

本报告依据中国资产评估准则编制

上海爱婴室商务服务股份有限公司拟收购湖北永
怡护理品有限公司 30% 股权涉及其股东全部权益
市场价值评估项目

资产评估报告

浙联评报字[2025]第 406 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二五年八月十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333040015202500519		
合同编号:	评2025304A		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	浙联评报字[2025]第406号		
报告名称:	上海爱婴室商务服务股份有限公司拟收购湖北永怡护理品有限公司30%股权涉及其股东全部权益市场价值评估项目		
评估结论:	65,368,524.02元		
评估报告日:	2025年08月12日		
评估机构名称:	中联资产评估集团(浙江)有限公司		
签名人员:	李启涛 (资产评估师)	正式会员	编号: 33210172
	冯世图 (资产评估师)	正式会员	编号: 33180061
李启涛、冯世图已实名认证			
			
(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09月05日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	36
九、评估假设	37
十、评估结论	39
十一、特别事项说明	42
十二、评估报告使用限制说明	45
十三、评估报告日	46
附 件	48

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，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。

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专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

上海爱婴室商务服务股份有限公司拟收购湖北永
怡护理品有限公司 30%股权涉及其股东全部权益
市场价值评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2025]第 406 号

摘 要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受上海爱婴室商务服务股份有限公司的委托，就上海爱婴室商务服务股份有限公司拟收购湖北永怡护理品有限公司 30%股权之经济行为，对所涉及的湖北永怡护理品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。

评估对象为湖北永怡护理品有限公司股东全部权益。评估范围为湖北永怡护理品有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2025 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和市场法两种方法对湖北永怡护理品有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

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，得出湖北永怡护理品有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 3

月31日的评估结论如下:

湖北永怡护理品有限公司所有者权益账面值为6,439.19万元, 评估值6,536.85万元, 评估增值97.66万元, 增值率1.52%。

湖北永怡护理品有限公司合并口径归属于母公司所有者权益账面值为5,556.74万元, 评估值6,536.85万元, 评估增值980.11万元, 增值率17.64%。

在使用本评估结论时, 特别提请报告使用者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 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日使用有效。超过一年, 需重新进行评估。

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。

上海爱婴室商务服务股份有限公司拟收购湖北永 怡护理品有限公司 30% 股权涉及其股东全部权益 市场价值评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2025]第 406 号

上海爱婴室商务服务股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵公司委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对湖北永怡护理品有限公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 3 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为上海爱婴室商务服务股份有限公司，被评估单位为湖北永怡护理品有限公司，委托人拟收购被评估单位股权。

（一）委托人概况

企业名称：上海爱婴室商务服务股份有限公司

企业类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）

股票代码：603214

企业地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 2123 号 3E-1157
室

法定代表人：施琼

注册资本：13,854.0036 万元人民币

成立时间：2005 年 08 月 22 日

营业期限：2005 年 08 月 22 日至无固定期限

统一社会信用代码：913100007793468809

经营范围：许可项目：第二类增值电信业务；互联网信息服务；食品经营；药品零售；出版物零售；出版物批发；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：第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，玩具、动漫及游艺用品销售，母婴用品销售，服装服饰批发，鞋帽批发，工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外），钟表、眼镜零售、乐器批发、箱包销售，金银制品，五金产品批发，珠宝首饰批发，文化用品，日用百货，电子产品，化妆品批发，化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品），塑料制品，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），佣金代理（拍卖除外），进出口及相关配套业务，自有家用电器的租赁业务，电子商务领域，计算机软件，网络系统等上述专业技术领域的技术开发、技术转让、技术咨询及技术服务，商务信息咨询（除经纪），市场营销服务，企业形象策划，会议与展览服务，摄影扩印服务，家政服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目），装卸搬运服务，国内货物运输代理。理发服务；美容服务。（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）

（二）被评估单位概况

公司名称：湖北永怡护理品有限公司

公司地址：湖北省孝感市高新区聚贤路 189 号

法定代表人：陈应军

注册资本：5,000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91420112333430703M

1、公司简介

湖北永怡护理品有限公司（公司设立之初公司名称为武汉永怡纸业
有限公司）于 2015 年 2 月 11 日注册成立，由武汉奇美卫生用品科技有
限公司、佛山市顺德区金鑫洁贸易有限公司共同出资设立，注册资本为
500.00 万元。公司设立时股权结构如下所示：

序号	股 东	注册资本（万元）	出资比例
1	武汉奇美卫生用品科技有限公司	300.00	60.00%
2	佛山市顺德区金鑫洁贸易有限公司	200.00	40.00%
	合 计	500.00	100.00%

