

**我爱我家控股集团股份有限公司
2019年12月31日减值测试报告之专项鉴证报告**

安永华明（2020）专字第60467384_A02号
我爱我家控股集团股份有限公司

我爱我家控股集团股份有限公司董事会：

我们接受委托，对后附的我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）管理层编制的《我爱我家控股集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司84.44%的股权业绩承诺期满减值测试情况的说明》（以下简称“减值测试报告”）执行了有限保证的鉴证业务。

一、 管理层对减值测试报告的责任

根据2017年6月4日由贵公司与刘田、林洁、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙）、北京新中吉文投资管理中心（有限合伙）、达孜时潮投资管理有限公司、西藏太和先机投资管理有限公司签署的《业绩承诺补偿协议》；2017年9月25日由贵公司与林洁签署的《昆百大与林洁业绩承诺补偿协议解除协议》，贵公司与刘田、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、太和先机（以下统称“补偿义务人”）签署的《业绩承诺补偿之补充协议》（以下统称“业绩承诺补偿协议及其补充协议”），编制减值测试报告是贵公司管理层的责任。这种责任包括设计、执行和维护与编制和列报减值测试报告有关的内部控制、采用适当的编制基础以及确保减值测试报告真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对减值测试报告提出有限保证的鉴证结论。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号——历史财务信息审计或者审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守中国注册会计师执业道德守则，计划和执行鉴证工作，以就我们是否注意到任何事项使我们相信减值测试报告未能在所有重大方面按照业绩承诺补偿协议及其补充协议编制获取有限保证。

在执行鉴证工作过程中，我们结合实际情况，实施了以下程序：

- 获取并审阅由贵公司聘请的外部专业机构于2017年6月1日出具的评估基准日为2016年12月31日的《昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的北京我爱我家房地产经纪有限公司标的资产价值项目资产评估报告》（中发评报字[2017]第089号）中关于北京我爱我家房地产经纪有限公司全部股权价值的评估内容；

我爱我家控股集团股份有限公司
2019年12月31日减值测试报告之专项鉴证报告（续）

安永华明（2020）专字第60467384_A02号
我爱我家控股集团股份有限公司

二、 注册会计师的责任（续）

在执行鉴证工作过程中，我们结合实际情况，实施了以下程序（续）：

- 获取并审阅由贵公司聘请的外部专业机构于2020年4月28日出具的评估基准日为2019年12月31日的《我爱我家控股集团股份有限公司因业绩承诺涉及期末减值测试之北京我爱我家房地产经纪有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（北京亚超评报字（2020）第A132号）中关于北京我爱我家房地产经纪有限公司全部股权价值的评估内容；
- 比较两次报告中披露的评估依据、评估假设和评估参数是否存在重大不一致；
- 检查是否发生增资、减资、接受赠与及利润分配等情形。

我们的鉴证工作提供的保证水平为有限保证，其保证程度低于合理保证，我们没有执行合理保证的鉴证业务中通常实施的程序，因而不发表合理保证的鉴证意见。

三、 鉴证结论

基于我们所实施的上述工作，我们没有注意到任何事项使我们相信，减值测试报告未能在所有重大方面按照业绩承诺补偿协议及其补充协议编制。

四、 对使用的限制

本报告仅供我爱我家控股集团股份有限公司董事会评估上述收购的北京我爱我家房地产经纪有限公司股权价值之减值测试结果时使用，不得用于任何其他目的。

我爱我家控股集团股份有限公司
2019年12月31日减值测试报告之专项鉴证报告（续）

安永华明（2020）专字第60467384_A02号
我爱我家控股集团股份有限公司

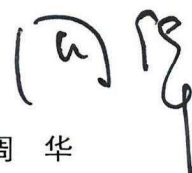
（本页无正文）



中国 北京



中国注册会计师：周 华



中国注册会计师：王成力



2020年4月28日

**我爱我家控股集团股份有限公司
关于发行股份及支付现金购买资产
业绩承诺期满减值测试情况的说明**

按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，我爱我家控股集团股份有限公司(以下简称“本公司”、“上市公司”，原名昆明百货大楼(集团)股份有限公司)编制了《关于发行股份及支付现金购买资产业绩承诺期满减值测试情况的说明》(以下简称“减值测试说明”)。本公司保证减值测试说明的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、重大资产重组基本情况

