

本报告依据中国资产评估准则编制

南京中央商场（集团）股份有限公司拟进行股权收购
所涉及安徽中商便利店有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2025）第 B00022 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2025 年 2 月 18 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020026202500166
合同编号:	HT2025-B00052
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2025)第B00022号
报告名称:	南京中央商场(集团)股份有限公司拟进行股权收购所涉及安徽中商便利店有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	127,000,000.00元
评估报告日:	2025年02月18日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	程伟 (资产评估师) 正式会员 编号: 42040003 贺咸燕 (资产评估师) 正式会员 编号: 42230011
程伟、贺咸燕已实名认可	
	
(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02月19日

ICP备案号京ICP备2020034749号



目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	9
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	26
附 件	27



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其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、负债清单及盈利预测由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

六、资产评估师已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。

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



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

南京中央商场（集团）股份有限公司拟进行股权收购 所涉及安徽中商便利店有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字（2025）第 B00022 号

摘 要

一、项目名称：南京中央商场（集团）股份有限公司拟进行股权收购所涉及安徽中商便利店有限公司股东全部权益价值

二、委托人：南京中央商场（集团）股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

- （1）委托人及符合相关法律法规规定的委托人授权使用的其他方；
- （2）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、被评估单位：安徽中商便利店有限公司

五、评估目的：股权收购

六、经济行为：南京中央商场（集团）股份有限公司拟进行股权收购，本次评估为该经济行为涉及的安徽中商便利店有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位申报的截至评估基准日未经审计的全部资产及负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2024年12月31日

十一、评估方法：市场法、收益法

十二、评估结论：截至评估基准日，被评估单位母公司所有者权益账面价值 1,620.19 万元，合并报表归属于母公司所有者权益账面价值 -408.84 万元。在本报告所列假设和前提条件下，采用收益法评估，股东全部权益价值评估值为 12,700.00 万元（大写人民币壹亿贰仟柒佰万元整），较母公司所有者权益评估增值 11,079.81 万元，较合并口径归属于母公司的所有者权益评估增值 13,108.84 万元。

十三、特别事项说明：

详见正文“十二、特别事项说明”。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对南京中央商场（集团）股份有限公司拟进行股权收购之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2024年12月31日至2025年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

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，同时提请评估报告使用者关注资产评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

南京中央商场（集团）股份有限公司拟进行股权收购

所涉及安徽中商便利店有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2025）第 B00022 号

正文

南京中央商场（集团）股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对南京中央商场（集团）股份有限公司拟进行股权收购之经济行为所涉及的安徽中商便利店有限公司股东全部权益价值在 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

（一）委托人

委托人名称：南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“南京中央商场”）

注册号/ 统一社会信用代码	91320100134881640F	名称	南京中央商场（集团）股份有限公司
类型	股份有限公司(上市)	法定代表人	祝珺
注册资本	112,833.4788 万(元)	成立日期	1991-06-22
住所	南京市秦淮区中山南路 79 号		
营业期限自	1991-06-22	营业期限至	2041-06-27
经营范围	日用百货、食品、卷烟、雪茄烟零售；保健食品、针纺织品、服装鞋帽、文体用品、体育用品、体育器材、一类医疗器械、机械设备、五金交电、电子产品、家用电器、家具、装饰材料、矿产品、建材、化工产品（不含危化品）销售；房地产开发、经营；电子商务；设计、制作、代理发布国内各类广告；停车场服务；高新技术产品的开发、生产、销售；场地租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；物业管理；美容美发；室内娱乐活动。（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）一般项目：化妆品零售；钟表与计时仪器销售；箱包销售（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）被评估单位

被评估单位名称：安徽中商便利店有限公司（简称“安徽中商便利店”）

注册号/ 统一社会信用代码	91340111MA2RR7300G	名称	安徽中商便利店有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	谈广林
注册资本	1,250 万(元)	成立日期	2018-06-01
住所	合肥市包河区宏村路 1228 号文鼎商务中心 A 座 1001-1020		



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

营业期限自	2018-06-01	营业期限至	无固定期限
经营范围	许可项目：食品销售；酒类经营；餐饮服务；药品零售；道路货物运输（不含危险货物）；出版物零售；互联网直播技术服务；烟草制品零售；第三类医疗器械经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；日用百货销售；日用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；单用途商业预付卡代理销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；成人情趣用品销售（不含药品、医疗器械）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医用口罩零售；日用口罩（非医用）销售；家用电器销售；电子产品销售；体育用品及器材零售；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；文具用品零售；办公用品销售；纸制品销售；母婴用品销售；化妆品零售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；箱包销售；通讯设备销售；五金产品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；针纺织品销售；鲜肉零售；鲜蛋零售；水产品零售；食用农产品零售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；园艺产品销售；礼品花卉销售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；广告制作；广告发布；广告设计、代理；企业管理咨询；粮油仓储服务；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）；计算机软硬件及辅助设备零售；办公设备销售；办公设备租赁服务；非居住房地产租赁；市场营销策划；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）		