期间经过多次股权变更，2020 年 6 月，湖北永怡实业有限公司（曾
用名：武汉奇美卫生用品科技有限公司）将其持有的 20%股权转让给施
琼。本次股权转让后，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股 东	注册资本（万元）	出资比例
1	陈永义	30.00	6.00%
2	陈骁丹	50.00	10.00%
3	陈应军	320.00	64.00%
4	施琼	100.00	20.00%
	合 计	500.00	100.00%

2022 年 3 月 4 日，陈骁丹以 50 万元价格转让公司 10%股权给施琼。
本次股权转让后，股权比例如下：

序号	股 东	注册资本（万元）	出资比例
1	陈永义	30.00	6.00%
2	陈应军	320.00	64.00%
3	施琼	150.00	30.00%
	合 计	500.00	100.00%

2022 年 3 月 31 日，同意陈永义以 30 万元价格转让公司 6%股权给
陈应军。本次股权转让后，股权比例如下：

序号	股 东	注册资本（万元）	出资比例
1	陈应军	350.00	70.00%
2	施琼	150.00	30.00%
	合 计	500.00	100.00%

2022 年 4 月 2 日，湖北永怡护理品有限公司通过股东会决定，增资

4,500.00 万元。此次变更后，股权结构如下：

序号	股 东	注册资本（万元）	出资比例
1	陈应军	3,500.00	70.00%
2	施琼	1,500.00	30.00%
	合 计	5,000.00	100.00%

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，股权结构未发生变动，湖北永怡护理品有限公司实收资本 5,000.00 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东	注册资本（万元）	出资比例	实收资本（万元）	实缴资本占注册资本比例
1	陈应军	3,500.00	70.00%	3,500.00	70.00%
2	施琼	1,500.00	30.00%	1,500.00	30.00%
	合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

2、经营范围

一般经营项目是：一般项目：纸制品制造，纸制品销售，母婴用品制造，母婴用品销售，卫生用品和一次性使用医疗用品销售，第一类医疗器械生产，第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，宠物食品及用品零售，宠物食品及用品批发，劳动保护用品生产，劳动保护用品销售，货物进出口，技术进出口，进出口代理。（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）许可项目：卫生用品和一次性使用医疗用品生产，第二类医疗器械生产。（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）

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，公司合并口径资产总额为 8,813.78 万元，负债 3,398.48 万元，净资产为 5,415.30 万元，归母净资产为 5,556.74 万元。2025 年 1-3 月实现营业收入 1,279.61 万元，净利润 -266.36 万元，归母净利润为 -265.68 万元。公司近两年及基准日资产、

财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况（合并口径）

单位：人民币万元		
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
总资产	9,318.90	8,813.78
负债	3,807.82	3,398.48
净资产	5,511.08	5,415.30
归母净资产	5,651.83	5,556.74
	2024 年度	2025 年 1-3 月
营业收入	4,983.00	1,279.61
利润总额	-342.25	-289.48
净利润	-337.91	-266.36
归母净利润	-335.56	-265.68
审计机构	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）

注：23 年企业未形成合并口径报表数据

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，公司单体口径资产总额为 9,791.55 万元，负债 3,352.36 万元，净资产为 6,439.19 万元。2025 年 1-3 月度实现营业收入 1,236.21 万元，净利润-197.69 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况（单体口径）

单位：人民币万元			
项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
总资产	10,060.82	10,168.58	9,791.55
负债	3,927.05	3,702.29	3,352.36
净资产	6,133.76	6,466.29	6,439.19
	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
营业收入	4,662.35	4,720.26	1,236.21
利润总额	-155.50	-107.07	-220.81
净利润	-155.50	-102.72	-197.69
审计机构	未经审计	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）

4、企业业务介绍

湖北永怡护理品有限公司，是一家集研发、生产、销售、品牌经营、售后服务为一体的实力型卫生用品企业，主要经营婴儿/成人纸尿裤、

纸尿裤、卫生护垫等一系列产品，目前公司已拥有“Anlaber”、“小能人”、“小萌人”、“丑丑熊”、“范赛尔琦”、“佑爱”等多个自主品牌。

5、长期股权投资情况

(1) 武汉妈咪生活科技有限公司

公司名称：武汉妈咪生活科技有限公司

公司地址：武汉经济技术开发区海棠路 55 号联创科技中心 1 号楼
乐客工场孵化器（集-LKGC-B37）

法定代表人：陈应军

注册资本：1,000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91420107MA49ETHY48

1) 企业简介

武汉妈咪生活科技有限公司成立于 2020 年 6 月 24 日，初始注册资本为 1,000.00 万元，由武汉永怡纸业有限公司、武汉淘京联合科技有限公司出资设立，公司成立时股权结构如下：

序号	出资人	注册资本（万元）	注册比例
1	武汉永怡纸业有限公司	671.00	67.10%
2	武汉淘京联合科技有限公司	329.00	32.90%
	合计	1,000.00	100.00%

