

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
拟股权收购事宜涉及居然之家（天津）融资担保有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2020]318号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零二零年五月二十日

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： 1143020011202000298

资产评估报告名称： 居然之家新零售集团股份有限公司拟股权收购事宜涉及居然之家(天津)融资担保有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 开元评报字[2020]318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、被评估单位概况	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	20
资产评估报告附件	22

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、负债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
拟股权收购事宜涉及居然之家（天津）融资担保有限公司
股东全部权益价值**

资产评估报告摘要

开元评报字[2020]318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（简称“委托人”或“新零售集团”）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，按照必要的评估程序，对居然之家新零售集团股份有限公司拟股权收购事宜涉及居然之家（天津）融资担保有限公司（简称“被评估单位”或“居然融资担保”）股东全部权益市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

为居然之家新零售集团股份有限公司拟股权收购事宜涉及居然之家（天津）融资担保有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为居然之家（天津）融资担保有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为居然之家（天津）融资担保有限公司在评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2019年12月31日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，居然之家（天津）融资担保有限公司申报评估并经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为10,120.52万元、负债总额账面值为43.30万元、净资产账面值为10,077.22万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，居然之家（天津）融资担保有限公司资产总额评估值为10,120.52万元，无增减值变化；负债总额评估值为43.30万元，无增减值变化；股东全部权益评估值为10,077.22万元，无增减值变化。

即居然之家（天津）融资担保有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值

的评估结论为10,077.22万元（大写为人民币壹亿零柒拾柒万贰仟贰佰元整）。

按现行规定，本次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。

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）重要的利用专家工作及相关报告情况

委托人就本次经济行为聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2019年9月17日（公司成立日）至2019年12月31日止期间财务报表进行了审计，出具普华永道中天特审字(2020)第2543号（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

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
拟股权收购事宜涉及居然之家（天津）融资担保有限公司
股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2020]318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，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权收购事宜涉及居然之家（天津）融资担保有限公司股东全部权益于评估基准日2019年12月31日的市场价值行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

本项目的委托人为居然之家新零售集团股份有限公司。

股票简称：居然之家，证券代码：000785，上市地：深圳证券交易所

公司名称：居然之家新零售集团股份有限公司

统一社会信用代码：91420100177691433G

住所：武昌区中南路9号

法定代表人：汪林朋

注册资本：陆拾亿壹仟玖佰捌拾叁万零壹佰零壹圆整

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1990年04月25日

营业期限：长期

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）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是居然之家（天津）融资担保有限公司，其基本信息如下：

1.被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

公司名称：居然之家（天津）融资担保有限公司

统一社会信用代码：91120118MA06TKH467

住所：天津自贸试验区（中心商务区）响螺湾顺河路滨海华贸中心loft321室

法定代表人：方汉苏

注册资本：壹亿元人民币

实缴资本：壹亿元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：二〇一九年九月十七日

营业期限：2019年09月17日至无固定期限

经营范围：融资担保业务（包括借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务）。（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、股东及持股比例

（1）历史沿革

居然之家（天津）融资担保有限公司于2019年09月17日成立。北京居然之家投资控股集团有限公司出资10,000.00万元，出资比例100%。

（2）公司股东及持股比例

被评估单位于评估基准日的股东名称、持股比例等相关信息如下表所示：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
北京居然之家投资控股集团有限公司	10,000.00	10,000.00	货币	100.00
合计	10,000.00	10,000.00		100.00