(三) 其他资产评估报告使用人

- (1) 委托人及符合相关法律法规规定的委托人授权使用的其他方；
- (2) 国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(四) 被评估单位

1、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立于2018年6月1日，由中央商场（集团）股份有限公司、上海询谟企业管理合伙企业（有限合伙）、长江日昇投资有限公司共同出资设立，设立时的注册资本为1,000.00万元。成立时股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

投资者名称	注册资本	投资比例 (%)
中央商场（集团）股份有限公司	500.00	50.00
上海询谟企业管理合伙企业（有限合伙）	350.00	35.00
长江日昇投资有限公司	150.00	15.00
合计	1,000.00	100.00

2018年10月9日，安徽中商便利店有限公司股权发生变更，变更后股权股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

投资者名称	注册资本	投资比例 (%)
中央商场（集团）股份有限公司	550.00	55.00
上海询谟企业管理合伙企业（有限合伙）	350.00	35.00
长江日昇投资有限公司	100.00	10.00
合计	1,000.00	100.00

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2018年12月14日，安徽中商便利店有限公司注册资本及股东发生变更，变更后股权股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

投资者名称	注册资本	投资比例 (%)
中央商场（集团）股份有限公司	550.00	44.00
上海询谟企业管理合伙企业（有限合伙）	350.00	28.00
长江日昇投资有限公司	100.00	8.00
北京创新工场创业投资中心(有限合伙)	250.00	20.00
合计	1,000.00	100.00

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

上述历史沿革已经“国家企业信用信息公示系统”查证。

2、被评估单位历史财务资料

被评估单位（合并口径）历史年度及评估基准日资产负债状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日
总资产	163,077,169.93	191,485,163.91	166,697,535.50
负债	152,813,080.61	186,609,459.08	170,785,963.34
所有者权益	10,264,089.32	4,875,704.83	-4,088,427.84

被评估单位（合并口径）历史年度及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目\年份	2022年	2023年	2024年
一、营业总收入	333,443,530.10	329,409,613.73	325,104,471.35
减：营业成本	263,568,510.47	256,973,824.49	254,609,464.12
税金及附加	638,137.19	772,239.32	820,460.80
销售费用	57,327,315.84	50,547,916.02	50,902,443.32
管理费用	26,921,681.82	28,223,122.27	26,618,781.12
研发费用	0.00	184,195.23	935,261.52
财务费用	1,469,939.39	1,514,524.28	1,792,433.48
加：其他收益	2,170,742.63	2,257,668.43	115,391.14
投资收益			
信用减值损失	-328,885.24	-326,477.61	-900,428.16
资产减值损失			
资产处置收益	126,737.86	527,061.38	409,901.81
二、营业利润	-14,513,459.36	-6,347,955.68	-10,949,508.22
加：营业外收入	538,287.91	1,168,885.89	1,538,319.19

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目\年份	2022年	2023年	2024年
减：营业外支出	571,687.30	158,177.36	136,593.65
三、利润总额	-14,546,858.75	-5,337,247.15	-9,547,782.68
减：所得税费用	48,477.98	101,591.67	-583,650.01
四、净利润	-14,595,336.73	-5,438,838.82	-8,964,132.67

被评估单位（母公司）历史年度及评估基准日资产负债状况见下表：

项目/报表日	2022年12月31日	2023年12月31日	2023年12月31日
总资产	156,110,085.41	162,158,275.25	144,326,471.42
负债	138,257,435.57	145,741,430.25	128,124,600.90
所有者权益	17,852,649.84	16,416,845.00	16,201,870.52

被评估单位（母公司）历史年度及评估基准日当期经营状况见下表：

项目\年份	2022年	2023年	2024年
一、营业总收入	272,939,822.74	277,295,593.94	274,239,576.17
减：营业成本	225,854,202.86	224,564,732.34	218,269,138.01
税金及附加	456,303.24	677,729.58	705,519.45
销售费用	39,590,834.20	38,411,298.27	40,203,787.20
管理费用	16,827,493.12	15,942,218.00	15,107,857.47
研发费用			
财务费用	1,059,732.11	1,051,551.78	1,165,612.61
加：其他收益	1,103,783.58	1,022,075.22	93,927.36
投资收益			
信用减值损失	-89,681.80	-239,881.51	-326,900.59
资产减值损失			
资产处置收益	221,438.35	527,061.38	409,901.81
二、营业利润	-9,613,202.66	-2,042,680.94	-1,035,409.99
加：营业外收入	275,132.94	832,372.37	835,188.97
减：营业外支出	260,728.46	149,775.64	102,851.65
三、利润总额	-9,598,798.18	-1,360,084.21	-303,072.67
减：所得税费用		281,634.24	-88,098.19
四、净利润	-9,598,798.18	-1,641,718.45	-214,974.48

上表 2022 年、2023 年、2024 年财务数据均摘自企业未审财务报表。

3、被评估单位会计

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税率 13%；9%；6%，城市维护建设税税率 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，所得税税率 25%。

