

居然之家新零售集团股份有限公司

2022年12月31日

北京居然之家家居连锁有限公司

100%股权减值测试报告及专项审核报告

## 专项审核报告

普华永道中天特审字(2023)第 2508 号  
(第一页, 共二页)

居然之家新零售集团股份有限公司董事会:

我们接受委托, 对后附居然之家新零售集团股份有限公司(以下称“贵公司”)编制的北京居然之家家居连锁有限公司(以下称“家居连锁”)截止 2022 年 12 月 31 日的 100% 股权减值测试报告(以下称“减值测试报告”)执行了有限保证的鉴证业务。

### 管理层的责任

依据《上市公司重大资产重组管理办法》的要求, 按照列示于减值测试报告附注三中的编制基础编制减值测试报告, 并保证其内容真实、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、执行和维护与编制减值测试报告有关的内部控制, 采用适当的编制基础, 以及根据情况作出合理估计。

### 注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对减值测试报告作出结论。

我们根据《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审阅以外的其他鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范, 计划和实施工作, 以形成鉴证结论。

有限保证鉴证业务所实施程序的性质和时间较合理保证鉴证业务有所不同, 且范围较小。因此, 有限保证鉴证业务获取的保证程度远低于合理保证鉴证业务。选择的鉴证程序取决于注册会计师的判断及我们对项目风险的评估。在我们的鉴证工作范围内, 我们实施了包括核查会计记录、询问评估机构、了解及比较重要评估参数等我们认为必要的工作程序。



专项审核报告(续)

普华永道中天特审字(2023)第 2508 号  
(第二页, 共二页)

结论

基于已实施的程序及获取的证据, 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列示于减值测试报告附注三中的编制基础编制。

使用限制

本报告仅向贵公司董事会出具, 供贵公司按照《上市公司重大资产重组管理办法》的要求在 2022 年年度报告中披露之目的使用, 不得用作任何其他目的。我们不会就本报告的内容向任何其他人士负上或承担任何责任。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2023年4月26日



注册会计师

赵建荣  
赵建荣



注册会计师

胡洋  
胡洋



## 一、 本次重组的基本情况

根据武汉中商集团股份有限公司(以下称“武汉中商”)与北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司(现更名为“北京居然之家家居连锁有限公司”,以下称“家居连锁”)全体股东签署的《发行股份购买资产协议》及相关补充协议(以下称“购买资产协议”),武汉中商拟以非公开发行股份的方式向家居连锁的全体股东购买其合计持有的家居连锁100%股份(以下称“标的资产”),交易对价为人民币3,565,000万元,采用发行股份的方式进行支付(以下称“重大资产重组交易”)。

上述重大资产重组交易经武汉中商董事会决议通过,并经2019年6月18日召开的2019年第一次临时股东大会审议通过。经中国证券监督管理委员会(以下称“中国证监会”)2019年11月28日下发的《关于核准武汉中商集团股份有限公司向汪林朋等发行股份购买资产的批复》(证监许可【2019】2512号)核准,武汉中商向汪林朋、北京居然之家投资控股集团有限公司(以下称“居然控股”)等22名交易对方非公开发行人民币普通股股票5,768,608,403股购买家居连锁100%股权。

于2019年12月4日,家居连锁100%股权在工商行政管理部门变更登记至武汉中商名下。于2019年12月19日,武汉中商向汪林朋、居然控股等22名交易对方按每股发行价格人民币6.18元,发行每股面值人民币1元的人民币普通股(A股)5,768,608,403股。新股发行后,武汉中商总股本变更为6,019,830,101股,控股股东变更为居然控股,其持有武汉中商42.68%的股份,武汉中商最终控制人变更为汪林朋先生。

于2019年12月23日,武汉中商完成了相关工商变更登记手续,由武汉中商集团股份有限公司更名为“居然之家新零售集团股份有限公司”(以下称“本公司”)。

## 二、 本次重组的相关承诺

### (一) 利润承诺补偿

根据本公司与汪林朋、居然控股、霍尔果斯慧鑫达建材有限公司(以下称“业绩承诺人”)签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议,业绩承诺人承诺,家居连锁在2019年度、2020年度和2021年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润(以下称“承诺净利润”)分别不低于206,027.00万元、241,602.00万元、271,940.00万元,并承诺若家居连锁在补偿期限内截至任一年度末的累积实现净利润数低于截至当年度末累积承诺净利润,将按照《盈利预测补偿协议》的约定履行补偿义务。

