

本报告依据中国资产评估准则编制

福建万辰生物科技集团股份有限公司拟现金
收购涉及的南京万优商业管理有限公司

股东全部权益价值
资 产 评 估 报 告

中联沪评字【2025】第 67 号

共一册，第一册

中联资产评估咨询（上海）有限公司

二〇二五年八月十一日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131210012202500047
合同编号:	2509S0010AG-01
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联沪评字【2025】第67号
报告名称:	福建万辰生物科技集团股份有限公司拟现金收购涉及的南京万优商业管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	2,997,000,000.00元
评估报告日:	2025年08月11日
评估机构名称:	中联资产评估咨询(上海)有限公司
签名人员:	余海波 (资产评估师) 正式会员 编号: 32180135 陈炜聪 (资产评估师) 正式会员 编号: 11220017
余海波、陈炜聪已实名认可	
	
(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: 2025年08月11日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	25
五、 评估基准日	25
六、 评估依据	25
七、 评估方法	29
八、 评估程序实施过程和情况	46
九、 评估假设	49
十、 评估结论	50
十一、 特别事项说明	53
十二、 资产评估报告使用限制说明	59
十三、 资产评估报告日	60
附 件	62



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专业人员不承担责任。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、 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。

七、 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。



福建万辰生物科技集团股份有限公司拟现金 收购涉及的南京万优商业管理有限公司 股权全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联沪评字【2025】第 67 号

摘 要

中联资产评估咨询（上海）有限公司接受福建万辰生物科技集团股份有限公司的委托，就委托人拟现金收购股权之经济行为，对所涉及的南京万优商业管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为南京万优商业管理有限公司的股东全部权益，评估范围为南京万优商业管理有限公司经审计后的全部资产及负债。

评估基准日为 2025 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法和资产基础法进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用选取收益法评估结果作为最终评估结论。

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，



经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出南京万优商业管理有限公司在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的评估结论如下：

南京万优商业管理有限公司的合并报表口径股东全部权益账面值 42,482.87 万元，评估值 299,700.00 万元（大写为人民币贰拾玖亿玖仟柒佰万元整），评估增值 257,217.13 万元，增值率 605.46%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 5 月 31 日至 2026 年 5 月 30 日使用有效。

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。



福建万辰生物科技集团股份有限公司拟涉及 的南京万优商业管理有限公司 股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联沪评字【2025】第 67 号

福建万辰生物科技集团股份有限公司：

中联资产评估咨询（上海）有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，就贵公司拟股权之经济行为，对所涉及的南京万优商业管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 5 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

（一） 委托人概况

名称： 福建万辰生物科技集团股份有限公司（简称： 万辰集团）

股票代码： 300972.SZ

企业类型： 股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所： 福建漳浦台湾农民创业园



法定代表人：王健坤

注册资金：17998.9761 万元人民币

成立日期：2011 年 12 月 21 日

营业期限：2011 年 12 月 21 日至无固定期限

社会信用代码：91350600587527169N

经营范围：一般项目：蔬菜、食用菌等园艺作物种植；食用农产品批发；食用农产品零售；食品进出口；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；品牌管理。（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）许可项目：食品销售；食用菌菌种生产。（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）

（二）被评估单位概况

一）企业基本情况

名称：南京万优商业管理有限公司（简称：南京万优）

类型：有限责任公司

注册地址：江苏省南京市溧水经济开发区汇智产业园科创大厦 A 座 402 室

法定代表人：许顺根

注册资本：500.00 万元人民币

成立日期：2022 年 12 月 27 日

营业期限：2022 年 12 月 27 日至无固定期限

统一社会信用代码：91320117MAC5PQ1R8U

经营范围：许可项目：食品销售（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：



企业管理咨询；商业综合体管理服务；食用农产品批发；食用农产品零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；办公用品销售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售（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）历史沿革及股东结构

南京万优商业管理有限公司成立于 2022 年 12 月 27 日，是由南京万品商业管理有限公司（简称“南京万品”）、淮南市盛裕企业管理有限公司、淮南市会想企业管理有限公司共同出资设立，公司初始注册资本 500 万元。具体股权结构如下：

表1 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资 比例
1	南京万品商业管理有限公司	255.00	255.00	51.00%	51.00%
2	淮南市盛裕企业管理有限公司	225.40	225.40	45.08%	45.08%
3	淮南市会想企业管理有限公司	19.60	19.60	3.92%	3.92%
合计		500.00	500.00	100.00%	100.00%

自公司成立至本次评估基准日 2025 年 5 月 31 日，南京万优的股权结构未有变化。

三）两年一期资产、财务、经营情况

1、合并报表财务状况

截至评估基准日 2025 年 5 月 31 日，南京万优合并报表口径资产总额为 109,646.67 万元、负债 67,163.80 万元、所有者权益 42,482.87 万元；营业收入 410,050.13 万元、利润总额 19,703.18 万元、净利润 14,152.13 万元。南京万优近两年一期合并报表的资产、负债及财务状况如下表：

表2 合并报表资产、负债及财务状况

项目名称	单位：万元		
	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 5 月 31 日
总资产	79,998.19	138,167.86	109,646.67
总负债	79,079.03	110,556.13	67,163.80
所有者权益	919.16	27,611.73	42,482.87



项目名称	2023 年	2024 年	2025 年 1-5 月
营业收入	311,860.26	771,223.72	410,050.13
利润总额	-1,626.86	36,723.67	19,703.18
净利润	-4,121.22	24,633.30	14,152.13
审计机构	标准无保留意见，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）		

2、母公司报表财务状况

截至评估基准日 2025 年 5 月 31 日，南京万优母公司报表口径资产总额为 13,997.78 万元、负债 6.23 万元、所有者权益 13,991.55 万元；营业收入 0.00 万元、利润总额-18.83 万元、净利润-18.83 万元。南京万优近两年一期母公司报表的资产、负债及财务状况如下表：

表3 母公司报表资产、负债及财务状况

单位：万元			
项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 5 月 31 日
总资产	8,817.65	13,297.65	13,997.78
总负债	6,057.00	6.28	6.23
所有者权益	2,760.65	13,291.37	13,991.55
项目名称	2023 年	2024 年	2025 年 1-5 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-2,279.73	8,471.45	-18.83
净利润	-2,279.73	8,471.45	-18.83
审计机构	标准无保留意见，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）		

3、公司经营情况

南京万优成立于 2022 年 12 月，并在安徽省、河南省、河北省等区域开展量贩零食连锁业务的经营，具体从事休闲食品为主的采购、销售、运营等，专注于为消费者提供高性价比的产品和便捷、愉悦的购物体验，来满足广大消费者在食品饮料等高频、刚需消费品类的日常消费需求。经过近两年的发展，南京万优的量贩零食业务取得了高速高质的稳健增长。

量贩零食是一种通过集中采购、压缩流通链条、提升运营效率为消费者提供高性价比消费体验的垂直品类零售业态。该业态通过对供应链和零售门店的创新改革，提升了渠道效率，确保产品能更高效地触达消费者。在供应链端，量贩零食通过简化中间环节，直接与品牌厂商或上游代理商对接供货，利用规模化销量促使品牌厂商降价，最大限度降低



了中间环节加价率。在门店端,持续优化的店铺模型基于大量动销数据,推动产品种类、商品陈列及库存周转的优化,不断提升门店经营效率,并通过标准化的门店设计和统一品牌策略,大幅节约了营销和传播成本。

4、执行的主要会计政策

财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》(财政部令33号,财政部令第76号修订)及2006年2月15日及其后颁布和修订的《企业会计准则第1号-存货》等41项具体准则。

5、主要税收政策

(1) 税种及税率

税种	税率
增值税	6%、9%、13%
企业所得税	25%、20%
城市建设维护税	7%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%

南京万优及其子公司具体所得税率如下:

纳税主体名称	所得税税率
南京万优商业管理有限公司	25%
南京万优供应链管理有限公司	25%
淮南万优供应链管理有限公司	25%
许昌万葵商业管理有限公司	20%
南京万来商业连锁管理有限公司	25%
合肥万优商业连锁管理有限公司	25%
郑州市万品商业运营管理有限公司	25%
南京万优商业连锁管理有限公司	25%
南京万优商业连锁管理有限公司其他子公司	20%

(2) 税收优惠

根据《财政部、税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部、税务总局公告2023年第12号)对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。



（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人万辰集团是被评估单位南京万优之母公司南京万品的股东，万辰集团持有南京万品 51%股权，南京万品持有南京万优 51%股权。

