

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京我爱我家房地产经纪有限公司拟收购股权

涉及的湖南蓝海购企业策划有限公司

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2019〕94 号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年四月十六日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程 and 情况	31
九、评估假设	32
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	35
十二、资产评估报告使用限制说明	38
十三、资产评估报告日	39
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日资产负债表	40
二、委托人和被评估单位法人营业执照	41
三、委托人和其他相关当事人的承诺函	43
四、签名资产评估师的承诺函	45
五、资产评估机构备案公告及资格证书	46
六、资产评估机构法人营业执照	48
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡	49
八、资产评估委托合同	51
资产基础法评估结果汇总表及明细表	55

资产评估师声明

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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

五、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。

六、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的主要资产进行现场调查；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。

七、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关注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。

北京我爱我家房地产经纪有限公司拟收购股权 涉及的湖南蓝海购企业策划有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕94号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称我爱我家），被评估单位为湖南蓝海购企业策划有限公司（以下简称蓝海购）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

我爱我家的子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司拟收购蓝海购的股权，为此需要对该经济行为涉及的蓝海购股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供蓝海购股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的蓝海购的股东全部权益。

评估范围为蓝海购申报的并经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2018年12月31日蓝海购全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照蓝海购提供的业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2018年12月31日会计报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为253,943,657.61元、58,567,620.04元、195,376,037.57元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结论作为蓝海购股东全部权益的评估值，蓝海购股东全部权益的评估价值为 581,590,000.00 元（大写为人民币伍亿捌仟壹佰伍拾玖万元整），与账面价值 195,376,037.57 元相比评估增值 386,213,962.43 元，增值率为 197.68%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对我我爱我家的子公司收购蓝海购的股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

北京我爱我家房地产经纪有限公司拟收购股权 涉及的湖南蓝海购企业策划有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕94号

我爱我家控股集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益在2018年12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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为我爱我家控股集团股份有限公司，被评估单位为湖南蓝海购企业策划有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称我爱我家）
2. 住所：昆明市东风西路1号
3. 法定代表人：谢勇
4. 注册资本：235,550.085100万人民币
5. 类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：915301002165755081
7. 登记机关：昆明市工商行政管理局
8. 经营范围：房地产经纪业务；房地产开发经营；停车服务；商场经营管理；柜台租赁、场地租赁；国内贸易、物资供销；进出口贸易；电子商务平台营运建设管理；建筑装饰装饰工程的设计及施工；经济信息咨询；企业形象管理策划；企业营销咨询；以下经营范围限分公司经营：文化娱乐业、酒店业；饮食服务；日用百

货连锁经营（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）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：湖南蓝海购企业策划有限公司（以下简称蓝海购）
2. 住所：长沙高新开发区麓谷大道 658 号湖南麓谷信息港 4002-（C002）号房
3. 法定代表人：谢照
4. 注册资本：叁佰万叁仟陆佰柒拾玖元整
5. 类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：91430100064204408N
7. 登记机关：长沙市工商行政管理局

8. 经营范围：企业营销策划；企业管理咨询服务；企业形象策划服务；经济与商务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；广告设计；文化活动的组织与策划；房地产中介服务；房地产咨询服务；房地产信息咨询；房地产经纪；公司礼仪服务；婚庆礼仪服务；会议及展览服务；书刊项目的设计、策划；计算机技术开发、技术服务；计算机技术咨询；软件开发；电子商务平台的开发建设；移动互联网研发和维护；计算机网络平台的建设与开发；广告制作服务；建筑装饰工程施工；室内装饰、设计；建筑工程后期装饰、装修和清理；房屋装饰；建筑装饰工程设计；互联网信息技术咨询、信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二）企业历史沿革

1. 2013 年 3 月，蓝海购设立

2013 年 2 月 22 日，湖南省工商行政管理局核发《企业名称预先核准通知书》（（湘）名私字[2013]第 1328 号），预先核准拟设立的公司名称为“湖南蓝海购企业策划有限公司”。

2013 年 3 月 14 日，谢海南、胡洋、邓良军签署《湖南蓝海购企业策划有限公司章程》，同意共同设立蓝海购。根据公司章程约定，蓝海购设立时的注册资本为 200 万元，其中谢海南以货币形式认缴出资 111.8 万元，持股比例为 55.9%；胡洋以货币形式认缴出资 43.2 万元，持股比例为 21.6%；邓良军以货币形式认缴出资 45 万元，持股比例为 22.5%；各股东应于 2015 年 3 月 13 日之前缴足注册资本。

2013年3月14日，湖南湘军会计师事务所有限责任公司出具了《验资报告》（湘军验字[2013]第B03199号），验证截至2013年3月14日，蓝海购（筹）已收到全体股东首次缴纳的注册资本合计50万元，其中谢海南以货币形式实缴出资27.95万元，邓良军以货币形式实缴出资11.25万元，胡杨以货币形式实缴出资10.8万元。

蓝海购设立时的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢海南	111.80	27.95	55.90
2	胡洋	43.20	10.80	21.60
3	邓良军	45.00	11.25	22.50
合计		200.00	50.00	100.00

2. 2013年6月，增加实收资本

2013年6月9日，湖南湘军会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（湘军验字[2013]第B06146号），确认蓝海购已经收到股东缴纳的第二期出资合计150万元，其中谢海南以货币形式实缴出资83.85万元，邓良军以货币形式实缴出资33.75万元，胡洋以货币形式实缴出资32.4万元；蓝海购全体股东累积货币出资金额200万元，注册资本均已实缴。

本次增加实收资本后，蓝海购股权结构如下所示：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢海南	111.80	111.80	55.90
2	胡洋	43.20	43.20	21.60
3	邓良军	45.00	45.00	22.50
合计		200.00	200.00	100.00

3. 2013年9月，蓝海购第一次股权转让

2013年9月24日，蓝海购召开股东会，同意邓良军将其所持有的45万元出资额转让给姚纪勇，并通过了公司章程修正案。

2013年9月24日，姚纪勇与邓良军签署《股份转让协议》，约定姚纪勇受让邓良军所持有的蓝海购45万元股权。

本次股权转让完成后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢海南	111.80	111.80	55.90
2	胡洋	43.20	43.20	21.60
3	姚纪勇	45.00	45.00	22.50
合计		200.00	200.00	100.00

4. 2014年12月，蓝海购第二次股权转让

2014 年 12 月 26 日，蓝海购召开股东会，同意谢海南将其所持有的蓝海购 82 万元注册资本（对应 41%股权）转让给谢照；同意谢海南将其所持有的蓝海购 17.8 万元注册资本（对应 8.9%股权）转让给黄磊；同意谢海南将其所持有的蓝海购 12 万元注册资本（对应 6%股权）转让给王斌；同意姚纪勇将其所持有的蓝海购 38 万元注册资本（对应 19%股权）转让给邓良军；同意姚纪勇将其所持有的蓝海购 7 万元注册资本（对应 3.5%股权）转让给黄磊；同意胡洋将其所持有的蓝海购 5.2 万元注册资本（对应 2.6%股权）转让给黄磊；同意通过新的公司章程。

2014 年 12 月 26 日，谢海南与谢照签署了《股权转让协议》，同意由谢照以 82 万元的对价受让谢海南所持有的蓝海购 82 万元注册资本；谢海南与黄磊签署了《股权转让协议》，同意由黄磊以 17.8 万元的对价受让谢海南所持有的蓝海购 17.8 万元注册资本；谢海南与王斌签署了《股权转让协议》，同意由王斌以 12 万元的对价受让谢海南所持有的蓝海购 12 万元注册资本。

2014 年 12 月 26 日，姚纪勇与邓良军签署了《股权转让协议》，同意由邓良军以 38 万元的对价受让姚纪勇所持有的蓝海购 38 万元注册资本；姚纪勇与黄磊签署了《股权转让协议》，同意由黄磊以 7 万元的对价受让姚纪勇所持有的蓝海购 7 万元注册资本。

2014 年 12 月 26 日，胡洋与黄磊签署了《股权转让协议》，同意由黄磊以 5.2 万元的对价受让胡洋所持有的蓝海购 5.2 万元注册资本。

本次股权转让完成后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢照	82.00	82.00	41.00
2	邓良军	38.00	38.00	19.00
3	胡洋	38.00	38.00	19.00
4	黄磊	30.00	30.00	15.00
5	王斌	12.00	12.00	6.00
合计		200.00	200.00	100.00

5. 2015 年 11 月，蓝海购第三次股权转让及第一次增资

2015 年 10 月 27 日，胡洋与湖南玖行企业股权管理合伙企业（有限合伙）（以下简称湖南玖行）签署股权转让协议，约定由湖南玖行以 230 万元的对价受让胡洋当时所持有的蓝海购 15%股权（对应注册资本 30 万元）。

2015 年 10 月 30 日，谢照、邓良军、胡洋、黄磊、王斌、湖南玖行、上海唯猎

创业投资中心（有限合伙）（以下简称上海唯猎）及珠海横琴麦伽玖创投资中心（有限合伙）（以下简称麦伽玖创）签署了《关于湖南蓝海购企业策划有限公司之增资协议》，约定上海唯猎及麦伽玖创以 400 万元对目标公司进行投资，增资后蓝海购的注册资本为 213.1515 万元，其中上海唯猎以 200 万元认购蓝海购新增注册资本 28,349 元，麦伽玖创以 200 万元认购蓝海购新增注册资本 31,973 元。谢照、邓良军、胡洋、黄磊、王斌、湖南玖行及孙波签署《增资协议》，约定雷地财富或其指定投资主体（孙波）向蓝海购投资 500 万元以取得本轮增资完成后蓝海购 3.34% 的股权。

2015 年 11 月 12 日，蓝海购召开股东会，同意胡洋将其所持有的蓝海购 30 万元注册资本转让给湖南玖行；同意蓝海购注册资本由 200 万元增加至 213.1515 万元，增加的注册资本 13.1515 万元中由孙波以货币形式认缴 7.1193 万元、麦伽玖创以货币形式认缴 3.1973 万元、上海唯猎以货币形式认缴 2.8349 万元；同意通过公司章程修正案。

本次股权转让及增资完成后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢照	82.00	82.00	38.47
2	邓良军	38.00	38.00	17.83
3	胡洋	8.00	8.00	3.75
4	黄磊	30.00	30.00	14.07
5	王斌	12.00	12.00	5.63
6	湖南玖行	30.00	30.00	14.07
7	孙波	7.1193	0.00	3.34
8	麦伽玖创	3.1973	0.00	1.50
9	上海唯猎	2.8349	0.00	1.34
合计		213.1515	200.00	100.00

6. 2016 年 3 月，蓝海购第四次股权转让

2016 年 3 月 10 日，蓝海购召开股东会，同意孙波将其所持有的蓝海购 7.1193 万元注册资本（实缴出资 0 万元）转让给丁杨波；同意通过新的公司章程。

2016 年 3 月 10 日，孙波与丁杨波签署《股权转让协议》，约定丁杨波以 0 元的对价受让孙波持有的蓝海购 7.1193 万元注册资本（实缴出资 0 万元）。

本次股权转让后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢照	82.00	82.00	38.47
2	邓良军	38.00	38.00	17.83
3	胡洋	8.00	8.00	3.75

4	黄磊	30.00	30.00	14.07
5	王斌	12.00	12.00	5.63
6	湖南玖行	30.00	30.00	14.07
7	丁杨波	7.1193	0.00	3.34
8	麦伽玖创	3.1973	0.00	1.50
9	上海唯猎	2.8349	0.00	1.34
合计		213.1515	200.00	100.00

