

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海锦江在线网络服务股份有限公司拟将其持有的  
上海锦江联采供应链有限公司全部股权转让给  
上海锦江国际酒店股份有限公司所涉及的  
上海锦江联采供应链有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

信资评报字[2022]第 080026 号



上海立信资产评估有限公司

2022年8月9日

## 目 录

声明 .....	- 1 -
资产评估报告摘要 .....	- 3 -
资产评估报告正文 .....	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	- 5 -
二、评估目的 .....	- 11 -
三、评估对象和评估范围 .....	- 12 -
四、价值类型 .....	- 28 -
五、评估基准日 .....	- 29 -
六、评估依据 .....	- 29 -
七、评估方法 .....	- 33 -
八、评估程序实施过程和情况 .....	- 43 -
九、评估假设 .....	- 45 -
十、评估结论 .....	- 47 -
十一、特别事项说明 .....	- 50 -
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	- 54 -
十三、资产评估报告日 .....	- 55 -
附件 .....	- 57 -

## 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，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本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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为评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估机构及其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。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海锦江在线网络服务股份有限公司拟将其持有的  
上海锦江联采供应链有限公司全部股权转让给  
上海锦江国际酒店股份有限公司所涉及的  
上海锦江联采供应链有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告  
摘要

信资评报字[2022]第 080026 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海锦江在线网络服务股份有限公司、上海锦江国际酒店股份有限公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海锦江在线网络服务股份有限公司拟股权转让而涉及的上海锦江联采供应链有限公司（以下简称：“锦江联采”）的股东全部权益在 2022 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**评估对象：**锦江联采的股东全部权益价值。

**评估范围：**锦江联采的全部资产和负债。根据锦江联采在 2022 年 5 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 42,049.35 万元，负债账面值为 13,547.17 万元，净资产账面值为 28,502.18 万元。

**评估基准日：**2022 年 5 月 31 日

**评估目的：**股权转让（企业产权协议转让）

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**资产基础法和收益法，最终选取收益法的结果。

评估结论：经评估，锦江联采在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 27,300 万元，大写人民币贰亿柒仟叁佰万元。

### 评估结果汇总表（单体口径）

评估基准日：2022 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	34,004.65			
非流动资产	8,044.70			
其中：长期股权投资	5,000.00			
固定资产净额	6.82			
在建工程	1,166.94			
无形资产	1,867.48			
递延所得税资产	3.46			
资产总计	<b>42,049.35</b>			
流动负债	13,537.17			
非流动负债	10.00			
负债总计	<b>13,547.17</b>			
净资产（所有者权益）	<b>28,502.18</b>	<b>27,300</b>	<b>-1,202.18</b>	<b>-4.22</b>

### 评估结果汇总表（合并口径）

评估基准日：2022 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
资产总计	<b>51,043.01</b>			
负债总计	<b>25,450.09</b>			
净资产（所有者权益）	<b>25,592.92</b>	<b>27,300.00</b>	<b>1,707.08</b>	<b>6.67</b>

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

上海锦江在线网络服务股份有限公司拟将其持有的  
上海锦江联采供应链有限公司全部股权转让给  
上海锦江国际酒店股份有限公司所涉及的  
上海锦江联采供应链有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告  
正文

信资评报字[2022]第 080026 号

上海锦江在线网络服务股份有限公司、上海锦江国际酒店股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海锦江在线网络服务股份有限公司拟股权转让而涉及的上海锦江联采供应链有限公司（以下简称：“锦江联采”）的股东全部权益在 2022 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人

#### 1、委托人一

企业名称：上海锦江在线网络服务股份有限公司

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

证券代码：600650.SH（A 股）、900914.SH（B 股）

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 1 号

法定代表人：许铭

注册资本：人民币 55,161.0107 万元

统一社会信用代码：91310000607200690U

营业期限：1993-02-24 至无固定期限

经营范围：许可项目：旅游业务；食品经营；第二类增值电信业务；住宿服务；房地产开发经营。（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：网络技术服务，平面设计，从事计算机软件、硬件科技领域、信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广，信息系统集成服务，互联网销售，组织文化艺术交流活动，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），市场营销策划，企业形象策划，会议及展览服务，项目策划与公关服务，礼仪服务，企业管理咨询，品牌管理，广告设计、制作、代理、发布，旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务，票务代理服务，订房服务，国内贸易代理，自有设备租赁，第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，车辆服务、物流服务（普通货物的仓储、装卸、加工、包装及相关信息处理服务和有关咨询服务），提供供应链、仓储、运输、库存、采购订单的管理和咨询服务，国内货物运输代理业务，国际货物运输代理业务，商务服务，物业管理，非居住房地产租赁，提供商场的场地。（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、委托人二

企业名称：上海锦江国际酒店股份有限公司

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

证券代码：600754.SH（A股）、900934.SH（B股）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 889 号东锦江大酒店商住楼四层（B 区域）

法定代表人：张晓强



注册资本：人民币 107,004.4063 万元

统一社会信用代码：91310000132203715W

营业期限：1994-12-13 至无固定期限

经营范围：宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、票务代理、会务服务、电子产品销售、受托房屋租赁、收费停车场、烟酒零售（限分支机构经营）。【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】

## （二）被评估单位

### 1、企业注册登记信息

企业名称：上海锦江联采供应链有限公司

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号  
A 楼 291 室

法定代表人：沈莉

注册资本：30,000 万元人民币

实收资本：27,000 万元人民币

统一社会信用代码：91310115MA1HAXWY0T

成立日期：2019-11-14

营业期限：2019-11-14 至 2039-11-13

经营业务范围：一般项目：供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国际货物运输代理；装卸搬运；物业管理；停车场服务；餐饮管理；会议及展览服务；计算机技术领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；日用品销售；建筑材料销售；家具销售；办公用品销售；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告制作；广告发布；住房租赁。（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；建设工程施工；道路货物运输（不含危险货物）；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

## 2、企业性质及历史沿革

锦江联采成立于2019年11月14日，成立时注册资本及股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额
上海锦江在线网络服务股份有限公司	15,000	50%	15,000
上海锦江国际酒店股份有限公司	9,000	30%	9,000
红星美凯龙家居集团股份有限公司	3,000	10%	3,000
上海卓巡企业管理有限公司	3,000	10%	
合计	30,000	100%	27,000

截止评估基准日，公司注册资本及股权结构未发生变化。

## 3、资产、负债结构和经营状况

锦江联采（合并口径）近两年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年5月31日
总资产	36,346.76	49,992.53	51,043.01
负债	9,207.98	23,851.87	25,450.09
净资产	27,138.78	26,140.66	25,592.92

锦江联采（母公司）近两年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年5月31日
总资产	36,227.43	41,493.96	42,049.35
负债	9,088.65	13,238.35	13,547.17
净资产	27,138.78	28,225.61	28,502.18

锦江联采（合并口径）近两年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年1-5月
一、营业收入	8,008.13	19,496.93	4,652.82
二、营业成本	1,268.53	16,352.73	4,063.00

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-5 月
三、营业利润	139.58	-648.84	-465.87
四、利润总额	185.32	-622.96	-465.55
五、净利润	138.89	-998.12	-547.74

锦江联采（母公司）近两年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-5 月
一、营业收入	8,008.13	19,491.18	4,652.19
二、营业成本	1,268.53	16,347.95	4,062.40
三、营业利润	139.59	1,466.11	328.45
四、利润总额	185.32	1,491.99	328.76
五、净利润	138.89	1,116.83	246.57

注：上述财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司审计，并出具无保留意见的上会师报字（2022）第 8724 号审计报告。

#### 4、企业经营场所情况介绍

公司经营场所系租赁取得，具体如下：

承租人	出租人	租赁期限	地点
锦江联采	锦江国际（集团）有限公司上海联谊大厦	2022-1-1 至 2022-12-31	上海市黄浦区延安东路 100 号 3F05 室
上海锦江联采文化创意有限公司	上海市食品（集团）有限公司、上海市沪南蛋品有限公司	2020-1-1 至 2028-12-31	上海市龙漕路 222 号

