

本报告依据中国资产评估准则编制

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟现
金收购上海策源置业顾问股份有限公司股权
项目

资产评估报告

中企华评报字(2020)第3011号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年三月二十日



目 录

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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	29
九、评估假设	32
十、评估结论	32
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

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对上海策源置业顾问股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟现金收购上海策源置业顾问股份有限公司全部股权。

评估对象：上海策源置业顾问股份有限公司股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位经审计后的全部资产及负债。

资产包括流动资产、其他权益工具投资(可供出售金融资产)、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产等，负债为流动负债。

评估基准日：2019年10月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

上海策源置业顾问股份有限公司股东全部权益评估基准日合并口径下总资产账面价值为 78,937.91 万元，总负债账面价值为 24,048.46 万元，净资产账面价值为 54,889.45 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 54,740.27 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 62,982.29 万元，归属母公司的所有者权益价值 62,833.00 万元，增值额为 8,092.73 万元，增值率为 14.78%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟现金收 购上海策源置业顾问股份有限公司股权项目

资产评估报告正文

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,根据法律、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,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对上海策源置业顾问股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司,被评估单位为上海策源置业顾问股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的使用人。

(一)委托人简介

企业名称:上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司

法定住所:上海市文昌路19号

经营场所:上海市复兴东路2号

法定代表人:徐晓亮

注册资本:388,376.1964万元

成立日期:1987年11月25日

企业性质:其他股份有限公司(上市)

证券代码:600655SH

主要经营范围:金银饰品、铂金饰品、钻石饰品、珠宝玉器、工艺美术品、百货、五金交电、化工原料及产品(除专项规定)、金属材料、建筑装潢材料、家具的批发和零售,餐饮企业管理(不含食品生产经营),企业管理,投资与资产管理,社会经济咨询,大型活动组织服务,会展服务,房产开发、

经营，自有房屋租赁，物业管理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），食堂（不含熟食卤味），自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）、经营进料加工和“三来一补”业务、经营转口贸易和对销贸易，托运业务，生产金银饰品、铂金饰品、钻石饰品（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）被评估单位简介

1. 公司概况

公司名称：上海策源置业顾问股份有限公司(以下简称“上海策源”)

法定住所：上海市普陀区曹杨路 510 号 9 楼

经营场所：上海市静安区万航渡路 623 弄 1 号

法定代表人：王基平

注册资本：人民币 9,000.00 万元整

成立日期：2002 年 7 月 3 日

公司类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

证券代码：833517.OC

主要经营范围：投资管理，房地产经纪，房地产营销策划，咨询服务，电子商务(不得从事增值电信、金融业务)，设计、制作、利用自有媒体发布广告。【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】

2. 历史沿革

2002 年 6 月，复地(集团)股份有限公司和上海新远房地产开发有限公司决定成立上海策源，注册资本为 500 万元，成立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	复地(集团)股份有限公司	450	90	货币
2	上海新远房地产开发有限公司	50	10	货币
合计		500	100	货币

2009 年 4 月 22 日，上海策源召开股东会，全体股东一致同意复地（集团）股份有限公司、上海新远房地产开发有限公司分别将其持有的公司 90%、10% 的股权转让给策源房地产顾问有限公司，交易基准日为 2008 年 12 月 31 日。

2009年5月8日,上海新华资产评估有限公司(持有上海市国有资产监督管理委员会核发的编号为31020003《资产评估证书》)出具新华评报字(2009)第1017号《上海策源置业顾问有限公司企业价值评估报告》,经其评估截至评估基准日2008年12月31日,策源有限净资产评估值为47,685,519.10元。

2009年5月18日,复地(集团)股份有限公司、上海新远房地产开发有限公司与策源房地产顾问有限公司就上述股权转让事宜在上海联合产权交易所达成交易,并签署了《上海市产权交易合同》(09020583),约定复地(集团)股份有限公司、上海新远房地产开发有限公司分别将其持有策源有限90%、10%股权,依据上述评估结果分别作价42,916,967.19元、4,768,551.91元转让给策源房地产顾问有限公司,转让完成后上海策源的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	策源房地产顾问有限公司	500	100

2009年10月,策源房地产顾问有限公司分别向上海复地投资管理有限公司、徐晓亮、蒋朝光、邹建伟、张敏、胡宗亘、方芳转让其持有的上海策源77%、10%、6%、3%、2%、1%、1%的股权,转让完成后上海策源的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	上海复地投资管理有限公司	385	77
2	徐晓亮	50	10
3	蒋朝光	30	6
4	邹建伟	15	3
5	张敏	10	2
6	胡宗亘	5	1
7	方芳	5	1
合计		500	100

2009年12月,上海复地投资管理有限公司将其持有的上海策源67.1%股权转让给上海复星创业投资管理有限公司,转让完成后上海策源股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
----	------	---------	---------

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	上海复星创业投资管理有限公司	335.5	67.1
2	上海复地投资管理有限公司	49.5	9.9
3	徐晓亮	50	10
4	蒋朝光	30	6
5	邹建伟	15	3
6	张敏	10	2
7	胡宗亘	5	1
8	方芳	5	1
合计		500	100

2011 年 12 月, 张敏将其持有的上海策源 2% 的股权转让给徐晓亮, 转让完成后上海策源股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	上海复星创业投资管理有限公司	335.5	67.1
2	上海复地投资管理有限公司	49.5	9.9
3	徐晓亮	60	12
4	蒋朝光	30	6
5	邹建伟	15	3
6	胡宗亘	5	1
7	方芳	5	1
合计		500	100

