

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
拟资产收购涉及的居然之家金融控股有限公司持有的北京
居然之家联合投资管理中心（有限合伙）37.72%
合伙权益市场价值

资产评估报告

开元评报字[2021]793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： 1143020011202100726

资产评估报告名称： 居然之家新零售集团股份有限公司拟资产收购涉及的居然之家金融控股有限公司持有的北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）37.72%合伙权益市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 开元评报字[2021]793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	8
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者	8
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	28
评估报告附件	31

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对其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；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
拟资产收购涉及的居然之家金融控股有限公司持有的北京
居然之家联合投资管理中心（有限合伙）37.72%
合伙权益市场价值**

资产评估报告摘要

开元评报字[2021]793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资产收购涉及的居然之家金融控股有限公司持有的北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）（简称“产权持有人”或“居然之家投资中心”）37.72%合伙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资产收购，为委托人提供该经济行为涉及的居然之家金融控股有限公司的其他非流动金融资产——北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）37.72%合伙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

评估对象为居然之家金融控股有限公司的其他非流动金融资产——北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）37.72%合伙权益市场价值。

评估范围为北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）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，产权持有人申报的其他非流动资产——北京居然之家联合投资

管理中心（有限合伙）37.72%的合伙权益账面价值为 8,077.60 万元，经采用资产基础法评估，北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）基金资产的市场价值评估值为 38,945.51 万元，评估减值额为 3,969.343 万元，减值率为 9.25%。根据合伙协议约定，基金资产在管理人与基金有限合伙之间进行分配，居然之家金融控股有限公司持有的 37.72%合伙权益评估值为 13,317.66 万元，评估增值 5,240.06 万元，增值率 64.87%。

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

本次评估中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）以 2021 年 6 月 30 日为基准日进行了专项审计，并出具了《中兴华审字（2021）第 013339 号》标准无保留意见审计报告，本次对北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）企业的基金资产评估在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

（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關报告情况

无。

（六）重大期后事项

截至评估报告日，2021 年上半年，纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业所投资企业帅丰电器公告每 10 股派 4.150 元，基金取得分红 214.74 万元；亿田智能公告每 10 股 5.0 元，基金取得分红 180 万元。上述投资分红款已于 7 月上旬向投资人分配，因评估基准日该部分资产包含在账面价值中，本次评估价值已包含该部分已分配股利价值，提请报告使用者特别关注。

（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

况

评估范围内的被投资单位-深圳华生大家居集团有限公司，投资成本 1000 万，持股比例 10%，处于经营发展阶段，是基金项目的 VC 投资，投资期较长，近几年公司加大扩张力度，市场格局全面铺开，也导致销售费用迅速增长，截至评估基准日公司账面净资产为负值。另公司属于经营发展阶段，尚未上市，所取得的财务资料有限，无法满足正常评估测算要求。

该项目投资双方签订有深圳华生大家居集团有限公司增资协议之补充协议，协议第六章第 6.2 条约定：2024 年 12 月 31 日前华生大家居未能启动合格发行并上市，则投资方有权发出书面通知要求控股股东回购价款，回购价款为投资方就回购股权已支付的增资款项与按照 12%/年计算的利息之和，但公司历年累计向投资方实际支付的利息、红利应当从中扣除。

截至评估基准日公司发展规划中因疫情影响已计划将上市时间推迟至 2025 年 12 月 31 日前，公司未来发展及补充协议的履行均具有较大的不确定性，且该项投资在基金组合投资中占比较小，故本次评估遵循谨慎性原则，将该项投资评估为零，提请报告使用者特别关注。

（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

1.根据《合伙协议》第二条，2.6 合伙企业期限：本合伙企业经营期限为自本合伙企业首次交割成立之日（即从本合伙企业募集结算专用账户首次将资金划入本合伙企业托管账户之日）起满五年之日止，其中投资期三年，自本合伙企业首次交割成立之日起计算。经合伙人大会决议通过，投资期及经营期限均可延长，其中投资期最多可延长一次，可延长一年；经营期限最多可延长二次，每次延长一年。根据适用法律，尽管经营期限届满，本合伙企业仍将作为一家有限合伙企业而继续存在，直至其依照本协议或适用法律被清算为止。同时普通合伙人有权独立决定将本合伙企业的合伙期限缩短。此次评估未考虑合伙企业的存续期限问题。