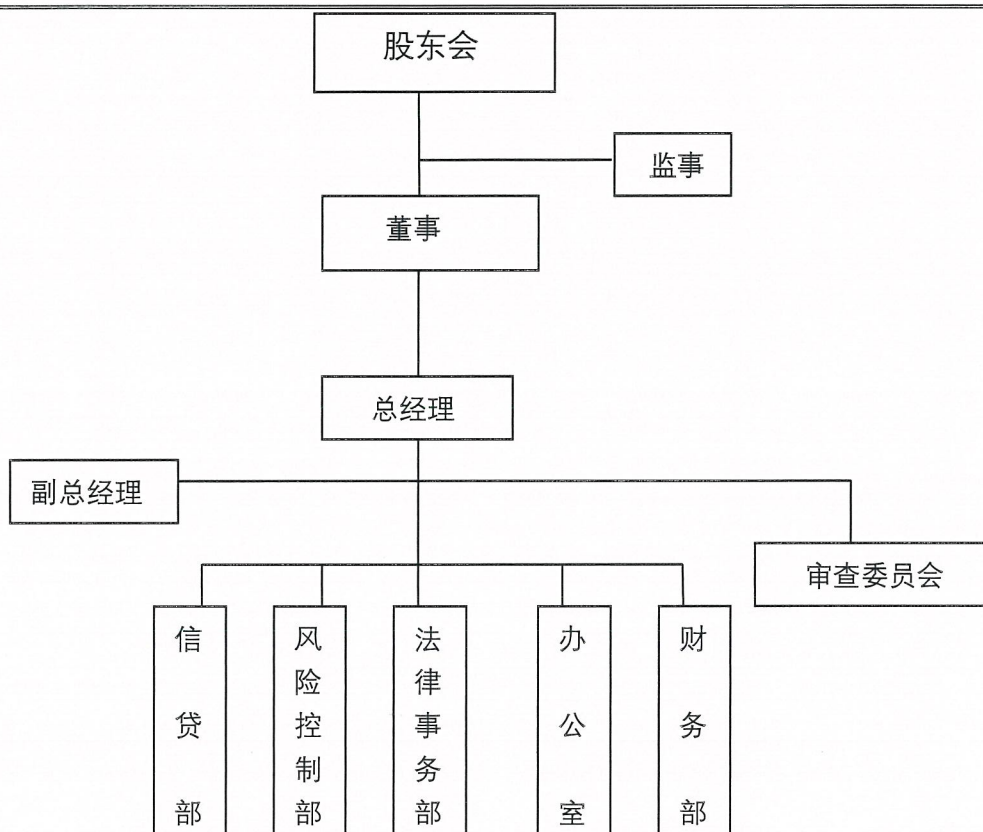
3.经营管理结构和产权架构情况

（1）经营管理结构

公司业务尚在拓展过程中，拟建立结构如下：

1) 公司治理结构

公司拟建立完善的法人治理结构，设股东会、董事会和监事，按照《公司法》及《公司章程》规定的权限履行职责。其中：董事1人、监事1人、总经理1人。



2) 部门设置及人员配备

公司实行所有权和经营权分立，总理由董事会聘任。担任总经理的人员，要求从事金融工作三年或相关经济管理工作五年以上，有银行信贷工作相关经验。

公司拟设5个内部管理部门，包括业务部、风险控制部、法律事务部、办公室、财务部，并配置相关的从业人员；另设由总经理部门经理组成的担保业务审查委员会。其中：部门经理5人，专职业务人员6人，基本都具备从事金融工作从业经验。风险控制部负责人有从事金融及经济管理工作二十年以上经验，具有较强的风控管理经验。业务部负责人有从事银行等相关经济管理工作五年以上管理经验。

(2) 所属子公司情况

截至评估基准日，居然之家（天津）融资担保有限公司下属无分子公司。

4.被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

被评估单位本次经审计的2019年9月17日（公司成立日）至2019年12月31日资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日
总资产	10,120.52
总负债	43.30
所有者权益	10,077.22
项目	2019 年 9 月 17 日(公司成立日) 至 2019 年 12 月 31 日
营业收入	95.09
净利润	60.10
审计报告类型	标准无保留

5.被评估单位的业务经营情况

被评估单位成立于2019年9月17日，注册地址为天津自贸试验区（中心商务区）响螺湾顺河路滨海华贸中心loft321室，为商户融资业务担保是被评估单位主要业务，目的是通过与银行等金融结构合作，解决在居然之家卖场经营的商户融资难、融资贵的问题，促进商户经营发展。与银行等金融机构合作，由被评估单位提供担保，银行等金融机构向居然之家在场商户发放贷款。

根据近期业务规划，被评估单位开展融资担保业务的主要对象为北京居然之家小额贷款有限公司发放的个人贷款和商户流水贷。

6.被评估单位的重要资产状况

被评估单位的重要资产为交易性金融资产，为业务正式开展前，为提高资金使用效率购买的华夏银行商业理财产品，包括“增盈天天理财增强型（专享版）”非保本浮动收益理财产品和“1422号增盈企业定制理财产品”封闭式非保本浮动收益理财产品。截止评估基准日，被评估单位商业银行理财产品总额为100,498,042.25元。

具体以被评估单位提供的评估申报表为准。

7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

- （1）会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；
- （2）记账本位币：以人民币为记账本位币；
- （3）会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定；
- （4）税项：增值税税率6%，城建税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，企业所得税税率25%等。

8.委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一控制方的关联方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按

照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

为居然之家新零售集团股份有限公司拟股权收购事宜涉及居然之家（天津）融资担保有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为居然之家（天津）融资担保有限公司在评估基准日2019年12月31日的股东全部权益价值。

评估范围为居然之家（天津）融资担保有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

居然之家（天津）融资担保有限公司申报评估资产总额账面值为10,120.52万元、负债总额账面值为43.30万元、净资产账面值为10,077.22万元。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——6. 被评估单位的重要资产状况”。

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）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，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。