2012 年 11 月, 胡宗亘、方芳分别将其持有的上海策源 1% 的股权转让给邹建伟, 转让完成后上海策源股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	上海复星创业投资管理有限公司	335.5	67.1
2	上海复地投资管理有限公司	49.5	9.9
3	徐晓亮	60	12
4	蒋朝光	30	6
5	邹建伟	25	5
合计		500	100

2013 年 1 月, 徐晓亮分别向上海复星创业投资管理有限公司、邹建伟、

李彧、徐承转让其持有的上海策源 7%、1%、2%、2%的股权，转让完成后上海策源股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	上海复星创业投资管理有限公司	400.5	80.1
2	上海复地投资管理有限公司	49.5	9.9
3	邹建伟	30	6
4	徐承	10	2
5	李彧	10	2
合计		500	100

2013 年 9 月，上海复地投资管理有限公司将其持有的上海策源 9.9%的股权转让给上海复星创业投资管理有限公司，转让完成后上海策源股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	上海复星创业投资管理有限公司	450	90
3	邹建伟	30	6
4	徐承	10	2
5	李彧	10	2
合计		500	100

2013 年 10 月，上海复星创业投资管理有限公司将其持有的上海策源 90%的股权转让给浙江复星商业发展有限公司，转让完成后上海策源股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	浙江复星商业发展有限公司	450	90
3	邹建伟	30	6
4	徐承	10	2
5	李彧	10	2
合计		500	100

2015 年 4 月 6 日，上海策源召开临时股东会会议，决议同意公司整体变更为股份公司（非上市公司），由全体 4 名股东作为发起人，以截至 2015 年 2 月 28 日止经审计的账面净资产 78,484,778.24 元，按照 1.046464: 1 比例折合股

份 7,500 万股（每股面值 1 元），剩余部分 3,484,778.24 元计入资本公积。整体变更为股份公司前后各股东的持股比例不变，上海策源置业有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	浙江复星商业发展有限公司	6,750	90
3	邹建伟	450	6
4	徐承	150	2
5	李戡	150	2
	合计	7500	100

2015 年 8 月 20 日，公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌，公司股票于 2015 年 9 月 9 日起在全国股转系统挂牌公开转让。

2015 年 11 月 18 日，公司非公开定价发行人民币普通股 15,000,000 股，募集资金 165,000,000 元。

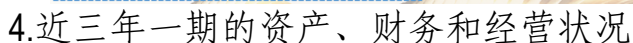
2016 年 1 月 12 日，上海市工商行政管理局向上海策源出具《准予变更登记通知书》并核发变更后的营业执照，核准上述变更。本次变更后，公司股本为 9,000 万元。

评估基准日，被评估单位的前十大股东情况如下：

序号	股东姓名或名称	持有数量(股)	持股比例(%)
1	浙江复星商业发展有限公司	67,500,000	75
2	邹建伟	4,500,000	5
3	上海钢联电子商务股份有限公司	2,000,000	2.2222
4	天风证券股份有限公司做市专用证券账户	1,970,000	2.1889
5	海通证券股份有限公司做市专用证券账户	1,953,000	2.17
6	李戡	1,500,000	1.667
7	上海复星高科技（集团）有限公司	1,300,000	1.444
8	徐承	1,237,000	1.3744
9	上海坤珉投资管理中心（有限合伙）	1,100,000	1.222
10	北京天星望岳投资中心（有限合伙）	900,000	1

3.公司产权和经营管理结构：

(1)截至评估基准日，上海策源置业顾问股份有限公司的产权结构图如下：



金额单位：人民币万元

10

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年10月31日
油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	67.21	55.54	45.20	36.99
开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	12.72	40.18	46.39	2.58
递延所得税资产	3,653.74	3,370.24	4,877.79	7,225.32
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产合计	58,450.14	63,926.50	73,015.46	78,937.91
流动负债	17,798.47	16,226.51	20,208.12	24,048.46
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	17,798.47	16,226.51	20,208.12	24,048.46
所有者权益	40,651.68	47,699.99	52,807.35	54,889.45
归属于母公司所有者权益	40,672.87	47,761.06	52,868.31	54,740.27

被评估单位近三年一期合并口径的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-10月
一、营业总收入	46,926.59	46,255.40	46,003.58	44,740.28
减：营业成本	26,011.11	26,768.17	28,713.80	29,072.34
税金及附加	327.80	285.72	264.04	239.39
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	12,569.14	11,317.58	11,572.34	10,198.34
财务费用	-1.21	-305.26	-97.82	179.35
资产/信用减值损失	-84.59	-428.57	274.48	611.98
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益(损失以“-”号填列)	140.74	0.00	720.18	0.00
其他收益	0.00	323.98	429.65	456.08
资产处置收益	-12.09	-13.86	182.59	-0.67
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	8,233.00	8,927.87	6,609.16	4,894.30
加：营业外收入	227.88	23.02	12.40	416.46
减：营业外支出	21.42	0.84	2.67	7.90

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-10 月
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	8,439.45	8,950.05	6,618.89	5,302.86
减：所得税费用	2,235.99	1,855.76	1,511.54	1,810.09
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	6,203.47	7,094.30	5,107.35	3,492.77
五、归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	6,212.36	7,088.20	5,107.25	3,492.88

被评估单位近三年一期母公司口径的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 10 月 31 日
流动资产	45,612.52	52,950.26	54,365.20	67,450.55
其他权益工具投资	1,550.00	2,742.11	2,379.47	2,471.40
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	1,863.23	1,863.23	1,863.23	1,858.23
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	7.14	0.14	0.05	0.05
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	2.36	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	1,478.43	1,222.23	555.89	805.97
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产合计	50,513.69	58,777.97	59,163.85	72,586.21
流动负债	12,405.53	10,993.41	5,679.72	9,521.88
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	12,405.53	10,993.41	5,679.72	9,521.88

