

新希望乳业股份有限公司拟转让  
重庆新牛瀚虹实业有限公司股权涉及的  
重庆新牛瀚虹实业有限公司股东全部权益价值估值项目  
估值报告

中水致远评咨字[2023]第 020064 号

(共 1 册/第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二三年十月三十一日

1707091011

## 目录

声明 .....	2
摘要 .....	3
正文 .....	5
一、委托人和相关当事人 .....	5
二、估值目的 .....	8
三、估值对象与范围 .....	8
四、价值类型 .....	16
五、估值基准日 .....	17
六、估值依据 .....	17
七、估值方法及估值过程 .....	18
八、估值实施过程 .....	21
九、估值的假设条件 .....	23
十、估值结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	25
十二、报告的使用限制说明 .....	26
十三、报告日 .....	27
估值报告附件 .....	29

## 声明

1. 本报告意见由中水致远资产评估有限公司提供，基于中水致远资产评估有限公司与新希望乳业股份有限公司签订的《估值委托合同》之条款及其约定的限制及条件。需特别注意的是，中水致远资产评估有限公司不对除客户以外的任何人、关联方使用本报告及其内容所产生的风险承担任何责任。

2. 本报告意见基于新希望乳业股份有限公司和重庆新牛瀚虹实业有限公司向中水致远资产评估有限公司提供的信息。中水致远资产评估有限公司行使估值程序对这些信息进行了核查。中水致远资产评估有限公司不对本报告基于的新希望乳业股份有限公司和重庆新牛瀚虹实业有限公司所提供信息的准确性、完整性及是否存在误导性承担任何责任。

3. 我们已对估值报告中的估值对象进行现场调查；我们已对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了核对，但本报告不能作为权属证明文件。

4. 本报告中的分析、判断和结论受报告中假设和限定条件的限制，报告使用人应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件、重要注意事项及其对估值结论的影响。

5. 本报告内容根据第一部分所述之目的且仅向新希望乳业股份有限公司提供本报告，如《估值委托合同》所述，在未获得中水致远资产评估有限公司书面许可前，不得用于任何目的的直接或间接复制、发布及传阅他人或出版本报告全部或部分内容。

# 新希望乳业股份有限公司拟转让 重庆新牛瀚虹实业有限公司股权涉及的 重庆新牛瀚虹实业有限公司股东全部权益价值估值项目 估值报告

中水致远评咨字[2023]第 020064 号

## 摘要

因新希望乳业股份有限公司拟转让重庆新牛瀚虹实业有限公司股权事宜，需要对所涉及的重庆新牛瀚虹实业有限公司股东全部权益的市场价值进行估值。中水致远资产评估有限公司接受新希望乳业股份有限公司的委托，对新希望乳业股份有限公司拟转让重庆新牛瀚虹实业有限公司股权事宜所涉及的重庆新牛瀚虹实业有限公司股东全部权益在估值基准日的市场价值进行估值，并出具估值报告。现将本估值报告的主要内容摘要如下：

一、估值目的：反映新希望乳业股份有限公司拟转让重庆新牛瀚虹实业有限公司股权所涉及的重庆新牛瀚虹实业有限公司股东全部权益于估值基准日的市场价值，为相关经济行为提供价值参考意见。

二、估值对象和范围：估值对象为重庆新牛瀚虹实业有限公司股东全部权益价值。估值范围为重庆新牛瀚虹实业有限公司于估值基准日申报的资产及负债。

三、价值类型：市场价值。

四、估值基准日：2023 年 6 月 30 日。

五、估值方法：收益法。

六、估值结论：于估值基准日 2023 年 6 月 30 日，重庆新牛瀚虹实业有限公司股东全部权益估值为 33,000.00 万元，金额大写：人民币叁亿叁仟万元整。



七、估值结论使用有效期：本报告书估值结论有效使用期原则上自估值基准日起一年，即自 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日期间有效。