#### 5、企业业务概况

锦江联采由上海锦江在线网络服务股份有限公司（简称：锦江在线）、上海锦江国际酒店股份有限公司（简称：锦江酒店）、红星美凯龙家居集团股份有限公司（简称：红星美凯龙）等共同投资成立，是锦江国际集团旗下重要创新平台之一，通过整合锦江国际集团旗下实体资源优势，深入实施产业互联网战略，严格甄选了 2000 多家供应商，为全球超过 40 多个品牌、14000 多家酒店提供了全年全天候的优质、专业的供应链平台服务。为酒店从筹建到运营的全生命周期提供智能化、数字化、平台化的全过程服务。围绕酒店业主、行业供应商、酒店客户以及酒店品牌公司等相关利益方，打造酒店业发展的共赢生态圈。

## 6、子公司介绍

锦江联采评估基准日拥有二级子公司 1 家，为直接持股的全资子公司。纳入企业合并范围内的子公司如下：

金额单位：人民币万元

序号	企业名称	成立时间	注册资本	实收资本	持股比例	主营业务	生产经营地
1	上海锦江联采文化创意有限公司	2020.6.30	5,000	5,000	100%	产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理	上海

## 7、会计政策和主要税率

锦江联采执行《企业会计准则—基本准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税种	税率(%)	计税基础	备注
企业所得税	25	应纳税所得额	
增值税	6	应纳税增值额	注*
城市维护建设税	5	应纳流转税额	
教育费附加	3	应纳流转税额	
地方教育费附加	2	应纳流转税额	

注：根据《财政部 税务总局 海关总署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)以及《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告 2019 年第 87 号)规定，公司享受加计抵减政策，自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额，根据《财政部 税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 11 号)该政策延长期限至 2022 年 12 月 31 日。

### (三) 委托人与被评估单位的关系

本评估项目的被评估单位锦江联采是委托人一上海锦江在线网络服务股份有限公司、委托人二上海锦江国际酒店股份有限公司的长期投资单位，委托人一上海锦江在线网络服务股份有限公司拥有其 50% 股权，委托人二上海锦江国际酒店股份有限公司拥有其 30% 股权。

委托人一上海锦江在线网络服务股份有限公司拟将持有的锦江联采 50% 股权转让给委托人二上海锦江国际酒店股份有限公司。

### (四) 其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之

外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

本项评估的目的是股权转让（企业产权协议转让）。

根据“关于同意对上海锦江联采供应链有限公司进行资产评估的意见回复（沪锦集[2022]61号）、上海锦江在线网络服务股份有限公司党委会（扩大）会议纪要第12期、锦江国际酒店股份有限公司办公会会议纪要第19期、上海锦江联采供应链有限公司（“公司”）股东会决议”，上海锦江在线网络服务股份有限公司拟将其持有的锦江联采50%股权转让给上海锦江国际酒店股份有限公司，由上海锦江在线网络服务股份有限公司、上海锦江国际酒店股份有限公司共同委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的锦江联采股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

（一）关于同意对上海锦江联采供应链有限公司进行资产评估的意见回复（沪锦集[2022]61号）；

（二）上海锦江在线网络服务股份有限公司党委会（扩大）会议纪要第12期；

（三）锦江国际酒店股份有限公司办公会会议纪要第19期；

（四）上海锦江联采供应链有限公司（“公司”）股东会决议。

鉴于本次评估目的为定向转让，故评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象和评估范围

本次评估的对象为锦江联采（母公司）的股东全部权益价值。评估范围为锦江联采（母公司）的全部资产和负债。根据锦江联采（母公司）在2022年5月31日的资产负债表，总资产账面值为42,049.35万元，负债账面值为13,547.17万元，净资产账面值为28,502.18万元。具体为：

##### 1、评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

科目名称	账面价值（元）
一、流动资产合计	340,046,510.16
货币资金	320,545,319.21
应收账款净额	15,395,078.46
预付账款净额	1,762,243.32
其他应收款净额	17,490.00
其他流动资产	2,326,379.17
二、非流动资产合计	80,446,963.01
长期股权投资净额	50,000,000.00
固定资产净额	68,167.07
在建工程净额	11,669,394.95
无形资产净额	18,674,850.99
递延所得税资产	34,550.00
三、资产总计	420,493,473.17
四、流动负债合计	135,371,677.20
应付账款	85,928,326.85
合同负债	753,871.60
应付职工薪酬	5,238,560.77
应交税费	654,203.12
其他应付款	42,796,714.86
五、非流动负债合计	100,000.00
预计负债	100,000.00
六、负债总计	135,471,677.20
七、净资产	285,021,795.97

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，且上述财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的上会师报字（2022）第8724号审计报告。

##### 2、企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的表外资产为2项软件著作权，具体如下：

序号	软件全称	登记号	开发完成日期	登记日期	权利取得方式
1	GPP 采购平台	2022SR0003190	2020-07-30	2022-01-04	原始取得
2	全球采购平台	2020SR1075609	2020-07-30	2020-09-10	原始取得

### 3、评估范围中的主要资产情况

#### (1) 账内资产

##### ①流动资产

流动资产账面金额 340,046,510.16 元，包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产。

货币资金账面值 320,545,319.21 元，系银行存款。

应收账款账面值 15,395,078.46 元，系应收供应商佣金。

预付账款账面值 1,762,243.32 元，系预付的维护费用等。

其他应收款账面净值 17,490.00 元，主要为代垫上海疫情福利支出。

其他流动资产账面值 2,326,379.17 元，系留抵税费等。

##### ②非流动资产

非流动资产账面金额 80,446,963.01 元，包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产。

长期股权投资账面值 50,000,000.00 元，系对上海锦江联采文化创意有限公司的投资。

固定资产账面原值 95,329.23 元，账面净值为 68,167.07 元，为电脑等电子设备。

在建工程账面净值为 11,669,394.95 元，主要系龙漕路项目装修支出。

无形资产账面值 18,674,850.99 元，系 BI 系统、OA 系统等。

递延所得税资产账面值 34,550.00 元，系坏账准备引起的所得税差异。

##### ③流动负债

流动负债账面金额 135,371,677.20 元，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

应付账款账面值为 85,928,326.85 元，系品牌分成、开发费用等。

合同负债账面值为 753,871.60 元，系预收供应商佣金等。

应付职工薪酬账面值 5,238,560.77，系应付职工工资奖金等。

应交税费账面值 654,203.12 元，系应交的企业所得税、个人所得税和印花税。

其他应付款账面值 42,796,714.86 元，主要为质保金、残保金等。

#### ④非流动负债

非流动负债账面金额 100,000.00 元，为预计负债。

预计负债账面值 100,000.00 元，系计提顺兴重大客诉专项基金。

### (2) 账外资产

企业申报评估的账外资产为 2 项软件著作权，具体如下：

序号	软件全称	登记号	开发完成日期	登记日期	权利取得方式
1	GPP 采购平台	2022SR0003190	2020-07-30	2022-01-04	原始取得
2	全球采购平台	2020SR1075609	2020-07-30	2020-09-10	原始取得

4、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）

上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，锦江联采承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

## (二) 影响企业经营的宏观、区域经济因素

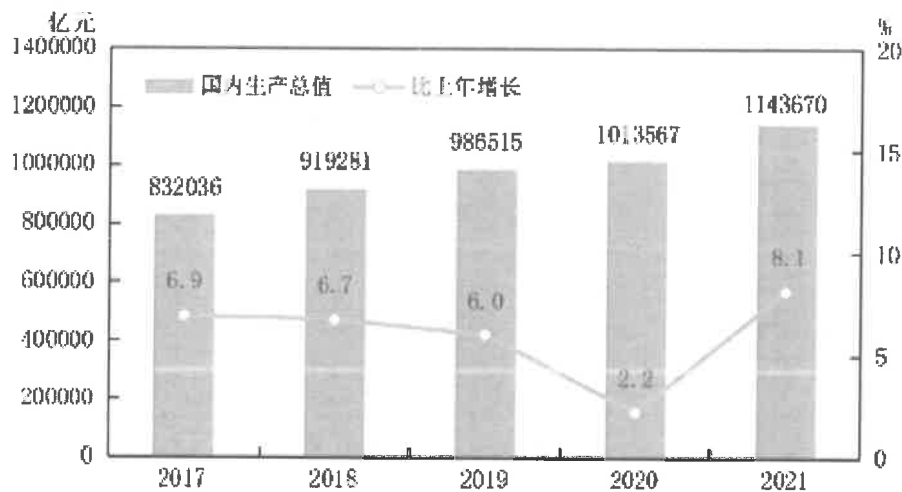
### 1、宏观经济

2021 年，我国经济发展和疫情防控保持全球领先地位，国家战略科技力量加快壮大，产业链韧性得到提升，改革开放向纵深推进，民生保障有力有效，生态文明建设持续推进。

初步核算，全年国内生产总值 1143670 亿元，比上年增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。其中，第一产业增加值 83086 亿元，比上年增长 7.1%；第二产业增加值 450904 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 609680 亿元，



