

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5151020001202500107		
合同编号:	川华资合字[2025]75号		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	川华衡评报〔2025〕126号		
报告名称:	帝欧家居集团股份有限公司接受非现金资产抵债涉及的不动产市场价值		
评估结论:	67,379,905.00元		
评估报告日:	2025年04月22日		
评估机构名称:	四川天健华衡资产评估有限公司		
签名人员:	周彬	(资产评估师)	正式会员 编号: 51180020
	袁仕荣	(资产评估师)	正式会员 编号: 51000401
周彬、袁仕荣已实名认证			
			
(可扫描二维码查询备案业务信息)			

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2025年04月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

帝欧家居集团股份有限公司
接受非现金资产抵债涉及的不动产市场价值

资产评估报告

川华衡评报〔2025〕126号

(共1册，第1册 声明、摘要、正文、附件)



四川天健华衡资产评估有限公司

二〇二五年四月二十二日

目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他 资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	14
附件	16

声 明

一、本资产评估报告依据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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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，四川天健华衡资产评估有限公司及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、本资产评估报告中的分析、判断和结论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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、四川天健华衡资产评估有限公司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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、四川天健华衡资产评估有限公司及资产评估师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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2025〕126号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文并关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

评估目的：帝欧家居集团股份有限公司(以下简称：帝欧家居)及其子公司佛山欧神诺陶瓷有限公司(以下简称“佛山欧神诺”)、广西欧神诺陶瓷有限公司(以下简称“广西欧神诺”)接受非现金资产抵债,为此，需对非现金资产抵债涉及的不动产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

评估对象：帝欧家居及其子公司佛山欧神诺、广西欧神诺接受非现金资产抵债涉及的不动产市场价值。

评估范围：帝欧家居及其子公司接受非现金资产抵债涉及的不动产，共 65 项(合计 241 宗，包含 1 套办公、178 个车位、4 套公寓、18 套商铺、40 套住宅)、总建筑面积 14,489.73 m²。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 3 月 31 日。

评估方法：市场法、收益法

评估结论：

在满足评估假设条件下，帝欧家居及其子公司接受非现金资产抵债涉及的不动产评估值 6,737.99 万元(含增值税销项税)。

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2025 年 3 月 31 日起，至 2026 年 3 月 30 日止。

特别事项说明：

(一)权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估范围内有 17 项(合计 20 宗不动产、总建筑面积 2,537.92 m²) 尚未能办理《不动产权证书》，其中：未能办理《不动产权证书》的不动产已进行网签合同备案的有 12 项(合计 12 宗、总建筑面积 1,679.14 m²)；未进行网签合同备案的有 5 项(合计 8 宗、总建筑面积 858.78 m²)。

本次评估假设其产权的完备不存在任何法律障碍，且不考虑产权完备中可能发生的费用和最终产权面积差异对评估结论的影响，提请资产评估报告使用人注



意。

(二) 评估程序受到限制的情形

1、本次评估中,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,评估师在假定企业提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘查做出判断。

2、受项目管理(无法打开房门)的影响,我们未能对帝欧家居所属的位于江苏省徐州市贾汪区凤鸣路5号融创凤鸣桃源D28、D29号楼的5套住宅(总建筑面积632.8 m²)进入现场内部查看,本次评估以委托人相关工作人员介绍的情况为依据。

3、受项目管理(无法打开房门)的影响,我们未能对帝欧家居所属的位于江苏省徐州市贾汪区凤鸣路5号融创凤鸣桃源G3、G4号楼的4套商业(总建筑面积547.96 m²)进入现场内部查看,本次评估以委托人相关工作人员介绍的情况为依据。

4、因受不动产封闭施工装修未完工交付的影响,我们未能对广西欧神诺所属的位于南宁市良庆区坛泽路12号翡翠国际北区“万科翡翠中央珈蓝”5号楼的3套住宅(总建筑面积430.11 m²)进入现场内部查看,本次评估以出卖人(南宁市万发房地产有限公司)销售人员介绍和委托人相关工作人员介绍的情况为依据。

