	无
三级	大连苏宁易家电器销售有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	99%	盘锦信诚达五金商贸有限公司	1%
三级	大连苏宁易购销售有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	80%	盘锦信诚达五金商贸有限公司	20%
三级	营口苏宁易购销售有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	60%	大连苏宁易购销售有限公司	40%
三级	锦州苏宁易购销售有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	90%	大连苏宁易购销售有限公司	10%
三级	鞍山苏宁易购销售有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	80%	盘锦信诚达五金商贸有限公司	20%
三级	江西苏宁易购电子商务有限公司	江西苏宁易购销售有限公司	100%	无	无
三级	宁波甬胜苏宁易购商贸有限公司	宁波甬东苏宁易购商贸有限公司	90%	盘锦信诚达五金商贸有限公司	10%
三级	白银苏宁易购销售有限公司	甘肃苏宁易购商贸有限公司	100%	无	无
三级	酒泉苏宁易购商贸有限公司	甘肃苏宁易购商贸有限公司	90%	盘锦信诚达五金商贸有限公司	10%
三级	天津苏宁商贸有限责任公司	天津天宁苏宁易购商贸有限公司	99%	盘锦信诚达五金商贸有限公司	1%

（2）模拟财务报表

财务状况表（模拟单体报表）

金额单位：人民币万元

项目名称	2026.9.30	2025.12.31
流动资产	41.91	186.87
非流动资产	25.99	144.81

项目名称	2026.9.30	2025.12.31
其中：长期应收款	0.00	39.72
长期股权投资	0.01	0.01
固定资产	1.11	1.33
长期待摊费用	0.00	57.87
递延所得税资产	24.88	45.89
资产总计	**67.90**	**331.68**
流动负债	309.38	362.17
非流动负债	0.00	0.00
负债总计	**309.38**	**362.17**
股东权益合计	**-241.48**	**-30.48**

财务状况表（模拟合并）

金额单位：人民币万元

项目名称	2026.9.30	2025.12.31
流动资产	35,987.38	264,370.08
非流动资产	55,777.63	133,512.65
其中：长期应收款	5,412.34	6,144.17
固定资产	2,176.59	2,298.94
在建工程	2.88	2.88
使用权资产	22,748.84	58,565.64
长期待摊费用	2,326.97	4,970.76
递延所得税资产	23,110.01	61,530.25
资产总计	**91,765.01**	**397,882.73**
流动负债	287,323.78	299,934.90
非流动负债	21,301.21	86,815.36
负债总计	**308,624.99**	**386,750.26**
股东权益合计	**-216,859.98**	**11,132.47**
归母所有者权益	**-216,859.98**	**11,132.47**

经营成果表（模拟单体）

金额单位：人民币万元

项目名称	2026 年 1-9 月	2025 年度
一、营业收入	0.26	677.19
减：营业成本	0.70	521.41
税金及附加	0.00	0.20
销售费用	16.81	99.17
管理费用	0.00	-0.01
财务费用	0.07	3.42
资产减值损失	0.00	0.00
信用减值损失	173.73	0.04
加：其他收益	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00
二、营业利润	-191.06	52.96
加：营业外收入	1.30	0.02
减：营业外支出	0.23	0.11
三、利润总额	-189.98	52.87
减：所得税费用	21.01	12.43
四、净利润	-210.99	40.44

经营成果表（模拟合并）

金额单位：人民币万元

项目名称	2026 年 1-9 月	2025 年度
一、营业收入	187,904.90	552,099.03
减：营业成本	181,881.11	462,020.12
税金及附加	360.48	1,072.89
销售费用	32,629.14	72,109.03
管理费用	3,403.27	6,554.50
财务费用	1,772.56	4,876.30

项目名称	2026 年 1-9 月	2025 年度
资产减值损失	10,764.07	5,577.08
信用减值损失	165,561.36	786.36
加：其他收益	319.23	765.94
投资收益	3,197.81	4,877.44
资产处置收益	16,060.32	5,596.95
二、营业利润	-188,889.73	10,343.09
加：营业外收入	386.87	140.96
减：营业外支出	1,397.20	2,003.59
三、利润总额	-189,900.06	8,480.46
减：所得税费用	38,419.08	19,453.63
四、净利润	-228,319.13	-10,973.18
五、归母净利润	-228,319.13	-10,973.18