（四）评估报告的使用人

本评估报告的使用人为委托人。

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

根据《第四届董事会第三十次会议决议》，福建万辰生物科技集团股份有限公司拟以现金收购淮南市盛裕企业管理有限公司、淮南市会想企业管理有限公司合计持有的南京万优商业管理有限公司 49%股权，为此需对该经济行为涉及的南京万优商业管理有限公司股东全部权益价值进行资产评估。

本次资产评估的目的是反映南京万优商业管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述目的提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为南京万优的股东全部权益，评估范围为南京万优经审计后的全部资产及负债。截至评估基准日，母公司报表账面资产总额为 13,997.78 万元，负债总额为 6.23 万元，所有者权益为 13,991.55 万元。其中，流动资产 6,498.70 万元，非流动资产 7,499.08 万元；流动负债 6.23 万元，非流动负债 0.00 万元。

截至评估基准日，合并报表账面资产总额为 109,646.67 万元，负债总额为 67,163.80 万元，所有者权益为 42,482.87 万元。其中，流动资产



86,706.35 万元，非流动资产 22,940.31 万元；流动负债 54,331.48 万元，非流动负债 12,832.31 万元。

上述资产与负债数据摘自经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的南京万优 2025 年 5 月 31 日的财务报表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与评估目的涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）主要资产情况

截至评估基准日，南京万优的母公司口径资产总额为 13,997.78 万元，主要资产包括货币资金、其他应收款等流动资产，以及长期股权投资等非流动资产；长期股权投资的主要实物资产为存货和固定资产。主要资产具体内容如下：

1、长期股权投资

长期股权投资共 2 项，为 2 家全资子公司，截至评估基准日账面价值为 3,075.42 万元，具体情况如下：

表4		对外投资情况表						
序号	所属一级公司	被投资单位名称	简 称	投资时间	持股比例	注册资本（万元）	账面价值（万元）	业务板块
1	南京万优	南京万优供应链管理有限公司	万优供应链	2022-12	100%	100.00	2,783.54	量贩零食
2		南京万优商业连锁管理有限公司	万优连锁	2023-01	100%	100.00	291.88	量贩零食
		合 计				200.00	3,075.42	

南京万优两家长期股权投资单位——万优供应链、万优连锁，分别拥有 3 家和 32 家全资控股子公司，具体情况如下：

序号	所属一级公司	所属二级公司	被投资单位名称	简称	投资时间	持股比例	注册资本（万元）	账面价值（万元）	业务板块
1-1	南京万优	万优供应链	淮南万优供应链管理有限公司	淮南万优供应链	2023-01	100%	100.00	7,049.41	量贩零食
1-2			许昌万葵商业管理有限公司	许昌万葵商业	2023-04	100%	50.00	50.00	量贩零食
1-3			合肥万优供应链管理有限公司	合肥万优供应链	2024-07	100%	10.00	10.00	量贩零食



福建万辰生物科技集团股份有限公司拟现金收购涉及的
南京万优商业管理有限公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	所属一级公司	所属二级公司	被投资单位名称	简称	投资时间	持股比例	注册资本(万元)	账面价值(万元)	业务板块
2-1			驻马店万购商贸有限公司	驻马店万购商贸	2023-04	100%	50.00	50.00	量贩零食
2-2			晋城万优商贸管理有限公司	晋城万优商贸	2023-05	100%	50.00	50.00	量贩零食
2-3			漯河市万夏食品有限公司	漯河市万夏食品	2023-04	100%	50.00	50.00	量贩零食
2-4			廊坊旺购商业管理有限公司	廊坊旺购商业	2023-06	100%	50.00	50.00	量贩零食
2-5			濮阳市万优商业管理有限公司	濮阳万优商业	2023-04	100%	50.00	50.00	量贩零食
2-6			鹤壁市万品商业运营管理有限公司	鹤壁万品商业	2023-04	100%	50.00	50.00	量贩零食
2-7			信阳市万优商业运营管理有限公司	信阳万优商业	2023-04	100%	50.00	50.00	量贩零食
2-8			焦作市万品商贸有限公司	焦作万品商贸	2023-04	100%	50.00	50.00	量贩零食
2-9			长治万优商业管理有限公司	长治万优商业	2023-05	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-10			石家庄来优品品牌管理有限公司	石家庄来优品	2023-05	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-11			内蒙古万优商业管理有限公司	内蒙古万优商业	2024-08	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-12			淄博万优商业管理有限公司	淄博万优商业	2023-06	100%	10.00	0.00	量贩零食
2-13			济宁万优商业管理有限公司	济宁万优商业	2023-05	100%	10.00	0.00	量贩零食
2-14		万优连锁	北京万悠商业运营管理有限公司	北京万悠商业	2023-07	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-15			邯郸市万优品牌管理有限公司	邯郸万优品牌	2023-04	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-16			新乡市卫滨区万优商业管理有限公司	新乡万优商业	2023-04	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-17			合肥万优商业连锁管理有限公司	合肥万优商业连锁	2023-04	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-18			保定来优品商业连锁经营有限公司	保定来优品商业连锁	2023-04	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-19			菏泽万来商业运营管理有限公司	菏泽万来商业	2023-06	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-20			郑州市万品商业运营管理有限公司	郑州万品商业	2023-04	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-21			衡水万优企业管理服务有限公司	衡水万优企管	2023-05	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-22			南京万来商业连锁管理有限公司	南京万来商业连锁	2022-02	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-23			开封市鼓楼区万优商业管理有限公司	开封万优商业	2023-04	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-24			临汾经济开发区万优连锁管理有限公司	临汾万优连锁	2023-06	100%	10.00	0.00	量贩零食
2-25			南宁万优商业连锁管理有限公司	南宁万优商业连锁	2024-10	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-26			运城市盐湖区万优商业连锁管理有限公司	运城万优商业连锁	2023-05	100%	10.00	0.00	量贩零食
2-27			沧州万优商业经营管理有限公司	沧州万优商业	2023-05	100%	10.00	10.00	量贩零食



序号	所属一级公司	所属二级公司	被投资单位名称	简称	投资时间	持股比例	注册资本(万元)	账面价值(万元)	业务板块
2-28			武汉万优连锁管理有限公司	武汉万优连锁	2023-05	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-29			安阳市万品商业运营管理有限公司	安阳万品商业	2023-04	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-30			孝感万优连锁管理有限公司	孝感万优连锁	2023-04	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-31			沙河万优品牌管理有限公司	沙河万优品牌	2023-04	100%	10.00	10.00	量贩零食
2-32			临沂万优商业管理有限公司	临沂万优商业	2023-06	100%	10.00	0.00	量贩零食
			合 计				800.00	7,699.41	

2、长期股权投资公司简介

(1) 南京万优供应链管理有限公司

1) 企业基本情况

名称：南京万优供应链管理有限公司（简称“万优供应链”）

类型：有限责任公司

住所：江苏省南京市溧水经济开发区汇智产业园科创大厦 A 座 415 室

法定代表人：许顺根

注册资本：100.00 万元人民币

成立日期：2022 年 12 月 28 日

营业期限：2022 年 12 月 28 日至无固定期限

统一社会信用代码：91320117MAC5PQ1R8U

经营范围：许可项目：食品销售（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：供应链管理服务；企业管理咨询；食用农产品批发；食用农产品零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；办公用品销售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；玩具销售；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽批发；鞋帽零售；化妆品批发；化妆品零售；橡胶制品销



售；日用品批发；日用品销售；个人卫生用品销售；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售；箱包销售；劳动保护用品销售；日用口罩（非医用）销售；家居用品销售；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；礼品花卉销售；第二类医疗器械销售；纸制品销售；针纺织品销售；自动售货机销售；文具用品批发；文具用品零售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；网络技术服务；装卸搬运；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）

截至评估基准日，企业股东名称、出资额和出资比例如下：

表5 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资 比例
1	南京万优商业管理有限公司	100.00	100.00	100.00%	100.00%
	合计	100.00	100.00	100.00%	100.00%

万优供应链近两年一期资产、负债及财务状况如下表：

表6 合并报表资产、负债及财务状况

单位：万元

项目名称	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年5月31日
总资产	55,788.15	127,126.14	102,267.95
总负债	49,259.11	96,379.36	56,283.65
所有者权益	6,529.04	30,746.78	45,984.30
项目名称	2023年	2024年	2025年1-5月
营业收入	308,902.20	758,874.89	405,348.86
利润总额	6,167.38	42,280.68	19,831.21
净利润	3,853.23	30,360.98	14,563.21
审计机构	标准无保留意见，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）		

2) 实物资产的分布状况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 43,925.01 万元，占评估范围内总资产的 33.59%。主要为存货和固定资产，其情况如下：

