

本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

**上海物资贸易股份有限公司拟公开挂牌转让其持有的上海爱
姆意机电设备连锁有限公司 38.57%股权行为涉及的上海爱姆
意机电设备连锁有限公司股东全部权益价值资产评估报告**

共 4 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2022）第 2056 号



上海财瑞资产评估有限公司


SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2022 年 10 月 27 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: | 3131020008202200336 |
| 合同编号: | 沪财瑞合同评(2022)0280号 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 沪财瑞评报字(2022)第2056号 |
| 报告名称: | 上海物资贸易股份有限公司拟公开挂牌转让其持有的上海爱姆意机电设备连锁有限公司38.57%股权行为涉及的上海爱姆意机电设备连锁有限公司 股东全部权益价值资产评估报告 |
| 评估结论: | 949,145,762.58元 |
| 评估机构名称: | 上海财瑞资产评估有限公司 |
| 签名人员: | 王飞犇 (资产评估师) 会员编号: 31110005 顾晨露 (资产评估师) 会员编号: 31180028 |
|  | |
| (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。

生成日期: 2022年10月27日

评估报告目录

| | |
|-------------------------------------|----|
| 第一部分 声明..... | 1 |
| 第二部分 评估报告摘要..... | 2 |
| 第三部分 评估报告正文..... | 5 |
| 一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况..... | 5 |
| 二、被评估单位概况..... | 6 |
| 三、评估目的..... | 12 |
| 四、评估对象和评估范围..... | 12 |
| 五、价值类型和定义..... | 20 |
| 六、评估基准日..... | 20 |
| 七、评估依据..... | 20 |
| 八、评估方法..... | 23 |
| 九、评估程序实施过程和情况..... | 29 |
| 十、评估假设..... | 30 |
| 十一、评估结论..... | 32 |
| 十二、特别事项说明..... | 34 |
| 十三、评估报告使用限制说明..... | 35 |
| 十四、资产评估报告日..... | 36 |
| 十五、签名盖章..... | 36 |
| 附 件..... | 38 |

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD.

上海物资贸易股份有限公司拟公开挂牌转让其持有的上海爱姆意机电设备
连锁有限公司 38.57% 股权行为涉及的上海爱姆意机电设备连锁有限公司

股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2022）第 2056 号

摘 要

一、委托人：上海物资贸易股份有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海爱姆意机电设备连锁有限公司

四、经济行为：根据百联集团有限公司董事会《关于同意物贸股份挂牌转让爱姆意 38.57% 股权的决议》（百联集团董事会（2022）22 号），本次经济行为是上海物资贸易股份有限公司拟公开挂牌转让上海爱姆意机电设备连锁有限公司 38.57% 股权。

五、评估目的：股权公开挂牌转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海爱姆意机电设备连锁有限公司的股东全部权益，评估范围为上海爱姆意机电设备连锁有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、递延所得税资产、其他非流动资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 518,258,629.28 元。此外，企业申报的账面未记录的 7 处公有非居住房屋、32 项注册商标专用权、25 项软件著作权、1 套爱姆意电子商务供应链系统，纳入本次评估范围。

七、价值类型： 市场价值

八、评估基准日： 2022 年 8 月 31 日

九、评估方法： 资产基础法。

十、评估结论： 经评估，上海爱姆意机电设备连锁有限公司在评估基准日的资产总额账面价值 573,994,541.34 元，评估值 1,056,121,568.22 元，评估增值 482,127,026.88 元，增值率 84.00%；负债总额账面价值 55,735,912.06 元，评估值 106,975,805.64 元，评估增值 51,239,893.58 元，增值率 91.93 %；股东全部权益账面价值 518,258,629.28 元，评估值 949,145,762.58 元，评估增值 430,887,133.30 元，增值率 83.14%（股东全部权益价值评估值大写：人民币玖亿肆仟玖佰壹拾肆万伍仟柒佰陆拾贰万伍角捌分）。

十一、评估结论的使用有效期： 评估结论使用有效期为一年，即自 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日止。

经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）至评估基准日，被评估单位存在动拆迁事宜，具体情况如下：

1、纳入本次评估范围的其他非流动资产系北京东路 609-611 号、北京东路 621-623 号、北京东路 864-866 号、北京东路号 868-870 号四处房屋建筑物，经核实均已与相关部门签订了《动拆迁补偿合同》并获取了相应的《结算单》明确了补偿金额，本次评估根据结算单中明确的补偿金额计入其他非流动资产，同时考虑了相应的企业所得税计入递延所得税负债。

2、被评估单位申报的账面未记录的使用权房北京东路 619 号底层统间、福建中路 478 号底统间、四川中路 630 号底层西北部均于评估基准日纳入动拆迁范围，其中：1）

北京东路 619 号底层统间已于评估基准日签订了《动拆迁补偿合同》并获取了相应的《结算单》明确了补偿金额，本次评估根据《结算单》中明确的补偿金额计入其他应收款，同时考虑了相应的企业所得税计入递延所得税负债；2) 福建中路 478 号底统间、四川中路 630 号底层西北部于评估基准日尚未签订《动拆迁补偿合同》，其中：福建中路 478 号底统间已取得《结算单》，本次评估根据结算单中明确的补偿款金额计入其他应收款，同时考虑了相应的企业所得税计入递延所得税负债；四川中路 630 号底层西北部尚未签订动拆迁合同，本次评估根据被评估单位提供的动拆迁补偿方案中的补偿金额计入其他应收款，同时考虑了相应的企业所得税计入递延所得税负债。

(二) 被评估单位固定资产—房屋建筑物中春申江 4、11 楼于购入时取得的土地性质为划拨，未缴纳过相应土地出让金。本次评估土地评估价格基础上扣除了 30% 出让金，如期后实际缴纳的出让金与评估值不一致，应相应调整本次评估结果。

(三) 被评估单位长期股权投资单位—上海爱姆意企业发展有限公司账面记录的位于福建中路 512 号的房屋已被征收，本次评估根据被评估单位提供的《结算单》中明确的补偿款并考虑了相应企业所得税后确认评估值。

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

特别提示：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。



上海物资贸易股份有限公司拟公开挂牌转让其持有的上海爱姆意机电设备 连锁有限公司 38.57%股权行为涉及的上海爱姆意机电设备连锁有限公司

股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2022）第 2056 号

正 文

上海物资贸易股份有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海物资贸易股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的上海爱姆意机电设备连锁有限公司的股东全部权益在 2022 年 8 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、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：上海物资贸易股份有限公司

统一社会信用代码：913100006072619284

类 型：股份有限公司(中外合资、上市)

住 所：上海市黄浦区南苏州路 325 号 7 楼

法定代表人：秦青林

注册资本：人民币 49597.2914 万元整

成立日期：1994 年 09 月 16 日

营业期限：1994 年 09 月 16 日至不约定期限

经营范围：经营金属材料、矿产品（不含铁矿石）、化轻原料、建材、木材、汽车（含小轿车）及配件、机电设备、燃料（不含成品油）、五金交电、针纺织品；进出口贸易业务（不含进口商品的分销业务）；受托房屋租赁、仓储、信息咨询及技术服务。（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)。【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】