2020 年 8 月 21 日，武汉妈咪生活科技有限公司通过股东会决议，同意公司股东由武汉永怡纸业有限公司、武汉淘京联合科技有限公司变更为武汉永怡纸业有限公司、武汉淘京联合科技有限公司、河北童恩之家母婴用品有限公司。

此次变更后股权结构如下：

序号	出资人	注册资本（万元）	注册比例
----	-----	----------	------

1	武汉永怡纸业有限公司	570.40	57.04%
2	武汉淘京联合科技有限公司	279.60	27.96%
3	河北童恩之家母婴用品有限公司	150.00	15.00%
	合计	1,000.00	100.00%

2021年3月17日，武汉永怡纸业有限公司与河北童恩之家母婴用品有限公司签订股权转让协议，河北童恩之家母婴用品有限公司同意将所持有的武汉妈咪生活科技有限公司 5%的股权转让给武汉永怡纸业有限公司。

此次变更后股权结构如下：

序号	出资人	注册资本（万元）	注册比例
1	武汉永怡纸业有限公司	620.40	62.04%
2	武汉淘京联合科技有限公司	279.60	27.96%
3	河北童恩之家母婴用品有限公司	100.00	10.00%
	合计	1,000.00	100.00%

2022年1月18日，武汉永怡纸业有限公司与武汉淘京联合科技有限公司签订股权转让协议，武汉淘京联合科技有限公司同意将所持有的武汉妈咪生活科技有限公司 27.96%的股权转让给武汉永怡纸业有限公司。

此次变更后股权结构如下：

序号	出资人	注册资本（万元）	注册比例
1	武汉永怡纸业有限公司	900.00	90.00%
2	河北童恩之家母婴用品有限公司	100.00	10.00%
	合计	1,000.00	100.00%

2022年1月20日，武汉妈咪生活科技有限公司通过股东会决议，同意河北童恩之家母婴用品有限公司以1万元价格转让公司股权9%（注册资本90万元）给武汉永怡纸业有限公司；同意河北童恩之家母婴用品有限公司以1万元价格转让公司股权1%（注册资本10万元）给湖北永怡实业有限公司。

此次变更后股权结构如下:

序号	出资人	注册资本 (万元)	注册比例
1	武汉永怡纸业有限公司	990.00	99.00%
2	湖北永怡实业有限公司	10.00	1.00%
	合计	1,000.00	100.00%

2022 年 4 月 26 日, 武汉妈咪生活科技有限公司通过股东会决议, 同意公司股东由湖北永怡实业有限公司、武汉永怡纸业有限公司变更为湖北永怡实业有限公司、湖北永怡护理品有限公司。

此次变更后股权结构如下:

序号	出资人	注册资本 (万元)	注册比例
1	湖北永怡护理品有限公司	990.00	99.00%
2	湖北永怡实业有限公司	10.00	1.00%
	合计	1,000.00	100.00%

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日, 股权结构未变更, 实收资本为 500.00 万元, 股权结构如下表所示:

序号	出资人	注册资本 (万元)	注册比例	实收资本 (万元)	实缴资本占注册资本比例
1	湖北永怡护理品有限公司	990.00	99.00%	500.00	50.00%
2	湖北永怡实业有限公司	10.00	1.00%	0.00	0.00%
	合计	1,000.00	100.00%	500.00	50.00%

2) 经营范围

一般项目: 一般项目: 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广, 软件开发, 日用百货销售, 日用品批发, 日用品销售, 母婴用品销售, 日用杂品销售, 鞋帽零售, 第一类医疗器械销售, 第二类医疗器械销售, 电子产品销售, 保健食品 (预包装) 销售, 婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售, 宠物食品及用品零售, 化妆品零售, 包装材料及制品销售, 家用电器销售, 玩具销售, 纸制品销售, 高性能纤维及复合材料销售, 新型膜材料销售, 合成材料销售, 工程塑料及合成树脂销售, 针纺织品及原料销售, 化工产品销售 (不含许可类

化工产品），高性能密封材料销售。（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）许可项目：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）

3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，根据公司财务报表，公司资产总额为 389.20 万元，负债 1,052.88 万元，净资产为-663.68 万元；2025 年 1-3 月实现营业收入 159.99 万元，净利润-68.67 万元。公司基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元			
项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
总资产	715.79	359.96	389.20
负债	786.30	954.96	1,052.88
净资产	-70.51	-959.00	-663.68
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
营业收入	1,132.28	679.24	159.99
利润总额	-71.71	-235.19	-68.67
净利润	-71.71	-235.19	-68.67
审计机构	未经审计	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）

4）企业业务介绍

武汉妈咪生活科技有限公司是一家成立于 2020 年 04 月 02 日的有限责任公司，也是永怡护理品旗下企业，负责纸尿裤贸易业务。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为上海爱婴室商务服务股份有限公司，被评估单位为湖北永怡护理品有限公司，委托人拟收购被评估单位股权。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