经本公司第八届董事会第五十次会议、第八届董事会第五十四次会议、第九届董事会第四次会议、第九届董事会第五次会议和 2016 年年度股东大会审议，通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等相关议案。根据上述议案，重大资产重组包括两部分：(1)发行股份及支付现金购买资产：本公司向刘田、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)等 16 名股东通过发行股份及支付现金的方式购买其合计持有的北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44%的股权，合计支付对价为人民币 553,146.01 万元，其中，以发行股份的方式支付交易对价人民币 392,357.35 万元，以现金方式支付交易对价人民币 160,788.66 万元；(2)非公开发行股份募集配套资金：本公司拟向包括西藏太在先机投资管理有限公司在内的不超过 10 名特定对象非公开发行股份募集配套资金不超过人民币 166,000.00 万元，募集资金总额不超过拟购买资产交易价格的 100%；同时非公开发行股份数量将不超过 234,047,186 股，即非公开发行股份数量不超过本次发行前总股本的 20%。

本次交易的交易金额根据中发国际资产评估有限公司出具的《昆明百货大楼(集团)股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的北京我爱我家房地产经纪有限公司标的资产价值项目资产评估报告》(中发评报字[2017]第 089 号)确认，其对标的资产采用收益法评估，标的公司北京我爱我家全部股东权益的评估价值为人民币 657,800.00 万元。根据评估结果，交易各方协商一致确定标的资产的最终交易价格为人民币 553,146.01 万元。

二、业绩承诺及减值测试情况

(一) 业绩承诺情况

根据本公司与交易对方刘田、张晓晋、李彬等签署的《昆明百货大楼(集团)股份有限公司与刘田、林洁、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)、北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)、达孜时潮投资管理有限公司、西藏太和先机投资管理有限公司关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之标的资产业绩承诺补偿协议》、《昆明百货大楼(集团)股份有限公司与林洁关于《标的资产业绩承诺补偿协议》之解除协议》及《昆明百货大楼(集团)股份有限公司与刘田、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)、北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)、达孜时潮投资管理有限公司、西藏太和先机投资管理有限公司关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之标的资产业绩承诺补偿之补充协议》，业绩承诺的补偿义务人刘田、张晓晋、李彬、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)、北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)、达孜时潮投资管理有限公司、陆斌斌、徐斌、西藏太和先机投资管理有限公司承诺，自 2017 年 1 月 1 日起，北京我爱我家截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于人民币 5 亿元、人民币 11 亿元及人民币 18 亿元

(二) 业绩补偿安排

上市公司应在业绩承诺期各年度报告中单独披露标的公司实际实现的净利润与承诺净利润的差异情况，并由合格审计机构对此出具《专项审核报告》。标的公司实际实现的累积净利润与当期期末累积承诺净利润的差额应根据前述合格审计机构出具的《专项审核报告》确定。

本次交易实施完毕后，根据标的公司在业绩承诺期内实际实现的累积净利润与当期期末累积承诺净利润的差额情况，补偿义务人应按照下述约定对上市公司予以补偿：

1、如果自 2017 年 1 月 1 日起，北京我爱我家截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于人民币 5 亿元、人民币 11 亿元及人民币 18 亿元，则补偿义务人无需进行补偿。

2、如果自 2017 年 1 月 1 日起，北京我爱我家截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润未达到人民币 5 亿元、人民币 11 亿元、人民币 18 亿元，则补偿义务人每年应补偿金额的确定方式如下：

二、业绩承诺及减值测试情况(续)

(二) 业绩补偿安排(续)

(1)所有补偿义务人当期补偿金额=(截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实现净利润数)÷补偿期限内各年的承诺净利润数总和×本次交易总对价-累积已补偿金额。

(2)补偿义务人刘田、张晓晋、李彬、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)、北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)、达孜时潮投资管理有限公司、陆斌斌、徐斌按各自在本次交易中所获对价的比例计算每年应补偿的金额对上市公司承担补偿义务，并优先以其在本次交易中获得的上市公司股份对价(包括转增或送股的股份)进行补偿，补偿金额以各自通过本次交易获得的股份对价和现金对价之和为上限，其中：

单一补偿义务人当期补偿金额=所有补偿义务人当期补偿金额×(单一补偿义务人于本次交易中获得的对价÷本次交易总对价)。

单一补偿义务人当年度需补偿的股份总数量=单一补偿义务人当期补偿金额÷本次交易中我爱我家控股向北京我爱我家股东发行股份的价格。

单一补偿义务人当年度需补偿的现金金额=单一补偿义务人当期补偿金额-单一该补偿义务人当年度已补偿的股份数量×本次交易中我爱我家控股向北京我爱我家股东发行股份的价格。

(3)补偿义务人太和先机对上述补偿义务人当期补偿金额不足所有补偿义务人当期补偿金额的部分，采用自有或自筹资金现金补偿。

以上公式运用中，应遵循：

(1)倘若在业绩承诺期内我爱我家控股实施派发股票股利、送股、资本公积金转增股本，则将根据相关法律要求对前述公式中“本次交易中上市公司向北京我爱我家股东发行股份的价格”予以调整。