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年10月31日
所有者权益	38,108.16	47,784.56	53,484.12	63,064.32

被评估单位近三年一期母公司口径的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-10月
一、营业总收入	2,271.29	5,371.92	4,305.65	1,316.79
减: 营业成本	64.32	95.17	9.84	265.73
税金及附加	13.76	51.38	25.18	6.74
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	4,228.02	3,404.91	2,221.24	2,011.88
财务费用	-0.32	-314.65	-175.39	-18.13
资产/信用减值损失	136.29	-28.61	283.35	26.59
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益(损失以“-” 号填列)	10,332.47	7,757.91	4,424.55	10,331.00
其他收益	0.00	10.00	0.00	0.84
资产处置收益	-8.18	2.95	-0.08	0.00
二、营业利润(亏损以 “-”号填列)	8,153.50	9,934.57	6,365.91	9,355.81
加: 营业外收入	10.56	0.00	0.00	0.00
减: 营业外支出	0.03	1.98	0.00	0.00
三、利润总额(亏损总额 以“-”号填列)	8,164.04	9,932.59	6,365.91	9,355.81
减: 所得税费用	-508.87	256.20	666.34	-243.65
四、净利润(净亏损以 “-”号填列)	8,672.91	9,676.39	5,699.57	9,599.47

被评估单位评估基准日、2018年度、2017年度、2016年度的会计报表均经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为此次交易的收购方,且与被评估单位属同一控制人控制。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用

人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟现金收购上海策源置业顾问股份有限公司股权，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的上海策源置业顾问股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是上海策源置业顾问股份有限公司股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是被评估单位经审计后的全部资产及负债。评估基准日，母公司口径下评估范围内的资产包括流动资产、其他权益工具投资(可供出售金融资产)、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产等，负债为流动负债。总资产账面价值为 72,586.20 万元，总负债账面价值为 9,521.88 万元，净资产账面价值为 63,064.32 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：应收账款、应收股利、其他应收款、可供出售金融资产、长期股权投资等。主要资产的类型及特点如下：

1.应收账款

应收账款账面金额 22,631,588.99 元，业务内容主要为代理费佣金，结算对象主要为房地产开发公司。

2.应收股利

应收股利账面金额 14,249,250.00 元，核算内容为上海致胜策源房地产经纪有限公司未分配股利。

3.其他应收款

其他应收款账面金额 580,991,905.71 元, 主要为内部往来, 业务内容主要为代理费佣金。

4.其他权益工具投资

其他权益工具投资为企业持有的可供出售金融资产, 截至评估基准日, 可供出售金融资产具体情况如下:

企业名称	股权比例 (%)	账面价值 (元)	经营状态
杭州构家网络科技有限公司	8.15	24,714,000.00	正常经营

5.长期股权投资

截至评估基准日, 长期股权投资具体情况如下:

序号	股权投资单位名称	股权比例 (%)	投资日期	账面金额(元)	经营情况
1	上海策源房地产经纪有限公司	100	2004/05/13	1,000,000.00	正常经营
2	上海策源房地产投资有限公司	100	2008/01/28	6,282,056.08	正常经营
3	上海致胜策源房地产经纪有限公司	95	2008/08/07	5,302,760.51	正常经营
4	上海策源广告有限公司	100	2004/01/15	900,298.06	正常经营
5	上海星家投资咨询有限公司	100	2014/11/27	5,000,000.00	正常经营
6	上海源利投资管理有限公司	100	2007/04/05	997,530.53	正常经营
7	上海策源行房地产经纪有限公司	100	1999/08/31	600,000.00	正常经营
8	上海耀复企业管理咨询有限公司	100	2018/05/15	0.00	正常经营
9	上海遨享投资管理有限公司	100	2015/12/21	0.00	尚未展开实质性业务
长期股权投资合计				20,082,645.18	
长期股权投资减值准备				1,500,298.06	
长期股权投资净额				18,582,347.12	

6.企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为账面未体现的其他无形资产, 主要为注册商标和域名。

(1)注册商标

注册商标共计 10 项, 其中上海策源置业顾问股份有限公司拥有注册商标 8 项, 上海星家投资咨询有限公司拥有注册商标 2 项。根据企业经营情况, 上

海策源置业顾问股份有限公司、上海星家投资咨询有限公司的注册商标共同运用于企业的房地产服务业务。注册商标具体概况如下：

序号	商标标识	注册证号	核定使用商品类别	有效期限	核定使用商品范围	所属公司	取得方式
1	策源资管 RESOURCE ASSET MANAGEMENT	35214678	36	2019/7/28 至 2029/7/27	不动产出租；不动产代理；不动产经纪；不动产估价；不动产管理；公寓管理；公寓出租；住所代理（公寓）；办公室（不动产）出租；商品房销售（截止）	上海策源	原始取得
2	策源商业	7036880	35	2010/8/28 至 2020/8/27	广告设计；为零售目的在通讯媒体上展示商品；广告代理；商业信息代理；商业管理咨询（顾问）；市场分析；组织商业或广告交易会；商业调查；为消费者提供商业信息和建议（消费者建议机构）；商业评估（截止）	上海策源	原始取得
3	策源商业	7036879	36	2010/8/28 至 2020/8/27	不动产出租；不动产代理；住房代理；不动产经纪；不动产评估；商品房销售；不动产管理；公寓管理；公寓出租；办公室（不动产）出租（截止）	上海策源	原始取得
4	策源行 RESOURCE EXCHANGING	6436973	36	2010/3/28 至 2020/3/27	不动产出租；不动产代理；住房代理；不动产经纪；不动产评估；商品房销售；不动产管理；公寓管理；公寓出租；办公室（不动产）出租（截止）	上海策源	原始取得
5	策源 RESOURCE	4936134	35	2019/3/14 至 2029/3/13	广告；广告设计；广告策划；广告代理；广告宣传；广告传播；室外广告；张贴广告；数据通讯网络上的在线广告；广告材料起草（截止）	上海策源	原始取得
6	策源 RESOURCE	3247998	36	2014/4/7 至 2024/4/6	不动产代理；住房代理；不动产中介；资本投资；金融服务；金融评估（保险、银行、不动产）；不动产出租；不动产评估；不动产管理（商品截止）	上海策源	原始取得
7	策源咨询	1789223	35	2012/6/14 至 2022/6/13	商业管理咨询；商业管理咨询（顾问）；商业专业咨询；（商品截止）	上海策源	转让取得