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位概况

公司名称：上海爱姆意机电设备连锁有限公司

统一社会信用代码：91310101134506242P

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

住 所：上海市黄浦区浙江中路 400 号 412 室

注册资本：人民币 4200.000000 万元整

法定代表人：戴佩华

成立日期：1998 年 10 月 06 日

营业期限：1998 年 10 月 06 日至 2028 年 12 月 31 日日

经营范围：一般项目：从事网络科技、物联网科技、计算机科技、软件科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），仓储服务（除危险品），企业管理咨询，电子产品、通讯设备及相关产品、机电设备与配件、金属材料、木材、燃料油（不含成品油）、纺织品、服装、日用品、文化用品、体育用品及器材、机械设备、五金交电、汽摩配件（除蓄电池）、食用农产品、花卉、玩具、珠宝首饰、建材、化工原料及产品（除危险化学品）、计算机软硬件及辅助设备、第一类医疗器械的销售，票务代理，计算机系统集成，自有设备租赁，广告设计、制作、代理，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），商务信息咨询，会议及展览服务，物业管理，货物运输代理服务，市场营销策划，创意服务，大数据服务，供应链管理，货物或技术的进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（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）

1、股权结构及历史沿革

根据上海物资（集团）总公司 1998 年 7 月 16 日《关于同意上海市机电设备总公司等 15 家法人发起组建上海爱姆意机电设备连锁有限公司的批复》（上物集办（1998）295

号),上海爱姆意机电设备连锁有限公司成立于1998年10月,初始注册资本人民币3500万元,其中:上海市机电设备总公司出资1720万元(汉口路422号、江西中路121-131号、北京东路609-611号、北京东路621-623号、北京东路864-870号等五处房产加货币资金出资),占注册资本49.15%;上海爱姆意机电设备连锁有限公司职工持股会出资500万元,占注册资本14.29%;上海电焊条有限公司出资140万元,占注册资本4%;上海电线塑料制品厂出资60万元,占注册资本1.71%;上海机械工具量具销售有限公司出资50万元,占注册资本1.43%;上海斯米克焊材有限公司出资120万元,占注册资本3.43%;上海机床厂有限公司出资60万元,占注册资本1.71%;白鸽(集团)股份有限公司出资200万元,占注册资本5.71%;辽宁省瓦房店轴承股份有限公司出资200万元,占注册资本5.71%;上海东屋电器有限公司出资60万元,占注册资本1.71%;沈阳机床股份有限公司出资100万元,占注册资本2.86%;北京第一机床厂出资30万元,占注册资本0.86%;杭州华盛机床有限公司出资30万元,占注册资本0.86%;云南机床厂出资30万元,占注册资本0.86%;四川乐山造纸厂出资200万元,占注册资本5.71%。上述出资金额及比例已经上海黄浦公瑞会计师事务所审验,并于1998年9月22日出具《验资报告》(上黄公会验(1998)第343号)确认在案。

2000年6月,上海市机电设备总公司以复兴中路1251号房产作价388万元增资上海爱姆意机电设备连锁有限公司,公司注册资本由3500万元增加至3888万元,上述出资额已经上海金茂会计师事务所有限公司2000年6月10日出具的《验资报告》(沪金报(2000)第23007号)确认在案。

2001年7月,上海市机电设备总公司以北京东路300号房产作价312万元增资上海爱姆意机电设备连锁有限公司,公司注册资本由3888万元增加至4200万元。同时,上海市机电设备总公司将上海爱姆意机电设备连锁有限公司19.04%股权转让给上海爱姆意机电设备连锁有限公司职工持股会,38.57%股权转让给上海物资(集团)总公司;上海电线塑料制品厂将持有的公司1.43%股权转让给上海韦奥通用汽车技术有限公司。变更后上海爱姆意机电设备连锁有限公司股东出资金额及比例如下:

| 股东名称 | 出资金额(万元) | 所占比例(%) |
|----------------------|----------|---------|
| 上海爱姆意机电设备连锁有限公司职工持股会 | 1300.00 | 30.95 |
| 上海电焊条有限公司 | 140.00 | 3.34 |
| 上海斯米克焊材有限公司 | 120.00 | 2.86 |
| 上海机械工具量具销售有限公司 | 50.00 | 1.19 |
| 上海机床厂有限公司 | 60.00 | 1.43 |

| 股东名称 | 出资金额（万元） | 所占比例（%） |
|----------------|----------|---------|
| 白鸽（集团）股份有限公司 | 200.00 | 4.76 |
| 辽宁省瓦房店轴承股份有限公司 | 200.00 | 4.76 |
| 上海东屋电器有限公司 | 60.00 | 1.43 |
| 沈阳机床股份有限公司 | 100.00 | 2.38 |
| 北京第一机床厂 | 30.00 | 0.71 |
| 杭州华盛机床有限公司 | 30.00 | 0.71 |
| 云南机床厂 | 30.00 | 0.71 |
| 四川乐山造纸厂 | 200.00 | 4.76 |
| 上海物资（集团）总公司 | 1620.00 | 38.57 |
| 上海韦奥通用汽车技术有限公司 | 60.00 | 1.43 |
| 合计 | 4200.00 | 100.00 |

上述出资金额及比例已经上海东亚会计师事务所有限公司审验，并于 2001 年 8 月 1 日出具《验资报告》（沪东四验（2001）第 1740 号）确认在案。

2013 年 1 月 18 日，上海海之信厚德会计师事务所出具《验资报告》（HZX-HD 验字[2013]第 2013 号），对上海爱姆意机电设备连锁有限公司自 2001 年 7 月 23 日至 2012 年 12 月 31 日止的股东名称变更及股权转让情况进行了验证，主要事项如下：

- 1) 2000 年 12 月，杭州华盛机床有限公司变更为杭州机床集团有限公司；
- 2) 2003 年 4 月，上海物资（集团）总公司并入百联集团有限公司；
- 3) 2006 年 12 月，白鸽（集团）股份有限公司改制为白鸽磨料磨具有限公司；
- 4) 2005 年 6 月，四川乐山造纸厂破产清算，将持有的上海爱姆意机电设备连锁有限公司 4.76% 股权转让给上海爱姆意机电设备连锁有限公司职工持股会；
- 5) 2005 年 8 月，百联集团有限公司将持有的上海爱姆意机电设备连锁有限公司 38.57% 股权转让给上海物资贸易股份有限公司；
- 6) 2007 年 8 月，上海韦奥通用汽车技术有限公司将持有的上海爱姆意机电设备连锁有限公司 1.43% 股权转让给上海快鹿电线电缆有限公司；
- 7) 上海机械工具量具销售有限公司（上海工具厂销售有限公司）将持有的上海爱姆意机电设备连锁有限公司 1.19% 股权转让给上海工具厂有限公司；
- 8) 2011 年 9 月，上海焊接器材有限公司（上海电焊条有限公司）将持有的上海爱姆意机电设备连锁有限公司 3.34% 股权转让给上海机电股份有限公司。