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.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.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、负债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）；
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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》）；
3. 《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十五次会议第二次修订）；
4. 《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通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；
5. 《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）；
6. 《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）；

7. 《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）；

8. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38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）；

（三）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位重要资产的合同和相关资料等（复印件）；
3. 其他相关权属依据。

（四）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 国家统计局、天津市统计局发布的统计资料；
4. 被评估单位所在行业的相关资料；
5. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
6. 其他相关资料。

（五）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；

2. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. 被评估单位近年来年生产、经营情况统计、财务资料以及评估基准日至报告出具日委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；
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）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1.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。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，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，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两种。

2.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。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。

3.资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项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。

（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、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，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：

- I.评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

- II.收益所对应的风险能够度量；
- III.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

评估人员经过和企业管理层访谈以及查看历史财务资料，被评估单位于2019年9月17日成立，企业经营时间尚短，其历史经营情况无法作为预测其未来年度收益的参考数据。被评估单位尚未展业，未有稳定经营收入，因此对被评估单位的业务发展和对未来年度预期收益与风险均不可以合理地预估。故本次评估不适宜采用收益法。

（2）市场法

①市场法应用的前提条件：

- I.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；
- II.可比参照物的交易信息及交易标的必要信息是可以获得的。

②市场法的适用性分析

I.从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与本次被评估单位处于同一行业的可比参照物较少，不能够满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

II.从可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

III.只要满足有“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”以及“可比性”三个基本要求，就可以选取市场法进行评估，本次评估理论上不适宜采用市场法。

被评估单位为非上市公司，在公开市场上很难取得参照企业详细的经营资料和财务数据，且本次评估对象为融资担保公司，我国公开市场没有活跃的交易市场，不易查询到相关可比公司案例，故不适宜用市场法进行评估。

（3）资产基础法

①资产基础法应用的前提条件：

- I.评估对象以持续使用为前提；
- II.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；
- III.能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

②资产基础法的适用性分析

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产可根据财务资料等确定其金额及数量。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）资产

1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

2) 交易性金融资产

主要为银行理财产品，通过交易明细对账单、理财服务协议等核验持有的金融资产数额，以审计核实无误的账面值确定其评估值。

3) 其他资产

包括其他应收款、应收担保费及其他，对于应收款项，通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。对于其他资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

（2）负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程 and 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，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，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五个评估工作阶段：

（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》；指导被评估单位清查资产、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，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，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、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位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、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、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被评估单位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

在收集委托人和被评估单位根据《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。

（三）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。

（四）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。

（五）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被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，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.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，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) 假设国家和地方（公司经营业务所涉及地区）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；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2) 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) 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。

（三）特殊条件假设

1) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、方式与目前方向保持一致。

2) 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3) 假设委托人及公司提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，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

截至评估基准日，居然之家（天津）融资担保有限公司申报评估并经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为10,120.52万元、负债总额账面值为43.30元、净资产账面值为10,077.22万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，居然之家（天津）融资担保有限公司资产总额评估值为10,120.52万元，无增减值变化；负债总额评估值为43.30万元，无增减值变化；股东全部权益评估值为10,077.22万元，无增减值变化。详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度（%）	主要变动原因
1	货币资金	0.04	0.04	-	0.00	
2	交易性金融资产	10,049.80	10,049.80	-	0.00	
3	其他资产	70.68	70.68	-	0.00	
4	资产总计	10,120.52	10,120.52	-	0.00	
5	负债总计	43.30	43.30	-	0.00	
6	所有者权益（净资产）	10,077.22	10,077.22	-	0.00	

本次评估的最终评估结论，即居然之家（天津）融资担保有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为10,077.22万元（大写为人民币壹亿零柒拾柒万贰仟贰佰元整）。

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

本项目未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（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

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2019年9月17日（公司成立日）至2019年12月31日止期间财务报表进行了审计，出具普华永道中天特审字(2020)第2543号（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（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

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）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。

（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，资产评估机构及其签名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评估对象可实现价格的保证。

（五）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。

（六）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 5 月 20 日。

（本页为居然之家新零售集团股份有限公司拟股权收购事宜涉及居然之家（天津）
融资担保有限公司股东全部权益价值的签字页，无正文）

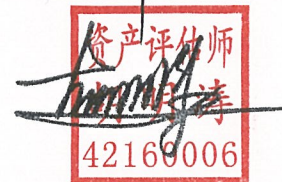


中国·北京

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. 被评估单位专项审计报告
2. 委托人和被评估单位的法人营业执照复印件
3. 评估对象涉及的主要代表性资料复印件
4. 委托人承诺函
5. 被评估单位承诺函
6. 资产评估专业人员承诺函
7. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
8. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
9. 签名资产评估专业人员职业资格证书登记卡复印件
10. 资产评估结果汇总表