7. 2016年3月，蓝海购第二次增资

2016年3月8日，上海博显投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称上海博显）与谢照、邓良军、黄磊、王斌、胡洋、湖南玖行、丁杨波、麦伽玖创及上海唯猎签署《关于湖南蓝海购企业策划有限公司之投资协议》，约定由上海博显向蓝海购增资2,800万元，其中392,648元计入蓝海购注册资本，剩余部分计入资本公积。增资完成后，上海博显将持有蓝海购15.56%的股权。

2016年3月14日，蓝海购召开股东会，同意蓝海购注册资本由213.1515万元增加至252.4163万元；同意上海博显成为蓝海购新股东，认购蓝海购新增注册资本39.2648万元；同意通过新的公司章程。

本次增资完成后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢照	82.00	82.00	32.48
2	邓良军	38.00	38.00	15.05
3	胡洋	8.00	8.00	3.17
4	黄磊	30.00	30.00	11.89
5	王斌	12.00	12.00	4.75
6	湖南玖行	30.00	30.00	11.89
7	丁杨波	7.1193	0.00	2.82
8	麦伽玖创	3.1973	0.00	1.27
9	上海唯猎	2.8349	0.00	1.12
10	上海博显	39.2648	0.00	15.56
合计		252.4163	200.00	100.00

8. 2016年4月，蓝海购第五次股权转让

2016年4月21日，蓝海购、上海博显、谢照、邓良军、黄磊、王斌、胡洋、湖南玖行、丁杨波、麦伽玖创、上海唯猎、田春杉及南通沃富金信股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称南通沃富）等签署了《补充协议》，约定上海博显将其所持有的蓝海购14.56%股权（对应认缴出资额36.7406万元）转让给南通沃富、将其所持有的蓝海购1%股权（对应认缴出资额2.5242万元）转让给田春杉，并由

田春杉及南通沃富按比例继受上海博显所享有的权利及义务。

2016 年 4 月 27 日，蓝海购召开股东会，同意上海博显将其所持有的蓝海购 36.7406 万元注册资本（实缴出资 0 万元）转让给南通沃富，同意上海博显将其所持有的蓝海购 2.5242 万元注册资本（实缴出资 0 万元）转让给田春杉；同意通过新的公司章程。

2016 年 4 月 27 日，上海博显与田春杉签署了《股权转让协议》，约定田春杉以 0 元的对价受让上海博显所持有的蓝海购 2.5242 万元注册资本（实缴出资 0 万元）；同日，上海博显与南通沃富签署了《股权转让协议》，约定南通沃富以 0 元的对价受让上海博显所持有的蓝海购 36.7406 万元注册资本（实缴出资 0 万元）。

2016 年 4 月 27 日，湖南恒生会计师事务所出具《验资报告》（恒生验字（2016）003 号），验证截至 2016 年 4 月 25 日，蓝海购已收到丁杨波缴纳投资款 500 万元，其中 71,193 元计入注册资本；已收到南通沃富缴纳投资款 2,620 万元，其中 367,406 元计入注册资本；收到田春杉缴纳投资款 180 万元，其中 25,242 元计入注册资本；蓝海购全体股东累积货币出资金额为 2,524,163 元，占认缴注册资本总额的 100%。

本次股权转让完成后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢照	82.00	82.00	32.48
2	邓良军	38.00	38.00	15.05
3	胡洋	8.00	8.00	3.17
4	黄磊	30.00	30.00	11.89
5	王斌	12.00	12.00	4.75
6	湖南玖行	30.00	30.00	11.89
7	丁杨波	7.1193	7.1193	2.82
8	麦伽玖创	3.1973	3.1973	1.27
9	上海唯猎	2.8349	2.8349	1.12
10	南通沃富	36.7406	36.7406	14.56
11	田春杉	2.5242	2.5242	1.00
	合计	252.4163	252.4163	100.00

9. 2016 年 11 月，第六次股权转让

2016 年 11 月 2 日，蓝海购召开股东会，同意丁杨波将其所持有的 7.1193 万元注册资本转让给谢照，并通过了新的公司章程。

2016 年 11 月 2 日，谢照与丁杨波签署《股权转让协议》，约定谢照以 500 万元的对价受让丁杨波持有的蓝海购 7.1193 万元注册资本（实缴 7.1193 万元）。

本次股权转让完成后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢照	89.1193	89.1193	35.30
2	邓良军	38.00	38.00	15.05
3	胡洋	8.00	8.00	3.17
4	黄磊	30.00	30.00	11.89
5	王斌	12.00	12.00	4.75
6	湖南玖行	30.00	30.00	11.89
7	麦伽玖创	3.1973	3.1973	1.27
8	上海唯猎	2.8349	2.8349	1.12
9	南通沃富	36.7406	36.7406	14.56
10	田春杉	2.5242	2.5242	1.00
合计		252.4163	252.4163	100.00

10. 2017 年 4 月，第七次股权转让

2017 年 4 月，经双方协商一致，黄磊将其持有的蓝海购 5.0483 万元注册资本转让给谢照。

本次股权转让完成后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢照	94.1676	94.1676	37.3
2	邓良军	38.00	38.00	15.05
3	胡洋	8.00	8.00	3.17
4	黄磊	24.9517	24.9517	9.89
5	王斌	12.00	12.00	4.75
6	湖南玖行	30.00	30.00	11.89
7	麦伽玖创	3.1973	3.1973	1.27
8	上海唯猎	2.8349	2.8349	1.12
9	南通沃富	36.7406	36.7406	14.56
10	田春杉	2.5242	2.5242	1.00
合计		252.4163	252.4163	100.00

11. 2017 年 4 月，第八次股权转让

2017 年 4 月 24 日，蓝海购、谢照、邓良军、黄磊、胡洋、王斌、湖南玖行、麦伽玖创、上海唯猎、南通沃富、田春杉、深圳市联动文化投资有限公司（以下简称深圳联动）及胡志滨签署了《关于湖南蓝海购企业策划有限公司的投资协议书》，约定由深圳联动及胡志滨以 4,800 万元受让邓良军、黄磊、胡洋、王斌、南通沃富及田春杉合计持有的蓝海购 16%股权（对应注册资本 40.3866 万元）。

2017 年 4 月 27 日，蓝海购召开股东会，同意邓良军将其所持有的 7.5725 万元

注册资本转让给深圳联动；同意胡洋将其所持有的 2.5241 万元注册资本转让给深圳联动；同意黄磊将其所持有的 4.8464 万元注册资本转让给胡志滨，将其所持有的 2.7261 万元注册资本转让给深圳联动；同意王斌将其所持有的 2.5242 万元注册资本转让给深圳联动；同意南通沃富将其所持有的 18.8951 万元注册资本转让给深圳联动；同意田春杉将其所持有的 1.2982 万元注册资本转让给深圳联动；同意通过新的公司章程。

2017 年 4 月 27 日，邓良军与深圳联动签署了《股权转让协议》，约定深圳联动以 900 万元的对价受让邓良军持有的蓝海购 7.5725 万元注册资本。

2017 年 4 月 27 日，胡洋与深圳联动签署了《股权转让协议》，约定深圳联动以 300 万元的对价受让胡洋持有的蓝海购 2.5241 万元注册资本。

2017 年 4 月 27 日，黄磊与胡志滨签署了《股权转让协议》，约定胡志滨以 576 万元的对价受让黄磊持有的蓝海购 4.8464 万元注册资本。

2017 年 4 月 27 日，黄磊与深圳联动签署了《股权转让协议》，约定深圳联动以 324 万元的对价受让黄磊持有的蓝海购 2.7261 万元注册资本。

2017 年 4 月 27 日，王斌与胡志滨签署了《股权转让协议》，约定胡志滨以 300 万元的对价受让王斌持有的蓝海购 2.5242 万元注册资本。

2017 年 4 月 27 日，南通沃富与深圳联动签署了《股权转让协议》，约定深圳联动以 2,245.7072 万元的对价受让南通沃富持有的蓝海购 18.8951 万元注册资本。

2017 年 4 月 27 日，田春杉与深圳联动签署了《股权转让协议》，约定深圳联动以 154.2928 万元的对价受让田春杉持有的蓝海购 1.2982 万元注册资本。

本次股权转让完成后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢照	94.1676	94.1676	37.30
2	邓良军	30.4275	30.4275	12.05
3	胡洋	5.4759	5.4759	2.17
4	黄磊	17.3792	17.3792	6.89
5	王斌	9.4758	9.4758	3.75
6	湖南玖行	30.00	30.00	11.89
7	麦伽玖创	3.1973	3.1973	1.27
8	上海唯猎	2.8349	2.8349	1.12
9	南通沃富	17.8455	17.8455	7.07
10	田春杉	1.226	1.226	0.49
11	深圳联动	35.5402	35.5402	14.08

12	胡志滨	4.8464	4.8464	1.92
合计		252.4163	252.4163	100.00

12. 2017年5月，蓝海购第三次增资

2017年5月2日，蓝海购召开股东会，同意蓝海购注册资本由252.4163万元增加至300.3679万元，胡志滨与深圳联动以7,700万元认购蓝海购新增注册资本47.9516万元。其中胡志滨认缴新增注册资本5.7542万元，深圳联动认缴新增注册资本42.1974万元；同意通过新的公司章程。

2017年5月23日，湖南恒生会计师事务所有限公司出具《验资报告》（恒生验字（2017）005号），验证截至2017年5月22日，深圳联动以货币形式实缴注册资本42.1974万元，胡志滨以货币形式实缴注册资本5.7542万元，合计实缴注册资本47.9516万元。

本次增资完成后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢照	94.1676	94.1676	31.35
2	邓良军	30.4275	30.4275	10.13
3	胡洋	5.4759	5.4759	1.82
4	黄磊	17.3792	17.3792	5.79
5	王斌	9.4758	9.4758	3.15
6	湖南玖行	30.00	30.00	9.99
7	麦伽玖创	3.1973	3.1973	1.06
8	上海唯猎	2.8349	2.8349	0.95
9	南通沃富	17.8455	17.8455	5.94
10	田春杉	1.226	1.226	0.41
11	深圳联动	77.7376	77.7376	25.88
12	胡志滨	10.6006	10.6006	3.53
合计		300.3679	300.3679	100.00

13. 2019年1月，蓝海购第九次股权转让

2018年10月5日，邓良军与谢照签署了《股权转让协议》，约定谢照以900万元的对价受让邓良军持有的蓝海购30.4275万元注册资本及湖南玖行150.8万元认缴财产份额。

本次股权转让完成后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢照	124.5951	124.5951	41.48
2	胡洋	5.4759	5.4759	1.82
3	黄磊	17.3792	17.3792	5.79

4	王斌	9.4758	9.4758	3.15
5	湖南玖行	30.00	30.00	9.99
6	麦伽玖创	3.1973	3.1973	1.06
7	上海唯猎	2.8349	2.8349	0.95
8	南通沃富	17.8455	17.8455	5.94
9	田春杉	1.226	1.226	0.41
10	深圳联动	77.7376	77.7376	25.88
11	胡志滨	10.6006	10.6006	3.53
合计		300.3679	300.3679	100.00