被评估单位评估基准日的主要税种和税率如下：

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%；9%；6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	2%

被评估单位涉及的税收优惠政策如下：

纳入合并范围中南京中央商场便利有限公司及其下属子公司享受【关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知】（财税〔2019〕13号）之文中“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”的税收优惠政策。

4、被评估单位主营业务发展状况

被评估单位于2018年5月作为包河区重点招商引资项目正式落地包河区金融港。成立以来，公司一直秉承“我们让共同生活的城市变得更美好”的企业理念，致力于以新鲜特色的商品、规范的服务、整洁的环境，为客户提供优质的服务体验和新颖、健康的商品。“罗森”为全球第二大连锁便利店品牌，“甜点罗森”、“烘焙罗森”、“24小时串烧坊”等概念的打造，深受消费者尤其是广大青年学生、白领阶层、海归人士的青睐和欢迎。被誉为“小而美，产品优，产销高”的外资便利店，也成为商业综合体、园区、办公楼、学校配套服务的首选。

安徽中商罗森采用“直营+加盟”的模式，以直营店领头探索成熟运营策略，以加盟店快速跟进抢占市场制高点，迅速完成布局。2018年7月5日安徽中商罗森在合肥首批五店同开，当月销售额创安徽同业最高纪录，截至目前，除了合肥，已外拓城市14个（芜湖、马鞍山、铜陵、滁州、蚌埠、六安、淮南、宣城、阜阳、淮北、宿州、亳州、安庆、池州），形成1+14（1个中心城市合肥+14个外埠城市）的布局。

5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位系委托人子公司。

6、纳入合并范围的子公司情况

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
安徽中商央厨食品有限公司	全资子公司	2级	100	100
南京中央商场便利有限公司	全资子公司	2级	100	100
南京快佳惠宁超市有限公司	全资子公司	3级	100	100

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
南京快佳超市有限公司	全资子公司	3级	100	100

二、评估目的

南京中央商场（集团）股份有限公司拟进行股权收购，本次评估为该经济行为涉及的安徽中商便利店有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是安徽中商便利店有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

本次资产评估的评估范围是安徽中商便利店有限公司申报的截至评估基准日未经审计的全部资产及负债。

具体情况为：

金额单位：人民币元

项目	账面值
流动资产账面值：	81,939,060.89
非流动资产账面值：	62,387,410.53
其中：长期股权投资账面值：	17,250,000.00
固定资产账面值：	17,060,399.38
使用权资产账面值：	16,418,509.76
无形资产账面值：	251,415.09
长期待摊费用账面值：	7,290,081.30
递延所得税资产账面值：	4,117,005.00
资产合计账面值：	144,326,471.42
负债合计账面值：	128,124,600.90
所有者权益账面值：	16,201,870.52

上述数据未经审计，数据均摘自企业未审财务报表。

纳入被评估单位评估范围帐内记录的主要资产

1、存货

金额单位：人民币元

项目	账面原值（元）	计提存货跌价准备（元）	账面净值（元）	现状、特点
产成品	8,962,954.80	0.00	8,962,954.80	正常使用

2、长期股权投资

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	南京中央商场便利有限公司	2018.10.31	100%	7,000,000.00	7,000,000.00
2	南京快佳超市有限公司	2018.10.31	5%	250,000.00	250,000.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

3	安徽中商央厨食品有限公司	2022.04.06	100%	10,000,000.00	10,000,000.00
合计				17,250,000.00	17,250,000.00

3、固定资产-设备

金额单位：人民币元

科目名称	数量(项)	原值(元)	净值(元)	现状、特点
电子设备	6179	48,071,099.80	17,060,399.38	账实相符，正常使用

4、无形资产-其他

被评估单位账内无形资产具体如下表所示：

单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	物流 WMS 系统	2023 年 6 月	5	367,924.53	251,415.09

