

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

居然之家新零售集团股份有限公司拟资产收购事宜

涉及居然之家金融控股有限公司持有的

居然金融核心与业务应用系统软件

及其配套硬件设施市场价值

资产评估报告

开元评报字[2020]008号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零二零年五月十八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020011202000293

资产评估报告名称： 居然之家新零售集团股份有限公司拟资产收购事宜涉及居然之家金融控股有限公司持有的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 开元评报字[2020]008号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 孟利(资产评估师)、胡明涛(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告附件	24

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字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国家法律、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。

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关注并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，依法合理使用评估结论。

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

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资

产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

居然之家新零售集团股份有限公司拟资产收购事宜

涉及居然之家金融控股有限公司持有的

居然金融核心与业务应用系统软件

及其配套硬件设施市场价值

资产评估报告摘要

开元评报字[2020]008号

开元资产评估有限公司接受居然之家新零售集团股份有限公司（以下简称“委托人”或“居然新零售”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟资产收购事宜涉及持有的居然之家金融控股有限公司持有的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施于评估基准日2019年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

本次评估的目的是为居然之家新零售集团股份有限公司提供其拟资产收购事宜涉及居然之家金融控股有限公司持有的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施于评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象为居然之家金融控股有限公司持有的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施于评估基准日的市场价值。

本次评估的范围为居然之家金融控股有限公司持有的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施，软件功能包括渠道服务平台、信贷子系统、资管产品销售子系统、金融核心系统、产品工厂子系统、银企互联支付子系统和统一接入平台等多个模块以及与之配套的定位及拓客模式，配套硬件设施包括交换机、存储设备及服务器等。

三、价值类型

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2019年12月31日。

五、评估方法

本次评估采用成本法。

六、评估结论及其有效使用期

经评估,居然之家金融控股有限公司持有的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施于评估基准日2019年12月31日的市场价值评估值为**4,070.92万元**(大写为人民币肆仟零柒拾万玖仟贰佰元整)(注:该评估结论不含增值税)。

按现行规定,本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年,该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

居然金融核心与业务应用系统软件未办理软件著作权证书文件。

(二) 其他特别说明事项

截止评估基准日,居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施由居然之家金融控股有限公司、北京居然之家小额贷款有限责任公司、天津居然之家商业保理有限公司共同使用,其中天津居然之家商业保理有限公司为居然之家金融控股有限公司全资子公司,居然之家金融控股有限公司、北京居然之家小额贷款有限责任公司同为北京居然之家投资控股集团有限公司全资子公司。

根据居然之家金融控股有限公司与北京科蓝软件系统股份有限公司及深圳市长亮科技股份有限公司签订的软件委托开发合同约定,北京居然之家小额贷款有限责任公司、天津居然之家商业保理有限公司为居然之家金融控股有限公司关联公司,且为该次所开发系统的共同受益人,与居然之家金融控股有限公司共同承担软件委托开发合同总价款的付款义务,其中居然之家金融控股有限公司应付款比例占合同总金额的54%,北京居然之家小额贷款有限责任公司应付款比例占合同总金额的32%,天津居然之家商业保理有限公司应付款比例占合同总金额的14%。同时,上述三家公司的实际付款比例分别为55.07%、30.58%、14.35%,本次评估根据实际付款比例分摊确定上述三家公司对应的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施市场价值。

以上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正确理解和使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

居然之家新零售集团股份有限公司拟资产收购事宜

涉及居然之家金融控股有限公司持有的

居然金融核心与业务应用系统软件

及其配套硬件设施市场价值

资产评估报告

开元评报字[2020]008号

居然之家新零售集团股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟资产收购事宜涉及居然之家金融控股有限公司持有的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施于评估基准日2019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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

本资产评估项目的委托人为居然之家新零售集团股份有限公司（以下简称“委托人”），其概况如下：

统一社会信用代码：91420100177691433G

名称：居然之家新零售集团股份有限公司

类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：汪林朋

注册资本：601983.01万元人民币

成立日期：1990年04月25日

经营期限：长期

住所：武昌区中南路9号

经营范围：百货、日用杂品销售；超级市场零售；装饰设计；销售家具、建

筑材料、五金交电、计算机、软件及辅助设备、电子产品；物流配送、仓储服务（不含易燃易爆物品）；健身、摄影、复印、干洗服务；字画装裱；房地产开发经营；房屋出租；经济贸易咨询；物业管理；汽车货运；道路货运代理；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（以上经营范围中需专项审批的，仅供持有许可证的分支机构使用）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）产权持有人概况