序号	商标标识	注册证号	核定使用商品类别	有效期限	核定使用商品范围	所属公司	取得方式
8		1647714	36	2011/10/7 至 2021/10/6	不动产代理；住房代理；不动产中介	上海策源	转让取得
9		16390590	45	2016/4/14 至 2026/4/13	社交陪伴；社交护送（陪伴）；在线社交网络服务；个人背景调查；临时看管房子；家务服务；法律研究；诉讼服务；替代性纠纷解决服务；法律文件准备服务（截止）	上海星家	原始取得
10		16390250	39	2016/10/21 至 2026/10/20	陪伴履行；安排游艇旅行；观光旅游；安排游览；旅行预订；为旅行提供行车路线指引；旅行社（不包括预订旅馆）；导游；司机服务（截止）	上海星家	原始取得

(2)域名

域名共计 7 项，其中上海策源置业顾问股份有限公司拥有域名 3 项，上海策源房地产经纪有限公司拥有域名 1 项，上海星家投资咨询有限公司拥有域名 2 项，上海源利投资管理有限公司拥有域名 1 项。根据企业经营情况，上海策源置业顾问股份有限公司、上海策源房地产经纪有限公司、上海星家投资咨询有限公司、上海源利投资管理有限公司的域名共同运用于企业的房地产服务业务。域名具体概况如下：

序号	域名	有效期限	注册机构	所属公司
1	shresource.com.cn	2003/5/27 至 2020/6/27	阿里云计算有限公司（万网）	上海策源置业顾问股份有限公司
2	resource833517.com	2016/10/21 至 2020/10/21	阿里巴巴云计算（北京）有限公司	上海策源置业顾问股份有限公司
3	shresource.com	2003/5/27 至 2024/5/27	阿里巴巴云计算（北京）有限公司	上海策源置业顾问股份有限公司
4	shcygs.com.cn	2008/1/17 至 2020/1/17	阿里云计算有限公司（万网）	上海策源房地产经纪有限公司
5	xingkt.com	2016/3/7 至 2020/3/7	阿里巴巴云计算（北京）有限公司	上海星家投资咨询有限公司
6	estarhome.com	2014/11/3 至 2020/11/3	阿里巴巴云计算（北京）有限公司	上海星家投资咨询有限公司
7	shlinkwin.com	2016/3/7 至 2020/3/7	阿里巴巴云计算（北京）有限公司	上海源利投资管理有限公司

7.企业申报的其他表外资产情况

企业无申报表外资产。

8. 引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2019年10月31日。

确定该评估基准日主要考虑本次评估是为委托人了解被评估单位2019年10月31日股东全部权益价值情况，拟收购被评估单位股权，故选择2019年10月31日作为评估基准日。本次评估基准日由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司拟收购股权事项的说明》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人大第十五次会议）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；

5.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);

6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

7.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

8.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);

9.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

10.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

11.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

12.《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13号);

13.有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

7.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);

8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);

9.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

- 1.机动车行驶证;
- 2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号,自 2013 年 5 月 1 日起施行);
- 2.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 3.《机电产品报价手册》(2019 年);
- 4.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 5.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 6.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 7.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 8.Wind 资讯金融终端;
- 9.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2.安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)2020 年 3 月 19 日出具的审计报告:安永华明(2020)专字第 61309193_B01 号;
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在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,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不

同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择采用理由如下：

上海策源置业顾问股份有限公司在全国中小企业股份转让系统挂牌，评估人员查询了同行业可比上市公司，可比上市公司的业务规模、资产规模、经营范围及财务状况均存在差异性，相关指标难以获得合理化的修正；同时，与上海策源置业顾问股份有限公司类似的交易案例较少，市场公开资料较缺乏，故本次评估不选用市场法。

上海策源置业顾问股份有限公司成立于 2002 年，经过十余年的运营发展，已经形成一定规模，企业主要经营房地产中介服务业务，与多家房地产开发商建立了良好的、长期的合作关系，企业综合盈利能力较强，能带来稳定的现金流增长，且收益和风险可以合理量化，故本次评估选用收益法。

资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)应收股利，评估人员向被评估单位了解应收股利的形成的原因，并对相关董事会股东会决议或其他股利分配方案进行核实。评估人员在对应收股