5、担保、抵押、租赁及其或有资产等事项

安徽中商便利店有限公司存在以下租赁房产。租赁事项如下：

序号	出租人	内容	起租时间	到期日
1	合肥塔可马商业运营管理有限公司	综合管理部	2022/2/1	2027/1/31
2	宝湾物流肥东有限公司	物流部常温仓	2023/3/1	2026/2/28
3	宝湾物流肥东有限公司	物流部低温仓	2023/6/1	2026/2/28
4	郁红	鸿基广场店	2023/4/15	2028/4/14
5	安徽泰元房地产管理有限公司	琥珀名城店	2020/4/7	2025/4/6
6	孙林	合肥学院店	2020/9/1	2025/9/30
7	科大讯飞股份有限公司	科大讯飞店	2023/10/9	2026/10/8
8	陈汝健	胜利广场店	2022/6/10	2027/6/9
9	安徽硕泰商业管理咨询有限公司	香榭水都店	2021/5/11	2025/11/10
10	李文静	铜陵路店	2021/5/20	2026/5/19
11	合肥拓基房地产开发有限责任公司	拓基广场二店	2021/8/15	2026/8/14
12	合肥东新文化旅游投资有限公司	瑶海图书城店	2021/12/15	2026/12/31
13	刘福萍	绿地中心店	2022/4/10	2028/6/9
14	合肥中电光谷科技产业发展有限公司	金融港二店	2022/3/25	2027/3/24
15	李成伍	置地创新中心店	2022/6/15	2027/7/14
16	徐伟	金融港一期店	2023/6/17	2028/6/22
17	王勇	巢湖中路店	2023/7/6	2028/7/5
18	安徽宗胜商业管理有限公司	世纪中心店	2023/7/15	2028/7/14
19	合肥皖京房地产开发有限公司	龙湖车桥新界店	2023/9/15	2028/9/14
20	合肥卓景商业运营管理有限公司	卓誉中心店	2023/11/10	2028/11/9
21	合肥博洲房地产开发有限公司	禹州禹悦里店	2023/10/15	2028/10/14
22	合肥高创股份有限公司	合肥留学生产业园店	2023/11/21	2026/12/31
23	安徽云青林溪能源贸易有限公司	宁国路工大西门店	2023/12/20	2026/12/19
24	合肥白鸟品牌管理有限公司	华亿科学园店	2024/1/1	2028/12/31
25	铜陵市新业房屋开发有限责任公司	铜陵职业技术学院店	2023/5/4	2028/5/3



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

26	安徽双聪商业运营管理有限公司	南熏门桥店	2023/5/17	2025/9/4
27	合肥拓基房地产开发有限责任公司	香格里拉国际中心店	2023/10/8	2028/10/7
28	北京瑞赛科技有限公司	中航广场店	2023/2/10	2026/4/14
29	王剑儒	包河万达店	2024/8/31	2027/8/30
30	合肥融创汇润商业管理有限公司	融创茂店	2024/7/1	2026/6/30
31	淮南新欣医药有限公司	淮南商贸文化广场店	2024/9/1	2029/8/31

除上述情况外，委估实物资产均处于正常使用或受控状态，被评估单位未申报其他账外资产，评估人员亦未发现存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述纳入评估范围的资产和负债与资产评估合同确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

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》（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》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会



员会第十五次会议第二次修订)；

- 4、《中华人民共和国公司登记管理条例》（中华人民共和国国务院令 第 666 号）；
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令 第 86 号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 691 号修订）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第 65 号）；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 9、《关于调整增值税税率的通知》（财税 2018 年 32 号）；
- 10、《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）；
- 11、《企业会计准则》（2014 年 7 月 23 日根据《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修改）；
- 12、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 13、《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）；
- 14、《监管规则适用指引——评估类第 1 号》；
- 15、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号（2017 年 8 月 29 日）；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号（2017 年 9 月 13 日）；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号（2018 年 10 月 29 日）；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号（2018 年 10 月 29 日）；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号（2017 年 9 月 13 日）；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号（2018 年 10 月 29 日）；
- 7、《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)；

8、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；

9、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；

10、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；

11、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号（2019年12月4日）；

12、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号（2018年10月30日）；

13、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017年10月1日）；

14、中国资产评估协会《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号（2017年9月13日）；

15、中国资产评估协会《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）。

（三）产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照；
- 2、被评估单位章程；
- 3、车辆行驶证复印件；
- 4、其他有关产权证明资料。

（四）取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 2、被评估单位提供的委估资产、负债明细申报表、盈利预测申报表；
- 3、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 5、评估基准日审计报告。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终选用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常使用权股东全部权益价值或者具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

资产基础法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。结合本次资产评估目的-拟股权收购，资产基础法不能体现被评估单位的客户关系、经营能力、人力资源、组织管理、品牌知名度等因素对被评估单位的贡献值。故本次不采用资产基础法进行评估。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

市场法是根据与被评估单位相同或相似的对比公司近期交易的成交价格，通过分析对比公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权评估价值，市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的）。市场法中常用的



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到交易案例比较法受数据信息收集的限制而无法充分考虑估值对象与交易案例的差异因素对股权价值的影响，另一方面证券市场上存在一定数量的与被评估单位类似的上市公司，且交易活跃，交易及财务数据公开，信息充分，故本次市场法评估采用上市公司比较法。

通过以上分析，本次评估采用收益法和市场法-上市公司比较法进行评估。

（二）市场法介绍

1、市场法定义

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2、市场法特点

- （1）评估数据直接来源于市场，评估过程简单、直观；
- （2）评估方法以市场为导向，评估结果说服力强。

3、市场法适用前提

- （1）有一个充分发展、活跃的资本市场；
- （2）资本市场存在足够数量的与被评估对象相同或类似的可比企业，或者在资本市场上存在足够的案例；
- （3）能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- （4）可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

4、市场法评估思路

由于目前国内交易案例资料难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择交易案例比较法；考虑到安徽中商便利店有限公司所属行业存在可比上市企业，本次评估选择采用上市公司比较法，即将被评估单位与同行业的上市企业进行比较，通过计算对比公司的市场价值和参数，我们可以得到其比率乘数。