本资产评估项目的产权持有人为居然之家金融控股有限公司（以下简称“产权持有人”），其概况如下：

名称：居然之家金融控股有限公司

统一社会信用代码：91110101MA00BXUF0L

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：方汉苏

注册资本：人民币100000万元整

实缴资本：人民币100000万元整

成立日期：2017年02月20日

经营期限：2017年02月20日至无固定期限

住所：北京市东城区东直门南大街甲3号居然大厦20层2020室

经营范围：投资管理；资产管理；接受金融机构委托从事金融信息技术外包服务；接受金融机构委托从事金融业务流程外包服务；接受金融机构委托从事金融知识流程外包服务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为交易关系。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考，以及按国家法律法规规定的报送国有资产管理部門、证券监督管理部門等。

二、评估目的

本次评估的目的是为居然之家新零售集团股份有限公司提供其拟资产收购

事宜涉及居然之家金融控股有限公司持有的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 委托评估的评估对象和评估范围

本次评估的对象为居然之家金融控股有限公司持有的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施于评估基准日的市场价值。

本次评估的范围为居然之家金融控股有限公司持有的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施，软件功能包括渠道服务平台、信贷子系统、资管产品销售子系统、金融核心系统、产品工厂子系统、银企互联支付子系统和统一接入平台等多个模块以及与之配套的定位及拓客模式，配套硬件设施包括交换机、存储设备及服务器等。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 委估资产基本情况

1. 主要资产的分布情况及特点

互联网深深的影响着人们的生活方式，在金融领域，网络世界催生了互联网金融。当前传统商业企业纷纷涉足互联网金融，其运营策略、业务模式也不尽相同，互联网金融的本质仍是金融活动。互联网作为一种技术、一个平台、一类渠道、一种思维，为金融的发展提供创新的条件。

居然之家拥有完整的线下家居建材业态之长，从设计到装修，从购买材料到家具配套，从家居用品到家居饰品，向消费者提供完整的“一站式”购物的体验。居然金融依托于居然之家，将金融因素渗透在完整的消费流程中，为顾客提供更优质的金融服务。为实现居然金融线上线下业务的融合，适应经济发展万物互联新趋势，于2017年委托开发居然金融核心与业务应用系统软件，致力于打造客户好用、公司管用、员工爱用的居然金融系统。

完整的居然金服核心与业务系统软件功能包括渠道服务平台、信贷子系统、资管产品销售子系统、金融核心系统、产品工厂子系统、银企互联支付子系统和统一接入平台等多个模块以及与之配套的定位及拓客模式。

项目以构建完善的居然金融核心与业务系统为目标，该系统不仅满足信贷产品的需求，提供基于电子账户的各项产品及服务，还支持居然金控未来金融产品及互联网金融的快速创新及发展。

居然金融是居然之家金融控股有限公司遵照国家政策打造的产业金融服务平台。居然之家为全国知名商业品牌，为家居建材行业龙头企业。在全国100多个城市开设有近200家大型家居建材卖场，经营上千种高端品牌，营业面积1000多万平方米，年销售额超过500亿元，并打造独具特色的设计家互联网平台，提供从设计、材料采购、施工、物流配送和智能家居一体化综合服务。居然金融由居然之家金融控股有限公司及其关联公司北京居然之家小额贷款有限责任公司、中源怡居（北京）投资基金管理有限公司、天津居然之家商业保理有限公司等金融企业组成，它定位于为实体经济、实体企业和实物消费服务产业提供金融服务。紧紧围绕居然之家产业链上的工厂、商户、消费者等600多万客户，利用居然之家线下实体店和线上互联网金融业务系统两个平台，融合线下面对面营销服务和线上高效便捷办理业务的优势，为厂家、商家和消费者提供保理、经营贷、消费贷和股权投资服务。为客户提供直接、贴切、精准的金融服务，把居然之家现有商业客户转化为金融客户，并通过金融服务支持商业客户投融资和消费需求。