① 实物资产特点

实物资产比较集中，主要分布在被评估单位仓库和办公场所内。

② 存货

存货为库存商品和发出商品，其中库存商品包括销售的王小卤虎皮



凤爪、溜溜梅等各品类零食，发出商品为已销售发出的零食商品，各项存货均妥善保管。

③设备类固定资产

纳入本次评估范围的设备类资产是企业申报的机器设备、车辆及电子设备。设备类资产账面原值 30,248,239.51 元，账面净值 20,920,387.60 元，其中机器设备账面原值 3,144,689.08 元，账面净值 2,238,948.88 元，主要为叉车、托盘车等，主要存放于淮南仓、内蒙古仓、南宁仓等仓库内，截至评估基准日设备维护情况正常，均可正常使用。

车辆账面原值 4,410,193.79 元，账面净值 3,267,391.85 元，主要为轿车、厢式货车等，共计 75 项，其中有 9 项账面原值为 532,424.78 元，账面净值为 314,103.06 元的车辆因期后处置、被交警队扣押，评估人员无法勘察实物，主要依据企业提供的行驶证、登记证以及购置发票进行复核；有 7 项账面原值为 514,336.27 元，账面净值为 257,398.41 元的车辆无法正常使用。除此之外，其余车辆物理状况良好，均可正常使用。

电子设备账面原值 22,693,356.64 元，账面净值 15,414,046.87 元，主要为打印机、电视机、办公家具等，主要存放于被评估单位位于淮南、内蒙古、石家庄等地的办公室内，物理状况良好，均可正常使用。

(2) 南京万优商业连锁管理有限公司

1) 企业基本情况

名称：南京万优商业连锁管理有限公司（简称“万优连锁”）

类型：有限责任公司

住所：江苏省南京市溧水经济开发区汇智产业园科创大厦 A 座 402 室

法定代表人：许顺根

注册资本：100.00 万元人民币



成立日期：2023 年 01 月 03 日

营业期限：2023 年 01 月 03 日至无固定期限

统一社会信用代码：91320117MAC5PQ1R8U

经营范围：许可项目：食品销售（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：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；软件开发；销售代理；专业设计服务；体育用品及器材制造；品牌管理；商业综合体管理服务；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；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）；租赁服务（不含许可类租赁服务）（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）

截至评估基准日，企业股东名称、出资额和出资比例如下：

表7 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资 比例
1	南京万优商业管理有限公司	100.00	100.00	100.00%	100.00%
	合计	100.00	100.00	100.00%	100.00%

万优连锁近两年一期资产、负债及财务状况如下表：

表8 合并报表资产、负债及财务状况

单位：万元

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 5 月 31 日
总资产	37,050.27	21,348.46	17,071.38
总负债	42,515.49	30,978.04	27,065.61
所有者权益	-5,465.21	-9,629.58	-9,994.23
项目名称	2023 年	2024 年	2025 年 1-5 月
营业收入	20,589.03	50,422.93	17,694.96
利润总额	-5,514.51	-4,028.46	-109.21
净利润	-5,694.72	-4,199.13	-392.25
审计机构	标准无保留意见，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）		

2) 实物资产的分布状况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 2.82 万元，占评估范围内总资产



的 0.04%。主要为存货和固定资产，其情况如下：

①实物资产特点

实物资产比较集中，主要分布在被评估单位的办公场所内。

②存货

存货为库存商品，为乐檬站点虚拟账号，均可正常使用。

③设备类固定资产

纳入本次评估范围的设备类资产是企业申报的电子设备。电子设备账面原值 32,539.85 元，账面净值 16,161.99 元，主要为电脑、一体机。各类设备均正常使用。

（二）账面记录或者未记录的无形资产情况

南京万优及其子公司申报的账面记录的无形资产包括专利权、商标权、软件；南京万优及其子公司申报的账面未记录的无形资产包括专利权、作品著作权及域名。

无形资产-其他无形资产共计 147 项，包括外购软件 14 项、商标权 120 项、专利权 7 项、作品著作权 5 项、域名 1 项，其中商标权 50 项、专利权 1 项、作品著作权 5 项、域名 1 项未在账面反映。其中南京万优供应链管理有限公司账面有 6 项专利，由安徽省盛亨食品科技有限公司于 2015 年-2022 年取得，后根据 2022 年的资产转让协议，安徽省盛亨食品科技有限公司将 6 项专利权转让给南京万优供应链管理有限公司，截至评估基准日，上述商标权属尚未变更完成，其中 1 项专利已届满终止失效。企业拥有的专利权、商标权、作品著作权和域名清单如下：

无形资产-其他无形资产的具体情况如下：

1、软件使用权

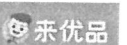
软件使用权均有账面记录，具体包括数图软件、udesk 系统和乐檬软件等，于 2023 年-2024 年购入，目前所有软件均正常使用。



2、知识产权类无形资产

截至评估基准日，管理层申报的知识产权类无形资产具体包括账面记录的商标权 120 项、专利权 6 项；账面未记录的商标权 50 项、专利权 1 项、作品著作权 5 项、域名权 1 项，具体情况如下：

表9 商标类无形资产明细

序号	商标	注册公告日	商标名称	注册号	类别	权利人
1	来优品	2023-08	来优品	69642403	40 类 材料加工	南京万优商业连锁管理有限公司
2	来优品	2023-08	来优品	69642415	43 类 餐饮住宿	南京万优商业连锁管理有限公司
3	来优品	2023-10	来优品	69641316	24 类 布料床单	南京万优商业连锁管理有限公司
4		2023-06	来优品	66405706	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
5		2022-12	图形	65886632	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
6	来优品	2022-12	来优品	65251321	30 类 方便食品	南京万优商业连锁管理有限公司
7	来优品	2022-06	来优品	59645250	30 类 方便食品	南京万优商业连锁管理有限公司
8		2022-02	图形	59228149	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
9		2022-02	图形	59207055	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
10		2022-06	来优品	56882603	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
11	每日够	2021-11	每日够	55090877	30 类 方便食品	南京万优商业连锁管理有限公司
12	每日够	2021-11	每日够	55066596	42 类 设计研究	南京万优商业连锁管理有限公司
13	每日够	2021-11	每日够	55087826	10 类 医疗器械	南京万优商业连锁管理有限公司
14	每日够	2021-11	每日够	55066895	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
15	每日够	2021-11	每日够	55073751	34 类 烟草烟具	南京万优商业连锁管理有限公司



福建万辰生物科技集团股份有限公司拟现金收购涉及的
南京万优商业管理有限公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	商标	注册公告日	商标名称	注册号	类别	权利人
16		2021-11	每日够	55078429	40 类 材料加工	南京万优商业连锁管理有限公司
17		2021-11	每日够	55073927	3 类 日化用品	南京万优商业连锁管理有限公司
18		2021-11	每日够	55068374	8 类 手工器械	南京万优商业连锁管理有限公司
19		2021-11	每日够	55078302	21 类 厨房洁具	南京万优商业连锁管理有限公司
20		2021-11	每日够	55085971	5 类 医药	南京万优商业连锁管理有限公司
21		2021-11	每日够	55090636	18 类 皮革皮具	南京万优商业连锁管理有限公司
22		2021-11	每日够	55078767	43 类 餐饮住宿	南京万优商业连锁管理有限公司
23		2021-11	每日够	55097554	9 类 科学仪器	南京万优商业连锁管理有限公司
24		2021-11	每日够	55078642	24 类 布料床单	南京万优商业连锁管理有限公司
25		2021-11	每日够	55063348	16 类 办公用品	南京万优商业连锁管理有限公司
26		2021-11	每日够	55073327	25 类 服装鞋帽	南京万优商业连锁管理有限公司
27		2021-11	每日够	55078712	33 类 酒	南京万优商业连锁管理有限公司
28		2021-11	每日够	55065028	28 类 健身器材	南京万优商业连锁管理有限公司
29	来优品	2021-10	来优品	54911716	25 类 服装鞋帽	南京万优商业连锁管理有限公司
30	来优品	2021-11	来优品	54896301	33 类 酒	南京万优商业连锁管理有限公司
31		2020-05	每日够	41013949	32 类 啤酒饮料	南京万优商业连锁管理有限公司
32		2020-05	每日够	41013953	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
33		2020-04	每日够	41004970	31 类 饲料种籽	南京万优商业连锁管理有限公司
34	速弟鲜生	2019-11	速弟鲜生	37005042	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司