2.本次评估结果未考虑所得税的影响。

3.居然之家金融控股有限公司认缴出资比例为 38.83% 实缴出资比例为 37.72%，本

次评估跟根据实缴比例估算合伙权益价值。

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
拟资产收购涉及的居然之家金融控股有限公司持有的北京
居然之家联合投资管理中心（有限合伙）37.72%
合伙权益市场价值**

资产评估报告

开元评报字[2021]793 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，对贵公司拟资产收购涉及的居然之家金融控股有限公司持有的北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）（简称“产权持有人”或“居然之家投资中心”）的37.72%合伙权益于评估基准日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、产权持有人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）产权持有人概况

本次评估产权持有人为居然之家金融控股有限公司，评估范围涉及到的北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙），两者概况如下：

1.居然之家金融控股有限公司工商登记主要信息：

统一社会信用代码：91110101MA00BXUF0L

名称：居然之家金融控股有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

注册资本：100000 万人民币

成立日期：2017-02-20

经营期限：长期

经营范围：投资管理;资产管理;接受金融机构委托从事金融信息技术外包服务;接受金融机构委托从事金融业务流程外包服务;接受金融机构委托从事金融知识流程外包服务。（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。）

产权持有人的股东为北京居然之家投资控股集团有限公司，持股比例为 100%。

2.评估范围内的基金资产持有合伙企业工商登记主要信息

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：91110101330227283E

名称：北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）

类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：中居和家（北京）投资基金管理有限公司

注册资本：300000 万元人民币

成立日期：2015 年 01 月 29 日

经营期限：2015 年 01 月 29 日至 2045 年 01 月 28 日

住所：北京市东城区东直门南大街甲 3 号 5 层 525 室

经营范围：投资管理；资产管理；项目投资。（“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”；下期出资时间为 2022 年 11 月 10 日；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。）

3.合伙企业历史沿革、公司股东及持股比例

（1）北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）的设立

2015年1月29日，北京天御鑫达投资管理中心（有限合伙）。

北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）原名为北京天御鑫达投资管理中心（有限合伙），由自然人李玲玲、仲伟明共同出资组建，注册资本为人民币1000万元，企业类型为有限合伙企业，法定代表人为李玲玲。

（2）第一次变更

2017年11月22日，公司名称由北京天御鑫达投资管理中心（有限合伙）变更为北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙），住所由北京市东城区北河沿大街161号长兴恒业宾馆1006室变更为北京市东城区东直门南大街甲3号5层525室，法定代表人由李玲玲变更为执行事务合伙人中居和家（北京）投资基金管理有限公司，注册资本由1000万元人民币变更为300000万元人民币。

（3）截至本次评估基准日，北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）股权结构如下表所示：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资比例	实缴出资比例
1	居然之家金融控股有限公司	116,486.30	8,077.60	38.83%	37.72%
2	顾家集团有限公司	50,000.00	3,553.00	16.67%	16.59%
3	显骏实业（惠州）有限公司	30,000.00	2,131.75	10.00%	9.95%
4	梅州柘岭投资实业有限公司	30,000.00	2,131.75	10.00%	9.95%
5	佛山市乐华恒业实业投资有限公司	20,000.00	1,422.25	6.67%	6.64%
6	温世权	10,000.00	710.55	3.33%	3.32%
7	深圳索菲亚投资管理有限公司	10,000.00	710.55	3.33%	3.32%
8	东莞市慕腾投资有限公司	5,000.00	356.90	1.67%	1.67%
9	安徽昱志晟邦股权投资有限公司	4,200.00	298.55	1.40%	1.39%
10	周旭恩	3,000.00	213.70	1.00%	1.00%
11	乔印军	3,000.00	213.70	1.00%	1.00%

12	谭毅	3,000.00	213.70	1.00%	1.00%
13	戚麟	3,000.00	213.70	1.00%	1.00%
14	娄彦华	3,000.00	213.70	1.00%	1.00%
15	克拉斯（北京）投资有限公司	3,000.00	213.70	1.00%	1.00%
16	广州康耐登家居用品有限公司	3,000.00	213.70	1.00%	1.00%
17	运时通（中国）家具有限公司	3,000.00	213.70	1.00%	1.00%
18	惠达卫浴股份有限公司	213.70	213.70	0.07%	1.00%
19	中居和家（北京）投资基金管理有限公司	100.00	100.00	0.03%	0.47%
合计		300,000.00	21,416.20	100%	100%