上表中列示的财务数据，2025 年、2026 年 1-9 月数据经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天衡专字（2026）01887 号“盘锦信诚达五金商贸有限公司备考财务报表及审计报告”。上表数据按照委托方提供的股权架构调整方案以及实施股权架构调整方案后股权结构编制。

5. 委托人和被评估单位的关系

委托人为被评估单位的母公司。

（三） 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据资产评估委托合同，除委托人及法律、行政法规规定的评估报告使用人外，本资产评估报告未约定其他报告使用人。

二、 评估目的

苏宁易购拟转让 68 家公司股权，并对上述 68 家公司股权架构进行调整，以调整股权架构后的盘锦信诚达作为转让标的，需要对基于上述股权架构调整方案的模拟口径的盘锦信诚达股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象与评估范围内容

1. 评估对象

评估对象为基于苏宁易购集团股份有限公司股权架构调整方案的模拟口径的盘锦信诚达股东全部权益价值。

2. 评估范围

评估范围为基于苏宁易购集团股份有限公司股权架构调整方案的模拟口径的盘锦信诚达于评估基准日的全部资产及负债，其中，总资产账面价值 67.90 万元，负债账面价值 309.38 万元，净资产账面价值-241.48 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	41.91
非流动资产	25.99
其中：长期股权投资	0.01
固定资产	1.11
递延所得税资产	24.88
资产总计	**67.90**
流动负债	309.38
非流动负债	0.00
负债总计	**309.38**
净资产	**-241.48**

委托人和被评估单位已承诺，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，表列数据来源于天衡专字（2026）01887 号“盘锦信诚达五金商贸有限公司备考财务报表及审计报告”。

其中唐山苏宁易购销售有限公司申报的评估范围包含唐山苏宁易购销售有限公

司秦皇岛分公司全部资产和负债；甘肃苏宁易购商贸有限公司申报的评估范围包含甘肃苏宁易购商贸有限公司天水分公司、甘肃苏宁易购商贸有限公司平川分公司、甘肃苏宁易购商贸有限公司景泰分公司和甘肃苏宁易购商贸有限公司合作分公司这四家分公司全部资产和负债；苏宁易购（沈阳）销售有限公司申报的评估范围包含苏宁易购（沈阳）销售有限公司抚顺分公司全部资产和负债。本次评估范围共涉及74家法人公司及分支机构。

（二） 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

（三） 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）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估基于苏宁易购股权架构调整方案的模拟口径的盘锦信诚达股东全部权益价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择的评估价值类型为市场价值。

本报告书所称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

1. 本项目评估基准日是2026年9月30日。

2. 评估基准日的选择主要考虑尽可能接近经济行为的实现日期以更好地为评估目的服务、与财务报表日期一致以便于资产清查等因素，由委托人确定。

3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规、评估准则、资产权属和评估取价等依据如下：

（一） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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》（中华人民共和国主席令第15号，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. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会第十五次会议第二次修订）；

4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，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）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第797号，2024年11月22日国务院第46次常务会议第二次修订）；

7. 《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第41号，2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

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826号，2025年12月19日国务院第75次常务会议通过）；

9. 《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第89号，2021年6月10日十三届全国人大常委会第二十九次会议通过）；

10.其他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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕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. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）。

（三） 权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；

2. 主要设备购置合同、发票；

3. 委托方提供的股权变更计划及股权架构调整方案；

4. 其他权属文件。

（四） 取价依据

1. 委托人或被评估单位提供的资料

（1）《资产评估申报表》；

（2） 企业的原始会计报表、财务会计经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

2. 评估机构及评估人员收集的资料

（1） 有关网络询价；

（2） 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；

（3） 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他依据

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）天衡专字（2026）01887 号《盘锦信诚达五金商贸有限公司备考财务报表及审计报告》（报告日期 2026 年 11 月 18 日）。

