

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

（共 2 册第 1 册 资产评估报告书）

中发国际资产评估有限公司
二〇一七年六月一日



总目录

资产评估报告书.....	第 1 册
资产评估说明.....	第 2 册

目录

资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
一、绪言	6
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
三、评估目的	19
四、评估对象与评估范围	19
五、价值类型及其定义	26
六、评估基准日	26
七、评估依据	26
八、评估方法	28
九、评估程序实施过程 and 情况	33
十、评估假设	34
十一、评估结论	35
十二、特别事项说明	37
十三、评估报告使用限制说明	41
十四、评估报告日	41

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

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 资产评估报告书摘要

中发评报字[2017]第 089 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，报告使用者欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限定条件，应认真阅读资产评估报告书全文。

中发国际资产评估有限公司接受昆明百货大楼（集团）股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对北京我爱我家房地产经纪有限公司经审计的标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据《昆明百货大楼（集团）股份有限公司第八届董事会第五十次会议决议》，昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟收购北京我爱我家房地产经纪有限公司股权，为此，需对北京我爱我家房地产经纪有限公司经审计的标的资产的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

评估基准日：2016年12月31日。

评估对象：评估对象是北京我爱我家房地产经纪有限公司经审计的标的资产价值。

评估范围：评估范围是北京我爱我家房地产经纪有限公司经审计的标的资产所对应的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

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：

北京我爱我家房地产经纪有限公司经审计的标的资产于评估基准日2016年12月31日的总资产账面价值为196,380.70万元，总负债账面价值为189,111.78万元，净资产账面价值为7,268.92万元。经采用收益法得到经审计的标的资产评估价值为657,800.00万元，评估增值650,531.08万元，增值率8,949.49%。

本资产评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日2016年12月31日起一年有效。

在使用本评估结论时,提请评估报告的使用者注意如下可能对评估结论产生影响的重点特别事项:

1、昆明百货大楼(集团)股份有限公司(简称“昆百大”)拟收购北京我爱我家房地产经纪有限公司(简称“北京我爱我家”或“我爱我家”)的股权。为保证交易顺利进行,北京我爱我家拟向无关联的第三方转让蓝风明道(北京)投资有限公司(简称“蓝风明道”)及其子公司、北京伟嘉安捷投资担保有限公司(简称“伟嘉安捷”)及其子公司全部股权。安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)(简称“安永会计师事务所”)对2015年及2016年北京我爱我家及其下属子公司旗下包括资产管理、新房和经纪等房地产经纪业务的财务报表进行了审计,并出具了安永华明(2017)专字第60878299_A01号审计报告。

本评估报告中所称经审计的标的资产是指上述经安永会计师事务所审计的北京我爱我家及其下属子公司旗下包括资产管理、新房和经纪等房地产经纪业务资产。

2、关于担保事项情况说明

根据北京市石景山人民法院2017年3月3日出具的《民事裁定书》([2017]京0107财保5-1号),我爱我家于2017年3月3日向北京市石景山人民法院申请诉前财产保全,请求对被申请人敦雅莉名下的位于北京市朝阳区翠城馨园324号楼3单元102号房产进行查封。我爱我家向北京市石景山人民法院提供了北京市昌平区东小口镇天通西苑三区36号楼-1至1层3单元102房产作为担保。

3、存在法律、经济等主要重大未决事项

(1) 2014年1月13日,自然人马毅鹏以侵权纠纷为由,向北京市昌平区人民法院提起诉讼,请求法院判令被告我爱我家赔偿原告购房首付款130万元,并按照国家同期贷款利率计算至执行之日应给付的利息;判令被告我爱我家返还原告已支付的中介费5.58万元,并按照国家同期贷款利率计算至执行之日应给付的利息;判令被告承担本案的诉讼费。截至评估基准日,该宗诉讼仍在审理程序中。

(2) 2015年12月23日,自然人祝舰波以房屋买卖合同纠纷为由,向北京市朝阳区人民法院提起诉讼,请求法院依法判决解除原告与被告马雅静签订的《北京市存量房买卖合同(经纪成交版)》(合同编号:M10010231);判决被告马雅静、吴江向原告返还购房款150万元,并判决被告我爱我家承担连带责任;依法判决被告马雅静、吴江向原告赔偿损失30万元,并判决被告我爱我家承担连带责任;判决被告我爱我家向原告返还中介服务费3万元;判决本案受理费由三被告承担。截至评估基准日,该宗诉讼仍在审理程序中。

(3) 2016年5月10日,自然人刘昱、赵美玲以房屋买卖合同纠纷为由,向北京市海淀区人民法院提起诉讼,请求确认原告于2016年5月6日解除了与被告雷鸣

雄、周寰在2015年12月11日签订的《北京市存量房屋买卖合同（经纪成交版）》、《补充协议》、《装修款补充协议》；判令被告雷鸣雄、周寰返还原告所交付的35万元房款；判令被告雷鸣雄、周寰支付违约金170万元，被告我爱我家在170万元违约金范围内承担连带责任；判令被告雷鸣雄、周寰赔偿居间服务费12.75万元，被告我爱我家在12.75万元居间服务费范围内承担连带责任；判令被告雷鸣雄、周寰承担本案的诉讼费。以上合计227.75万元。

2016年11月7日，北京市海淀区人民法院出具《民事判决书》（[2016]京0108民初16308号），判决原告刘昱、赵美玲与被告雷鸣雄、周寰签订的《北京市存量房屋买卖合同》及《补充协议》于2016年5月6日解除；自判决生效之日10日内，被告雷鸣雄、周寰向原告刘昱、赵美玲返还定金人民币20万元及首付款人民币15万元（合计人民币35万元），并赔偿经济损失12.75万元；自判决生效之日10日内，被告雷鸣雄、周寰向原告刘昱、赵美玲支付违约金37.25万元；驳回原告刘昱、赵美玲的其他诉讼请求。

2016年11月16日，刘昱、赵美玲不服一审判决，向北京市第一中级人民法院提起上诉。请求撤销本案一审判决的第三项和第四项；改判被上诉人雷鸣雄、周寰支付上诉人以35万元为基数、按日利率万分之五为标准计算、从2016年5月16日起至还清35万元之日止的违约金（计算至2016年11月16日，为32,375元）；改判被上诉人雷鸣雄、周寰支付上诉人违约金170万元，被上诉人我爱我家在170万元违约金范围内承担连带责任（以上费用合计173.2375万元）并请求一审和二审的诉讼费均由被上诉人雷鸣雄、周寰承担。截至评估基准日，该宗诉讼仍在审理程序中。

（4）2016年8月3日，我爱我家和郑州伟业作为共同原告，以商标侵权和不正当竞争纠纷为由，向河南省郑州市中级人民法院，请求法院判令被告河南我爱我家房产中介有限公司立即停止一切商标侵权行为，停止使用“我爱我家”标识进行招商加盟行为，销毁一切包含“我爱我家”商标标识的印制品，拆除或更换所有侵权店面门头；立即停止一切不正当竞争行为，停止使用包含“我爱我家”字样的企业名称，且变更后的企业名称不得包含“我爱我家”字样，并不得在其店面门头上突出使用与“我爱我家”店面门头相同或近似的名称、装潢；在郑州市的日报或者晚报上刊登不少于三期道歉声明，消除影响；赔偿经济损失500万元人民币并承担全部诉讼费用，