14. 2019年1月，蓝海购第十次股权转让

2018年10月5日，王斌与谢照签署了《股权转让协议》，约定谢照以300万元的对价受让王斌持有的蓝海购9.4758万元注册资本。

本次股权转让完成后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢照	134.0709	134.0709	44.63
2	胡洋	5.4759	5.4759	1.82
3	黄磊	17.3792	17.3792	5.79
4	湖南玖行	30.00	30.00	9.99
5	麦伽玖创	3.1973	3.1973	1.06
6	上海唯猎	2.8349	2.8349	0.95
7	南通沃富	17.8455	17.8455	5.94
8	田春杉	1.226	1.226	0.41
9	深圳联动	77.7376	77.7376	25.88
10	胡志滨	10.6006	10.6006	3.53
合计		300.3679	300.3679	100.00

15. 2019年3月，蓝海购第十一次股权转让

2019年3月22日，谢照与深圳联动签订《股权转让协议》，约定谢照以10,208万元的对价受让深圳联动持有的蓝海购77.7376万元注册资本、同时，原应由深圳联动承担的对蓝海购2,200万元资本公积补足义务相应转让给谢照。

2019年3月23日，谢照与胡志滨签订《股权转让协议》，约定谢照以1,392万元对价受让胡志滨持有的蓝海购10.6006万元注册资本，同时，原应由胡志滨承担的对蓝海购300万元资本公积补足义务相应转让给谢照。

本次股权转让完成后，蓝海购的股权结构如下：

序号	名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
1	谢照	222.4091	222.4091	74.04
2	胡洋	5.4759	5.4759	1.82
3	黄磊	17.3792	17.3792	5.79

4	湖南玖行	30.00	30.00	9.99
5	麦伽玖创	3.1973	3.1973	1.06
6	上海唯猎	2.8349	2.8349	0.95
7	南通沃富	17.8455	17.8455	5.94
8	田春杉	1.226	1.226	0.41
合计		300.3679	300.3679	100.00

截至评估报告日，蓝海购的股权结构未发生变化。

三) 被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

合并报表口径

单位：人民币元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
资产	90,917,675.49	189,173,422.42	269,374,600.09
负债	22,867,496.86	33,202,809.22	57,547,533.64
股东权益	68,050,178.63	155,970,613.20	211,827,066.45
归属于母公司所有者权益	64,212,271.51	152,806,793.81	209,200,937.50
少数股东权益	3,837,907.12	4,701,685.50	4,917,298.28
项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
营业收入	119,110,986.13	139,962,146.96	150,812,686.63
营业成本	60,532,967.27	65,505,874.90	65,037,359.01
利润总额	40,638,246.00	51,362,687.69	65,067,982.93
净利润	32,662,193.93	42,825,132.81	55,856,453.25
归属母公司净利润	29,044,401.26	42,155,800.99	55,640,840.47
少数股东权益	3,617,792.67	669,331.82	215,612.78

母公司报表口径

单位：人民币元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
资产	74,567,424.72	163,588,350.46	253,943,657.61
负债	14,379,930.32	23,487,236.02	58,567,620.04
股东权益	60,187,494.40	140,101,114.44	195,376,037.57
项目名称	2016年度	2017年度	2018年度
营业收入	72,619,776.23	100,907,442.86	116,967,883.90
营业成本	37,563,194.71	42,488,846.98	39,523,044.48
利润总额	25,490,613.44	39,884,587.17	64,331,450.00
净利润	21,629,853.40	34,484,821.73	55,274,923.13

2016年度财务报表业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

2017 年、2018 年财务报表均业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

四) 公司经营概况

蓝海购成立于 2013 年 3 月，自创立起即立足于房地产经纪业务，近年来逐渐聚焦于商业新房细分市场，主要采取房地产营销总包和房地产营销服务两大类业务模式，通过整合下游分销渠道，对开发商的商业公寓、商铺、车位等商业地产进行推广销售。依托于大数据项目智能决策机制，公司近年来实现了持续快速发展，目前蓝海购已经形成了以华中地区为中心，全国重点城市布局的业务发展格局。公司的主营业务已经发展至长沙、武汉、南京、石家庄、上海、西宁等全国 12 个城市，并与五矿地产、中海地产、万科等众多国内大型房地产企业建立了良好的合作关系。

截至评估基准日，蓝海购下属 8 家全资子公司、4 家参股子公司以及 1 家参股公司，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
1	长沙高登悦来居公寓管理服务有限公司	2015 年 6 月	100%	100,000.00
2	武汉合智创恒营销策划有限公司	2015 年 7 月	100%	0.00
3	上海楼家网络科技有限公司	2016 年 9 月	100%	0.00
4	上海尹杨商务咨询有限公司	2017 年 3 月	100%	0.00
5	成都蓝海购网络科技有限公司	2014 年 12 月	100%	0.00
6	高登（深圳）商业管理运营有限公司	2018 年 5 月	100%	0.00
7	西宁纵合房地产营销策划有限公司	2016 年 4 月	100%	0.00
8	Guardian properties Pte. Ltd	2018 年 2 月	100%	0.00
9	济南厚沣房地产营销策划有限公司	2015 年 7 月	51%	0.00
10	长沙万廓营销策划有限责任公司	2016 年 5 月	51%	0.00
11	北京泛文众创文化传播有限公司	2016 年 3 月	51%	0.00
12	北京蓝海购网络科技有限公司	2015 年 12 月	51%	248,339.00
13	上海恺海物业管理有限公司	2016 年 9 月	49%	0.00

蓝海购目前主要办公场所为租赁用房，地址位于长沙市天心区芙蓉中路 692 号新世纪大厦 701-705 房，租赁面积 463.92 平方米。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人我爱我家的子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司拟收购被评估单位蓝海购的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

北京我爱我家房地产经纪有限公司拟收购蓝海购的股权，为此需要对该经济行为涉及的蓝海购股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供蓝海购股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的蓝海购的股东全部权益。

评估范围为蓝海购申报的并经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2018 年 12 月 31 日蓝海购全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照蓝海购提供的业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2018 年 12 月 31 日会计报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 253,943,657.61 元、58,567,620.04 元、195,376,037.57 元。

具体内容如下：

单位：元

项目	账面原值	账面净值
一、流动资产		250,391,663.60
二、非流动资产		3,551,994.01
其中：长期股权投资		348,339.00
投资性房地产		0.00
固定资产	2,003,292.75	1,687,361.23
在建工程		0.00
无形资产		236,014.96
其中：无形资产——土地使用权		0.00
无形资产——其他无形资产		236,014.96
长期待摊费用		0.00
递延所得税资产		1,280,278.82
其他非流动资产		0.00
资产总计		253,943,657.61
三、流动负债		58,567,620.04
四、非流动负债		0.00
其中：递延所得税负债		0.00

负债合计		58,567,620.04
股东权益		195,376,037.57

其中：

列入评估范围的建筑物类固定资产共计 2 项，合计账面原值 1,734,359.04 元，账面净值 1,604,282.05 元，减值准备 0.00 元，系位于武汉航天首府的两套商品房，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值（元）	
				原值	净值
1	房屋建筑物	2	168.36	1,734,359.04	1,604,282.05
2	减值准备				0.00

列入评估范围的设备类固定资产共计 58 台(套/辆)，合计账面原值 268,933.71 元，账面净值 83,079.18 元，减值准备 0.00 元，主要包括电脑、空调、服务器等办公设备以及车辆，分布于蓝海购的办公场地内，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	固定资产—电子设备	台（套）	57	211,733.71	73,121.78
2	固定资产—车辆	辆	1	57,200.00	9,957.40
3	减值准备				0.00

蓝海购申报的账面记录的无形资产包括蓝海购数字营销平台、房友中介业务管理软件 V12 系列等办公软件；账面未作记录的无形资产包括蓝海购大数据 AI 价值评测系统非专利技术 1 项、软件著作权 20 项、商标 3 项以及域名 1 项，具体情况如下表所示：

(1) 软件著作权

序号	软件著作权名称	登记证书号	首次发表日	证书颁布日	著作权人	取得方式	权利范围
1	蓝海购企业办公租凭管理系统 V1.0	2015SR137873	2014.3.20	2015.7.20	蓝海购	原始取得	全部权利
2	蓝海购分销管理系统软件 V1.0	2015SR137890	2014.1.2	2015.7.20	蓝海购	原始取得	全部权利
3	蓝海购招投标管理系统软件 V1.0	2015SR137927	2013.11.28	2015.7.20	蓝海购	原始取得	全部权利
4	蓝海购客户管理系统软件 V1.0	2015SR137959	2014.7.30	2015.7.20	蓝海购	原始取得	全部权利
5	蓝海购房源共享平台软件 V1.0	2015SR137962	2014.12.25	2015.7.20	蓝海购	原始取得	全部权利

6	蓝海购电话销售 服务管理系统 V1.0	2015SR137977	2014.2.27	2015.7.20	蓝海购	原始取得	全部权利
7	楼家找优惠软件 V1.0	2016SR287608	未发表	2016.10.11	上海楼家	原始取得	全部权利
8	我买房微信房贷 计算器软件[简 称：房贷计算 器]V1.0	2017SR025938	未发表	2017.1.25	上海楼家	原始取得	全部权利
9	我买房微信地图 找房软件[简称： 地图找房]V1.0	2017SR026353	未发表	2017.1.25	上海楼家	原始取得	全部权利
10	我买房微信楼盘 信息软件 V1.0	2017SR026615	未发表	2017.1.25	上海楼家	原始取得	全部权利
11	楼家经纪人有效 沟通软件[简称： 楼家通]V1.0	2017SR371218	未发表	2017.7.14	上海楼家	原始取得	全部权利
12	楼家海狸窝会员 商城软件[简称： 海狸窝]V1.0	2017SR506203	未发表	2017.9.12	上海楼家	原始取得	全部权利
13	楼家高登悦居公 寓平台软件[简 称：高登悦 居]V1.0	2017SR707842	2017.10.20	2017.12.20	上海楼家	原始取得	全部权利
14	楼家有客经纪公 司平台软件[简 称：有客经纪公 司]V1.0	2017SR707850	未发表	2017.12.20	上海楼家	原始取得	全部权利
15	楼家有客经纪人 平台软件[简称： 有客经纪人]V1.0	2017SR707888	未发表	2017.12.20	上海楼家	原始取得	全部权利
16	楼家有客项目平 台软件[简称：有 客项目]V1.0	2017SR709063	未发表	2017.12.20	上海楼家	原始取得	全部权利
17	蓝海购楼家通平 台 V1.0	2018SR030619	未发表	2018.1.12	蓝海购	原始取得	全部权利
18	蓝海购海狸窝会 员平台系统[简 称：海狸窝]V1.0	2018SR032830	未发表	2018.1.15	蓝海购	原始取得	全部权利
19	蓝海购房平台 V1.0	2018SR033119	未发表	2018.1.15	蓝海购	原始取得	全部权利
20	蓝海购有客经纪 人平台软件[简 称：有客经纪	2018SR106962	未发表	2018.2.11	蓝海购	原始取得	全部权利

人]v1.0						
--------	--	--	--	--	--	--

(2) 商标

序号	注册人	注册号	商标/名称	商品/服务类别	有效期至
1	蓝海购	12925089		35 类	2025 年 3 月 27 日
2	蓝海购	12975841		42 类	2025 年 12 月 13 日
3	上海楼家	27743797	Lou Jia	35 类	2028 年 10 月 27 日