增长 8.2%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.3%，第二产业增加值比重为 39.4%，第三产业增加值比重为 53.3%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长 5.3 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 1.1 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 1.7 个百分点。全年人均国内生产总值 80976 元，比上年增长 8.0%。国民总收入 1133518 亿元，比上年增长 7.9%。全员劳动生产率为 146380 元/人，比上年提高 8.7%。2017-2021 年国内生产总值及增长速度如下：

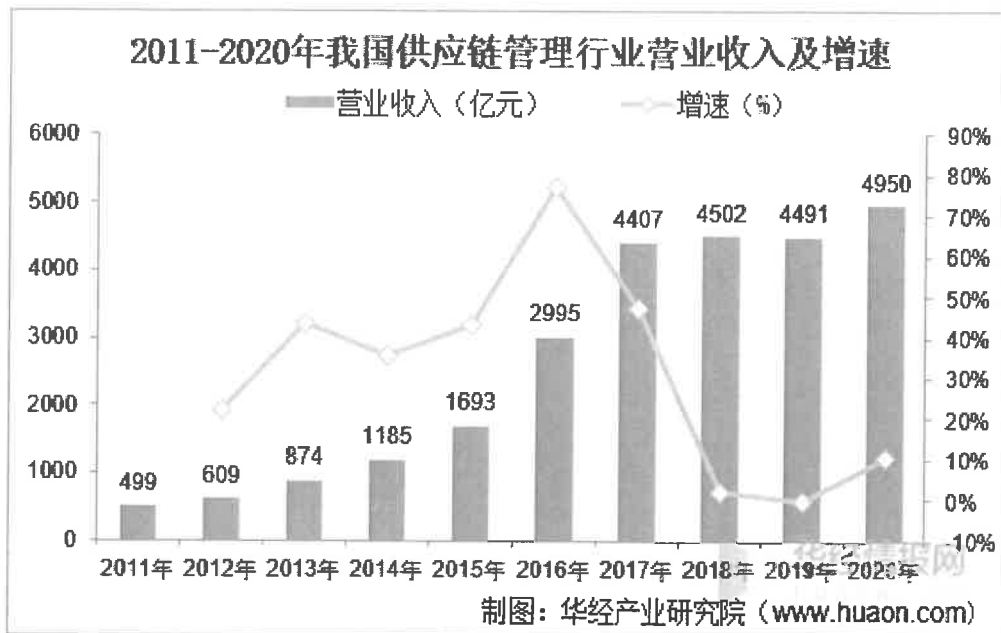


## 2、行业分析

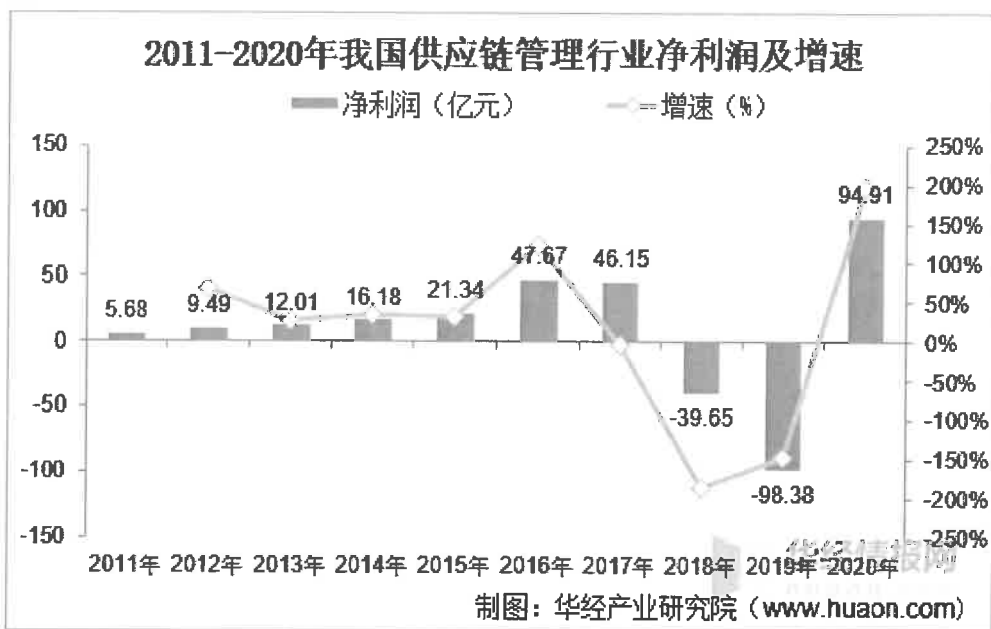
### (1) 我国供应链行业市场现状及发展前景

#### 1) 供应链行业市场现状

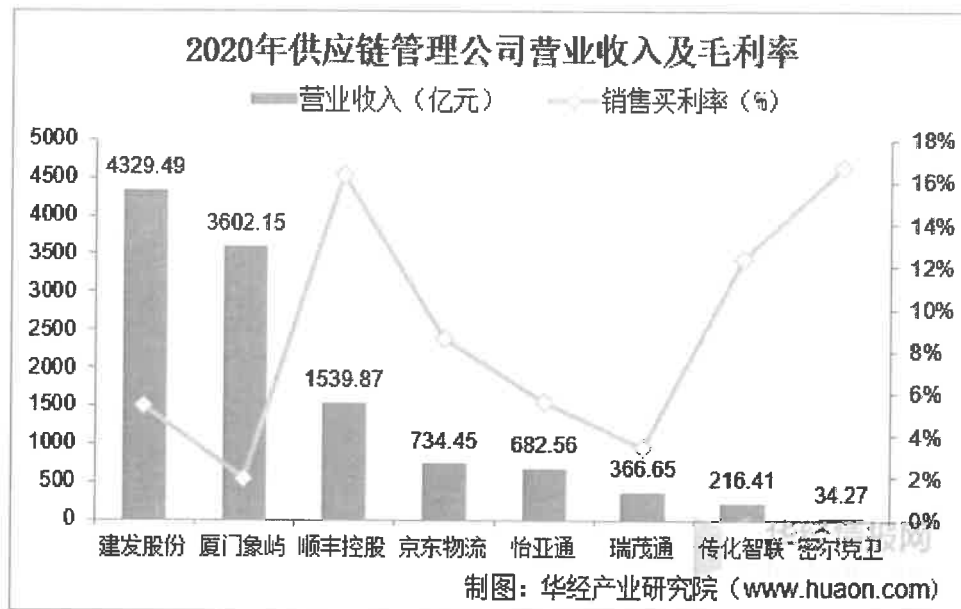
2018 年经贸摩擦导致国内外经济形势不稳定，人民币汇率震荡加剧，对供应链行业产生一定影响；同时，去杠杆的推进，对于资金依赖程度较高的供应链管理企业来说，也存在一定的挑战，特别是在向轻资产的服务型供应链管理转型时期，业绩存在下行压力，因此营业收入增速明显放缓，净利润在近两年中出现了负增长现象。2020 年得益于中国防控新冠疫情成效显著，我国供应链管理营收及净利润呈增长态势，2020 年营业收入为 4950 亿元，净利润为 94.91 亿元，呈现较大的波动性。2011-2020 年我国供应链管理行业营业收入及增速如下：



2011-2020 年我国供应链管理行业净利润及增速如下：



通过对比我国 A 股供应链管理板块近 10 年的营收，增速高于港股的采购与供应链管理板块；与整个市场对比发现，供应链管理的营收增速也几乎持续高于全部 A 股、交通运输行业及物流行业的水平。从 2020 年的表现来看，在面对国内经济形势不稳定的情况下，供应链管理的增速下滑最为明显，这说明供应链管理目前还处于发展阶段，行业增长受宏观环境影响较大，抗风险水平较低。2020 年供应链管理公司营业收入及毛利率如下：



## 2) 中国供应链行业发展趋势分析

近年来，新零售概念、新技术等的发展使得供应链向着以消费者为中心方向发展。未来消费者将成为供应链“话语主导者”。消费者对购买商品的售前和售后服务要求越来越高，越来越注重个性化、定制化。