七、 评估方法

（一） 评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。

资产基础法适用条件：

1. 被评估单位的全部资产、负债权属清晰且能够被识别；

2. 所有被识别的资产、负债能够单独进行评估。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

收益法适用条件：

1. 被评估单位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。

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

市场法适用条件：

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。

（二） 评估方法的选择

评估方法的选择取决于评估目的和价值类型、评估对象、不同评估方法的适用条件以及不同评估方法应用所依据数据的质量和数量。

资产基础法是从企业购建的角度评价评估对象价值。本次评估，被评估单位已经对资产负债表表内各项资产和负债进行了识别，依据申报资料，资产评估师可以对被评估单位资产、负债及其权利状况展开全面的清查，结合从外部收集的相关资料，也可以采用适当的方法对企业申报的资产负债进行评估，满足资产基础法评估的基本条件，因此本次评估适用资产基础法。

收益法是从被评估单位预期获利能力的角度评价评估对象价值。从收益法适用条件来看，苏宁易购集团股份有限公司根据经营计划，对于集团内部分严重亏损公司未来将脱离苏宁易购体系，相关业务也要求与集团业务进行切割；被评估单位及其他拟转让的 67 家公司大部分已经暂停原经营业务，少部分公司目前仅保留部分门店，保留门店业务在未来短期内将陆续剥离至苏宁易购集团股份有限公司或闭店；故被评估单位管理层无法提供未来年度的盈利预测数据，不满足收益法评估的基本条件，因此，本次评估不适用收益法。

市场法是以现实市场上的可比参照物来评价评估对象价值。一方面，被评估单位属非上市公司，被评估单位及其他拟转让的 67 家公司大部分已经暂停原经营业务，少部分公司目前仅保留部分门店，保留门店业务在未来短期内将陆续剥离至苏宁易购集团股份有限公司或闭店，被评估单位及其他拟转让的 67 家公司处于非正常经营状态，而同行业的上市公司均正常经营，被评估单位与上市公司之间经营差异

巨大，该差异无法通过适当的修正进行调整；另一方面，评估基准日附近，与被评估单位状态相同的可比公司股权交易案例极少，相关的可比交易案例的经营和财务数据难以取得。就本项目而言，依据可获取的公开市场信息，不具备使用市场法进行评估的数据基础，故本次评估不适用市场法。

综上分析，我们选用资产基础法对评估对象进行评估。

（三） 具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产为货币资金、应收账款、其他应收款、存货；负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、预计负债。

（1） 货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、核实会计师银行函证等，以核实后的金额确定评估值。

（2） 应收账款和其他应收款：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。采用账龄分析的方法估计风险损失，对拟转让的68 家关联企业之间的往来款项主要通过分析关联公司可偿债能力计算债权清偿率确认评估值；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

（3） 存货：为在途商品。评估人员首先对材料采购明细账进行了审查及必要的分析，并检查商品采购发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，了解其合法性、合理性、真实性。对于在途商品的评估，在清查核实的基础上按照现行市场价格计算评估值，纳入本次评估范围的在途物资发生日期接近于评估基准日且价格变动很小，因此本次评估以核实后账面值确认评估值。

（4） 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

（1） 长期股权投资

长期股权投资：根据苏宁易购对拟转让公司股权架构调整方案，在完成股权交易前，盘锦信诚达通过直接或间接方式控股其余拟股权转让 67 家公司股权。对于全资、控股子公司以及非控股小股权长投，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，对于被投资单位股东全部权益评估值为负值的子公司，长期股权投资依据公司法中有限责任公司股东以出资额为限承担责任的有关规定评估为零。

（2） 固定资产

本次评估范围内的设备包括电子及办公设备。本次设备评估按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点、收集资料、现场核查的情况，对所有在用设备采用重置成本法进行评估。

评估价值=重置价值×综合成新率

① 电子设备重置全价

电子设备多为企业展览用展示柜和展示桌，重置成本直接以不含税市场采购价确定。

② 成新率的确定

电子及办公设备主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

（3） 递延所得税资产

递延所得税资产是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容由 4 项组成。分别为坏账准备、预提的广告费、三年以上应付账款调整、弥补以前年度亏损在会计记录中所形成的递延所得税资产。本次评估按核实后的账面值确认评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，按照与委托人资产评估委托合同所约定的事项，江苏天健华辰资产评估有限公司针对项目具体情况，业已实施了对评估对象的现场调查，收集整理评估资料、评定估算、编制报告等一系列评估工作程序。评估程序实施过程和情况如下：