八、对估值结论产生影响的特别事项：

在使用本估值结论时，提请估值报告使用人关注报告正文中的估值假设前提和限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自估值报告正文，是估值报告的重要组成部分。欲了解本估值项目的全面情况，应认真阅读估值报告全文。

# 新希望乳业股份有限公司拟转让 重庆新牛瀚虹实业有限公司股权涉及的 重庆新牛瀚虹实业有限公司股东全部权益价值估值项目 估值报告

中水致远评咨字[2023]第 020064 号

## 正文

新希望乳业股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，采用收益法，按照一定的估值程序，对贵公司拟转让重庆新牛瀚虹实业有限公司股权涉及的重庆新牛瀚虹实业有限公司股东全部权益在估值基准日 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了估值。现将估值情况报告如下：

### 一、委托人和相关当事人

#### （一）委托人概况

公司名称：新希望乳业股份有限公司

统一社会信用代码：91510100790021999F

住所：四川省成都市锦江区金石路 366 号新希望中鼎国际 2 栋 8 楼 2 号

法定代表人：席刚

注册资本：86658.2827 万人民币

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

成立日期：2006-07-05

营业期限：2006-07-05 至 无固定期限

经营范围：乳及乳制品、饮料和冷冻食品的经营、社会经济咨询【包括投资咨询服务（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）】、牲畜的饲养；乳及乳制品、饮料、冷冻食品的研发；预包装食品、乳制品（凭许可证

经营)、农畜产品的批发;奶业基地的建设与经营。(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请;以上经营范围不含国家法律法规限制或禁止的项目,涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外,涉及许可证的凭相关许可证方可开展经营活动)。

## (二) 被估值单位概况

### 1. 工商登记情况

公司名称: 重庆新牛瀚虹实业有限公司(以下或简称“新牛瀚虹”)

统一社会信用代码: 91500105MA61AHP762

公司住所: 重庆市江北区五简路2号名义层8层(自编号1、2号)

法定代表人: 刘丹

注册资本: 1300.00万人民币

公司类型: 有限责任公司

成立日期: 2020-12-22

经营范围: 一般项目: 食品销售(仅销售预包装食品), 品牌管理, 信息技术咨询服务, 专业设计服务, 平面设计, 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广, 市场营销策划, 企业管理, 企业形象策划, 个人商务服务, 礼仪服务, 商务秘书服务, 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务), 供应链管理服务(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)

### 2. 被估值单位基准日股权结构和出资情况

于估值基准日新牛瀚虹的股权结构和出资情况如下:

股东名称	认缴额(万元)	认缴比例(%)
新希望乳业股份有限公司	780.00	60.00
重庆竞润瀚虹企业管理咨询有限公司	520.00	40.00
合计	1300.00	100.00

### 3. 主营业务及产品

新牛瀚虹经营“一只酸奶牛”品牌，主营乳饮奶饮，品牌店布局全国，门店超 1000 家，已分布全国 20 个省区市场。“一只酸奶牛”品牌始终坚持以现调活菌酸奶饮为主打产品，崇尚健康、自然，并携手新希望乳业定制开发特色酸奶基料，按照统一标准，现场搭配各类健康食材，调制出风味独特的酸奶饮品。

#### 4. 被估值单位资产、负债及经营业绩

##### 资产、负债及财务状况（母公司报表）

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
资产总额	3,110.02	6,415.48
负债总额	190.45	3,263.69
净资产	2,919.57	3,151.79
项目	2022 年度	2023 年 1-6 月
营业收入	-	-
营业利润	1,365.78	232.18
利润总额	1,365.78	232.22
净利润	1,365.78	232.22
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计报告号	容诚审字[2023]610Z0217 号	容诚审字[2023]610Z0217 号
审计报告类别	标准无保留意见	标准无保留意见

##### 资产、负债及经营业绩（合并报表口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
总资产	7,370.69	11,283.08
负债	5,481.82	9,328.06
所有者权益	1,888.87	1,955.02
归属于母公司的 所有者权益	1,902.68	1,941.78
项目	2022 年度	2023 年 1-6 月
营业收入	20,854.06	14,703.07
营业利润	-1,060.09	147.25
利润总额	-1,056.72	137.66
净利润	-1,007.08	17.04
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)