市场法常用的比率乘数一般可以分为三类，即收益类比率乘数、资产类比率乘数和其他特殊类比率乘数。具有代表性的比率乘数主要包括市净率（P/B）、市销率（P/S）和企业倍数（EV/EBITDA）。本次价值比率选用市销率（P/S）。计算公式为：



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

安徽中商便利店有限公司股东全部权益价值=市销率（PS）×被评估单位基准日时点最近一期整年收入×（1-缺乏流通性折扣）+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债

（三）收益法介绍

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称“折现”）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- 2、被评估单位所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务及非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值+溢余资产+非经营性资产价值-非经营性负债价值-有息债务

$$\text{企业自由净现金流量现值} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量

F_i=息前税后利润+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增加额

=EBIT-所得税+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增加额

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）调查了解

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰



当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定，即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，企业目前及未来的经营管理班子尽职尽责，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营下去。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设

1、一般假设

（1）被评估单位和可比公司所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

（2）在预测年份内央行公布的基准利率和准备金率保持近十年来的波动水平，税率假设



按目前已公布的税收政策保持不变；

(3) 被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

(4) 被评估单位与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；

(5) 被评估单位的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；

(6) 被评估单位完全遵守有关的法律和法规进行生产经营；

(7) 委托人与被评估单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；

(8) 假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

(9) 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

(10) 被评估单位经营合作商的成本无不可预见的重大变化；被评估单位的运营的产品或服务价格无不可预见的重大变化；

(11) 本次评估进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法与公司提供的历史财务资料所采用的会计政策和会计核算方法在重要方面基本一致；

(12) 收益的计算以中国会计年度为准，本次预测假设现金流量均为均匀发生，采用中期折现。

(13) 本次评估中，我们以被评估单位基准日或现场勘察日已取得的各项资格证书认证期满后仍可继续获相关资质为前提。

(14) 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

(15) 无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

2、特殊假设及主要参数

由于资产所处运营环境的变化会导致其价值量的变化，因此必须建立一些假设以充分支持所得出的评估结论，本次评估的预测建立在下述假设之上：

(1) 假设被评估单位能够按照管理层提供的整体业务模式进行预测；

(2) 假设被评估单位制定的各项经营计划、资金筹集计划等能够顺利执行；



(3) 假设被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

(4) 假设被评估单位目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；

(5) 假设被评估单位以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行；

(6) 被评估单位在评估基准日可能存在的不良、不实的资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常经营；

(7) 公司业务保持现有的良性发展态势，国家宏观货币政策在长期来看处于均衡状态；

(8) 被评估单位的产品价格无不可预见的重大变化；

(9) 被评估单位经营管理所需资金均能通过股东投入或对外借款解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况。

评估人员根据运用收益法对被评估单位股东全部权益价值进行评估的要求，认定管理层提供的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。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

(五) 市场法假设

1、可比参照企业在交易市场的产权交易合法、有序；

2、可比参照上市公司的案例，其股票的市场交易正常有序，交易价格并未受到非市场化因素的操控；

3、可比参照的上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的；

4、假设被评估单位制定的各项经营计划、资金筹集计划等能够顺利执行；

5、假设被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

6、假设被评估单位目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；

评估人员根据运用市场法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的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。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

(六) 限制性假设



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1、本资产评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本资产评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）市场法评估结论

截至评估基准日，被评估单位母公司所有者权益账面价值 1,620.19 万元，合并报表归属于母公司所有者权益账面价值-408.84 万元。在本报告所列假设和前提条件下，采用市场法评估，股东全部权益价值评估值为 11,500.00 万元（大写人民币壹亿壹仟伍佰万元整），较母公司所有者权益评估增值 9,879.81 万元，较合并口径归属于母公司的所有者权益评估增值 11,908.84 万元。

（二）收益法评估结果

截至评估基准日，被评估单位母公司所有者权益账面价值 1,620.19 万元，合并报表归属于母公司所有者权益账面价值-408.84 万元。在本报告所列假设和前提条件下，采用收益法评估，股东全部权益价值评估值为 12,700.00 万元（大写人民币壹亿贰仟柒佰万元整），较母公司所有者权益评估增值 11,079.81 万元，较合并口径归属于母公司的所有者权益评估增值 13,108.84 万元。

（三）评估结论的差异及评估结论的选取

1、评估结论的差异

收益法侧重被评估单位未来的收益，是预期企业未来收益基础上做出的，市场法是与可比上市公司按因素修正后得出的，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

2、评估结论的选取

两种评估方法考虑的角度不同：（1）对于市场法，是通过分析参考公司的各项指标，以参考公司的股权与某一收益性指标、资产类指标或其他特性指标的比率，并以此比率倍数推断被评估单位应该拥有的比率倍数，进而得出被评估单位股东全部权益价值。（2）对于收益法，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业积累的客户资源、科学的经营管理水平等对获利能力产生的因素，另外综合考虑了各项对获利能力产生重大影响因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

在进行市场法评估时，虽然评估人员对被评估单位参考公司进行充分必要的调整，由于资本市场波动较大，影响资本市场价格的因素较多，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异很难做到精确量化，而导致评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。

