

本评估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进行债务重组涉及位于
多个城市 80 套房产及地下机动车位的市场价值

资产评估报告

银信评报字（2024）第 E00060 号

（共 1 册第 1 册）

银信资产评估有限公司

2024 年 5 月 30 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020026202401160
合同编号:	HT2024-E00057
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2024)第E00060号
报告名称:	帝欧家居集团股份有限公司进行债务重组涉及位于多个城市80套房产及地下机动车位的市场价值资产评估报告
评估结论:	132,155,183.00元
评估报告日:	2024年05月30日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	黄叶飞 (资产评估师) 会员编号: 51210006 王庆 (资产评估师) 会员编号: 51220112
 (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: 2024年05月31日

目 录

声 明	1
摘要	2
正文	8
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用人概况	8
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	24
附件	25



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

声 明

一、本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、委托人或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的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评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师已经对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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限制条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

帝欧家居集团股份有限公司进行债务重组涉及位于
多个城市 80 套房产及地下机动车位的市场价值

资产评估报告

银信评报字（2024）第 E00060 号

摘要

一、项目名称：帝欧家居集团股份有限公司进行债务重组涉及位于多个城市 80 套房产及地下机动车位的市场价值评估项目

二、委托人：帝欧家居集团股份有限公司

三、其他评估报告使用人：

国家法律、法规规定的其他评估报告使用人

四、产权持有单位：帝欧家居集团股份有限公司、佛山欧神诺陶瓷有限公司、广西欧神诺陶瓷有限公司

五、债务重组人（房地产开发商）：详见明细表

六、评估目的：为减少应收账款的坏账损失风险，防范因房地产市场调整产生的应收账款信用风险，帝欧家居集团股份有限公司与碧桂园控股有限公司、万科企业股份有限公司、融创中国控股有限公司、雅居乐集团控股有限公司等地产集团公司及其控制下的企业（上述企业以下合称：债务重组人）进行债务重组。债务重组人以其开发建设的已建成和在建商品房（含住宅、商铺、公寓、写字楼、停车位），用以抵偿其所欠付帝欧家居集团股份有限公司的货款共计约 2.25 亿元，差额部分由帝欧家居集团股份有限公司以现金方式结付，本次需对债务重组涉及位于多个城市 80 套房产及地下机动车位的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

七、经济行为：帝欧家居集团股份有限公司进行债务重组。

八、评估对象：帝欧家居集团股份有限公司进行债务重组涉及的位于多个城市 80 套房产及地下机动车位的市场价值。

九、评估范围：帝欧家居集团股份有限公司进行债务重组涉及的位于多个城市 80 套房产及地下机动车位，总建筑面积合计 7558.19 平方米，具体范围详见评估明细表。

九、价值类型：市场价值



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

十、评估基准日：2024年4月30日

十一、评估方法：市场法、收益法

十二、评估结论：在评估基准日2024年4月30日，帝欧家居集团股份有限公司进行债务重组涉及的位于多个城市80套房产及地下机动车位的市场价值为13,215.52万元（大写：人民币壹亿叁仟贰佰壹拾伍万伍仟贰佰元整）。

十三、评估结论使用有效期：

本资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2024年4月30日至2025年4月29日）。

十四、特殊事项说明：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委估资产范围内以下房产及车位尚未取得《不动产权证》，共66套，建筑面积6114.17 m²，具体情况如下：