（一） 接受项目委托及准备阶段

1. 江苏天健华辰资产评估有限公司在承接项目时，就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等评估基本事项与委托人进行洽谈、沟通，根据洽谈沟通了解的情况，完成风险评价及承接审批程序后，签订资产评估委托合同。

2. 根据评估对象及被评估单位特点及资产构成情况，评估特定目的，结合项目独立性及专业胜任能力要求，确定项目负责人，制定评估实施计划，落实评估人员，组成资产评估现场工作小组。

3. 根据被评估单位情况，有针对性地布置资产评估准备资料清单，对委托人及被评估单位参与资产评估配合人员进行适当指导，协助委托人及被评估单位完成评估准备工作。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象相关的市场交易信息、被评估单位主要资产及存货市场价格信息等。

（二） 现场核查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的核查验证

根据委托人及被评估单位提供的被评估单位营业执照、章程及历次股权变动文件资料，对评估对象的真实性、合法性进行查证。

2. 评估对象涉及评估范围内资产的真实性和合法性的核查验证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实性、

准确性。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证、实施替代程序以及对相关人员的询问等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员查阅了相关设备购置合同、发票等，并根据所提供的资产评估申报明细表进行实地核查，从而确定资产的真实性。

对长期股权投资，评估人员核查了相关公司的公司章程、实缴注册资本以及相关投资协议，并且收集了委托方对拟股权转让公司股权架构的调整方案以及为完成股权调整方案所支付的对价。

（三） 评定估算阶段

评估人员依据对评估对象进行现场调查及资料分析整理的情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，结合对所收集市场信息的分析，进行估算，并形成初步评估结果。

（四） 评估汇总、分析及报告编制、审核

1. 对形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

2. 依据评估人员现场工作情况，由项目负责人组织完成评估报告的撰写。

3. 按照江苏天健华辰资产评估有限公司规范化要求，对评估报告进行内部审核，由项目负责人根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。经审核人员复审并经签字资产评估师最后复核无误后，形成正式报告提交委托人。

九、 评估假设

（一） 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二） 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场，

是一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（三） 持续经营假设：本次评估将被评估单位及 67 家拟转让公司的股东全部权益价值作为评估对象，假设评估基准日后，相关主体作为独立经营主体，在现有内外部经营环境条件下，按既定经营模式持续存续。被评估单位及其他拟转让的 67 家公司大部分已经暂停原经营业务，少部分公司目前仅保留部分门店，保留门店业务在未来短期内将陆续剥离至苏宁易购集团股份有限公司或闭店。截至评估基准日，上述拟转让公司现阶段已无实质经营业务，但相关主体暂无清算、注销等终止经营的计划与安排，本次评估基于上述前提采用持续经营假设。

（四）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（五）本次评估对象为基于苏宁易购股权架构调整方案的模拟口径的盘锦信诚达五金商贸有限公司股东全部权益价值，评估基准日时，被评估单位以及其他拟转让的 67 家公司尚未按照苏宁易购股权架构调整方案进行股权架构调整；假设本次评估经济行为完成前，委托方能够完成对拟转让公司股权架构的调整，且股权结构调整涉及的股权转让款能够按照交易各方商议的价格完成交易，本次评估结论根据股权架构调整方案实施完成后推论出。

根据资产评估的要求，评估人员在对基于苏宁易购股权架构调整方案的模拟口径的盘锦信诚达五金商贸有限公司的股东全部权益价值评估时，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。当上述假设条件发生较大变化时，签字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

经评估，基于苏宁易购集团股份有限公司股权架构调整方案的模拟口径，盘锦

信诚达的评估结果如下：

总资产账面价值为 67.90 万元，评估价值为 39.38 万元，减值额为 28.52 万元，减值率为 42.00%；

负债账面价值为 309.38 万元，评估价值为 309.38 万元，无增减值；

净资产账面价值为-241.48 万元，评估价值为-269.99 万元，减值额为 28.52 万元，减值率为 11.81%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
流动资产	41.91	13.29	-28.62	-68.29
非流动资产	25.99	26.09	0.10	0.39
其中：长期股权投资	0.01	0.00	-0.01	-100.00
固定资产	1.11	1.22	0.11	9.88
递延所得税资产	24.88	24.88	0.00	0.00
资产总计	67.90	39.38	-28.52	-42.00
流动负债	**309.38**	**309.38**	**0.00**	**0.00**
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	**309.38**	**309.38**	**0.00**	**0.00**
净资产	**-241.48**	**-269.99**	**-28.52**	**-11.81**

