



北京亚超资产评估有限公司  
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

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因业绩承诺涉及  
期末减值测试之湖南蓝海购企业策划有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

北京亚超评报字（2022）第 A118 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二二年四月二十五日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202  
电话：（010）51716863

邮编：100036

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020052202200163
合同编号:	北京亚超评委字(2022)第A101号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北京亚超评报字(2022)第A118号
报告名称:	北京我爱我家房地产经纪有限公司因业绩承诺涉及期末减值测试之湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	1,819,800,000.00元
评估机构名称:	北京亚超资产评估有限公司
签名人员:	施瑞 (资产评估师) 会员编号: 53170046 程代娟 (资产评估师) 会员编号: 11220048
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年04月28日

# 资产评估报告目录

---

资产评估报告声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	6
一、绪言.....	6
二、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概况.....	7
三、评估目的.....	18
四、评估对象和评估范围.....	19
五、价值类型.....	32
六、评估基准日.....	33
七、评估依据.....	33
八、评估方法.....	37
九、评估程序实施过程和情况.....	41
十、评估假设.....	43
十一、评估结论.....	46
十二、特别事项说明.....	47
十三、资产评估报告使用限制说明.....	50
十四、资产评估报告日.....	51
资产评估报告附件 .....	53

## 资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受我爱我家云数据有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

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

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

# 北京我爱我家房地产经纪有限公司因业绩承诺涉及 期末减值测试之湖南蓝海购企业策划有限公司 股东全部权益价值

## 资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受我爱我家云数据有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对北京我爱我家房地产经纪有限公司因业绩承诺涉及期末减值测试事宜涉及的湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。

### 一、评估目的

评估目的是为北京我爱我家房地产经纪有限公司因业绩承诺涉及期末减值测试事宜涉及的湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象是湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益价值，评估范围是湖南蓝海购企业策划有限公司申报经审计的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

五、评估方法：收益法。

## 六、评估结论

经综合分析最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益评估价值为**181,980.00**万元（大写：**壹拾捌亿壹仟玖佰捌拾万元正**），评估增值**34,922.05**万元，增值率**23.75%**。

本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

## 七、评估结论有效期

评估基准日与评估行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自**2021年12月31日至2022年12月30日**。

## 八、特别事项说明

(一)本次评估中，引用安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，审计报告为我爱我家数据服务有限公司合并口径审计报告，并未单独出具产权持有单位审计报告。

(二)本次评估中所涉及的被并购方的未来盈利预测是建立在被并购方管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息，在与管理层进行必要沟通后进行了适当的调整。如企业的实际经营情况与经营规模发生偏差，且委托人及被并购方管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化，特别提请报告使用者对此予以关注。

**LPR**于评估基准日的报价：**1年期LPR为3.8%，5年期以上LPR**

为 4.65%。LPR 于评估基准日至评估报告日的报价：1 年期 LPR 为 3.7%，5 年期以上 LPR 为 4.60%。本次评估按照评估基准日至评估报告日有效的 LPR 进行计算。

(三)无形资产账面净值为 6,661.71 万元，其中纳入本次评估范围的账面原值 31.91 万元，账面净值为 15.11 万元，为财务办公软件，共计 4 项，主要为蓝海购数字营销平台、房友中介业务管理软件 V12 系列、商标注册费、酒店管理系统，分别于 2015 年至 2018 年研发及购置取得。其余为与技术服务相关，本次未纳入评估范围。

(四)截止评估基准日，湖南蓝海购存在以下诉讼事项，本次评估未考虑未决诉讼对于评估价值的影响。

项目名称	开发商名称	诉讼情况	诉讼结果
福晟·滨江花园商铺包销合同	湖南和达投资集团有限公司	有诉讼	仲裁协议，延期到 2022/3/31，律师函
福晟钱隆国际	湖南晟冉房地产开发有限公司	有诉讼	无仲裁协议
江西东乡龙城邻里中心项目合同	江西长利置业有限公司	项目销售 2019 年已结束，法院二审判决蓝海购胜诉，目前已申请强制执行已申请财产保全	二审结束，执行阶段
澳海项目	湖南澳海月亮湾房地产开发有限公司	项目有争议，是否诉讼状态待核实	项目在进行，已开庭，未出结果

#### (五)借款情况

放款银行名称	发生日期	到期日	年利率%	借款金额(元)	借款余额(元)	借款类型
上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行	2021 年 1 月 29 日	2022 年 1 月 28 日	6.09	10,000,000.00	10,000,000.00	保证借款
上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行	2021 年 3 月 2 日	2022 年 3 月 1 日	6.09	20,000,000.00	20,000,000.00	保证借款
华融湘江银行华融新区分行	2021 年 7 月 29 日	2022 年 7 月 28 日	5.50	30,000,000.00	30,000,000.00	保证借款

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、评估行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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。

北京我爱我家房地产经纪有限公司因业绩承诺涉及期末  
减值测试之湖南蓝海购企业策划有限公司  
股东全部权益价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2022）第 A118 号

一、绪言

我爱我家云数据有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对北京我爱我家房地产经纪有限公司因业绩承诺涉及期末减值测试事宜涉及的湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

## 二、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概况

### (一) 委托人概况

企业名称：我爱我家云数据有限公司（简称：“我爱我家”）；

统一社会信用代码：91110105MA02ABNMXD；

类型：有限责任公司（法人独资）；

住所：北京市朝阳区创远路36号院8号楼4层403室；

法定代表人：谢勇；

注册资本：5000.00万元人民币；

成立日期：2021年4月26日；

营业期限：2021年4月26日至长期；

经营范围：数据处理；软件开发；基础软件服务；应用软件开发（不含医用软件）；计算机系统服务；技术咨询、技术转让、技术推广、技术服务、技术开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

### (二) 被评估单位概况

#### 1、营业执照登记情况

企业名称：湖南蓝海购企业策划有限公司（简称“湖南蓝海购”）

统一社会信用代码：91430100064204408N；

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：湖南省长沙市天心区芙蓉中路 198 号新世纪大厦 701 房；