序号	商标	注册公告日	商标名称	注册号	类别	权利人
35	鲜生速弟	2019-11	鲜生速弟	37006281	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
36	鲜生速弟	2019-12	鲜生速弟	37011303	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
37	速弟先生	2019-11	速弟先生	37030763	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
38	速弟鲜生	2020-02	速弟鲜生	37016846	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
39	速弟鲜生	2019-11	速弟鲜生	37030786	31 类 饲料种籽	南京万优商业连锁管理有限公司
40	鲜生速弟	2019-12	鲜生速弟	37006284	31 类 饲料种籽	南京万优商业连锁管理有限公司
41	速弟先生	2019-12	速弟先生	37021216	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
42	速弟先生	2019-11	速弟先生	37016823	31 类 饲料种籽	南京万优商业连锁管理有限公司
43	每日够	2019-04	每日够	31825565	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
44	每日够	2019-04	每日够	31829201	32 类 啤酒饮料	南京万优商业连锁管理有限公司
45	每日够	2019-04	每日够	31850868	31 类 饲料种籽	南京万优商业连锁管理有限公司
46	传奇八公	2019-11	传奇八公	27196946	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
47	传奇八公	2019-11	传奇八公	27202710	30 类 方便食品	南京万优商业连锁管理有限公司
48	有梦想的果	2018-10	有梦想的果	26806919	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
49	果果的梦想	2018-10	果果的梦想	26790224	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
50	果果的梦想	2018-10	果果的梦想	26793229	32 类 啤酒饮料	南京万优商业连锁管理有限公司
51	有梦想的果	2018-10	有梦想的果	26787234	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
52	果果的梦想	2018-10	果果的梦想	26807372	31 类 饲料种籽	南京万优商业连锁管理有限公司
53	小梅在这里	2018-10	小梅在这里	26492754	30 类 方便食品	南京万优商业连锁管理有限公司



福建万辰生物科技集团股份有限公司拟现金收购涉及的
南京万优商业管理有限公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	商标	注册公告日	商标名称	注册号	类别	权利人
54		2018-10	小梅在这里	26505101	32 类 啤酒饮料	南京万优商业连锁管理有限公司
55		2018-05	小梅在这里	24269798	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
56		2018-07	小梅在这里	24274334	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
57		2018-03	黄桃在这里	23116370	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
58		2018-03	芒果在这里	23116181	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
59		2018-03	草莓在这里	23116393	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
60		2016-11	鲜果引力	17373751	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
61		2016-08	果果西里	17123834	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
62		2016-08	菲蜜丽	16374592	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
63		2016-04	来优品	16178721	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
64		2015-12	图形	15657286	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
65		2015-12	来优品	15657289	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
66		2015-11	来优品	15420836	39 类 运输贮藏	南京万优商业连锁管理有限公司
67		2014-07	来优品	11577679	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
68		2024-11	来优品	78688313	33 类 酒	南京万优商业连锁管理有限公司
69		2024-11	传奇八公	78691750	30 类 方便食品	南京万优商业连锁管理有限公司
70		2024-12	每日够	78715793	34 类 烟草烟具	南京万优商业连锁管理有限公司
71		2024-12	每日够	78695544	40 类 材料加工	南京万优商业连锁管理有限公司
72		2024-12	每日够	78712122	31 类 饲料种籽	南京万优商业连锁管理有限公司



序号	商标	注册公告日	商标名称	注册号	类别	权利人
73		2024-12	每日够	78703926	18 类 皮革皮具	南京万优商业连锁管理有限公司
74	速弟先生	2024-11	速弟先生	78700249	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
75	果果的梦想	2024-11	果果的梦想	78715872	31 类 饲料种籽	南京万优商业连锁管理有限公司
76		2024-12	每日够	78710497	28 类 健身器材	南京万优商业连锁管理有限公司
77		2024-11	图形	78710396	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
78	传奇八公	2024-11	传奇八公	78716131	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
79		2024-11	果果西里	78692460	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
80	有梦想的果	2024-11	有梦想的果	78704260	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
81	速弟先生	2024-11	速弟先生	78689417	31 类 饲料种籽	南京万优商业连锁管理有限公司
82		2024-11	图形	78699369	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
83		2024-12	每日够	78712005	21 类 厨房洁具	南京万优商业连锁管理有限公司
84		2024-12	每日够	78697678	31 类 饲料种籽	南京万优商业连锁管理有限公司
85		2024-12	每日够	78694712	32 类 啤酒饮料	南京万优商业连锁管理有限公司
86		2024-12	每日够	78713050	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
87	果果的梦想	2024-11	果果的梦想	78699045	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
88		2024-12	每日够	78700594	43 类 餐饮住宿	南京万优商业连锁管理有限公司
89		2024-12	每日够	78715744	30 类 方便食品	南京万优商业连锁管理有限公司
90	来优品	2024-11	来优品	78694033	25 类 服装鞋帽	南京万优商业连锁管理有限公司
91		2024-12	每日够	78709778	3 类 日化用品	南京万优商业连锁管理有限公司



福建万辰生物科技集团股份有限公司拟现金收购涉及的
南京万优商业管理有限公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	商标	注册公告日	商标名称	注册号	类别	权利人
92		2024-12	每日够	78713016	8 类 手工器械	南京万优商业连锁管理有限公司
93		2024-12	每日够	78700126	32 类 啤酒饮料	南京万优商业连锁管理有限公司
94		2024-12	每日够	78715700	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
95		2024-12	每日够	78713120	42 类 设计研究	南京万优商业连锁管理有限公司
96		2024-12	每日够	78711955	16 类 办公用品	南京万优商业连锁管理有限公司
97		2024-11	果果的梦想	78704152	32 类 啤酒饮料	南京万优商业连锁管理有限公司
98		2024-12	每日够	78709861	25 类 服装鞋帽	南京万优商业连锁管理有限公司
99		2024-11	图形	78710380	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
100		2024-11	速弟先生	78688474	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
101		2024-11	有梦想的果	78693846	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
102		2024-12	每日够	78709829	9 类 科学仪器	南京万优商业连锁管理有限公司
103		2024-11	来优品	78705537	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
104		2024-11	来优品	78713506	39 类 运输贮藏	南京万优商业连锁管理有限公司
105		2024-12	每日够	78706062	24 类 布料床单	南京万优商业连锁管理有限公司
106		2024-03	来优品	71481664	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
107		2024-04	来优品	71472276	30 类 方便食品	南京万优商业连锁管理有限公司
108		2021-11	每日够	55097778	39 类 运输贮藏	南京万优商业连锁管理有限公司
109		2025-01	鲜果引力	78711151	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
110		2025-01	每日够	78697572	5 类 医药	南京万优商业连锁管理有限公司



序号	商标	注册公告日	商标名称	注册号	类别	权利人
111	来优品	2025-01	来优品	78695161	29 类 食品	南京万优商业连锁管理有限公司
112	每日够	2025-01	每日够	78693205	39 类 运输贮藏	南京万优商业连锁管理有限公司
113	菲蜜丽	2025-01	菲蜜丽	78688406	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
114	每日够	2025-01	每日够	78694291	35 类 广告销售	南京万优商业连锁管理有限公司
115	每日够	2025-01	每日够	78714753	33 类 酒	南京万优商业连锁管理有限公司
116	每日够	2025-01	每日够	78694628	10 类 医疗器械	南京万优商业连锁管理有限公司
117	宫小馋炸串烫串	2023-09	宫小馋炸串烫串	68474098	43 类 餐饮住宿	南京万来商业连锁管理有限公司
118	宫小馋	2023-06	宫小馋	68460413	35 类 广告销售	南京万来商业连锁管理有限公司
119	宫小馋	2022-04	宫小馋	60678299	43 类 餐饮住宿	南京万来商业连锁管理有限公司
120	宫小馋	2022-04	宫小馋	60694987	29 类 食品	南京万来商业连锁管理有限公司

表10 专利权明细

序号	内容或名称	申请号/专利号	发明类型	专利申请日期	专利权人	权利状态
1	店面（来优品）	CN202330556932.4	外观设计	2024-04	南京万优商业连锁管理有限公司	授权
2	零食盒	ZL201430428643.7	外观设计	2015-04	周鹏	届满终止失效
3	零食盒	ZL201730456885.0	外观设计	2018-05	周鹏	授权
4	一种商品陈列架	ZL201821215663.5	实用新型	2019-06	周鹏	授权
5	展示柜	ZL201830420823.9	外观设计	2019-01	周鹏	授权
6	收银台	ZL202130881327.5	外观设计	2022-05	安徽省盛亨食品科技有限公司	授权
7	食品展示盒	ZL201830214613.4	外观设计	2018-10	周鹏	授权