居然金融核心与业务应用系统软件共分三个平台（PC、Android、IOS）二期开发完成。

居然金融平台一期主要功能介绍：

居然金融客户端功能、移动展业平台功能、居然金融渠道管理端系统功能、信贷子系统、资管产品销售子系统、金融核心子系统-会计交易、统计接入平台子系统、产品工厂子系统-配置管理、统一支付子系统。

涵盖业务范围包括：商户返款、上交下拨、员工报销、门店间转账、小额贷款及电子钱包等业务版块。

一期项目开发进度情况：

项目阶段	开始时间	结束时间	主要产出物
咨询规划阶段商务洽谈	2017/1/4	2017/1/20	调研问卷、调研报告
系统启动	2017/1/17	2017/1/17	系统总体实施计划、设计 SOW、需求概要等
需求分析阶段	2017/1/17	2017/2/28	需求规格说明书
设计阶段	2017/2/8	2017/3/31	概要设计书、详细设计书
客户化开发	2017/3/4	2017/4/16	源代码和可执行文件
SIT 测试	2017/4/1	2017/4/15	测试方案、测试用例、测试报告
UAT 测试	2017/4/15	2017/4/30	测试方案、测试用例、测试报告
系统上线	2017/5/1	2017/5/10	上线方案、数据初始化方案、上线报告
系统试运行	2017/5/15	2017/6/15	试运行报告
产品发布	2017/6/10	2017/6/15	

一期于2017年9月正式上线运营。

居然金融平台二期主要功能介绍：

(1) 数据查询：包括销售数据查询、未缴费用查询、已缴费用查询、未返款数据查询、已返款数据查询、保证金信息查询；

(2) 返款对账：包括提示业务返款、返款单数据核对、返款数据电子化签名确认；

(3) 费用单缴费：包括居然钱包缴费、工商银行在线缴费、支付宝缴费、电子发票等功能；

(4) 小额贷款：包括企业流水贷、企业经营贷、企业过桥贷、企业开店贷、融资保理等功能；

二期项目开发进度情况：

渠道、信贷系统：

关键活动名称	执行方	开发/上线投产时间
电子发票业务	渠道、核心	-已上线
新增企业信息变更审批流	渠道	-已上线
与设计家 C 端融合	各方	18 年 1 月 8 日上线
渠道 APP、PC 界面换版升级	渠道	18 年 1 月 20 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
消费贷主扫	各方	18 年 1 月 15 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
原有对私对公贷款流程优化	渠道、信贷	18 年 1 月 27 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
原有贷款新增功能	渠道、信贷	18 年 2 月 13 日（按该时间点完成开发，3 月中统一上线）
对公贷款 APP 合同签署	渠道	18 年 1 月 27 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
新增商户员工贷	渠道、信贷	18 年 2 月 13 日（按该时间点完成开发，3 月中统一上线）
客户注销和解绑卡	渠道、核心	18 年 2 月 12 日（按该时间点完成开发，3 月中统一上线）
健身卡分期	各方	18 年 1 月 20 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
移动端贷款统计	各方	18 年 2 月 10 日（按该时间点完成开发，3 月中统一上线）
展业端功能扩展	渠道	2018 年 2 月 25 日（按该时间点完成开发，3 月底统一上线）
营销平台	渠道、营销中心	18 年 1 月 30 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
消费贷预授信	渠道、信贷	18 年 1 月 20 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
消费贷主动调额	渠道、信贷	18 年 1 月 20 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
消费贷产品开发	渠道、信贷	18 年 1 月 8 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
员工 OA 系统融合	各方	18 年 1 月 3 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
ERP 系统对接	各方	18 年 1 月 31 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
员工信息同步	信贷	18 年 1 月 11 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
批量延期	信贷	18 年 1 月 9 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
流水贷白名单商户类型划分	各方	18 年 1 月 20 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）

催收管理	信贷	18 年 1 月 18 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
员工贷离职贷款查询	信贷	18 年 2 月 6 日（按该时间点完成开发，3 月中统一上线）
企业经营贷	各方	18 年 1 月 30 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
退货额度实时恢复	信贷、支付	18 年 1 月 20 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
征信报送	信贷、核心	18 年 5 月 14 日（按该时间点完成开发，5 月中统一上线）
试运行	各方	18 年 2 月 28 日-18 年 5 月 31 日