(2)业绩承诺期间任何一年计算的补偿金额小于0时，按0取值，补偿义务人已经补偿的金额不冲回。

(3)补偿义务人累计补偿金额不超过本次交易全部交易对价的100%，即为人民币553,146.01万元。

3、若上市公司在业绩承诺期间内实施现金分红的，收到现金分红的补偿义务人应将需补偿股份所对应的现金分红作相应返还，计算公式是：返还金额=每股已分配现金股利×补偿股份数量。

二、业绩承诺及减值测试情况(续)

(三) 减值测试及补偿

1、在业绩承诺期限届满后，上市公司应对标的公司进行减值测试并由上市公司聘请双方认可的具有执行证券、期货相关业务资格的会计师事务所在利润承诺期最后一个年度业绩承诺实现情况专项审核报告出具后 30 日内出具《减值测试专项审核报告》。

2、经减值测试，倘若“标的公司期末减值额”大于“补偿期限内已补偿股份总数×本次交易中上市公司向标的公司股东发行股份的价格+已补偿的现金(如有)”的情形，则除太和先机外的补偿义务人需另行补偿股份：

另需补偿的金额=标的资产期末减值额-业绩承诺期内已补偿股份总数×本次交易中上市公司向标的公司股东发行股份的价格-已补偿的现金(如有)；

另需补偿的股份数量=另需补偿的金额/本次发行价格

上述公式使用时，应当注意：

(1) 如上市公司在业绩承诺期间实施转增或送股分配的，则补偿股份数相应调整为：按上述公式计算的补偿股份数量×(1+转增或送股比例)；

(2) 如上市公司在业绩承诺期间实施现金分配的，现金分配的部分由补偿义务人向上市公司作相应返还，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利×补偿股份数量；

(3) 若当期剩余股份数量小于当期股份补偿数量时，补偿义务人将以现金进行补偿。

3、补偿义务人累积补偿金额以本次交易的全部交易对价为上限。除太和先机外的补偿义务人因业绩承诺和标的资产减值所支付的股份补偿和现金补偿总额不超过其通过本次交易取得的股份对价和现金对价之和，超出部分的赔偿责任由太和先机采用自有或自筹资金现金补偿。

4、若出现补偿义务人根据上述约定应对上市公司予以补偿的情形，补偿义务人减值补偿的全部股份将由上市公司以人民币 1.00 元总价向补偿义务人定向回购其当年应补偿的股份数量，并依法予以注销。

三、业绩承诺期内业绩完成情况

北京我爱我家房地产经纪有限公司 2017 年度、2018 年度及 2019 年度经审核的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的归属于母公司股东的净利润实现情况如下(单位:人民币万元):

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
实现净利润	50,672.10	65,017.38	71,821.54
累积实现净利润	50,672.10	115,689.48	187,511.02
累积承诺净利润	50,000.00	110,000.00	180,000.00
业绩完成率	101.34%	105.17%	104.17%

截至 2019 年 12 月 31 日,北京我爱我家房地产经纪有限公司 2017 年度、2018 年度及 2019 年度经审核的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的归属于母公司股东的累积净利润为 187,511.02 万元,业绩承诺方作出的业绩承诺已经完成。

四、减值测试过程

(一) 评估情况

北京亚超资产评估有限公司(以下简称“亚超评估”)接受公司的委托,对北京我爱我家房地产经纪有限公司股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估,并出具了《我爱我家控股集团股份有限公司因业绩承诺涉及期末减值测试之北京我爱我家房地产经纪有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》(北京亚超评报字(2020)第 A132 号)。根据上述评估报告,选取收益法对我爱我家房地产股东全部权益进行评估,其评估价值为人民币 939,800.00 万元。

(二) 公司履程序

- 1、已充分告知亚超评估本次评估的背景、目的等必要信息;
- 2、已向亚超评估提供真实、合法及完整的评估所需资料;
- 3、谨慎要求亚超评估,设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循市场通用惯例和准则、符合北京我爱我家房地产经纪有限公司的实际情况;
- 4、复核选用的重要评估参数、预期未来各年收益、现金流量等重要评估依据及评估结论,分析其合理性;
- 5、将本次评估结果与购买北京我爱我家房地产经纪有限公司的价格进行比较,计算是否发生减值;
- 6、结合北京我爱我家房地产经纪有限公司在业绩承诺期的利润实现情况,综合判断是否出现减值。

五、减值测试结论

截至 2019 年 12 月 31 日,北京我爱我家房地产经纪有限公司全部股权价值为人民币 939,800.00 万元,经折算其 84.44%的股权价值大于本公司发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司股权所付出的成本,因此本公司持有的北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44%股权未发生减值。

我爱我家控股集团股份有限公司
2020 年 4 月 28 日