注：评估结果的详细情况见《资产基础法评估明细表》。

基于上述资产基础法评估结果，基于苏宁易购股权架构调整方案的模拟口径的盘锦信诚达股东全部权益于评估基准日的市场价值为-269.99 万元。

（二） 评估结论的使用有效期

本报告评估结论使用的有效期限为自评估基准日起 1 年，即自评估基准日 2026 年 9 月 30 日起，至 2027 年 9 月 29 日止，评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。通常，只有当评估基准日与

经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

十一、 特别事项说明

以下事项并非本机构评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一） 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项。

（二） 本报告评估结论未考虑股权流动性对评估结论的影响。

（三） 资产权利受限事项

截至评估基准日，盘锦信诚达及其他 67 家拟股权转让公司的货币资金、存货以及股权因经营纠纷存在下列受限事项，受限事项明细如下：

1. 货币资金受限情况

截至评估基准日，评估范围内 68 家公司受限货币资金共计 6,647,083.17 元，各家明细如下：

金额单位：人民币元

公司（分支机构）	冻结账户数	金额	公司（分支机构）	冻结账户数	金额
鞍山苏宁易购销售有限公司	4	60,139.76	蚌埠苏宁易购销售有限公司	3	12,573.01
保定苏宁易购销售有限公司	2	4,861.28	大连苏宁易购销售有限公司	5	639,536.81
大连苏宁易家电器销售有限公司	2	4,910.56	大同苏宁易购销售有限公司	2	47,544.44
抚州苏宁易购销售有限公司	1	1.32	阜新苏宁易购销售有限公司	1	21.01
甘肃苏宁易购商贸有限公司	5	53,450.51	海南苏宁易购商贸有限公司	4	2,471.75
衡阳苏宁易购销售有限公司	1	1,000.00	呼伦贝尔苏宁易购销售有限公司	1	800.30
吉林市苏宁易购销售有限公司	3	2,178.09	佳木斯苏宁易购有限公司	3	12.41
江西苏宁易购电子商务有限公司	1	1,500.00	江西苏宁易购销售有限公司	4	263,798.86
柳州苏宁易购商贸有限公司	4	1,892.90	南充苏宁易购销售有限公司	3	116,255.07
内江苏宁易购销售有限公司	3	168,267.73	上海奉浦苏宁易购销售有限公司	4	1,358,296.81
上海长宁苏宁新宁商贸有限公司	5	59,602.96	石家庄苏宁易购商贸有限公司	5	643,446.73
苏宁易购（沈阳）销售有限公司	11	836,864.40	唐山苏宁易购销售有限公司	5	198,011.84

公司（分支机构）	冻结账户数	金额	公司（分支机构）	冻结账户数	金额
天津津宁苏宁易购电子商务有限公司	1	14.00	天津天宁苏宁易购商贸有限公司	11	1,435,509.54
通化苏宁易购销售有限公司	2	1.49	湘西自治州苏宁易购销售有限公司	3	2.01
邢台苏宁易购商贸有限公司	3	15.77	扬州苏宁易购销售有限公司	7	6,874.25
宜宾苏宁易购销售有限公司	4	722,503.99	鹰潭苏宁易购销售有限公司	2	1,626.28
营口苏宁易购销售有限公司	3	951.14	长春苏宁易购销售有限公司	2	2,146.15

2. 存货受限

截至评估基准日，保定苏宁易购销售有限公司因涉诉，部分存货被查封，查封存货共计 400 项，账面余额 799,613.90 元，账面价值 771,790.37 元。法院文书号：（2026）冀 06 民终 3722 号。

3. 评估范围内公司股权因涉诉并被法院执行冻结受限明细如下：

金额单位：人民币万元

被执行人	冻结股权标的企业	股权金额（数额）
甘肃苏宁易购商贸有限公司	酒泉苏宁易购商贸有限公司	993.96
甘肃苏宁易购商贸有限公司	白银苏宁易购销售有限公司	500.00
天津天宁苏宁易购商贸有限公司	天津津宁苏宁易购电子商务有限公司	500.00
天津天宁苏宁易购商贸有限公司	天津苏宁商贸有限责任公司	6.95
大连苏宁易购销售有限公司	营口苏宁易购销售有限公司	472.755
大连苏宁易购销售有限公司	锦州苏宁易购销售有限公司	93.70
重庆苏宁易购销售有限公司	内江苏宁易购销售有限公司	82.15