核心、支付系统：

关键活动名称	执行方	开发/上线投产时间
居然设计家一期	核心	2017 年 12 月 27 日-2018 年 1 月 30 日对接 ERP 接口和调试人 2 人延期到 5 月
企业信息修改	核心	-已上线
对账	核心	-已上线
回单打印	核心	-已上线
主扫	核心、支付	18 年 1 月 15 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
移动端贷款信息统计报表实时展示	核心	18 年 2 月 10 日（按该时间点完成开发，3 月中统一上线）
金控委托小贷公司贷款改造	核心、支付	18 年 1 月 30 日（按该时间点完成开发，3 月中统一上线）
加盟店员工的员工贷产品	核心	18 年 2 月 13 日（按该时间点完成开发，3 月中统一上线）
征信	核心	18 年 5 月 14 日（按该时间点完成开发，5 月中统一上线）
红包	核心	18 年 1 月 31 日统一上线
减息券	核心	18 年 1 月 31 日统一上线
第三方商户券	核心	18 年 1 月 31 日统一上线
积分	核心	18 年 1 月 31 日统一上线
装修分期贷款	核心	18 年 1 月 15 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
商户贷款	核心	18 年 1 月 15 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
解绑卡、客户注销以及其他需要核心支付配合的改造	核心、支付	18 年 2 月 15 日（按该时间点完成开发，3 月中统一上线）
支付路由	支付	18 年 1 月 15 日（按该时间点完成开发，1 月底统一上线）
支付结算功能优化	核心	18 年 1 月 31 日之前上线
投产及后续	核心、支付	18 年 2 月 28 日-18 年 5 月 31 日 试运行

二期于2018年6月上线运营。

居然金融核心与业务应用系统软件核心优势：

- （1）资金管理：资金由日清月结改为时清时结，可总览实时资金变动；
- （2）系统性能稳定安全：报文数据进行加密，保障机密性、完整性、不可抵赖性；
- （3）自动扫描落账全自动化：改变传统记账方式，无需人工登记凭证；
- （4）网银和业务分开：从业务职能上划分为“网上金融服务系统”和“综合业务系统”；
- （5）降低业务风险：以实现共性内容和操作属性的事先统一，提高业务办

理效率并防范操作错误；

(6) 交易审批定义灵活化：可按照步骤、参与岗位或人员、金额等配置审批流程；

(7) 移动服务平台：便于集团总部、结算公司和商户随时随地开展资金管理活动；

(8) 综合管理平台：为日常管理工作的开展及提升提供支持，包括客户信息管理、财务管理、交易管理。

居然金融核心与业务应用配套硬件设施主要为交换机、存储设备及服务器等硬件，采购于2017年5月，2017年6月开始投入使用，保养维护良好。

2.资产的权属状况、经济状况、物理状况

截止评估基准日，居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施由居然之家金融控股有限公司、北京居然之家小额贷款有限责任公司、天津居然之家商业保理有限公司共同使用，其中天津居然之家商业保理有限公司为居然之家金融控股有限公司全资子公司，居然之家金融控股有限公司、北京居然之家小额贷款有限责任公司同为北京居然之家投资控股集团有限公司全资子公司。

根据居然之家金融控股有限公司与北京科蓝软件系统股份有限公司及深圳市长亮科技股份有限公司签订的软件委托开发合同约定，北京居然之家小额贷款有限责任公司、天津居然之家商业保理有限公司为居然之家金融控股有限公司关联公司，且为该次所开发系统的共同受益人，与居然之家金融控股有限公司共同承担软件委托开发合同总价款的付款义务，其中居然之家金融控股有限公司应付款比例占合同总金额的54%，北京居然之家小额贷款有限责任公司应付款比例占合同总金额的32%，天津居然之家商业保理有限公司应付款比例占合同总金额的14%。同时，上述三家公司的实际付款比例分别为55.07%、30.58%、14.35%。

(三) 引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

(一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价

值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2019年12月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估专业人员进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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.《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
- 3.《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
- 4.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 5.其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资[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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《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）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；