法定代表人：谢照；

注册资本：300.3679 万人民币；

成立日期：2013 年 3 月 15 日；

营业期限：2013 年 3 月 15 日至 2063 年 3 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）。

## 2、历史沿革及股权结构情况

### （1）公司设立（2013 年 3 月）

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例
1	谢海南	货币	111.80	55.90%
2	胡洋	货币	43.20	21.60%
3	邓良军	货币	45.00	22.50%
合计			200.00	100.00%

### （2）第一次股权转让（2013 年 9 月）

邓良军将其持有的 22.50%股权转让给姚纪勇，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例
1	谢海南	货币	111.80	55.90%
2	胡洋	货币	43.20	21.60%
3	姚纪勇	货币	45.00	22.50%
合计			<b>200.00</b>	<b>100.00%</b>

### （3）第二次股权转让（2014年12月）

谢海南将其持有的 55.90%股权转让，其中 41.00%股权转让给谢照，8.90%股权转让给黄磊，6.00%股权转让给王斌；姚纪勇将其持有的 22.50%股权转让，其中 19.00%股权转让给邓良军，3.50%股权转让给黄磊；胡洋将其持有的 2.6%股权转让给黄磊。股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例
1	谢照	货币	82.00	41.00%
2	邓良军	货币	38.00	19.00%
3	胡洋	货币	38.00	19.00%
4	黄磊	货币	30.00	15.00%
5	王斌	货币	12.00	6.00%
合计			<b>200.00</b>	<b>100.00%</b>

### （4）第三次股权转让及第一次增资（2015年11月）

胡洋将其持有的 15.00%股权转让给湖南玖行，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例
1	谢照	货币	82.00	41.00%
2	邓良军	货币	38.00	19.00%
3	胡洋	货币	8.00	4.00%
4	湖南玖行	货币	30.00	15.00%
5	黄磊	货币	30.00	15.00%
6	王斌	货币	12.00	6.00%
合计			<b>200.00</b>	<b>100.00%</b>

同意增加注册资本，增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例
1	谢照	货币	82.00	38.47%
2	邓良军	货币	38.00	17.83%
3	胡洋	货币	8.00	3.75%
4	湖南玖行	货币	30.00	14.07%
5	黄磊	货币	30.00	14.07%
6	王斌	货币	12.00	5.63%
7	孙波	货币	7.12	3.34%
8	麦伽玖创	货币	3.20	1.50%
9	上海唯猎	货币	2.83	1.34%
合计			<b>213.15</b>	<b>100.00%</b>

#### （5）第四次股权转让（2016年3月）

孙波将其持有的3.34%股权转让给丁杨波，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例
1	谢照	货币	82.00	38.47%
2	邓良军	货币	38.00	17.83%
3	胡洋	货币	8.00	3.75%
4	湖南玖行	货币	30.00	14.07%
5	黄磊	货币	30.00	14.07%
6	王斌	货币	12.00	5.63%
7	丁杨波	货币	7.12	3.34%
8	麦伽玖创	货币	3.20	1.50%
9	上海唯猎	货币	2.83	1.34%
合计			<b>213.15</b>	<b>100.00%</b>

#### （6）第二次增资（2016年3月）

同意增加注册资本，增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例
1	谢照	货币	82.00	32.48%
2	邓良军	货币	38.00	15.05%
3	胡洋	货币	8.00	3.17%
4	湖南玖行	货币	30.00	11.89%
5	黄磊	货币	30.00	11.89%
6	王斌	货币	12.00	4.75%
7	丁杨波	货币	7.12	2.82%
8	麦伽玖创	货币	3.20	1.27%
9	上海唯猎	货币	2.83	1.12%

10	上海博显	货币	39.26	15.56%
合计			<b>252.42</b>	<b>100.00%</b>

## (7) 第五次股权转让 (2016 年 4 月)

上海博显将其持有的 15.56% 股权转让，其中 14.56% 股权转让给南通沃富，1.00% 股权转让给田春杉；股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	持股比例
1	谢照	货币	82.00	32.48%
2	邓良军	货币	38.00	15.05%
3	胡洋	货币	8.00	3.17%
4	湖南玖行	货币	30.00	11.89%
5	黄磊	货币	30.00	11.89%
6	王斌	货币	12.00	4.75%
7	丁杨波	货币	7.12	2.82%
8	麦伽玖创	货币	3.20	1.27%
9	上海唯猎	货币	2.83	1.12%
10	南通沃富	货币	36.74	14.56%
11	田春杉	货币	2.52	1.00%
合计			<b>252.42</b>	<b>100.00%</b>

## (8) 第六次股权转让 (2016 年 11 月)

丁杨波将其持有的 2.82% 股权转让给谢照，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	持股比例
1	谢照	货币	87.12	35.30%
2	邓良军	货币	38.00	15.05%
3	胡洋	货币	8.00	3.17%
4	湖南玖行	货币	30.00	11.89%
5	黄磊	货币	30.00	11.89%
6	王斌	货币	12.00	4.75%
7	麦伽玖创	货币	3.20	1.27%
8	上海唯猎	货币	2.83	1.12%
9	南通沃富	货币	36.74	14.56%
10	田春杉	货币	2.52	1.00%
合计			<b>252.42</b>	<b>100.00%</b>

## (9) 第七次股权转让 (2017 年 4 月)

黄磊将其持有的 2.00% 股权转让给谢照，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例
1	谢照	货币	94.17	37.30%
2	邓良军	货币	38.00	15.05%
3	胡洋	货币	8.00	3.17%
4	湖南玖行	货币	30.00	11.89%
5	黄磊	货币	24.95	9.89%
6	王斌	货币	12.00	4.75%
7	麦伽玖创	货币	3.20	1.27%
8	上海唯猎	货币	2.83	1.12%
9	南通沃富	货币	36.74	14.56%
10	田春杉	货币	2.52	1.00%
合计			<b>252.42</b>	<b>100.00%</b>