近年来，人工智能领域的投资增长迅猛。机器人和无人驾驶汽车、计算机视觉、虚拟助手、机器学习等是热门领域。目前，人工智能在大部分行业中的应用仍处于早期试验阶段，未来发展前景广阔。

区块链、3D 打印、无人驾驶等技术的成熟，将为供应链带来巨大的影响和变革。运用新技术，推进供应链领域标准化进程；物联网技术赋能硬件，逐步实现真正的万物互联。未来的 10-15 年，区块链的力量将突显，将信息价值化，从而推动基于价值和信用的交换更加高效、快捷、公平。

社交媒体对供应链的影响将继续深化。全球首个以进口为主题的国际级博览会实现 578.3 亿美元意向成交额；天猫双 11 全球购物节又以 2135 亿元人民币的单日成交额创下全球电商记录。

新经济背景下，新零售商业模式崛起，在其快速发展的驱动下，传统供应链领域亟需新的变革。例如新零售对配送行业的革新需求，高频次、高效率的订单需求大大增多。

当产品的需求是确定的，信息是少量的、结构性的时候，供应链是链

式结构。而未来，当消费者海量个性化需求出现，数据也是海量、非结构化的时候，链性的供应结构是很难满足市场需求的。

随着消费升级、环保理念的传播，我国消费群体在追求产品服务品质的同时，也开始注重产品、消费行为以及消费方式的环保性，越来越关注绿色化，消费者与企业进行良性互动，注重构建绿色供应链体系，即产品从物料获取、加工、包装、仓储、运输、使用到报废处理的整个过程中，对环境的影响(负作用)最小，资源效率最高。

以消费者需求驱动，技术赋能数字化供应链转型。大数据成为新的行业价值点。

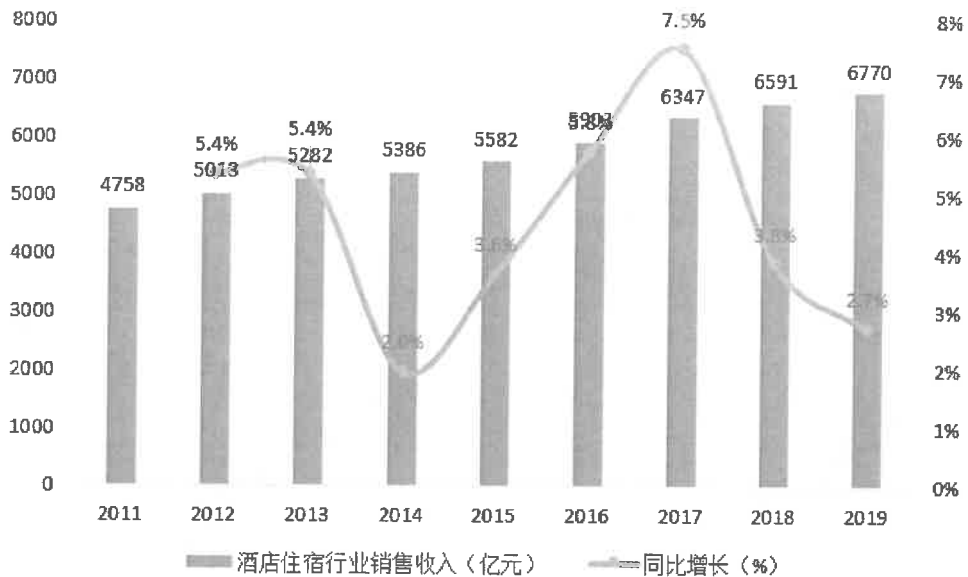
供应链系统是一个复杂的系统，供应链风险来源于各种不确定的因素。例如对于跨境电商，企业提高供应链安全对于保证货物能顺利跨界运输较为重要。

## (2) 中国酒店行业市场现状、竞争格局及发展趋势分析

近年来，我国酒店住宿行业销售收入总体呈逐步上升趋势，2019年酒店住宿业整体销售收入达到6770亿元。从文旅部披露的星级酒店数据来看，我国星级酒店数量持续下降，在疫情冲击下，2020年上半年我国酒店行业业绩大幅下滑，下降幅度接近60%。

1) 中国酒店行业规模不断扩大，星级酒店数量下滑，业绩受疫情影响严重

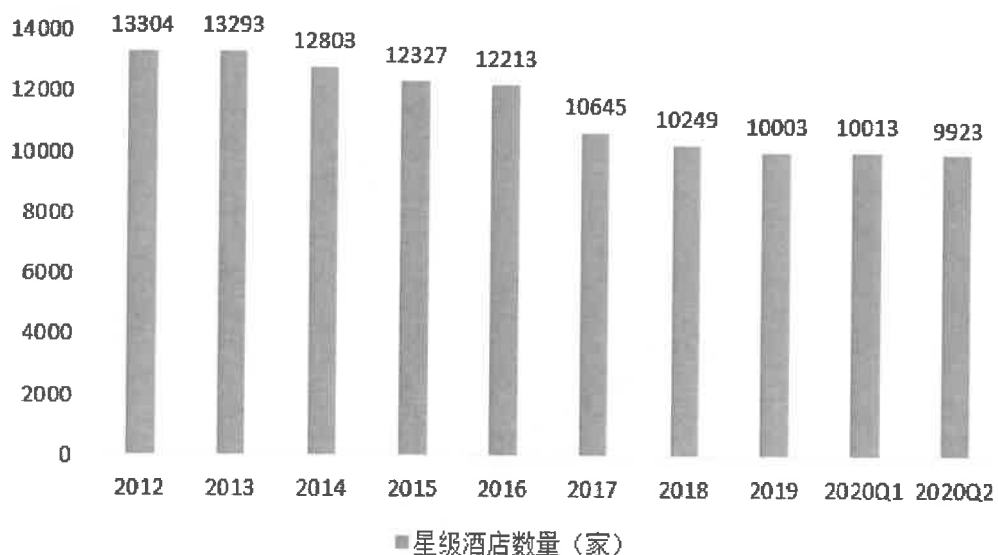
2011-2019年我国酒店业市场规模总体呈逐年增长态势，2014年增速逐年上升，到2017年开始增速逐年放缓。2019年我国酒店业销售收入市场规模为6770亿元，同比增长2.72%。2011-2019年中国酒店行业销售收入规模（单位：亿元）如下：



资料来源: Fastdata 前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

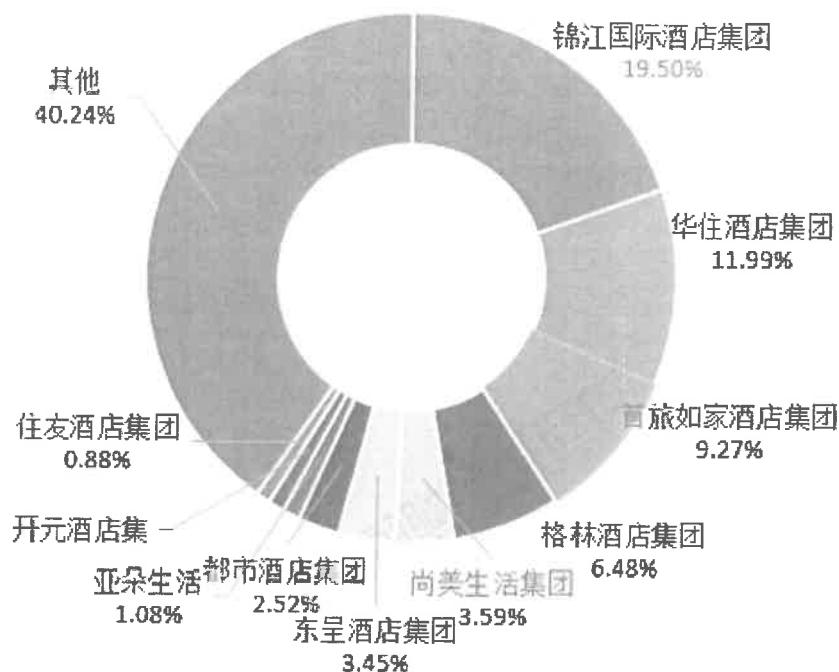
据中国文化和旅游部公布数据显示,近年来我国星级酒店数量总体呈下降趋势,2012年全国星级饭店统计管理系统中共有星级饭店13304家,至2017年下降至10645家。2019年,全国星级饭店统计管理系统中共有星级饭店10667家,8920家星级饭店的经营数据通过了省级文化和旅游行政部门的审核。截至2020年第二季度,全国星级饭店统计管理系统中星级饭店数量为9923家,共6345家星级饭店经营数据通过审核。2012-2020年中国星级酒店数量(单位:家)如下:



资料来源: 文旅部 前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

2019年中国酒店行业品牌竞争格局(单位:%)如下:



资料来源：中国饭店业协会 前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

从短期来看，疫情对酒店行业的影响有限，2020年第二季度我国酒店行业的各项经营指标下降趋势减缓，这一点从文旅部披露的2020年一季度和二季度我国星级饭店统计公报可以看出。

时间	营业收入 (亿元)	平均房价 (元/间夜)	平均出租率 (%)	每间客房 平摊营业 收入 (元/ 间)	每间可供 出租客房 收入 (元/ 间夜)	平均出租 率同比 (%)	每间可供 出租客房 收入同比 (%)
2020Q1	178.03	317.87	22.83	14916.69	72.58	-53.31	-56.54
2020Q2	218.19	300.03	33.08	16041.07	99.26	-41.83	-52.18

由于酒店行业与旅游，商旅行业的高度相关性，因此酒店行业的市场发展趋势在很大程度上与旅游、商务相同，随着疫情对中国影响的逐渐减弱，酒店市场也将迎来进一步复苏的机会。

从长期来看，旅游和商务出行市场的规模扩大、消费者消费水平的提高和消费结构的升级、交通基础设施的完善的便捷性提升，加上科技进步对酒店管理效率的提高，都有助于行业快速发展。酒店行业发展趋势如下：



资料来源：前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

### （三）企业业务情况分析

锦江联采由上海锦江在线网络服务股份有限公司（简称：锦江在线）、上海锦江国际酒店股份有限公司（简称：锦江酒店）、红星美凯龙家居集团股份有限公司（简称：红星美凯龙）等共同投资成立，是锦江国际集团旗下重要创新平台之一，通过整合锦江国际集团旗下实体资源优势，深入实施产业互联网战略，严格甄选了 2000 多家供应商，为全球超过 40 多个品牌、14000 多家酒店提供了全年全天候的优质、专业的供应链平台服务。为酒店从筹建到运营的全生命周期提供智能化、数字化、平台化的全过程服务。围绕酒店业主、行业供应商、酒店客户以及酒店品牌公司等相关利益方，打造酒店业发展的共赢生态圈。

锦江联采发挥酒店行业产业互联网领袖作用，通过大力开发供应链智能平台系统，产业生态和酒店全生命周期服务理念，建立从供应商到客户端的高度协同，打造一体化的前后端协作关系，通过订单过程监控、需求管理、仓配管理，实施 PDCA 循环改善，赋能平台供应商，提升多维客户体验，提升端到端的供应链服务能力。

平台专注开发和管理酒店用品优质供应商及服务提供商,知名商家包括:慕思、舒达、TCL 商用、江苏康乃馨、扬州田桥、扬州飞杰、正基、鹏达、Danone 达能、Diversey 泰华施、Simmons 席梦思、Nestle、evian、IHSC 伟迈斯、Sodexo 索迪斯等,涵盖酒店用品、建材、家具、设计、施工、工程、小商品、食品、洗涤、清洁、维修、办公用品等近千类产品的国际销售和服务。

持续构建国际供应链平台及酒店工程筹建集成服务能力,通过引入红星美凯龙投资并达成战略合作关系,集合家居及地产行业的深厚积淀,通过采购流量及优质供应商资源共享快速切入筹建市场,锦江联采致力打造筹建全链条服务能力。集合全球第二大酒店集团采购力,并联合各类采购方,共同邀约高品质的供应方形成专业、高效、共赢的 GPO 采供联盟,助力酒店供应链各方降本增效。

锦江联采深谙采购业务的“全球本土化”特点,在全球-区域-国家三个层级都建立了高效的组织网络,通过全球布局,属地化战略进军全球酒店市场,立志成为服务中国、欧洲、亚太区、美洲的全球酒店行业产业互联网的领军企业。

近年来,消费升级、数字化生存、商业的重构使酒店行业处于重新认识和谋划未来的新阶段,各酒店品牌紧跟市场变化大势,为消费者不断创造出更多的出行场景,而酒店供应链是支持酒店品牌创新发展的重要组成部分,如何实现酒店供应链资源充分整合、酒店采购服务创新,从而发挥酒店采购的最大效益,重构酒店行业的价值链,酒店供应链也开始思考着“变革”之道。

锦江国际集团是上海市国资委全资控股的中国规模最大的综合性酒店旅游企业集团之一。集团拥有酒店、旅游、客运三大核心主业和实业、金融等相关产业及基础产业。锦江集团引入“互联网+共享经济”理念,着力打造“一中心三平台”,即:锦江酒店全球创新中心和 WeHotel 全球



旅行产业共享平台、全球采购平台（GPP）、全球酒店财务共享平台，推进全球酒店资源整合，对标国际一流，努力建设世界知名酒店管理公司。

近年来，锦江集团在酒店资产运作方面可谓动作频频。围绕国家“走出去”战略，集团实施“深耕国内、全球布局、跨国经营”战略，先后收购法国卢浮酒店集团、铂涛集团、维也纳酒店集团、丽笙酒店集团，战略投资法国雅高酒店集团。截至2019年9月底，集团投资和管理酒店由2003年的105家发展到10000家、客房数100万间，分布中国31个省（直辖市、自治区）和世界120多个国家，会员超过1.5亿。

### 1、开创酒店产业链全新格局

基于释放协同效应的考量，锦江集团从2018年开始，在以酒店业务为核心的前提下，整合产业资源，聚合酒店上下游产业链，打造围绕业主、供应商、客户等利益共同体的酒店业务采购和供应链服务生态体系。在锦江集团所擘画的图景中，全球采购平台的建立是一项创新发展模式的重要举措。

目前国内酒店采购存在两大痛点：一是国内酒店采购分散，难有集中规模效益，二是酒店采购在IT建设、数字化工具等方面的投入薄弱。“这些痛点为锦江全球采购平台实施未来规划奠定了基础，一方面依托于锦江万余家酒店规模效应实现供应商资源共享，另一方面希望锦江能够释放存量能力，让分散的单体酒店能够享受规模采购成本优势及数字化平台带来的便捷体验。”锦江全球采购平台的建立和运行，离不开数字化工具的有力支撑。

事实上，锦江全球采购平台的建立充分借鉴了国外酒店“联合采购组织GPO”的成功经验，而“联合采购”的概念在国外酒店行业久已有之。

早在2001年，万豪、凯悦、费尔蒙、洲际等酒店集团就在美国共建一家公司。该公司两大重要举措，一是建立联合采购链，将同品类酒店用品如（F&B）食品和饮料，在平台上集中采购，该规模采购具有较强议价

能力。同时，该公司不仅服务于股东，还将此采购模式服务北美和加勒比海地区的单体酒店及中小型酒店管理公司。该公司第二件创举，是打造端到端数字化平台，并收购某公司专门负责数字化运营。该公司在电商化平台运营基础上，借助数字化工具，将平台积累的资源覆盖到更多酒店客户。

锦江全球采购平台源于此模式，其差异点在于锦江平台的商业模式不仅是简单的采购交易关系，而是着眼于构建酒店供应链上下游互惠互利、利益共通的生态圈。

## 2、以 2C 思维打造 2B 体验

于战略层面全球采购平台在未来将全面延伸到锦江集团整个体系之外，目前锦江酒店只是平台存量的基础，未来将借助数字化技术手段和工具，将平台上沉淀下来的供应商资源，服务整个酒店行业客户。

数字化工具为锦江全球采购平台打开方便之门，创新的运行模式带来良好的平台体验。锦江一直倡导“用 2C 的思维打造 2B 的体验”的理念，将采购平台打造成类天猫平台，但平台不向消费端收费，而是通过发展流量变现。同时未来锦江全球采购平台可服务外部市场：如某些中小型酒店管理集团没有规模采购的效应，可在平台上联合采购，只要将需求传递给平台，平台就会报价，此时平台体现中介效能；且此类酒店管理公司可以租用锦江全球采购平台的 IT 系统，无需自建。“锦江全球采购平台项目是‘用 2C 思维打造 2B 体验’理念的具体实现，直接开创了酒店行业 GPO 数字化最新潮流。”