4.合伙协议主要约定事项

根据《北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）合伙协议》，北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）的认缴出资额为 300,000.00 万元，截至评估基准日，合伙企业实收资本为 21,416.20 万元。

根据《合伙协议》约定，中居和家（北京）投资基金管理有限公司为合伙企业的普通合伙人及执行事务合伙人，对其债务承担无限连带责任；合伙企业投资范围是直接或间接投资于未上市公司股权、全国中小企业股份转让系统挂牌交易的公司股票（含定向增发股票）及已上市公司股票定向增发。

合伙企业按投资项目进行预分配（即根据每个项目的变现情况进行现金资产分配），基金结束时统一核算分配，并建立回拨机制。在每个项目资产变现过程中，基金收益扣除费用后的净收益按该项目投资本金、有限合伙人收益、管理人收益的顺序进行分配，并按基金收益率档次设立管理人与有限合伙人之间的分配比例，具体分配方式如下：

①由该有限合伙人和普通合伙人收回其分摊的该项目的投资成本；

②如有剩余，则各合伙人收回其分摊该项目投资成本后的收益，分配方式如下：

A.该项目年化收益率 $\leq$ （小于等于）5%时，全部收益按照该项目投资时各有限合伙人实缴比例分配给有限合伙人，管理人不分配。

B.该项目年化收益率在 5%—10%之间（含 10%），全部收益的 90%按照该项目投资时各有限合伙人实缴比例分配给各有限合伙人，管理人分配剩余的 10%。

C.该项目年化收益率在 10%—20%之间（含 20%），全部收益的 85%按照各该项目投资时有限合伙人实缴比例分配给各有限合伙人，管理人分配剩余的 15%。

D.该项目年化收益率在 20%—30%之间（含 30%），全部收益的 80%按照该项目投资时各有限合伙人实缴比例分配给各有限合伙人，管理人分配剩余的 20%。

E.该项目年化收益率>(大于) 30%时，全部收益的 70%按照该项目投资时各有限合伙人实缴比例分配给各有限合伙人，管理人分配剩余的 30%。

某项目的年化收益率=MAX[（该项目退出时收回的本金及收益-该项目投资成本），0]/该项目投资成本×365/该项目的存续时间

由于按投资项目进行了预分配，那么，在全部投资项目退出，合伙企业清算时，应加权计算基金收益率，并按照基金收益率档次和上述分配条款计算管理人和有限合伙人应分配收益。如管理人预分配收益大于应分配收益，则管理人应将多分配金额扣除税金后的余额回拨到合伙企业，分配给有限合伙人（按实缴出资比例）。管理人回拨金额不应超过其已经获得的业绩报酬扣除应纳税额后的余额。

合伙企业的亏损由所有合伙人按其实缴出资比例分担。

5.合伙企业近几年资产、财务和经营状况

评估基准日的资产、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：万元

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	24,549.68	33,548.22	42,970.65
总负债	56.41	56.41	55.80
净资产（基金资产）	24,493.26	33,491.81	42,914.85
报表期间	2019 年	2020 年	2021 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
净利润	3,103.30	8,998.55	9,423.04
审计报告类型	无保留意见审计报告	无保留意见审计报告	无保留意见专项审计报告

6.合伙企业的业务经营情况

主要经营业务为投资管理、资产管理及项目投资。

7.合伙企业的重要资产状况

截至评估基准日，该项目基金的在投的投资项目有 4 个，具体明细如下表：

序号	项目名称	投资成本（万元）	持股比例	投资时间	会计科目
1	帅丰电器	10,793.80	3.67%	2018/6/22	交易性金融资产
2	亿田智能	6,300.00	3.37%	2018/11/14	交易性金融资产

3	森鹰窗业	2,250.00	2.11%	2018/8/14	其他非流动金融资产
4	华生大家居	1,000.00	10.00%	2018/9/10	其他非流动金融资产
	合计	20,343.80			