（5）2016年8月10日，自然人陈轶博以房屋买卖合同纠纷为由，向北京市丰台区人民法院提起诉讼，请求解除《存量房屋买卖合同》（合同编号：M9050611），判令被告刘迪返还购房款72万元及按同期银行贷款利率计算至被告实际给付之日止的利息损失，以及延误原告购房时间所给原告造成的直接经济损失131万元；并要求被告申起超、我爱我家对上述款项承担连带责任；请求三被告承担本案的诉讼费用及其它费用。截至评估基准日，该宗诉讼仍在审理程序中。

（6）2016年8月10日，自然人田秀英以房屋买卖合同纠纷为由，向北京市丰台区人民法院提起诉讼，请求法院判令被告李强继续履约完成合同，将位于丰台区光彩路65号院2号楼1单元0605室价值186万元的房屋过户给原告；请求法院判令被告承担案件受理费10,770元、违约金37,200元、信赖利益损失112万元。2016年8月30日，田秀英提交《追加被告申请书》，要求追加我爱我家为本案被告。截至评估基准日，该宗诉讼仍在审理程序中。

（7）2017年3月23日，我爱我家向北京市石景山人民法院提起诉讼，起诉自然人敦雅莉赔偿我爱我家房款2,100,000元及中介费46,200元，合计2,300,200元。2017年3月23日，北京市石景山区人民法院出核发了《受理案件通知书》，上述案件符合法定条件，已登记立案，案件号（2017）京0107民初9130号。截至本评估报告日，该宗诉讼仍在审理程序中。

（8）2017年3月23日，我爱我家向北京市石景山人民法院提起诉讼，起诉自然人敦雅莉赔偿我爱我家房款1,680,000元及中介费36,000元，合计1,716,000元。2017年3月23日，北京市石景山区人民法院出核发了《受理案件通知书》，上述案件符合法定条件，已登记立案，案件号（2017）京0107民初9129号。截至本评估报告日，该宗诉讼仍在审理程序中。

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 资产评估报告书

中发评报字[2017]第 089 号

一、绪言

昆明百货大楼（集团）股份有限公司：

中发国际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，采用资产基础法和收益法，依照必要的评估程序，对昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟收购北京我爱我家房地产经纪有限公司股权所涉及的北京我爱我家房地产经纪有限公司经审计的标的资产在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为昆明百货大楼（集团）股份有限公司，被评估单位为北京我爱我家房地产经纪有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方

公司名称：昆明百货大楼（集团）股份有限公司（简称“昆百大”）

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

注册地址：昆明市东风西路 1 号

成立时间：1992 年 11 月 30 日

营业期限：2008 年 3 月 6 日至 2023 年 3 月 5 日

注册资本：117,023.5934 万

法定代表人：谢勇

经营范围：国内贸易、物资供销；进出口贸易；停车服务；物业管理；商场经营管理；柜台租赁、场地租赁；企业营销咨询；电子商务平台营运建设管理；以下经营范围限分公司经营：文化娱乐业、酒店业；饮食服务；日用百货连锁经营（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）。

统一社会信用代码：915301002165755081

（二）被评估单位

1、公司概况

公司名称：北京我爱我家房地产经纪有限公司

注册地址：北京市大兴区安定镇工业东区南二路 168 号

成立时间：1998 年 11 月 13 日

注册资本：1,210.758 万元

法定代表人：刘田

经营范围：从事房地产经纪业务；经济信息咨询；企业形象策划；家居装饰；销售建筑材料、百货、家用电器、家具。（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；不得从事本产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

统一信用社会代码：911101157001735358

2、被评估单位股权结构及变更情况：

（1）1998年11月公司设立

1998年10月23日，北京市海淀区工商行政管理局出具了《名称预先核准通知书》（[京]企名预核[1998年]第615635号），预先核准企业名称为“北京斯坦福房地产咨询有限公司”（以下简称“斯坦福公司”）。

1998年11月3日，陈早春和蔡芒华共同签署《北京斯坦福房地产咨询有限公司章程》，由陈早春、蔡芒华二人共同出资设立斯坦福公司，注册资本为50万元，其中陈早春以现金出资0.3万元，以实物出资39万元；蔡芒华以实物出资10.7万元。

1998年11月11日，北京恒易资产评估事务所有限公司对陈早春、蔡芒华用以出资的实物进行了评估，并出具了《资产评估报告》（京恒评第9811-11-5号）。评估基准日为1998年11月9日，其中陈早春用于出资的实物资产（天龙骨、地龙骨）评估值为39万元，蔡芒华用于出资的实物资产（不锈钢管材）评估值为10.7万元。

1998年11月11日，北京万全会计师事务所出具《开业登记验资报告书》（京万全字第981299号）验证：截至1998年11月11日，斯坦福公司已收到股东实缴的注册资本50万元，其中货币资金出资0.3万元，实物出资49.7万元，实物出资待斯坦福公司成立后转入公司名下。根据我爱我家提供的实收资本历史记账凭证，1999年1月斯坦福公司已收到价值49.7万元的实物材料。

1998年11月13日，斯坦福公司经北京市工商行政管理局核准登记设立，取得了《企业法人营业执照》（注册号：05257427）。斯坦福公司设立时的股权结构如下：

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

1	陈早春	39.30	78.60
2	蔡芒华	10.70	21.40
合计		50.00	100.00

(2) 1999年11月增资至200万元

1999年11月20日，斯坦福公司股东会作出决议，同意斯坦福公司注册资本增加至200万元。其中，陈早春增资119.7万元，蔡芒华增资30.3万元。1999年11月29日，北京安佳信会计师事务所有限公司出具了《北京斯坦福房地产咨询有限公司变更登记验资报告书》（京安验字[1999]第024号），对上述增资事项予以确认。

1999年12月6日，斯坦福公司完成本次增资的工商变更登记。本次增资完成后，斯坦福公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	陈早春	159	79.50
2	蔡芒华	41	20.50
合计		200	100.00

(3) 2000年4月公司名称变更

2000年3月10日，斯坦福公司股东会审议通过变更公司名称为“北京斯坦福房屋租赁置换咨询有限公司”。

2000年4月5日，北京市工商行政管理局大兴分局出具《企业名称变更预先核准通知书》（[京大]企名预核[内]变字[2000]第10218968号），核准公司名称为“北京斯坦福房屋租赁置换咨询有限公司”。

2000年4月25日，北京斯坦福房屋租赁置换咨询有限公司完成了名称变更的工商变更登记。

(4) 2000年5月，公司名称变更及股权结构调整

2000年5月15日，北京斯坦福房屋租赁置换咨询有限公司股东会同意变更公司名称为“北京我爱我家房屋租赁置换有限公司”。

2000年5月25日，北京市工商行政管理局大兴分局出具《企业名称变更预先核准通知书》（[京大]企名预核[内]变字[2000]第10263375号），核准公司名称为“北京我爱我家房屋租赁置换咨询有限公司”。

根据陈早春和蔡芒华并在工商主管部门备案的《北京我爱我家房屋租赁置换有限公司章程》，北京我爱我家房屋租赁置换咨询有限公司的股东出资情况调整为：陈早春以实物出资39万元，以货币出资120.7万元；蔡芒华以实物出资10.7万元，以货币出资29.6万元。

2000年5月31日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司完成了名称变更及股权结构调整的工商变更登记。本次变更完成后，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司

的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	陈早春	159.70	79.85
2	蔡芒华	40.30	20.15
	合计	200.00	100.00

（5）2000年8月股权转让

2000年8月1日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司股东会同意蔡芒华将所持北京我爱我家房屋租赁置换有限公司10.15%股权转让给胡文斌，将所持北京我爱我家房屋租赁置换有限公司10%股权转让给北京吾爱吾家网络技术有限公司。

同日，蔡芒华与胡文斌、北京吾爱吾家网络技术有限公司签订了《股权转让协议》，胡文斌与北京吾爱吾家网络技术有限公司分别受让了蔡芒华持有的北京我爱我家房屋租赁置换有限公司10.15%和10%股权。