至 2012 年 12 月 31 日，上海爱姆意机电设备连锁有限公司股东出资金额及比例如下：

| 股东名称 | 出资金额（万元） | 所占比例（%） |
|----------------------|----------|---------|
| 上海物资贸易股份有限公司 | 1,620.00 | 38.57 |
| 上海爱姆意机电设备连锁有限公司职工持股会 | 1,500.00 | 35.72 |
| 白鸽磨料磨具有限公司 | 200.00 | 4.76 |
| 瓦房店轴承股份有限公司 | 200.00 | 4.76 |
| 上海机电股份有限公司 | 140.00 | 3.34 |
| 上海斯米克焊材有限公司 | 120.00 | 2.86 |
| 沈阳机床股份有限公司 | 100.00 | 2.38 |
| 上海机床厂有限公司 | 60.00 | 1.43 |
| 上海快鹿电线电缆有限公司 | 60.00 | 1.43 |
| 上海东屋电器有限公司 | 60.00 | 1.43 |
| 上海工具厂有限公司 | 50.00 | 1.19 |
| 北京第一机床厂 | 30.00 | 0.71 |
| 杭州机床集团有限公司 | 30.00 | 0.71 |
| 云南机床厂 | 30.00 | 0.71 |
| 合计 | 4,200.00 | 100.00 |

2019年8月,上海市嘉定区人民法院将上海快鹿电线电缆有限公司持有的上海爱姆意机电设备连锁有限公司 1.43%股权公开拍卖,由上海捷艾迪工业品集成有限公司拍得。

变更后,上海爱姆意机电设备连锁有限公司股东出资金额及比例如下:

| 股东名称 | 出资金额（万元） | 所占比例（%） |
|----------------------|----------|---------|
| 上海物资贸易股份有限公司 | 1,620.00 | 38.57 |
| 上海爱姆意机电设备连锁有限公司职工持股会 | 1,500.00 | 35.72 |
| 白鸽磨料磨具有限公司 | 200.00 | 4.76 |
| 瓦房店轴承股份有限公司 | 200.00 | 4.76 |
| 上海机电股份有限公司 | 140.00 | 3.34 |
| 上海斯米克焊材有限公司 | 120.00 | 2.86 |
| 沈阳机床股份有限公司 | 100.00 | 2.38 |
| 上海机床厂有限公司 | 60.00 | 1.43 |
| 上海捷艾迪工业品集成有限公司 | 60.00 | 1.43 |
| 上海东屋电器有限公司 | 60.00 | 1.43 |
| 上海工具厂有限公司 | 50.00 | 1.19 |
| 北京第一机床厂 | 30.00 | 0.71 |
| 杭州机床集团有限公司 | 30.00 | 0.71 |
| 云南机床厂 | 30.00 | 0.71 |
| 合计 | 4,200.00 | 100.00 |

至评估基准日,上述股权未有变动。

2、经营管理情况:

(1) 经营情况

上海爱姆意机电设备连锁有限公司为上海物贸股份、沈阳机床股份、瓦轴股份等上市公司和上海机床厂、北京第一机床厂等国内著名工业企业共同出资组建的有限责任公司，专业代理销售国内外名优机电产品。

2016年，公司针对制造业流通领域打造了工业电子商务平台，通过“互联网+供应链服务”，探索建立高效、阳光、低成本的工业品流通新模式，实现产业化和信息化的融合，推动制造业的转型升级，不仅提供制造企业供应链交易的网络协同平台，同时也为供应链提供端到端服务的网络协同平台，协助企业解决传统制造业工业互联、网络协同的需求，推动传统企业实现数字化转型。

(2) 人员情况

目前公司共有 17 名员工。

(3) 办公场所

公司位于逸仙路 2816 号华滋奔腾大厦 B 栋 2001-2006 室系向上海三航奔腾建设工程有限公司租赁取得，租赁期为 2020 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日。

(4) 对外投资情况

公司现有 3 家全资子公司及 1 家参股子公司，具体情况如下:

| 序号 | 被投资单位 | 投资日期 | 投资比例 (%) | 原始投资额 (元) | 账面价值 (元) | 经营状况 |
|----|-------------------|---------|----------|---------------|----------------|------|
| 1 | 上海捷艾迪工业品集成有限公司 | 1998-10 | 100.00 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 持续经营 |
| 2 | 上海爱姆意企业发展有限公司 | 1998-11 | 100.00 | 10,000,000.00 | 10,608,978.16 | 持续经营 |
| 3 | 爱姆意云商(上海)数字科技有限公司 | 2012-3 | 100.00 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 持续经营 |
| 4 | 上海国际商品拍卖有限公司 | 1995-3 | 38.10 | 8,000,000.00 | 112,909,231.06 | 持续经营 |
| | 合计 | | | 38,000,000.00 | 143,518,209.22 | |

3、近二年及评估基准日资产负债、经营状况

(1) 上海爱姆意机电设备连锁有限公司单体口径财务报表数据

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况:

单位: 人民币万元

| 项目 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2022 年 8 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总额 | 45,425.71 | 45,902.12 | 57,399.45 |

| 项目 | 2020年12月31日 | 2021年12月31日 | 2022年8月31日 |
|-------|-------------|-------------|------------|
| 负债总额 | 4,414.15 | 3,999.35 | 5,573.59 |
| 所有者权益 | 41,011.56 | 41,902.77 | 51,825.86 |

近二年及评估基准日经营情况:

单位: 人民币万元

| 项目 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年1-8月 |
|-------|----------|----------|-----------|
| 营业总收入 | 7,725.04 | 1,773.27 | 576.55 |
| 营业利润 | 2,639.13 | 1,941.21 | 544.08 |
| 净利润 | 2,611.67 | 1,946.31 | 10,224.89 |

(2) 上海爱姆意机电设备连锁有限公司合并口径财务报表数据

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况:

单位: 人民币万元

| | 2020年12月31日 | 2021年12月31日 | 2022年8月31日 |
|-----------------|-------------|-------------|------------|
| 资产总额 | 44,271.87 | 45,514.47 | 64,726.54 |
| 负债总额 | 3,907.30 | 3,542.49 | 7,091.89 |
| 所有者权益 | 40,364.57 | 41,971.99 | 57,634.65 |
| 归属于母公司 所有者权益 | 40,382.43 | 41,987.62 | 57,634.65 |
| 少数股东权益 | -17.86 | -15.63 | |

近二年及评估基准日经营情况:

单位: 人民币万元

| | 2020年度 | 2021年度 | 2022年1-8月 |
|-------------------|----------|-----------|-----------|
| 营业总收入 | 9,964.65 | 10,527.61 | 2,333.46 |
| 营业利润 | 915.01 | 2,680.23 | 2,686.63 |
| 净利润 | 827.72 | 2,642.42 | 15,964.50 |
| 少数股东损益 | -16.09 | 2.23 | 15.66 |
| 归属于母公司所有 者的净利润 | 843.81 | 2,640.19 | 15,948.83 |

上述2020年度至2022年1-8月的合并口径及单体财务数据已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见《审计报告》(信会师报字(2022)第ZA52998号)。

4、委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海物资贸易股份有限公司持有被评估单位上海爱姆意机电设备连锁有限