利核实无误的基础上，根据所能收回的应收股利的价值确定评估值。

2.长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

评估人员充分考虑了对长期股权投资单位整体评估的评估方法适用性。由于与长期股权投资单位类似的交易案例较少，市场公开资料较缺乏；同时，可比上市公司与被投资单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异，相关指标难以获得合理化的修正，故本次评估不选用市场法。根据企业经营特点，相关经营决策、销售计划等由母公司上海策源置业顾问股份有限公司统一制定及管理，母公司及部分子公司承担了共同经营业务中的部分成本及费用，部分子公司虽然账面经营情况亏损，但履行的是属地化的管理职能，而实际经营中则是整体全盘考虑，各子公司账面反映的经营财务数据情况并不能代表其实际独立经营水平，因此各单体子公司不适合单独采用收益法评估，本次采用合并收益法对母公司及合并范围内的子公司共同评估。资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件。

本次对于长期股权投资的评估以资产基础法评估结果乘以持股权比例计算得出资产基础法下的长期股权投资价值。

3.其他权益工具投资(可供出售金融资产)

其他权益工具投资为企业持有的可供出售金融资产，对可供出售金融资产，评估人员收集与可供出售金融资产相关的投资协议、公司章程、被投资单位的营业执照、验资报告、评估基准日会计报表等资料，了解了可供出售金融资产的计量方法，核实账面金额的形成过程。经核实，可供出售金融资产账面价值以公允价值计量，本次以核实后的公允价值确认评估值。

4.设备类

根据企业提供的设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、会计凭证等财务资料审查核实对其权属予以确认。在此基础上，对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

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

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

被评估企业的设备类资产主要为电子设备，根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

(2)综合成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

使用年限成新率=(经济使用年限－已使用年限)／经济使用年限×100%

(3)评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

5.其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为注册商标和域名。

(1)评估方法的选择

由于行业内商标、域名交易案例并不活跃，即使有交易案例也由于涉及商业机密而未公开交易信息，无法取得可比参数，因此商标、域名不适宜市场法评估。

商标、域名的重置成本一般包括合理的取得成本、利润和相关税费，其取得成本主要为注册费、广告费用、维护费用等，与商标、域名的资产价值呈弱相关性，因此不适宜采用成本法评估。

收益法是以委估的无形资产未来所能创造的收益的现值来确定评估价值，对无形资产而言，其价值主要来源于或者通过使用该类无形资产为其产品或服务实现的超额收益。

考虑到被评估单位的经营特点，使用商标及域名所带来的超额收益，已在企业的经营利润中体现，基于在收益法评估企业整体价值时，已对企业及

下属子公司未来的收入、成本、费用、经营利润等因素进行了合并预测，根据企业的商标及域名的自身特点，商标和域名的价值贡献能够保持一定的延续性，评估人员认为可以采用收益法对商标和域名进行评估。同时，考虑到商标、域名共同发挥作用运用于企业的房地产服务业务，为企业经营产生贡献，本次收益法对商标及域名打包评估。

根据企业经营情况及商标使用特点，上海策源置业顾问股份有限公司、上海星家投资咨询有限公司的商标共同运用于上海策源置业顾问股份有限公司及其子公司的房地产服务业务。基于在收益法评估企业整体价值时，采用合并口径对企业及子公司进行盈利预测，另外考虑到，商标本身的差异性、知名度、贡献要素等情况各不相同，企业管理层及评估人员难以对商标的价值权重进行合理分摊，故本次对纳入评估范围内的商标进行合并预测，并在母公司层面体现。

根据企业经营情况及域名使用特点，上海策源置业顾问股份有限公司、上海策源房地产经纪有限公司、上海星家投资咨询有限公司、上海源利投资管理有限公司的域名共同运用于上海策源置业顾问股份有限公司及其子公司的房地产服务业务。基于在收益法评估企业整体价值时，采用合并口径对企业及子公司进行盈利预测，另外考虑到，域名本身的差异性、贡献要素等情况各不相同，企业管理层及评估人员难以对域名的价值权重进行合理分摊，故本次对纳入评估范围内的域名进行合并预测，并在母公司层面体现。

(2)评估方法的介绍

资产评估师运用收益法对商标、域名无形资产进行评估时，根据商标、域名使用者的经营情况、所在行业的前景以及商标在社会中被认可程度、域名的知名度，合理估计评估对象的预期收益，并关注经营的合规性、经济的可行性。商标及域名预期收益的形成是因商标使用而额外带来的现金流量，可通过增量收益、节省许可费、收益分成和超额收益等方式估算。

根据无形资产特点，本次采用收益途径的超额收益法。超额收益法是先估算无形资产资产与其他贡献资产共同创造的整体收益，在整体收益中扣除其他贡献资产的贡献，将剩余收益确定为超额收益，并作为无形资产资产所创造的收益，将上述收益采用恰当的折现率折现以获得无形资产资产评估价

值的一种方法。

根据本次评估的商标、域名无形资产特点，确定采用收益途径的超额收益法。

①超额收益法的估值因素有：

- 超额收益；
- 收益期；
- 提成率（分成率）；
- 折现率。

②具体思路和操作步骤如下：

- 预测与商标、域名相关的超额收益；
- 分析确定商标、域名对于收益贡献的比率“提成率”；
- 采用适当折现率将年商标、域名超额收益折成现值；
- 将年商标、域名收益现值求和，即可确定商标、域名的价值。

评估人员考虑到不同公司的所得率、折旧摊销额有所不同，这些因素影响企业的利润水平，但与无形资产贡献要素无关，因此对于超额收益的计算基础，评估人员认为采用 EBITDA（税息折旧及摊销前利润）更为合适。

6.递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，评估人员结合相关往来科目坏账准备、可抵扣亏损以及评估基准日被评估单位适用的所得税率，核实了递延所得税资产的计算过程。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