2000年8月11日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司完成了该次股权转让的工商变更登记。该次股权转让完成后，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	陈早春	159.70	79.85
2	胡文斌	20.30	10.15
3	北京吾爱吾家网络技术有限公司	20.00	10.00
	合计	200.00	100.00

（6）2001年12月股权转让并增资1,200万元

2001年8月19日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司股东会同意北京吾爱吾家网络技术有限公司将所持北京我爱我家房屋租赁置换有限公司10%股权转让给伟业策略，胡文斌将所持北京我爱我家房屋租赁置换有限公司10.15%股权转让给伟业策略。

2001年8月25日，胡文斌、北京吾爱吾家网络技术有限公司分别与伟业策略签订《股权转让协议》，伟业策略受让了胡文斌和北京吾爱吾家网络技术有限公司分别持有的北京我爱我家房屋租赁置换有限公司10.15%和10%股权。同日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司股东会审议通过公司注册资本由200万元增加至1,200万元。其中陈早春以货币新增出资104.30万元，伟业策略以货币新增出资403.70万元，太合控股以货币新增出资372万元，华国强以货币新增出资24万元，王强以货币新增出资96万元。

2001年12月20日，中务会计师事务所有限责任公司出具了《变更验资报告书》（[2001]中务验字第12-125号），对上述增资事项予以确认。

2001年12月27日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司完成了该次股权转让及增资的工商变更登记。该次股权转让及增资完成后，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	444	37
2	太合控股	372	31
3	陈早春	264	22
4	华国强	24	2
5	王 强	96	8
合计		1,200	100

（7）2002年9月股权转让及公司名称变更

2002年8月12日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司股东会同意王强将所持北京我爱我家房屋租赁置换有限公司8%股权转让给陈早春，并变更公司名称为“北京我爱我家房地产经纪有限公司”。

2002年8月22日，王强与陈早春签订《股权转让合同》，陈早春受让了王强持有的我爱我家8.00%股权。

2002年9月5日，我爱我家完成了上述事项的工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	444	37
2	陈早春	360	30
3	太合控股	372	31
4	华国强	24	2
合计		1,200	100

（8）2004年11月股权转让

2004年11月8日，我爱我家股东会同意陈早春将持有的我爱我家10%股权转让给伟业策略、将我爱我家10%股权转让给太合控股。同日，陈早春分别与太合控股及伟业策略签订了《股权转让协议》。

2004年11月18日，我爱我家完成了股权转让的工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	564	47
2	太合控股	492	41
3	陈早春	120	10
4	华国强	24	2

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
合计		1,200	100

（9）2005年8月股权转让

2005年8月15日，我爱我家股东会同意太合控股将所持我爱我家41%股权转让给北京华辰世纪投资有限公司。同日，太合控股与北京华辰世纪投资有限公司签订了《股权转让协议》。

2005年8月29日，我爱我家就该次股权转让完成了工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	564	47
2	北京华辰世纪投资有限公司	492	41
3	陈早春	120	10
4	华国强	24	2
合计		1,200	100

（10）2007年4月股权转让

2007年4月5日，我爱我家股东会同意陈早春将所持我爱我家10%股权转让给伟业策略。同日，陈早春与伟业策略签订了《股权转让协议》。

2007年4月6日，我爱我家就该次股权转让完成了工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	684	57
2	北京华辰世纪投资有限公司	492	41
3	华国强	24	2
合计		1,200	100

（11）2007年8月股权转让

2007年6月25日，我爱我家股东会同意华国强将所持我爱我家2%股权转让给伟业策略。同日，华国强与伟业策略签订了《股权转让协议》。

2007年8月30日，我爱我家就该次股权转让完成了工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	708	59
2	北京华辰世纪投资有限公司	492	41
合计		1,200	100

（12）2008年12月股权转让

2008年12月1日，我爱我家股东会同意北京华辰世纪投资有限公司将其所持有我爱我家40%的股权转让给伟业策略。同日，北京华辰世纪投资有限公司与伟业策略签订了《股权转让协议》。

2008年12月3日，我爱我家就该次股权转让完成了工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	1,188	99
2	北京华辰世纪投资有限公司	12	1
合计		1,200	100

（13）2009年12月21日股权转让

2009年12月18日，我爱我家股东会同意伟业策略将其所持我爱我家40%的股权转让给北京华辰世纪投资有限公司。同日，北京华辰世纪投资有限公司与伟业策略签订了《股权转让协议》。

2009年12月21日，我爱我家就该次股权转让完成了工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	708	59
2	北京华辰世纪投资有限公司	492	41
合计		1,200	100

（14）2009年12月23日股权转让

2009年12月21日，我爱我家股东会同意接纳太合达利、磐石东方、王霞、史立斌、徐斌和赵铁路成为新的股东。其中，北京华辰世纪投资有限公司分别向太合达利、磐石东方、王霞、史立斌转让所持有的我爱我家173.52万元出资额、271.848万元出资额、28.92万元出资额和17.712万元出资额；伟业策略分别向史立斌、徐斌和赵铁路转让我爱我家25.488万元出资额、2.64万元出资额和2.64万元出资额。

同日，北京华辰世纪投资有限公司分别与太合达利、磐石东方、王霞签订了《股权转让协议》；伟业策略分别与徐斌、赵铁路签订了《股权转让协议》；北京华辰世纪投资有限公司与伟业策略、史立斌共同签订了《股权转让协议》。

2009年12月23日，我爱我家就该次股权转让完成了工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	677.232	56.44
2	磐石东方	271.848	22.65
3	太合达利	173.52	14.46
4	史立斌	43.20	3.60

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
5	王霞	28.92	2.41
6	徐斌	2.64	0.22
7	赵铁路	2.64	0.22
合计		1,200.00	100.00

（15）2011年2月股权转让及增资至1,210.758万元

2010年12月30日，我爱我家股东会同意伟业策略将所持我爱我家10.758万元出资额转让给要嘉佳。2010年12月31日，我爱我家股东会同意陆斌斌向我我爱我家增资10.758万元，将注册资本增加至1,210.758万元。2010年12月31日，伟业策略与要嘉佳签订了《股权转让协议》。

2011年2月10日，北京慧运会计师事务所有限公司出具《我爱我家验资报告》（慧运验字[2011]第02-008号）验证：截至2011年1月31日，我爱我家变更后的累积注册资本1,210.758万元，实收资本1,210.758万元。

2011年2月15日，我爱我家就该次股权转让及增资完成了工商变更登记。该次股权转让及增资完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	666.474	55.05
2	磐石东方	271.848	22.45
3	太合达利	173.52	14.33
4	史立斌	43.20	3.57
5	王霞	28.92	2.39
6	陆斌斌	10.758	0.89
7	要嘉佳	10.758	0.89
8	徐斌	2.64	0.22
9	赵铁路	2.64	0.22
合计		1,210.758	100.00

（16）2015年3月股权转让

2014年11月3日，我爱我家股东会同意太合达利将其所持我爱我家43.345万元出资额转让给赵巍巍。2014年11月4日，太合达利与赵巍巍签订了《股权转让协议》。

2015年3月18日，我爱我家就该次股权转让完成了工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	666.474	55.05
2	磐石东方	271.848	22.45

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
3	太合达利	130.175	10.75
4	赵巍巍	43.345	3.58
5	史立斌	43.20	3.57
6	王霞	28.92	2.39
7	陆斌斌	10.758	0.89
8	要嘉佳	10.758	0.89
9	徐斌	2.64	0.22
10	赵铁路	2.64	0.22
合计		1210.758	100.00