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者。

二、评估目的

根据《上海爱婴室商务服务股份有限公司总经理办公会议纪要》(2025年3月)，上海爱婴室商务服务股份有限公司拟收购湖北永怡护理品有限公司 30%股权，故委托评估机构对涉及湖北永怡护理品有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。

本次评估目的是反映湖北永怡护理品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是湖北永怡护理品有限公司的股东全部权益。评估范围为湖北永怡护理品有限公司在基准日 2025 年 3 月 31 日的全部资产及相关负债。

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，合并报表口径下，湖北永怡护理品有限公司账面资产总额 8,813.78 万元，负债 3,398.48 万元，净资产 5,415.30 万元。具体包括流动资产 2,389.65 万元，非流动资产 6,424.13 万元；流动负债 3,398.48 万元。

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，单体报表口径下，湖北永怡护理品有限公司账面资产总额 9,791.55 万元，负债 3,352.36 万元，净资产 6,439.19 万元。具体包括流动资产 3,017.08 万元，非流动资产 6,774.47 万元；流动负债 3,352.36 万元。

上述资产与负债数据摘自众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会字(2025)第 09912 号审计报告，评估是在经审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为应收账款、预付账款、其他应收款、存货、长期股权投资、固定资产、无形资产等。

应收账款、预付账款主要为应收和预付的货款；其他应收款为应收的往来款；存货主要为原材料及库存商品；固定资产为房屋建筑物、设备类资产，房屋建筑物主要为 1#成品仓库、原料仓库等工业厂房；机器设备主要为拉拉裤生产线等；车辆主要为办公用车；电子设备主要为办公用电脑和办公家具等，委估固定资产均正常在用，整体维护良好。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，湖北永怡护理品有限公司申报账面记录的无形资产为 1 宗土地、“艾侣”等 22 项商标、“一种成人拉拉裤滚切装置”等 3 项专利。

申报账面记录的无形资产清单如下：

账面记录的土地使用权明细表

宗地名称	实际面积(m2)	土地实际用途	取得日期	权证编号	权利性质
永怡宗地	62,981.22	工业用地	2022/05	鄂（2020）孝感市不动产权第 0003633 号	出让

账面记录的无形资产-其他明细表

序号	所属公司	内容或名称	取得日期	类型	注册号/申请号
1	湖北永怡护理品有限公司	一种拉拉裤热焊机构	2023/09	实用新型	CN219748957U
2	湖北永怡护理品有限公司	一种纸尿裤滚切装置	2023/11	实用新型	CN219987806U
3	湖北永怡护理品有限公司	一种成人拉拉裤滚切装置	2023/10	实用新型	CN219882656U
4	湖北永怡护理品有限公司	HYPNOS	2017/01	商标	18439634
5	湖北永怡护理品有限公司	ANLABER	2017/01	商标	18631011
6	湖北永怡护理品有限公司	ILV 艾侣	2017/11	商标	21194716
7	湖北永怡护理品有限公司	丑丑熊	2018/06	商标	25157761

8	湖北永怡护理品有限公司	ANLABER	2019/02	商标	31146025
9	湖北永怡护理品有限公司	范赛尔琦	2019/06	商标	33930169
10	湖北永怡护理品有限公司	HYPNOS	2020/03	商标	38533390
11	湖北永怡护理品有限公司	第六种感情	2020/04	商标	40610674
12	湖北永怡护理品有限公司	ANLABER	2021/06	商标	48182188
13	湖北永怡护理品有限公司	安啦蓓尔	2022/10	商标	64249854
14	湖北永怡护理品有限公司	ANLABER	2022/04	商标	58233763
15	湖北永怡护理品有限公司	HYPNOS	2021/11	商标	52711985
16	湖北永怡护理品有限公司	ANLABER	2021/08	商标	52694783
17	湖北永怡护理品有限公司	丑丑熊	2024/04	商标	74804665
18	湖北永怡护理品有限公司	ANLABER	2022/02	商标	58247050
19	湖北永怡护理品有限公司	ANLABER	2021/08	商标	52724068
20	湖北永怡护理品有限公司	丑丑熊	2024/04	商标	74785698
21	湖北永怡护理品有限公司	范赛尔琦	2019/06	商标	33921505
22	湖北永怡护理品有限公司	ANLABER	2022/04	商标	58263950
23	湖北永怡护理品有限公司	ANLABER	2022/02	商标	58257352
24	湖北永怡护理品有限公司	ANLABER	2022/02	商标	58258382
25	湖北永怡护理品有限公司	ANLABER	2022/02	商标	58261752