7.负债

被评估单位的负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

(二) 收益法

1.收益法具体方法和模型的选择

(1)收益法模型

根据企业经营情况，上海策源置业顾问股份有限公司及其下属子公司共

同开展房地产销售业务，相关经营决策、销售计划等由母公司上海策源制定，上海策源拥有对下属子公司的管理权限，且具有控制权，各子公司根据上海策源的经营规划履行相应职能，各公司之间有大量内部交易，故本次收益法采用合并口径对上海策源及其合并范围内的子公司共同预测。

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款及带有借款性质的其他应付款等。

其中，经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_{n+1}/r \times (1+r)^{-n}$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值。

F_i ——企业未来第*i*年预期自由现金流量。

F_{n+1} ——永续期预期自由现金流量。

r——折现率。

i——收益期计算年。

n——预测期。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

(2)预测期的确定

上海策源置业顾问股份有限公司是一家为房地产开发商提供新房销售、市场咨询、产品定位、策企划等服务的房地产服务公司，公司成立以来，与

复地、万科、世茂、保利、绿地等多家全国知名品牌开发商协作，并与其品牌开发商建立了长期良好的战略合作关系，企业经营情况趋好，无特殊情况表明其未来难以持续经营。根据企业的未来发展规划及其所处行业的特点，管理层对企业未来收益进行了五年一期的预测，并预计在 2025 年及以后年度企业进入稳定期。

(3)收益期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次预估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

(4)净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

(5)终值的确定

收益期为永续，终值公式如下：

终值=永续期年预期自由现金流/折现率

永续期年预期自由现金流量按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年不在预测期末的规模上再扩大的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

(6)折现率的确定

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企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本。

公式：

$$WACC = K_e \times \left[\frac{E}{E + D} \right] + K_D \times (1 - T) \times \left[\frac{D}{E + D} \right]$$

式中，E：权益的市场价值。

D：债务的市场价值。

K_e ：权益资本成本。

K_d ：债务资本成本。

T：被评估单位的所得税率。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取，公式：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中， r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(7) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括现金，本次评估采用成本法进行评估。

(8) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括其他权益工具投资（可供出售金融资产）、递延所得税资产、其他流动资产，本次评估采用成本法进行评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务为短期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

3. 少数股东权益价值

合并范围内的少数股东为宁波昊宸企业合伙管理企业、苏州嘉博商业地产经营管理有限公司。评估基准日，上海策源置业顾问股份有限公司持有上海致胜策源房地产经纪有限公司 95% 股权，宁波昊宸企业合伙管理企业持有上海致胜策源房地产经纪有限公司 5%；上海策源置业顾问股份有限公司持有

苏州策通房地产经纪有限公司 51%股权，苏州嘉博商业地产经营管理有限公司持有苏州策通房地产经纪有限公司 49%。

本次对涉及少数股东权益的两家长期股权投资单位，评估人员充分考虑了评估方法的适用性。由于与上海致胜策源房地产经纪有限公司、苏州策通房地产经纪有限公司类似的交易案例较少，市场公开资料较缺乏；同时，可比上市公司与被投资单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异，相关指标难以获得合理化的修正，故本次评估不选用市场法。根据企业经营特点，相关经营决策、销售计划等由母公司上海策源置业顾问股份有限公司统一制定及管理，母公司及部分子公司承担了共同经营业务中的部分成本及费用，部分子公司虽然账面经营情况亏损，但履行的是属地化的管理职能，而实际经营中是整体全盘考虑，各子公司账面反映的经营财务数据情况并不能代表其实际独立经营水平，因此各单体子公司不适合采用收益法评估。资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件。

本次对少数股东权益的评估根据被投资单位账面净资产评估值乘以少数股东持股比例确认。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2019 年 11 月 25 日至 2020 年 3 月 20 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2019 年 11 月 25 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

- 1.拟定评估计划
- 2.组建评估团队
- 3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，评估人员对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于 2019 年 12 月 4 日至 2020 年 1 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，

进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆行驶证等资产的产权证明文件资料进行查验，未发现权属资料不完善、权属不清晰的情况。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)一般假设

- 1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 2.针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;
- 3.假设评估基准日后,与被评估单位及各子公司相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化;
- 4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;
- 5.假设公司完全遵守所有有关的法律法规;
- 6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;
- 4.假设被评估单位及其子公司的商标及域名均可持续办理续展,并按标准缴纳相关费用;
- 5.假设被评估单位及其子公司的房地产经纪企业证书到期后能够顺利如期续展。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构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)收益法评估结果

上海策源置业顾问股份有限公司评估基准日合并口径下总资产账面价值为 78,937.91 万元，总负债账面价值为 24,048.46 万元，净资产账面价值为 54,889.45 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 54,740.27 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 62,982.29 万元，归属母公司的所有者权益价值 62,833.00 万元，增值额为 8,092.73 万元，增值率为 14.78%。

(二)资产基础法评估结果

上海策源置业顾问股份有限公司评估基准日母公司口径下总资产账面价值为 72,586.20 万元，评估价值为 64,279.46 万元，增值额为-8,306.74 万元，增值率为-11.44%；总负债账面价值为 9,521.88 万元，评估价值为 9,521.88 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 63,064.32 万元，资产基础法评估价值为 54,757.58 万元，增值额为-8,306.74 万元，增值率为-13.17%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	67,450.55	67,450.55	0.00	0.00
二、非流动资产	2	5,135.65	-3,171.09	-8,306.74	-161.75
其中：长期股权投资	3	1,858.23	-6,786.46	-8,644.69	-465.21
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	0.05	0.00	-0.05	-100.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	338.00	338.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	3,277.37	3,277.37	0.00	0.00
资产总计	11	72,586.20	64,279.46	-8,306.74	-11.44
三、流动负债	12	9,521.88	9,521.88	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	9,521.88	9,521.88	0.00	0.00