（17）2015年9月股权转让

2015年7月23日，我爱我家股东会同意太合达利将所持我爱我家17.35万元出资额转让给茂林泰洁；伟业策略将所持我爱我家出资额分别向茂林泰洁转让43.188万元、向新中吉文转让60.538万元、向西藏利禾转让23.649万元；磐石东方将所持公司15.774万元出资额转让给西藏利禾。同日，磐石东方与西藏利禾、伟业策略与西藏利禾、伟业策略与新中吉文、伟业策略与茂林泰洁、太合达利与茂林泰洁分别签订了《股权转让协议》。

2015年9月29日，我爱我家就该次股权转让完成了工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	539.099	44.53
2	磐石东方	256.074	21.15
3	太合达利	112.825	9.32
4	茂林泰洁	60.538	5.00
5	新中吉文	60.538	5.00
6	赵巍巍	43.345	3.58
7	史立斌	43.20	3.57
8	西藏利禾	39.423	3.26
9	王霞	28.92	2.39
10	陆斌斌	10.758	0.89
11	要嘉佳	10.758	0.89
12	徐斌	2.64	0.22
13	赵铁路	2.64	0.22
合计		1,210.758	100.00

（18）2015年10月股权转让

2015年10月18日，我爱我家股东会同意赵巍巍将其所持我爱我家43.345万元

出资额转让给达孜时潮；太合达利将其所持我爱我家60.5379万元出资额转让给执一爱佳。同日，赵巍巍与达孜时潮、太合达利与执一爱佳分别签订了《股权转让协议》。

2015年10月30日，我爱我家完成了该次股权转让工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	539.099	44.53
2	磐石东方	256.074	21.15
3	茂林泰洁	60.538	5.00
4	新中吉文	60.538	5.00
5	执一爱佳	60.5379	5.00
6	太合达利	52.2871	4.32
7	达孜时潮	43.345	3.58
8	史立斌	43.20	3.57
9	西藏利禾	39.423	3.26
10	王霞	28.92	2.39
11	陆斌斌	10.758	0.89
12	要嘉佳	10.758	0.89
13	徐斌	2.64	0.22
14	赵铁路	2.64	0.22
合计		1,210.758	100.00

（19）2015年11月股权转让

2015年11月25日，我爱我家股东会同意磐石东方将其所持有我爱我家256.074万元出资额转让给王霞，史立斌将其所持有公司43.20万元股权转让给西藏利禾。同日，史立斌与西藏利禾、磐石东方与王霞分别签订了《股权转让协议》。

2015年11月30日，我爱我家完成了该次股权转让工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	539.099	44.53
2	王霞	284.994	23.54
3	西藏利禾	82.623	6.82
4	茂林泰洁	60.538	5.00
5	新中吉文	60.538	5.00
6	执一爱佳	60.5379	5.00
7	太合达利	52.2871	4.32
8	达孜时潮	43.345	3.58

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
9	陆斌斌	10.758	0.89
10	要嘉佳	10.758	0.89
11	徐斌	2.64	0.22
12	赵铁路	2.64	0.22
合计		1,210.758	100.00

（20）2016年5月股权转让

2016年3月25日，我爱我家股东会同意伟业策略将其所持有我爱我家出资额分别转让给刘田、林洁、张晓晋和李彬。其中，向刘田转让124.3981万元出资额，向林洁转让115.6952万元出资额，向张晓晋转让100.9167万元出资额以及向李彬转让100.9167万元出资额；同意王霞将所持我爱我家242.1516万元出资额转让给一房和信。同日，伟业策略与刘田、伟业策略与林洁、伟业策略与张晓晋、伟业策略与李彬、王霞与一房和信分别签订了股权转让协议。

2016年6月29日，我爱我家就该次股权转让完成了工商变更登记。股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	一房和信	242.1516	20.00
2	刘田	124.3981	10.27
3	林洁	115.6952	9.56
4	张晓晋	100.9167	8.34
5	李彬	100.9167	8.34
6	伟业策略	97.1723	8.03
7	西藏利禾	82.623	6.82
8	茂林泰洁	60.538	5.00
9	新中吉文	60.538	5.00
10	执一爱佳	60.5379	5.00
11	太合达利	52.2871	4.32
12	达孜时潮	43.345	3.58
13	王霞	42.8424	3.54
14	陆斌斌	10.758	0.89
15	要嘉佳	10.758	0.89
16	徐斌	2.64	0.22
17	赵铁路	2.64	0.22
合计		1210.758	100.00

（21）2016年7月股权转让

2016年6月30日，我爱我家股东会同意西藏利禾将其所持我爱我家24.2152万

元出资额转让给彧萌至胄，一房和信将其所持我爱我家242.1516万元出资额转让给北京和信天，执一爱佳将其所持有我爱我家24.2152万元出资额转让给彧萌至胄。同日，西藏利禾与彧萌至胄、一房和信与北京和信天、执一爱佳与彧萌至胄分别签订了股权转让协议。

2016年7月15日，我爱我家就该次股权转让完成了工商变更登记。该次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京和信天	242.1516	20.00
2	刘 田	124.3981	10.27
3	林 洁	115.6952	9.56
4	张晓晋	100.9167	8.34
5	李 彬	100.9167	8.34
6	伟业策略	97.1723	8.03
7	茂林泰洁	60.538	5.00
8	新中吉文	60.538	5.00
9	西藏利禾	58.4078	4.82
10	太合达利	52.2871	4.32
11	彧萌至胄	48.4304	4.00
12	达孜时潮	43.345	3.58
13	王 霞	42.8424	3.54
14	执一爱佳	36.3227	3.00
15	陆斌斌	10.758	0.89
16	要嘉佳	10.758	0.89
17	徐 斌	2.64	0.22
18	赵铁路	2.64	0.22
合计		1,210.758	100.00

截至评估基准日2016年12月31日，被评估单位股权结构未发生变化，具体情况如下表：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京和信天	242.1516	20.00
2	刘田	124.3981	10.27
3	林洁	115.6952	9.56
4	张晓晋	100.9167	8.34
5	李彬	100.9167	8.34
6	伟业策略	97.1723	8.03
7	茂林泰洁	60.538	5.00
8	新中吉文	60.538	5.00

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

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
9	西藏利禾	58.4078	4.82
10	太合达利	52.2871	4.32
11	贱萌至胄	48.4304	4.00
12	达孜时潮	43.345	3.58
13	王霞	42.8424	3.54
14	执一爱佳	36.3227	3.00
15	陆斌斌	10.758	0.89
16	要嘉佳	10.758	0.89
17	徐斌	2.64	0.22
18	赵铁路	2.64	0.22
合计		1,210.758	100.00

3、近两年的财务和经营状况

(1) 被评估单位近两年标的资产财务报表主要数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
资产合计	196,380.70	105,465.53
负债合计	189,111.78	115,458.75
所有者权益合计	7,268.92	-9,993.22

金额单位：人民币万元

项目	2016年	2015年
营业收入	304,607.34	201,290.40
利润总额	24,154.09	13,999.00
净利润	18,103.22	10,467.25

(2) 被评估单位近两年标的资产汇总财务报表主要数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
资产合计	484,519.60	272,984.72
负债合计	436,678.34	267,264.48
所有者权益合计	47,841.26	5,720.24
归属于母公司所有者权益合计	42,055.40	3,971.96

金额单位：人民币万元

项目	2016年	2015年
营业收入	815,795.01	485,816.51
利润总额	50,323.04	27,667.35

项目	2016年	2015年
净利润	32,487.22	18,338.11
归属于母公司所有者的净利润	32,206.48	18,424.64

被评估单位以上评估基准日及2015年度标的资产的财务报表数据均经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了安永华明(2017)专字第60878299_A01号审计报告。