(3) 域名

序号	域名所有者	域名	注册时间	到期时间
1	蓝海购	lanhaigou.com	2013 年 2 月 17 日	2023 年 2 月 17 日

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

我爱我家第八届董事会第三十次会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》、《合同法》、《证券法》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《知识产权资产评估指南》；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
14. 《资产评估价值类型指导意见》；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
16. 《专利资产评估指导意见》；
17. 《著作权资产评估指导意见》。

（四）权属依据

1. 蓝海购提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；
3. 车辆行驶证、软件著作权登记证书、商标注册证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位前两年及截至评估基准日的审计报告；
3. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
4. 主要资产的购置合同、发票、付款凭证；
5. 财政部财税[2008]170号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；《关于调整增值税税率的通知》财税（2018）32号；其他税收相关法规；
6. 湖南省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
7. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
8. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
9. 从“同花顺金融数据库”查询的相关数据。
10. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
11. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
12. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
13. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

根据本次评估的企业特性，评估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，所以采用市场法评估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。

蓝海购业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的蓝海购的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法结论作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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，评估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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于库存现金、银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

应收账款包括应收的佣金和销售权溢价，均系可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

其他应收款包括关联方往来款、项目保证金、备用金等。

其他应收款中对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括应收关联方往来款、备用金等，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产系暂借款，期后可收回，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

(1) 对于投资长沙高登悦来居公寓管理服务有限公司、武汉合智创恒营销策划有限公司、上海楼家网络科技有限公司、上海尹杨商务咨询有限公司、长沙万廓营销策划有限责任公司、北京泛文众创文化传播有限公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

(2) 对于投资高登（深圳）商业管理运营有限公司、西宁纵合房地产营销策划有限公司、Guardian properties Pte. Ltd、济南厚沣房地产营销策划有限公司、成都蓝海购网络科技有限公司、上海恺海物业管理有限公司的长期股权投资，由于截至评估基准日尚未实际出资，且企业未开展经营，故以核实后的账面价值为评估值。

(3) 对于投资北京蓝海购网络科技有限公司的长期股权投资，由于截至评估基准日北京蓝海购网络科技有限公司正在注销中，故以其截至评估基准日经审计后的会计报表反映的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对长期股权投资评估价值的影响。

2. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估的建筑物类固定资产系办公用房，周边市场交易较为活跃，本次评估选用市场法。该类资产的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产(参照物)的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。

(1) 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

(2) 因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等实物状况的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正，得出比准价格。修正计算公式为：

待估房地产比准价格＝参照物交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

A. 交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 交易日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房屋价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C. 不动产状况修正，是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。区位状况修正时考虑的因素主要有地区的基础设施状况、离区域中心距离、交通便捷程度、环境质量优劣和市政基础设施配套情况等。实物状况修正考虑的因素主要有是否为边套、内部装修、面积、平面布置朝向、物业管理条件等。权益状况修正考虑的因素主要有房地产的合理使用年限、出租等他项权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。

(3) 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后按算术

平均值确定房产市场价值。

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

另外，无物设备的评估价值为零。

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

$$\text{重置成本} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对于价值量较小的电脑、打印机等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

B. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

- a. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$
- b. 行驶里程法成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- c. 理论成新率 $= \min \{K1, K2\}$

4. 无形资产——其他无形资产

无形资产——其他无形资产包括账面记录的蓝海购数字营销平台、房友中介业务管理软件 V12 系列等办公软件；账面未作记录的蓝海购大数据 AI 价值评测系统非

专利技术 1 项、软件著作权 20 项、商标 3 项以及域名 1 项。

评估人员查阅了相关原始记录及权属资料，包括合同、发票、软件著作权登记证书、商标注册证等，了解了无形资产现在的使用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

(1) 对于蓝海购自行研发的蓝海购数字营销平台，账面系归集的相关研发支出，由于目前该项软件企业已不再使用，本次将其评估为零；对于蓝海购外购的房友中介业务管理软件，因系近期购入，现行购置价和原始购置价相差不大，故以核实后的原始购置价作为评估值。

(2) 对于蓝海购拥有的 3 项商标和 1 项域名，考虑到蓝海购主要从事房地产销售策划及经纪业务，商标和域名对蓝海购的经营贡献较小，本次评估时不考虑其对企业价值的影响。

(3) 对于账面未记录价值的自行研发的蓝海购大数据 AI 价值评测系统、软件著作权系相互结合一起发生作用，其贡献较难一一区分，因此本次评估对蓝海购所拥有的上述无形资产作为无形资产组合，采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算待估无形资产在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估无形资产评估价值的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中 V：待估无形资产价值

A_i ：第 i 年无形资产纯收益

r：折现率

n：收益年限

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收入分成法来确定委估无形资产组合的未来预期收益。收入分成法系以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。通过对无形资产组合的经济寿命进行分析，并结合无形资产组合的法定年限和其他因素，确定收益年限。折现率采用无风险报酬率加风险报酬率确定。

5. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位计提坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的

所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限；

CFF_t ——第t年的企业现金流；

r——加权平均资本成本；

t——未来的第t年；

P_n ——第n年以后的连续价值。

三) 收益法评估参数的确定

1. 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取2023年作为分割点较为适宜。

2. 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 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（不含利息支出） - 资产减值损失 + 公允价值变动损益 + 投资收益 + 资产处置收益 + 其他收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

3. 折现率的确定

(1) 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——企业资本结构。

债务资本成本 K_d 采用现时的平均利率水平，权数结合企业实际资本结构情况确

定。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本

R_f —目前的无风险利率

R_m —市场回报率

Beta —权益的系统风险系数

ERP —市场的风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

(2) 折现率的确定

1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

2) 资本结构

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两市相关上市公司至 2018 年 9 月 30 日资本结构，参照上述资料，可得公司目标资本结构的取值。

3) 企业风险系数 Beta

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两地行业上市公司近 2 年含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

4) 市场的风险溢价

经计算分析，得到沪深300成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的ERP的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

5) 企业特殊风险

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优劣势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

四) 非经营性资产(负债)和溢余资产的价值

非经营性资产(负债)是指与企业经营收益无关的资产(负债)。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

对非经营性资产(负债)和溢余资产以资产基础法中相应资产的评估结果确定评估值。

五) 付息债务

付息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项及相关利息。截至评估基准日，蓝海购的付息债务为向银行的短期借款和其他金融机构的借款。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2018 年 12 月 28 日开始，评估报告日为 2019 年 4 月 16 日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；

2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；

3. 制定资产评估工作计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、

维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；

7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划

8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 开展市场调研、询价工作；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；

3. 编制初步评估报告；

4. 对初步评估报告进行内部审核；

5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

2. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

3. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

4. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

5. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

（二）具体假设

1. 本次评估中的收益预测建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基础上；

2. 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德；

3. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

5. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

（三）特殊假设

蓝海购经湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、湖南省国家税务局、湖南省地方税务局认定为高新技术企业，并取得编号为 GR201643000349《高新技术企业证书》，资格有效期为 3 年，企业所得税优惠期为 2016-2018 年，优惠税率为 15%。

截至评估报告出具日，蓝海购正在进行 2019 年高新技术企业复审的相关工作，评估人员了解了目前蓝海购高新技术企业复审的进度，获取了有关高新技术企业复审材料，向公司研发部门相关人员进行了访谈，同时对蓝海购前两年的实际经营状况进行核实，公司当前已经构建了稳定的研发团队，预测期内能够为企业发展提供持续的研发推动，本次评估预计蓝海购未来预测期持续投入的研发费用能达到符合国家高新技术企业认定的相关标准。在充分考虑蓝海购的产品、业务模式的基础上，认为蓝海购在高新技术企业认证期满后继续获得高新技术企业认证无重大的法律障

碍，因此假设公司未来年度的所得税政策不变，即蓝海购高新技术企业认证期满后
可继续通过高新技术企业认证，并继续享有 15% 的税率。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以
上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，蓝海购的资产、负债及股东全部权益采用
资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 253,943,657.61 元，评估价值 273,895,923.04 元，评估增值
19,952,265.43 元，增值率为 7.86%；

负债账面价值 58,567,620.04 元，评估价值 58,567,620.04 元；

股东全部权益账面价值 195,376,037.57 元，评估价值 215,328,303.00 元，评
估增值 19,952,265.43 元，增值率为 10.21%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
一、流动资产	250,391,663.60	250,391,663.60		
二、非流动资产	3,551,994.01	23,504,259.44	19,952,265.43	561.72
其中：长期股权投资	348,339.00	11,332,250.62	10,983,911.62	3,153.22
投资性房地产				
固定资产	1,687,361.23	2,723,730.00	1,036,368.77	61.42
在建工程				
无形资产	236,014.96	8,168,000.00	7,931,985.04	3,360.80
其中：无形资产——土 地使用权				
无形资产——其他 无形资产	236,014.96	8,168,000.00	7,931,985.04	3,360.80
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,280,278.82	1,280,278.82		
其他非流动资产				
资产总计	253,943,657.61	273,895,923.04	19,952,265.43	7.86
三、流动负债	58,567,620.04	58,567,620.04		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				

负债合计	58,567,620.04	58,567,620.04		
股东权益	195,376,037.57	215,328,303.00	19,952,265.43	10.21

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，蓝海购股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 581,590,000.00 元。

（三）两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

蓝海购股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 215,328,303.00 元，采用收益法评估的结果为 581,590,000.00 元，两者相差 366,261,697.00 元，差异率 170.09%。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，未能对商誉等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异，以收益法得出的结果更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 581,590,000.00 元（大写为人民币伍亿捌仟壹佰伍拾玖万元整）作为蓝海购股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，本公司评估人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除以下事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

委估的武汉航天首府 15 幢 4805、武汉航天首府 15 幢 4806 两套商品房，合计账面原值 1,734,359.04 元，账面净值 1,604,282.05 元，建筑面积 168.36 平方米，截至评估基准日尚未取得相关权属证书。

对以上事项，蓝海购已提供了购房合同及付款资料，并承诺上述房产属其所有。

2. 截至评估基准日，蓝海购及其子公司存在下列房产租赁事项：

序号	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积 (m ²)	租赁期限	租金 (元/月)
1	湖南蓝海购企业策划有限公司	郑梓怡	天心区芙蓉中路 692 号新世纪大厦 701-705 房	463.92	2018.4.1- 2019.3.31	28,350.00
2	上海楼家网络科技有限公司	姚剑君	上海市浦东新区新金桥路 58 号银东大厦 19A 室	399.00	2017.7.1- 2019.3.23	31,554.00
3	上海楼家网络科技有限公司	曹志龙	石家庄电厂街 1 号	100.00	2018.11.12- 2019.5.11	10,000.00
4	长沙高登悦来居公寓运营管理有限公司(廖暖暖)	陈雪梅	长沙市省建苑 16 栋 3 单元 305	90.00	2018.9.1- 2019.9.1	2,650.00
5	上海尹杨商务咨询有限公司	上海虹创科技发展有限公司	上海市虹口区广中路 657 号 8 幢 5 层 504 室	133.30	2018.6.1- 2020.9.30	14,190.90
6	上海尹杨商务咨询有限公司(钱智伟)	唐华君	浦东新区惠南镇观海路 1118 弄 31 号 101 室	/	2018.9.1- 2019.8.31	2,800.00
7	上海尹杨商务咨询有限公司(李天赠)	冒维林	江苏省南通市长青路 1888 弄 196 号 206 室	/	2018.5.1- 2019.4.30	3,000.00
8	上海尹杨商务咨询有限公司	上海国际机电五金交易中心有限公司	上海市嘉定区方陆路 88 弄五金城·精品广场 A1 层 106 号、108 号	131.78	2018.9.5- 2019.3.5	11,159.40
9	上海尹杨商务咨询有限公司	李鑫	湖州前村西山北区二期 198 幢 302 室	75.00	2018.9.3- 2019.9.2	2,500.00
10	上海尹杨商务咨询游侠公司(孙日东)	周华	上海市嘉定区东环路 129 弄 24 号 301 室	/	2018.8.25- 2019.8.24	4,300.00
11	上海尹杨商务咨询有限公司	吕小瑶	浙江省东阳市名臣蓝庭 2 栋 2 单元 302 室	/	2018.10.27- 2019.10.27	2,850.00
12	长沙高登悦来居公寓管理服务有限公司	吴娟慧	湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段 116-1 号众东国际 21、22 层共计 48 套房屋	2,103.14	2017.11.15- 2027.11.14	2017/11/15 至 2022/11/14: 第 1、 2 年 88,782 元/月; 第 3、4 年 93,221 元/月; 第 5 年 97,882 元/月; 2022/11/15 至 2027/11/14: 第 1、 2 年 107470 元/月;