(1)帅丰电器：浙江帅丰电器股份有限公司（简称“帅丰电器”）主要产品包括集成灶，集成水槽，电烤箱和蒸汽炉等，是一家集研发、生产和销售多元化经营于一体的国家高新技术企业。帅丰电器从最初生产厨电配套产品到研发生产吸油烟机、燃气灶具、消毒柜、烤箱再到自主创新研发生产销售集成灶，历经二十余年发展，现已发展成为国内优秀的集成灶生产企业。帅丰电器于2020年10月19日公司正式在上海主板首发上市。截至2021年6月30日，帅丰电器收盘价26.90元，市值38.20亿元，较基金成本有33%的溢价。2021年一季度，帅丰电器实现营业收入1.55亿元，同比增长164%，净利润0.34亿元，同比增长127%。

(2)亿田智能：浙江亿田智能厨电股份有限公司（简称“亿田智能”）成立于2003年，公司的产品种类较为丰富，主要包括集成灶、油烟机、燃气灶、消毒柜、烤蒸箱和水槽等，但是其主打产品是集成灶，公司主营业务为集成灶的研发、生产和销售。亿田厨电于2020年12月03日正式在创业板挂牌交易。截至2021年6月30日，亿田智能收盘价69.28元，市值74.13亿元，较基金成本有296%的溢价。2021年一季度，亿田智能实现营业收入1.51亿元，同比增长204%，净利润0.29亿元，同比增长422%。

(3)森鹰窗业：哈尔滨森鹰窗业股份有限公司（简称“森鹰窗业”）成立于1999年，主营业务是高性能节能环保型铝包木窗系统的研发、生产、销售，主要产品为铝包木窗，其中被动窗类木窗作为公司的战略产品，以阳光房类产品作为配套产品，产品定位中高端。森鹰窗业于2020年12月29日正式提交创业板IPO申请。2020年，公司收入同比增长7%，净利润同比增长62%。2021年上半年，公司业绩继续保持稳定增长。

(4)华生大家居：华生家居主营业务是弹簧床垫、记忆海绵床垫、记忆乳胶床垫等产品的研发、生产和销售，当前的主要产品为弹簧床垫、记忆乳胶床垫。主要销售地是中国。投资以来，公司保持每年超过50%的收入增速，2021年上半年，公司收入同比翻番，该投资属于VC投资，投资周期较长，现公司属于发展阶段，前几年连续出现亏损，根据提供的财务报表数据，截至评估基准日公司净资产为负数。

除上述账面已记录的资产外，企业未申报其他表外资产。

8.合伙企业执行的主要会计政策、税收政策及优惠

合伙企业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%

合伙企业非企业所得税纳税人。

9.委托人和产权持有人之间的关系

委托人拟收购产权持有人合伙权益，委托人与产权持有人为关联方。

（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、产权持有人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资产收购，为委托人提供该经济行为涉及的居然之家金融控股有限公司的其他非流动金融资产——北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）37.72%合伙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

评估对象为居然之家金融控股有限公司的其他非流动金融资产——北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）37.72%合伙权益市场价值。

评估范围为北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）于评估基准日的全部资产及负债。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	39,805.65	
货币资金	377.24	人民币银行存款
交易性金融资产	39,427.45	股票投资及基金投资
其他应收款	0.96	应收股利
二、非流动资产合计	3,165.00	
其他非流动金融资产	3,165.00	股权投资
三、资产总计	42,970.65	
四、流动负债合计	55.80	
其他应付款	55.80	管理费、托管费
五、非流动负债合计	0.00	
六、负债总计	55.80	
七、净资产	42,914.85	

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）合伙企业概况——7. 合伙企业的重要资产状况”。

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）产权持有人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.《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
- 5.《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）；
- 6.《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）；
- 7.《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）；
- 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——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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《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. 产权持有人投资合伙企业的相关协议；
2. 合伙企业的合伙协议、营业执照（复印件）；
3. 合伙企业的投资合同和相关资料等（复印件）；
4. 其他相关权属依据。

（四）评估取价依据

1. 合伙企业评估基准日的会计报表及历史年度审计报告；
2. 产权持有人及合伙企业提供的历史与现行资产价格资料；
3. 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）；
4. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
5. 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，是指以产权持有人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.从合伙企业的未来收益可预测情况判断