(三) 其他事项

1、广西欧神诺所属的位于海南省陵水县光坡镇香水湾B区富力湾旅游度假区“香水湾文华产权酒店”的4套公寓(总建筑面积250.60 m²)的《商品房买卖合同》附件三中标明的装饰及设备标准为精装产权式公寓,其中F208、209、210号三套公寓(总建筑面积182.41 m²)《商品房认购书》标明的装修标准为毛坯房,F211号公寓(建筑面积68.19 m²)《商品房认购书》标明的装修标准为精装房。据出卖人(海南怡丰房地产发展(香港)公司)销售人员介绍,该4套公寓已于2023年12月完工,交房状态确认为清水房,评估人员现场查看的不动产状态为清水房。

2、评估对象涉及资产的《不动产权证书》存在登记地址与现场查看地址不一致的情况,本次评估以委托人工作人员现场确认的评估对象为准。

3、本次评估结论为含增值税销项税价值,最终增值税额及税率以税务机关实际征收为准,未考虑实际税费差异对评估结论的影响,提请资产评估报告使用者注意。

帝欧家居集团股份有限公司
接受非现金资产抵债涉及的不动产市场价值
资产评估报告

川华衡评报〔2025〕126号

帝欧家居集团股份有限公司：

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司及其子公司接受非现金资产抵债涉及的不动产在 2025 年 3 月 31 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人暨产权持有人之一

名称：帝欧家居集团股份有限公司

(简称：帝欧家居，证券代码: 002798.SZ)

类型：股份有限公司(港澳台投资、上市)(外资比例低于 25%)

住所：四川省成都东部新区贾家街道工业开发区

法定代表人：刘进

注册资本：38496.768200 万人民币元

成立日期：1994 年 03 月 14 日

经营范围：一般项目：卫生陶瓷制品制造；卫生洁具制造；卫生陶瓷制品销售；卫生洁具研发；卫生洁具销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品研发；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；货物进出口；纸制品制造；家具制造；家具销售；家具零配件生产；家具安装和维修服务；门窗制造加工；金属门窗工程施工；门窗销售；地板制造；地板销售；轻质建筑材料制造；轻质建筑材料销售；五金产品制造；五金产品零售；五金产品批发；五金产品研发；建筑装饰材料销售；照明器具制造；照明器具销售；灯具销售；气体、液体分离及纯净设备销售；水资源专用机械设备制造；机械设备销售；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；日用木制品制造；日用木制品销售；家用电器零配件销售；家用电器研发；家用电器销售；日用家电零售；日用电器修理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）

统一社会信用代码：915120002068726561

(二)产权持有人之二

名称：佛山欧神诺陶瓷有限公司

(以下简称：佛山欧神诺)

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：佛山市三水区乐平镇范湖工业区

法定代表人：吴志雄

注册资本：贰亿伍仟壹佰肆拾捌万壹仟捌佰零伍元人民币

成立日期：2000 年 02 月 16 日

经营范围：新型建筑材料生产（高档环保型装饰装修材料），产品国内外销售；陶瓷制品和砖瓦、石材等建筑材料制造、加工、销售；陶瓷相关研发技术服务、转让；电子商务平台研发及提供相关服务。制造、加工、销售：特种陶瓷制品、人造石、卫生洁具、五金配件、五金制品、建筑卫生陶瓷、电子洁具、水龙头、淋浴房、淋浴屏、阀门、花洒、软管、管件、钢盆、橱柜、日用器具、家居用品、塑料制品；建筑工程、室内外装饰工程的设计、施工、服务；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料、陶瓷砖的进口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。（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）（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：914406007192091985

(三)产权持有人之三

名称：广西欧神诺陶瓷有限公司

(以下简称：广西欧神诺)

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：梧州市藤县藤州镇潭东村中和陶瓷产业园 C 区

法定代表人：蒙臻明

注册资本：玖亿柒仟陆佰肆拾叁万捌仟陆佰贰拾肆圆整

成立日期：2017 年 11 月 13 日

经营范围：新型建筑材料生产(高档环保型装饰装修材料), 产品国内外销售, 陶瓷相关研发技术服务、转让, 电子商务平台研发及提供相关服务, 制造、加工、销售:陶瓷制品和砖瓦、石材等建筑材料、特种陶瓷制品、人造石、卫生洁具、五金配件、五金制品、建筑卫生陶瓷、电子洁具、水龙头、淋浴房、淋浴屏、阀