基于上述原因，收益法更能体现被评估单位为股东带来的价值，因此本次评估最终选取收益法作为评估结论，股东全部权益价值评估值为 12,700.00 万元（大写人民币壹亿贰仟柒佰万元整），较母公司所有者权益评估增值 11,079.81 万元，较合并口径归属于母公司的所有者权益评估增值 13,108.84 万元。

（四）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

- （一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；
无。
- （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；
无。
- （三）评估程序受到限制的情形；
无。
- （四）评估资料不完整的情形；
无。
- （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；
无。
- （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；
安徽中商便利店有限公司存在以下租赁房产。租赁事项如下：

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	出租人	内容	起租时间	到期日
1	合肥塔可马商业运营管理有限公司	综合管理部	2022/2/1	2027/1/31
2	宝湾物流肥东有限公司	物流部常温仓	2023/3/1	2026/2/28
3	宝湾物流肥东有限公司	物流部低温仓	2023/6/1	2026/2/28
4	郁红	鸿基广场店	2023/4/15	2028/4/14
5	安徽泰元房地产管理有限公司	琥珀名城店	2020/4/7	2025/4/6
6	孙林	合肥学院店	2020/9/1	2025/9/30
7	科大讯飞股份有限公司	科大讯飞店	2020/10/9	2023/10/8
8	陈汝健	胜利广场店	2022/6/10	2027/6/9
9	安徽硕泰商业管理咨询有限公司	香榭水都店	2021/5/11	2025/11/10
10	李文静	铜陵路店	2021/5/20	2026/5/19
11	合肥拓基房地产开发有限责任公司	拓基广场二店	2021/8/15	2026/8/14
12	合肥东新文化旅游投资有限公司	瑶海图书城店	2021/12/15	2026/12/31
13	刘福萍	绿地中心店	2022/4/10	2028/6/9
14	合肥中电光谷科技产业发展有限公司	金融港二店	2022/3/25	2027/3/24
15	李成伍	置地创新中心店	2022/6/15	2027/7/14
16	徐伟	金融港一期店	2023/6/17	2028/6/22
17	王勇	巢湖中路店	2023/7/6	2028/7/5
18	安徽宗胜商业管理有限公司	世纪中心店	2023/7/15	2028/7/14
19	合肥皖京房地产开发有限公司	龙湖车桥新界店	2023/9/15	2028/9/14
20	合肥卓景商业运营管理有限公司	卓誉中心店	2023/11/10	2028/11/9
21	合肥博洲房地产开发有限公司	禹州禹悦里店	2023/10/15	2028/10/14
22	合肥高创股份有限公司	合肥留学生产业园店	2023/11/21	2026/12/31
23	安徽云青林溪能源贸易有限公司	宁国路工大西门店	2023/12/20	2026/12/19
24	合肥白鸟品牌管理有限公司	华亿科学园店	2024/1/1	2028/12/31
25	铜陵市新业房屋开发有限责任公司	铜陵职业技术学院店	2023/5/4	2028/5/3
26	安徽双聪商业运营管理有限公司	南熏门桥店	2023/5/17	2025/9/4
27	合肥拓基房地产开发有限责任公司	香格里拉国际中心店	2023/10/8	2028/10/7
28	北京瑞赛科技有限公司	中航广场店	2023/2/10	2026/4/14
29	王剑儒	包河万达店	2024/8/31	2027/8/30
30	合肥融创汇润商业管理有限公司	融创茂店	2024/7/1	2026/6/30
31	淮南新欣医药有限公司	淮南商贸文化广场店	2024/9/1	2029/8/31

本次评估未考虑上述租赁事项变更对评估结论的影响，提请评估报告使用人予以关注。

(七) 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；

无。

(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。

无。

(九) 其他需要说明的事项；

1、本次评估结论假定被评估单位能够准确判断未来宏观经济及行业发展趋势，并有效执行其经营规划。评估已综合考虑了被评估单位所在行业的情况及其在行业中的地位。若未来



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

经济环境或行业发展出现变化，且被评估单位未能采取有效措施调整其规划以适应经营需求，盈利预测可能会有较大波动，导致评估结论与企业实际情况出现较大偏差。在这种情况下，委托人应根据实际情况重新委托评估。提请委托人及评估报告使用人予以关注。

2、评估对象涉及的资产、负债、收益预测清单由委托人及被评估单位申报并经其确认。本评估报告基于被评估单位提供的资料具备真实性、合法性和完整性展开评估。评估公司未对被评估单位提供的经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或相关责任进行独立审查，也不对这些资料的真实性承担责任。

3、对于可能影响价值评估的瑕疵事项，若委托人及被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据专业经验无法获悉，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、评估师执行资产评估业务的目的是估算评估对象的价值并提供专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应被视为对评估对象可实现价格的保证。