## (10) 第八次股权转让（2017年4月）

深圳联动受让邓良军 3.00%股权、胡洋 1.00%股权、黄磊 1.08%股权、南通沃富 7.49%股权、田春杉 0.51 股权、王斌 1.00%股权；胡志滨受让黄磊 1.92%股权。股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例
1	谢照	货币	94.17	37.30%
2	邓良军	货币	30.43	12.05%
3	胡洋	货币	5.48	2.17%
4	湖南玖行	货币	30.00	11.89%
5	黄磊	货币	17.38	6.89%
6	王斌	货币	9.48	3.75%
7	麦伽玖创	货币	3.20	1.27%
8	上海唯猎	货币	2.83	1.12%
9	南通沃富	货币	17.85	7.07%
10	田春杉	货币	1.23	0.49%
11	深圳联动	货币	35.54	14.08%
12	胡志滨	货币	4.85	1.92%
合计			<b>252.42</b>	<b>100.00%</b>

## (11) 第三次增资（2017年5月）

同意增加注册资本，增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例
1	谢照	货币	94.17	31.35%
2	邓良军	货币	30.43	10.13%
3	胡洋	货币	5.48	1.82%
4	湖南玖行	货币	30.00	9.99%
5	黄磊	货币	17.38	5.79%

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	持股比例
6	王斌	货币	9.48	3.15%
7	麦伽玖创	货币	3.20	1.06%
8	上海唯猎	货币	2.83	0.95%
9	南通沃富	货币	17.85	5.94%
10	田春杉	货币	1.23	0.41%
11	深圳联动	货币	77.74	25.88%
12	胡志滨	货币	10.60	3.53%
合计			<b>300.37</b>	<b>100.00%</b>

## (12) 第九次股权转让 (2019 年 1 月)

邓良军将其持有的 10.13%股权转让给谢照。股权转让后股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	持股比例
1	谢照	货币	124.60	41.48%
2	胡洋	货币	5.48	1.82%
3	湖南玖行	货币	30.00	9.99%
4	黄磊	货币	17.38	5.79%
5	王斌	货币	9.48	3.15%
6	麦伽玖创	货币	3.20	1.06%
7	上海唯猎	货币	2.83	0.95%
8	南通沃富	货币	17.85	5.94%
9	田春杉	货币	1.23	0.41%
10	深圳联动	货币	77.74	25.88%
11	胡志滨	货币	10.60	3.53%
合计			<b>300.37</b>	<b>100.00%</b>

## (13) 第十次股权转让 (2019 年 1 月)

王斌将其持有的 3.15%股权转让给谢照。股权转让后股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	持股比例
1	谢照	货币	134.07	44.63%
2	胡洋	货币	5.48	1.82%
3	湖南玖行	货币	30.00	9.99%
4	黄磊	货币	17.38	5.79%
5	麦伽玖创	货币	3.20	1.06%
6	上海唯猎	货币	2.83	0.95%
7	南通沃富	货币	17.85	5.94%
8	田春杉	货币	1.23	0.41%
9	深圳联动	货币	77.74	25.88%
10	胡志滨	货币	10.60	3.53%

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	持股比例
合计			<b>300.37</b>	<b>100.00%</b>

## (14) 第十一次股权转让 (2019 年 3 月)

深圳联动、胡志滨将其持有的 29.41%股权转让给谢照。股权转让后股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	持股比例
1	谢照	货币	222.41	74.04%
2	胡洋	货币	5.48	1.82%
3	湖南玖行	货币	30.00	9.99%
4	黄磊	货币	17.38	5.79%
5	麦伽玖创	货币	3.20	1.06%
6	上海唯猎	货币	2.83	0.95%
7	南通沃富	货币	17.85	5.94%
8	田春杉	货币	1.23	0.41%
合计			<b>300.37</b>	<b>100.00%</b>

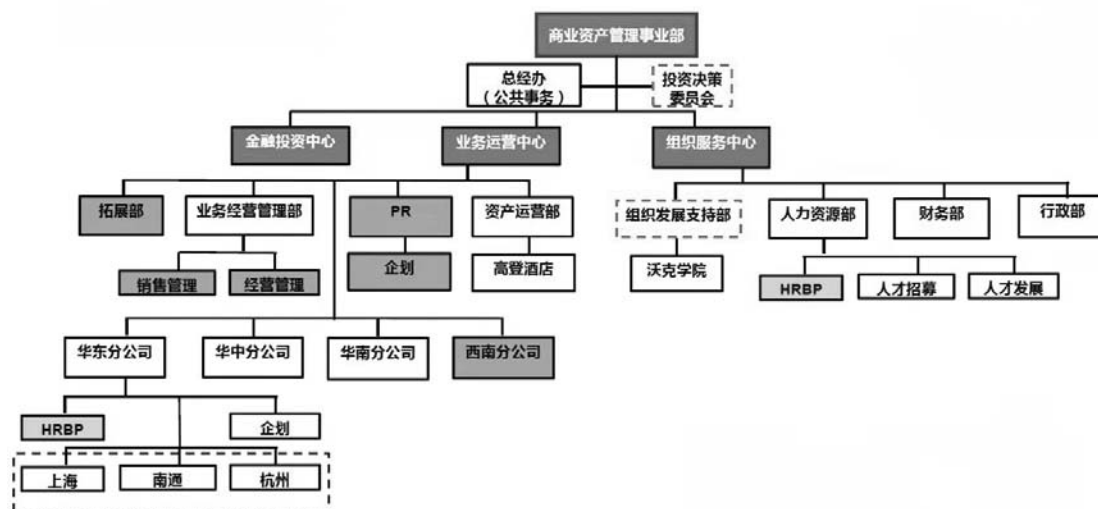
## (15) 第十二次股权转让 (2019 年 5 月)