公司 38.57%股权。

三、评估目的

本次评估目的为股权公开挂牌转让。

根据百联集团有限公司董事会《关于同意物贸股份挂牌转让爱姆意 38.57%股权的决议》(百联集团董事会(2022)22号),本次评估目的是为满足上海物资贸易股份有限公司拟公开挂牌转让其持有的上海爱姆意机电设备连锁有限公司 38.57%股权的需要,对上海爱姆意机电设备连锁有限公司股东全部权益价值进行估算,并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海爱姆意机电设备连锁有限公司股东全部权益,评估范围为评估对象涉及的上海爱姆意机电设备连锁有限公司的全部资产及负债,包括上海爱姆意机电设备连锁有限公司截止 2022 年 8 月 31 经审计的资产负债表反映的流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、使用权资产、递延所得税资产、其他非流动资产及负债等,企业申报但账面未记录有 7 处公有非居住房屋、32 项注册商标专用权、25 项软件著作权、1 套爱姆意电子商务供应链系统,申报的资产及负债与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

| 资产类型 | 账面金额(元) |
|---------|----------------|
| 流动资产 | 424,375,864.32 |
| 长期股权投资 | 143,518,209.22 |
| 固定资产 | 4,649,978.08 |
| 使用权资产 | 1,386,666.56 |
| 递延所得税资产 | 43,281.91 |
| 其他非流动资产 | 20,541.25 |
| 资产合计 | 573,994,541.34 |
| 负债合计 | 55,735,912.06 |
| 净资产 | 518,258,629.28 |

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额,经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具了标准无保留意见《审计报告》(信会师报字(2022)第 ZA52998 号)。

主要资产状况:

1、其他流动资产

交易性金融资产账面值 148,085,577.69 元, 浦发银行 30 天结构性存款本金 60,000,000.00 元、中信银行 47 天结构性存款本金 70,000,000.00 元、上海银行赢家易精灵短期理财产品本金 18,000,000.00 元、应计利息 85,577.69 元。

2、长期股权投资

长期股权投资账面值 143,518,209.22 元, 未计提减值准备, 账面净值 143,518,209.22 元, 包括 3 家全资子公司及 1 家参股子公司的股权投资, 具体明细如下:

| 序号 | 被投资单位 | 投资日期 | 投资比例 (%) | 原始投资额 (元) | 账面价值 (元) | 经营状况 |
|----|-------------------|---------|----------|---------------|----------------|------|
| 1 | 上海捷艾迪工业品集成有限公司 | 1998-10 | 100.00 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 持续经营 |
| 2 | 上海爱姆意企业发展有限公司 | 1998-11 | 100.00 | 10,000,000.00 | 10,608,978.16 | 持续经营 |
| 3 | 爱姆意云商(上海)数字科技有限公司 | 2012-3 | 100.00 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 持续经营 |
| 4 | 上海国际商品拍卖有限公司 | 1995-3 | 38.10 | 8,000,000.00 | 112,909,231.06 | 持续经营 |
| | 合计 | | | 38,000,000.00 | 143,518,209.22 | |

3、固定资产—房屋建筑物

固定资产—房屋建筑物账面原值 14,067,843.00 元, 账面净值 4,614,252.00 元, 系位于浙江中路 400 号春申江 4、11 楼房屋建筑物的账面净值。具体如下:

| 序号 | 物业名称 | 建筑面积 (m ²) | 账面原值 (元) | 账面净值 (元) |
|----|----------------------|------------------------|---------------|--------------|
| 1 | 浙江中路 400 号(春申江 4 楼) | 1115.80 | 14,067,843.00 | 4,614,252.00 |
| | 浙江中路 400 号(春申江 11 楼) | 1115.80 | | |
| | 小计 | 2231.60 | 14,067,843.00 | 4,614,252.00 |

4、固定资产—设备

纳入本次评估范围的固定资产—设备类账面原值 2,215,287.78 元, 账面净值 35,726.08 元, 为被评估单位申报的车辆及电子设备等。申报资产于评估基准日之账面值如下表所示:

| 项目名称 | 数量 | 账面原值 (元) | 账面净值 (元) | 减值准备 (元) |
|------|---------|--------------|-----------|----------|
| 车辆 | 3 辆 | 1,435,149.11 | 33,461.89 | 0.00 |
| 电子设备 | 242 项 | 780,138.67 | 2,264.19 | 0.00 |
| 合计 | 245 辆/项 | 2,215,287.78 | 35,726.08 | |

(1) 运输设备账面原值 1,435,149.11 元, 账面净值 33,461.89 元, 包括奔驰 WDCCB6GER400、奥迪 FV7301BCQCG、荣威 CSA6511ZEAPIMAX8 共车辆。启用于 2017 年 11 月至 2020 年 12 月。

经评估专业人员现场清查发现, 被评估单位有 3 张未上牌的《机动车额度业务办结凭证》。

(2) 电子设备账面原值 780,138.67 元, 账面净值 2,264.19 元, 包括各类电脑、显示器、打印机等共计 242 项。启用于 2008 年 9 月至 2022 年 8 月。

所有设备处于正常使用中。

5、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 20,541.25 元, 系已签订动拆迁征收合同的北京东路 609-611 号、北京东路 621-623 号、北京东路 864-870 号房屋建筑物账面净值。

至评估基准日, 被评估单位与征收部门已签订了《动拆迁补偿合同》并取得了《结算单》, 具体情况如下:

| 房屋室号 | 账面净值(元) | 赔偿款、仲裁款(元) |
|----------------|-----------|---------------|
| 北京东路 609-611 号 | 2,983.04 | 22,166,410.36 |
| 北京东路 621-623 号 | 2,382.56 | 17,195,845.76 |
| 北京东路 864-866 号 | 15,175.65 | 16,319,897.35 |
| 北京东路 868-870 号 | 0.00 | 51,778,910.84 |


(二) 列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的资产主要为 7 处公有非居住房屋、32 项注册商标专用权、25 项软件著作权、1 套爱姆意电子商务供应链系统。

1、被评估单位申报的 7 处公有非居住房屋, 具体情况如下:






| 房屋室号 | 性质 | 面积(平方米) | 状态 | 赔偿款、仲裁款(元) |
|---------------------|---------|---------|------|---------------|
| 复兴中路 1251 号 1-3 层 | 公有非居住用房 | 525.00 | 仲裁赔偿 | 20,588,039.80 |
| 北京东路 619 号底层统间 | 公有非居住用房 | 38.86 | 动拆迁 | 5,727,323.28 |
| 福建中路 478 号底层统间 | 公有非居住用房 | 72.75 | 动拆迁 | 9,627,456.85 |
| 四川中路 630 号底层西北部 | 公有非居住用房 | 583.09 | 动拆迁 | 61,751,979.79 |
| 北京东路 668 号 A103、105 | 公有非居住用房 | 296.46 | 在用 | 不涉及 |
| 北京东路 668 号 C104 | 公有非居住用房 | 91.14 | 在用 | 不涉及 |
| 北京东路 668 号 A416 | 公有非居住用房 | 76.40 | 在用 | 不涉及 |