门、花洒、软管、管件、钢盆、橱柜、日用器具、家具用品、塑料制品(国家禁止和限制的除外),建筑工程、室内外装饰工程咨询、设计、施工服务。(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: 91450422MA5MWH20XL

(四)委托人和产权持有人之间的关系

产权持有人之二和产权持有人之三为委托人的全资子公司。

(五)其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定,其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据2025年3月25日《帝欧家居集团股份有限公司2025年总裁工作会议》,帝欧家居及其子公司佛山欧神诺、广西欧神诺接受非现金资产抵债,为此,需对非现金资产抵债涉及的不动产的市场价值进行评估,为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象为帝欧家居及其子公司佛山欧神诺、广西欧神诺接受非现金资产抵债涉及的不动产市场价值。

(二)评估范围

评估范围为帝欧家居及其子公司接受非现金资产抵债涉及的不动产,具体为:

序号	项目	数量
1	不动产	
其中:	帝欧家居	41项(包含16套商铺、25套住宅)/5,774.57 m ²
	商铺	16套/2,137.67 m ²
	住宅	25套/3,636.90 m ²
	佛山欧神诺	8项(包含1套办公、2个车位、5套住宅)/610.49 m ²
	办公	1套/24.81 m ²
	车位	2个/52.95 m ²
	住宅	5套/532.73 m ²
	广西欧神诺	16项(包含176个车位、4套公寓、2套商铺、10套住宅)/8,104.67 m ²
	车位	176个/6,097.29 m ²
	公寓	4套/250.60 m ²
	商铺	2套/85.91 m ²
	住宅	10套/1,670.87 m ²
2	资产合计	65项(包含1套办公、178个车位、4套公寓、18套商铺、40套住宅)/14,489.73 m ²

(三)资产的分布情况及特点

帝欧家居及其子公司接受非现金资产抵债涉及的不动产，共 65 项(合计 241 宗，包含 1 套办公、178 个车位、4 套公寓、18 套商铺、40 套住宅)、总建筑面积 14,489.73 m²，不动产用途为商业、办公、住宅、车位、公寓。不动产分布在四川省成都市天府新区府河路一段 295 号、云南省昆明市官渡区六甲街道办事处海悦蓝郡小区负 1、2 层、河南省郑州市管城回族区青翠南路 26 号等地，分布较分散。不动产建于 2019 年至 2024 年，结构形式为钢混等，资产主要处于闲置状态。

四、价值类型

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，确定评估对象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。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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑接受非现金资产抵债工作进程等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 2025 年 3 月 25 日《帝欧家居集团股份有限公司 2025 年总裁工作会议》；

(二)法律法规依据

2. 主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；
3. 主席令十三届第三十七号《中华人民共和国证券法》；
4. 主席令十三届第三十二号《中华人民共和国土地管理法》(2019 修正)、国务院令(1990)第 55 号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(2020 修正)、GB/T 21010-2017《土地利用现状分类》；
5. 主席令十三届第三十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 修正)；
6. 主席令十三届第四十五号《中华人民共和国民法典》；

7. 财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国务院令 第691号《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》；

8. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

(三)评估准则依据

9. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
10. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
11. 《资产评估执业准则--资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
12. 《资产评估执业准则--资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
13. 《资产评估执业准则--资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
14. 《资产评估执业准则--资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
15. 《资产评估执业准则--资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
16. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号)；
17. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
18. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
19. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

(四)法律权属依据

20. 《不动产权证书》复印件；
21. 购房合同、网签备案登记等；
22. 《未办理产权证承诺函》；

(五)取价依据

23. 评估对象涉及资产所在地的不动产市场交易资料；
24. 财政部公布的国债收益率；
25. Wind、中指云等统计资料；
26. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料、参数资料等。

(六)其他依据

27. 资产评估委托合同；
28. 评估申报明细表；
29. 委托人及产权持有人提供的其他有关资料；

七、评估方法

(一)评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择市场法对住宅、车位、公寓不动产进行评估，选择市场法和收益法对办公不动产进行评估，选择收益法对商业不动产进行评估。