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
净资产	15	63,064.32	54,757.58	-8,306.74	-13.17

母公司口径下净资产评估值减值主要为长期股权投资评估减值，主要因为长期股权投资账面价值为以成本法核算，而本次评估对纳入评估范围内的长期股权投资单位进行整体评估，以净资产评估值乘以持股比例确认长期股权投资评估值。在企业实际经营过程中，各公司间有大量资金划拨的情况；同时，部分子公司存在体系内代垫费用、承担地区性管理中心（成本中心）的情形，导致部分子公司经营亏损，可供分配的利润和净资产均为负，因此长期股权投资评估值形成负数，评估值较账面价值（投资成本）减值。与此同时，在母公司单体口径下，母公司只享受盈利子公司的投资收益，而形成亏损的子公司并未在母公司的净资产（长期股权投资）和净利润（投资收益）中体现，因此会造成母公司单体口径下，长期股权投资评估值减值的情况。

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 62,982.29 万元，归属母公司的所有者权益价值为 62,833.00 万元，资产基础法评估后的净资产评估值为 54,757.58 万元，两者相差 8,075.42 万元，差异率为 14.75%。

上海策源置业顾问股份有限公司属于典型的轻资产企业，账面资产仅反映了企业的有形资产和部分可确指的无形资产，与企业经营业务相关的管理及运营团队、客户资源、品牌资源等无形资产或资源并未在其会计报表中体现，账面资产无法全面反映影响企业未来盈利能力的关键要素。

上海策源置业顾问股份有限公司成立于 2002 年，经过近十余年运营发展，已形成一定规模，企业主要经营房地产中介服务业务，与多家房地产开发商建立了良好的、长期的合作关系，企业综合盈利能力较强，能带来稳定的现金流增长。收益法评估主要是从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，是从企业的未来获利能力角度考虑，并受企业未来现金流、经营状况、资产质量风险应对能力等因素的影响。企业综合盈利能力较强，能带来稳定的现金流增长。截止评估基准日，现金流良好，若未来经营范围及经营模式未产生重大变化，企业利益能持续获得。且经评估人员了解和分析，

企业未来的收益能够合理的预测，对应的风险也可以客观地进行估计，即未来收益和风险都能够合理的予以量化。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业客户资源、品牌资源、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源等要素协同作用对股东全部权益价值的影响。收益法中预测的主要参数与基于评估假设推断出的情形一致，评估程序实施充分，对未来收益的预测有比较充分、合理的依据，对细分行业进行了严谨分析，预测符合市场规律。因此收益法评估结果能够很好地反映企业的预期盈利能力，体现出企业的股东权益价值。

而资产基础法仅对各单项资产进行了评估加和，不能完全体现各单项资产组合后对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的相互配合和有机结合产生的整合效应，而企业整体收益能力是企业所有外部条件和内部因素共同作用的结果。考虑到本次的评估目的，考虑到在理性投资者眼中的股权价值是基于未来给投资者的预期现金流回报来估算的，投资者更看重的是被评估单位未来的经营状况和获利能力，收益法能够更加完整合理地体现上海策源置业顾问股份有限公司的企业价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：上海策源置业顾问股份有限公司归属母公司的所有者权益价值评估结果为62,833.00万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业

务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(三)本次评估利用了安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)2020年3月19日出具的(2020)专字第61309193_B01号审计报告。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。

(四)保证担保事项

截止至本次评估基准日2019年10月31日，被评估单位的保证担保事项如下：

1.上海策源置业顾问股份有限公司与北京银行股份有限公司上海分行于2019年6月4日签订《最高额保证合同》，为子公司上海策源房地产经纪有限公司提供连带责任保证担保，子公司上海策源房地产经纪有限公司于2019年5月29日向北京银行股份有限公司上海分行贷款3,000.00万元人民币。

2.上海策源置业顾问股份有限公司与北京银行股份有限公司上海分行于2019年10月23日签订《最高额保证合同》，为子公司上海策源房地产营销策划有限公司提供连带责任保证担保，子公司上海策源房地产营销策划有限公司于2019年10月23日向北京银行股份有限公司上海分行贷款1,000.00万元人民币。

3.上海策源置业顾问股份有限公司与汉口银行股份有限公司汉阳支行于2019年6月17日签订《保证合同》，为子公司武汉策源房地产经纪有限公司提供连带责任保证担保，子公司武汉策源房地产经纪有限公司于2019年6月17日向汉口银行股份有限公司汉阳支行贷款1,000.00万元人民币。

4.上海策源置业顾问股份有限公司与宁波通商银行于2018年12月7日签订《最高额保证担保合同》，为子公司上海策源房地产营销策划有限公司提供连带责任保证担保，子公司上海策源房地产营销策划有限公司于2018年12

月7日向宁波通商银行贷款 1,500.00 万元人民币。

(五)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

“新型冠状病毒肺炎”疫情对企业经营情况的影响及评估履行程序

2020 年春节期间，“新型冠状病毒肺炎”疫情迅速向全国蔓延，众多企业延期复工，对国内整体经济造成不可避免的影响，评估机构重点关注了该事件对被评估单位所在行业及企业经营情况的影响。评估机构履行的程序主要有：关注行业动态、相关政策、业界舆论等公开信息；与企业管理层进行访谈，了解疫情对公司经营的影响；关注历史同期第一季度业务占全年业务情况等。