(三)委托方与被评估单位之间的关系

委托方昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟收购被评估单位北京我爱我家房地产经纪有限公司股权。

三、评估目的

根据《昆明百货大楼(集团)股份有限公司第八届董事会第五十次会议决议》，昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟收购北京我爱我家房地产经纪有限公司股权，为此，需对北京我爱我家房地产经纪有限公司经审计的标的资产的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象与评估范围

(一)评估对象与评估范围

根据评估目的，本次评估对象是北京我爱我家房地产经纪有限公司经审计的标的资产价值。

评估范围是北京我爱我家房地产经纪有限公司经审计的标的资产所对应的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债。审计后的总资产账面价值为196,380.70万元；负债主要为流动负债，审计后的负债账面价值为189,111.78万元；审计后的净资产账面价值7,268.92万元。

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）审计并出具了安永华明(2017)专字第60878299_A01号审计报告。

(二)评估范围内对企业价值影响较大的资产状况

评估范围内对企业价值影响较大的资产为电子设备、车辆和房屋建筑物。

电子设备主要包括电脑、空调、服务器、相机、电视和打印机等资产，存放于我爱我家公司租赁的来广营朝来科技园2期8号楼办公室及各个营业门店内，购建于2011年至2016年之间，目前均可正常使用，使用状况、维护保养状况良好。

车辆主要包括依维柯、奔驰及金龙客车等，停放于公司各个营业门店等地，购置于2010年至2016年之间，目前均可正常使用。车辆均取得行驶证且权利人均为我爱我家。

房屋建筑物为位于昌平区东小口镇天通西苑三区36号楼-1至1层3单元102室

房屋，建筑面积475.84平方米，规划用途商业，房产证号为X京房产证昌字第413649号。该房屋建筑物购置于2009年11月23日，目前该房产用于我爱我家经营用门店，该建筑物结构为钢混结构，正常使用，有专门人员进行维护和管理，目前使用状况良好。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

1、企业申报的账面记录的无形资产状况

本次评估，我爱我家申报账面记录的无形资产共计5项，主要为开发管理系统、信息发布系统软件、资产管理系统、报表及数据仓库项目、ORACLE软件等软件等。软件目前可满足企业的使用要求。

2、企业申报账面未记录的无形资产状况

本次评估，我爱我家账面未记录的无形资产包括商标权、域名和著作权等无形资产，具体情况如下：

(1) 企业申报的软件著作权为我爱我家房产软件，登记批准日期为2016年5月4日。具体情况如下表所示：

序号	软件名称	著作权人	登记号	登记批准日期
1	我爱我家房产软件	北京我爱我家房地产经纪有限公司（中国）	2016SR093699	2016.05.04

(2) 企业申报的商标权共75项，其中国内共68项，境外共7项。商标权均为我爱我家原始取得，取得时间为2007年至2016年。具体情况如下表：

1) 境内注册商标

序号	名称/图样	注册号	类号	权利人	有效期限	备注
1		1103476	35	我爱我家	2007.09.14-2017.09.13	
2		12062100	43		2014.07.07-2024.07.06	
3		4635833	37		2008.12.14-2018.12.13	
4		17609447	42		2016.09.28-2026.09.27	
5		12062085	36		2014.07.07-2024.07.06	

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

序号	名称/图样	注册号	类号	权利人	有效期限	备注
6	 偉業顧問 B.A. Consulting	4841860	36		2009.08.14-2019.08.13	
7	相寓	17779515	9		2016.10.14-2026.10.13	
8	相寓	17609479	43		2016.09.28-2026.09.27	
9		4635829	16		2008.10.21-2018.10.20	
10		17609043	36		2016.09.28-2026.09.27	
11		4635834	43		2008.12.14-2018.12.13	
12	相寓	17609285	37		2016.09.28-2026.09.27	
13	Sayhi	17608935	36		2016.09.28-2026.09.27	
14	妙金	17239643	36		2016.08.14-2026.08.13	
15	 偉業顧問 B.A. Consulting	14402752	35		2015.08.14-2025.08.13	
16	 我爱我家 515j.com	4635824	39		2010.02.07-2020.02.06	
17	 Woman 女人当家	12575048	37		2015.07.21-2025.07.20	
18		17609550	43		2016.09.28-2026.09.27	
19	SJDAICOM	17847426	9		2016.10.14-2026.10.13	
20	相寓	17056397	36		2016.08.14-2026.08.13	
21		12138924	36		2014.07.28-2024.07.27	

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

序号	名称/图样	注册号	类号	权利人	有效期限	备注
22	维嘉	12062095	36		2014.07.07-2024.07.06	
23	相寓	17693955	39		2016.10.07-2026.10.06	
24		4635835	42		2008.10.28-2018.10.27	
25	金房管	10640321	36		2013.06.28-2023.06.27	
26	Sayhi	17609346	37		2016.09.28-2026.09.27	
27		1097937	36		2007.09.07-2017.09.06	
28	富寓	17239625	36		2016.08.14-2026.08.13	
29		4841862	42		2009.08.14-2019.08.13	
30		4635831	35		2008.12.21-2018.12.20	
31		12138949	43		2014.07.28-2024.07.27	
32		12138833	36		2014.07.28-2024.07.27	
33		4841861	35		2009.09.14-2019.09.13	
34		8253110	36		2014.03.07-2024.03.06	授权 加盟 商使 用*
35		12138937	43		2014.07.28-2024.07.27	
36	妙金	17239819	42		2016.08.28-2026.08.27	

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

序号	名称/图样	注册号	类号	权利人	有效期限	备注
37		1091519	35		2007.08.28-2017.08.27	
38	Sayhi	17694133	45		2016.10.07-2026.10.06	
39		4635832	36		2010.02.07-2020.02.06	
40	金房管	17847627	9		2016.10.14-2026.10.13	
41	我爱我家网	17847616	36		2016.10.21-2026.10.20	
42	Woman 女人当家	12575404	35		2015.03.28-2025.03.27	
43	相寓	17056481	42		2016.08.14-2026.08.13	
44		4635830	20		2008.10.21-2018.10.20	
45		4635822	36		2010.02.07-2020.02.06	
46		1025679	37		2007.06.07-2017.06.06	
47	相寓	17608721	35		2016.09.28-2026.09.27	
48		8253111	36		2011.08.07-2021.08.06	授权 加盟商*
49		4635828	9		2008.02.21-2018.02.20	
50		1735568	36		2012.03.21-2022.03.20	授权 加盟商*
51		4635836	41		2008.12.14-2018.12.13	

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

序号	名称/图样	注册号	类号	权利人	有效期限	备注
52		1061906	36		2007.07.21-2017.07.20	
53	富寓	17239797	42		2016.08.28-2026.08.27	
54		12574855	43		2014.10.14-2024.10.13	
55		17609249	37		2016.09.28-2026.09.27	
56		17694059	39		2016.10.07-2026.10.06	
57		12574932	42		2014.10.14-2024.10.13	
58		4635837	39		2008.10.28-2018.10.27	
59	我家盈	18342958	42		2016.12.21-2026.12.20	
60	匯e有家	18026232	9		2016.11.14-2026.11.13	
61	魔售	17922441	36		2016.10.28-2026.10.27	
62	Hugain	17922401	36		2016.10.28-2026.10.27	
63	我家盈	18342787	36		2016.12.21-2026.12.20	
64	Hugain	17922295	35		2016.10.28-2026.10.27	
65	我家盈	18342548	35		2016.12.21-2026.12.20	
66		17922497	42		2016.10.28-2026.10.27	
67	趋势资本	18342671	35		2016.12.21-2026.12.20	
68	匯e有家	18026331	36		2016.11.14-2026.11.13	

