

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
拟收购股权涉及的中居和家（北京）
投资基金管理有限公司股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2021]792号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零二一年十月十五日

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： 1143020011202100724

资产评估报告名称： 居然之家新零售集团股份有限公司拟收购股权涉
及的中居和家（北京）投资基金管理有限公司股
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[2021]792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： 周韦(资产评估师)、杨铭伟(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	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	7
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	25
评估报告附件	27

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
拟收购股权涉及的中居和家（北京）
投资基金管理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[2021]792 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“居然新零售公司”）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，采用资产基础法，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收购股权涉及的中居和家（北京）投资基金管理有限公司（简称“被评估单位”或“中居和家公司”）的股东全部权益在评估基准日的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

因居然之家新零售集团股份有限公司拟收购股权，为委托人提供该经济行为涉及的中居和家（北京）投资基金管理有限公司股东全部权益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

评估对象为中居和家（北京）投资基金管理有限公司股东全部权益价值。

评估范围为中居和家（北京）投资基金管理有限公司于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 2021 年 6 月 30 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，被评估单位申报评估并经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面价值为 1,834.76 万元、负债总额账面价值为 10.03 万元、所有者（股东）权益账面价值为 1,824.72 万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，中居和家（北京）投资基金管理有限公司股东全部权益评估值为5,316.27万元，较账面所有者（股东）权益评估增值额为3,491.55万元，增值率为191.35%。

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。

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）引用其他机构出具的报告结论的情况

委托人就本次经济行为聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2020年~2021年6月财务报表进行了审计，并出具了《中兴华审字（2021）第013338号》标准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。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（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）评估基准日存在的重大未决事项、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

被评估单位存在租赁事项，出租方（甲方）：北京居然之家投资控股集团有限公司，承租方（乙方）：中居和家（北京）投资基金管理有限公司，乙方承租区域位于居然大厦21层2104室，建筑面积28平方米，租赁期3年，从2021年1月1日起至2023年

12月31日，租金：10.5元/天/平方米（租期内无递增），租赁合同签订日期为2021年7月14日。

（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

本次评估按其做为基金管理人在北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）截至评估基准日按合伙协议应享有的业绩报酬以及投资成本确认其基金投资价值，因该部分收益实际并未实现，故仅考虑该收益的流转税费部分，未考虑其所得税的影响。

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
拟收购股权涉及的中居和家（北京）
投资基金管理有限公司股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2021]792 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（简称“委托人”或“居然新零售公司”）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的中居和家（北京）投资基金管理有限公司（简称“被评估单位”或“中居和家”）的股东全部权益于评估基准日2021年6月30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、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

本次评估的委托人是居然之家新零售集团股份有限公司，其基本信息如下：

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：652903.6899 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（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

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：

统一社会信用代码：91110108MA0099X86G

名称：中居和家（北京）投资基金管理有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：方汉苏

注册资本：5000 万元人民币

成立日期：2016 年 11 月 04 日

经营期限：2016 年 11 月 04 日至 2086 年 11 月 03 日

住所：北京市东城区东直门南大街甲 3 号 5 层 506 室

经营范围：非证券业务的投资管理（不得从事下列业务：1、发放贷款；2、公开交易证券类投资或金融衍生品交易；3、以公开方式募集资金；4、对除被投资企业以外的企业提供担保；）；资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

2.历史沿革、公司股东及持股比例

（1）中居和家（北京）投资基金管理有限公司的设立

2016 年 11 月 4 日，北京泰鼎源投资基金管理有限公司成立。

中居和家（北京）投资基金管理有限公司原名为北京泰鼎源投资基金管理有限公司，由自然人杨津、万利娜共同出资组建，注册资本为人民币 3000 万元，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股），法定代表人为万利娜。

（2）第一次变更

2017 年 5 月 25 日，公司营业期限由 20 年变更为 70 年，企业类型由有限责任公司（自然人投资或控股）变更为有限责任公司（自然人独资），法定代表人由万利娜变更为李焕，注册资本由人民币 3000 万元变更为人民币 5000 万元。