谢照、胡洋、湖南玖行、黄磊、麦伽玖创、上海唯猎、南通沃富、田春杉将所持有的股权转让给北京我爱我家房地产经纪有限公司。股权转让后为北京我爱我家房地产经纪有限公司全资子公司,截止评估基准日股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	持股比例
1	北京我爱我家房地产经纪有限公司	货币	300.37	100.00%
合计			<b>300.37</b>	<b>100.00%</b>

## 3、企业机构设置情况



#### 4、经营状况

湖南蓝海购成立于 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。

#### 5、被评估单位近年资产负债和经营业绩

##### (1) 资产负债及财务状况

##### 资产负债及财务状况简表(合并口径)

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31
流动资产	26,145.37	65,931.93	106,115.20	194,094.38
非流动资产	792.09	2,968.05	8,297.27	17,820.55
资产总额	26,937.46	68,899.98	114,412.47	211,914.93

流动负债	5,754.75	21,081.78	22,502.59	61,091.64
非流动负债	-	-	-	3,765.35
负债合计	5,754.75	21,081.78	22,502.59	64,856.98
股东权益	21,182.71	47,818.20	91,909.88	147,057.95
利润表项目	2018年	2019年	2020年	2021年
营业收入	15,081.27	43,158.36	72,080.99	94,718.86
营业成本	6,503.74	13,967.11	19,558.26	26,221.54
营业利润	6,506.45	28,250.42	51,588.17	65,381.94
利润总额	6,506.80	28,274.49	51,901.08	65,383.10
净利润	5,585.65	24,099.87	44,091.68	55,148.06
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

## (2) 财务指标

年度指标		历史数				
		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	
盈利能力指标	销售回报指标	毛利率	56.88%	55.88%	52.68%	46.10%
		息税前利润率	43.20%	127.95%	212.86%	157.34%
		营业利润率	43.14%	127.57%	211.45%	154.84%
		税前利润率	43.14%	127.68%	212.73%	156.55%
		净利润率	37.04%	61.86%	68.82%	58.86%
	投资回报指标	总资产收益率	20.74%	50.29%	48.11%	26.68%
		净资产收益率	26.37%	50.40%	47.97%	26.16%
资产管理指标	短期指标	投入资本回报率(ROIC)	30.72%	59.13%	56.47%	30.91%
		应收款项周转率	1.42	1.95	1.68	1.93
		应收款项周转天数	257.41	187.31	217.69	189.44
		存货周转率				
		存货周转天数				
		应付款项周转率	3.58	7.43	6.77	3.90
		应付款项周转天数	101.98	49.16	53.90	93.69
	长期指标	现金周转周期	5.24	3.46	3.01	2.58
		固定资产周转率	43.70	69.55	94.65	138.74
		总资产周转率	0.56	0.32	0.21	0.17
偿债能力指标	短期指标	流动比率	4.54	3.13	4.72	6.83
		速动比率	4.53	3.13	4.69	6.75
		现金比率	50%	76%	28%	67%
	长期指标	资产负债率	21%	31%	20%	14%
		产权比率	27%	44%	24%	16%
		利息覆盖倍数				

通过分析：企业盈利能力逐年稳步提升，资产效率及资本结构都保持较稳定的状态，企业经营状况良好。

### (3) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

### (4) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	15%	应纳税所得额
2	增值税	6%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

### (5) 税收优惠政策

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、认定为高新技术企业，并取得编号为 GR201943000293 的《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 2019-2021 年，优惠税率为 15%。

截止评估基准日，蓝海购正在进行高新技术企业复审相关工作，评估人员向公司相关人员进行了访谈，公司目前已构建了稳定的研发团队，预测期内能够为企业持续的研发推动，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。

长沙高登悦来居公寓管理服务有限公司为小规模纳税人地方税种减半征收。

湖南楼家信息科技有限公司为小型微利企业附加税减半征收。

## 6、长期股权投资情况

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）
1	长沙高登悦来居公寓管理服务有限公司	2013年11月	100
2	武汉合智创恒营销策划有限公司	2014年8月	100
3	上海楼家网络科技有限公司	2016年9月	100
4	上海尹杨商务咨询有限公司	2017年3月	100
5	长沙万廊营销策划有限责任公司	2016年5月	51
6	深圳至家空间设计有限公司	2020年10月	100
7	高登（深圳）商业运营管理有限公司	2018年5月	100
8	四川蓝海购企业策划有限公司	2020年8月	100
9	湖南蓝富海商业管理有限公司	2019年10月	75
10	Guardian properties Pte.Ltd		100
11	北京泛文众创文化传播有限公司		51

### (三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为我爱我家云数据有限公司，被评估单位为湖南蓝海购企业策划有限公司；北京我爱我家房地产经纪有限公司持有湖南蓝海购企业策划有限公司 100% 股权，我爱我家云数据有限公司持有北京我爱我家房地产经纪有限公司 100% 股权。

### (四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

## 三、评估目的

北京我爱我家房地产经纪有限公司因业绩承诺涉及期末减值测试事宜，我爱我家委托北京亚超资产评估有限公司对该评估行为涉及

湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益价值进行评估；评估目的是为北京我爱我家房地产经纪有限公司因业绩承诺涉及期末减值测试事宜涉及的湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

该评估行为是依据我爱我家云数据有限公司与北京亚超资产评估有限公司签订的资产评估委托合同《北京亚超评委字（2022）第A101号》实施的。

#### 四、评估对象和评估范围

##### （一）评估对象

评估对象是湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益价值。

##### （二）评估范围

评估范围是湖南蓝海购企业策划有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，湖南蓝海购企业策划有限公司会计报表经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为我爱我家云数据有限公司合并口径审计报告，并未单独出具被评估单位审计报告。审定的资产负债情况如下：

#### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	194,094.38
非流动资产	17,820.55
其中：长期应收款	712.76
投资性房地产	423.17
固定资产	184.61
使用权资产	2,809.59