盈利预测补偿方式为:业绩承诺人以其届时持有的本公司的股份进行补偿。若股份不足补偿的,则业绩承诺人应以其从二级市场购买或其他合法方式取得的本公司的股份进行补偿。当股份补偿的总数达到本次交易发行的股份总数的90%后仍需进行补偿的,业绩承诺人可自主选择采用现金或股份的形式继续进行补偿,直至覆盖业绩承诺人应补偿的全部金额。

当期补偿股份数量计算公式为:当期应补偿股份数量=当期补偿总金额/每股发行价格

当期补偿总金额计算公式为:当期补偿总金额=(截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实现的净利润数)/补偿期限内各年的承诺净利润之和\*购买资产协议项下标的资产的交易价格-累积已补偿金额

每股发行价格指本公司在本次重大资产重组中向业绩承诺人发行股份购买标的资产的每股发行价格。

## 二、 本次重组的相关承诺(续)

### (二) 减值测试

在盈利预测补偿期限届满后，本公司将聘请各方确定的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对本公司编制的标的资产减值测试报告出具专项审核意见，如标的资产的期末减值额>业绩承诺人于补偿期限内已就标的资产盈利预测实施补偿的股份总数\*每股发行价格+业绩承诺人已补偿现金金额，则业绩承诺人应另行向本公司进行补偿(以下称“期末减值补偿”)。另需补偿的金额及股份数量计算方法如下：

期末减值补偿计算公式为：期末减值补偿金额=标的资产的期末减值额-(业绩承诺人已补偿现金金额+业绩承诺人已补偿股份数量\*每股发行价格)。

期末减值补偿股份数量计算公式为：期末减值补偿股份数量=期末减值测试应补偿金额/每股发行价格。

前述期末减值额为标的资产交易作价减去期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

受外部经济环境特定因素影响，本公司根据中国证监会有关指导意见，对业绩承诺事项进行调整。原业绩承诺为家居连锁 2019 年、2020 年和 2021 年实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 206,027.00 万元、241,602.00 万元、271,940.00 万元，调整为家居连锁 2019 年、2021 年和 2022 年实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 206,027.00 万元、241,602.00 万元、271,940.00 万元。除上述约定之外，原盈利预测补偿协议中关于业绩补偿方式及计算公式、整体减值测试补偿、利润补偿的实施等其他主要条款均不作调整。该调整事项已经本公司第十届董事会第十八次会议和 2020 年年度股东大会审议批准。

北京居然之家家居连锁有限公司  
2022年12月31日100%股权减值测试报告

### 三、 减值测试报告编制基础

本公司根据《上市公司重大重组管理办法》的要求以及《盈利预测补偿协议》的约定，按如下基础编制了家居连锁于2022年12月31日的减值测试报告。

(一) 根据北京坤元至诚资产评估有限公司(原名：开元资产评估有限公司，以下称“评估公司”)出具的京坤评报字【2023】0393号《居然之家新零售集团股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的北京居然之家家居连锁有限公司股东全部权益市场价值资产评估报告》(以下称“评估报告”)，确定截至评估基准日2022年12月31日家居连锁100%股东权益的评估值为人民币3,774,630万元。

(二) 本公司将2022年12月31日评估报告与评估公司以2018年12月31日为基准日出具的【2019】287号《武汉中商集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(“交易评估基准日的评估报告”)(“2022年12月31日评估报告”和“交易评估基准日的评估报告”合称“两次评估报告”)进行比较，包括对比两次评估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。

(三) 本公司将汇总家居连锁于2019年1月1日(盈利预测补偿期开始日)至2022年12月31日止期间股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的金额，合计影响为人民币378,118万元。

(四) 本公司将家居连锁于2022年12月31日的100%股东权益评估价值扣除盈利补偿期间内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的合计影响金额，得出100%股东权益评估价值为人民币4,152,748万元。

(五) 本公司将计算的股东权益评估价值与交易作价进行比较，确认本公司持有的家居连锁100%的股东权益不存在减值的情形。

### 四、 标的资产减值测试结果

项目	金额(人民币万元)
家居连锁 2022年12月31日100%股东权益评估价值	3,774,630
加：自2019年1月1日(盈利预测补偿期开始日)至 2022年12月31日期间增资、减资、接受赠与以及利润 分配影响	378,118
减：交易作价	(3,565,000)
减值额	不适用

北京居然之家家居连锁有限公司  
2022年12月31日100%股权减值测试报告

本减值测试报告由本公司董事会于2023年4月26日批准报出。

居然之家新零售集团股份有限公司

企业负责人： 主管会计负责人： 会计机构负责人：