合伙企业主营业务为私募股权投资基金管理，其经营收益主要来源于基金所投项目的利益分成与股权资产转让收益，其项目收益产生的时间不确定，其未来收益也无法合

理准确预测。

II.从合伙企业未来收益相关的风险可合理度量情况判断

合伙企业的风险主要是投资风险和被投资企业的经营风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够无法简单进行定性判断或能粗略量化，无法为价值估算提供基础依据。

III.从合伙企业收益期限能够确定或者合理预期情况判断。

合伙企业2015年成立，投资基金合伙企业，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有三个；
- III.可比参照物及合伙企业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，与合伙企业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

在与合伙企业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、交易价格等与合伙企业或评估对象进行比较后知：与合伙企业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

合伙企业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.合伙企业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，合伙企业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，因此合伙企业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

合伙企业会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产主要是股权投资，其行业资料比较完备；被投资企业的财务数据在公开网站上可以查询，已上市公司的股价还可以直接通过WING系统进行查询，未上市公司股权可以通过与行业该类型资产进行比较分析，各投资项目价值可以通过适宜的评估方法确定，然后按照投资协议的约定将其结果以适当的方法汇总到合伙企业股权价值中。进而确定基金整体评估价值。

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

本次评估的对象为产权持有人于评估基准日的37.72%合伙权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与产权持有人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）资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

此次评估范围涉及的北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）于评估基准日的全部资产及负债具体评估方法如下：

（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

对于可自由流通的上市公司股票，以评估基准日前30个交易日期间的成交均价乘以持股数量扣减处置费用确定评估值。

评估公式：

股票价值=前30个交易日成交均价×股数-处置费用

对于持有的已上市企业流通受限股票，以限售股评估单价乘以持股数量确定评估值，其中限售股评估单价以流通股股价考虑一定非流动性折扣率估算；

股票价值=限售股评估单价×股数×非流动性折扣率-处置费用

对于托管账户投资的基金资产，核实了购买理财产品种类与金额，查阅了相关合同和银行网银系统，查看了银行与企业的往来报告，以核实无误后的账面价值作为评估值。

③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，并向合伙企业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

①对于投资时间超过一年的未上市股权投资，近半年内存在转让或再融资的采用最近融资价格法，按转让或再融资的价格确认评估值；

②对于投资时间超过一年、近半年内未发生转让或再融资、也不适用市场法的未上市股权投资，仅可取得基本财务数据而无其他可利用的市场信息的，以报表或相关信息披露的净资产乘以持股比例确认评估值。

③对于投资时间超过一年，近期准备上市且可取得其较为准确、详细的财务数据信息的，选择上市公司比较法确认其评估值。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价

值比率，在与合伙企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。即选择与合伙企业处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值；再选择可比公司的一个或几个与资产价值相关的参数，如 EBIT，EBITDA 或总资产、净资产等作为“分析参数”，计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系-价值比率(Multiples)，将上述价值比率进行修正后调整为合伙企业的价值比率，根据修正后的价值比率和相应参数得出一个初步结论，然后考虑缺乏市场流通性折扣、分析公司溢余资产和非经营性资产价值后，最终确定合伙企业的股东全部权益价值。具体公式为：

股权价值最终评估结果=(全投资价值比率×合伙企业相应参数－付息负债)×(1－缺少流通折扣率)+非经营性、溢余资产净值

或

股权价值最终评估结果=(股权投资价值比率×合伙企业相应参数)×(1－缺少流通折扣率)+非经营性、溢余资产净值

合伙企业相应价值比率=可比公司价值比率×修正系数

(3) 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。

根据以上评估方法评估合伙企业于评估基准日的评估价值，再结合合伙协议相关分配原则，计算出产权持有人持有的合伙权益市场价值。

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，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有人，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，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

2.指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，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、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人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

在产权持有人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，对产权持有人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、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、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产权持有人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

在收集委托人和产权持有人根据《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纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业的经营状况、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产权持有人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纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业按其目前的模式、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（纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业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.假设纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业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纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业在现有的管理方式（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.假设纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业的经营者是负责的，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.假设委托人及纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业提供的资料（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.假设纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业所有投资均在评估基准日收回，其他资产参考投资项目分配方法分配。