序号	入账会计主体/买受人	房地产开发商	权证编号	房屋名称	结构	用途	房屋状态	建筑面积 (m ²)	备注
1	佛山欧神诺陶瓷有限公司	广州雅悦房地产开发有限公司	无	广州雅居乐天际 715 江景单位 4 栋 902	钢混	住宅	完工	66.9033	已网签待办证
2			无	广州雅居乐天际 715 江景单位 4 栋 927	钢混	住宅	完工	67.5648	
3			无	广州雅居乐天际 715 江景单位 3 栋 1322	钢混	住宅	完工	82.9034	
4			无	广州雅居乐天际 715 江景单位 3 栋 1323	钢混	住宅	完工	79.4378	
5			无	广州雅居乐天际 715 江景单位 3 栋 1523	钢混	住宅	完工	79.4378	
6			无	广州雅居乐天际 715 江景单位 3 栋 1721	钢混	住宅	完工	83.0856	
7	佛山欧神诺陶瓷有限公司	云南融科科技产业投资有限公司	无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-102	钢混	车位	完工	35.49	已网签待办证
8			无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-103	钢混	车位	完工	28.24	
9			无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-012	钢混	车位	完工	35.49	
10			无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-123	钢混	车位	完工	35.49	
11			无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-133	钢混	车位	完工	35.49	
12			无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-134	钢混	车位	完工	35.49	
13			无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-142	钢混	车位	完工	35.49	
14	佛山欧神诺陶瓷有限公司	中山市宏丰房地产咨询服务有限公司	无	中山市碧乡爵悦府一期 1 单元 1703 房	钢混	住宅	完工	118.85	已网签待办证
15			无	中山市碧乡爵悦府一期地下停车场 047 号车位	钢混	车位	完工	27.78	



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋

电话：028-85251218 传真：028-62713878

电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

		司							
16	广西欧神诺陶瓷有限公司	绍兴元昊置业有限公司	无	绍兴万科湖畔隐秀府9号6楼601	钢混	住宅	完工	171.61	已网签待办证
17	广西欧神诺陶瓷有限公司	泉州市万勋房地产有限公司	无	泉州万科金域国际项目7号首层店面37	钢混	商铺	完工	42.28	已网签待办证
18			无	泉州万科金域国际项目7号首层店面38	钢混	商铺	完工	42.52	
19	广西欧神诺陶瓷有限公司	广州市万霓房地产有限公司	无	广州世博汇15号地317	钢混	公寓	完工	34.7635	已网签待办证
20			无	广州世博汇15号地413	钢混	公寓	完工	34.7635	
21			无	广州世博汇15号地417	钢混	公寓	完工	34.7635	
22			无	广州世博汇15号地1417	钢混	公寓	完工	35.0626	
23			无	广州世博汇15号地2513	钢混	公寓	完工	34.8649	
24			无	广州世博汇15号地2613	钢混	公寓	完工	34.8649	
25			无	广州世博汇15号地2617	钢混	公寓	完工	34.8649	
26			无	广州世博汇15号地2214	钢混	公寓	完工	36.1865	
27			无	广州世博汇15号地2215	钢混	公寓	完工	36.1865	
28			无	广州世博汇15号地2216	钢混	公寓	完工	36.1865	
29	广西欧神诺陶瓷有限公司	蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司	无	安徽蚌埠荣盛时代广场2-322	钢混	商铺	完工	61.01	已网签待办证
30			无	安徽蚌埠荣盛时代广场2-323	钢混	商铺	完工	67.43	
31			无	安徽蚌埠荣盛时代广场2-324	钢混	商铺	完工	67.43	
32			无	安徽蚌埠荣盛时代广场2-325	钢混	商铺	完工	67.43	
33			无	安徽蚌埠荣盛时代广场2-326	钢混	商铺	完工	67.43	
34			无	安徽蚌埠荣盛时代广场2-327	钢混	商铺	完工	85.11	
35	佛山欧神诺陶瓷有限公司	广州碧科智城开发建设投资有限公司	无	广州市番禺区思科智慧科技园601	钢混	写字楼	完工	857.187	已网签待办证
36			无	广州市番禺区思科智慧科技园602	钢混	写字楼	完工	356.029	
37			无	广州市番禺区思科智慧科技园606	钢混	写字楼	完工	356.0421	
38			无	广州市番禺区思科智慧科技园607	钢混	写字楼	完工	425.6455	
39	帝欧家居集团股份有限公司	重庆盛资房地产开发有限公司	无	融创印江州4期-4-2号楼-1502	钢混	住宅	完工	99.48	已网签
40			无	融创印江州3期-4号楼商业-商业1层商铺17	钢混	商铺	完工	35.75	
41			无	融创印江州3期-2号楼商业-商业1层商铺8	钢混	商铺	完工	76.44	
42	帝欧家居集团股份有限公司	广州市丰蔚房地产开发有限公司	无	朗悦花园一期朗悦大街26号6栋202	钢混	住宅	在建	89.48	已网签