子公司武汉妈咪生活科技有限公司申报账面未记录的无形资产为“每妙”等 3 项商标。

申报账面未记录的无形资产清单如下：

序号	所属公司	内容或名称	取得日期	类型	注册号
1	武汉妈咪生活科技有限公司	每妙	2017/10	商标	第 20154536 号
2	武汉妈咪生活科技有限公司	每妙	2017/07	商标	第 20154400 号
3	武汉妈咪生活科技有限公司	妈咪生活 MOMMYLIFE	2018/04	商标	第 23727136 号

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，除上述无形资产外，湖北永怡护理品有限公司未申报其他表外资产。

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

资产与负债数据摘自众华会计师事务所 (特殊普通合伙) 出具的众会字(2025)第 09912 号审计报告, 评估是在经审计后的基础上进行的。

除此之外, 不存在引用其他机构出具的报告的情况。

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

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

此基准日是委托人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、评定估算时采用的取价依据及其他参考资料等, 具体如下:

(一) 经济行为依据

《上海爱婴室商务服务股份有限公司总经理办公会议纪要》(2025 年 4 月)。

(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、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行)；

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，于2020年3月1日起施行)；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

6、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

7、《中华人民共和国专利法》(根据2020年10月17日第十三届全国人大常委会第二十二次会议《关于修改〈中华人民共和国专利法〉的决定》第四次修正)；

8、《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第四次修正)；

9、《中华人民共和国车辆购置税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2018年12月29日通过)；

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修订)；

11、其他相关法律、法规和规章制度等。

(三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 6、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11、《资产评估执业准则—知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46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、《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）。

（四）资产权属依据

- 1、权属证书（专利证书、商标注册证）；
- 2、《车辆行驶证》；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 3 月 20 日公布的贷款市场报价利率；
- 2、《2025 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 3、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令〔2000〕

第 294 号)；

4、《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）；

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、其他参考资料。

（六）其它参考依据

1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

2、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18 号）；

3、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会〔2006〕3 号）；

4、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；

5、Wind 资讯金融终端；

6、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

本次股权转让涉及与交易双方的供应链整合以及新业务的拓展，在未来年度其收益与风险无法准确估计，因此本次评估未选择收益法进行评估。

市场法是从市场价格实现的角度评价资产，评估结果反映评估基准日时点的价值变动。从市场法的使用前提来看，被评估单位在市场中都存在相同或类似行业可比公司，其市场定价可作为被评估单位市场价值的参考。因此，本次评估可以选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和市场法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：为银行存款。

银行存款评估人员取得了所有银行存款账户的银行对账单并取得审计回函复印件并进行复核，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

（2）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面

值作为评估值。

（3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

对外部单位发生时间1年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为5%；发生时间1到2年的发生评估风险坏账损失的可能性为5%；发生时间2到3年的发生评估风险坏账损失的可能性为5%；发生时间3年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在5%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（4）存货

①原材料

原材料因耗用量大，周转速度较快，且均为基准日近期采购，账面价值接近基准日市价，故按账面确定评估值。跌价准备内容为小飞象专版材料，客户取消订单无法售出故全额计提。

②产成品

对于正常销售产品，主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×售价×(1-税金及附加率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(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.税金及附加率主要包括以流转税为税基计算交纳的城市维护建设税与教育费附加等；

c.销售费用率是按销售费用与营业收入的比例平均计算；

d.营业利润率=剔除非经营损益的营业利润÷营业收入；

剔除非经营损益的营业利润=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.所得税率按企业现实执行的税率；

f.r为一定的率，由于产成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%。

(5) 其他流动资产

其他流动资产为预缴税金。评估人员核对了总账、明细账，查阅了纳税申报表，确认了其他流动资产的真实性，按核实后账面值确定评估值。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，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，并在此基础上对被投资单位进行评估。

被投资企业武汉妈咪生活科技有限公司为控股子公司，被评估单位能提供被投资公司相关资料，根据企业实际经营状况等分别展开分析。评估采用资产基础法对长期股权投资单位进行整体评估，然后按被投资企业持股比例计算长期投资企业评估值。

评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等保持一致，在评估中采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值=(长期股权投资单位股东全部权益+所有股东未出资部分)×被评估单位注册资本比例-被评估单位未出资部分。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控制权因素产生的溢价。

针对长期股权投资评估值为负数的情况，本次评估基于公司将持续维持长期股权投资单位的经营，公司管理层预计长期股权投资单位不会进入破产清算程序，故本次评估对长期股权投资单位评估值按照负数列示。

(2) 固定资产

房屋建筑物类资产

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

1) 成本法

对建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料或可比建设工程指标造价资料按建筑物，工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价(不含税价)×成新率

①重置全价

重置全价由建安造价（不含税价）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。

A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用造价指数调整法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据工程的结算转固资料进行造价指数调整测算，并结合《孝感市建筑材料信息价格》（2025年第3期）计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

B.前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价}(\text{含税价}) + \text{前期及其它费用}(\text{含税价})) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

利率表(LPR)