现阶段，锦江全球采购平台目标是尽快通过规模效应大幅降低采购成本。因为国内市场 2B 行业的客户总量有限，采购需求基本类似，但客户需求明确，成本高敏感、优质性价比是核心决定性因素。因此 2B 的采购和销售是相对的，酒店客户采购即为平台销售，与 2C 逻辑相似。

锦江全球采购平台集合了 B2B 电商平台、供应商管理系统、财务系统等，通过数据共享、平台系统融合，提升平台整合效益和协同优势。“实

现这一目标，不仅有赖于锦江集团丰富的全球线下资源优势，而且还在于平台商业模式的创新。在产品组合设计上，平台充分考虑到高中低端不同客户的需求，能够根据客户群的调性和要求提供针对性的产品与服务。”

“平台产品注重绿色、环保、成品、正品，在营销上采用市场验证和口碑宣传的方式，以质量保证和服务承诺逐渐积累客户对平台的信任。”平台重视供应商评价体系的建立，并借助供应商的能力赋能前端销售及后端售后。目前平台已初步建立不同类型供应商的认证和评价体系，并通过充分释放供应商能力来覆盖整个酒店行业市场。

### 3、推动进化平台价值持续提升

锦江全球采购平台的建立不仅是实现锦江集团的采购，其实质是开拓一项全新的业务：平台结合外部市场需求和客户痛点，不断丰富品类资源，提升产品服务品质与客户黏性，延伸一站式服务价值链条，充分体现了“让采购变得简单”的平台使命。

锦江全球采购平台在与 2B 行业打通后，还将进一步打通第三方平台，实现平台的完全开放。通过聚集第三方平台，将自身演变成为集合性的采购平台，客户可以任意采购各个平台上的产品。

锦江全球采购平台同时打通了从采购到付款的财务流程；更为重要的是，酒店客户在锦江全球采购平台上进行采购可以授信支付，不同于在其它平台上先付款，此为初步的供应链金融试水。另外，2019 年 4 月起，锦江全球采购平台已试行供应商在线开票，供应商通过平台进行三单开票整合后，将所有信息通过平台回传到后端财务系统，只要发票确认无误就会生成应收账款进行支付。以上流程模式完全改变了目前第三方电商平台的做法，具有较大吸引力。

锦江集团凭借其全球线下资源优势搭建的平台，促进全球资源互联互通，通过好的产品及最优价格与服务，在自身全球化进程中，带领全球酒店产业链上下游更多企业逐渐步入更广阔的全球市场，这将是锦江全球采

购平台发展更大意义之所在。

#### 4、锦江联采子公司锦江文创发展定位

锦江联采子公司锦江文创主要从事产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理，负责“锦江创新体验中心”二期及三期建设运营。

二期规划以“水绿生态、产业协同”为主题，重点构建资源互联、功能互补、产业互动的联动发展格局，集中展示智慧供应链体系与生活方式创新模式，成为锦江品牌的创新特色区。二期包括4号、5号、6号及B号楼，将打造智慧供应链区。其中，4号、5号及6号楼规划生活方式研发中心，有效融合健康生态、节能环保、艺术空间、创意文化、社交娱乐、购物餐饮等多种相关元素，为消费者提供新型生活方式体验场所，创造出现代城市健康文化高地。B号楼规划全球智慧供应链体验区，构建适应酒店业务特色和发展需求的“数据中台”、“业务中台”等新兴架构模式，建设敏捷高效的新一代供应链技术基础设施，形成集团级赋能平台、产业链现代化技术平台。

三期规划以“品质引领、产业聚合”主题，重点发挥酒店行业、能源、健康、数字化、人工智能等优势资源效益，打造顶级生态集聚、创意研发、生态孵化的加速基地，成为引领行业发展的标杆。三期主要包括9号、10号、11号、12号及A号楼，将打造产业生态智谷。其中，A号楼规划为顶级生态集聚区，围绕酒店行业，吸引能源、健康、数字化、人工智能、新材料等国内外知名机构入驻。10号、11号、12号楼规划为集团“一中心三平台”、创意研发、生态孵化区，吸引设计、空间创新、服务、新科技等“三创”（创意、创新、创业）机构入驻，打造创意研发、生态孵化的加速基地。

##### （1）二期规划

智慧供应链区：以“水绿生态、产业协同”为特色，重点构建资源互联、功能互补、产业互动的联动发展格局，集中展示智慧供应链体系与生活方式

式创新模式，成为锦江品牌的创新特色区。包括4号、5号、6号及B号楼。

### 1) B号楼（全球智慧供应链）

构建服务于酒店行业的全程供应链服务，帮助产业链上的供应商、品牌商、下游渠道商、销售终端、大客户、增值服务商等实现资源整合、信息链接、平台共享，助力锦江成为全球化整合型企业，创造更强的企业核心竞争力。

楼层	主题	具体设计
1F	品牌展示设计	锦江旗下家具、床垫、地毯、窗帘、灯具、装饰画、艺术品摆展示展览。
2F	装饰材料展示空间	各品牌材料商的卫浴、五金、地板及辅材、门锁、暖通设备、强弱电系统消费设备展示展览。
3F	耗品展示空间	抱枕、毛巾、浴巾、纸巾类、客房杂件、一次性客房用品、服装配件展示展览。
4F	互动展示空间	未来互动展示空间，互动科技，未来生活。
5F	艺术展示空间	城市艺术馆、文化沙龙、展览展示、路演商演、锦江全球会客厅。

### 2) 4号5号6号楼（生活方式研发中心）

将健康生态、节能环保、艺术空间、创意文化、社交娱乐、购物餐饮等各种元素科学地融合在生活方式研发中心，为消费者提供新型生活方式体验场所，创造出现代城市健康文化高地。

主题	具体设计
社交娱乐空间	构成相互依存、相互联系的社会关系，举行各种集体活动。
艺术空间	为广大艺术爱好者提供多元化艺术交流。
锦江美食体验	提取锦江文化并融合现代经营理念，引领健康快捷美食风尚，缔造精品餐饮直供模式。
节能环保	倡导绿色环保理念，培养健康生活方式。

### (2) 三期规划

产业生态智谷：以“品质引领、产业聚合”主题，重点发挥酒店行业、能源、健康、数字化、人工智能等优势资源效益，打造顶级生态集聚、创意研发、生态孵化的加速基地，成为引领行业发展的标杆。包括9号、10号、11号、12号及A号楼。

楼栋	定位	合作方式
A号楼	G20生态圈	面积出租、合作分成
10-11号楼	“一中心三平台”、生态集聚	面积出租、合作分成
12号楼	创意研发、生态孵化	整个单元出租方式、增值服务

9号楼	园区配套	保底+分成，合作经营
-----	------	------------

引进业态	A号楼拟引进品牌（接洽中的部分名单）		
酒店健康生活方式	美国力健	松下	美乐
	欧姆龙	高德	
酒店智能体验	海尔	金茂绿建	小米智能
	美的	华为	海康威视
	科大讯飞	中兴	商汤
酒店设计及艺术装置	中央美院	Studio HBA	毕路德建筑顾问
	天玑文化艺术	悟性视界	交大设计总院
文旅策划	蜗牛景区	共振城市规划	达沃斯巅峰旅游
	笔克集团	方所文化	新华联文旅
酒店衍生产品	洛可可	吞象文化	LDD
旅游代理	马蜂窝旅游	美团	爱彼迎
行业数据、渠道平台分析管理	复旦大学大数据研究中心	丙零科技	兴链数科
	绿云	石基信息	怡亚通
酒店行业媒体	环球旅讯	迈点网	酒店高参
其他	复旦MTA项目（人才培养、管理）	鸥翎投资（金融服务）	沙塔基金
	易生支付		

### （3）二期、三期项目投入

二期、三期项目预计总投入为 19,897 万元，包括玻璃幕墙、加固工程、室内装饰及安装工程等。二期工程预计 2023 年一季度投入使用，三期工程预计 2023 年第四季度投入使用。

### （四）企业的财务分析和调整情况

无。

## 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期	3.70%
五年期及以上	4.45%

## 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》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大常委会第六次会议修正）；

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）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一

届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 12 号);

7、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令, 2020 年国务院令 732 号修订);