5、本次评估结果未考虑流动性对评估对象价值的影响，亦未考虑控股权溢价或缺乏控股权折价对评估结论的影响。

6、本次基准日财务数据为未审数，如果审定后数据发生变化，估值需要调整。

7、本次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，评估结果未考虑与企业价值评估增值相关的潜在税赋。

8、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

9、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，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件以及参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性由委托方及被评估单位负责。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对南京中央商场（集团）股份有限公司拟进行股权收购之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2024年12月31日至2025年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2025年2月18日。



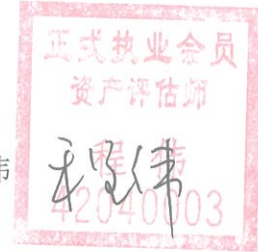
银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(此页无正文)

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：程 伟



资产评估师：贺咸燕



2025年2月18日



银信资产评估有限公司

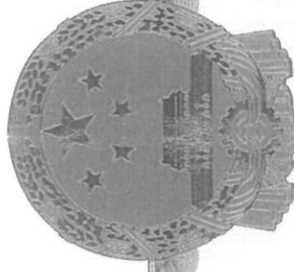
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附 件

1. 委托人暨被评估单位企业法人营业执照复印件；
2. 委托人暨被评估单位承诺函（原件）；
3. 资产评估师的承诺函（原件）；
4. 资产评估机构资格证书复印件；
5. 评估人员资质证书复印件；
6. 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
7. 评估结果汇总表。



营业执照

统一社会信用代码

91340111MA2RR7300G



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 安徽中商便利店有限公司

注册资本 壹仟贰佰伍拾万圆整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2018年06月01日

法定代表人 谈广林

住所 合肥市包河区宏村路1228号文鼎商务中心A座1001-1020

经营范围

许可项目：食品销售；酒类经营；餐饮服务；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）；出版物销售；互联网直播技术服务；烟草制品零售；第三类医疗器械经营（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）；销售；日用百货销售；日用品销售；日用化学品销售（不含危险化学品）；保健食品（预包装）销售；日用百貨銷售；日用化學品銷售；日用雜貨零售；日用口置零售；日用口置（非医用）銷售；家用電器銷售；電子產品銷售；體育用品及器材零售；玩具銷售；文具用品零售；办公用品銷售；紙制品銷售；禮品零售；母婴用品銷售；化妝品零售；五金產品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；针纺织品销售；通讯设备销售；鲜蛋零售；水产品零售；食用农产品零售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；鲜肉零售；鲜肉零售；水产品零售；新鲜水果零售；广告制作；广告发布；广告设计、代理；企业管理咨询；粮油仓储服务（不含危险化学品经营许可审批的项目）；计算机软体件及辅助设备零售；办公设备销售；办公设备租赁服务；非居住房地产租赁；市场营销策划；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

登记机关

2023年

05月10日



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340500MA8NQ7H87A(1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 安徽中商央厨食品有限公司

注册资本 伍仟万圆整

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2022年02月26日

法定代表人 谈广林

营业期限 / 长期

经营范围

许可项目：食品生产；食品销售；餐饮服务；道路运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
一般项目：食用农产品初加工；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；供应链管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；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）

住所

安徽省马鞍山市郑蒲港新区中飞大道277号现代产业园孵化园6#楼329室

登记机关



2022



营业执照

(副本)

编号 320100000202205260064

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码

91320104MA1P8FT19E (1/1)

名称 南京快佳超市有限公司

注册资本 500万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2017年06月21日

法定代表人 戴启祥

住所 南京市秦淮区中山南路79号

经营范围

食品、(须取得许可)零售;保健食品销售(仅限分支机构经营);日用百货、化妆品、五金、交电、服装、鞋帽、工艺礼品、仓储;装卸、搬运;国内货物运输;计算机软件开发、销售、维护;计算机系统集成服务。(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)



登记机关

2022年05月26日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

委托人承诺函

银信资产评估有限公司：

因南京中央商场（集团）股份有限公司拟进行股权收购，需对该经济行为所涉及的安徽中商便利店有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已或批准；
- 2.我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3.我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4.纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5.纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6.纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8.按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9.我方提供的资产评估公示材料真实、完整；

承诺人：南京中央商场（集团）股份有限公司

委托人法定代表人签字或签章：



2018年2月19日

被评估单位承诺函

银信资产评估有限公司：

因南京中央商场（集团）股份有限公司拟进行股权收购，需对该经济行为所涉及的安徽中商便利店有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已或批准；
- 2.我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3.我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4.纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5.纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6.纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8.按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9.我方提供的资产评估公示材料真实、完整；

承诺人：安徽中商便利店有限公司

被评估单位法定代表人签字或签章：



2025年2月18日

资产评估项目资产评估师承诺函

南京中央商场（集团）股份有限公司：

受贵公司的委托，以2024年12月31日为评估基准日，银信资产评估有限公司组织资产评估师程伟、贺咸燕等人，南京中央商场（集团）股份有限公司拟进行股权收购所涉及安徽中商便利店有限公司股东全部权益价值进行评估，并出具了评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：程伟、贺咸燕