						第 3、5 年 112,844 元/月；第 5 年 118,486 元/月
--	--	--	--	--	--	---

本次资产基础法评估时未考虑上述租赁事项可能对评估结果产生的影响，收益法评估时对上述租赁事项在相关费用测算时予以考虑。

3. 截至评估基准日，蓝海购存在以下诉讼事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

2018 年 4 月 29 日，蓝海购和正荣（长沙）置业有限公司（以下简称长沙正荣公司）签订商品房定购协议，约定认购正荣财富中心 21 栋 150 套商品房，由于长沙正荣公司的原因，该合同未能正常履行，蓝海购提起诉讼要求冻结长沙正荣公司的银行存款；截至评估基准日，该案件已受理并裁定冻结长沙正荣公司中国银行长沙市旺旺支行账户的银行存款 15,021,207 元，冻结期 1 年。截至评估基准日，蓝海购账列应收长沙正荣公司项目保证金 9,021,207 元。

蓝海购承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 2017 年 5 月，胡志滨与深圳联动以 7,700 万元认购蓝海购新增注册资本 47.9516 万元，其中胡志滨与深圳联动认缴的新增注册资本均已到位，但有 2,500 万元的资本公积补足义务未履行。根据 2019 年 3 月谢照与胡志滨签订《股权转让协议》，约定谢照以 1,392 万元对价受让胡志滨持有的蓝海购 10.6006 万元注册资本，同时，原应由胡志滨承担的对蓝海购 300 万元资本公积补足义务相应转让给谢照。根据谢照与深圳联动签订《股权转让协议》，约定谢照以 10,208 万元的对价受让深圳联动持有的蓝海购 77.7376 万元注册资本、同时，原应由深圳联动承担的对蓝海购 2,200 万元资本公积补足义务相应转让给谢照。

5. 本次评估未考虑《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）文件所涉的增值税率调整对评估结果的影响。

6. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提

下，通过实地勘察作出的判断。

7. 在资产基础法评估时，未对相关资产评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

9. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本评估机构及评估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。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、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。

7. 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 4 月 16 日。



资产评估师：



资 产 负 债 表

2018年12月31日

编制单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

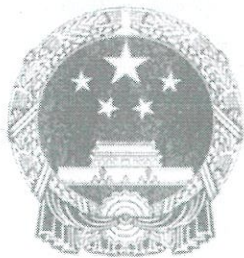
单位：人民币元

资 产	注 释 号	期 末 数	期 初 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	期 初 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		5,876,912.01	15,064,812.95	短期借款		9,600,000.00	
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款		97,109,935.14	35,139,849.17	应付票据及应付账款		18,040,654.69	12,697,251.90
预付款项				预收款项			132,790.92
其他应收款		144,404,816.45	107,176,360.41	应付职工薪酬		1,038,385.46	852,603.79
存货				应交税费		15,213,143.59	9,583,275.99
持有待售资产				其他应付款		14,675,436.30	221,313.42
一年内到期的非流动资产		3,000,000.00		持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		250,391,663.60	157,381,022.53	其他流动负债			
				流动负债合计		58,567,620.04	23,487,236.02
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款			
可供出售金融资产				应付债券			
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资		348,339.00	348,339.00	长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产		1,687,361.23	1,798,301.73	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
无形资产		236,014.96	267,155.73	非流动负债合计			
开发支出				负债合计		58,567,620.04	23,487,236.02
商誉				所有者权益(或股东权益)：			
长期待摊费用			184,545.63	实收资本(或股本)		3,003,679.00	3,003,679.00
递延所得税资产		1,280,278.82	608,985.84	其他权益工具			
其他非流动资产			3,000,000.00	其中：优先股			
非流动资产合计		3,551,994.01	6,207,327.93	永续债			
				资本公积		104,337,887.92	104,337,887.92
资产总计		253,943,657.61	163,588,350.46	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		2,118,749.44	2,118,749.44
				未分配利润		85,915,721.21	30,640,798.08
				所有者权益合计		195,376,037.57	140,101,114.44
				负债和所有者权益总计		253,943,657.61	163,588,350.46

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



营业执照

(副本)

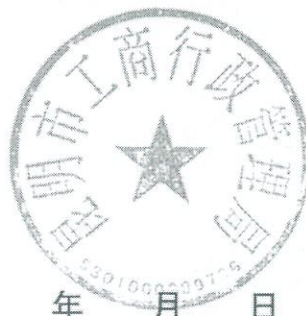
副本编号: 4-1

统一社会信用代码 915301002165755081

名称 我爱我家控股集团股份有限公司
类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
住所 昆明市东风西路1号
法定代表人 谢勇
注册资本 贰拾叁亿伍仟伍佰伍拾万零捌佰伍拾壹元整
成立日期 1992年11月30日
营业期限 2008年03月06日 至 长期
经营范围 房地产经纪业务; 房地产开发经营; 停车服务; 商场经营管理; 柜台租赁、场地租赁; 国内贸易、物资供销; 进出口贸易; 电子商务平台营运建设管理; 建筑装饰装修工程的设计及施工; 经济信息咨询; 企业形象管理策划; 企业营销咨询; 以下经营范围限分公司经营: 文化娱乐业、酒店业; 餐饮服务; 日用百货连锁经营(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)



登记机关



2018 年 7 月 23 日

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.ynaic.gov.cn/notice/>

<http://gsxt.ynaic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



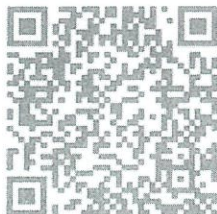
营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100064204408N

名称 湖南蓝海购企业策划有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 长沙高新开发区麓谷大道658号湖南麓谷信息港4002-(C002)号房
法定代表人 谢照
注册资本 叁佰万叁仟陆佰柒拾玖元整
成立日期 2013年03月15日
营业期限 2013年03月15日 至 2063年03月14日
经营范围 企业营销策划;企业管理咨询服务;企业形象策划服务;经济与商务咨询服务(不含金融、证券、期货咨询);广告设计;文化活动的组织与策划;房地产中介服务;房地产咨询服务;房地产信息咨询;房地产经纪;公司礼仪服务;婚庆礼仪服务;会议及展览服务;书刊项目的设计、策划;计算机技术开发、技术服务;计算机技术咨询;软件开发;电子商务平台的开发建设;移动互联网研发和维护;计算机网络平台的建设与开发;广告制作服务;建筑装饰工程施工;室内装饰、设计;建筑工程后期装饰、装修和清理;房屋装饰;建筑装饰工程设计;互联网信息技术咨询、信息服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

提示:

- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

2017年10月24日

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司的了公司拟收购湖南蓝海购企业策划有限公司的股权，为此委托坤元资产评估有限公司对湖南蓝海购企业策划有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：我爱我家控股集团股份有限公司

企业负责人

二〇一九年〇月廿日



被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我爱我家控股集团股份有限公司的了公司拟收购我公司股权，为此委托坤元资产评估有限公司对我公司股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

企业负责人：



2019年4月16日

资产评估师承诺函

我爱我家控股集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司的子公司拟收购股权涉及的湖南蓝海购企业策划有限公司的股东全部权益价值，以 2018 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：






二〇一九年四月十六日

杭 州 市 财 政 局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

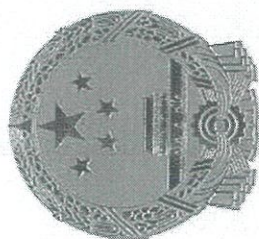
二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

坤元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

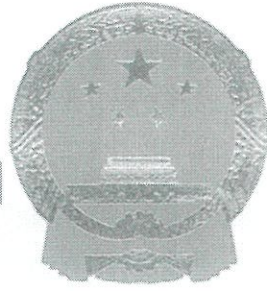
批准文号：财企[2009]2号 证书编号:0571013001

变更文号：财办企[2010]104号

序列号:000107



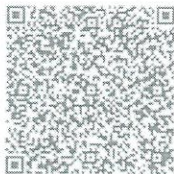
发证时间：二〇一〇年一月



营业执照

统一社会信用代码 913300001429116867

名 称	坤元资产评估有限公司
类 型	私营有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	杭州市西溪路 128 号 901 室
法定代表人	俞华开
注 册 资 本	壹仟万元整
成 立 日 期	2000 年 03 月 01 日
营 业 期 限	2000 年 03 月 01 日 至 长期
经 营 范 围	资产评估及有关咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 年 03 月 09 日



应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

48

企业信用信息公示系统网址: <http://zj.gsxt.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：潘文夫

性别：男

登记编号：33000005

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：1999-10-19

年检信息：通过（2018-04-24）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：潘文夫

本人印鉴：



打印时间：2018年4月28日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：章波

性别：男

登记编号：33090002

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：2009-03-06

年检信息：通过（2018-04-24）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年4月25日

资产评估委托合同

甲方（委托人）：我爱我家控股集团股份有限公司

乙方（受托人）：坤元资产评估有限公司

甲方拟收购湖南蓝海购企业策划有限公司的股权，需要对湖南蓝海购企业策划有限公司进行资产评估，委托乙方作为资产评估机构，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定，为明确双方的权利和义务，经甲乙双方友好协商，订立本资产评估委托合同。

一、评估目的：我爱我家控股集团股份有限公司拟收购湖南蓝海购企业策划有限公司股权，为此需要对湖南蓝海购企业策划有限公司的股东全部权益价值进行评估。

二、价值类型：根据评估目的，本资产评估项目的价值类型为：市场价值。

三、评估对象和评估范围：

评估对象为湖南蓝海购企业策划有限公司的股东全部权益。

评估范围为湖南蓝海购企业策划有限公司的全部资产及相关负债。

四、评估基准日：2018 年 12 月 31 日。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人：评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。
2. 用途：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目的及用途使用资产评估报告。
3. 评估结论的使用有效期：本次评估结论的使用有效期是一年，即从2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日止。资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化，委托人应当重新委托评估。
4. 未经甲方书面许可，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的