对于评估基准日后已销售的不动产，市场价值以销售价格确定。

由于住宅、车位、公寓、办公不动产所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，适宜采用市场法。由于商业不动产所在区域目前类似房地产交易情况不活跃，可供比较的房地产交易案例较少且不易获取，不宜采用市场法。

由于办公、商业不动产所在区域目前类似房地产租赁市场较活跃，市场租金易于取得，适宜采用收益法。虽然住宅、车位、公寓不动产所在区域目前类似房地产租赁市场较活跃，但出租的收益价格低于市场价格，无法真正体现其价值，故不宜选用收益法。

由于评估对象为住宅、车位、公寓、办公、商业不动产，其价格是由供求关系和收益能力决定而非成本，市场法和收益法评估结果相对于成本法更能客观地反映评估对象的市场价值，故未选取成本法。

评估对象为单套住宅、车位、公寓、办公、商业不动产，而假设开发法适于对在建工程及待开发用地评估，故未选取假设开发法。

(二)评估方法具体应用

1、市场法

市场法是指在求取一宗被估房地产价值时，依据替代原理，将被估房地产与类似房地产在评估基准日的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素修正，得出被估房地产在评估基准日的价值。

基本公式： $P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$

P——被估房地产评估价值

P'——可比交易实例价格

A——交易情况修正系数

B——交易日期修正系数

C——区域状况修正系数

D——个别状况修正系数

E——权益状况修正系数

2、收益法

收益法是指将被估房地产的未来预期净收益,选用适当的折现率率将其折现到评估基准日后累加,以此估算被估房地产价值的方法。基本公式:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

P——房地产收益现值

A_t——未来第t个收益期的预期净收益

r——折现率

n——收益期

①预期净收益

根据租赁资料计算净收益,净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金。租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。

计算租赁收入时,有租约限制的,租约期内的租金采用租约所确定的租金,租约期外的租金应采用正常客观的租金。

②收益期限

在建筑物剩余经济寿命早于土地使用权剩余期限结束的情况下,不动产的价值等于以建筑物剩余经济寿命为收益期限计算的不动产价值,加上建筑物剩余经济寿命结束后的剩余期限土地使用权在评估基准日的价值。

在建筑物剩余经济寿命晚于土地使用权剩余期限结束的情况下,对于在土地使用权出让合同中未约定不可续期的,不动产的价值等于以土地使用权剩余期限为收益期限计算的不动产价值,加上土地使用权剩余期限结束时建筑物的残余价值折算到评估基准日时的价值。对于在土地使用权出让合同已约定不可续期的,以土地使用权剩余期限为房地产的收益期限计算不动产的价值。

③折现率

以安全利率加上风险调整值作为折现率。安全利率选用一年期国债到期收益率;风险调整值根据不动产评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡于2025年4月接受评估委托,成立项目团队,拟定评估计划,编制评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对协助评估工作的企业人员进行指导,对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产进行现场调查,获取评估所需的基础资料。

(四)评定估算、评估结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。分析各种评估方法的适用性,选择市场法、收益法评估,形成测算结果并对其进行分析比较。

(五)内部审核和与委托人进行沟通

撰写初步资产评估报告,进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通,并引导委托人正确理解和使用评估结论。

九、评估假设

资产评估师根据评估准则,认定下列假设在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)前提假设

1、交易假设,假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个基本前提假设。

2、公开市场假设,是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、假定资产交易后将在原地继续使用。

4、对存在产权瑕疵或者权属资料不完善的不动产,假设其产权的完备不存在任何法律障碍,且不考虑产权完备中可能发生的费用对评估结论的影响。

(二)特殊性假设

5、假设期房按照预定工期如期竣工、综合验收合格后,能发挥其预定功效。

(三)一般性假设

6、假定目前行业的产业政策不会发生重大变化,没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

7、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

8、评估师充分了解现阶段的宏观经济形势,人民币利率和汇率处于波动中,但限于职业水平和能力,无法预测其未来走势,因此评估师假设人民币利率和汇

率在现有水平上不会发生重大变化。

9、对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

10、对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

十、评估结论

在满足评估假设条件下，帝欧家居及其子公司接受非现金资产抵债涉及的不动产评估值 6,737.99 万元，具体如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日