贷款期限	1 年	5 年以上
2025 年 3 月 20 日	3.10%	3.60%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评

定建筑物的成新率。

计算公式:

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

设备的重置全价,在设备购置价的基础上,考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等),综合确定:

重置全价 = 设备购置费(不含税) + 运杂费(不含税) + 安装工程费(不含税) + 其他费用 + 资金成本

①机器设备重置全价

a.购置价的确定

对于国产设备主要通过向设备生产厂家或销售公司询价或参照《2025年机电产品价格信息查询系统》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备,采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36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、海关总署公告2019年第39号)文件规定,符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于

设备购置价、运杂费、安装费、基础费按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额（下同）。故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

b. 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，并扣除可抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取，并扣除可抵扣的增值税。

对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 其他费用

其他费用包括管理费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

e. 资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 基础费 + 安装工程费 + 前期及其他费用) × 合理建设工期 × 贷款基准利率 × 1/2

② 运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价 = 购置价（不含税） + 车辆购置税 + 新车上户手续费

③电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，且根据现行税收政策，企业购入的符合规定的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣（包括进口设备进口环节增值税），本次以不含税购置费确定其重置价格。重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置价（不含税）

2）成新率的确定

①机器设备和电子设备成新率：

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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《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）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，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）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

3）评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

（3）无形资产

1）无形资产-土地

根据估价人员现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

由于估价对象所在区域有近年来的土地成交比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与评估对象条件类似、利用方式类似的大量的土地交易案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此适宜采用市场比较法进行评估。

孝感市更新的基准地价估价期日为 2023 年 6 月 30 日，距离本次评估基准日未超过 3 年，该基准地价对该区域内的工业地价仍有较强的指导性。评估对象位于孝感市孝南区基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，可利用基准地价修正体系对评估对象各项用地条件进行分析，因此适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法、市场比较法进行评估。

A. 市场比较法

市场比较法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估时点地价的方法。

市场比较法估价的基本公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

B.基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V_{lb} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

K_j ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

2) 无形资产-其他

① 无形资产-商标

依据商标权形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值，其基本公式如下：

$$P=C_1+C_2$$

式中：

P：评估值

C₁：设计成本

C₂：注册成本

②无形资产-专利

被评估专利为自主研发的产品，市场上同类产品较少，采用市场法不合适；再者被评估专利未应用到其产品和服务中，其未来收益与风险较难可靠计量，因此未采用收益法进行评估；本次评估根据专利申请所需费用情况，可以采用成本法进行评估。

本次专利历史成本主要为申请费及登记费等。

依据专利权形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认专利价值，其基本公式如下：

$$P=C_1+C_2$$

式中：

P：评估值

C₁：申请费

C₂：登记费

③无形资产-其他

认证费为待摊销的产品医护级认证费。在核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评估值。

（4）长期待摊费用

长期待摊费用主要为 ISO 认证咨询费，评估人员在核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评

估值。

（5）递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，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、完整性。递延所得税资产按照核实后的账面值确认评估值。

3、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产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）市场法介绍

1、概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的市场法，是指将被评估单位与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定被评估单位价值的评估方法。

（1）市场法的应用前提

运用市场法评估企业价值需要满足如下基本前提条件：

1) 要有一个充分发展、活跃的、公开的市场，在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方的行情，因此可以排除个别交易的偶然性。

2) 在这个公开市场上要有可比的企业及其交易活动，且交易活动应能较好反映企业价值的趋势。企业及其交易的可比性是指选择的可比企业及其交易活动是在近期公开市场上已经发生过的，且与待评估的目标企业及其即将发生的业务活动相似。

3) 参照物与被评估单位的价值影响因素明确，可以量化，相关资

料可以搜集。

（2）市场法选择的理由和依据

企业价值评估中的市场法，是指将被评估单位与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定被评估单位价值的评估方法。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。

由于近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法中的交易案例比较法的条件；但是考虑到被评估单位所属行业有多家上市公司，适宜采用上市公司比较法，即将评估对象与同行业的上市公司进行比较，对这些上市公司已知经济数据作适当的修正，以此估算被评估单位合理的公允价值，故本次评估采用市场法中的上市公司比较法对评估对象进行评估。

2、基本评估思路

（1）选取可比公司市场交易数据

可比公司市场交易数据，是指将被评估单位与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定被评估单位价值的评估方法。本次选择上市公司比较法对被评估单位的价值进行评估。

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，确定被评估单位价值的具体方法。

可比上市公司选择标准是在公开、交易活跃的市场上，选择可比公司，这些可比公司与被评估单位的业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素相同或相似。