通过与公司管理层访谈了解，公司管理层预计本次疫情对公司经营业务的影响是暂时性的，并制定了一些列措施防范和化解风险，公司整体经营目标未有变化。根据历史同期经营财务数据对比来看，第一季度业务占全年比重相对较小，存在显著的季节性特征，符合行业特点，通常情况，房地产行业下半年成交量较上半年更为活跃。

评估机构关注到疫情期间央行出台的一系列通知及公告，要求金融部门要采取一系列措施，进一步强化金融支持疫情防控工作，保障民生和支持实体经济稳定发展，并在公告中指出：疫情对中国经济的影响是暂时的，中国经济长期向好、高质量增长的基本面没有变化。

评估人员也关注到疫情期间出台的一些减免优惠政策，国务院总理李克强 2 月 18 日主持召开国务院常务会议，决定阶段性减免企业社保费和实施企业缓缴住房公积金政策，多措并举稳企业稳就业。

本次在评估报告中适当考虑了疫情对公司营业收入影响的变动趋势，但具体影响需视疫情的发展以及后续相关政策情况；同时各区域的优惠政策有所不同，且具体实施细则具有一定滞后性，相关的优惠政策对企业经营的影响未在本报告中未考虑，在此提醒报告使用者注意。

(六)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响

本次疫情期间，对管理层进行了专项访谈，了解疫情对公司经营业务的影响，因受疫情影响，采取电话访谈的形式进行，并最终由公司管理层确认。

除上述重大事项外，从评估基准日至报告出具日，不存在其他可能影响评估工作的重大事项。

本报告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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其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.未征得资产评估机构同意，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。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告,本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为:2020年3月20日。

法定代表人:权忠光

资产评估师:陈懿

陈懿



资产评估师:徐雪莹

徐雪莹



北京中企华资产评估有限责任公司



表1-股东全部权益价值—收益法测算汇总表

评估基准日: 2019年10月31日

被评估单位: 上海策源置业顾问股份有限公司										金额单位: 人民币万元	
ID	项目	2019年11-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年永续		
1	一、营业总收入	11,700.69	56,440.97	54,076.25	57,378.21	60,507.07	62,632.42	64,864.04	64,864.04		
2	减: 营业成本	6,541.04	35,613.38	32,952.58	34,637.61	36,293.74	37,438.22	38,639.92	38,640.15		
3	税金及附加	54.46	293.85	247.86	271.32	285.81	295.87	306.66	306.66		
4	销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
5	管理费用	2,137.05	12,335.38	13,088.33	13,821.27	14,603.14	15,444.26	16,333.60	16,355.56		
6	研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
7	财务费用	54.04	233.39	226.54	227.55	228.51	229.16	229.84	229.84		
8	其中: 利息费用	61.99	280.19	371.95	371.95	371.95	371.95	371.95	371.95		
9	利息收入	-11.53	-69.17	-161.93	-161.93	-161.93	-161.93	-161.93	-161.93		
10	资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
11	信用减值损失	-89.28	522.69	-191.14	281.70	267.59	184.24	193.45	193.45		
12	其他收益	0.00	456.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
13	投资收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
14	其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
15	净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
16	公允价值变动损益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
17	资产处置收益 (损失以“-”号填列)	0.00	-0.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
18	二、营业利润	3,003.39	7,897.68	7,752.08	8,138.76	8,828.29	9,040.68	9,160.58	9,331.83		
19	加: 营业外收入	0.00	416.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
20	减: 营业外支出	0.00	7.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
21	三、利润总额	3,003.39	8,306.24	7,752.08	8,138.76	8,828.29	9,040.68	9,160.58	9,331.83		
22	减: 所得税费用	728.53	2,538.61	1,890.24	2,105.12	2,273.97	2,306.23	2,338.51	2,332.96		
23	四、净利润	2,274.86	5,767.63	5,861.85	6,033.64	6,554.32	6,734.45	6,822.07	6,998.87		
24	利息支出* (1-所得税率)	46.49	197.92	278.96	278.96	278.96	278.96	278.96	278.96		
25	五、息税前净利润	2,321.35	5,965.54	6,140.81	6,312.60	6,833.28	7,013.41	7,101.03	7,277.84		
26	加: 折旧及摊销	28.25	104.65	149.80	118.78	95.80	95.80	95.80	118.00		
27	减: 资本性支出	0.00	0.00	569.76	0.00	0.00	0.00	0.00	191.81		
28	营运资金增加或减少	8,431.98	16,128.48	-1,732.18	2,887.09	2,747.80	1,903.42	1,958.85	0.00		
29	加: 其他 (减项以“-”号填列)	-89.28	522.69	-191.14	281.70	267.59	184.24	193.45	0.00		
30	六、自由现金流量	-6,171.67	-9,535.59	7,261.89	3,826.00	4,448.87	5,390.03	5,391.44	7,204.03		
31	折现率年限	0.06	0.00	0.67	1.67	2.67	3.67	4.67			
32	七、折现率		0.00%	13.17%	13.17%	13.17%	13.17%	13.17%	13.17%		
33	折现系数		0.00	0.92	0.81	0.72	0.64	0.56	4.26		
34	八、各年净现金流量折现值	-6,108.10	0.00	6,686.75	3,113.21	3,198.74	3,424.29	3,026.75	30,708.60		
35	九、预测期经营价值	44,950.25									
36	加: 溢余资产	15,947.80									
37	非经营性资产	10,193.92									
38	单独评估的长期股权投资	0.00									
39	十、企业整体价值	69,486.97									
40	减: 有息负债	6,504.66									
41	十一、股东全部权益价值	62,982.29									
42	减: 少数股东权益	148.20									
43	十二、归属母公司的所有者权益	62,834.00									