无形资产	6,661.71
商誉	0.00
开发支出	6,237.52
长期待摊费用	61.31
递延所得税资产	729.87
<b>资产总计</b>	<b>211,914.93</b>
流动负债	61,091.64
非流动负债	3,765.35
<b>负债总计</b>	<b>64,856.98</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>147,057.95</b>

本次委托评估对象和评估范围与评估行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### (三) 评估范围中主要资产状况及特点

#### ◆ 项目概况

湖南蓝海购成立于 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。

#### ◆ 流动资产、非流动资产

1. 其他应收款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 150,646.33 万元，主要为内部往来款、控股技术服务收入及保证金。

2. 无形资产是非流动资产的主要组成部分，账面价值为 6,661.71 万元，主要为技术服务费及蓝海购数字营销平台、房友中介业务管理

软件 V12 系列、商标注册费、酒店管理系统，分别于 2015 年至 2018 年研发及购置取得。

◆ 实物资产

实物资产为存货、投资性房地产、固定资产。主要位于湖南省长沙市芙蓉中路被评估单位公司内、上海市以及武汉市。

1. 存货

存货账面价值为 13,638.64 万元，主要为上海尹杨商务咨询有限公司的两港云栖之星房屋，建筑面积为 4,249.59 m<sup>2</sup>，均正常使用。具体产权信息如下：

序号	权证编号	资产名称	权利性质	用途	土地面积 m <sup>2</sup>	结构	坐落	建筑面积 m <sup>2</sup>	证载权利人
1	沪(2021)浦字 020594	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 510 室	42.91	上海尹杨商 询有限公司
2	沪(2021)浦字 024569	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 1018 室	45.23	上海尹杨商 询有限公司
3	沪(2021)浦字 125779	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 615 室	42.63	上海尹杨商 询有限公司
4	沪(2021)浦字 145957	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 715 室	42.63	上海尹杨商 询有限公司
5	沪(2021)浦字 160771	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 1015 室	42.63	上海尹杨商 询有限公司
6	沪(2021)浦字 005139	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 411 室	46.79	上海尹杨商 询有限公司
7	沪(2021)浦字 005148	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 413 室	48.13	上海尹杨商 询有限公司
8	沪(2021)浦字 020579	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 501 室	48.39	上海尹杨商 询有限公司
9	沪(2021)浦字 020587	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 502 室	44.56	上海尹杨商 询有限公司
10	沪(2021)浦字 020591	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 503 室	42.91	上海尹杨商 询有限公司
11	沪(2021)浦字 020586	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 504 室	42.91	上海尹杨商 询有限公司
12	沪(2021)浦字 020596	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 505 室	42.91	上海尹杨商 询有限公司
13	沪(2021)浦字 020601	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 506 室	42.91	上海尹杨商 询有限公司
14	沪(2021)浦字 020592	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 507 室	42.91	上海尹杨商 询有限公司
15	沪(2021)浦字 020580	两港之星 栖之屋	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 511 室	53.72	上海尹杨商 询有限公司

16	沪 (2021) 浦字 020589	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 512 室	46.10	上海尹杨商务 咨询有限公司
17	沪 (2021) 浦字 020584	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 513 室	47.67	上海尹杨商务 咨询有限公司
18	沪 (2021) 浦字 020582	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 514 室	47.42	上海尹杨商务 咨询有限公司
19	沪 (2021) 浦字 020583	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 515 室	47.67	上海尹杨商务 咨询有限公司
20	沪 (2021) 浦字 020603	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 605 室	42.91	上海尹杨商务 咨询有限公司
21	沪 (2021) 浦字 020626	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 607 室	42.91	上海尹杨商务 咨询有限公司
22	沪 (2021) 浦字 020622	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 615 室	47.67	上海尹杨商务 咨询有限公司
23	沪 (2021) 浦字 020614	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 618 室	45.23	上海尹杨商务 咨询有限公司
24	沪 (2021) 浦字 021519	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 701 室	48.39	上海尹杨商务 咨询有限公司
25	沪 (2021) 浦字 021577	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 702 室	44.56	上海尹杨商务 咨询有限公司
26	沪 (2021) 浦字 021485	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 703 室	42.91	上海尹杨商务 咨询有限公司
27	沪 (2021) 浦字 021486	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 704 室	42.91	上海尹杨商务 咨询有限公司
28	沪 (2021) 浦字 021580	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 711 室	53.72	上海尹杨商务 咨询有限公司
29	沪 (2021) 浦字 021579	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 712 室	46.10	上海尹杨商务 咨询有限公司
30	沪 (2021) 浦字 021536	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 801 室	48.39	上海尹杨商务 咨询有限公司
31	沪 (2021) 浦字 021589	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号北楼 904 室	42.91	上海尹杨商务 咨询有限公司
32	沪 (2021) 浦字 095964	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 502 室	52.24	上海尹杨商务 咨询有限公司

33	沪 (2021) 浦字 095883	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 503 室	52.24	上海尹杨商务 咨询有限公司
34	沪 (2021) 浦字 095887	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 504 室	52.24	上海尹杨商务 咨询有限公司
35	沪 (2021) 浦字 095884	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 505 室	52.24	上海尹杨商务 咨询有限公司
36	沪 (2021) 浦字 095853	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 506 室	52.24	上海尹杨商务 咨询有限公司
37	沪 (2021) 浦字 095854	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 507 室	50.89	上海尹杨商务 咨询有限公司
38	沪 (2021) 浦字 095862	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 508 室	50.49	上海尹杨商务 咨询有限公司
39	沪 (2021) 浦字 096047	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 510 室	42.63	上海尹杨商务 咨询有限公司
40	沪 (2021) 浦字 096048	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 511 室	42.63	上海尹杨商务 咨询有限公司
41	沪 (2021) 浦字 096050	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 512 室	42.39	上海尹杨商务 咨询有限公司
42	沪 (2021) 浦字 096052	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 513 室	42.63	上海尹杨商务 咨询有限公司
43	沪 (2021) 浦字 095966	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 514 室	42.63	上海尹杨商务 咨询有限公司
44	沪 (2021) 浦字 096049	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 515 室	42.63	上海尹杨商务 咨询有限公司
45	沪 (2021) 浦字 095989	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 516 室	42.63	上海尹杨商务 咨询有限公司
46	沪 (2021) 浦字 095990	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 517 室	44.03	上海尹杨商务 咨询有限公司
47	沪 (2021) 浦字 095993	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 518 室	45.57	上海尹杨商务 咨询有限公司
48	沪 (2021) 浦字 125516	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 602 室	52.24	上海尹杨商务 咨询有限公司
49	沪 (2021) 浦字 125532	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 603 室	52.24	上海尹杨商务 咨询有限公司