审计报告号	容诚审字[2023]610Z0217号	容诚审字[2023]610Z0217号
审计报告类别	标准无保留意见	标准无保留意见

### （三）估值报告使用人

本估值报告的使用人仅为委托人、《估值委托合同》约定的其他估值报告使用人，不得被其他任何第三方使用或依赖。

### （四）委托人与被估值单位之间的关系

委托人为被估值单位股东。

## 二、估值目的

反映新希望乳业股份有限公司拟转让新牛瀚虹股权所涉及的新牛瀚虹股东全部权益于估值基准日的市场价值，为相关经济行为提供价值参考意见。

## 三、估值对象与范围

本项目估值范围为经过审计的新牛瀚虹的全部资产和负债。于估值基准日 2023 年 6 月 30 日企业资产总额账面价值为 6,415.48 万元，负债总额账面价值为 3,263.69 万元，净资产账面价值为 3,151.79 万元。包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资）和流动负债。资产和负债的账面情况如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>3,978.26</b>
货币资金	1,620.27
其他应收款	2,357.99
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>2,437.22</b>
长期股权投资	2,437.22
<b>三、资产总计</b>	<b>6,415.48</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>3,263.69</b>
应交税费	0.02
其他应付款	3,263.67
<b>五、负债总计</b>	<b>3,263.69</b>
<b>六、所有者权益（或股东权益）</b>	<b>3,151.79</b>

上述委托估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2023]610Z0217号标准无保留意见的审计报告。

## (二) 估值范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

### 1. 长期股权投资

截至估值基准日，新牛瀚虹对外投资单位共10家，主要情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	投资日期	账面价值 (万元)
1	贵州新牛食品有限公司	75%	2021/11/12	380.92
2	云南新牛食品有限公司	95%	2021/11/8	390.00
3	河南新牛食品有限公司	95%	2021/5/20	195.00
4	陕西新牛食品有限公司	95%	2021/5/17	190.00
5	成都新牛品牌管理有限公司	100%	2021/3/5	100.00
6	海口一只酸奶牛食品有限公司	100%	2021/1/19	50.00
7	深圳一只酸奶牛食品有限公司	100%	2021/1/15	80.00
8	重庆新牛品牌管理有限公司	100%	2021/2/23	100.00
9	成都一只酸奶牛食品连锁有限公司	100%	2017/9/22	351.30
10	重庆一只酸奶牛食品连锁有限公司	100%	2020/12/29	600.00
合计				2,437.22

上述公司工商登记情况如下：

(1) 名称：贵州新牛食品有限公司

统一社会信用代码：91520191MA7CXD6R5K

住所：贵州省贵阳市贵州双龙航空港经济区龙洞社区服务中心龙洞堡食品工业园 A 区 02 号 2 号厂房一层中门内一跨

法定代表人：张致诚

注册资本：350 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（许可项目：城市配送运输服务（不含危险货物）；道路货物运输（不含危险货物）；餐饮服务；小餐饮；食品生产（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）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；供应链管理服务；品牌管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会

议及展览服务；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；卫生用杀虫剂销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；食品用洗涤剂销售；日用化学产品销售；食品添加剂销售；纸制品销售；专业设计服务；平面设计；广告设计、代理；广告发布；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；家用视听设备销售；厨具卫具及日用杂品批发；直饮水设备销售；日用口罩（非医用）销售；日用百货销售；日用家电零售；计算机软硬件及辅助设备零售；服装服饰零售；新鲜水果零售；食品用塑料包装容器工具制品销售；制冷、空调设备销售（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）