本次评估在测算资产市场价值时，按资产正常使用状态下的市场价值测算评估值，评估结论对应的是资产本身的市场价值，不是受限状态下可直接净变现价值，本次评估未单独考虑前述资产受限及股权冻结等权利限制对资产价值的折价影响。

前述受限事项会影响标的股权过户及资产处置；如受限事项无法解除，受让方实际可获得权益可能不等于评估结论，请报告使用人充分关注该风险。

（四） 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 被评估单位苏宁易购（沈阳）销售有限公司和上海奉浦苏宁易购销售有限公司账面车牌号为辽 A02U6J 的丰田普瑞维亚汽车和沪 A6E750 的丰田普瑞维亚汽车

的证载权利人分别为沈阳和平苏宁易家电器销售有限公司和上海苏宁宝丽嘉酒店管理有限公司，系车辆在集团内部转让后尚未办理权证变更，苏宁易购（沈阳）销售有限公司和上海奉浦苏宁易购销售有限公司已分别出具说明，证明上述车辆分别为苏宁易购（沈阳）销售有限公司和上海奉浦苏宁易购销售有限公司所有，产权无争议事项。

2. 评估范围内苏宁易购（沈阳）销售有限公司与上海怡谐家用电器有限公司签订最高额抵押合同，为债务人苏宁易购集团股份有限公司苏宁采购中心提供担保，担保的债权最高金额为 3,000.00 万元人民币，抵押合同约定的抵押期限为 2024 年 10 月 1 日起至 2025 年 9 月 30 日，截至评估基准日，相关抵押物仍处于抵押状态。抵押物为苏宁易购（沈阳）销售有限公司的不动产。抵押物清单如下：

金额单位：人民币元

序号	权证号	名称	建筑面积（㎡）	共用宗地面积（㎡）	账面原值	账面净值
1	辽（2020）沈阳市不动产权第 0724606 号	兴华南街店	2529.08	4401.81	32,057,152.08	18,678,930.15

截至评估基准日，上述房产由沈阳嘉益置业有限公司因物业租赁事项提请财产保全而被法院两次查封，第一次查封文号为：（2024）辽 0102 执 3464 号，查封期限为 2025 年 3 月 21 日至 2028 年 3 月 20 日；第二次查封文号为：（2025）辽 0102 民初 7356 号，查封期限为 2026 年 2 月 27 日至 2029 年 2 月 26 日。

本次评估在测算资产市场价值时，按资产正常使用状态下的市场价值测算评估值，评估结论对应的是资产本身的市场价值，不是受限状态下可直接净变现价值，本次评估未单独考虑前述资产抵押及查封等权利限制对资产价值的折价影响。

前述受限事项会影响标的资产处置以及正常使用；如受限事项无法解除，受让方实际可获得权益可能不等于评估结论，请报告使用人充分关注该风险。

（五） 担保事项

上海长宁苏宁新宁商贸有限公司为上海嘉定苏宁润嘉商贸有限公司与上海城投房地产租赁有限公司租赁产生的相关债务提供保证担保，担保债权金额不超过 5,100 万元，担保期限为 2026/6/16-2033/8/19，担保范围为合同项下的相关付款义务。若主债务人未能按期履行债务，被评估单位可能需要履行担保代偿义务，由此形成的

或有负债将对标的股权价值产生不利影响，请报告使用人关注。

（六） 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估报告日，盘锦信诚达及其他拟股权转让 67 家公司存在下列涉诉未决事项，明细情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	诉讼角色	案件审理阶段	涉诉案件数量	诉讼标的额	对涉诉方往来款
1	被告	执行	274	336,837,832.18	238,534,906.67
2	被告	一审	63	24,452,294.83	59,731,874.72
3	被告	二审	13	35,874,799.91	5,293,296.35