50	沪 (2021) 浦字 125702	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 606 室	52.24	上海尹杨商务 咨询有限公司
51	沪 (2021) 浦字 125700	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 608 室	50.49	上海尹杨商务 咨询有限公司
52	沪 (2021) 浦字 125699	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 609 室	42.39	上海尹杨商务 咨询有限公司
53	沪 (2021) 浦字 125691	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 610 室	42.63	上海尹杨商务 咨询有限公司
54	沪 (2021) 浦字 125694	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 611 室	42.63	上海尹杨商务 咨询有限公司
55	沪 (2021) 浦字 125696	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 612 室	42.39	上海尹杨商务 咨询有限公司
56	沪 (2021) 浦字 125778	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 613 室	42.63	上海尹杨商务 咨询有限公司
57	沪 (2021) 浦字 125774	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 614 室	42.63	上海尹杨商务 咨询有限公司
58	沪 (2021) 浦字 125782	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 616 室	42.63	上海尹杨商务 咨询有限公司
59	沪 (2021) 浦字 125777	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 617 室	44.03	上海尹杨商务 咨询有限公司
60	沪 (2021) 浦字 125775	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 618 室	45.57	上海尹杨商务 咨询有限公司
61	沪 (2021) 浦字 145946	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 701 室	49.56	上海尹杨商务 咨询有限公司
62	沪 (2021) 浦字 145941	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 702 室	52.24	上海尹杨商务 咨询有限公司
63	沪 (2021) 浦字 145930	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 703 室	52.24	上海尹杨商务 咨询有限公司
64	沪 (2021) 浦字 145935	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 704 室	52.24	上海尹杨商务 咨询有限公司
65	沪 (2021) 浦字 145915	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 705 室	52.24	上海尹杨商务 咨询有限公司
66	沪 (2021) 浦字 145931	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 707 室	50.89	上海尹杨商务 咨询有限公司

67	沪 (2021) 浦字 145908	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 708 室	50.49	上海尹杨商务咨 询有限公司
68	沪 (2021) 浦字 145947	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 709 室	42.39	上海尹杨商务咨 询有限公司
69	沪 (2021) 浦字 145944	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 710 室	42.63	上海尹杨商务咨 询有限公司
70	沪 (2021) 浦字 145943	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 711 室	42.63	上海尹杨商务咨 询有限公司
71	沪 (2021) 浦字 145960	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 712 室	42.39	上海尹杨商务咨 询有限公司
72	沪 (2021) 浦字 145959	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 713 室	42.63	上海尹杨商务咨 询有限公司
73	沪 (2021) 浦字 145958	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 714 室	42.63	上海尹杨商务咨 询有限公司
74	沪 (2021) 浦字 145956	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 716 室	42.63	上海尹杨商务咨 询有限公司
75	沪 (2021) 浦字 145949	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 717 室	44.03	上海尹杨商务咨 询有限公司
76	沪 (2021) 浦字 145945	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 718 室	45.57	上海尹杨商务咨 询有限公司
77	沪 (2021) 浦字 160741	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 1001 室	49.56	上海尹杨商务咨 询有限公司
78	沪 (2021) 浦字 160742	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 1002 室	52.24	上海尹杨商务咨 询有限公司
79	沪 (2021) 浦字 160818	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 1003 室	52.24	上海尹杨商务咨 询有限公司
80	沪 (2021) 浦字 160821	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 1004 室	52.24	上海尹杨商务咨 询有限公司
81	沪 (2021) 浦字 160823	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 1005 室	52.24	上海尹杨商务咨 询有限公司
82	沪 (2021) 浦字 160817	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 1007 室	50.89	上海尹杨商务咨 询有限公司
83	沪 (2021) 浦字 160740	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路 689 号南楼 1008 室	50.49	上海尹杨商务咨 询有限公司

84	沪(2021)浦字160820	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路689号南楼1009室	42.39	上海尹杨商务咨 询有限公司
85	沪(2021)浦字160822	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路689号南楼1010室	42.63	上海尹杨商务咨 询有限公司
86	沪(2021)浦字160825	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路689号南楼1011室	42.63	上海尹杨商务咨 询有限公司
87	沪(2021)浦字160743	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路689号南楼1012室	42.39	上海尹杨商务咨 询有限公司
88	沪(2021)浦字160768	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路689号南楼1013室	42.63	上海尹杨商务咨 询有限公司
89	沪(2021)浦字160769	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路689号南楼1014室	42.63	上海尹杨商务咨 询有限公司
90	沪(2021)浦字160772	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路689号南楼1016室	42.63	上海尹杨商务咨 询有限公司
91	沪(2021)浦字160736	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路689号南楼1017室	44.03	上海尹杨商务咨 询有限公司
92	沪(2021)浦字160738	两港云 栖之星	出让	商业/商业	12,848.00	钢混	宣桥镇南六公路689号南楼1018室	45.57	上海尹杨商务咨 询有限公司

## 2. 投资性房地产

投资性房地产账面价值 423.17 万元，位于湖南省长沙市，主要为湖南蓝海购企业策划有限公司处于租赁状态的商铺，建筑结构为钢混结构，建筑面积合计 248.78 m<sup>2</sup>，于 2021 年购入并投入使用。