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋

电话：028-85251218 传真：028-62713878

电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

序号	公司	地址	面积	用途	状态	评估价值	备注	
43	佛山欧神诺陶瓷有限公司	唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	无	乐亭县中南唐山湾壹杠贰 93#-306	钢混 住宅	在建	45.65	在建
44			无	乐亭县中南唐山湾壹杠贰 93#-608	钢混 住宅	在建	45.65	
45			无	乐亭县中南唐山湾壹杠贰 93#-609	钢混 住宅	在建	45.65	
46			无	乐亭县中南唐山湾壹杠贰 93#-610	钢混 住宅	在建	45.65	
47			无	乐亭县中南唐山湾壹杠贰 93#-611	钢混 住宅	在建	45.65	
48			无	乐亭县中南唐山湾壹杠贰 93#-612	钢混 住宅	在建	45.65	
49	帝欧家居集团股份有限公司	广西中稷康元置业有限公司	无	南宁九熙府·熙园 3-1-2503	钢混 住宅	预计2024年6月	84.13	在建尚未竣工，预计2024年6月（清水）
50			无	南宁九熙府·熙园 3-1-2603	钢混 住宅	预计2024年6月交房	84.13	
51			无	南宁九熙府·熙园 3-2-1802	钢混 住宅	预计2024年6月	125.21	
52			无	南宁九熙府·熙园 3-2-1803	钢混 住宅	预计2024年6月	97.86	
53			无	南宁九熙府·熙园 3-1-2501	钢混 住宅	预计2024年6月	125.25	
54			无	南宁九熙府·熙园 3-1-2502	钢混 住宅	预计2024年6月	125.25	
55			无	南宁九熙府·熙园 3-2-1402	钢混 住宅	预计2024年6月	125.21	
56			无	南宁九熙府·熙园 3-2-2501	钢混 住宅	预计2024年6月	125.21	
57	广西欧神诺陶瓷有限公司	大连美联房地产开发有限公司	无	大连万科·理想之光 12-1-702	钢混 住宅	未交房	100.39	工抵合同办理中（精装）
58			无	大连万科·理想之光 13-1-602	钢混 住宅	未交房	101.15	
59	佛山欧神诺陶瓷有限公司	苏州湖鸿置业有限公司	无	苏州通达路九里璟园一期，11-1-2101	钢混 住宅	未交房	111.71	办理工抵手续中（因龙湖手续原因，预计6-8个月后可售）精装
60			无	苏州通达路九里璟园一期，11-1-2102	钢混 住宅	未交房	101.66	
61			无	苏州通达路九里璟园一期，11-1-2103	钢混 住宅	未交房	101.66	
62	帝欧家居集团股份有限公司	惠东县莱海天置业有限公司	无	惠州融创云水湾花园 18号楼27层12号	钢混 住宅	预计2024年6月30日	52.7	24年6.30竣备才能办理网签，（清水）
63			无	惠州融创云水湾花园 18号楼27层13号	钢混 住宅	预计2024年6月30日	52.7	
64			无	惠州融创云水湾花园 18号楼27层14号	钢混 住宅	预计2024年6月30日	52.7	
65			无	惠州融创云水湾花园 18号楼27层15号	钢混 住宅	预计2024年6月30日	52.7	
66			无	惠州融创云水湾花园 18号楼27层16号	钢混 住宅	预计2024年6月30日	52.7	
						6114.17		

以上 66 套房屋未办理不动产证，序号 1-15，序号 35-38，序号 43-48 由买受人佛山欧神诺陶瓷有限公司与开发商签订了《商品房买卖合同》；序号 59-61 佛山欧神诺陶



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

瓷有限公司与苏州湖鸿置业有限公司工抵房手续正在办理中。

序号 16-34 由买受人广西欧神诺陶瓷有限公司与开发商签订了《商品房买卖合同》；序号 57-58 广西欧神诺陶瓷有限公司与大连美联房地产开发有限公司的工抵合同正在办理中。