2、被评估单位申报的 32 项注册商标专用权, 具体情况如下:

| 序 | 注册号 | 国际分 | 注册有效期 | 商标名称 | 商品/服务 |
|---|-----|-----|-------|------|-------|
|---|-----|-----|-------|------|-------|

| 号 | | 类 | | | |
|---|----------|----|-------------------------|--|---|
| 1 | 38404290 | 38 | 2020年01月14日至2030年01月13日 | 爱姆意云商 | 信息传送; 计算机终端通信; 电子公告牌服务; 提供与全球计算机网络的电信连接服务; 提供全球计算机网络用户接入服务; 数字文件传送; 提供数据库接入服务; 电子数据传输; 语音邮件服务; 计算机辅助信息和图像传送; |
| 2 | 38395902 | 39 | 2020年01月21日至2030年01月20日 | 爱姆意云商 | 货物递送; 物流运输; 运输预订; 货物贮存; 商品包装; 货运; 运输信息; 商品打包; 汽车运输; 仓库出租; |
| 3 | 38393491 | 35 | 2020年02月07日至2030年02月06日 | 爱姆意云商 | 广告; 商业管理和组织咨询; 进出口代理; 商业管理辅助; 为消费者提供商品和服务选择方面的商业信息和建议; 通过网站提供商业信息; 关于响应招标的管理辅助; 商业中介服务; 替他人采购(替其他企业购买商品或服务); 为商品和服务的买卖双方提供在线市场; |
| 4 | 38390880 | 9 | 2020年01月21日至2030年01月20日 | 爱姆意云商 | 计算机软件(已录制); 电线; 电缆; 可下载的计算机应用软件; 可下载的手机应用软件; 计算机程序(可下载软件); 电子芯片; 电线连接物; 遥控装置; 已录制的或可下载的计算机软件平台; |
| 5 | 38390268 | 42 | 2020年01月14日至2030年01月13日 | 爱姆意云商 | 计算机软件设计; 计算机软件维护; 托管网站; 计算机软件更新; 远程数据备份; 电子数据存储; 平台即服务(PaaS); 信息技术咨询服务; 云计算; 软件即服务(SaaS); |
| 6 | 16585431 | 39 | 2016年5月14日至2026年5月13日 |  | 货物递送; 货运经纪; 物流运输; 运输预订; 货物贮存; 仓库贮存; 商品包装; 货运; 贵重物品的保护运输; 电子数据或文件载体的物理储藏; |
| 7 | 16585423 | 42 | 2016年7月14日至2026年7月13日 | | 质量控制; 包装设计; |

| | | | | | |
|----|----------|----|----------------------------------|--|--|
| 8 | 16585312 | 35 | 2016年5月14日至 2026年5月13日 |  | 广告；替他人推销；特许经营的商业管理；市场研究；市场营销；进出口代理；商业管理咨询；计算机网络上的在线广告；为零售目的在通讯媒体上展示商品；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）； |
| 9 | 14121648 | 39 | 2015年07月14日 至 2025年07月13 日 | 365 ME | 贵重物品的保护运输； |
| 10 | 14121646 | 35 | 2015年05月07日 至 2025年05月06日 | 爱姆意 365 ME | 市场研究；广告；商业管理咨询；计算机网络上的在线广告；为零售目的在通讯媒体上展示商品；替他人采购(替其他企业购买商品或服务)；进出口代理；替他人推销；特许经营的商业管理；市场营销； |
| 11 | 14121644 | 39 | 2015年05月14日 至 2025年05月13日 | 爱姆意 365 ME | 货物贮存；仓库贮存；货运经纪；运输预订；商品包装；货运；贵重物品的保护运输；电子数据或文件载体的物理储藏；物流运输；货物递送； |
| 12 | 11206725 | 42 | 2014年4月21日至 2024年4月20日 |  | 质量控制；机械研究；包装设计；计算机软件设计；计算机软件维护；无形资产评估；建设项目的开发；提供互联网搜索引擎；替他人创建和维护网站； |
| 13 | 11206694 | 42 | 2013年12月07日 至 2023年12月06 日 | 爱姆意 | 质量控制；机械研究；包装设计；计算机软件设计；计算机软件维护；研究和开发(替他人)；无形资产评估；建设项目的开发；提供互联网搜索引擎；替他人创建和维护网站； |
| 14 | 11206680 | 42 | 2014年4月21日至 2024年4月20日 |  爱姆意 | 质量控制；机械研究；包装设计；计算机软件设计；计算机软件维护；无形资产评估；建设项目的开发；提供互联网搜索引擎；替他人创建和维护网站； |
| 15 | 11206600 | 39 | 2014年02月07日 至 2024年02月06日 |  | 货物贮存；仓库贮存；商品包装；贵重物品的保护运输；电子数据或文件载体的物理储藏 |
| 16 | 11206578 | 39 | 2013年12月07日 至 2023年12月06日 | 爱姆意 | 货物递送；货运经纪；物流运输；运输预订；货物贮存；仓库贮存；商品包装；货运；贵重物 |

| | | | | | |
|----|----------|----|-------------------------|--|--|
| | | | | | 品的保护运输; 电子数据或文件载体的物理储藏; |
| 17 | 11206537 | 39 | 2014年04月21日至2024年04月20日 |  爱姆意 | 货物贮存; 仓库贮存; 商品包装; 贵重物品的保护运输; 电子数据或文件载体的物理储藏; |
| 18 | 11206473 | 36 | 2013年12月14日至2023年12月13日 |  | 保险; 资本投资; 不动产出租; 金融管理; 代管产业; 受托管理; 不动产代理; 不动产管理; 典当; 办公室(不动产)出租; |
| 19 | 11206427 | 36 | 2013年12月07日至2023年12月06日 | 爱姆意 | 保险; 资本投资; 不动产出租; 金融管理; 代管产业; 受托管理; 不动产代理; 不动产管理; 典当; 办公室(不动产)出租; |
| 20 | 11206397 | 36 | 2014年01月07日至2024年01月06日 |  爱姆意 | 保险; 资本投资; 不动产出租; 金融管理; 代管产业; 受托管理; 不动产代理; 不动产管理; 典当; 办公室(不动产)出租; |
| 21 | 3904069 | 38 | 2016年07月14日至2026年07月13日 |  | 有线电视; 信息传送; 电话业务; 计算机终端通讯; 卫星传送; 电子公告牌服务(通讯服务); 提供与全球计算机网络的电讯联接服务; 电讯路由节点服务; 远程会议服务; 提供全球计算机网络用户接入服务(服务商); |
| 22 | 3904068 | 38 | 2016年07月14日至2026年07月13日 | 爱姆意在线 | 有线电视; 信息传送; 电话业务; 计算机终端通讯; 卫星传送; 电子公告牌服务(通讯服务); 提供与全球计算机网络的电讯联接服务; 电讯路由节点服务; 远程会议服务; 提供全球计算机网络用户接入服务(服务商); |
| 23 | 3642128 | 35 | 2015年06月21日至2025年06月20日 | 爱姆意 | 投标标价; 广告; 广告宣传; 商业管理和组织咨询; 进出口代理; 推销(替他人); 人事管理咨询; 人员招收; 将信息编入计算机数据库; 审计; |
| 24 | 3642127 | 35 | 2015年06月21日至2025年06月20日 |  | 投标标价; 广告; 广告宣传; 商业管理和组织咨询; 进出口代理; 推销(替他人); 人事管理咨询; 人员招收; 将信息编入计算机数据库; 审计; |

