

上海豫园旅游商城股份有限公司增资涉及的
浙江复逸化妆品有限公司股东全部权益
估值报告

大学评估咨报字[2018]960007号

第一册（共一册）



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零一八年三月二十九日



上海豫园旅游商城股份有限公司增资涉及的 浙江复逸化妆品有限公司股东全部权益估值报告

目录

一、估值对象概况	1
二、估值目的	5
三、估值基准日	5
四、估值对象和估值范围	5
五、价值类型及其定义	6
六、估值方法	6
七、估值假设	11
八、估值结论	12
九、重要事项提示	13

上海豫园旅游商城股份有限公司增资涉及的 浙江复逸化妆品有限公司股东全部权益 估值报告

大学评估咨报字[2018]960007 号

上海豫园旅游商城股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规的要求，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的估值程序，对浙江复逸化妆品有限公司于 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了估值。

浙江复逸化妆品有限公司管理层按照企业经营情况提交相关资料，保证企业经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性，是其应承担的责任。

我们对浙江复逸化妆品有限公司产权持有者及管理层提交资料的合理性以及其他相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行核查和分析，我们在估值过程中主要执行了询问、检查、分析和重新计算等核查程序，并采用资产基础法进行估算，现将估值情况报告如下。

一、估值对象概况

（一）企业简介

公司名称：浙江复逸化妆品有限公司

统一社会信用代码：91330600MA2889CP7P

类 型：有限责任公司

法定住所：绍兴滨海新城马欢路 398 号科创中心 A 楼 19 楼

法定代表人：郑涛

注册资本：55,000 万元整

营业期限：2016 年 03 月 29 日至长期

经营范围：销售、网上销售：化妆品，护肤品，香水，发用类产品，日用品；批发零售：预包装食品（仅限于分支机构），货物进出口；实业投资，企业管理，市场营销策划，商务咨询（以上咨询除经纪）。（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）历史沿革

1、公司成立

浙江复逸化妆品有限公司，是西藏复星投资管理有限公司、何逸舟、王兵、叶阿次、唐斌共同出资组建的有限责任公司，于 2016 年 3 月成立，成立时的注册资本为 50,000 万人民币，亚东北辰投资管理有限公司缴纳出资额 49,450 万人民币，何逸舟缴纳出资额 200 万人民币，王兵缴纳出资额 200 万人民币，叶阿次缴纳出资额 100 万人民币，唐斌缴纳出资额 50 万人民币。

2、历次出资情况及变更情况

2016 年 6 月，经股东会决议，公司增加注册资本至人民币 55,000 万元，其中增加的 5,000 万元由亚东北辰投资管理有限公司认缴。增资后，亚东北辰投资管理有限公司、何逸舟、王兵、叶阿次、唐斌的持股比例分别为 99.00%、0.36%、0.36%、0.18%、0.10%。

2017 年 5 月，经股东会决议，同意叶阿次将其持有的 0.18%即 100 万人民币股权转让给亚东北辰投资管理有限公司，同意王兵将其持有的 150 万人民币股权转让给亚东北辰投资管理有限公司，同意王兵持有的 50 万人民币股权转让给唐斌，同意何逸舟将其持有的 0.36%即 200 万人民币股权转让给郑涛。

截至估值基准日，浙江复逸化妆品有限公司实收资本为 54,450 万元人民币，各股东认缴出资额、实缴出资额和认缴出资比例如下：

股东	认缴出资金额 (万人民币)	实缴出资金额 (万人民币)	出资比例 (%)
亚东北辰投资管理有限公司	54,700	54,450	99.45
郑涛	200	0.00	0.36
唐斌	100	0.00	0.18
合计	55,000	54,450	100

（三）公司产权和经营管理结构

1、公司产权结构

截至估值基准日 2017 年 12 月 31 日，公司长期股权投资账面值 531,733,676.12 元，是 1 家直接控股的子公司，详见下表：

金额单位：人民币元

序号	下属公司名称	投资日期	投资比例%	账面值	备注
1	AHAVA-Dead Sea Laboratories Ltd.	2016/09/30	100.00	531,733,676.12	全资子公司
合 计			—	531,733,676.12	

AHAVA-Dead Sea Laboratories Ltd.是浙江复逸化妆品有限公司的子公司，AHAVA-Dead Sea Laboratories Ltd.成立于1988年11月，成立时注册资金NIS 15,000,000 元。