本次评估中可比公司选择国内上市的通用设备制造行业和磁悬浮

行业的同质公司作为可比公司。

搜集可比公司信息，选取和确定适当数量的可比公司。基于以下原则选择可比公司：

- 1) 选择在交易市场方面相同或者可比的可比企业；
- 2) 选择在价值影响因素方面相同或者相似的可比企业；
- 3) 选择交易时间与评估基准日接近的可比企业；
- 4) 选择交易背景与评估目的相适合的可比企业；
- 5) 选择正常或者可以修正为正常交易价格的可比企业。

(2) 建立比较基准

- 1) 对可比企业交易价格进行修正，主要从以下方面进行考虑：

一是对可比企业与被评估单位交易时间差异进行修正，包括市场周期波动和物价变动影响；

二是对可比企业与被评估单位交易背景差异进行修正，包括交易方式、付款条件；

三是对可比企业与被评估单位的流动性差异进行修正。

2) 价值比率

选取适当的价值比率。价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。结合资本市场数据，对被评估单位与可比公司的价值影响因素进行线性回归分析，选择相对合适的价值比率。

3) 价值比率的选取

价值比率通常选择市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）、企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）等。在上述五个指标中，企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）侧重企业整体价值的判断；而市盈率（PE）、市销率（PS）、市净率

(PB)侧重股东权益价值的判断。结合资本市场数据,对被评估单位与可比公司的价值影响因素进行线性回归分析,并考虑被评估单位目前经营情况,选择相对合适的价值比率。本次评估采用市净率指标进行评估。

4) 可比价值

将价值比率与标的公司各价值因子相乘,得到可比价值。

(3) 计算评估结果

1) 差异调整

分析比较可比公司和被评估单位在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业生命周期、成长性、经营风险、财务风险等方面的差异,并选择恰当指标进行量化与评价。将被评估单位各指标评价分值分别与可比公司分值相除,得到各差异因素调整系数。

2) 流动性修正

可比公司为上市公司,被评估单位为非上市公司,其股权缺乏流动性,因此需要考虑一定的流动性折扣。本次参考 Wind 资讯、CVSource 在《非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较计算非流动性折扣比例表(2025)》的研究成果,选取本次评估的流动性折扣率。

3) 比准价值

将可比价值与差异调整系数相乘,得到比准价值。

4) 计算评估价值

将各比准价值进行数学统计分析,得出被评估单位股东全部权益价值。

3、评估模型

本次评估的基本模型为:

被评估单位股东全部权益价值 = 被评估单位价值因子 × 价值比率。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，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、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了抽查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、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、审计师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及盘点，其中电子设备以抽查的形式进行盘点。查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；对房屋建筑物类资产和主要设备，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料、决算资料、竣工验收资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

（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。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

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、企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

2、企业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、假设被评估单位主营业务所涉及的市场环境及竞争关系与基准日相比不发生较大变化；

4、假设评估基准日被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、假设被评估单位遵守相关的法律法规，不会出现影响公司发展

和收益实现的重大违规事项；

6、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营方式除评估报告中披露事项外不发生重大变化；

7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

8、假设可比公司信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏；

9、假设本次评估假设可比上市公司与被评估单位在价值影响因素方面相同或者相似；

10、评估基准日与可比公司最近一期公告财务数据时市场环境未发生重大变化，市场参与者的价值衡量标准未发生重大变化，市销率是市场参与者普遍接受的反映公司业绩的核心指标和衡量权益价值的基础数据；

11、评估人员仅基于公开披露的可比公司相关信息选择对比维度及指标，并未考虑其他事项对被评估单位价值的影响；

12、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和市场法，对湖北永怡护理品有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出湖北永怡护理品有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 3 月 31 日的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 9,791.55 万元，评估值 9,889.21 万元，评估增值 97.66

万元，增值率 1.00%。

负债账面价值 3,352.36 万元，评估值 3,352.36 万元，评估无增减值。

股东全部权益账面价值 6,439.19 万元，评估值 6,536.85 万元，评估增值 97.66 万元，增值率 1.52%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	3,017.08	3,051.46	34.38	1.14
非流动资产	6,774.47	6,837.75	63.28	0.93
其中：长期股权投资	360.20	-626.81	-987.01	-274.02
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	5,073.25	6,006.49	933.24	18.40
在建工程	-	-	-	
无形资产	1,306.22	1,423.27	117.05	8.96
其中：土地使用权	1,302.24	1,420.67	118.43	9.09
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	9,791.55	9,889.21	97.66	1.00
流动负债	3,352.36	3,352.36	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	3,352.36	3,352.36	-	-
股东全部权益	6,439.19	6,536.85	97.66	1.52

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结论及增减值分析

湖北永怡护理品有限公司股东全部权益账面价值 6,439.19 万元，资产基础法测算得出的股东全部权益价值 6,536.85 万元，增值 97.66 万元，增值率为 1.52%。

湖北永怡护理品有限公司合并口径归属于母公司所有者权益账面值为 5,556.74 万元，评估值 6,536.85 万元，评估增值 980.11 万元，增值率 17.64%。