（3）第二次变更

2017 年 10 月 13 日，北京泰鼎源投资基金管理有限公司更名为中居和家（北京）

投资基金管理有限公司，法定代表人由李焕变更为陈亮，企业类型由有限责任公司（自然人独资）变更为其他有限责任公司。

（4）第三次变更

2018年5月16日，公司住所发生变更，由北京市海淀区北清路164号17-27号院021号变更为北京市东城区东直门南大街甲3号5层506室。

（5）第四次变更

2020年1月10日，公司法定代表人由陈亮变更为方汉苏。

（6）截至本次评估基准日，中居和家（北京）投资基金管理有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东	认缴出资额(元)	实缴出资额(元)	出资方式	持股比例
1	居然之家金融控股有限公司	3,000.00	1,200.00	货币	60.00%
2	顾家集团有限公司	500.00	200.00	货币	10.00%
3	梅州拓岭投资实业有限公司	500.00	200.00	货币	10.00%
4	曾文省	500.00	200.00	货币	10.00%
5	温世权	250.00	100.00	货币	5.00%
6	谭毅	250.00	100.00	货币	5.00%
合计		5,000.00	2,000.00	-	100%

截止本次评估报告出具日，上述股权结构未发生变化。

3.近年资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期经审计后企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：元

报表期间	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
总资产	16,988,261.58	17,984,065.23	18,347,556.40
总负债	34,001.15	63,765.37	100,285.87
所有者权益	16,954,260.43	17,920,299.86	18,247,270.53
报表期间	2019年度	2020年度	2021年1-6月
营业收入	2,615,767.42	2,016,469.82	997,215.84
净利润	880,909.40	966,039.43	326,970.67
审计报告类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见

4.被评估单位的业务经营情况

公司主要从事非证券业务的投资管理业务，通过行业研究和积极走访，新增项目储备，做项目前期的尽职调查，待相关工作完成后向基金投委会提交项目投资申请，目前做为基金管理人的在管项目主要有：帅丰电器、亿田智能、森鹰窗业、华生大家居。

公司投资方向主要是紧跟居然之家的大布局，进行家居行业的投资，投资项目的投资与跟进过程主要包括项目寻找、项目访谈、项目调研、项目尽调、项目报批、项目上会、项目审批等多个环节，同时在与被投资单位签订合同时会有一定的业绩保证，充分规避风险，保护投资人权益。

5.被评估单位的重要资产状况

（1）交易性金融资产

委估交易性金融资产账面价值为 16,000,000.00 元，主要为银行理财产品，系公司投资的工银理财·法人“添利宝”净值型理财产品。

（2）其他非流动金融资产

委估其他非流动金融资产账面价值为 1,000,000.00 元，系公司作为私募股权投资基金管理人及股权投资者投入的资本的账面价值。

（3）固定资产—设备类

中居和家（北京）投资基金管理有限公司申报的设备类资产主要为电子设备，账面原值 36,820.00 元，账面净值 12,334.76 元，主要为电脑，共 7 台，于 2017 年以后购置并使用，截止评估基准日电子设备大部分存放于公司办公区域内，设备外观情况一般。

除上述账面记录的固定资产外，企业未申报其他表外资产。

6.被评估单位执行的主要会计政策、税收政策及优惠

被评估单位申报的财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（1）会计期间：采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（2）记账本位币：采用人民币为记账本位币。

（3）记账基础：会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（4）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税服务收入	6%

城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（5）固定资产

①固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

②各类固定资产的折旧方法

项目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	年限平均法	5	5	19.00

7.委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权，委托人与被评估单位为关联方。

（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

因居然之家新零售集团股份有限公司拟收购股权，为委托人提供该经济行为涉及的中居和家（北京）投资基金管理有限公司股东全部权益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

评估对象为中居和家（北京）投资基金管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为中居和家（北京）投资基金管理有限公司申报的于评估基准日拥有的全部资产及负债。具体情况如下：

金额单位：万元

科目	账面价值	主要内容
一、流动资产合计	1,733.52	
货币资金	79.85	人民币银行存款
交易性金融资产	1,600.00	银行理财
应收账款	53.14	应收管理服务费
其他应收款	0.53	员工公积金
二、非流动资产合计	101.23	
其他非流动金融资产	100.00	基金投资管理人
固定资产	1.23	电子设备
三、资产总计	1,834.76	
四、流动负债合计	10.03	
应付账款	5.55	应付房租及物业费
应交税费	4.48	应交及代扣代缴的各项税费
五、非流动负债合计	0.00	
六、负债总计	10.03	
七、净资产	1,824.73	