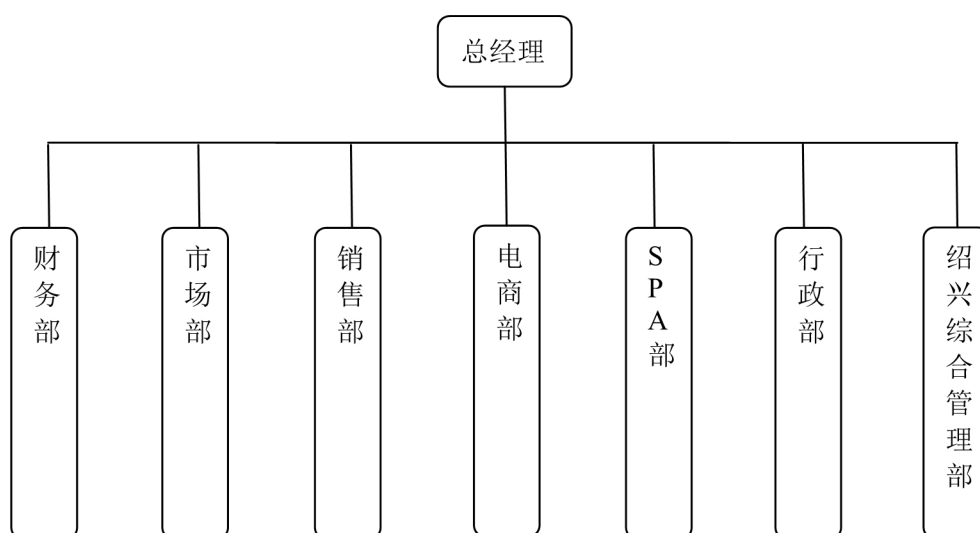
经过历次增资及股权转让，截至估值基准日，AHAVA-Dead Sea Laboratories Ltd.为浙江复逸化妆品有限公司的全资子公司。

企业法人营业执照注册号：252433115，公司注册地址：Kibbutz Mitzpe Shalem。

经营范围：销售护肤用品、美容化妆用品、香水、发用类产品；上述产品及同类商品、日用品、保健品、保健食品的批发、零售（仅限于分支机构）、进出口，市场策划营销，商务咨询，投资咨询（以上咨询除经纪）

2、公司经营管理结构

公司实行董事会领导下的经理负责制，公司设总经理 1 人，下设财务部、市场部、销售部、电商部、SPA 部、行政部、绍兴综合管理部等部门。



（四）公司主要产品

公司主要产品为 AHAVA 品牌的面部护理品以及身体护理品。面部护理品有面膜、爽肤水、面霜、精华、眼霜等，产品主要有四个系列，分为纯净系列、精致水润系列、赋活奢颜系列、男士系列；身体护理有护手、护足霜、身体乳、沐浴盐、磨砂、洗发护发等，产品主要有矿物海盐系列、矿物补水系列、矿植物丝绒系列等。

（五）估值对象的财务及经营状况

截止估值基准日 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额为 58,102.29 万元，负债总额 4,863.69 万元，净资产额为 53,238.60 万元，近年企业资产、负债状况如下表：

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	58,102.29	56,180.98
负债	4,863.69	1,947.20
净资产	53,238.60	54,233.78
主营业务收入	588.11	0.00
利润总额	-995.18	-216.22
净利润	-995.18	-216.22

本次估值利用了委托人提供的浙江复逸化妆品有限公司估值基准日合并层面审计报告涉及的母公司的财务数据作为估值依据，该审计报告由致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为“致同审字（2018）第 310ZC0214 号”，报告

结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的浙江复逸化妆品有限公司估值基准日资产总额为 58,102.29 万元，负债总额为 4,863.69 万元，所有者权益为 53,238.60 万元。2017 年营业收入为 588.11 万元，利润总额为 -995.18 万元，净利润为 -995.18 万元。

（六）估值对象账面记录或者未记录的无形资产情况

截至估值基准日，浙江复逸化妆品有限公司账面记录的无形资产共 3 项；其中，1 项为软件，2 项为网站开发项目，不存在账面未记录的无形资产。

二、估值目的

因上海豫园旅游商城股份有限公司增资需要，需要对浙江复逸化妆品有限公司股东全部权益在估值基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行估值。

三、估值基准日

本项目估值基准日为 2017 年 12 月 31 日。

估值基准日是由委托人确定的。

四、估值对象和估值范围

（一）估值对象

根据上海豫园旅游商城股份有限公司的委托，本次估值对象为上海豫园旅游商城股份有限公司增资涉及的浙江复逸化妆品有限公司股东全部权益。

（二）估值范围

本次估值范围仅以委托人及被估值单位提供的估值申报表为准。估值范围是浙江复逸化妆品有限公司于 2017 年 12 月 31 日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	44,013,769.31
货币资金	17,121,033.90