主要原因为：

1、固定资产增值原因主要为：现行房屋造价比当时的建筑造价有一定幅度的提高。

2、无形资产增值原因主要为：土地是一种稀缺资源，对于一个城市的发展来说，土地的供给是有限的。随着城市经济的快速发展，对土地的需求不断增加，导致征地成本及土地开发成本增加，从而使地价上涨。

（三）市场法评估结论

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，采用市场法对股东全部权益价值进行评估。湖北永怡护理品有限公司在评估基准日 2025 年 3 月 31 日的合并口径归属于母公司所有者权益账面值为 5,556.74 万元，评估值 8,100.00 万元，评估增值 2,543.26 万元，增值率 45.77%。

湖北永怡护理品有限公司在评估基准日 2025 年 3 月 31 日的单体报表股东全部权益账面值为 6,439.19 万元，评估值 8,100.00 万元，评估增值 1,660.82 万元，增值率 25.79%。

（四）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值 8,100.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 6,536.85 万元，高 1,563.15 万元，差异率为 23.91%。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；

（2）市场法是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值，直接从投资者对智能网联行业的认可程度方面反应企业股权的内在

价值，价值内涵中也包含了投资者的逐利成分。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

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；市场法是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值，直接从投资者对生活用纸行业的认可程度方面反应企业股权的内在价值。

市场法是从企业经营情况及整体市场表现来评定企业的价值。市场法由于受参照物对象信息局限性的影响，考虑各修正因素时可能不够全面，同时可能受短期市场影响存在价值波动。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法结论作为本次湖北永怡护理品有限公司股东全部权益价值参考依据。由此得到湖北永怡护理品有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 6,536.85 万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本次未发现产权瑕疵事项。

（二）抵押、担保事项

本次未发现抵押、担保事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次未发现未决事项、法律纠纷等。

(四) 重大期后事项

本次未发现重大期后事项。

(五) 其他需要说明的事项

1、租赁事项:

1) 湖北永怡护理品有限公司租赁具体情况如下表:

序号	承租人	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m ²)	租赁期间	租赁期限	租金	租赁用途
1	湖北金德包装有限公司	湖北永怡护理品有限公司	湖北永怡护理品有限公司 3#、4#车间、办公室	4,193.00	2025/7/10-2026/7/9	一年	含税单价 15/元/月/m ²	厂房、办公
2	湖北金德包装有限公司	湖北永怡护理品有限公司	湖北永怡护理品有限公司职工宿舍 2 楼 201 至 210 房间	360.00	2025/7/10-2026/7/9	一年	含税单价 13/元/月/m ²	住宿

2) 武汉妈咪生活科技有限公司租赁具体情况如下表:

序号	承租人	出租人	租赁房屋地址	租赁面积 (m ²)	租赁期间	租赁期限	租金	租赁用途
1	武汉妈咪生活科技有限公司	张小英	湖北省汉阳区龙阳大道九州通大厦 30 层 1 号、2 号、3 号房	199.05	2025/1/1-2025/12/31	一年	/	办公

假设现有租赁状况不变的情况下,被评估单位可继续以租赁方式和合理的租赁价格取得经营场所的使用权持续经营。本次评估未考虑租赁事项对评估结果的影响。

2、针对长期股权投资评估值为负数的情况,本次评估基于武汉妈咪生活科技有限公司将持续维持长期股权投资单位的经营,公司管理层预计长期股权投资单位不会进入破产清算程序,故本次评估对长期股权投资单位评估值按照负数列示,提请报告使用者注意。

3、截至评估基准日,被评估单位子公司武汉妈咪生活科技有限公司注册资本为1,000.00万元,实收资本500.00万元,尚有500.00万元未实缴到位。本次评估未考虑上述注册资本未完全实缴对评估结果的影响,

提请报告使用者注意。

4、本报告中所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成，提请报告使用者注意。

5、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经济行为做出任何判断。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经济行为文件，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。

6、评估过程中，评估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。

7、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。

8、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。

9、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。

十二、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者使用。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）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，即自评估基准日2025年3月31日起，至2026年3月30日内使用有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二五年八月十二日。

(此页无正文)

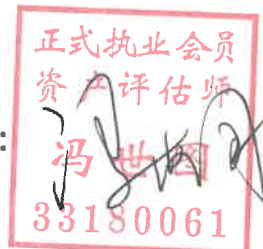


中联资产评估集团（浙江）有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二五年八月十二日

附件

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 资产评估明细表；
- 3、 审计报告（复印件）；
- 4、 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 5、 委托人及被评估单位承诺函；
- 6、 签字资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团（浙江）有限公司杭州市财政局备案公告（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团（浙江）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团（浙江）有限公司证券期货相关业务评估备案名单（复印件）；
- 10、 签字资产评估师资格证书（复印件）；