2) 境外注册商标

序号	国家	商标名称	申请号/注册号	注册日期	状态
1	美国		4827988	2015.10.6	有效
2	美国		4823084	2016.9.29	有效
3	韩国		4103284930000	2015.6.3	有效
4	韩国		4103284940000	2016.6.3	有效
5	新西兰		1006893	2015.4.15	有效
6	澳大利亚	我爱我家	1344637	2010.2.10	有效
7	澳大利亚		1652184	2014.10.13	有效

3、企业申报的域名共5项，具体情况如下表所示：

序号	网站域名	备案/许可证号	主办单位	首页地址
1	5i5j.com 5i5j.com.cn	京 ICP 备 09041444 号-1	我爱我家	www.5i5j.com
2	bacic5i5j.com bacic5i5j.com.cn	京 ICP 备 09041444 号-2		www.bacic5i5j.com
3	bj5i5j.com bj5i5j.net bj5i5j.com.cn bj5i5j.cn bj5i5j.net.cn	京 ICP 备 09041444 号-3		www.bj5i5j.com
4	ai55.com	京 ICP 备 09041444 号-4		www.ai55.com
5	haiwaiyoujia.com	京 ICP 备 09041444 号-5		www.haiwaiyoujia.com

4、企业申报的作品著作权共4项，具体明细如下：

序号	权利人	作品名称	登记号	类别	创作完成日	首次发布日期
1	我爱我家	有谱易住	国作登字 -2016-F-00289731	美术作品	2016.5.9	2016.5.15
2	我爱我家	桥梁	国作登字 -2015-F-00236239	美术作品	2015.7.9	2015.8.20
3	我爱我家	小寓	国作登字 -2015-F-00235135	美术作品	2015.6.18	2015.8.1
4	我爱我家	商客云码	国作登字 -2016-F-00289730	美术作品	2016.5.9	2016.5.15

(四)企业申报的表外资产状况

企业无申报的表外资产。

(五)引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

无。

五、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定所评估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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

六、评估基准日

本次资产评估基准日是2016年12月31日。

一切计价标准均为基准日的有效的价格标准。

评估基准日是由委托方根据经济行为的需要，考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定的。

本报告的评估基准日与业务约定书约定的评估基准日一致。

七、评估依据

(一)经济行为依据

本次评估的经济行为文件为《昆明百货大楼（集团）股份有限公司第八届董事会第五十次会议决议》。

(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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

3、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5、《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》（中国证券监督管理委员会令【第127号】）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

8、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

9、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；

10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财政部及国家税务总局（财税〔2016〕36号）；

11、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三）评估准则依据

1、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

2、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；

3、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；

4、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

5、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；

7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；

8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；

9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；

10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

11、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；

- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 13、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
- 14、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 15、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2010]215号）；
- 16、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；
- 17、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 18、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）。

(四)权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、商标注册证；
- 3、著作权相关权属证明；
- 4、机动车行驶证；
- 5、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）；
- 2、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 3、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
- 4、《机电产品报价手册》（2016 年）；
- 5、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 6、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 7、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 8、国内宏观经济统计数据和行业、区域市场分析资料；
- 9、Wind 资讯数据资料；
- 10、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 11、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他依据

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安永华明(2017)专字第 60878299_A01 号审计报告。

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。选择理由具体分析如下：

本报告被评估单位以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估单位不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

本报告被评估单位具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，故可以采用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，由于本次评估与被评估单位可比上市公司很少，且评估基准日附近国内同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

(一)资产基础法

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产等。

(1)货币资金，包括现金和银行存款，评估人员通过现金盘点、核实银行对账单、函证等方法对货币资金进行核实，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款及其他应收款，主要为业务款、押金、员工备用金及内部往来款等。评估人员在核实无误的基础上，以每笔款项可能收回的数额确定评估值；其中对于可能收不回的款项，扣除以个别计提法和账龄分析法两种方法判断的风险损失后的金额确定为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账

面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，主要为预付租金和装修维修款等。评估人员通过查阅账表、函证等方法对预付账款进行核实，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。其中对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值；对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)其他流动资产，主要为理财产品。评估人员通过查阅账表、函证及合同等方法对其他流动资产进行核实并判断其可回收金额，以可回收的金额确定为评估值。

2、长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期投资，包括对全资子公司、控股子公司和参股公司的投资。

对于全资、控股的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

对于其他参股的长期投资或近期刚投资成立的公司，在判断资产价值没有大的变动条件下，按基准日资产负债表中净资产乘以股权比例确定价值。

3、房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产主要为房屋建筑物。本次评估主要采用市场法进行评估。

我爱我家的房屋建筑物主要为外购的商品房，因其所在地房地产市场发达，有可供选择的交易案例，采用市场法进行评估：

根据评估要求选择适用的可比案例，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产市场价格=可比实例交易价格×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日价格指数/可比实例交易日价格指数）×（待估对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数）×（待估对象个别因素条件指数/可比实例区域因素条件指数）

4、机器设备

依据评估目的，本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置全价，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

本评估报告中设备的重置全价为不含增值税价格。其中：

对于不需要安装、运输费用较低的小型设备、电子设备，参照现行市场购置的价格确定重置全价；

对于运输车辆类资产，根据其所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置全价。

(2)综合成新率的确定

1) 对于小型设备及电子设备类

采用年限法确定。计算公式为：

$$\text{综合成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

2) 对于运输车辆类

根据国家有关规定，结合评估人员对车辆性能、外观、大修及维护保养等现场情况的勘察，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。具体计算公式如下：

理论成新率，按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定：

$$\text{年限法成新率} = (\text{尚可使用年限}) / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

综合上述，根据孰低原则来确定其理论成新率，然后通过现场勘察车辆各组成部分现状及查阅有关车管档案，对理论成新率进行修正确定综合成新率。

(3)评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

5、无形资产

本次评估范围内的无形资产为商标权、域名、著作权及外购办公软件等其他无形资产。

(1) 商标权、域名及著作权无形资产

本次对商标权、域名及著作权无形资产采用收益法进行评估。

收益法评估的技术思路是对使用商标等无形资产的产品未来年期的收入进行预测，并按一定的分成率，即该商标等无形资产在未来年期收入中的贡献率，用适当的折现率折现、加和即为评估值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n kRt / (1+i)^t$$

其中：

P——委估商标等无形资产的评估值

R_t ——第 T 年收入额

t ——计算的年次

k ——商标等无形资产在收入中的分成率

i ——折现率

n ——经济收益期

（2）外购办公软件类无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购办公软件类无形资产，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。

对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购办公软件类无形资产，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

6、长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用由初建费装修、改扩建费用等组成。

对于有实物形态的费用，且与其他资产没有重复的费用，以其可获得的资产和权利的价值确定评估值，一般按照实物资产评估的对应方法估算；

对于尚存资产或权利难以准确计算的、性质特殊的待摊费用，以清查核实后的账面数确定评估值；

对没有尚存的资产和权利所对应的费用评估为零。

7、递延所得税资产

递延所得税资产根据会计准则对应收款项、预计负债产生的可抵扣暂时性差异而计提的应纳税所得税额。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上按核实后账面价值确定评估值。