（四）资产权属依据

1. 产权持有人提供的软件委托开发合同及其他软件开发相关的文档资料；
2. 产权持有人重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
3. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1. 委托人和产权持有人提供的历史与现行资产价格资料；
2. 国家统计局发布的统计资料；
3. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
4. 产权持有人所在行业的相关资料；
5. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
6. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
7. 评估基准日证券市场有关资料；
8. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
3. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. 产权持有人前三年及评估基准日财务资料；
4. wind资讯金融终端的相关资料；

5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

在《资产评估执业准则—无形资产》中，“确定无形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。执行无形资产评估业务，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，选择评估方法。”在对计算机软件进行评估时，依据软件的不同种类及软件投放市场后的价值选取合理的方法进行评估。

1. 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

2. 市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。

3. 成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1. 评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

- A. 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- B. 收益所对应的风险能够度量；
- C. 收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

使用收益法评估计算机软件时必须满足以下前提：1）被评估资产的未来预期收益必须是可以预测并可用货币来衡量的；2）收益期内，无形资产拥有者获得未来预期收益所承担的风险可以预测，并可用货币来衡量；3）被评估资产预

期获利年限可以预测。使用收益法进行评估是以无形资产投入使用后连续获利为基础的。

居然金融核心与业务应用系统是居然之家金融控股有限公司遵照国家政策打造的产业金融服务平台。居然金融由居然之家金融控股有限公司及其关联公司北京居然之家小额贷款有限责任公司、中源怡居(北京)投资基金管理有限公司、天津居然之家商业保理有限公司等金融企业组成,它定位于为实体经济、实体企业和实物消费服务产业提供金融服务,紧紧围绕居然之家产业链上的工厂、商户、消费者等,利用居然之家线下实体店和线上互联网金融业务系统两个平台,融合线下面对面营销服务和线上高效便捷办理业务的优势,为厂家、商家和消费者提供保理、经营贷、消费贷和股权投资服务。即其当前的客户主要为居然之家产业链上的工厂、商户、消费者等,截止评估基准日,居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施由居然之家金融控股有限公司、北京居然之家小额贷款有限责任公司、天津居然之家商业保理有限公司共同使用,三家公司主要业务收入来源分别为融资贷款利息收入、小额贷款利息收入及保理收入,收入分成到计算机软件的比例很少,目前能够明确的与计算机软件服务直接相关的收入为公司收取北京居然之家云地汇新零售连锁有限公司(现更名为北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司)的结算服务费,该协议属于内部关联协议,具有较大的不确定性,综上分析,未来收益难以预计,因此,本次评估的计算机软件著作权不适用收益法评估。

(2) 市场法

①市场法应用的前提条件:

- A. 评估对象或者可比参照物具有公开的市场,以及相对活跃的交易;
- B. 相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

②市场法的适用性分析

市场法是软件价值评估中一种简单有效的方法,运用其进行价值评估时需要满足以下前提:A.存在一个相对活跃的公开市场;B.公开市场上存在可比的资产及其交易活动。由于公开市场范围内,难以找到同类计算机软件著作权交易的案例,故难以采用市场法对委估计算机软件著作权进行评估。

(3) 成本法

①成本法应用的前提条件:

- A. 评估对象以持续使用为前提;
- B. 评估对象具有与其重置成本相适应的,即当前或者预期的获利能力;

C. 能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

②成本法的适用性分析

计算机软件的成本法评估是根据计算机软件开发成本为基础进行评估,是计算机软件价值评估的主要方法。成本法是以重置的思路,以再取得被评估资产的重置成本为基础的评估方法。计算机软件的成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。使用成本法评估软件产品时,必须满足以下基本前提:1)被评估软件处于继续使用状态;2)应当具备可利用的历史成本资料;3)形成软件价值的耗费是必须的。通过对所收集资料的分析,居然金控公司的计算机软件满足上述条件,故可采用成本法进行评估。

综上所述,本次对委托评估的居然金融核心与业务应用系统采用成本法进行评估。

2. 本次评估的具体评估方法及重要评估参数的确定

所谓软件成本法,是指按被评估软件资产的现时完全重置成本减去功能性损耗来确定被评估资产的价格。其基本公式为:

评估价值=重置全价 - 功能性损耗

对于重置全价的确定,采用参数成本法模型来估算软件成本,并在软件成本的基础上估算软件价格。根据COCOMOII模型估算软件开发成本及软件维护成本是行业内较为认可的一种评估方法,其计算公式为:

$$P=C+C\times K$$

$$C=C1+C2$$

或者

$$P=Effort\times U\times(1+ACT)\times(1+k)$$

$$Effort = A \times KLOC^B \times EAF$$

$$B = 1.01 + 0.01 \sum_i W_i$$

$$EAF = \prod_i^{14} F_i \quad (i = 1 \dots 14)$$

其中: P—估算的软件重置全价;

C—软件生产成本;

C1—开发成本;

C2—维护成本;

ACT—维护参数;

k—软件行业平均利润率；

Effort—以人月为单位表示的人力工作量；

U—软件开发阶段单位工作量成本；

ACT—维护参数；

A—校正常数；

KLOC—以千行源代码计数的程序规模；

EAF—一个工作调整因子，EAF根据设定的成本驱动因子的评分来计算；

Fi—成本驱动变量的不同状态下的取值；

B—指数因子；

Wi—规模度量因子，也称为定标因素。

对于功能性损耗的确定，软件行业竞争激烈、新产品推出速度快，软件的有效经济寿命短于其他技术产品，评估专业人员根据被评估软件资产特点、软件资产应用情况及行业发展情况综合分析确定其功能性损耗。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有人，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下四个评估工作阶段

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导产权持有人清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工

作。

2. 指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及产权持有人及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（二）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（三）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（四）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析委估资产所在地宏观经济和区域经济、资产使用情况、限制因素、本次评估目的及收集的相关资料等对资产价值的影响因素，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产或资产组按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设委估资产所在国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化。

2. 假设委估资产所在国家和地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估资产形成重大不利

影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设产权持有人在现有的管理方式和管理水平的基础上，委托评估资产的业务范围、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2. 假设产权持有人的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3. 假设委托人及产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

5. 假设产权持有人在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

经评估，居然之家金融控股有限公司持有的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施于评估基准日2019年12月31日的市场价值评估值为4,070.92万元（大写为人民币肆仟零柒拾万玖仟贰佰元整）（注：该评估结论不含增值税）。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

居然金融核心与业务应用系统软件未办理软件著作权证书文件。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、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

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

截止评估基准日，居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施由居然之家金融控股有限公司、北京居然之家小额贷款有限责任公司、天津居然之家商业保理有限公司共同使用，其中天津居然之家商业保理有限公司为居然之家金融控股有限公司全资子公司，居然之家金融控股有限公司、北京居然之家小额贷款有限责任公司同为北京居然之家投资控股集团有限公司全资子公司。

根据居然之家金融控股有限公司与北京科蓝软件系统股份有限公司及深圳市长亮科技股份有限公司签订的软件委托开发合同约定，北京居然之家小额贷款有限责任公司、天津居然之家商业保理有限公司为居然之家金融控股有限公司关联公司，且为该次所开发系统的共同受益人，与居然之家金融控股有限公司共同承担软件委托开发合同总价款的付款义务，其中居然之家金融控股有限公司应付款比例占合同总金额的54%，北京居然之家小额贷款有限责任公司应付款比例占合同总金额的32%，天津居然之家商业保理有限公司应付款比例占合同总金额的14%。同时，上述三家公司的实际付款比例分别为55.07%、30.58%、14.35%，本次评估根据实际付款比例分摊确定上述三家公司对应的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施市场价值。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告需经委托人有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

(二) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论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等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(三) 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，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

(四) 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。

(五) 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评估对象可实现价格的保证。

(六) 若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 05 月 18 日

（本页是居然之家新零售集团股份有限公司拟资产收购事宜涉及居然之家金融控股有限公司持有的居然金融核心与业务应用系统软件及其配套硬件设施市场价值资产评估报告的签章页，无正文）



资产评估专业人员：



资产评估专业人员：



资产评估报告附件

1. 委托人和产权持有人的法人营业执照（复印件）；
2. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料（复印件）；
3. 委托人承诺函（复印件）；
4. 产权持有人承诺函（复印件）；
5. 签字资产评估专业人员承诺函；
6. 资产评估机构资格证明文件或备案文件（复印件）；
7. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
8. 负责本评估业务的资产评估人员职业资格证明文件（复印件）；
9. 资产评估汇总表或者明细表。