科目名称	账面价值
应收账款	2,227,989.27
预付款项	555,990.45
其他应收款	11,425,166.32
存货	11,023,340.20
其他流动资产	1,660,249.17
二、非流动资产合计	537,009,122.31
长期股权投资	531,733,676.12
固定资产	70,228.00
无形资产	1,333,974.16
长期待摊费用	777,305.03
其他非流动资产	3,093,939.00
三、资产总计	581,022,891.62
四、流动负债合计	35,792,656.84
短期借款	20,000,000.00
应付账款	10,716,063.62
预收款项	309,806.92
应付职工薪酬	2,258,913.00
应交税费	1,565,105.11
其他应付款	942,768.19
五、非流动负债合计	12,844,255.63
六、负债总计	48,636,912.47
七、净资产	532,385,979.15

五、价值类型及其定义

本次资产估值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，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、估值方法

依据估值目的，本次采用资产基础法对浙江复逸化妆品有限公司股东全部权益价值进行估算，具体模型如下：

股东全部权益价值＝全部资产估值－全部负债估值。

本次估值针对不同类型资产，采用了相应的估值方法。

（一）流动资产

1、货币资金

估值对象货币资金的核算内容为银行存款。对于银行存款，估值人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行函证。各科目经核实无误后，以经核实后的账面值确定估值结果。

2、应收账款

估值人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的估值。

3、预付款项

估值人员通过向估值单位相关人员调查了解预付款项形成的原因、客户构成及对方单位的资信情况，查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对预付款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定预付款项的估值。

4、其他应收款

估值人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对其他应收款进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定其他应收款的估值。

5、存货

本次纳入估值范围的存货由在途物资和库存商品构成。库存商品除了存放在绍兴仓库外，还委托上海容絮国际贸易有限公司、上海埃客信息技术有限公司、上海行蕴信息科技有限公司、上海氧格网络科技有限公司代为保管部分产品，企

业对其保管良好。

估值人员对绍兴库存商品的数量，采用抽查盘点的方式进行核实；然后，获取估值基准日至现场盘点日期间的出库数量和入库数量，进行推算，得出估值基准日的实际数量。抽查盘点的库存商品的实际数量与估值基准日账面数量相符。

估值人员对代为存放保管的库存商品，向被委托代管企业询证核查产品名称、规格、型号、数量。对库存商品的品质，通过现场勘查，并向仓库管理人员进行询问等方式进行核实。经核实，产品品质较好。

在途物资，是由 AHAVA-Dead Sea Laboratories Ltd.发出，估值人员通过与财务人员沟通，查阅相关采购订单、报关资料等来核实。

由于浙江复逸化妆品有限公司是商业企业，不会因进一步的生产加工形成新增的附加值，存货的估值根据估值基准日客观市场价格进行确定。因在途物资和库存商品大部分属近期购入，其账面金额基本上能反映估值基准日的客观市场价格。因此，在途物资和库存商品的估值按核实后的账面值确定。

6、其他流动资产

列入本次估值范围的其他流动资产为 POS 机维护、网络费的待摊费用以及留抵税金。

估值人员调查了解待摊费用以及留抵税金发生的原因，查阅了部分原始凭证、合同等相关资料。

对待摊费用核实了其账面支出情况及摊余情况，并了解了各待摊费用项目形成新资产和权利的情况及该新资产和权利在估值基准日时的尚存情况。在前述各项核实工作的基础上，待摊费用按照估值基准日时所存在的、且与其他估值对象不存在重复的资产和权利在尚可使用期内的剩余的价值来进行估值。对留抵税金，按照核实后的账面值进行估值。

（二）长期股权投资

浙江复逸化妆品有限公司持有 AHAVA-Dead Sea Laboratories Ltd.100%的股权，属控股性质，因此我们首先对 AHAVA-Dead Sea Laboratories Ltd.整体进行估值，然后乘

以持股比例，得出该项长期股权投资的价值。

（三）固定资产

估值人员根据企业提供的电子设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属进行调查。在此基础上，对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法。

成本法计算公式如下：

设备估值=重置成本×成新率

1、重置成本的确定

对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税[2008]170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备重置成本计算公式如下：

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

（1）设备购置价

设备的价格，主要通过向生产厂家咨询估值基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格或参考最近购置的同类设备合同价格确定。

<1>运杂费

运杂费：综合考虑设备的产地、体积、重量等因素后确定，本次估值运杂费率取设备购置价的一定比例。具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

<2>可抵扣的设备购置价增值税：按照国家相关税收政策对固定资产进项税进行抵扣。公式为：

可抵扣的设备购置价增值税=设备购置价/1.17×17%

<3>可抵扣的设备运费增值税：按照国家相关税收政策对固定资产运费的增值税进行抵扣。公式为：

可抵扣的设备运费增值税=运费×11%

（2）设备成新率的确定

对本次委估的电子设备的成新率采用年限法确定，估值人员通过现场勘查，了解设备的使用、维修、保养状况，确定已使用年限；根据《资产估值数据常用数据参数手册》确定经济使用年限，计算得出成新率，基本计算公式为：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