表11 作品著作权明细

序号	内容或名称	登记日期	登记号	类型	权利人
1	来优品外立面设计方案	2024-12	国作登字-2024-F-00367614	美术	万优商业连锁
2	来优品 IP 人物	2024-08	国作登字-2024-F-00245241	美术	万优商业连锁
3	来优品 IP 人物	2024-08	国作登字-2024-F-00245240	美术	万优商业连锁
4	来优品 logo	2024-08	国作登字-2024-F-00245239	美术	万优商业连锁
5	好想来省钱超市 & 来优品省钱超市系列	2025-03	国作登字-2025-F-00079484	美术	万优商业连锁



表12		域名权明细		
序号	内容或名称	审核日期	网站备案/许可证号	权利人
1	laiyoupin.cn	2023-12	苏 ICP 备 2023005184 号-2	万优商业连锁

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，除上述企业申报的账面未记录的无形资产外，无其他表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中 2023 年、2024 年及评估基准日的各项资产、负债账面价值以及企业经营数据，取自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2025 年 5 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其



他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

根据《第四届董事会第三十次会议决议》，福建万辰生物科技集团股份有限公司拟支付现金分别向淮南市盛裕企业管理有限公司、淮南市会想企业管理有限公司购买其所持有的南京万优商业管理有限公司合计49%股权。

（二）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、《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
- 7、《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；
- 9、《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）；



10、《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常务委员会第七次会议通过);

11、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 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-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6、《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 7、《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)
- 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-企业价值》(中评协[2018]38号);
- 10、《资产评估执业准则-无形资产》(中评协[2017]37号);
- 11、《资产评估执业准则-知识产权》(中评协[2023]14号);
- 12、《资产评估执业准则-机器设备》(中评协[2017]39号);
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 15、《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
- 16、《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);
- 17、《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号);
- 18、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 19、其他与评估工作相关的准则等。



(四) 资产权属依据

- 1、机动车行驶证、登记证;
- 2、专利证、商标注册证、著作权(版权)相关权属证明;
- 3、重要资产购置合同或凭证;
- 4、其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、被评估单位提供的评估申报表;
- 2、被评估单位及其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料;
- 3、中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率(LPR)公告;
- 4、《中华人民共和国车辆购置税法》(中华人民共和国主席令第十九号);
- 5、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
- 6、中联资产评估咨询(上海)有限公司价格信息资料库相关资料;
- 7、重要业务合同、资料;
- 8、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《南京万优商业管理有限公司标准无保留意见审计报告》【众环审字(2025)0800048号】;
- 2、同花顺 iFind 资讯金融终端;
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);
- 4、《企业会计准则-基本准则》(财政部令 33 号,财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布,2014 年 7 月修订版)及《企业会计准则第 1 号-存货》



等 41 项具体准则);

5、《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);

6、《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38 号);

7、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息;

8、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号)和《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号)的规定,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、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况,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。

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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量,考虑市场法的适用性。

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,合理评估企业表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法选择

本次评估目的是委托人拟现金收购南京万优 49%股权。

考虑到被评估单位具备持续经营的基础和条件,未来收益和风险能够预测且可量化,因此本次评估可以选择收益法进行评估。南京万优长期股权投资单位有两家,考虑到被评估单位及其子公司经营管理一体化程度较高,本次采用合并口径进行预测和收益法评估。

被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债及重要的表外资产可被识别并可采用适当的方法单独进行评估,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

此外,由于缺乏相似规模及业务企业的近期交易案例,市场上相似规模及业务结构的细分行业可比上市公司较少,本次评估未选择市场法进行评估。

综上,本次评估确定分别采用收益法和资产基础法进行评估。在上述评估基础上,对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析,综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后,确定采用收益法的结论作为评估对象的评估结论。

(三) 收益法简介

一) 收益法概述

评估人员在对本次评估目的、评估对象和评估范围、评估对象的权属性质和价值属性的基础上,根据国家有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》,确定同时按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算南京万优股东全部权益的价值。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现



值，估计评估对象的价值，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现值，得到评估对象的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现资产的价值，易于为市场所接受。

二) 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的合并报表口径估算其股东全部权益价值，本次评估的基本评估思路是对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；再将纳入报表范围，但定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的股东全部权益价值。

三) 评估模型

1、基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D - M \quad (1)$$

E : 被评估单位的股东全部权益价值

B : 被评估单位的企业整体价值

M : 少数股东权益价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$



P : 被评估单位的经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

R_i : 被评估单位未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）

r : 折现率

n : 被评估单位的未来经营期

$\sum C_i$: 被评估单位基准日存在的其他非经营性或溢余性资产（负债）
的价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值

D : 被评估单位的付息债务价值

2、收益指标

本次评估使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资本增加额} + \text{新增长期资产投资（新增固定资产或其他长期资产）} \quad (6)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3、折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

w_d : 被评估单位自身的债务比率



$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (8)$$

w_e : 被评估单位自身的权益比率

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (9)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率

r_e : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率

r_m : 市场预期报酬率

ε : 被评估单位的特性风险调整系数

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right] \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (13)$$

式中:

D 、 E : 分别为企业自身的付息债务与权益资本

四) 收益期限

根据被评估单位章程, 企业营业期限为长期, 并且由于评估基准日



被评估单位经营正常,没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定,或者上述限定可以解除,并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营,相应的收益期为无限期。

(四) 资产基础法简介

资产基础法,是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

一) 流动资产

1、货币资金

对于币种为人民币的货币资金,以核实后账面值确定评估值。

2、应收账款类

对应收账款类的评估,评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上,依据历史资料和现场尽调获得的信息,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、经营管理现状等相关事项,判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时,参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即:

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项(包括应收账款和其他应收款),根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计算评估风险损失;对于单项金额非重大的应收款项(包括应收账款和其他应收款),按照账龄分析法,估计出可能收不回的款项,作为风险损失。

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定



应收类账款评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

3、预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料 and 现场尽调获得的信息，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，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

4、其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员在了解其他应收款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，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、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

分析其他应收款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的其他应收款，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计算评估风险损失；对于单项金额非重大的其他应收款，按照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失。

以核实后的其他应收款账面金额减去评估风险损失后的金额确定其他应收款评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

5、存货

存货包括库存商品、发出商品，存货未计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下：

库存商品主要为销售的各品类零食等，商品正常销售，不存在积压、变质、毁损、报废情况。主要采用如下评估方法：



本次评估按库存商品的市场不含税销售价格减去销售费用、销售税金及一定税后净利润确定评估单价，再乘以数量确认评估值。具体公式为：

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-销售利润率×所得税率-销售利润率×（1-所得税率）×r）

A.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

B.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

C.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算；

D.销售利润率=营业利润÷营业收入；

E.所得税率是按企业实际执行的所得税率；

F.r 为一定的销售风险比率，由于在商品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

发出商品主要为已销售发出的零食商品。经查企业产品均为正常销售，在清查核实的基础上评估人员企业提供的资料分析，发出商品为正常产品，参照库存商品的评估方法评估。评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售利润率×所得税率-销售利润率×（1-所得税率）×r）

A.不含税售价：不含税售价是按照发出商品的销售合同价格或是评估基准日前后的市场价格确定的；

B.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；



C.销售利润率=主营业务利润÷营业收入;

D.主营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

E.对于亏损企业参照行业利润率确定;

F.所得税率按企业现实执行的税率;

G.r 为一定销售风险的比率, 由于发出商品为已销售发出的零食商品, 未来的销售考虑一定的售后服务风险, r 为 10%。

6、一年到期非流动资产

对于一年到期非流动资产的评估, 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, 查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录, 抽查原始入账凭证、合同等, 核实其核算内容的真实性和完整性。在核实无误的基础上, 以核实后账面值确定评估值。

7、其他流动资产

对其他流动资产的评估, 核对评估明细表与报表是否相符, 查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录, 以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上, 以核实后账面值确定为评估值。

二) 非流动资产

1、长期应收款

对于长期应收款评估, 评估人员核对了长期应收款项形成的原因, 同时对应收单位经营情况进行了了解, 结合账龄进行分析, 判断应收类账款的可收回性。以账面值减去评估风险损失作为评估值, 相应的坏账准备评估为零。

2、长期股权投资

对长期股权投资, 首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实, 并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计



记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于全资及控股子公司，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以被评估单位的持股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

3、设备类固定资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备重置全价

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

①设备购置费

对于目前仍在生产和销售的设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，网络检索查询、参考评估基准日近期同类设备的合同价等方法确定购置价。