8、其他非流动资产

纳入本次评估范围的其他非流动资产为尚未完工的装修费用。

评估人员通过查阅账表及核实实物等方法对其他非流动资产进行核实，由于装修工程动工时间不长，根据核实情况，按核实后的账面值作为评估值。

9、负债

纳入本次评估范围的负债为流动负债，具体包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款等。

对于负债，我们根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债的实际债

务人、负债额，以经过审查核实后的调整数作为其评估值。

其中对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

(二)收益法

本次评估企业属房地产经纪行业，采用负债经营的模式经营，评估人员通过尽职调查，企业今后采取目前的经营模式，故采用企业自由现金流模型评估股东全部权益价值。

企业自由现金流评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益（净资产）价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

B：被评估单位的企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

P：被评估单位的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

式中：

R_i ：被评估单位未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：被评估单位的未来持续经营期，本次评估未来经营期为无限期。

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值和长期股权投资价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

C_1 ：被评估单位基准日存在的现金类资产价值；

C_2 ：被评估单位基准日存在的其他非经营性资产和溢余性资产价值；

C_3 ：长期股权投资价值。

九、评估程序实施过程和情况

评估人员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

接受昆明百货大楼（集团）股份有限公司的委托，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、义务等达成协议，并与委托方协商制定相应评估计划。

(二)前期准备

根据项目总体安排，拟定评估方案、确定该项目负责人和各专业负责人，编

制评估计划及组织实施项目培训。

(三)资产清查及现场调查

评估人员抵达现场，指导被评估单位自行清查资产并填写资产清查明细表。听取委托方及被评估单位有关人员对企业情况以及待评估资产历史状况和现状进行较为详细的介绍，查阅有关会计账表，根据被评估单位提供的资产清查评估明细表，进行账账、账表、账实核对，避免重复和遗漏，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录及相关资料进行验证审核。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；与企业管理层、财务部门、项目运营部门、市场销售部门、资产管理部门等进行访谈、了解有关企业管理、财务状况、销售情况、经营组织情况和资产管理使用情况；分析企业的经营收入及各年费用的变化情况；收集资料；现场勘察，主要对房屋建筑物、设备等进行现场勘察。

(四)评定估算

评估人员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，开展评定估算工作，并形成了初步评估结论。由项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告初稿。

(五)内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通与汇报

将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告，出具评估报告征求意见稿。

(六)提交报告

根据各方修改意见调整评估报告，出具评估报告终稿提交委托方。

十、评估假设

(一)特殊性假设

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、本次评估假设被评估单位年终取得现金流；

4、本次评估未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑股权流动性对评估结论的影响；

5、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

6、本次评估中的收益预测建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的

基础上；

7、假设被评估单位在未来的经营期内，其销售费用和管理费用等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，总体格局维持现状；

8、假设被评估单位房地产经纪人数量符合相关法律法规的要求、并能满足被评估单位正常经营的需要，其人力资源薪酬政策无重大变化；

9、假设标的公司及其子公司的《房地产经纪机构备案证书》到期后能够按时续期，不会因为房地产经纪机构备案登记手续问题而影响我爱我家未来的正常经营；

10、假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

11、假设被评估单位的产品或服务所在的市场处于相对稳定状态。

（二）一般性假设

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2、假设评估基准日后被评估单位及各子公司所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4、假设和被评估单位及各子公司相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、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；

6、假设目前租赁的经营场所可以续租，租金按照企业目前所承担的价格考虑一定的上涨；

7、假设企业目前获得的银行借款到期后仍可继续取得；

8、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

9、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

评估报告评估结论在评估基准日是基于上述假设条件成立的，当上述假设条件发生较大变化时，本评估机构及签字资产评估师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。

十一、评估结论

（一）资产基础法结果

北京我爱我家房地产经纪有限公司经审计的标的资产于评估基准日 2016 年

12月31日的总资产账面价值为196,380.70万元，总负债账面价值为189,111.78万元，净资产账面价值为7,268.92万元；总资产评估价值为336,226.27万元，总负债评估价值为189,111.78万元，净资产评估价值为147,114.49万元，净资产评估价值较账面价值增值139,845.57万元，增值率为1,923.88%。详见下列资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：北京我爱我家房地产经纪有限公司

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%
1	流动资产	165,262.33	165,262.33	-	-
2	非流动资产	31,118.37	170,963.94	139,845.57	449.40
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	19,349.48	78,183.54	58,834.06	304.06
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	4,840.51	6,585.64	1,745.13	36.05
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	1,407.29	80,673.67	79,266.38	5,632.55
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	2,013.40	2,013.40	-	-
18	递延所得税资产	294.93	294.93	-	-
19	其他非流动资产	3,212.76	3,212.76	-	-
20	资产总计	196,380.70	336,226.27	139,845.57	71.21
21	流动负债	189,111.78	189,111.78	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	189,111.78	189,111.78	-	-
24	净资产（所有者权益）	7,268.92	147,114.49	139,845.57	1,923.88

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

(二)收益法结果

北京我爱我家房地产经纪有限公司经审计的标的资产于评估基准日2016年12月31日的总资产账面价值为196,380.70万元，总负债账面价值为189,111.78万

元，净资产账面价值为 7,268.92 万元。经采用收益法得到经审计的标的资产评估价值为 657,800.00 万元，评估增值 650,531.08 万元，增值率 8,949.49%。

(三)评估结论的确定

经对资产基础法与收益法两种评估结果的比较，资产基础法与收益法评估值相差 510,685.51 万元，差异率 347.13%。评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力；资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，是以企业要素资产的再建为出发点，确定企业的价值。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估资产未来可以产生的收益，经过折现后的现值作为被评估资产的价值。企业价值大小很大程度上取决于企业对未来预期发展的经营计划及所面临经营风险的判断。被评估单位作为一家以房地产中介服务为主的公司，其在房地产中介服务方面具有丰富的经验，其在长期经营过程中所积累的大量房源和管理经验，所形成的品牌影响力，所拥有的服务网络和人才队伍等，使其未来具有良好的发展前景，收益法评估结果能较好的反映被评估单位标的资产在评估基准日的价值。

因此本次评估我们以收益法评估结论为最终评估结论。即在持续经营前提下，经采用收益法评估，北京我爱我家房地产经纪有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日经审计的标的资产价值为 657,800.00 万元。

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评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)昆明百货大楼(集团)股份有限公司（简称“昆百大”）拟收购北京我爱我家房地产经纪有限公司(简称“北京我爱我家”或“我爱我家”)的股权。为保证交易顺利进行，北京我爱我家拟向无关联的第三方转让蓝风明道(北京)投资有限公司(简称“蓝风明道”)及其子公司、北京伟嘉安捷投资担保有限公司(简称“伟嘉安捷”)及其子公司全部股权。安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)(简称“安永会计师事务所”)对 2015 年及 2016 年北京我爱我家及其下属子公司旗下包括资产管理、新房和经纪等房地产经纪业务的财务报表进行了审计，并出具了安永华明(2017)专字第 60878299_A01 号审计报告。

本评估报告中所称经审计的标的资产是指上述经安永会计师事务所审计的北京我爱我家及其下属子公司旗下包括资产管理、新房和经纪等房地产经纪业务资产。

(二)关于担保事项情况说明

根据北京市石景山人民法院 2017 年 3 月 3 日出具的《民事裁定书》（[2017]京

0107财保5-1号），我爱我家于2017年3月3日向北京市石景山人民法院申请诉前财产保全，请求对被申请人敦雅莉名下的位于北京市朝阳区翠城馨园324号楼3单元102号房产进行查封。我爱我家向北京市石景山人民法院提供了北京市昌平区东小口镇天通西苑三区36号楼1至3层3单元102房产作为担保。