委托人：帝欧家居集团股份有限公司

人民币万元

项目	数量	评估值
1 不动产		
其中：帝欧家居	41 宗/5,774.57 m ²	3,727.90
佛山欧神诺	8 宗/610.49 m ²	329.45
广西欧神诺	192 宗/8,104.67 m ²	2,680.64
2 资产总计	241 宗/14,489.73 m ²	6,737.99

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2025 年 3 月 31 日起，至 2026 年 3 月 30 日止。

十一、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资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用人应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一)权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估范围内有 17 项(合计 20 宗不动产、总建筑面积 2,537.92 m²) 尚未能办理《不动产权证书》，其中：未能办理《不动产权证书》的不动产已进行网签合同备案的有 12 项(合计 12 宗、总建筑面积 1,679.14 m²)；未进行网签合同备案的有 5 项(合计 8 宗、总建筑面积 858.78 m²)。

本次评估假设其产权的完备不存在任何法律障碍，且不考虑产权完备中可能发生的费用和最终产权面积差异对评估结论的影响，提请资产评估报告使用人注意。

(二)抵押担保、对外担保、租赁事项

不动产无抵押担保及租赁事项。根据评估目的，本次评估对即使存在或将来可能承担的抵押、担保或其他权利限制等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本资产评估报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响，提请资产评估报告使用人注意。

(三)评估程序受到限制的情形

1、本次评估中，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，评估师在假定企业提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

2、受项目管理(无法打开房门)的影响，我们未能对帝欧家居所属的位于江苏省徐州市贾汪区凤鸣路5号融创凤鸣桃源D28、D29号楼的5套住宅(总建筑面积632.8 m²)进入现场内部查看，本次评估以委托人相关工作人员介绍的情况为依据。

3、受项目管理(无法打开房门)的影响，我们未能对帝欧家居所属的位于江苏省徐州市贾汪区凤鸣路5号融创凤鸣桃源G3、G4号楼的4套商业(总建筑面积547.96 m²)进入现场内部查看，本次评估以委托人相关工作人员介绍的情况为依据。

4、因受不动产封闭施工装修未完工交付的影响，我们未能对广西欧神诺所属的位于南宁市良庆区坛泽路12号翡翠国际北区“万科翡翠中央珈蓝”5号楼的3套住宅(总建筑面积430.11 m²)进入现场内部查看，本次评估以出卖人(南宁市万发房地产有限公司)销售人员介绍和委托人相关工作人员介绍的情况为依据。

(四)其他事项

1、广西欧神诺所属的位于海南省陵水县光坡镇香水湾B区富力湾旅游度假区“香水湾文华产权酒店”的4套公寓(总建筑面积250.60 m²)的《商品房买卖合同》附件三中标明的装饰及设备标准为精装产权式公寓，其中F208、209、210号三套公寓(总建筑面积182.41 m²)《商品房认购书》标明的装修标准为毛坯房，F211号公寓(建筑面积68.19 m²)《商品房认购书》标明的装修标准为精装房。据出卖人(海南怡丰房地产发展(香港)公司)销售人员介绍，该4套公寓已于2023年12月完工，交房状态确认为清水房，评估人员现场查看的不动产状态为清水房。

2、评估对象涉及资产的《不动产权证书》存在登记地址与现场查看地址不一致的情况，本次评估以委托人工作人员现场确认的评估对象为准。

3、本次评估结论为含增值税销项税价值，最终增值税额及税率以税务机关实际征收为准，未考虑实际税费差异对评估结论的影响，提请资产评估报告使用人注意。

(五)期后事项

1、截至资产评估报告日，评估范围内位于惠州大亚湾龙海三路190号御湖观邸10栋2单元27层04号房的住宅(建筑面积115.52 m²)已销售，市场价值以

销售价格确定，提请资产评估报告使用人注意。

2、评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围。资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用；除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外，未征得四川华衡同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；资产评估报告在有效使用期内有效。

(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，四川华衡及其资产评估师不承担责任。

(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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二五年四月二十二日。

(此页无正文)

资产评估机构：四川天健华衡资产评估有限公司



资产评估师：周彬



资产评估师：袁仕荣



附件

- 一、经济行为文件
- 二、委托人及产权持有人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人及产权持有人的承诺函
- 五、签名资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、资产评估机构营业执照副本及证券业务资质
- 八、签名资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估明细表