序号 39-42，序号 49-56，序号 62-66 由买受人帝欧家居集团股份有限公司与开发商签订了《商品房买卖合同》或《房屋认购合同》。

对于未办理不动产权证的不动产权证，评估师已提请相关当事方完善产权，评估师不对可能产生的纠纷承担任何责任。

未办理不动产权证的不动产面积：签订了《商品房买卖合同》的根据合同面积确定，工抵房合同尚在办理中的不动产面积根据委托人申报确定。对该部分不动产，若办理产权证后建筑面积与合同面积存在差异，需对评估结果进行调整。

(二) 对于在建的房地产，本次假设评估基准日至房地产建成验收并办理不动产权证期间，评估对象房地产未发生设计变更等工程变更，评估对象的用途、建筑面积、装修、平面布置等信息与《商品房买卖合同》信息一致。

(三) 本次评估假设委估房产均能取得不动产权，不存在法律障碍。

(四) 对于在建的房地产，评估人员无法对后续竣工交房情况进行判断，本次评估按照目前商品房新房（期房）售价进行评估。

(五) 其他特殊事项说明

1、评估结果为含增值税价值。

2、租赁情况：

位于重庆市融创印江州 3 期-2 号楼商业-商业 1 层商铺 8 已经出租，承租方陈洁，租金 3500 元/月，租期从 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

以上租赁限制，截止评估基准日的剩余租赁期较短，本次评估未考虑租约对价值的影响。

3、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其确认；本报告以委托人提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对委托人提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋

电话：028-85251218 传真：028-62713878

电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

帝欧家居集团股份有限公司进行债务重组涉及位于
多个城市 80 套房产及地下机动车位的市场价值

资产评估报告

银信评报字（2024）第 E00060 号

正文

帝欧家居集团股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司进行债务重组涉及位于多个城市 80 套房产及地下机动车位在评估基准日的市场价值进行了评估。现将估值情况报告如下：

一、委托人、买受人、和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：帝欧家居集团股份有限公司（简称：帝欧家居）

统一社会信用代码	915120002068726561	名称	帝欧家居集团股份有限公司
类型	股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)	法定代表人	刘进
注册资本	38,496.7682 万元	成立日期	1994-03-14
注册地址	四川省成都东部新区贾家街道工业开发区		
营业期限自	1994-03-14	营业期限至	2050-12-20
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）		

（二）买受人/产权持有单位 1：帝欧家居集团股份有限公司



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

(三) 买受人/产权持有单位 2：佛山欧神诺陶瓷有限公司（简称：佛山欧神诺）

统一社会信用代码	914406007192091985	名称	佛山欧神诺陶瓷有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	吴志雄
注册资本	25,148.1805 万(元)	成立日期	2000-02-16
注册地址	佛山市三水区乐平镇范湖工业区		
营业期限自	2000-02-16	营业期限至	无固定期限
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）		

(三) 买受人/产权持有单位 3：广西欧神诺陶瓷有限公司（简称：广西欧神诺）

统一社会信用代码	91450422MA5MWH20XL	名称	广西欧神诺陶瓷有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	蒙臻明
注册资本	97,643.8624 万(元)	成立日期	2017-11-13
注册地址	梧州市藤县藤州镇潭东村中和陶瓷产业园 C 区		
营业期限自	2017-11-13	营业期限至	无固定期限
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。）		

(三) 委托人、产权持有单位之间的关系

佛山欧神诺陶瓷有限公司为帝欧家居集团股份有限公司的全资子公司、广西欧神诺陶瓷有限公司为佛山欧神诺陶瓷有限公司的全资子公司

(四) 其他资产评估报告使用人：



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

二、评估目的

为减少应收账款的坏账损失风险，防范因房地产市场调整产生的应收账款信用风险，帝欧家居集团股份有限公司与碧桂园控股有限公司、万科企业股份有限公司、融创中国控股有限公司、雅居乐集团控股有限公司等地产集团公司及其控制下的企业（上述企业以下合称：债务重组人）进行债务重组。债务重组人以其开发建设的已建成和在建商品房（含住宅、商铺、公寓、写字楼、停车位），用以抵偿其所欠付帝欧家居集团股份有限公司的货款共计约 2.25 亿元，差额部分由帝欧家居集团股份有限公司以现金方式结付，本次需对债务重组涉及位于多个城市 80 套房产及地下机动车位的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为已经《帝欧家居集团股份有限公司 2024 年第五次总裁工作会》批准。