除外。

5. 未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限：根据资产评估工作的时间安排，甲方应于 2019 年 1 月 4 日前完成有关资产评估的批准手续和资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明、预测资料及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后 20 日内基本完成甲方委托的评估工作，并出具征求意见稿征求甲方意见，在获取甲方意见后 3 日内或甲方未出具意见但乙方出具征求意见稿的时间已超过 5 日后，乙方向甲方提交正式《资产评估报告》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

七、乙方应指派至少 2 名资产评估师和 若干 名其他资产评估专业人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方协商本次资产评估服务费为人民币 元（大写： ）。

2. 支付方式：本约定书经双方签章后 3 个工作日内，由甲方向乙方支付 元；在提交评估初稿后 3 个工作日内，由甲方向乙方支付 元；在提交评估报告后 3 个工作日内，由甲方向乙方支付剩余收费额。

乙方开票相关信息：

抬头：坤元资产评估有限公司

纳税人识别号（税号）：913300001429116867

地址、电话： 杭州市西溪路 128 号 901 室 0571-88216830

开户行及账号：中国银行杭州高新支行 367558326864

为免疑义，在甲方支付当期款项前，乙方应当交付等额有效的增值税发票，否则甲方有权不予支付当期款项，且不构成本协议项下的违约。

3. 上述评估费用总额中未包括乙方评估人员的食宿、交通、办公等与评估服务相关的其他费用，按有关规定和惯例，甲方应承担上述相关费用。

九、评估报告提交期限及方式

在评估工作完成时出具《资产评估报告》7份，其中乙方留档1份，其余提交甲方。具体提交方式可根据需要，采用由甲方派员到乙方办公地提取（或由乙方派员送达甲方办公地或由乙方采用快件投递方式送达甲方等）。

十、甲方的义务

1. 为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。
2. 根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息、预测资料或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。
4. 按约定支付评估服务费。

十一、乙方的义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。
2. 乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。
3. 在甲方使用评估报告过程中，提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。
4. 遵守职业道德，乙方及其工作人员对甲方提供的内部资料和评估结论，负有保密义务。

十二、评估委托合同的解除

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
2. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
3. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，最终导致乙方无法

履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4. 因乙方原因导致乙方未能按照约定时间出具资产评估报告并导致甲方遭受损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失，并不再支付尚未支付的评估服务费。

十三、违约责任：由于一方不履行约定义务或者履行义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有损失的，应当赔偿损失。资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十四、在资产评估委托合同履行过程中产生争议时，双方约定由合同订立地的仲裁机构仲裁解决。

十五、本委托合同订立后，甲乙双方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

十六、评估委托合同的有效期限：本评估委托合同经甲乙双方公司印章后生效，约定事项全部完成后失效。

十七、本评估委托合同一式贰份，甲乙双方各壹份。

十八、其他约定事项：无。

甲方：我爱我家控股集团股份有限公司

法定代表人：

(被授权人)：

电话：

传真：

地址：

邮编：

2018 年 12 月 28 日

签约地点：北京

乙方：坤元资产评估有限公司

法定代表人：

(被授权人)：

电话：

传真：0571—87178826

地址：杭州市西溪路 128 号

邮编：310013

2018 年 12 月 28 日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

评估结果使用有效期至：2019年12月30日

表1

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	250,391,663.60	250,391,663.60		
二、非流动资产	3,551,994.01	23,504,259.44	19,952,265.43	561.72
其中：长期股权投资	348,339.00	11,332,250.62	10,983,911.62	3,153.22
固定资产	1,687,361.23	2,723,730.00	1,036,368.77	61.42
在建工程				
工程物资				
无形资产	236,014.96	8,168,000.00	7,931,985.04	3,360.80
其中：无形资产——土地使用权				
无形资产——其他无形资产	236,014.96	8,168,000.00	7,931,985.04	3,360.80
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,280,278.82	1,280,278.82		
其他非流动资产				
资产总计	253,943,657.61	273,895,923.04	19,952,265.43	7.86
三、流动负债	58,567,620.04	58,567,620.04		
四、非流动负债				
负债合计	58,567,620.04	58,567,620.04		
股东权益合计	195,376,037.57	215,328,303.00	19,952,265.43	10.21

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表2

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产				
2	货币资金	5,876,912.01	5,876,912.01		
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款	97,109,935.14	97,109,935.14		
7	预付款项				
8	应收利息				
9	应收股利				
10	其他应收款	144,404,816.45	144,404,816.45		
11	存货				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产	3,000,000.00	3,000,000.00		
14	其他流动资产				
15	流动资产合计	250,391,663.60	250,391,663.60		
16	二、非流动资产				
17	可供出售金融资产				
18	持有至到期投资				
19	长期应收款				
20	长期股权投资	348,339.00	11,332,250.62	10,983,911.62	3,153.22
21	投资性房地产				
22	固定资产	1,687,361.23	2,723,730.00	1,036,368.77	61.42
23	在建工程				
24	工程物资				
25	固定资产清理				
26	未担保余值				
27	生物性资产				
28	油气资产				
29	无形资产	236,014.96	8,168,000.00	7,931,985.04	3,360.80
30	开发支出				
31	商誉				
32	长期待摊费用				
33	递延所得税资产	1,280,278.82	1,280,278.82		
34	其他非流动资产				

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表2

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	非流动资产合计	3,551,994.01	23,504,259.44	19,952,265.43	561.72
36	三、资产总计	253,943,657.61	273,895,923.04	19,952,265.43	7.86
37	四、流动负债				
38	短期借款	9,600,000.00	9,600,000.00		
39	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
40	衍生金融负债				
41	应付票据				
42	应付账款	18,040,654.69	18,040,654.69		
43	预收款项				
44	应付职工薪酬	1,038,385.46	1,038,385.46		
45	应交税费	15,213,143.59	15,213,143.59		
46	应付利息	14,981.92	14,981.92		
47	应付股利				
48	其他应付款	14,660,454.38	14,660,454.38		
49	持有待售负债				
50	一年内到期的非流动负债				
51	其他流动负债				
52	流动负债小计	58,567,620.04	58,567,620.04		
53					
54	五、非流动负债				
55	长期借款				
56	应付债券				
57	长期应付款				
58	专项应付款				
59	预计负债				
60	递延收益				
61	递延所得税负债				
62	其他非流动负债				
63	非流动负债小计				
64	六、负债合计	58,567,620.04	58,567,620.04		
65					
66	七、股东权益合计	195,376,037.57	215,328,303.00	19,952,265.43	10.21

评估机构：坤元资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表3

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	5,876,912.01	5,876,912.01		
3-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据余额				
3-4	减：坏账准备				
3-4	应收票据				
3-5	应收账款余额	101,327,225.28	97,109,935.14	(4,217,290.14)	(4.16)
3-5	减：坏账准备	4,217,290.14	0.00	(4,217,290.14)	(100.00)
3-5	应收账款	97,109,935.14	97,109,935.14		
3-6	预付款项余额				
3-6	减：坏账准备				
3-6	预付款项				
3-7	应收利息				
3-8	应收股利				
3-9	其他应收款余额	148,727,427.45	144,404,816.45	(4,322,611.00)	(2.91)
3-9	减：坏账准备	4,322,611.00	0.00	(4,322,611.00)	(100.00)
3-9	其他应收款	144,404,816.45	144,404,816.45		
3-10	存货余额				
3-10	减：存货跌价准备				
3-10	存货				
3-11	持有待售资产余额				
3-12	一年内到期的非流动资产	3,000,000.00	3,000,000.00		
3-13	其他流动资产				
3	流动资产合计	250,391,663.60	250,391,663.60		

评估人员：王苗燕

货币资金评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表3-1

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
3-1-1	库存现金	2,634.20	2,634.20			
3-1-2	银行存款	5,874,277.81	5,874,277.81			
3-1-3	其他货币资金					
合 计		5,876,912.01	5,876,912.01			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

货币资金——库存现金评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-1-1

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	财务室	人民币	2,634.20	2,634.20			
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
合 计			2,634.20	2,634.20			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-1-2

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	中国银行湘府路支行	596361044450	人民币	5,082,010.66	5,082,010.66			
2	民生银行侯家塘支行	691434450	人民币	37,156.35	37,156.35			
3	中国银行韶山路支行	595065735723	人民币	163,380.56	163,380.56			
4	中国银行韶山路支行	588565875573	人民币	13,525.72	13,525.72			
5	建设银行南湖支行	43050177486000000132	人民币	708.10	708.10			
6	浦发银行韶山南路支行	66130078801700000123	人民币	577,455.00	577,455.00			
7	长沙银行湘银支行营业部	800261529808015	人民币	41.42	41.42			
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
合 计				5,874,277.81	5,874,277.81			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

应收账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-5

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	湖南天城置业发展有限公司	佣金	2015年12月	3年以上	人民币	49,925.50	49,925.50			
2	长沙盛航置业有限公司	佣金	2015年12月	3年以上	人民币	2,000.00	2,000.00			
3	长沙中泛置业有限公司	佣金	2016年10月	2-3年	人民币	101,620.00	101,620.00			
4	长沙中泛置业有限公司	佣金	2017年1月	1-2年	人民币	81,780.00	81,780.00			
5	中原（湖南）房地产代理有限公司	佣金	2016年10月	2-3年	人民币	108,000.00	108,000.00			
6	湖南长沙永熙实业有限公司	销售权溢价	2017年12月	1-2年	人民币	3,071,586.50	3,071,586.50			
7	湖南长沙永熙实业有限公司	销售权溢价	2016年12月	2-3年	人民币	853,428.50	853,428.50			
8	长沙绿地高铁新城置业有限公司	佣金	2016年12月	2-3年	人民币	241,664.00	241,664.00			
9	湖南五江集团	佣金	2016年10月	2-3年	人民币	6,901.26	6,901.26			
10	湖南新达美梅溪房地产开发有限公司	佣金	2016年10月	2-3年	人民币	25,000.00	25,000.00			
11	长沙明昇发展有限公司	佣金	2017年12月	1-2年	人民币	6,337,825.00	6,337,825.00			
12	长沙金科房地产开发有限公司	销售权溢价	2017年4月	1-2年	人民币	270,000.00	270,000.00			
13	长沙兴和顺置业有限公司	佣金	2017年3月	1-2年	人民币	10,000.00	10,000.00			
14	湖南岳麓山大学科技园发展有限公司	佣金	2018年6月	1年以内	人民币	1,467,523.71	1,467,523.71			
15	长沙金栋房地产经纪有限公司	佣金	2018年4月	1年以内	人民币	3,700.00	3,700.00			
16	新余凯联西宁天地巷子商业管理有限公司	销售权溢价	2018年12月	1年以内	人民币	35,823,488.44	35,823,488.44			
17	新余凯联西宁天地巷子商业管理有限公司	销售权溢价	2017年12月	1-2年	人民币	1,174,807.80	1,174,807.80			
18	长沙千居汇信息科技有限公司	佣金	2018年12月	1年以内	人民币	1,600.00	1,600.00			
19	湖南盈兴地产发展有限公司	佣金	2018年5月	1年以内	人民币	2,250,000.00	2,250,000.00			
20	湖南紫钦投资置业有限公司	销售权溢价	2018年12月	1年以内	人民币	27,121,014.32	27,121,014.32			
21	深圳市房谱网络科技股份有限公司	佣金	2018年8月	1年以内	人民币	3,429.00	3,429.00			
22	湖南晟冉房地产开发有限公司	销售权溢价	2018年12月	1年以内	人民币	14,762,411.25	14,762,411.25			
23	湖南红星现代置业发展有限责任公司	佣金	2018年12月	1年以内	人民币	127,953.00	127,953.00			
24	湖南同发投资有限公司	销售权溢价	2018年12月	1年以内	人民币	5,283,723.00	5,283,723.00			