对于无法取得现行价格的被评估设备，如果能找到参照物，采用类比法以类似设备的价格加以修正后，按比准价确定其购置价。

若设备的现行价与参照物均无法获得，采用物价指数法，以设备的原始购买价格为基础，根据同类设备的价格上涨指数，来确定机器设备购置价，计算公式为：

设备购置价=原始成本 t_0 × 定基物价指数 t / 定基物价指数 t_0



式中:

t₀: 设备购置时间

t: 评估基准日

② 运杂费

以含税购置价为基础, 根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用, 按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

运杂费计算公式如下:

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

③ 安装调试费

安装费根据设备的特点、重量、安装难易程度, 以含税购置价为基础, 参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率, 并结合企业实际情况予以测算。按不同安装费率计取。

计算公式为:

设备安装费=设备购置费×安装费率

如由供货商负责安装时(在购置价格中已含此部分价格), 则不再加计安装调试费。

④ 基础费用的确定

对于设备基础费用是在企业提供设备基础建筑工程结算等资料, 并核实基础工程量的基础上, 根据企业提供的竣工决算报告书, 按照施工当地现行的人工费、材料费、机械台班价格标准, 对设备基础工程结算进行调整计算, 得出设备基础工程费, 并避免与建筑工程重复计算。

⑤ 前期及其他费用

前期费用及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标代理费、工程监理费、环境影响评价费等, 根据行业标准和地方相关行政



事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。

⑥资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算，按本次评估基准日银行同期贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×工期×1/2

⑦可抵扣的增值税

根据财税[2008]170号，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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50号）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税（进项税额）”科目。
故：

增值税可抵扣金额=设备可抵扣的增值税+运杂费可抵扣的增值税+安装费可抵扣的增值税+其他费中可抵扣的增值税

依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次基准日其他费用和安装调试费在计算重置全价时均需抵扣增值税。

2）运输车辆

运输车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车上牌手续



费等三部分组成，依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税，增值税进项税可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于车辆在计算其重置全价时扣减购置车辆进项税额。重置全价计算公式：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户牌照手续费

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

②车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计取；

③新车上户牌照手续费等分别按车辆所处区域当地交通管理部门规定计取。

对于部分企业期后处置的车辆，本次评估按照处置价格进行评估；部分车辆因无法正常使用，经与企业相关人员沟通，后续有处置计划，本次评估按照报废车辆进行评估。

3) 电子设备

设备购置价主要通过网上询价和指数调整确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）

（2）成新率的确定

1) 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用年限、实际已使用年限和根据现场勘察情况预测设备的尚可使用年限，并进而计算其成新率。计算公式如下：



成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

2) 车辆成新率

对于运输车辆,根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定,按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率,即:

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定或经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)×100%

成新率=Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)+a

a: 为车辆特殊情况调整系数,根据对待估车辆现场勘察的情况确定。若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率存在差异,则对理论成新率进行适当的调整,若两者结果相当,则不再调整。

3) 电子设备成新率

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率;对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下:

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

或, 成新率=(1-实际已使用年限÷经济使用年限)×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

4、使用权资产

使用权资产核算内容主要为被评估单位租赁的办公楼、仓库等形成的使用权资产。

使用权资产,是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。企业根据《企业会计准则第21号——租赁(修订版)》的规定进行核算,确认使用权资产和租赁负债。



评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

5、无形资产—其他无形资产

(1) 其他无形资产——外购软件类

对于外购软件，采用市场法评估。其中，对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的不含税市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的不含税市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

(2) 其他无形资产——技术类

对于账面记录或未记录的专利技术、作品著作权等可辨认无形资产，评估人员首先查阅了企业取得的证书，核实了专利技术、作品著作权的合法、合理、真实及有效性；其次，查看相关的费用核算归集及摊销情况；然后，向企业技术及管理人员了解了相关专利的具体应用范围及使用情况。由于被评估单位当前主营为量贩零食业务，截至评估基准日相关专利技术、作品著作权实际使用较少，且管理层未来对相关专利的使用未有明确的计划。

据资产评估准则的规定，无形资产价值评估方法包括收益法、市场法、成本法三种方法。因上述专利等无形资产未来使用计划不明确，不能对现金流产生贡献，故不适用收益法评估；也未能在公开市场上获得与委估无形资产相同或类似的交易案例，故不适用市场法评估；因开发委估无形资产时，企业对投入的人工成本、研发经费及注册费用等有详



细的财务核算记录，历史成本较为完整，故本次评估采用成本法。

依据专利无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认其价值，其基本公式如下：

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：

P：评估值

C1：设计成本

C2：注册成本

C3：代理费

（3）其他无形资产——商标

由于企业的商标维护成本较低，且不属于驰名商标，故对商标采用成本法进行评估。成本法评估是依据注册商标无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认注册商标价值的一种方法。

此类商标成本包括三个方面。

- 1) 商标图案设计费用；
- 2) 初始注册费用；
- 3) 维护使用成本。

根据有关规定，注册商标可因连续三年停止使用而被撤销。法律意义上的注册商标使用，包括将商标用于商品、商品包装或者容器以及商品交易文书上，或者将商标用于广告宣传、展览以及其他商业活动。具体地说，商品商标要使用在商品的出售、展览或经海关出口上，使用在商品交易文书上，使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示上才视为使用；服务商标要使用在服务场所、服务工具、服务用品、服务人员服饰上，使用在反映及记录发生服务的文书上，使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示才视为使用。



注册商标所有人为维持商标专用权而使用商品商标，须印制商标，生产商品出售、参展（参评、参赛），或者在媒体上对商标进行商业性宣传；服务商标须印制在服务工具、服务用品、服务人员服饰上，用在服务场所、制作招牌，或者在媒体上对商标进行商业性宣传等。以上使用商标的形式，对于以使用为目的商标所有人来说，支出费用的意义是为了证明其实际使用了商标，以维持商标专用权。

按照前述评估思路，此次评估计算如下：

$$P=C1+C2+C3$$

式中：P——商标评估值

C1——设计成本

C2——注册成本

C3——维护使用成本

（4）域名

对于域名，评估人员查阅了企业域名的注册信息及网站设计制作合同，核实了域名的合法、合理、真实及有效性。纳入本次评估范围的账面未记录的无形资产域名，申请注册相对简单，未对企业现金流产生贡献，亦未产生经济价值，故采用成本法评估。依据域名形成过程中所需投入的各项成本费用的重置全价以及尚可使用年限确认域名价值，其基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{网站设计费} + \text{域名申请费} \times \text{尚可使用年限} \div \text{预计使用年限}$$

6、长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为装修费等。清查时，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，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额



真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

7、递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为资产减值准备等。清查时，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，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

8、其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为预付的房租款、设备物料款等。清查时，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，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同、协议等资料，以证实其他非流动资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

在介绍本次评估方法时，对南京万优及其子公司涉及的相关资产在此一并描述。

三）负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的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

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、项目洽谈及接受项目委托



了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2、确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3、提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4、辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。



3、重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、机器设备、电子设备以抽查的形式进行盘点。对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

4、尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5、确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6、进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。



九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、被评估单位所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、被评估单位未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关



资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据;

5、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;

6、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准,未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

7、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大,也不考虑后续可能会发生的生产经营变化;

8、在未来的经营期内,被评估单位的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化,仍将保持其最近几年的变化趋势持续,并随经营规模的变化而同步变动;

9、被评估单位生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化;

10、被评估单位所在的细分市场现有的市场格局不会发生重大变化,被评估单位市场地位相对稳定;

11、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则,经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用收益法和资产基础法,对南京万优的股东全部权益在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。



(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的评估结论如下（母公司报表口径）：

总资产账面值 13,997.78 万元，评估值 46,487.13 万元，评估增值 32,489.35 万元，增值率 232.10%。

负债账面值 6.23 万元，评估值 6.23 万元，评估无增减值。

所有者权益账面值 13,991.55 万元，评估值 46,480.90 万元，评估增值 32,489.35 万元，增值率 232.21%。详见下表：

表13 资产评估结果汇总表

金额单位：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	6,498.70	6,498.70	-	-
二、非流动资产	7,499.08	39,988.43	32,489.35	433.24
其中：长期股权投资	7,498.75	39,987.97	32,489.22	433.26
固定资产	0.32	0.46	0.14	43.75
资产总计	13,997.78	46,487.13	32,489.35	232.10
三、流动负债	6.23	6.23	-	-
四、非流动负债	-	-	-	-
负债合计	6.23	6.23	-	-
所有者权益	13,991.55	46,480.90	32,489.35	232.21