| | | | | | |
|----|----------|----|-------------------------|---|---|
| 25 | 1630590 | 9 | 2011年09月07日至2021年09月06日 |  爱姆意 | 游标卡尺; 千分尺; 千分表; 量规; 信号灯; 水平仪; 压力计; 安培计; 电线; 电缆; |
| 26 | 1597911 | 12 | 2011年07月07日至2021年07月06日 |  爱姆意 | 汽车; 叉车; 小汽车; 蓄电池搬运车; 小型机动车; |
| 27 | 1597775 | 7 | 2011年07月07日至2021年07月06日 |  爱姆意 | 手电钻(不包括电煤钻); 发电机(组); 马达和发动机冷却器; 润滑油泵; 空气压缩机; 阀(机器零件); 轴承(机器零件); 滚珠; 电焊机; 机床; 切削工具(包括机械刀片); 搅拌机(建筑); 电梯(滑雪运送机除外); 起重葫芦; 压力机; 雕刻机; 木材加工机; |
| 28 | 1592047 | 17 | 2011年06月28日至2021年06月27日 |  爱姆意 | 绝缘材料; 绝缘纸; 绝缘玻璃纤维织物; 绝缘胶布和绝缘带; 电力网绝缘体; 电容器纸; 电缆绝缘体 |
| 29 | 53247328 | 35 | 2021年09月21日至2031年09月20日 |  | 广告; 计算机网络的在线广告了特许经营的商业管理; 替他人推销; 退出口代理; 市场营销; 为商品和服务的买卖双方提供在线市场; 组织商业或广告展览; 寻找赞助; 替他人采购(替其他企业购买商品或服务) |
| 30 | 53247325 | 42 | 2021年11月21日至2031年11月20日 |  | 技术研究; 替他人研究和开发新产品; 质量评估; 材料测试; 包装设计; 替他人创建和维护网站, 提供互联网搜索引擎; 托管家算计站(网站); 计算机技术咨询 |
| 31 | 53247327 | 39 | 2021年10月21日至2031年10月20日 |  | 货运; 商品包装; 汽车运输; 停车场服务; 货物贮存; 仓库出租; 快递服务; 货物递送; 贮藏; 搬迁 |
| 32 | 53247326 | 41 | 2021年10月21日至2031年10月20日 |  | 教育; 培训; 安排和组织大会; 安排和组织培训班; 书籍出版; 娱乐服务; 俱乐部服务(娱乐或教育); 安排和组织专家讨论会; 提供不可下载的在线视频; 提供娱乐设施 |

3、被评估单位申报的 25 项软件著作权，具体情况如下：

| 序号 | 首次发表日期 | 软件简称 | 登记号 | 版本号 |
|----|------------|--|---------------|----------|
| 1 | 2021-11-08 | 爱姆意应收账款管理 | 2022SR0231264 | V1.0 |
| 2 | 2021-12-01 | 洗衣服务管理软件 | 2022SR0231265 | V1.0 |
| 3 | 2020-09-06 | 展商系统 | 2020SR1703720 | V1.0 |
| 4 | 2020-09-06 | 观众系统 | 2020SR1703721 | V1.0 |
| 5 | 2019-3-1 | 365me 企业集团采购管理软件 | 2019SR0767162 | V2.0 |
| 6 | 2019-3-1 | 365me 统一权限管理软件 | 2019SR0767168 | V2.0 |
| 7 | 2019-3-1 | 365me 企业比价协议软件 | 2019SR0767187 | V2.0 |
| 8 | 2019-3-1 | 365me 工业头条资讯软件 | 2019SR0767192 | V2.0 |
| 9 | 2019-3-1 | 365me 全渠道订单管理软件 | 2019SR0767179 | V2.0 |
| 10 | 2016-1-1 | 365me 订单管理 | 2016SR304301 | V1.0 |
| 11 | 2016-6-1 | 365me LBS | 2016SR304300 | V1.0 |
| 12 | 2016-6-1 | 365me IM | 2016SR304295 | V1.0 |
| 13 | 2016-6-1 | 365me 批量询价 | 2016SR304296 | V1.0 |
| 14 | 2016-6-1 | 365me 按图寻源 | 2016SR303222 | V1.0 |
| 15 | 2016-6-1 | 365me 资讯 | 2016SR304302 | V1.0 |
| 16 | 2016-6-1 | 365me 协议定价 | 2016SR304299 | V1.0 |
| 17 | 2016-6-1 | 365me 在线支付 | 2016SR304297 | V1.0 |
| 18 | 2016-1-1 | 365me 多账号管理 | 2016SR304298 | V1.0 |
| 19 | 2013-1-1 | 爱姆意 ICC | 2013SR119243 | V4.61 |
| 20 | 2012-6-4 | 爱姆意订单管理软件 | 2013SR119480 | V1.0 |
| 21 | 2013-3-1 | 爱姆意条形码供应商操作软件 | 2013SR119732 | V1.0.1.5 |
| 22 | 2012-6-4 | 爱姆意电子销售软件 | 2013SR119475 | V1.0 |
| 23 | 2013-3-1 | 爱姆意条形码仓库管理软件 | 2013SR119472 | V1.0.1.5 |
| 24 | 2008-2-25 | 爱姆意机电产品实时交易管理软件 V2.0 [简称:爱姆意交易管理软件] | 2008SR04059 | - |
| 25 | 2001-12-31 | 爱姆意在线软件 V1.0 [简称: 爱姆意 在线] | 2001SR6386 | - |

4、爱姆意电子商务供应链系统

被评估单位申报的爱姆意电子商务供应链系统系于 2015 年被评估单位委托第三方联合开发面向工业供应链服务的社会级互联网平台，主要包括“供应链金融服务”、“平台管理供应商库存服务”、“平台物流服务”、“设备类融资租赁服务”、“供应链数据服务”和“统一仓储物流服务”等平台级服务，帮助企业优化供应链结构，提升产业协同效率。开发期为 2014 年 10 月至 2016 年 7 月。被评估单位将所有开发成本在历史

年度的管理费用中列支。

（三）对外租赁情况

被评估单位租赁的办公场所—2816号华滋奔腾大厦B栋2001-2006室,据了解为市场化租金价格,该租赁资产摊余成本已列示在使用权资产中。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值,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压制的情况下,某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型,主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是2022年8月31日

（二）确定本评估基准日的主要因素是：根据百联集团有限公司董事会《关于同意物贸股份挂牌转让爱姆意38.57%股权的决议》（百联集团董事会（2022）22号），可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

（一）经济行为依据

百联集团有限公司董事会《关于同意物贸股份挂牌转让爱姆意38.57%股权的决议》（百联集团董事会（2022）22号）

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号）

- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第五号)
- 4、《国有资产评估管理办法》(1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令)
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年中华人民共和国国务院国资委第 12 号令)
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)
- 8、《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》(沪国资委评估[2016]338 号)
- 9、《关于转发<上海市企业国有资产评估管理暂行办法的通知>》(沪国资委评估〔2019〕366 号)
- 10、《关于转发<上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册>的通知》(沪国资委评估〔2020〕100 号)
- 11、《关于转发<上海市企业国有资产评估报告审核手册>的通知》(沪国资委评估〔2018〕353 号)
- 12、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号)
- 13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014 年中华人民共和国国务院令第 653 号)
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号)
- 15、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年中华人民共和国国务院第 55 号令)及上海市制定的实施办法
- 16、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 45 号)及上海市制定的实施细则

(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——资产评估方法》(中评协[2019]35号)
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)
- 8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号)
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)
- 11、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)
- 13、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)
- 14、《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号)
- 15、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)
- 16、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)
- 17、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)
- 18、《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号)
- 19、《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号)
- 20、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 21、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
- 22、企业会计准则

(四) 权属依据

- 1、上海爱姆意机电设备连锁有限公司营业执照、公司章程
- 2、上海爱姆意机电设备连锁有限公司企业产权登记表
- 3、上海爱姆意机电设备连锁有限公司对外投资权属证明文件(投资协议、公司章程等)
- 4、上海爱姆意机电设备连锁有限公司房地产权证及相关证明文件
- 5、上海爱姆意机电设备连锁有限公司无形资产权利证书
- 6、上海爱姆意机电设备连锁有限公司车辆行驶证及设备购置凭证
- 7、有关产权转让合同