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——5.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

无。

（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

本项目评估基准日是 2021 年 6 月 30 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涉及的资产、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》（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.《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.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局海关总署〔2019〕39号）；

9.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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 9.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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（复印件）；
- 2.被评估单位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。

（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.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.评估基准日国债利率及到期收益率、赋税基准及税率和中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 5.被评估单位所在行业的相关资料；
- 6.被评估单位提供的历史收益统计资料；
- 7.机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；

8.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；
- 3.WIND 资讯金融终端的相关资料；
- 4.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（成本法）

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）评估方法的选取

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）收益法适用性分析

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本次评估收益法适用条件的具体分析

I.从被评估单位的未来收益可预测情况判断

被评估单位自成立后稳定经营，除一项理财收益外，主要收益来源于作为基金管理人的基金管理费收入以及所管理投资资产的业绩绩效，其很大程度取决于其投资资产规模和投资资产的效益，本项目资金主要为公司对家居行业的中小企业IPO前的投资，投资企业前期需要做大量的调研与考察，投资效益也具有较大的不确定性，目前投资项目的收益率也极不稳定性，其历史投资效益仅为管理费收入，未来收益无法合理进行预测。且被评估单位暂无确定的未来投资计划，从经营规划及员工配置方面难以对被评估单位的未来年度主营业务收益情况进行合理预测。

II.从被评估单位未来收益相关的风险可合理度量情况判断

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险无法进行定性判断或能粗略量化，无法为价值估算提供重要依据。

III.从被评估单位收益期限能够确定或者合理预期情况判断。

被评估单位2016年成立，为具有基金管理人资格的基金投资公司，投资期限主要看被投资项目的运营期限，一般分为企业上市准备期，IPO申报期，股票限售期，其投资周期可能会因为被投资企业经营所处于阶段以及上市准备与申报发生变化，所以其未来收益期限无法准确判断。另投资项目的退出机制也是根据市场行业变化而变化，也很大程度上影响对收益期限的判断。

③收益法适用性分析结论

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不适用收益法。

（2）市场法适用性分析

①市场法应用的前提条件

I.可比参照物具有公开的市场以及相对活跃的交易；

II.公开市场上有足够数量的可比参照物，可比参照物数量至少要有三个；

III.可比参照物及被评估单位详细交易信息是公开且可以获取的。

②本次评估市场法适用条件的具体分析

I.从股权交易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，与被评估单位业务范围及资产规模类似的交易案例较少，不能满足市场法评估的可比案例的“数量”要求。

II.从可比参照物的可比性方面判断

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，不能满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

③市场法适用性分析结论

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不适宜采用市场法。

（3）资产基础适用性分析

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当前或者预期的获利能力；
- III.能够合理地计算各项资产的重置成本及各项贬值。

②本次评估资产基础法适用条件的具体分析

I.从评估对象持续使用的前提判断

被评估单位具备持续经营的条件且各项资产均为经营所需资产，在未来期间所有资产将被持续使用，故符合持续使用的前提。

II.被评估单位截止评估基准日运营正常，其资产规模和盈利水平不断扩大和提高。从整体上看，被评估单位的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，因此被评估单位具备持续获利的能力。

III.从能够合理地计算各项资产的重置成本及各项贬值方面判断

被评估单位会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量；委托评估的资产所属行业为

较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、其他供货商的相关网站等多渠道获取；评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。被评估单位的基金投资可通过对所管理的基金公司进行评估从而判断其所占股权价值和所投资项目的业绩绩效，确定其评估价值。

③资产基础法适用性分析结论

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 and 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）资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）流动资产

①货币资金

以评估基准日核实无误并经审定账面价值作为评估值。

②交易性金融资产

资产评估专业人员通过审核其理财产品的购买合同，查看网上银行交易信息，对往来进行了函证，以理财银行邮件确认的评估基准日的理财产品份额确认为评估值。

③应收账款

资产评估专业人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法，以预计可收回金额确认为评估值。

④其他应收款

资产评估专业人员通过核实其账务记录及查验其相关附件资料、采取其他替代程序等核实待估其他应收款的真实性，并向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，并对相应的凭证进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法，以预计可收回金额确认为评估值。