8、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);

9、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号);

10、《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);

11、《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号);

12、《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64 号);

13、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

14、《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);

15、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估[2018]353 号);

16、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估[2019]366 号);

17、《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》(沪国资委评估[2020]100 号);

18、其他有关法规和规定。

## (二) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);



- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35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——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 17、《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）；
- 18、《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）；
- 19、《监管规则适用指引——评估类第1号》；
- 20、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

### （三）经济行为依据

- 1、关于同意对上海锦江联采供应链有限公司进行资产评估的意见回

复（沪锦集[2022]61号）；

2、上海锦江在线网络服务股份有限公司党委会（扩大）会议纪要第12期；

3、锦江国际酒店股份有限公司办公会会议纪要第19期；

4、上海锦江联采供应链有限公司（“公司”）股东会决议。

#### （四）权属依据

1、营业执照；

2、章程；

3、房屋租赁合同；

4、主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票；

5、长期股权投资单位营业执照；

6、长期股权投资单位章程；

7、其他产权证明资料。

#### （五）取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；

2、《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；

3、全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；

4、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；

5、上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告；

6、公司提供的部分合同、协议等；

7、公司提供的未来盈利预测资料；

8、上市公司经营数据；

9、评估人员现场勘察记录；

10、同花顺资讯；

11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，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。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

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。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

### （二）评估方法选择

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价

值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业或未来经济效益可持续增长的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。锦江联采已投入一定的资金对平台进行建设，形成了各项有形资产和无形资产，

这些资产能够被识别和评估。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定,结合委估资产的具体情况,采用资产基础法、收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析,考虑到收益法评估是以被评估单位预期未来能够获取利润为基础,不仅包含有形资产所能带来的收益,同时包含了无形资产(平台的建设等)所能带来的收益。根据本项评估目的和委估资产的具体情况,最终选用收益法的结果作为评估结论。

#### ◆ 资产基础法评估方法的简介

##### (一) 流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中,在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性,选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产等。

##### 1、货币资金的评估

货币资金为银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表,并对企业银行存款账户进行函证后,按核实调整后的账面值作为评估值。

##### 2、应收款项(应收账款、预付账款和其他应收款)的评估

委估应收款项主要包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况,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,通过核对明细账户,发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项,按核实后金额确定评估值;对逾期款项,通过账龄长短、款项可回收情况的分析判断等确定预期信用损失率,计算预期信用损失。

### 3、其他流动资产的评估

其他流动资产系待抵扣增值税额，本次以核实后的账面值确认评估值。

#### (二) 长期股权投资的评估

长期股权投资作为一种资产，它是以对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期股权投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。本次对拥有控制权的长期股权投资打开评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定评估价值。

#### (三) 设备的评估

设备的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：评估值=重置全价×成新率

##### 1、重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

被评估单位购进设备的增值税可抵扣，本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

重置全价=重置现价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他合理费用-增值  
税额

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，

按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

增值税额=重置现价 $\div$ 1.13 $\times$ 13%+（运杂费+安装调试费） $\div$ 1.09 $\times$ 9%+其他合理费用 $\div$ 1.06 $\times$ 6%

## 2、综合成新率的确定

综合成新率=（经济使用年限-已使用年限） $\div$ 经济使用年限 $\times$ 100%

### （四）在建工程的评估

在建工程—土建工程评估中，在建工程通常均以合同为基础，付款进度与完工进度往往有很大的差异，特别是施工方带资承包时。在建工程的账面值相当于预付款。在建工程竣工以后，建设方付清款项，获得合同规定的标的。因此，在建工程的评估关键是所签订的合同是否“物有所值”。

根据权利和义务同时转移的原则，不论形象进度如何，付款进度如何，在建工程的余款都将由受让方支付，同时，受让方有权获得一个符合合同规定的标的物。受让方支付的总价是账面值（出让方已付）的评估值加上未付的余款。建设中的在建工程的评估与形象进度、付款进度都没有关系。

我们分析了本项评估所涉及的在建工程合同，未发现存在明显的有利或不利于受让人的合同约定，我们采用成本法进行评估，以项目的实际正常发生额为计算基础，并加计一定的资金成本。

### （五）无形资产—其他无形资产的评估

无形资产包括：委托开发系统、软件著作权、微信小程序等。无形资产在被评估单位的经营管理过程中发挥协同作用，由于该无形资产的研发投入与其经济效益的对应关系很弱，使用成本法进行评估很难体现出其实际价值，而市场上又很少有类似无形资产的交易行为，或者说即使有，也

很难得到详实的真实数据，故不适用成本法和市场法。而委估无形资产预期收益可以量化，其经济寿命及风险也是可以预测的，故对该无形资产采用收益法进行评估。但由于被评估单位的收入无法与技术类无形资产一一对应，因此，本次评估将技术类无形资产视为一个整体的无形资产组合采用收益法进行评估。

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格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指资产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、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。
- 3、被评估资产预期收益年限可以预测。

采用收益法对评估对象进行评估所确定的评估价值，是指为获得该预期收益的权利而支付的货币总额。资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，其价值就越大。资产成交后，能为新的所有者带来一定的收益，所有者支付的货币量不会超过该项资产（或与其具有同样风险因素的相似资产）的预期收益的折现值。

采用收益法能真实和较准确地反映评估对象收益本金化的价值，并与投资决策相结合，易为交易双方所接受。

收益法计算公式表述为：

P=未来收益期内各期收益的现值之和

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$



其中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

n—收益年期；

$F_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期收益。

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：（1）收益期限  $n$ ；（2）逐年预期收益的分成额  $F_i$ ；（3）折现率  $r$ 。

无形资产的评估值=未来收益期内各期收益分成额的现值之和

本次无形资产评估选用销售收入分成收益模型：

预期产品收入×产品收入分成率

主要参数的选取

### 1、预期净收益的预测

委估无形资产预期收益公式如下：

委估无形资产预期收益=委估无形资产应用产品收入×产品收入分成率

### 2、无形资产分成率

首先确定技术分成率的取值范围，再根据影响无形资产组合价值的因素，建立测评体系，确定待估技术分成率的调整系数，最终得到分成率。

### 3、收益年期的确定

科技成果的经济寿命取决于行业技术的发展更新速度、技术的领先程度、法律或者行政保护强度。由于科学技术是不断发展的，并且，科技发展的速度越来越快，一种新的，更为先进、适用或效益更高的技术资产的出现，使原有技术资产贬值。通常，影响技术资产寿命的因素是多种多样的，主要有法规（合同）年限、保密状况、产品更新周期、可替代性、市场竞争情况等。

在仔细分析和比较委估无形资产的特点后，并考虑同行业技术领域内相关技术的实际经济寿命年限确定委估无形资产的收益年限。

#### 4、折现率的确定

折现率是将未来的收益折算为现值的系数，它体现了资金的时间价值。此次评估采用国际通用的社会平均收益率模型来估测评估中适用的折现率。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

#### （六）递延所得税资产的评估

递延所得税资产系坏账准备引起的所得税差异，本次递延所得税资产评估值=基准日账面坏账准备金额×所得税税率。

#### （七）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据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认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

### ◆ 收益法评估方法的简介

#### 1、收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产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）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；

(3) 被评估资产预期收益年限可以预测。

## 2、收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

本次评估采用合并口径进行估算，合并范围包括锦江联采下属 1 家二级子公司，合并范围内的子公司基本情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	企业名称	成立时间	注册资本	实收资本	持股比例	主营业务	生产经营地
1	上海锦江联采文化创意有限公司	2020.6.30	5,000	5,000	100%	产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理	上海

本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流量折现模型。

## 3、收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式：

本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，收益口径为股权自由现金流（FCFE），相应的折现率采用 CAPM 模型。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中，经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：P 为经营性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

F<sub>i</sub> 为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

## (2) 收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

锦江联采成立于 2019 年 11 月，营业执照营业期限为 2019 年 11 月 14 日至 2039 年 11 月 13 日。考虑到公司所属行业未来产业发展并无限制，故本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2022 年 5 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2022 年 6 月至 2027 年采用详细预测，因此我们假定 2027 年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2027 年的水平。

## (3) 未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为股权自由现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，其计算公式为：

股权自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 - 债

务本金偿还+新发行债务

#### (4) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率股权期望报酬率选取资本资产定价模型（CAPM）。公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中： $R_f$ ：无风险利率；