8、各类交易合同、及其他合同或协议

(五) 取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)
- 2、《机电产品价格信息查询系统》(机械工业出版社)
- 3、《上海工程造价信息》(上海市建设工程定额管理总站主办)
- 4、《上海房地产市场报告》(上海社会科学院房地产业研究中心主办)
- 5、当地建筑工程计价取费标准的法规、规章
- 6、中国人民银行公布的存贷款利率
- 7、国家外汇管理局公布的汇率
- 8、同花顺讯系统信息资料
- 9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 10、《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)
- 11、《审计报告》(信会师报字(2022)第 ZA52998 号)
- 12、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 13、上海爱姆意机电设备连锁有限公司历史经营状况分析资料
- 14、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

(一) 评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

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。

被评估单位主营业务为工业品集成服务和电子商务，由于该业务尚处于摸索阶段，近几年主营业务处于亏损阶段，公司利润来源主要为房屋租赁收入和投资收益。评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

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评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、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。

被评估单位合并报表范围包括上海爱姆意机电设备连锁有限公司、上海捷艾迪工业品集成有限公司、上海鼎宏网络科技有限公司、上海爱姆意企业发展有限公司、爱姆意云商（上海）数字科技有限公司、上海产业互联网有限公司，上述 6 家公司日常业务和管理互相关联。2020 年-2022 年 1-8 月合并口径营业利润分别为 2,686.63 万元、2,642.42 万元和 827.72 万元，净利润来源主要为房屋租赁收入和投资收益等，近几年企业主营业务处于亏损中，主要是由于爱姆意工业品电子商务的业务模式尚处于摸索阶段，而日常运维成本较高，由于目前公司对未来业务的发展尚处于摸索阶段，预计短期内收益情况难以合理预测。

而对于未合并报表长期投资单位，本次评估根据各类企业特点和盈利情况，相应采

用了资产基础法或收益法进行了评估。

综上所述，本次评估不宜采用收益法评估。

3、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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，本次评估采用资产基础法。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估专业人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收款项和其他应收款的评估，评估专业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场调查了解的情况，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。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失；此外，本次评估将被评估单位申报的账面未记录的公租房的动拆迁款及仲裁款计入其他应收款中考虑。

3) 对于预付账款的评估，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形

成资产确定评估值。

4) 交易性金融资产的评估, ①对于理财产品的评估, 评估专业人员通过查阅理财产品划款单、定存单, 在核实存款本金无误的基础上, 复核至评估基准日应计未计利息;

(2) 长期股权投资的评估

根据被投资企业的具体资产、盈利状况、股权比例、清查情况及其对评估对象价值的影响程度等因素, 合理确定评估方法和评估程序。

1) 对于控股型的长期投资、资产状况对股权价值有重大影响的长期投资, 经实施企业价值评估程序, 按评估后的股东全部权益价值结合投资比例, 确定评估值。

评估值=被投资单位评估后的股东全部权益价值×投资比例

2) 对长期投资中投资期限较短, 或投资额较小, 价值变化不大, 被投资企业资产账实相符的(除有明显收益的项目外), 按被投资企业基准日核实后的资产负债表中的净资产乘以投资比例确定评估值。

(3) 关于房屋建(构)筑物的评估

评估对象中部分房屋建筑物土地使用权取得方式为划拨, 评估时首先求取设想为出让土地使用权下的土地价值, 然后扣除预计由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的土地使用权出让金款额。其中, 出让土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限, 从评估时点起计; 扣除的出让金款额参照有关规定按土地价值的 30% 计。其应缴土地出让金价格采用剩余法进行估算。

评估对象中部分房屋建筑物为使用权房屋, 本次评估中根据上海市动迁征收中的相关政策, 按房地产市场价格的 80% 估算其市场价值。

评估对象包含了办公及商业用房, 类似区域内同类房地产市场上交易案例较多, 宜采用市场比较法及收益法进行评估。根据评估目的及评估对象的具体情况、特点及收集的资料情况, 遵循房地产评估法规和规范, 本次评估采用市场比较法和收益法进行评估。

1) 市场比较法

市场比较法指在一定市场条件下, 选择条件类似或使用价值相同的若干商品房交易实例, 就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较, 并对交易实例加以修正, 从而确定估价对象价格的方法。

公式:

房地产比准价格 = 交易实例房屋价格 × 交易情况调整系数 × 交易日期调整系数 × 区域

因素调整系数×个别因素调整系数。

房地产市场价值=∑比准价格×权重

2) 收益法

收益法是运用适当的折现率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常年收益折算到评估基准点上的现值，求之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

公式：房地产收益价值=年净收益/（还原率-增长率）×[1-（1+增长率）^{收益年限}/（1+还原率）^{收益年限}]

关于划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的土地使用权出让金的计算采用剩余法：是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

剩余法的基本公式：

土地使用权评估价值=房地产市场价格（设定为出让）-开发成本-管理费-销售费用-销售税金-投资利息-开发利润

（4）关于机器设备的评估

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估设备的重置全价的相关构成内容均为不含增值税价，即不计增值税。

运输车辆重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他相关费用-增值税

设备购置价格一般通过市场询价、查阅报价手册或参考近期购买设备时各厂商的报价来确定。

2) 设备综合成新率的确定

A、对电子设备一般采用年限成新率。

B、对运输车辆采用综合成新率的方法，其公式：

① 运输车辆

参考《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），确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基

础成新率，以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

A. 年限成新率的确定：

计算公式：

$$\text{年限成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

式中： d = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

B. 修正系数 K 的确定：

$K1$ 为车辆原始制造质量； $K2$ 为车辆维护保养情况； $K3$ 为车况及车辆运行状态； $K4$ 为车辆利用率； $K5$ 为车辆停放环境状况。

其中 $K4$ “车辆利用率” 的确定：

依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数，再以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数来确定车辆的利用率，具体计算公式如下：

$$\text{已使用年限额定行驶里程数} = \text{经济行驶里程数} \div \text{经济使用年限} \times \text{已使用年限}$$

$$\text{车辆利用率修正系数} = 1 - (\text{实际行驶里程数} - \text{额定行驶里程数}) \div \text{经济行驶里程数}$$

(5) 关于其他无形资产的评估

1) 软件的评估

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已经无法找到市场价格的软件主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率计算评估值。

2) 注册商标权的评估

纳入本次评估范围的注册商标专用权均无法为被评估单位带来超额收益，故本次评估均采用重置成本法评估。

评估值 = 商标设计费 + 商标注册费 + 代理费 - 增值税

3) 软件著作权的评估

纳入本次评估范围的软件著作权可通过模块化的软件代码设计及著作权的注册申请可以通过外包的形式取得，本次评估通过市场询价方式确定其评估值。

4) 对于爱姆意电子商务供应链系统的评估

该供应链系统企业仍在使用，但目前未给企业带来收益，本次采用成本法评估。

评估值 = (直接成本 + 间接成本 + 资金成本及合理利润) × (1 - 贬值率)

(6) 使用权资产的评估

纳入本次评估范围的使用权资产为办公场所的摊销成本，评估人员审查了相关的合同、付款凭证，摊销期及剩余受益期。

评估值 = 原始入账金额 ÷ 摊销期 × 剩余受益期

(7) 递延所得税资产的评估

对企业各类准备计提的合理性、递延所得税资产形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实，根据实际评估损失确认所产生的递延所得税资产价值。