应收账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-5

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
25	广州真谛品牌策划有限公司	销售权溢价	2018年12月	1年以内	人民币	2,147,844.00	2,147,844.00			
26	预估坏账损失				人民币		(4,217,290.14)	(4,217,290.14)		
27										
28										
29										
30										
31										
32										
33										
34										
35										
36										
37										
38										
应收账款余额合计						101,327,225.28	97,109,935.14	(4,217,290.14)	(4.16)	
减：坏账准备						4,217,290.14	0.00	(4,217,290.14)	(100.00)	
应收账款净额合计						97,109,935.14	97,109,935.14			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-9

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	长沙高登悦来居公寓管理服务有限公司	往来款	2018年12月	1年以内	人民币	20,346,774.20	20,346,774.20			关联方
2	上海楼家网络科技有限公司	往来款	2018年11月	1年以内	人民币	20,623,772.05	20,623,772.05			关联方
3	上海尹杨商务咨询有限公司	往来款	2018年10月	1年以内	人民币	5,484,354.26	5,484,354.26			关联方
4	湖南楼家信息科技有限公司	往来款	2018年12月	1年以内	人民币	821,343.90	821,343.90			关联方
5	湖南东润房地产开发有限责任公司（五矿-万	投标保证金	2018年1月	1年以内	人民币	20,000.00	20,000.00			
6	济南众汇房地产经济有限公司泰安分公司（青	项目保证金	2016年3月	2-3年	人民币	10,000.00	10,000.00			
7	长沙高新技术产业开发区创业服务中心（高新	租房押金	2018年12月	1年以内	人民币	700.00	700.00			
8	谢照	暂借款	2018年7月	1年以内	人民币	540,000.00	540,000.00			关联方
9	黄磊	备用金	2018年7月	1年以内	人民币	360,000.00	360,000.00			
10	姚继勇	备用金	2018年11月	1年以内	人民币	8,000.00	8,000.00			
11	李智斌	备用金	2017年4月	1-2年	人民币	1,000.00	1,000.00			
12	李敏强	备用金	2016年2月	2-3年	人民币	5,000.00	5,000.00			
13	刘金才	备用金	2017年8月	1-2年	人民币	10,000.00	10,000.00			
14	吴杰	备用金	2017年1月	1-2年	人民币	10,000.00	10,000.00			
15	公司员工	代缴个人社保	2018年12月	1年以内	人民币	34,263.04	34,263.04			
16	湖南岳麓山大学科技园发展有限公司	项目保证金	2017年11月	1-2年	人民币	2,000,000.00	2,000,000.00			
17	长沙颖沅房地产开发有限公司	车位定金	2017年7月	1-2年	人民币	300,000.00	300,000.00			
18	株洲恒亚房地产开发有限公司	项目保证金	2017年9月	1-2年	人民币	1,236,149.00	1,236,149.00			
19	长沙明昇发展有限公司	项目保证金	2017年10月	1-2年	人民币	1,000,000.00	1,000,000.00			
20	新余凯联西宁天地巷子商业管理有限公司	项目保证金	2017年11月	1-2年	人民币	23,000,000.00	23,000,000.00			
21	湖南紫钦投资置业有限公司	项目保证金	2017年12月	1-2年	人民币	25,000,000.00	25,000,000.00			
22	广州真谛品牌策划有限公司	项目保证金	2018年11月	1年以内	人民币	7,400,000.00	7,400,000.00			
23	正荣（长沙）置业有限公司	项目保证金	2018年4月	1年以内	人民币	9,021,207.00	9,021,207.00			
24	湖南盈兴地产发展有限公司	项目保证金	2018年9月	1年以内	人民币	1,000,000.00	1,000,000.00			
25	湖南晟冉房地产开发有限公司	项目保证金	2018年10月	1年以内	人民币	7,494,864.00	7,494,864.00			

其他应收款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-9

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
26	仁誉森（北京）资产管理有限公司	项目保证金	2018年11月	1年以内	人民币	8,000,000.00	8,000,000.00			
27	长沙普瑞德商业管理有限公司	项目保证金	2017年12月	1-2年	人民币	1,000,000.00	1,000,000.00			
28	深圳市联动文化投资有限公司	暂借款	2018年5月	1年以内	人民币	14,000,000.00	14,000,000.00			关联方
29	预估坏账损失						(4,322,611.00)	(4,322,611.00)		
30										
31										
32										
33										
34										
35										
36										
其他应收款余额合计						148,727,427.45	144,404,816.45	(4,322,611.00)	(2.91)	
减：坏账准备						4,322,611.00	0.00	(4,322,611.00)	(100.00)	
其他应收款净额合计						144,404,816.45	144,404,816.45			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

一年内到期的非流动资产评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-12

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	单位名称	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	湖南高定商业管理有限公司	人民币	3,000,000.00	3,000,000.00			
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
合 计			3,000,000.00	3,000,000.00			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表4

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资	348,339.00	11,332,250.62	10,983,911.62	3,153.22
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	1,687,361.23	2,723,730.00	1,036,368.77	61.42
	其中：建筑物类固定资产	1,604,282.05	2,613,000.00	1,008,717.95	62.88
	设备类固定资产	83,079.18	110,730.00	27,650.82	33.28
	土地				
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产	236,014.96	8,168,000.00	7,931,985.04	3,360.80
4-12-1	其中：土地使用权				
4-12-2	采矿权				
4-12-3	其他无形资产	236,014.96	8,168,000.00	7,931,985.04	3,360.80
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产	1,280,278.82	1,280,278.82		
4-17	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	3,551,994.01	23,504,259.44	19,952,265.43	561.72

评估人员：王苗燕、周小芳

长期股权投资等评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表4-0

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产余额				
4-1	减：可供出售金融资产减值准备				
4-1	可供出售金融资产净额				
4-2	持有至到期投资余额				
4-2	减：持有至到期投资减值准备				
4-2	持有至到期投资净额				
4-3	长期应收款余额				
4-3	减：坏账准备				
4-3	长期应收款净额				
4-4	长期股权投资余额	348,339.00	11,332,250.62	10,983,911.62	3,153.22
4-4	减：长期股权投资减值准备				
4-4	长期股权投资净额	348,339.00	11,332,250.62	10,983,911.62	3,153.22
4-5	投资性房地产原值				
4-5	投资性房地产余额				
4-5	减：投资性房地产减值准备				
4-5	投资性房地产净额				
4	长期股权投资等资产小计	348,339.00	11,332,250.62	10,983,911.62	3,153.22

评估人员：王苗燕

长期股权投资评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-4

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	长沙高登悦来居公寓管理服务有限公司	2015年6月	100%	100,000.00	(3,237,464.22)	(3,337,464.22)	(3,337.46)	
2	武汉合智创恒营销策划有限公司	2015年7月	100%	0.00	585,884.91	585,884.91		
3	上海楼家网络科技有限公司	2016年9月	100%	0.00	8,403,364.46	8,403,364.46		
4	上海尹杨商务咨询有限公司	2017年3月	100%	0.00	462,378.82	462,378.82		
5	成都蓝海购网络科技有限公司	2014年12月	100%	0.00	0.00			注销中
6	高登（深圳）商业管理运营有限公司	2018年5月	100%	0.00	0.00			
7	西宁纵合房地产营销策划有限公司	2016年4月	100%	0.00	0.00			
8	Guardian properties Pte. Ltd	2018年2月	100%	0.00	0.00			新加坡公司
9	济南厚沣房地产营销策划有限公司	2015年7月	51%	0.00	0.00			
10	长沙万廓营销策划有限责任公司	2016年5月	51%	0.00	5,115,700.97	5,115,700.97		
11	北京泛文众创文化传播有限公司	2016年3月	51%	0.00	(55,314.05)	(55,314.05)		
12	北京蓝海购网络科技有限公司	2015年12月	51%	248,339.00	57,699.73	(190,639.27)	(76.77)	注销中
13	上海恺海物业管理有限公司	2016年9月	49%	0.00	0.00			
14								
15								
16								
长期股权投资余额合计				348,339.00	11,332,250.62	10,983,911.62	3,153.22	
减：长期股权投资减值准备				0.00	0.00			
长期股权投资净额合计				348,339.00	11,332,250.62	10,983,911.62	3,153.22	

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

固 定 资 产 评 估 汇 总 表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	建筑物类固定资产合计	1,734,359.04	1,604,282.05	2,613,000.00	2,613,000.00	878,640.96	1,008,717.95	50.66	62.88
4-6-1	固定资产——房屋建筑物	1,734,359.04	1,604,282.05	2,613,000.00	2,613,000.00	878,640.96	1,008,717.95	50.66	62.88
4-6-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产——管道及沟槽								
	设备类固定资产合计	268,933.71	83,079.18	205,480.00	110,730.00	(63,453.71)	27,650.82	(23.59)	33.28
4-6-4	固定资产——机器设备								
4-6-5	固定资产——车辆	57,200.00	9,957.40	48,000.00	29,760.00	(9,200.00)	19,802.60	(16.08)	198.87
4-6-6	固定资产——电子设备	211,733.71	73,121.78	157,480.00	80,970.00	(54,253.71)	7,848.22	(25.62)	10.73
4-6-7	固定资产——土地								
	固定资产合计	2,003,292.75	1,687,361.23	2,818,480.00	2,723,730.00	815,187.25	1,036,368.77	40.69	61.42
	减：固定资产减值准备	-----		-----		-----		-----	
	固定资产	-----	1,687,361.23	-----	2,723,730.00	-----	1,036,368.77	-----	61.42

固 定 资 产--房 屋 建 筑 物 评 估 明 细 表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-1

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	未办理权证	武汉航天首府15幢4805	钢混	2017年6月	84.18	871,669.52	802,699.70	1,306,500.00		1,306,500.00	503,800.30	62.76	
2	未办理权证	武汉航天首府15幢4806	钢混	2017年6月	84.18	862,689.52	801,582.35	1,306,500.00		1,306,500.00	504,917.65	62.99	
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
固定资产——房屋建筑物合计						1,734,359.04	1,604,282.05	2,613,000.00		2,613,000.00	1,008,717.95	62.88	
减：减值准备													
固定资产——房屋建筑物净额					168.36	-----	1,604,282.05	-----		2,613,000.00	1,008,717.95	62.88	

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：沈建强

填表时间：2019年1月4日

固定资产--车辆评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-5

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆 牌号	车辆名称	规格型号	生产 厂家	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	已行驶 里程	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	鄂AT6U73	东风风神商务车	东风LZ6461AQDE	东风汽车公司	辆	1	2015年3月	2015年3月	39,781	57,200.00	9,957.40	48,000.00	62	29,760.00	19,802.60	198.87	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
固定资产——车辆合计						1				57,200.00	9,957.40	48,000.00		29,760.00	19,802.60	198.87	
减：减值准备																	
固定资产——车辆净额						1				57,200.00	9,957.40	48,000.00		29,760.00	19,802.60	198.87	