$\beta$ ：股权系统性风险调整系数；

$R_m$ ：市场收益率；

$(R_m - R_f)$ ：市场风险溢价；

$\varepsilon$ ：特定风险报酬率。

#### (5) 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

### 八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

#### (一) 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

#### (二) 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- 1、准备培训材料及拟定评估方案；
- 2、组建评估队伍及工作组织方案；
- 3、根据需要开展项目团队培训。

（三）收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据。评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

#### （四）对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

评估人员听取了企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析企业的综合实力、管理水平、

盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势，与管理层进行沟通交流，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型。

#### （五）评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

#### （六）编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。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。

### 九、评估假设

#### （一）基本假设

##### 1、持续经营假设

即假定锦江联采委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

##### 2、公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

### 3、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

#### (二) 一般假设

- 1、企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- 2、不考虑通货膨胀对评估结果的影响；
- 3、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

#### (三) 特定假设

- 1、委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
- 2、委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；
- 3、企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；
- 4、委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；
- 5、委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；
- 6、委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；
- 7、每年收入和支出现金流均匀流入和流出；
- 8、本次评估假设公司所租赁的生产经营场地和设备在租赁期满后可持续续租、持续经营；
- 9、本次评估假设公司核心团队未来年度持续在公司任职，且不在外



从事与公司业务相竞争业务；

10、本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续；

11、来源于同花顺资讯的上市公司相关数据真实可靠；

12、可比上市公司所在的证券交易市场均为有效市场，其股票交易价格公允有效；

13、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，锦江联采在评估基准日 2022 年 5 月 31 日净资产账面值为 28,502.18 万元，评估值为 27,240.85 万元，减值额 1,261.33 万元，减值率 4.43%。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	34,004.65	34,018.47	13.82	0.04
非流动资产	8,044.70	6,769.55	-1,275.15	-15.85
其中：长期股权投资	5,000.00	2,285.10	-2,714.90	-54.30
固定资产净额	6.82	5.34	-1.48	-21.70
在建工程	1,166.94	1,219.11	52.17	4.47
无形资产	1,867.48	3,260.00	1,392.52	74.57
递延所得税资产	3.46	0.00	-3.46	-100.00
资产总计	<b>42,049.35</b>	<b>40,788.02</b>	<b>-1,261.33</b>	<b>-3.00</b>
流动负债	13,537.17	13,537.17	0.00	0.00
非流动负债	10.00	10.00	0.00	0.00
负债总计	<b>13,547.17</b>	<b>13,547.17</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
净资产（所有者权益）	<b>28,502.18</b>	<b>27,240.85</b>	<b>-1,261.33</b>	<b>-4.43</b>

主要资产增减值原因分析如下：

长期股权投资账面值 5,000 万元，评估值 2,285.10 万元，评估减值 2,714.90 万元，减值主要原因系被投资单位打开评估，被投资单位处于建设阶段，还未正式运营，账面净资产低于股东实际出资额。

固定资产账面值 6.82 万元，评估值 5.34 万元，评估减值 1.48 万元，减值主要原因系电子设备更新较快，市场销售价格降低。

无形资产账面值 1,867.48 万元，评估值 3,260.00 万元，增值原因系账外无形资产纳入评估范围内。

## （二）收益法评估结论

经收益法评估，锦江联采在评估基准日 2022 年 5 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 27,300 万元，减值额 1,202.18 万元，减值率 4.22%。

### 收益法评估结果汇总表（单体口径）

评估基准日：2022 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	34,004.65			
非流动资产	8,044.70			
其中：长期股权投资	5,000.00			
固定资产净额	6.82			
在建工程	1,166.94			
无形资产	1,867.48			
递延所得税资产	3.46			
资产总计	42,049.35			
流动负债	13,537.17			
非流动负债	10.00			
负债总计	13,547.17			
净资产（所有者权益）	28,502.18	27,300	-1,202.18	-4.22

收益法减值原因分析如下：

长期股权投资科目账面按投资成本确认，被投资单位处于建设阶段，还未正式运营，其评估价值小于实际投资成本，导致净资产评估值小于账面值。

## 收益法评估结果汇总表（合并口径）

评估基准日：2022年5月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
资产总计	51,043.01			
负债总计	25,450.09			
净资产（所有者权益）	25,592.92	27,300.00	1,707.08	6.67

收益法增值原因分析如下：

增值原因系账外无形资产纳入评估范围内。

### （三）评估结论的选取及原因分析

#### 1、两种方法差异原因分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 27,300 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 27,240.85 万元高 59.15 万元。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，企业核心资产为供应链平台的建设等，资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联，其评估结果难以准确反映被评估单位各项资产和负债作为一个企业整体未来的综合获利能力。

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小。被评估单位有较强的团队研发能力、组织能力、技术应对能力等，综合获利能力较强。

#### 2、评估结论选取

考虑到收益法能够更好的反映评估对象的真正价值，因此本次评估取收益法的结果 27,300 万元作为本次经济行为的评估结果。理由如下：

锦江联采成立于 2019 年，主要从事酒店供应链平台的运营，尚处于发展阶段，其核心价值主要体现在酒店供应链平台的创建、经营模式以及

高素质的员工和管理团队等,收益法通过估测锦江联采未来预期收益的现值来判断资产价值,评估范围包括了锦江联采所有资产的价值,考虑了锦江联采综合获利能力;资产基础法仅考虑了基准日锦江联采账内及账外可辨识资产,上述的核心价值未能体现在评估范围内,且未体现出锦江联采作为整体的综合获利能力,不能全面体现公司价值。

#### (四) 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性,本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中,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,故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

#### (五) 评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

### 十一、特别事项说明

#### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整,资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

#### (二) 委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

#### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

#### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

1、上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的上会师报字（2022）第 8724 号审计报告。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：上会师报字（2022）第 8724 号。该审计报告的意见为：“我们审计了锦江联采的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 5 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-5 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了锦江联采 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 5 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-5 月的合并及母公司经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

#### （五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发

生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业经营场所系租赁，其未申报除经营场所租赁外的其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

(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

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1、 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2、 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也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它不可抗力对资产价值的影响。

3、 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，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产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，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关

注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

7、截至评估基准日，委估企业合并范围内部分公司注册资本尚未实缴，涉及的公司具体情况如下：

锦江联采注册资本为 30,000 万元，已实际缴纳 27,000 万元，根据该公司最新的章程，该公司的出资应于 2020 年 11 月 14 日前缴足；

本次评估结论以基准日时点实缴资本为基础，未考虑上述资本金基准日后到位对评估值的影响，请报告使用人关注相关事宜对评估结论可能产生的影响。

截止基准日上海卓巡企业管理有限公司尚未出资，经与委托人沟通，因股东方上海卓巡企业管理有限公司未进行出资，本次评估值未包含上海卓巡企业管理有限公司所应享有的对应权益，提请报告使用者予以关注。

8、自2020年初开始,新型冠状病毒肺炎疫情已扩散至全球多个国家和地区,各国政府已采取不同程度的管控措施以限制人员流动和疫情的进一步扩散。但由于当前全球疫情尚未完全得到控制,且其对于全球经济的影响程度目前难以准确估计,上述不确定性因素有可能对被评估单位未来发展规划产生影响。资产评估师获得的被评估单位编制的盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对其提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,并与被评估单位的管理层进行讨论沟通,经被评估单位调整和完善后,评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。盈利预测本身是基于基准日时点的市场环境和企业经营要素基础下,对未来经营业绩最大可能实现状态的估计和判断,资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用,不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。如市场环境和企业经营发生变化时,则可能导致实际经营与盈利预测出现差异,进而影响评估报告中的结论,提请报告使用人关注使用该评估报告。

9、在评估基准日以后的评估结论有效期内,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。

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。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。



(二)本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(三)本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

(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专业人员不承担责任。

(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)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。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期,本资产评估报告日为 2022 年 8 月 9 日。

(本页系信资评报字[2022]第 080026 号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

资产评估师：姚凌



资产评估师：胡星



2022 年 8 月 9 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

## 附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托人法人营业执照和国有产权登记证
- 四、被评估单位法人营业执照和国有产权登记证及章程
- 五、企业房屋租赁合同
- 六、无形资产证书
- 七、委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 八、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 九、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 十、资产评估师资格证明文件
- 十一、资产评估委托合同
- 十二、资产评估汇总表或者明细表
- 十三、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论)