上述为被评估单位申报的未决诉讼及对应的涉诉方往来款，涉诉往来款为盘锦信诚达及其他 67 家拟转让公司截至 2026 年 9 月 30 日的账面申报金额，该部分数据已体现在本次所利用的审计报表之中。本次评估采用经审计后的账面负债结果；因相关诉讼案件尚未执行完毕，未来实际结案赔付金额可能与账面计提负债金额存在较大差异；同时还可能存在企业尚未申报的潜在未决诉讼，该类事项均可能对评估结论造成重大影响，提请报告使用人关注。

（七） 重要的利用专家工作及相关报告情况

评估人员在执行本次资产评估业务时，利用天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡专字（2026）01887 号“盘锦信诚达五金商贸有限公司备考报表及审计报告”，审计报告出具日期为 2026 年 11 月 18 日。

（八） 评估程序受到限制的情形

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。其中，天津天宁苏宁易购商贸有限公司、苏宁易购（沈阳）销售有限公司、大连苏宁易购销售有限公司、长春苏宁易购销售有限公司未能提供扶梯安全许可证，本次评估未考虑该事项对评估结论可能产生的影响。

（九） 截至评估基准日，拟进行股权转让的 68 家公司中尚存在部分公司股东

尚未足额缴纳认缴出资，根据被评估单位提供的公司章程，大部分公司章程中均未明确约定股东权益的分配方式，本次评估按照如下方式确定股东权益价值：部分股东权益价值=（评估基准日全部股东权益价值评估值+应缴未缴出资额）×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额，提请报告使用人注意。未实缴注册资本公司明细情况如下：

金额单位：人民币万元

拟转让公司名称	注册资本	实收资本	未实缴注册资本
阜新苏宁易购销售有限公司	798.60	298.60	500.00
铁岭苏宁易购销售有限公司	500.00	0.00	500.00
福州鼓楼苏宁易购商贸有限公司	1,368.15	1,299.472614	68.677386
赤峰苏宁易购销售有限公司	500.00	0.00	500.00
天津津宁苏宁易购电子商务有限公司	500.00	0.00	500.00
大连苏宁易家电器销售有限公司	100.00	0.00	100.00
唐山苏宁易家商贸有限公司	100.00	0.00	100.00

2026 年 11 月 12 日，福州鼓楼苏宁易购商贸有限公司股东苏宁易购集团股份有限公司实缴注册资本 549,958.86 元，股东江苏苏宁商业投资有限公司实缴注册资本 136,815.00 元，截至评估报告日，福州鼓楼苏宁易购商贸有限公司注册资本已实缴。

2026 年 10 月 1 日，唐山苏宁易家商贸有限公司股东江苏苏宁商业投资有限公司实缴注册资本 990,000.00 元，其认缴部分已全部实缴。

本次评估未考虑福州鼓楼苏宁易购商贸有限公司和唐山苏宁易家商贸有限公司两家公司基准日后实缴对评估结论的影响。

（十）本次评估对于账面负债仅根据被评估企业因经济事项产生的实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，未考虑在账面负债（含其他流动负债）之外可能需承担的额外利息、违约金、赔偿金或诉讼费支出。

（十一） 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

1. 被评估单位石家庄苏宁易购商贸有限公司于 2026 年 10 月 10 日，将其持有的衡水苏宁易购商贸有限公司 100% 股权分拆转让：其中 90% 股权转让给江苏苏宁商业投资有限公司，转让价款 315 万元；10% 股权转让给南京苏宁国际供应

链管理有限公司，转让价款 35 万元。本次评估范围不包含上述衡水苏宁易购商贸有限公司股权，但评估基准日资产中包含该笔股权交易对应的股权转让应收款。

2. 截至 2026 年 11 月 18 日，评估范围涉及的需要进行股权转让的公司中有 16 家公司已按照委托方股权架构调整方案完成股权转让事项，并完成工商变更，涉及公司及变更后股东情况明细如下：