三、评估对象和评估范围

评估对象：帝欧家居集团股份有限公司进行债务重组涉及的位于多个城市 80 套房产及地下机动车位市场价值。

评估范围：帝欧家居集团股份有限公司进行债务重组涉及的位于多个城市 80 套房产及地下机动车位，总建筑面积合计 7558.19 平方米，具体为：

入账主体/产权持有单位	不动产数量（套）	不动产建筑面积（m ² ）
帝欧家居集团股份有限公司	19	1560.03
佛山欧神诺陶瓷有限公司、广西欧神诺陶瓷有限公司	61	5998.16
合计：	80	7558.19

其中 14 套房产已办理不动产权证，66 套房产未办理不动产权证，具体如下：

（一）已办证房产登记情况

序号	产权持有单位	权证编号	房屋名称	结构	用途	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	佛山欧神诺	闽（2023）晋江市不动产权第 0057946 号	福建省泉州市晋江市金域滨江一期商铺 15 铺号	钢混	商铺	2023 年 10 月	227.98
2	佛山欧神诺	冀（2023）唐山市不动产权第 0056203 号	唐山市路北区公园大道 1202#1-105 商铺（常泰西里安泰园 311-105）	钢混	商铺	2023 年 2 月	134.07



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

3	佛山欧神诺	苏（2023）徐州市不动产权第 0074088 号	徐州旭辉云龙府 19-107	钢混	商铺	2017 年	185.06
4	佛山欧神诺	黔（2023）白云区不动产权第 0019157 号	贵阳观云一期-13-1 单元-3-20	钢混	公寓	2023 年 11 月	42.13
5	佛山欧神诺	粤（2023）深圳市不动产权第 0637743 号	深圳市龙华区龙光玖悦台 商铺 129	钢混	商铺	2023 年 11 月	52.99
6		粤（2023）深圳市不动产权第 0637745 号	深圳市龙华区龙光玖悦台 商铺 130	钢混	商铺	2023 年 11 月	58.54
7		粤（2023）深圳市不动产权第 0637753 号	深圳市龙华区龙光玖悦台 商铺 131	钢混	商铺	2023 年 11 月	58.53
8	广西欧神诺	皖 2023 芜湖市不动产权第 1554494 号	芜湖潮起中江 21 号楼 2-102	钢混	住宅	2023 年 5 月	114.77
9	广西欧神诺	吉（2023）长春市不动产权第 0454830 号	长春翡翠滨江 7-201	钢混	住宅	2023 年 11 月	109.49
10		吉（2023）长春市不动产权第 0454735 号	长春翡翠滨江 7-204	钢混	住宅	2023 年 11 月	109.49
11	帝欧家居	黔（2023）遵义市不动产权第 0064780 号	遵义云熙府二期美的江山樾一期-商业 S8-2-4	钢混	商铺	2021 年	51.22
12		黔（2023）遵义市不动产权第 006479 号	遵义云熙府二期美的江山樾一期-商业 S8-2-5	钢混	商铺	2021 年	51.91
13	佛山欧神诺	粤（2024）湛江市不动产权第 0000461 号	湛江滨海御景花园二期 8 幢 07 号商铺	钢混	商铺	2020 年 8 月 14 日	105.43
14	佛山欧神诺	豫（2024）中牟县不动产权第 0010081 号	郑州生态城一号院 6# 楼 2 单元 401 室	钢混	住宅	2022 年 8 月 5 日	142.41
合计							1444.02

以上 14 套房产分别位于泉州市晋江市金域滨江一期、唐山市路北区公园大道、徐州旭辉云龙府、贵阳观云、深圳市龙华区龙光玖悦台、芜湖潮起中江、长春翡翠滨江、遵义云熙府二期美的江山樾、湛江滨海御景花园二期、郑州生态城一号院，均已办理了不动产权证书，产权持有单位分别为帝欧家居集团股份有限公司、佛山欧神诺陶瓷有限公司和广西欧神诺陶瓷有限公司，以上房屋已建成，为现房。