（2）名称：云南新牛食品有限公司

统一社会信用代码：91530102MA7BMERD64

住所：云南省昆明市五华区护国街道南屏街 88 号世纪中心 24 层 2403 号

法定代表人：杨慧超

注册资本：200 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：许可项目：城市配送运输服务（不含危险货物）；餐饮服务；道路货物运输（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，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）；供应链管理服务；品牌管理；企业管理咨询；会议及展览服务；日用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；卫生用杀虫剂销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；食品用洗涤剂销售；日用化学产品销售；食品添加剂销售；电热食品加工设备销售；日用家电零售；纸制品销售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；平面设计；专业设计服务；广告设计、代理；广告发布；食品互联网销售（仅销

售预包装食品)；互联网销售(除销售需要许可的商品)；家用视听设备销售；厨具卫具及日用杂品批发；直饮水设备销售；日用口罩(非医用)销售；日用百货销售；制冷、空调设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；服装服饰零售；食品用塑料包装容器工具制品销售。(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)

(3) 名称：河南新牛食品有限公司

统一社会信用代码：91410105MA9GW0DJ09

住所：河南省郑州市金水区黄河路1号院1号楼14层1402

法定代表人：方力

注册资本：100万人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：许可项目：食品销售；餐饮服务；城市配送运输服务(不含危险货物)；道路货物运输(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，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)；供应链管理服务；品牌管理；企业管理咨询；会议及展览服务；日用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外)；卫生用杀虫剂销售；消毒剂销售(不含危险化学品)；食品用洗涤剂销售；日用化学产品销售；食品添加剂销售；电热食品加工设备销售；日用家电零售；纸制品销售；平面设计；专业设计服务；广告设计、代理；广告发布；食品互联网销售(仅销售预包装食品)；互联网销售(除销售需要许可的商品)；家用视听设备销售；厨具卫具及日用杂品批发；直饮水设备销售；日用口罩(非医用)销售；日用百货销售；制冷、空调设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；服装服饰零售；新鲜水果零售；食品用塑料包装容器工具制品销售(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)

(4) 名称: 陕西新牛食品有限公司

统一社会信用代码: 91610132MAB0W5W255

住所: 陕西省西安市未央区阁老门村 36 号

法定代表人: 方力

注册资本: 200 万人民币

企业类型: 其他有限责任公司

经营范围: 一般项目: 供应链管理服务; 品牌管理; 企业管理咨询; 会议及展览服务; 日用品销售; 工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外); 卫生用杀虫剂销售; 消毒剂销售(不含危险化学品); 食品用洗涤剂销售; 日用化学产品销售; 食品添加剂销售; 电热食品加工设备销售; 日用家电零售; 纸制品销售; 食用农产品批发; 平面设计; 专业设计服务; 广告设计、代理; 广告发布; 食品互联网销售(仅销售预包装食品); 互联网销售(除销售需要许可的商品); 家用视听设备销售; 厨具卫具及日用杂品批发; 直饮水设备销售; 日用口罩(非医用)销售; 日用百货销售; 制冷、空调设备销售; 计算机软硬件及辅助设备零售; 服装服饰零售; 新鲜水果零售; 食品用塑料包装容器工具制品销售。(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)许可项目: 食品销售; 城市配送运输服务(不含危险货物); 餐饮服务; 道路货物运输(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,具体经营项目以审批结果为准)

(5) 名称: 成都新牛品牌管理有限公司

统一社会信用代码: 91510104MA69H4N14J

住所: 四川省成都市锦江区柳河路 139 号 13 栋 1 楼 11 号

法定代表人: 张天滔

注册资本: 100 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：品牌管理；市场营销策划；企业形象策划；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；平面设计；广告设计、代理；广告发布；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用口罩（非医用）销售；日用百货销售；服装服饰零售；食品用塑料包装容器工具制品销售。（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）

（6）名称：海口一只酸奶牛食品有限公司

统一社会信用代码：91460000MA5TUHYB9R

住所：海南省海口市美兰区灵山镇东头村委会西村 001 号

法定代表人：石均

注册资本：50 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：城市配送运输服务（不含危险货物）；餐饮服务（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）一般项目：供应链管理服务；品牌管理；企业管理；食品销售（仅销售预包装食品）；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用杀虫剂销售；食品添加剂销售；食品用洗涤剂销售；日用家电零售；日用化学产品销售；电热食品加工设备销售；日用百货销售；纸制品销售（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）