公司名称	股东一	股东一持股比例	股东二	股东二持股比例
盘锦信诚达五金商贸有限公司 原名：盘锦苏宁易购商贸有限公司	江苏苏宁商业投资有限公司	99%	南京苏宁国际供应链管理有限公司	1%
铁岭苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	100%	无	无
常德苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
湘西自治州苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
佳木斯苏宁易购有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
江西苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
玉溪苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
昌吉苏宁易购商贸有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	70%	铁岭苏宁易购销售有限公司	30%
大连苏宁易购销售有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	80%	盘锦信诚达五金商贸有限公司	20%
鞍山苏宁易购销售有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	80%	盘锦信诚达五金商贸有限公司	20%
宁波甬胜苏宁易购商贸有限公司	宁波甬东苏宁易购商贸有限公司	90%	盘锦信诚达五金商贸有限公司	10%
衡阳苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	铁岭苏宁易购销售有限公司	10%
大连苏宁易家电器销售有限公司	苏宁易购（沈阳）销售有限公司	99%	盘锦信诚达五金商贸有限公司	1%
孝感苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
鄂州葛店苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	99%	铁岭苏宁易购销售有限公司	1%
内江苏宁易购销售有限公司	盘锦信诚达五金商贸有限公司	90%	重庆苏宁易购销售有限公司	10%

其中盘锦苏宁易购商贸有限公司已于 2026 年 11 月更名为盘锦信诚达五金商贸有限公司；重庆苏宁易购销售有限公司持有内江苏宁易购销售有限公司 10%的股权

因司法冻结无法转让，该部分股权等冻结解除后，按照股权架构调整方案应转让给铁岭苏宁易购销售有限公司，其余 90%股权已转让给盘锦信诚达五金商贸有限公司。

（十二） 本次评估对拟转让股权的 68 家公司的内部往来款项，主要通过分析关联公司可偿债能力计算债权清偿率确认评估值。被评估单位申报的债务中除应付职工薪酬、应交税费以及其他应付款中部分诉讼费、社保款、行政罚款等具有优先清偿权外，其他债务无优先清偿权，被评估单位已经出具声明明确上述事项。若被评估单位申报债务实际清偿权益与被评估单位声明内容存在差异，可能会对评估结论产生影响，提请报告使用人关注上述事项。

（十三） 本次对盘锦信诚达及其他 67 家拟转让公司采用假设清算法测算清偿率时，以单家法人主体为单位分别测算。对于公司之间的内部往来债权，已根据债务人主体的资产清偿率测算可回收金额；但对于内部往来形成的负债，本次未对应考虑对方主体清偿率的影响，相关内部负债按全额予以确认。该处理方式将对股东全部权益评估结果产生影响，提请报告使用人充分理解该模型处理方式带来的局限性。

（十四） 由于拟转让股权的 68 家公司股东及其管理层暂无对上述公司破产清算的计划，故未公告进行申报债权债务，本次评估以企业申报及会计师审计后的债权债务为准，若存在表外债权、债务，可能会对评估结论产生影响，提请报告使用人关注上述事项。

（十五） 本次评估对象为基于苏宁易购股权架构调整方案确定的模拟口径下盘锦信诚达股东全部权益价值。评估基准日，被评估单位及其他 67 家拟转让公司尚未按照该股权架构调整方案完成股权调整。本次评估结论在以下前提成立的基础上得出：委托方可顺利完成前述拟转让公司的股权架构调整，且架构调整涉及的各笔股权转让能够按照交易各方协商确定的价格完成交割。本次评估仅考虑该股权架构调整方案对评估主体股权架构的影响，并依据各方商定的股权交易价格确认相关债权、债务金额；本次评估未对该等股权交易价格的公允性进行判断，亦未直接采用该交易价格作为依据评估上述公司股东全部权益价值。若前述股权架构调整方案无法实施、相关股权交易未能按约定完成，则本次评估结论不再适用，提请报告使

用者重点关注该等前置安排的不确定性。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一） 资产评估报告仅供本报告披露的资产评估报告使用人按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用。

（二） 委托人或者其他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本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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五） 未征得本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为 2026 年 11 月 19 日。

（本页以下无正文）

（此页无正文）

资产评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
吴杰
32140008

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
杨玉青
32210091

二〇二六年十一月十九日

资产评估报告附件

一、 被评估单位专项审计报告

二、 委托人和被评估单位法人营业执照

三、 委托人和其他相关当事人的承诺函

四、 签字资产评估师的承诺函

五、 资产评估机构评估资格证明（复印件）

六、 资产评估机构单位会员证

七、 中国证监会官网公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录》的公告截图

八、 评估机构法人营业执照副本

九、 签字资产评估师资格证明文件