（二）未办证房产情况

序号	入账会计主体/买受人	房地产开发商	权证编号	房屋名称	结构	用途	房屋状态	建筑面积 (m ²)	备注
1	佛山欧神诺	广州雅悦房地产开发有限公司	无	广州雅居乐天际 715 江景单位 4 栋 902	钢混	住宅	完工	66.9033	已网签待办证
2			无	广州雅居乐天际 715 江景单位 4 栋 927	钢混	住宅	完工	67.5648	
3			无	广州雅居乐天际 715 江景单位 3 栋 1322	钢混	住宅	完工	82.9034	
4			无	广州雅居乐天际 715 江景单位 3 栋 1323	钢混	住宅	完工	79.4378	
5			无	广州雅居乐天际 715 江景单位 3 栋 1523	钢混	住宅	完工	79.4378	
6			无	广州雅居乐天际 715 江景单位 3 栋 1721	钢混	住宅	完工	83.0856	



银信资产评估有限公司
 地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
 电话：021-63391088 传真：021-63391116
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
 地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
 电话：028-85251218 传真：028-62713878
 电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

7	佛山欧神诺	云南融科科技产业投资有限公司	无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-102	钢混	车位	完工	35.49	已网签待办证
8			无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-103	钢混	车位	完工	28.24	
9			无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-012	钢混	车位	完工	35.49	
10			无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-123	钢混	车位	完工	35.49	
11			无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-133	钢混	车位	完工	35.49	
12			无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-134	钢混	车位	完工	35.49	
13			无	昆明融创春风十里九期-1-地下车库-1-B-142	钢混	车位	完工	35.49	
14	佛山欧神诺	中山市宏丰房地产咨询服务有限公司	无	中山市碧乡爵悦府一期1单元1703房	钢混	住宅	完工	118.85	已网签待办证
15			无	中山市碧乡爵悦府一期地下停车场047号车位	钢混	车位	完工	27.78	
16	广西欧神诺	绍兴元昊置业有限公司	无	绍兴万科湖畔隐秀府9号6楼601	钢混	住宅	完工	171.61	已网签待办证
17	广西欧神诺	泉州市万勋房地产有限公司	无	泉州万科金域国际项目7号首层店面37	钢混	商铺	完工	42.28	已网签待办证
18			无	泉州万科金域国际项目7号首层店面38	钢混	商铺	完工	42.52	
19	广西欧神诺	广州市万宽房地产有限公司	无	广州世博汇15号地317	钢混	公寓	完工	34.7635	已网签待办证
20			无	广州世博汇15号地413	钢混	公寓	完工	34.7635	
21			无	广州世博汇15号地417	钢混	公寓	完工	34.7635	
22			无	广州世博汇15号地1417	钢混	公寓	完工	35.0626	
23			无	广州世博汇15号地2513	钢混	公寓	完工	34.8649	
24			无	广州世博汇15号地2613	钢混	公寓	完工	34.8649	
25			无	广州世博汇15号地2617	钢混	公寓	完工	34.8649	
26			无	广州世博汇15号地2214	钢混	公寓	完工	36.1865	
27			无	广州世博汇15号地2215	钢混	公寓	完工	36.1865	
28			无	广州世博汇15号地2216	钢混	公寓	完工	36.1865	
29	广西欧神诺	蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司	无	安徽蚌埠荣盛时代广场2-322	钢混	商铺	完工	61.01	已网签待办证
30			无	安徽蚌埠荣盛时代广场2-323	钢混	商铺	完工	67.43	