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的评估结论如下：

南京万优合并报表口径股东权益账面值为 42,482.87 万元，评估值为 299,700.00 万元，评估增值 257,217.13 万元，增值率 605.46%；评估值较南京万优母公司报表口径股东权益账面值增值 285,708.45 万元，增值率 2,042.01%。

(三) 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的股东全部权益价值为 299,700.00 万元，比资产基础法测算出的股东全部权益价值 46,480.90 万元，高 253,219.10



万元，高 544.78%。

两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，但不能反映出被评估单位以点位资源为中心的企业管理、人才团队和客户资源等无形资源的核心竞争力。

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结果的选取

资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，是企业价值评估的一种基本评估方法，是以资产负债表为基础，从资产投入的角度出发，以各单项资产及负债的重置价值替代其历史成本，然后对各单项资产的评估结果进行加和，是一种静态的评估方法，受主观判断因素的影响相对较小。收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念。

企业未来期间经营收益的实现一般受各种因素的影响，南京万优及其子公司从事量贩零食业务，其在细分市场处于领先地位，并拥有管理、品牌、客户、销售网络、渠道等方面的竞争优势，预计其未来年度将收益情况良好。同时由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，未能对商誉、客户资源、渠道资源等单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估



结果产生差异。故以收益法得出的评估值更能合理地反映企业股东全部权益的价值。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次南京万优股东全部权益价值的参考。由此得到南京万优股东全部权益在基准日时点的价值为 299,700.00 万元（大写为人民币贰拾玖亿玖仟柒佰万元整）。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中 2023 年、2024 年及评估基准日的各项资产、负债账面价值以及企业经营数据，取自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

南京万优供应链管理有限公司账面无形资产-其他无形资产中，有 6 项账面原值为 201,226.40 元，账面净值为 152,596.59 元的专利权，由安徽省盛亨食品科技有限公司于 2015 年-2022 年取得，后根据 2022 年的资产转让协议，安徽省盛亨食品科技有限公司将 6 项专利权转让给南京万优供应链管理有限公司，截至评估基准日，上述商标权属尚未变更完成，其中 1 项专利已届满终止失效。具体情况如下表：

序号	内容或名称	申请号/专利号	发明类型	专利申请日期	专利权人	权利状态
1	零食盒	ZL201430428643.7	外观设计	2015-04	周鹏	届满终止失效
2	零食盒	ZL201730456885.0	外观设计	2018-05	周鹏	授权
3	一种商品陈列架	ZL201821215663.5	实用新型	2019-06	周鹏	授权
4	展示柜	ZL201830420823.9	外观设计	2019-01	周鹏	授权
5	收银台	ZL202130881327.5	外观设计	2022-05	安徽省盛亨食品科技有限公司	授权
6	食品展示盒	ZL201830214613.4	外观设计	2018-10	周鹏	授权

由于资产转让协议已签订，且交易已完成，管理层判断上述权属瑕疵事项不会对企业经营产生重大影响，故本次评估未考虑上述事项对评



估结果的影响，提请相关报告使用人注意。

（三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

本次纳入评估范围的车辆共计 75 项，其中有 9 项账面原值为 532,424.78 元，账面净值为 314,103.06 元的车辆因期后处置、被交警队扣押，评估人员无法勘察实物，主要依据企业提供的行驶证、登记证以及购置发票进行复核；有 7 项账面原值为 514,336.27 元，账面净值为 257,398.41 元的车辆无法正常使用。具体情况如下表：

序号	车辆牌号	车辆名称	启用日期	账面原值	账面净值	情况说明
1	苏 A1Z224	五菱宏光汽车	2023-07	37,168.14	18,777.64	期后处置
2	苏 A257ZB	轿车	2024-09	48,000.00	41,127.67	期后处置
3	皖 A950WQ	小型普通客车	2024-08	46,000.00	37,806.22	期后处置
4	苏 A0Z559	厢式运输车	2023-07	118,274.33	66,775.72	无法正常使用
5	苏 A011A5	厢式运输车	2023-07	118,274.33	66,775.72	无法正常使用
6	苏 AS59E8	厢式运输车	2023-07	118,274.33	66,775.72	被交警队扣押
7	皖 DVB385	别克牌	2024-04	79,000.00	58,673.98	处置流程中
8	皖 DSN865	箱式货车	2023-03	55,840.71	24,895.67	无法正常使用
9	皖 DFW705	箱式货车	2023-03	55,840.71	24,895.67	无法正常使用
10	皖 DXZ607	箱式货车	2021-12	49,557.52	22,094.28	无法正常使用
11	皖 DFC531	箱式货车	2021-12	47,522.12	21,187.00	无法正常使用
12	皖 DYA815	大通牌客车	2023-05	112,123.90	49,988.54	期后处置
13	皖 DPG061	奇瑞轿车	2023-02	31,592.92	14,085.08	期后处置
14	皖 DNQ327	五菱牌/7 座	2023-02	19,646.02	8,758.78	期后处置
15	皖 DQU703	雪佛兰轿车	2023-03	40,619.47	18,109.43	期后处置
16	皖 DWZ751	箱式货车	2021-01	69,026.55	30,774.35	无法正常使用
合计				1,046,761.05	571,501.47	

（四）评估资料不完整的情形

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，被评估单位存两项未决诉讼，确认预计负债 232,432.00 元。具体事项如下：

1、2025 年 6 月 26 日江苏省江宁经济技术开发区人民法院民事调解书（2025）苏 0191 民初 2666 号金爱亮与南京万优商业连锁管理有限公司特许经营合同纠纷一案达成协议，南京万优商业连锁管理有限公司于



2025年7月10日前向原告金爱亮支付47,000元。期后公司于2025年7月9日已支付上述款项。

2、2025年6月24日河南自由贸易试验区郑州片区人民法院行政判决书（2024）豫0194行初275号原告褚亚春诉被告郑州市郑东新区组织人事和社会保障局，第三人南京万优供应链管理有限公司郑州分公司工伤保险资格或者待遇认定一案，根据2024年8月20日，郑州市郑东新区劳动人事争议仲裁委员会作出郑东劳人仲案字[2024]2396号仲裁裁决书，南京万优供应链管理有限公司郑州分公司支付申请人褚亚春一次性伤残就业补助金共计185,432元；该案件经历一审判决，原告褚亚春上诉，二审判决发回一审法院重审，目前尚在发回一审重审阶段，判决暂未做出；被告郑州市郑东新区组织人事和社会保障局同时提起上诉，行政诉讼案件，目前待二审开庭。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，南京万优及其子公司主要办公场所、仓储的租赁事项如下：

表14 租赁事项明细表

序号	出租方	承租方	租赁标的	租赁期限	租赁面积 m ²	用途
1	传朋科技（河南）有限公司	南京万优供应链管理有限公司	河南省郑州市郑东新区商鼎路78号2单元升龙广场大厦33层	2023.02-2026.01	314.27	办公
2	石家庄鼎元泰物业服务有限公司	南京万优供应链管理有限公司	石家庄勒泰中心B座写字楼25层01-03单元	2024.05-2027.04	667.36	办公
3	合肥仁恒商贸有限公司	淮南万优供应链管理有限公司	安徽省合肥市政务区龙图路置地广场E座10层办公楼	2023.06-2026.12	1,499.23	办公
4	陈亚峰、祁雨泽	淮南万优供应链管理有限公司	合肥市怀宁路置地广场C座23楼办公楼	2024.08-2026.11	2,106.33	办公
5	斯日古楞	南京万优供应链管理有限公司	呼和浩特市新城区呼伦北路89号7、8楼	2024.06-2029.05	560.00	办公
6	广西南宁凯丰创智投资管理有限公司	南京万优供应链管理有限公司	广西壮族自治区南宁市青秀区南湖街道民族大道181号华丰城B单元二十层2010号办公楼	2024.10-2026.10	308.00	办公
7	李东华	南京万优供应链管理有限公司	赛罕区乌兰察布路政协小区二期6号8-6-1-301	2024.11-2025.11	208.00	办公
8	石家庄市宏投物业服务有限公司	南京万优供应链管理有限公司	石家庄市桥西区红旗街道宫北路15号新利广场写字楼16F-01、16F-12-18	2024.07-2030.05	441.54	办公