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：沈建强

填表时间：2019年1月4日

固 定 资 产—电 子 设 备 评 估 明 细 表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格 型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	打印机	HP-M226	惠普公司	台	1	2015年4月	2015年4月	1,650.00	0.00	1,320.00	25	330.00	330.00		
2	税控机		正原公司	台	1	2015年4月	2015年4月	1,187.00	0.00	950.00	25	240.00	240.00		
3	DELL服务器	戴尔（DELL） PowerEdge R420	戴尔公司	台	1	2015年4月	2015年4月	10,000.00	0.00	8,000.00	25	2,000.00	2,000.00		
4	电脑	三星（SAMSUNG） S22C330HWR 22显示器	三星公司	台	1	2015年4月	2015年4月	1,820.00	0.00	1,460.00	25	370.00	370.00		
5	电脑	THINKPAD-E450	联想公司	台	1	2015年4月	2015年4月	3,875.00	0.00	3,100.00	25	780.00	780.00		
6	超极本	华硕E402M	华硕公司	台	2	2015年4月	2015年4月	6,446.00	0.00	5,160.00	25	1,290.00	1,290.00		
7	电脑		组装	台	1	2015年4月	2015年4月	4,675.80	0.00	3,740.00	25	940.00	940.00		
8	空调	格力空调挂机	格力公司	台	1	2013年10月	2013年10月	7,200.00	0.00	5,760.00	34	1,960.00	1,960.00		
9	美的取暖器	美的	美的公司	台	1	2013年10月	2013年10月	268.00	0.00	190.00	15	30.00	30.00		
10	电脑	THINKPAD-E450	联想公司	台	2	2015年4月	2015年4月	7,700.00	0.00	6,160.00	25	1,540.00	1,540.00		
11	电脑		组装	台	1	2015年4月	2015年4月	3,380.00	0.00	2,700.00	25	680.00	680.00		
12	台式电脑		组装	台	1	2015年4月	2015年4月	3,100.00	0.00	2,480.00	25	620.00	620.00		
13	麦克风	宏视道HSD-M70	宏视道	台	1	2015年10月	2015年10月	950.00	0.00	760.00	35	270.00	270.00		
14	打印机	施乐2011 a3	施乐公司	台	1	2016年6月	2016年6月	7,777.78	1,296.30	6,220.00	48	2,990.00	1,693.70	130.66	
15	电脑	华硕E402M	华硕公司	台	16	2016年4月	2016年4月	35,213.68	3,912.63	28,160.00	45	12,670.00	8,757.37	223.82	
16	电脑	清华同方一体机	清华同方公司	台	6	2017年4月	2017年4月	8,023.08	3,565.81	7,200.00	65	4,680.00	1,114.19	31.25	
17	打印机	三星打印机	三星公司	台	1	2017年4月	2017年4月	942.31	418.80	850.00	65	550.00	131.20	31.33	
18	电脑	台式电脑（I3-7100）		台	1	2017年7月	2017年7月	2,435.89	1,285.61	2,190.00	70	1,530.00	244.39	19.01	
19	电脑	台式电脑（I3-7100）		台	1	2017年7月	2017年7月	2,094.02	1,105.18	1,880.00	70	1,320.00	214.82	19.44	
20	电脑	苹果笔记本Air	苹果公司	台	1	2017年7月	2017年7月	5923.08	3,126.07	5,330.00	70	3,730.00	603.93	19.32	
21	电器	格力空调RF16W	格力公司	台	2	2013年10月	2013年10月	15,795.00	2,632.50	11,060.00	15	1,660.00	(972.50)	(36.94)	
22	海尔电器	海尔（Haier） KFR-72LW/12CAA22AU1 3匹	海尔公司	台	1	2013年10月	2013年10月	9,397.00	1,566.17	6,580.00	15	990.00	(576.17)	(36.79)	
23	电脑			台	1	2017年5月	2017年5月	3,888.89	1,836.42	3,500.00	67	2,350.00	513.58	27.97	
24	高鑫麓城家具			批	1	2017年5月	2017年5月	6,097.09	4,166.34	0.00		0.00	(4,166.34)	(100.00)	无物
25	五矿门店家具			批	1	2017年5月	2017年5月	9,097.09	6,216.34	0.00		0.00	(6,216.34)	(100.00)	无物
26	金星北门店家具			批	1	2017年5月	2017年5月	9,135.92	6,242.88	0.00		0.00	(6,242.88)	(100.00)	无物
27	电脑	（I5-7500 8G）		台	1	2017年10月	2017年10月	3,076.92	1,880.34	2,770.00	75	2,080.00	199.66	10.62	
28	电脑	宏基VX50（I7-7700HQ 8G）	宏基公司	台	1	2017年10月	2017年10月	6,239.33	3,812.92	5,620.00	75	4,220.00	407.08	10.68	
29	电脑			台	1	2018年6月	2018年6月	6,000.00	5,000.00	6,000.00	88	5,280.00	280.00	5.60	
30	电脑			台	1	2018年6月	2018年6月	6,000.00	5,000.00	6,000.00	88	5,280.00	280.00	5.60	
31	电脑			台	1	2018年6月	2018年6月	6,000.00	5,000.00	6,000.00	88	5,280.00	280.00	5.60	
32	电脑			台	1	2018年6月	2018年6月	6,000.00	5,000.00	6,000.00	88	5,280.00	280.00	5.60	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格 型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
33	服务器	(I5-8500 32g)		台	2	2018年11月	2018年11月	10,344.83	10,057.47	10,340.00	97	10,030.00	(27.47)	(0.27)	
34															
35															
36															
37															
38															
39															
40															
41															
42															
43															
44															
固定资产——电子设备合计					57			211,733.71	73,121.78	157,480.00		80,970.00	7,848.22	10.73	
减：减值准备															
固定资产——电子设备净额					57			211,733.71	73,121.78	157,480.00		80,970.00	7,848.22	10.73	

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：沈建强

填表时间：2019年1月4日

无形资产及其他资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表4-12

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-12-1	无形资产——土地使用权				
4-12-2	无形资产——矿业权				
4-12-3	无形资产——其他无形资产	236,014.96	8,168,000.00	7,931,985.04	3,360.80
	无形资产合计	236,014.96	8,168,000.00	7,931,985.04	3,360.80

评估人员：王苗燕

无形资产--其他无形资产评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-12-3

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	原始入账价值	法定/预计 使用年限	已摊销 月数	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	蓝海购数字营销平台	2015年12月	143,407.65	10	42	人民币	93,214.96	0.00	(93,214.96)	(100.00)	已不使用
2	房友中介业务管理软件V12系列	2017年7月	168,000.00	10	18	人民币	142,800.00	168,000.00	25,200.00	17.65	
3	非专利技术、软件著作权等						0.00	8,000,000.00	8,000,000.00		帐外列入
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
无形资产——其他无形资产余额合计							236,014.96	8,168,000.00	7,931,985.04	3,360.80	
减：无形资产减值准备											
无形资产——其他无形资产净额合计							236,014.96	8,168,000.00	7,931,985.04	3,360.80	

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-16

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	暂时性差异项目	暂时性差异金额	所得税税率	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	应收款坏账准备	8,539,901.14	15%	人民币	1,280,278.82	1,280,278.82			
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
合 计					1,280,278.82	1,280,278.82			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

流 动 负 债 评 估 汇 总 表

评估基准日：2018年12月31日

表5

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	9,600,000.00	9,600,000.00		
5-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据				
5-5	应付账款	18,040,654.69	18,040,654.69		
5-6	预收款项				
5-7	应付职工薪酬	1,038,385.46	1,038,385.46		
5-8	应交税费	15,213,143.59	15,213,143.59		
5-9	应付利息	14,981.92	14,981.92		
5-10	应付股利				
5-11	其他应付款	14,660,454.38	14,660,454.38		
5-12	持有待售负债				
5-13	一年内到期的非流动负债				
5-14	其他流动负债				
5	流动负债合计	58,567,620.04	58,567,620.04		

评估人员：王苗燕

短期借款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-1

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	放款银行或机构名称	贷款种类	发生日期	到期日	利率	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	浦发银行韶山南路支行	保证	2018年9月29日	2019年9月29日	6.525%	人民币	4,000,000.00	4,000,000.00			
2	深圳前海富海融通保理有限公司	保证	2018年10月29日	2019年4月28日	15.000%	人民币	5,600,000.00	5,600,000.00			
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
合 计							9,600,000.00	9,600,000.00			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

应付账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-5

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	上海楼家网络科技有限公司	技术服务费	2018年12月	1年以内	人民币	3,700,000.00	3,700,000.00			关联方
2	湖南新港汇智地产代理有限公司	预提代理费	2018年12月	1年以内	人民币	9,013,982.00	9,013,982.00			
3	湖南高定商业咨询有限公司	预提佣金	2018年12月	1年以内	人民币	1,740,937.00	1,740,937.00			
4	长沙佰慧网络科技有限公司	预提代理费	2018年12月	1年以内	人民币	1,637,291.00	1,637,291.00			
5	长沙加速度房地产营销策划有限公司	预提代理费	2018年12月	1年以内	人民币	412,481.00	412,481.00			
6	其他佣金	佣金	2018年12月	1年以内	人民币	746,183.69	746,183.69			
7	万境水岸佣金	佣金	2018年12月	1年以内	人民币	789,780.00	789,780.00			
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
合 计						18,040,654.69	18,040,654.69			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-7

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	部门或内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	工资	2018年9月	人民币	1,038,385.46	1,038,385.46			
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
合 计				1,038,385.46	1,038,385.46			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

应 交 税 费 评 估 明 细 表

评估基准日：2018年12月31日

表5-8

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	税种	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	湖南省长沙市天心区城南路税务局	增值税	2018年9月	人民币	6,018,698.56	6,018,698.56			
2	湖南省长沙市天心区城南路税务局	水利建设基金	2018年9月	人民币	43,571.87	43,571.87			
3	湖南省长沙市天心区城南路税务局	印花税	2018年9月	人民币	38,285.93	38,285.93			
4	湖南省长沙市天心区城南路税务局	代扣代缴个人所得税	2018年9月	人民币	29,070.60	29,070.60			
5	湖南省长沙市天心区城南路税务局	企业所得税	2018年9月	人民币	9,083,516.63	9,083,516.63			
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
合 计					15,213,143.59	15,213,143.59			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

应付利息评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-9

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	存款人或债权人	发生日期	本金	利息所属期间	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	浦发银行韶山南路支行	2018年9月29日	4,000,000.00	2018.12.10-2018.12.31	人民币	14,981.92	14,981.92			
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
合 计						14,981.92	14,981.92			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-11

被评估单位：湖南蓝海购企业策划有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	湖南佰润商业咨询有限公司	往来款	2018年10月	1年以内	人民币	1,747,432.00	1,747,432.00			
2	深圳前海富海融通保理有限公司	暂借款利息	2018年10月	1年以内	人民币	147,287.67	147,287.67			
3	赵晓	备用金	2018年10月	1年以内	人民币	(150,000.00)	(150,000.00)			
4	其他	未付款费用	2018年12月	1年以内	人民币	25,565.05	25,565.05			
5	武汉合智创恒营销策划有限公司	往来款	2018年12月	1年以内	人民币	783,122.28	783,122.28			关联方
6	长沙万廓营销策划有限公司	往来款	2018年12月	1年以内	人民币	11,316,391.38	11,316,391.38			关联方
7	正荣财富中心客户	团购佣金	2018年8月	1年以内	人民币	790,656.00	790,656.00			
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
合计						14,660,454.38	14,660,454.38			

被评估单位填表人员：赵晓

评估人员：王苗燕

填表时间：2019年1月4日