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

31			无	安徽蚌埠荣盛时代广场 2-324	钢混	商铺	完工	67.43	
32			无	安徽蚌埠荣盛时代广场 2-325	钢混	商铺	完工	67.43	
33			无	安徽蚌埠荣盛时代广场 2-326	钢混	商铺	完工	67.43	
34			无	安徽蚌埠荣盛时代广场 2-327	钢混	商铺	完工	85.11	
35	佛山欧神诺	广州碧科智城开发建设投资有限公司	无	广州市番禺区思科智慧科技园 601	钢混	写字楼	完工	857.187	已网签待办证
36			无	广州市番禺区思科智慧科技园 602	钢混	写字楼	完工	356.029	
37			无	广州市番禺区思科智慧科技园 606	钢混	写字楼	完工	356.0421	
38			无	广州市番禺区思科智慧科技园 607	钢混	写字楼	完工	425.6455	
39	帝欧家居	重庆盛资房地产开发有限公司	无	融创印江州 4 期-4-2 号楼-1502	钢混	住宅	完工	99.48	已网签
40			无	融创印江州 3 期-4 号楼商业-商业 1 层商铺 17	钢混	商铺	完工	35.75	
41			无	融创印江州 3 期-2 号楼商业-商业 1 层商铺 8	钢混	商铺	完工	76.44	
42	帝欧家居	广州市丰蔚房地产开发有限公司	无	朗悦花园一期朗悦大街 26 号 6 栋 202	钢混	住宅	在建	89.48	已网签
43	佛山欧神诺	唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	无	乐亭县中南唐山湾壹杠贰 93#-306	钢混	住宅	在建	45.65	在建
44			无	乐亭县中南唐山湾壹杠贰 93#-608	钢混	住宅	在建	45.65	
45			无	乐亭县中南唐山湾壹杠贰 93#-609	钢混	住宅	在建	45.65	
46			无	乐亭县中南唐山湾壹杠贰 93#-610	钢混	住宅	在建	45.65	
47			无	乐亭县中南唐山湾壹杠贰 93#-611	钢混	住宅	在建	45.65	
48			无	乐亭县中南唐山湾壹杠贰 93#-612	钢混	住宅	在建	45.65	
49	帝欧家居	广西中稷康元置业有限公司	无	南宁九熙府·熙园 3-1-2503	钢混	住宅	预计 2024 年 6 月	84.13	在建尚未竣工, 预计 2024 年 6 月 (清水)
50			无	南宁九熙府·熙园 3-1-2603	钢混	住宅	预计 2024 年 6 月	84.13	
51			无	南宁九熙府·熙园 3-2-1802	钢混	住宅	预计 2024 年 6 月	125.21	
52			无	南宁九熙府·熙园 3-2-1803	钢混	住宅	预计 2024 年 6 月	97.86	
53			无	南宁九熙府·熙园 3-1-2501	钢混	住宅	预计 2024 年 6 月	125.25	
54			无	南宁九熙府·熙园 3-1-2502	钢混	住宅	预计 2024 年 6 月	125.25	
55			无	南宁九熙府·熙园 3-2-1402	钢混	住宅	预计 2024 年 6 月	125.21	
56			无	南宁九熙府·熙园 3-2-2501	钢混	住宅	预计 2024 年 6 月	125.21	
57	广西	大连美联	无	大连万科·理想之光	钢混	住宅	未交房	100.39	工抵合同



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

	欧神诺	房地产开发有限公司		12-1-702							办理中(精装)
58			无	大连万科·理想之光 13-1-602	钢混	住宅	未交房	101.15			
59	佛山欧神诺	苏州湖鸿置业有限公司	无	苏州通达路九里璟园一期, 11-1-2101	钢混	住宅	未交房	111.71			办理工抵手续中(因龙湖手续原因, 预计6-8个月后可售)精装
60			无	苏州通达路九里璟园一期, 11-1-2102	钢混	住宅	未交房	101.66			
61			无	苏州通达路九里璟园一期, 11-1-2103	钢混	住宅	未交房	101.66			
62	帝欧家居	惠东县莱海天置业有限公司	无	惠州融创云水湾花园 18号楼27层12号	钢混	住宅	预计2024年6月30日	52.7			24年6.30 竣备才能 办理网签, (清水)
63			无	惠州融创云水湾花园 18号楼27层13号	钢混	住宅	预计2024年6月30日	52.7			
64			无	惠州融创云水湾花园 18号楼27层14号	钢混	住宅	预计2024年6月30日	52.7			
65			无	惠州融创云水湾花园 18号楼27层15号	钢混	住宅	预计2024年6月30日	52.7			
66			无	惠州融创云水湾花园 18号楼27层16号	钢混	住宅	预计2024年6月30日	52.7			
								6114.173 6			