### ➤ 权属状况

序号	权证编号	资产名称	权力性质	用途	终止日期	土地面积 m <sup>2</sup>	结构	坐落	建筑面积 m <sup>2</sup>	证载权利人
1	湘(2021)长沙市不动产权第0395516号	芙蓉万国城	出让/股份制企业房地产	商业用地/商业	2054年1月10日	45428.53	钢混	芙蓉区远大一路1389号卓越汇富苑S6栋商业205	59.48	湖南蓝海购企业策划有限公司
2	湘(2021)长沙市不动产权第0395538号	芙蓉万国城	出让/股份制企业房地产	商业用地/商业	2054年1月10日	56340.05	钢混	芙蓉区远大一路1389号卓越汇富苑S7栋商业101	68.55	湖南蓝海购企业策划有限公司
3	湘(2021)长沙市不动产权第0395539号	芙蓉万国城	出让/股份制企业房地产	商业用地/商业	2054年1月10日	56340.05	钢混	芙蓉区远大一路1389号卓越汇富苑S7栋商业203	33.76	湖南蓝海购企业策划有限公司
4	湘(2021)长沙市不动产权第0395534号	芙蓉万国城	出让/股份制企业房地产	商业用地/商业	2054年1月10日	45428.53	钢混	芙蓉区远大一路1389号卓越汇富苑S5栋商业101	43.21	湖南蓝海购企业策划有限公司
5	湘(2021)长沙市不动产权第0395535号	芙蓉万国城	出让/股份制企业房地产	商业用地/商业	2054年1月10日	45428.53	钢混	芙蓉区远大一路1389号卓越汇富苑S5栋商业104	43.78	湖南蓝海购企业策划有限公司

### ➤ 区位状况



### ➤ 他项权利状况

截止评估基准日，不存在他项权利状况；

### ➤ 租赁状况

序号	资产名称	承租方	租赁物位置	租赁期限	租赁面积 m <sup>2</sup>
1	S5-101	长沙百思特凤凰海商业管理有限公司	长沙市芙蓉区芙蓉万国城(卓越汇富苑) S5 幢 1 层 101 号房	2022.1.15-2025.1.14	43.21

## 3. 固定资产

固定资产账面原值 459.93 万元，账面净值 184.61 万元，包括房屋建筑物、电子办公设备。

### (1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 181.69 万元，账面净值 142.50 万元，共 4 项，为武汉航天首府 15 栋 4805、4806 商业用房，钢混结构，面积共

计 168.36 m<sup>2</sup>，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### ► 房屋不动产权证

序号	不动产权证编号	房屋名称	共有情况	坐落	权利性质	用途	结构	房屋建筑面积m <sup>2</sup>	土地使用权面积m <sup>2</sup>	证载权利人	土地使用期限
1	鄂(2021)武汉市武昌不动产权第0050034号	武汉恒大首府	单独所有	武昌区积玉桥街和平大道716号武汉航天首府15栋48层5室	出让/市场化商品房	商务金融用地	钢混	84.18	107785.14	湖南蓝海购企业策划有限公司	2010年8月10日至2050年8月9日
2	鄂(2021)武汉市武昌不动产权第0050031号	武汉恒大首府	单独所有	武昌区积玉桥街和平大道716号武汉航天首府15栋48层6室	出让/市场化商品房	商务金融用地	钢混	84.18	107785.14	湖南蓝海购企业策划有限公司	2010年8月10日至2050年8月9日
合计								168.36			

### ► 他项权利状况

截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物未设置抵押、担保等他项权利。

#### (2) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 278.23 万元，账面净值 42.12 万元，共 242 项（共 272 台批），主要为日常办公生产用电子设备及酒店经营所需设备，包括计算机、打印机、扫描仪、服务器和复印机、空调、电视机、冰箱等，分布于各部门办公室、高登悦酒店，购置启用时间在 2013 年至 2021 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

#### (四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

##### 1. 账面记录的无形资产

无形资产账面净值为 6,661.71 万元，其中纳入本次评估范围的账面原值 31.91 万元，账面净值为 15.11 万元，为财务办公软件，共计 4 项，主要为蓝海购数字营销平台、房友中介业务管理软件 V12 系列、

商标注册费、酒店管理系统，分别于 2015 年至 2018 年研发及购置取得。其余为技术服务费，为非经营性资产。

## 2. 账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

### (五) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

### (六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，引用安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，审计报告为我爱我家云数据有限公司合并口径审计报告，并未单独出具产权持有单位审计报告。

## 五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。



## 六、评估基准日

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

根据交易双方即北京我爱我家房地产经纪有限公司与湖南蓝海购企业策划有限公司签订的股权转让协议及业绩承诺补偿协议，评估基准日为对赌期期末。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

### (一) 评估行为依据

《北京亚超评委字（2022）第 A101 号》。

### (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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；

3. 《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 6 次会议修正）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过）；

5. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第15次会议第2次修订）；
6. 《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7次会议决定修改）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正）；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订）；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号，2019年3月20日）；
11. 其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月1日）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35

号，2019年12月4日）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；

8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号，2019年1月1日）；

9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号，2017年10月1日）；

10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日）；

11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号，2017年10月1日）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

13. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号，2017年10月1日）；

14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日）；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日）；

16. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号, 2017年10月1日）；

17. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第76号, 2014年7月23日）。

#### (四) 权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程；
2. 房屋所有权证或不动产权证书；
3. 有关资产产权转让合同；
4. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

##### 1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的历史年度经营资料；
- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- (6) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (7) 企业提供的未来资本性支出计划。

##### 2. 资产评估机构收集的资料

- (1) IFIND 资讯/ Wind 资讯；
- (2) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；

(3) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

(4) 与本次评估相关的其他资料。

#### (六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与我爱我家云数据有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2022）第 A101 号”；

2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

### 八、评估方法

#### (一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“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。”

## (二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### 1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。

### 2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结

构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

### 3. 市场法

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

#### (三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

根据本次评估目的，为对赌期末的减值测试，即为对赌期的股权价值较交易对价是否发生减值，为交易对价持续估价的过程。两次评估中的主要假设、评估依据等关键信息应基本一致。