原则上，对于基本上能正常使用的资产，成新率不低于 15%。

（3）估值结果的确定

将重置成本和成新率相乘，得出估值结果。

$$\text{设备估值结果} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

（四）无形资产

截至估值基准日，浙江复逸化妆品有限公司账面记录的无形资产共 3 项；分别是 1 项外购软件、2 项网站开发项目。

对于外购软件及委托开发项目，估值基准日市场上有销售且无升级版本，按照同类软件估值基准日市场价格确认估值。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估值。

（五）长期待摊费用

估值人员通过核实账簿记录、抽查部分原始凭证及装修合同等相关资料，现场查实证明发生事项真实，款项入账、摊销金额准确。按装修费用在尚可使用期内的剩余权益确定估值。

（六）其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付的绍兴办公室装修费用。估值人员调查了解了其他非流动资产发生的原因，查阅了部分原始凭证、合同等相关资料，核对了其账面支出情况及摊余情况。以核实后的账面价值作为估值结果。

（七）流动负债

根据企业提供各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定估值。

（八）递延收益

绍兴滨海新城管理委员会给予乙方 2,000 万元人民币的海外并购扶持，专项用于浙江复逸化妆品有限公司日常经营管理支出。与资产相关相关的专项应付款，若该项工程还未完工，按照账面值保留估值；若工程已经完工验收，按照剩余寿命期所对应的价值进行确认。与收益相关的专项应付款，用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，估值结果仅保留所得税。用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，按照相关费用期间所对应的价值进行估值。通过查阅合同、与财务人员交流，本次递延收益估值结果=账面值×企业所得税税率。

七、估值假设

本次估值遵循了以下假设：

（一）基本假设

1、持续经营假设：资产持续经营假设是指估值时需根据被估值资产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，相应确定估值方法、参数和依据。

2、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、估值对象未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（二）特殊假设

1、现时涉及估值对象业务的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、估值对象的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、估值对象的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，估值对象的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、委托人及估值对象提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入估值范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于估值对象；估值对象出具的资产权属证明文件合法有效；估值对象各项资产的减值准备计提充分。

5、估值对象已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；估值对象资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于估值基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、估值对象对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定。

7、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或估值对象向我们充分揭示。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

估值人员根据估值的要求，认定这些前提假设条件在估值基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时估值人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同估值结果的责任。

本估值报告结论在上述假设条件下于估值基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，估值结论一般会失效。

八、估值结论

在估值基准日 2017 年 12 月 31 日持续经营前提下，浙江复逸化妆品有限公司的各类资产及负债估值结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
流动资产	4,401.38	4,413.34	11.96	0.27

项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
非流动资产	53,700.91	55,154.90	1,453.98	2.71
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	53,173.37	54,601.74	1,428.36	2.69
投资性房地产				
固定资产	7.02	7.04	0.02	0.24
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	133.40	159.00	25.60	19.19
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	77.73	77.73	0.00	0.00
递延所得税资产				
其他非流动资产	309.39	309.39	0.00	0.00
资产合计	58,102.29	59,568.24	1,465.95	2.52
流动负债	3,579.27	3,591.24	11.96	0.33
非流动负债	1,284.43	321.11	-963.32	-75.00
负债合计	4,863.69	3,912.33	-951.36	-19.56
净资产	53,238.60	55,655.90	2,417.30	4.54

本估值报告使用者在应用本估值结论时应注意特别事项对估值结论的影响。

九、重要事项提示

（一）估值人员和估值机构的法律责任是对本报告所述估值目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到估值人员和估值机构对该项估值目的所对应的经济行为做出任何判断。估值工作在很大程度上依赖于委托人、估值对象产权持有者及其管理层提供的有关资料。因此，估值工作是以委托人、估值对象及其管理层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、合理为前提。

(二) 本估值报告只能用于本报告载明的估值目的和用途。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。当前述条件以及估值假设等其它情况发生变化时, 估值结论一般会失效。估值机构不承担由于这些条件的变化而导致估值结论失效的相关法律责任。

(三) 本估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用。估值报告的使用权归委托人所有, 估值机构对委托人不当使用估值报告不承担责任, 委托人之外的第三方不因获得本报告而具有估值报告的使用权。未经委托人许可, 本估值机构不会随意向他人公开。

(四) 未征得本估值机构同意并审阅相关内容, 估值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。

(五) 本估值报告结论的使用有效期自基准日 2017 年 12 月 31 日起一年有效。

本估值报告文号为“大学评估咨报字[2018]960007号”, 估值对象浙江复逸化妆品有限公司股东全部权益的估值结论为人民币伍亿伍仟陆佰伍拾伍万玖仟元 (RMB55,655.90万元)。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值人员:

陈 许露

二零一八年三月二十九日