(三)存在的法律、经济等未决事项

1、2014年1月13日，自然人马毅鹏以侵权纠纷为由，向北京市昌平区人民法院提起诉讼，请求法院判令被告我爱我家赔偿原告购房首付款130万元，并按照中国人民银行同期贷款利率计算至执行之日应支付的利息；判令被告我爱我家返还原告已支付的中介费5.58万元，并按照中国人民银行同期贷款利率计算至执行之日应支付的利息；判令被告承担本案的诉讼费。截至评估基准日，该宗诉讼仍在审理程序中。

2、2015年12月23日，自然人祝舰波以房屋买卖合同纠纷为由，向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，请求法院依法判决解除原告与被告马雅静签订的《北京市存量房买卖合同（经纪成交版）》（合同编号：M10010231）；判决被告马雅静、吴江向原告返还购房款150万元，并判决被告我爱我家承担连带责任；依法判决被告马雅静、吴江向原告赔偿损失30万元，并判决被告我爱我家承担连带责任；判决被告我爱我家向原告返还中介服务费3万元；判决本案受理费由三被告承担。截至评估基准日，该宗诉讼仍在审理程序中。

3、2016年5月10日，自然人刘昱、赵美玲以房屋买卖合同纠纷为由，向北京市海淀区人民法院提起诉讼，请求确认原告于2016年5月6日解除了与被告雷鸣雄、周寰在2015年12月11日签订的《北京市存量房屋买卖合同（经纪成交版）》、《补充协议》、《装修款补充协议》；判令被告雷鸣雄、周寰返还原告所交付的35万元房款；判令被告雷鸣雄、周寰支付违约金170万元，被告我爱我家在170万元违约金范围内承担连带责任；判令被告雷鸣雄、周寰赔偿居间服务费12.75万元，被告我爱我家在12.75万元居间服务费范围内承担连带责任；判令被告雷鸣雄、周寰承担本案的诉讼费。以上合计227.75万元。

2016年11月7日，北京市海淀区人民法院出具《民事判决书》（[2016]京0108民初16308号），判决原告刘昱、赵美玲与被告雷鸣雄、周寰签订的《北京市存量房屋买卖合同》及《补充协议》于2016年5月6日解除；自判决生效之日10日内，被告雷鸣雄、周寰向原告刘昱、赵美玲返还定金人民币20万元及首付款人民币15万元（合计人民币35万元），并赔偿经济损失12.75万元；自判决生效之日10日内，被告雷鸣雄、周寰向原告刘昱、赵美玲支付违约金37.25万元；驳回原告刘昱、赵美玲的其他诉讼请求。

2016年11月16日，刘昱、赵美玲不服一审判决，向北京市第一中级人民法院提起上诉。请求撤销本案一审判决的第三项和第四项；改判被上诉人雷鸣雄、周寰支付上诉人以35万元为基数、按日利率万分之五为标准计算、从2016年5月16

日起至还清35万元之日止的违约金（计算至2016年11月16日，为32,375元）；改判被上诉人雷鸣雄、周寰支付上诉人违约金170万元，被上诉人我爱我家在170万元违约金范围内承担连带责任（以上费用合计173.2375万元）并请求一审和二审的诉讼费均由被上诉人雷鸣雄、周寰承担。截至评估基准日，该宗诉讼仍在审理程序中。

4、2016年8月3日，我爱我家和郑州伟业作为共同原告，以商标侵权和不正当竞争纠纷为由，向河南省郑州市中级人民法院，请求法院判令被告河南我爱我家房产中介有限公司立即停止一切商标侵权行为，停止使用“我爱我家”标识进行招商加盟行为，销毁一切包含“我爱我家”商标标识的印制品，拆除或更换所有侵权店面门头；立即停止一切不正当竞争行为，停止使用包含“我爱我家”字样的企业名称，且变更后的企业名称不得包含“我爱我家”字样，并不得在其店面门头上突出使用与“我爱我家”店面门头相同或近似的名称、装潢；在郑州市的日报或者晚报上刊登不少于三期道歉声明，消除影响；赔偿经济损失500万元人民币并承担全部诉讼费用。

5、2016年8月10日，自然人陈轶博以房屋买卖合同纠纷为由，向北京市丰台区人民法院提起诉讼，请求解除《存量房屋买卖合同》（合同编号：M9050611），判令被告刘迪退还购房款72万元及按同期银行贷款利率计算至被告实际给付之日止的利息损失，以及延误原告购房时间所给原告造成的直接经济损失131万元；并要求被告申起超、我爱我家对上述款项承担连带责任；请求三被告承担本案的诉讼费用及其它费用。截至评估基准日，该宗诉讼仍在审理程序中。

6、2016年8月10日，自然人田秀英以房屋买卖合同纠纷为由，向北京市丰台区人民法院提起诉讼，请求法院判令被告李强继续履约完成合同，将位于丰台区光彩路65号院2号楼1单元0605室价值186万元的房屋过户给原告；请求法院判令被告承担案件受理费10,770元、违约金37,200元、信赖利益损失112.万元。2016年8月30日，田秀英提交《追加被告申请书》，要求追加我爱我家为本案被告。截至评估基准日，该宗诉讼仍在审理程序中。

(四)本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托方及相关方负责提供，对其真实性、合法性由委托方及相关方承担相关的法律责任；同时参照中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18号）的规定，评估人员执行评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

(五) 评估程序受到限制的情形

1、评估师未对各种建、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,而是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和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

2、评估师未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,而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

(六)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、2017年1月19日,我爱我家召开股东会,审议并通过王霞将所持42.8424万元股权转让给瑞德投资,北京和信天将所持242.1516万元股权转让给东银玉衡,彧萌至胄将所持48.4304万元股权转让给伟业策略。

2、2017年3月23日,我爱我家向北京市石景山人民法院提起诉讼,因自然人敦雅莉伪造购房合同及房屋性质,欺骗购房人及我爱我家,给我爱我家及购房人张丽娟造成经济损失。我爱我家先行偿还张丽娟房款2,100,000元,并退还中介费46,200元,支付补偿金154,000元,共计2,300,200元。我爱我家起诉敦雅莉赔偿我爱我家房款2,100,000元及中介费46,200元,合计2,300,200元。2017年3月23日,北京市石景山区人民法院核发了《受理案件通知书》,上述案件符合法定求条件,已登记立案。

3、2017年3月23日,我爱我家向北京市石景山人民法院提起诉讼,因敦雅莉伪造购房合同及房屋性质,欺骗购房人及我爱我家,给我爱我家及购房人李芳菲造成经济损失。我爱我家先行偿还李芳菲房款1,680,000元,并退还中介费36,000元,共计1,716,000元。我爱我家起诉敦雅莉赔偿我爱我家房款1,680,000元及中介费36,000元,合计1,716,000元。2017年3月23日,北京市石景山区人民法院出核发了《受理案件通知书》,上述案件符合法定求条件,已登记立案。

评估师做了尽职调查,除上述事项外,未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的其他重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

1、当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;

2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值;

3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

(七)由于无法获取行业中类似产权交易情况资料,缺乏对股权流动性的分析依据,故本评估结论没有考虑股权流动性对评估对象价值的影响。

(八)由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料,缺乏相关分析依据,故本评估结论没有考虑控股权或少数股权等因素可能产生的溢价或折价对评估对

象价值的影响。

(九)对企业存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年；

(五)本评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力；

(六)本评估报告包含若干附件文件，所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力；

(七)本评估报告所揭示的评估结论是评估基准日所评估资产价值的公允反映。评估机构对评估报告日以后所评估资产价值发生重大变化不承担任何责任。

十四、评估报告日

本评估报告日为二〇一七年六月一日。

(本页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人：陈男

资产评估师：李琪



资产评估师：张靖



中发国际资产评估有限公司
二〇一七年六月一日