(8) 其他非流动资产的评估

纳入本次评估范围的其他流动资产主要系已被征收的房屋建筑物，本次评估根据被评估单位提供的《结算单》中明确的补偿款确认评估值。

(9) 关于负债的评估

负债主要包括流动负债和非流动负债，在清查核实的基础上，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

(二) 前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

对管理层进行访谈，了解企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因；企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势；企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（一）基本假设

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，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场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。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假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4、资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估单位股权及其资产可能承担的抵押、担保事宜，以及

特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3、本次评估假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

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评估对象所在地有效价格为依据。

5、被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十一、评估结论

(一) 资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，上海爱姆意机电设备连锁有限公司在评估基准日 2022 年 8 月 31 日资产总额账面价值为 573,994,541.34 元，评估价值为 1,056,121,568.22 元，增值率为 84.00%，负债总额账面价值为 55,735,912.06 元，评估价值为 106,975,805.64 元，增值率为 91.93%，股东全部权益账面价值 518,258,629.28 元，评估价值为 949,145,762.58 元，增值率为 83.14%（具体见下表）。

资产评估结论汇总表

单位：万元

| 资产类型 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---------|-----------|------------|-----------|------------|
| 流动资产 | 42,437.58 | 52,204.98 | 9,767.40 | 23.02 |
| 长期股权投资 | 14,351.82 | 35,095.89 | 20,744.07 | 144.54 |
| 固定资产 | 465.00 | 7,100.14 | 6,635.14 | 1,426.91 |
| 无形资产 | | 321.52 | 321.52 | |
| 使用权资产 | 138.67 | 138.67 | | |
| 递延所得税资产 | 4.33 | 4.85 | 0.52 | 12.01 |
| 其他非流动资产 | 2.05 | 10,746.11 | 10,744.06 | 524,100.49 |
| 资产合计 | 57,399.45 | 105,612.16 | 48,212.71 | 84.00 |
| 流动负债 | 5,571.45 | 5,568.45 | -3.00 | -0.05 |
| 非流动负债 | 2.14 | 5,129.13 | 5,126.99 | 239,578.97 |
| 负债合计 | 5,573.59 | 10,697.58 | 5,123.99 | 91.93 |
| 股东全部权益 | 51,825.86 | 94,914.58 | 43,088.72 | 83.14 |

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 货币资金评估增值 131.40 元，系对外币存款账户按评估基准日外币兑人民币中间价折算成人民币所致。

(2) 预付账款评估减值 13.60%，主要对已注销未吊销且账龄超过 5 年的供应商预付账款评估为零所致。

(3) 其他应收款评估增值 45.17%，系对被评估单位申报的账面未记录但已签订动拆迁协议公租房按明确的赔偿款以及与关联方签订仲裁赔偿协议使用权房的赔偿额确认评估值所致。

(4) 长期股权投资评估增值 144.54%，系被投资单位根据评估后的股东全部权益价值按持股比例确认评估值所致。

(5) 固定资产—房屋建筑物评估原值增值 391.32%，净值增值 1,397.93%，原值和净值增值的原因是房屋取得时间较早，而近年来上海房地产市场价格大幅上涨所致。

(6) 固定资产—设备评估原值增值 20.74%，净值增值 5,170.87%，其中：车辆评估原值增值 41.52%，净值增值 4,707.10%，车辆评估增值的原因是本次将车辆牌照纳入本次评估范围所致；净值增值的原因是由于：1) 将车辆牌照纳入本次评估范围；2) 评估采用的经济寿命年限比企业会计折旧年限要长；电子设备原值减值 17.49%，净值增值 12,024.80%，原值减值系由于设备现行购置价较原始取得时低所致；净值增值是由于评估采用的经济寿命年限比企业会计折旧年限要长。

(7) 无形资产—其他无形资产评估增值 3,215,185.25 元，系将被评估单位申报的账面未记录的注册商标权、软件著作权及爱姆意电子商务供应链系统纳入本次评估范围所致。

(8) 预收账款评估减值 4.01%。系对已注销的客户预收款评估为零所致。

(9) 递延所得税资产评估增值 51,269,950.58 元，系对计提了动拆迁房屋补偿款及仲裁补偿款相应的企业所得税。

(二) 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 本次仅对股东全部权益发表意见，故未考虑控股权和少数股权等因素产生的

溢价或折价。当以本报告为基础进行部分股权交易时，我们提请报告使用人注意，部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

（四）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

十二、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、至评估基准日，被评估单位存在动拆迁事宜，具体情况如下：

1) 纳入本次评估范围的其他非流动资产系北京东路 609-611 号、北京东路 621-623 号、北京东路 864-866 号、北京东路号 868-870 号四处房屋建筑物，经核实均已与相关部门签订了《动拆迁补偿合同》并获取了相应的《结算单》明确了补偿金额，本次评估根据结算单中明确的补偿金额计入其他非流动资产，同时考虑了相应的企业所得税计入递延所得税负债。

2) 被评估单位申报的账面未记录的使用权房北京东路 619 号底层统间、福建中路 478 号底统间、四川中路 630 号底层西北部均于评估基准日纳入动拆迁范围，其中：1) 北京东路 619 号底层统间已于评估基准日签订了《动拆迁补偿合同》并获取了相应的《结算单》明确了补偿金额，本次评估根据《结算单》中明确的补偿金额计入其他应收款，同时考虑了相应的企业所得税计入递延所得税负债；2) 福建中路 478 号底统间、四川中路 630 号底层西北部于评估基准日尚未签订《动拆迁补偿合同》，其中：福建中路 478 号底统间已取得《结算单》，本次评估根据结算单中明确的补偿款金额计入其他应收款，同时考虑了相应的企业所得税计入递延所得税负债；四川中路 630 号底层西北部尚未签订动拆迁合同，本次评估根据被评估单位提供的动拆迁补偿方案中的补偿金额计入其他应收款，同时考虑了相应的企业所得税计入递延所得税负债。

2、被评估单位固定资产—房屋建筑物中春申江 4、11 楼于购入时取得的土地性质为划拨，未缴纳过相应土地出让金。本次评估土地评估价格基础上扣除了 30% 出让金，

如期后实际缴纳的出让金与评估值不一致，应相应调整本次评估结果。

3、被评估单位长期股权投资单位—上海爱姆意企业发展有限公司账面记录的位于福建中路 512 号的房屋已被征收，本次评估根据被评估单位提供的《结算单》中明确的补偿款并考虑了相应企业所得税后确认评估值。

(二) 上海爱姆意机电设备连锁有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(三) 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，资产评估报告使用人在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

(二) 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专业人员不承担责任；

(三)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;

(四)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;

(五)未征得评估机构同意,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(六)本评估报告未经国有资产监督管理部门核准或者备案,评估结论不得被使用;

(七)如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果;

(八)当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 10 月 27 日

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师：王飞犇

Handwritten signature of the assessor Wang Feibei in black ink.



资产评估师：顾晨露

Handwritten signature of the assessor Gu Chenlu in black ink.



2022年10月27日

联系地址：上海市延安西路1357号
电话：021-62261357 传真：021-62257892
邮编：200050 E-mail: mail@cairui.com.cn