（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纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业的收入、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，产权持有人申报的其他非流动资产——北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）37.72%的合伙权益账面价值为 8,077.60 万元，经采用资产基础

法评估，北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）基金资产的市场价值评估值为38,945.51万元，评估减值额为3,969.343万元，减值率为9.25%。根据合伙协议约定，基金资产在管理人与基金有限合伙之间进行分配，居然之家金融控股有限公司持有的37.72%合伙权益评估值为13,317.66万元，评估增值5,240.06万元，增值率64.87%。

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	39,805.65	35,009.64	-4,796.01	-12.05
2	非流动资产	3,165.00	3,991.67	826.67	26.12
3	其他非流动金融资产	3,165.00	3,991.67	826.67	26.12
4	资产总计	42,970.65	39,001.31	-3,969.34	-9.24
5	流动负债	55.80	55.80	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	负债合计	55.80	55.80	-	-
8	净资产（基金资产）	42,914.85	38,945.51	-3,969.34	-9.25

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

本次评估中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）以2021年6月30日为基准日进行了专项审计，并出具了《中兴华审字（2021）第013339号》标准无保留意见审计报告，本次对北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）企业的基金资产评估在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

（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

截至评估报告日，2021 年上半年，纳入评估范围内的基金资产持有合伙企业所投资企业帅丰电器公告每 10 股派 4.150 元，基金取得分红 214.74 万元；亿田智能公告每 10 股 5.0 元，基金取得分红 180 万元。上述投资分红款已于 7 月上旬向投资人分配，因评估基准日该部分资产包含在账面价值中，本次评估价值已包含该部分已分配股利价值，提请报告使用者特别关注。

（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

评估范围内的被投资单位-深圳华生大家居集团有限公司，投资成本 1000 万，持股比例 10%，处于经营发展阶段，是基金项目的 VC 投资，投资期较长，近几年公司加大扩张力度，市场格局全面铺开，也导致销售费用迅速增长，截至评估基准日公司账面净资产为负值。另公司属于经营发展阶段，尚未上市，所取得的财务资料有限，无法满足正常评估测算要求。

该项目投资双方签订有深圳华生大家居集团有限公司增资协议之补充协议，协议第六章第 6.2 条约定：2024 年 12 月 31 日前华生大家居未能启动合格发行并上市，则投资方有权发出书面通知要求控股股东回购价款，回购价款为投资方就回购股权已支付的增资款项与按照 12%/年计算的利息之和，但公司历年累计向投资方实际支付的利息、红利应当从中扣除。

截至评估基准日公司发展规划中因疫情影响已计划将上市时间推迟至 2025 年 12 月 31 日前，公司未来发展及补充协议的履行均具有较大的不确定性，且该项投资在基金组合投资中占比较小，故本次评估遵循谨慎性原则，将该项投资评估为零，提请报告使用者特别关注。

（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

1.根据《合伙协议》第二条，2.6 合伙企业期限：本合伙企业经营期限为自本合伙企业首次交割成立之日（即从本合伙企业募集结算专用账户首次将资金划入本合伙企业托管账户之日）起满五年之日止，其中投资期三年，自本合伙企业首次交割成立之日起计算。经合伙人大会决议通过，投资期及经营期限均可延长，其中投资期最多可延长一

次，可延长一年；经营期限最多可延长二次，每次延长一年。根据适用法律，尽管经营期限届满，本合伙企业仍将作为一家有限合伙企业而继续存在，直至其依照本协议或适用法律被清算为止。同时普通合伙人有权独立决定将本合伙企业的合伙期限缩短。此次评估未考虑合伙企业的存续期限问题。

2.本次评估结果未考虑所得税的影响。

3.居然之家金融控股有限公司认缴出资比例为 38.83% 实缴出资比例为 37.72%，本次评估跟根据实缴比例估算合伙权益价值。

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因素的影响。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资产收购涉及的北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）37.72%合伙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.合伙企业专项审计报告(复印件);
- 2.委托人营业执照(复印件)
- 3.产权持有人及合伙企业营业执照(复印件);
- 4.委托人承诺函;
- 5.产权持有人承诺函;
- 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)。