（2）其他非流动金融资产

被评估单位作为基金管理人的基金投资主要考虑两个方面的价值，一方面为其所投资的财务份额所享有的权益价值。

评估值=基金全部财产份额价值×投资比例

一方面为其作为基金管理人所投资项目超额收益的业绩报酬。以所投资的基金企业股东全部价值按合伙协议约定计算方式，计算超额业绩报酬扣减其应承担的税费。

（3）固定资产

①评估方法选取依据（理由）

I.被评估单位所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

II.被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对待报废的设备类固定资产按其评估基准日的可变现净值确认评估值；对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

②评估原值的估算：

电子设备的评估原值估算：

对于的价值不高的一般设备主要包括电脑、打印机在内的现代办公设备等。此类设备结构简单、安装容易，经销商提供送货上门，免费安装调试等服务，故以目前不含税市场价为重置价值。本次评估的电脑原产品型号已不再生产，以相同性能与规格的产品扣减一定的功能性贬值率作为重置价值。

③成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

对于一般设备和价值较小的设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率=（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%。

（4）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，对评估对象及其所涉及的资产、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几个评估工作阶段：

（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

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

在被评估单位和相关当事方配合下，资产评估专业人员根据本评估项目的具体情况，通过询问、核对、勘查、检查、函证等方式，对被评估单位进行了必要的现场调查，对重要供应商及客户进行了实地走访调查。期间资产评估专业人员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、讨论会以及视频、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选择评估方法和模型，然后进行评定估算

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（被评估单位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. 假设被评估单位经营业务所涉及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被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、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. 假设被评估单位的经营者是负责的，其管理层稳定且有能力担当其职务和履行其职责；核心研发人员及管理团队在预测期内能保持稳定。

3. 假设委托人及被评估单位提供的资料（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. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结论的影响

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，被评估单位申报评估并经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为 1,834.76 万元、负债总额账面值为 10.03 万元、所有者（股东）权益账面值为 1,824.73 万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，中居和家（北京）投资基金管理有限公司股东全部权益评估值为 5,316.27 万元，较账面所有者（股东）权益评估增值额为 3,491.55 万元，增值率为 191.35%。

评估结果汇总表

金额单位：万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减额	增值率（%）
1	流动资产	1,733.52	1,753.27	19.75	1.14
2	非流动资产	101.23	3,573.03	3,471.80	3,429.62
3	其他非流动金融资产	100.00	3,572.41	3,472.41	3,472.41
4	固定资产	1.23	0.62	-0.61	-49.59
7	资产总计	1,834.75	5,326.30	3,491.55	190.30
8	流动负债	10.03	10.03	-	-
9	非流动负债	-	-	-	-
10	负债合计	10.03	10.03	-	-
11	所有者权益	1,824.72	5,316.27	3,491.55	191.35

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

委托人就本次经济行为聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位 2020 年~2021 年 6 月财务报表进行了审计，并出具了《中兴华审字（2021）第 013338 号》标准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。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（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）评估基准日存在的重大未决事项、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

被评估单位存在租赁事项，出租方（甲方）：北京居然之家投资控股集团有限公司，承租方（乙方）：中居和家（北京）投资基金管理有限公司，乙方承租区域位于居然大厦 21 层 2104 室，建筑面积 28 平方米，租赁期 3 年，从 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日，租金：10.5 元/天/平方米（租期内无递增），租赁合同签订日期为 2021 年 7 月 14 日。

（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

本次评估按其做为基金管理人在北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）截至评估基准日按合伙协议应享有的业绩报酬以及投资成本确认其基金投资价值，因该部分收益实际并未实现，故仅考虑该收益的流转税费部分，未考虑其所得税的影响。

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对其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）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

资产评估报告日是评估结论最终形成日，本资产评估报告日为 2021 年 10 月 15 日。

（本页为《居然之家新零售集团股份有限公司拟收购股权涉及的中居和家（北京）投资基金管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》签字页，无正文）



资产评估师：



资产评估师：



评估报告附件

- 1.被评估单位专项审计报告(复印件);
- 2.委托人营业执照(复印件)
- 3.被评估单位营业执照(复印件);
- 4.委托人承诺函;
- 5.被评估单位承诺函;
- 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.签字资产评估师职业资格证书登记卡(复印件)。