股权交易日评估报告采用了收益法的评估，并以评估结果作为交易对价的参考依据，且以股权交易评估中的盈利预测作为对赌期补偿金额的计量基础，故本次减值测试采用收益法进行评估。

收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为税后现金流。

公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值(终值)

**R<sub>t</sub>**: 明确预测期的第 t 期的持续经营税后现金流

**t**: 明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n (本次预测企业永续经营)；

**r**: 折现率；

**R<sub>n+1</sub>**: 永续期持续经营税后现金流；

**g**: 永续期的增长率 (本次评估未考虑永续增长率)；

**n**: 明确预测期第末年。

其中：

**R<sub>t</sub>**=EBIT×(1-T)+折旧摊销-资本性支出-营运资金追加额

折现率 (税后加权平均资本成本 WACC) 计算公式如下：

$$WACC=K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

其中：E—权益的市场价值；

D—债务的市场价值；

**K<sub>e</sub>**—权益资本成本；

**K<sub>d</sub>**—债务资本成本；

T—被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算。

计算公式如下：

$$R_e = R_f + ERP \times \beta + R_c$$

其中： $R_f$ —无风险报酬率；

$ERP$ —市场风险溢价；

$\beta$ —权益的系统风险系数；

$R_c$ —企业特有风险调整系数。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### (一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### (二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

### (三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

#### **(四) 现场调查**

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：资产评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

#### **(五) 收集评估资料**

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

#### **(六) 评定估算**

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

## (七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

## 十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础

### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### 4. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

## (二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

6. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基

准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

7. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

8. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### (三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

4. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

5. 被评估单位未来研发生产资金来源及成本不会对企业造成重大不利影响；

6. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

7. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

8. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款

和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠贷款情况；

9. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

10. 假设未来房地产经纪市场能够平稳发展，未出现对房地产经纪供销市场产生重大影响的调控政策

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采取收益法对湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

### (一) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益评估价值为**181,980.00**万元（大写：**壹拾捌亿壹仟玖佰捌拾万元正**），评估增值

34,922.05 万元，增值率 23.75%。

评估结果 181,980.00 万元，较 2018 年 12 月 31 日增值较多原因为业绩承诺期间北京我爱我家与蓝海购新拓展的技术服务业务导致净资产增加人民币 111,508.00 万元。

本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

## 十二、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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具无保留意见的审定财务数据作为评估对象的账面价值，审计报告为我我爱我家云数据有限公司合并口径审计报告，并未单独出具产权持有单位审计报告。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

纳入本次评估范围的资产不存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

项目名称	开发商名称	诉讼情况	诉讼结果
福晟·滨江花园商铺包销合同	湖南和达投资集团有限公司	有诉讼	仲裁协议，延期到 2022/3/31，律师函
福晟钱隆国际	湖南晟冉房地产开发有限公司	有诉讼	无仲裁协议

江西东乡龙城邻里中心项目合同	江西长利置业有限公司	项目销售 2019 年已结束，法院二审判决蓝海购胜诉，目前已申请强制执行已申请财产保全	二审结束，执行阶段
澳海项目	湖南澳海月亮湾房地产开发有限公司	项目有争议，是否诉讼状态待核实	项目在进行，已开庭，未出结果

(四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1、湖南蓝海购企业策划有限公司向郑梓怡租赁位于长沙市天心区芙蓉中路 692 号新世纪大厦 701、702、703、704、705 室，租赁该房屋作为办公使用，租赁期限自 2021 年 4 月 1 日起至 2022 年 3 月 31 日止。

## 2、借款情况

放款银行名称	发生日期	到期日	年利率%	借款金额（元）	借款余额（元）	借款类型
上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行	2021 年 1 月 29 日	2022 年 1 月 28 日	6.09	10,000,000.00	10,000,000.00	保证借款
上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行	2021 年 3 月 2 日	2022 年 3 月 1 日	6.09	20,000,000.00	20,000,000.00	保证借款
华融湘江银行华融新区分行	2021 年 7 月 29 日	2022 年 7 月 28 日	5.50	30,000,000.00	30,000,000.00	保证借款

(五) 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；

LPR 于评估基准日的报价：1 年期 LPR 为 3.8%，5 年期以上 LPR 为 4.65%。LPR 于评估基准日至评估报告日的报价：1 年期 LPR 为 3.7%，5 年期以上 LPR 为 4.60%。本次评估按照评估基准日至评估报告日有效的 LPR4.60%进行计算。

(六) 本次资产评估对应的评估行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

本次评估对应的评估行为中，不存在可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

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

本次评估，不存在评估程序受限的情况。

(八) 其他情形

1、本次评估所涉及的被并购方的未来盈利预测是建立在被并购方管理层制定的盈利预测基础上。我们对上述盈利预测进行了必要的审核、分析，并根据评估程序中了解的信息进行了适当的调整。如企业的实际经营情况与经营规模发生偏差，且委托人及被并购方管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化，提请报告使用者给予以关注。

2、无形资产账面净值为 6,661.71 万元，其中纳入本次评估范围的账面原值 31.91 万元，账面净值为 15.11 万元，为财务办公软件，共计 4 项，主要为蓝海购数字营销平台、房友中介业务管理软件 V12 系列、商标注册费、酒店管理系统，分别于 2015 年至 2018 年研发及购置取得。其余为与技术服务相关，本次未纳入评估范围。

3、本次评估结论，评估专业人员未能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，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

4、本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐

蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

5、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、评估行为产生的影响。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

#### （一）使用范围：

1. 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；

2. 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；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与评估行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2022 年 4 月 25 日。

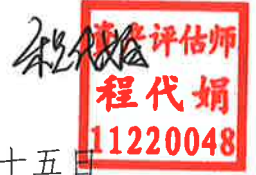
(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



中国·北京

二零二二年四月二十五日