（7）名称：深圳一只酸奶牛食品有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5GKRNL16

住所：深圳市宝安区航城街道三围社区航空路华丰智谷-航城高科技产业园 A 座 301

法定代表人：陈永胜

注册资本：80 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般经营项目是：供应链管理服务；品牌管理；企业管理咨询（不含人才中介服务）；日用品销售；卫生用杀虫剂销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；食品用洗涤剂销售；日用化学产品销售；食品添加剂销售；电热食品加工设备销售；日用家电零售；纸制品销售。（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）；平面设计；专业设计服务；广告设计、代理；广告发布；互联网销售（除销售需要许可的商品）；家用视听设备销售；厨具卫具及日用杂品批发；直饮水设备销售；日用口罩（非医用）销售；日用百货销售；制冷、空调设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；服装服饰零售；新鲜水果零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；食品用塑料包装容器工具制品销售。（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），许可经营项目是：食品经营（销售预包装食品）；城市配送运输服务（不含危险货物）；餐饮服务。食品互联网销售（仅销售预包装食品）。（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）

（8）名称：重庆新牛品牌管理有限公司

统一社会信用代码：91500105MA61CXKL3M

住所：重庆市江北区五里店街道五筒路 2 号名义层 8 层（自编号 8 号）

法定代表人：华昌明

注册资本：100 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；品牌管理；市

场营销策划；企业形象策划；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；平面设计；餐饮管理；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；广告设计、代理；广告发布；日用口罩（非医用）销售；日用百货销售；服装服饰零售；食品用塑料包装容器工具制品销售。（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）

（9）名称：成都一只酸奶牛食品连锁有限公司

统一社会信用代码：91510105MA6BX2CA1U

住所：成都市青羊区青羊工业集中发展区西区第3号地块第5#厂房第A5栋1-2F

法定代表人：张天滔

注册资本：350万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：食品生产；食品销售；城市配送运输服务（不含危险货物）；餐饮服务；道路货物运输（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，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：供应链管理服务；品牌管理；企业管理咨询；会议及展览服务；日用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；卫生用杀虫剂销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；食品用洗涤剂销售；日用化学产品销售；食品添加剂销售；电热食品加工设备销售；日用家电零售；纸制品销售；家用视听设备销售；厨具卫具及日用杂品批发；直饮水设备销售；日用口罩（非医用）销售；日用百货销售；制冷、空调设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；平面设计；专业设计服务；广告设计、代理；广告发布；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；互联



网销售（除销售需要许可的商品）；服装服饰零售；新鲜水果零售；食品用塑料包装容器工具制品销售。（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）

（10）名称：重庆一只酸奶牛食品连锁有限公司

统一社会信用代码：91500105MA61AY7273

住所：重庆市江北区五筒路2号名义层8层（自编号7号）

法定代表人：胡雁

注册资本：600万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可项目：城市配送运输服务（不含危险货物）；餐饮服务；道路货物运输（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，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）；供应链管理服务；品牌管理；企业管理咨询；会议及展览服务；日用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；卫生用杀虫剂销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；食品用洗涤剂销售；日用化学产品销售；食品添加剂销售；电热食品加工设备销售；日用家电零售；纸制品销售；平面设计；专业设计服务；广告设计、代理；广告发布；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；家用视听设备销售；厨具卫具及日用杂品批发；直饮水设备销售；日用口罩（非医用）销售；日用百货销售；制冷、空调设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；服装服饰零售；新鲜水果零售；食品用塑料包装容器工具制品销售。（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）

#### 四、价值类型

本报告的价值类型为市场价值。

选择市场价值作为本次估值的价值类型，是遵照价值类型与估值目的相一致的原则，在本机构接受委托人委托估值时所明确的估值结论价值类型。

## 五、估值基准日

本次估值基准日为 2023 年 6 月 30 日，是由委托人确定的。

## 六、估值依据

本次估值遵循的估值依据主要包括法律法规依据、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）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）
3. 《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）；
4. 《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于 2007 年 12 月 6 日发布，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）及《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 2019 年第 39 号公告；
6. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### （二）产权证明文件