福建万辰生物科技集团股份有限公司拟现金收购涉及的
南京万优商业管理有限公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	出租方	承租方	租赁标的	租赁期限	租赁面积 m ²	用途
9	刘剑	南京万优供应链管理有限公司	甘肃省兰州市城关区东岗东路1681号瑞德摩尔城市购物广场波罗的海商城编号为19-1101的物业	2024.12-2025.11	96.80	办公
10	南京万好供应链管理有限公司	南京万优供应链管理有限公司	南京市溧水区福田路1号科创大厦A座415室	2024.10-2027.09	138.35	办公
11	石门花秀漾农业发展有限公司	南京万优供应链管理有限公司	银川市兴庆区民族南街新世纪花园2-13-31二楼三楼商铺	2025.04-2026.03	400.00	办公
12	姚春妹	南京万优供应链管理有限公司	南宁市青秀区三屋园艺场四队80号	2025.03-2025.08	/	办公
13	张莉	淮南万优供应链管理有限公司	合肥市蜀山区置地广场E座407	2025.05-2026.06	73.94	办公
14	丰彦仓储（合肥）有限公司	南京万优供应链管理有限公司	合肥市肥西县花岗镇龙井峡路与青草湖路交口南侧：丰树肥西现代综合产业园2号仓库1层2B，2C，2D单元	2023.05-2026.06	12,986.29	仓储
15	丰彦仓储（合肥）有限公司	南京万优供应链管理有限公司	合肥市肥西县花岗镇规划多云尖路与青草湖路交口丰彦仓储2幢厂房（2号库）A单元	2023.12-2026.06	3,184.59	仓储
16	丰彦仓储（合肥）有限公司	南京万优供应链管理有限公司	合肥市肥西县花岗镇规划多云尖路与青草湖路交口丰彦仓储3幢厂房（3号库）A单元	2024.05-2026.06	3,282.60	仓储
17	安徽红星美凯龙物流有限公司	南京万优供应链管理有限公司	合肥市肥东县合肥循环经济示范园规划路5号“远洋物流合肥肥东四期”A-3库1、2、3分区	2024.08-2027.07	17,738.78	仓储
18	安徽红星美凯龙物流有限公司	南京万优供应链管理有限公司	合肥市肥东县合肥循环经济示范园规划路5号“远洋物流合肥肥东四期”A-3库4分区	2024.11-2027.07	6,328.77	仓储
19	安徽红星美凯龙物流有限公司	南京万优供应链管理有限公司	合肥市肥东县合肥循环经济示范园规划路5号“远洋物流合肥肥东四期”A-1库U2分区	2024.12-2025.12	5,593.50	仓储
20	宿州交通文化旅游投资集团有限公司	南京万优供应链管理有限公司	安徽省宿州市埇桥区符离镇港口路东侧、山前路南侧黄淮海物流园区区域电商快递分拨中心（一期）项目。房号：电商云仓	2024.12-2027.12	15,533.00	仓储
21	淮南星谷供应链管理有限公司	南京万优供应链管理有限公司	淮南市谢家集区园艺路东侧、卧园路北侧的淮南市京东星谷产业园内房屋2#3分区	2024.04-2027.04	3,363.00	仓储
22	淮南星谷供应链管理有限公司	南京万优供应链管理有限公司	淮南市谢家集区园艺路东侧、卧园路北侧的淮南市京东星谷产业园内房屋1#厂房	2024.07-2027.06	13,611.24	仓储
23	淮南星谷供应链管理有限公司	南京万优供应链管理有限公司	淮南市谢家集区园艺路东侧、卧园路北侧的淮南市京东星谷产业园内房屋1#4分区	2024.07-2027.06	5,000.00	仓储
24	淮南星谷供应链管理有限公司	南京万优供应链管理有限公司	淮南市谢家集区园艺路东侧、卧园路北侧的淮南市京东星谷产业园内房屋2#2分区	2024.07-2027.06	5,074.00	仓储
25	丰攀仓储（新乡）有限公司	南京万优供应链管理有限公司	河南省新乡市平原示范区长江大道以南，郑新高速以东，阿尔泰山路以西2号库A/B/C/D单元	2023.06-2026.05	21,567.25	仓储
26	新乐市风云博瑞仓储有限公司	南京万优供应链管理有限公司	河北省石家庄市新乐市新乐经济开发区兴工街2号供销普洛斯石家庄空港物流园A4号库3-4号单元	2023.10-2026.10	11,699.05	仓储
27	新乐市风云博瑞仓储有限公司	南京万优供应链管理有限公司	河北省石家庄市新乐市新乐经济开发区兴工街2号供销普洛斯石家庄空港物流园A4号库2号单元	2023.12-2026.10	5,863.94	仓储



福建万辰生物科技集团股份有限公司拟现金收购涉及的
南京万优商业管理有限公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	出租方	承租方	租赁标的	租赁期限	租赁面积 m ²	用途
28	新乐风云博瑞仓储有限公司	南京万优供应链管理有限公司	河北省石家庄市新乐市新乐经济开发区兴工街2号供销普洛斯石家庄空港物流园A4号库1号单元	2024.05-2026.10	5,882.32	仓储
29	新乐风云博瑞仓储有限公司	南京万优供应链管理有限公司	河北省石家庄市新乐市新乐经济开发区兴工街2号供销普洛斯石家庄空港物流园A3号库3号单元	2024.05-2026.10	6,207.75	仓储
30	杭州菜鸟供应链管理有限公司	南京万优供应链管理有限公司	菜鸟网络天津武清物流园区7号库1、2、3分区	2024.06-2027.04	18,083.28	仓储
31	内蒙古达必韵电子商务有限公司	南京万优供应链管理有限公司	内蒙古自治区呼和浩特市和林格尔县城关镇新民街北的韵达物流园内，发出车间北数第1-15跨	2024.05-2027.04	11,816.10	仓储
32	内蒙古达必韵电子商务有限公司	南京万优供应链管理有限公司	内蒙古自治区呼和浩特市和林格尔县城关镇新民街北的韵达物流园内，发出车间北数第16-27跨	2024.07-2027.04	11,549.86	仓储
33	兰州丰恩仓储有限责任公司	南京万优供应链管理有限公司	兰州市皋兰县石洞镇魏家庄村兰州丰恩仓储有限责任公司5号库B单元及C单元	2024.10-2027.09	9,931.26	仓储
34	兰州丰恩仓储有限责任公司	南京万优供应链管理有限公司	兰州市皋兰县石洞镇魏家庄村兰州丰恩仓储有限责任公司5号库A单元	2025.04-2027.09	4,350.94	仓储
35	南宁金风仓储服务有限公司	南京万优供应链管理有限公司	广西南宁市兴宁区五塘镇兴区路7号京东南宁电子商务产业园及运营结算中心项目二期	2025.03-2028.02	5,340.70	仓储
36	青岛日日顺供应链有限公司	南京万优供应链管理有限公司	河北省邯郸市复兴区走廊路141号仓库	2024.11-2027.10	10,224.00	仓储
37	青岛日日顺供应链有限公司	南京万优供应链管理有限公司	河北省邯郸市复兴区走廊路141号仓库	2025.01-2027.10	4,390.00	仓储
38	乔喜俊	南京万优供应链管理有限公司	呼和浩特市赛罕区敕勒川街道东鼓楼村372号B区67号	2025.05-2026.05	120.00	仓储
39	丰兴仓储（驻马店）有限公司	南京万优供应链管理有限公司	河南省驻马店市汝宁路与古槐路交叉口1319号丰树驻马店物流园4号库	2025.03-2028.03	16,987.75	仓储
	合计				235,783.91	

上述租赁事项已按照《企业会计准则第21号——租赁》进行确认和后续计量，涉及的资产及负债在资产基础法中已经恰当考虑，收益法中已经考虑上述租赁事项对未来年度现金流的影响。本次评估已考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

（七）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本次评估未发现被评估单位存在重大期后事项。



（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

在本次资产评估中，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、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、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。

7、本次评估结论建立在评估对象产权所有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实, 企业持续运营的基础上, 如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差, 且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差, 则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用人对此予以关注。

8、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准, 未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评



估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）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师不承担责任。

（五）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。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）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。

（八）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2025 年 5 月 31 日起计算，至 2026 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为二〇二五年八月十一日。

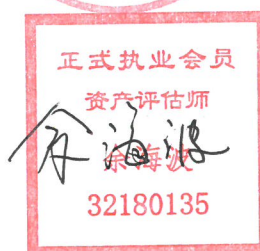


(此页无正文)

中联资产评估咨询(上海)有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二五年八月十一日



附 件

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、被评估单位专项审计报告（复印件）；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照（复印件）；
- 4、被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、委托人及被评估单位的承诺函；
- 6、签名资产评估师承诺函；
- 7、中联资产评估咨询（上海）有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、中联资产评估咨询（上海）有限公司法人营业执照（复印件）；
- 9、签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 10、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 11、资产评估明细表。