正式执业会员
资产评估师
程伟
42040003
(资产评估师印章并签字)


正式执业会员
资产评估师
贺咸燕
42220011
(资产评估师印章并签字)

2025年2月



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：31020026

设立备案机关：上海市国有资产监督管理委员会

设立公函编号：沪国资评[1999]505号

设立公函日期：2000年03月31日



扫码查看详细信息

机构名称：银信资产评估有限公司

统一社会信用代码：
9131000063026043XD

组织形式：有限责任公司

法定代表人：梅惠民

注册资本：2,000.00 万元

办公场所：黄浦区四川中路213号久事商务大厦
9F 银信评估

成立日期：1994年11月16日

资产评估师数：126人

年检信息：

有效期：2025年04月30日





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：42040003

会员姓名：程伟

证件号码：422204*****8



所在机构：银信资产评估有限公司湖北分公司

年检情况：通过（2024-03-26）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：程程伟 签名：程程伟
42040003003



(有效期至2025-04-30日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：42230011

会员姓名：贺咸燕

证件号码：422826*****1

所在机构：银信资产评估有限公司湖北分公司



年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：贺咸燕 签名：



(有效期至 2025-04-30 日止)



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000063026043XD

证照编号: 14000000202105180026



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
管信息。



名称 银信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 梅惠民

经营范围

资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程造价；资产评估咨询；会计、财务管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务、税务人员培训，房地产价格估价（准B级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。
【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】

住所 上海市嘉定区曹安公路1615号706室-3

营业期限 1994年11月16日至 2042年11月15日

注册资本 人民币2000.0000万元整



登记机关

2021年05月18日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

净现金流量计算表

评估基准日：2024-12-31

被评估单位：安徽中商便利店有限公司

金额单位：万元

项目名称	未来预测					
	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	永续年度
一、营业总收入	34,294.03	35,804.89	37,066.82	37,970.39	38,479.07	38,479.07
其中：营业收入	34,294.03	35,804.89	37,066.82	37,970.39	38,479.07	38,479.07
二、营业总成本	34,773.53	35,653.28	36,277.61	36,816.28	37,217.08	37,217.08
其中：营业成本	26,732.95	27,802.75	28,637.47	29,210.77	29,503.31	29,503.31
税金及附加	108.69	123.17	123.90	119.15	117.46	117.46
销售费用	4,308.80	4,051.21	3,788.53	3,710.78	3,777.29	3,777.29
管理费用	3,528.94	3,581.10	3,631.79	3,679.40	3,721.59	3,721.59
研发费用	94.14	95.06	95.91	96.18	97.43	97.43
财务费用	-	-	-	-	-	-
加：其他收益	-	-	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-479.50	151.61	789.21	1,154.11	1,261.99	1,261.99
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-479.50	151.61	789.21	1,154.11	1,261.99	1,261.99
减：所得税费用	-	-	-	-	318.06	318.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-479.50	151.61	789.21	1,154.11	943.93	943.93
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-479.50	151.61	789.21	1,154.11	943.93	943.93
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
加：折旧与摊销	1,392.72	1,095.91	793.31	670.54	690.66	690.66
经营现金流	913.22	1,247.52	1,582.53	1,824.65	1,634.59	1,634.59
加：税后付息债务利息	-	-	-	-	-	-

净现金流量计算表

评估基准日：2024-12-31

被评估单位：安徽中商便利店有限公司

金额单位：万元

项目名称	未来预测					
	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	永续年度
减：资本性支出	185.00	128.61	420.20	974.46	1,233.97	690.66
减：营运资金增加（减少）	-256.20	-218.83	-155.81	-100.62	-124.50	-
净现金流量	984.42	1,337.73	1,318.14	950.81	525.12	943.93
折现年限	0.5000	1.5000	2.5000	3.5000	4.5000	
折现系数	0.9631	0.8933	0.8286	0.7686	0.7129	9.1280
净现金流量现值	948.09	1,194.99	1,092.21	730.80	374.35	8,616.18
经营性资产现值之和						12,956.62
经营性资产现值之和取整位数	-2.00					
经营性资产现值之和	12,956.62					
加：溢余资产	84.95					
非经营性资产	2,421.13					
长期股权投资	-					
减：非经营性负债	2,742.80					
企业整体价值	12,719.91					
减：付息负债	-					
股东全部权益价值	12,700.00					

市场法评估计算表

评估基准日：2024年12月31日

被评估单位名称：安徽中商便利店有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	百联股份	利群股份	中百集团
1	修正前P/S比率	0.44	0.55	0.48
2	比率乘数修正系数	0.90	1.00	1.01
3	修正后P/S比率	0.40	0.55	0.49
4	平均P/S比率			0.48
5	基准日时点最近一期整年收入			32,510.45
6	付息负债			-
7	缺少流动折扣率			24.7%
8	被评估企业经营性股权价值			11,700.00
9	基准日溢余资产、非经营性资产及负债价值			-236.71
10	少数股东权益			
11	被评估单位股东全部权益市场价值			11,500.00