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；
3. 重要资产购置合同或凭证；

4. 车辆行驶证等长期资产产权证明资料;

5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

### (三) 取价依据

1. 企业管理层提供的最近一期财务预算及预测数据;
2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
3. 估值基准日及历史年度的财务报表及财务明细账;
4. 企业收入、成本、费用分析及预测资料;
5. 固定资产、长期待摊费用相关折旧及摊销政策;
6. 企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况;
7. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料;
8. 现行的国家和地方税收政策和规定;
9. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标;
10. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料;
11. 估值人员调查了解到的其他资料。

## 七、估值方法及估值过程

### (一) 估值方法的选择

估值方法主要包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。估值过程应结合企业不同发展阶段、不同行业的特性,选择恰当、适用的估值方法。

资产基础法是以被估值单位估值基准日的资产负债表为基础,合理估算企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定估值对象价值的估值方法。被估值单位为快消品行业,从账面资产构成情况看属于典型的轻资产企业,具有新型经营模式、服务平台、营销团队、经营资质等众多无形资源难以逐一识别和量化反映价值的特征,故采用资产基础法不能全面合理地反映

企业的内在价值。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其估值结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被估值单位具备了应用收益法估值的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

市场法是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。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。由于被估值单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被估值单位相差较大，且估值基准日近期国内同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次估值不适用市场法。

综上分析，本次采用收益法进行估值。

## （二）收益法估值过程

采用收益法估值，要求估值的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。根据被估值单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法估值选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产及负债价值

### 1. 关于经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值。

### 2. 关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用（扣除税务影响后） - 资本性支出 - 净营运资金变动

### 3. 关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left( \frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left( \frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：为估值对象目标股权价值；

D：为估值对象目标债权价值；

Re：为股权期望报酬率；

Rd：为债权期望报酬率；

T：为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算确定：

$$R_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf——无风险利率；

$\beta$ ——股权系统性风险调整系数；

$R_m - R_f$ ——市场风险溢价；

$\alpha$ ——企业特定风险调整系数。

#### 4. 关于收益期

本次估值采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2023 年 7 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，在此阶段根据新牛瀚虹的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为 2029 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段新牛瀚虹均按保持 2028 年预测的稳定收益水平考虑。

#### 5. 收益法的估值计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：P——为企业股东全部权益价值估值；

$A_i$ ——详细预测期的企业自由现金流量；

A——详细预测期之后永续期企业自由现金流量；

R——折现率；

n——详细预测期；

B——企业估值基准日付息债务的现值；

OE——企业估值基准日溢余资产、非经营性资产与负债总和的现值、少数股东权益价值。

### 八、估值实施过程

#### (一) 明确估值业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被估值单位和委托人以外的估值委托合同中约定的其他资产估值报告使用人；估值目的；估值对象和估值范围；价值类型；估值基准日；估值报告使用限制；估值报告提

交时间及方式；估值服务费总额、支付时间和方式；委托人与估值人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

## （二）签订估值委托合同

根据估值业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由估值机构决定承接该估值业务并与委托人依法订立估值委托合同，约定估值机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

## （三）编制估值计划

本公司承接该估值业务后，立即组织估值人员编制了估值计划，并合理确定估值计划的繁简程度。估值计划包括估值业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案的等。

## （四）调查

根据估值业务具体情况，我们对估值对象进行了适当的调查程序。包括：

1. 要求委托人和被估值单位提供涉及估值对象和估值范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被估值单位对其提供的估值明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 估值人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取估值业务需要的资料，了解估值对象现状，关注估值对象法律权属。

## （五）收集估值资料

我们根据估值业务具体情况收集估值资料，并根据估值业务需要和估值业务实施过程中的情况变化及时补充收集估值资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被估值单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。
2. 行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。
3. 估值人员依法对资产估值活动中使用的资料进行核查验证。核查验

证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

4. 估值人员根据估值业务具体情况对收集的估值资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制估值报告的依据。

#### （六）评定估算

估值人员通过与企业管理层的访谈，充分了解市场状况，建立计算模型，进行估值测算，并反复进行修正，确定收益法估值结果；从而最终确定本次估值工作的估值结论。

#### （七）提交报告阶段

将估值报告提交委托人及相关当事人讨论，协商有关问题。根据协商意见，对估值报告再补充、修改，并履行估值机构估值报告签发程序，在此基础上出具正式估值报告。

### 九、估值的假设条件

估值对象于估值基准日市场价值的测算主要基于以下假设条件：

#### （一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待估值资产已经处在交易过程中，估值人员根据待估值资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 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条件，是指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。

3. 企业持续经营假设：被估值单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

#### （二）特殊假设



1. 本次估值假设估值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。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设企业各项业务涉及的相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5. 假设被估值单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6. 本次估值的各项资产均以估值基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以估值基准日的国内有效价格为依据。

7. 假设估值基准日后被估值单位采用的会计政策和编写本估值报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

8. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

9. 假设被估值单位所获取收入和支出的现金流为均匀产生。

10. 假设被估值单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

11. 被估值单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

根据估值的要求，认定这些假设条件在估值基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同估值结论的责任。

## 十、估值结论

在实施上述估值程序和方法，在设定的估值前提和假设的条件下，得出如下估值结论：

于估值基准日 2023 年 6 月 30 日，新牛瀚虹股东全部权益估值为

33,000.00 万元，金额大写：人民币叁亿叁仟万元整。

## 十一、特别事项说明

以下为在估值过程中已发现可能影响估值结论但非估值人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于），提请委托人关注以下特别事项对财务报告可能产生的影响。

（一）由新牛瀚虹提供的与估值相关营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等估值所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（二）估值人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次估值未发现存在产权争议事项，但估值报告是对估值对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（三）估值人员执行估值业务的目的是对估值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。估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

（四）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由新牛瀚虹管理层制定，并经新牛瀚虹以及委托人确认的基础上的。新牛瀚虹对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本估值报告是在新牛瀚虹提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（五）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人

员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(六) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(七) 本次评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对股东权益价值的影响。

(八) 估值程序受到限制的说明、估值机构采取的弥补措施及对估值结论影响的情况

1. 估值过程中，估值人员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，主要依赖于估值人员的外观观察和被估值企业提供的。

2. 截止估值基准日，被估值单位旗下自营连锁门店及加盟店数量较多，鉴于各门店经营模式及主要实物资产类型基本一致，故本次主要通过电话及微信等方式进行了新牛瀚虹管理层访谈、结合行业数据进行逻辑判断等替代程序对标的企业进行了解和分析，形成了本次结论，提请相关报告使用者关注。

(九) 估值基准日至估值报告日之间可能对估值结论产生影响的事项无。

(十) 估值结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构估值人员的执业水平和能力的影响。

估值报告使用人应注意以上的特别事项对估值结论所产生的影响。

## 十二、报告的使用限制说明

(一) 本报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途；本报告只能由估值报告载明的估值报告使用人使用。

(二) 委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的，估值机构及其估值人员不承担责任。

(三) 除委托人、估值咨询委托合同中约定的其他报告使用人和法律、

行政法规规定的估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

（四）估值报告使用人应当正确理解和使用估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现金额，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现金额的保证。

（五）本报告需经估值机构盖章方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）除国家与相关经济行为有关的法律、法规规定以及相关当事人另有约定的外，本估值报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需估值机构审阅相关内容，并须经本估值机构和估值人员的书面同意。

（七）本报告书估值结论有效使用期原则上自估值基准日起一年，即自2023年6月30日至2024年6月29日期间有效。

### 十三、报告日

本估值报告形成时间为：2023年10月31日。

(本页无正文，为估值报告盖章页)

中水致远资产评估有限公司