以上66套房屋未办理不动产证, 序号1-15, 序号35-38, 序号43-48由买受人佛山欧神诺陶瓷有限公司与与开发商签订了《商品房买卖合同》; 序号59-61佛山欧神诺陶瓷有限公司与苏州湖鸿置业有限公司工抵房手续正在办理中。

序号16-34由买受人广西欧神诺陶瓷有限公司与开发商签订了《商品房买卖合同》; 序号57-58广西欧神诺陶瓷有限公司与大连美联房地产开发有限公司的工抵合同正在办理中。

序号39-42, 序号49-56, 序号62-66由买受人帝欧家居集团股份有限公司与开发商签订了《商品房买卖合同》或《房屋认购合同》。

对于未办理不动产权证的不动产权证, 评估师已提请相关当事方完善产权, 评估师不对可能产生的纠纷承担任何责任。

未办理不动产权证的不动产面积确定: 签订了《商品房买卖合同》的根据合同面积确定, 工抵房合同尚在办理中的不动产面积根据委托人申报确定。对该部分不动产, 若办理产权证后建筑面积与合同面积存在差异, 需对评估结果进行调整。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

四、价值类型

本次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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2024年4月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

《帝欧家居集团股份有限公司2024年第五次总裁工作会》

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号，2016年）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第三十二号，2019修订）、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（2011年中华人民共和国国务院令588号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第三十二号，2019修订）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令691号，2017年修订）；
- 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65号，2011年修订）；



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（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 海关总署公告2019年第39号）（《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）2019年3月21日）；
- 9、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019年）；
- 10、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日中华人民共和国主席令第37号）
- 11、《中华人民共和国会计法》（2017年中华人民共和国主席令第81号）
- 12、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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）；
- 13、《企业会计准则》（财政部令33号）；

（四）产权依据

- 1、《商品房买卖合同》及备案表；
- 2、《不动产权证》；
- 3、其他产权依据

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

- 2、资产所在地的房地产市场价格的投资资料
- 3、与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 4、委托评估的评估明细表；
- 5、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行单项资产价值的评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

（一）评估方法的选择

委估资产作为住宅、商业、办公、车位用房，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，故不宜采用成本法；

委估资产所在区域类似交易案例易于获取，可以采用市场法；

评估范围中住宅，车位用房，近年来类似房产交易市场价格上涨较快，而租赁市场租金较低，使其租售比失衡，采用收益法不能客观反应市场价值，故本次的评估不采用收益法评估。

评估范围中办公、商业用房，其所在区域租金较易获取，本次评估可以采用收益法评估。

综上，本次评估对住宅、车位用房采用市场法评估；对商业、办公用房采用市场法和收益法评估，故最终取市场法的结果。

（二）计算公式

收益法评估值计算公式为：

$$V=A \div (R-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+R)]^n\}, \text{ 式中:}$$

V—收益价值(元或元/m²)；

A—未来第 i 年的净收益(元或元/m²)

R—报酬率(%)；



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

g—递增比率（%）；

n—收益年限（年）。

市场法的计算公式为：

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有单位有关资料进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性；对重要资产现场查看其建设情况和使用情况。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

整理产权持有单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率无重大变化，其他税率无重大变化；
- 3、产权持有单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有单位所属行业的发展态势稳定，与产权持有单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、对于在建的房地产，本次假设评估基准日至房地产建成验收并办理不动产权证期间，评估对象房地产未发生设计变更等工程变更，评估对象的用途、建筑面积、装修、平面布置等信息与《商品房买卖合同》信息一致。

2、本次评估假设委估房产均能取得不动产权证，不存在法律障碍。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

5、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及的资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2024 年 4 月 30 日，帝欧家居集团股份有限公司进行债务重组涉及的位于多个城市 80 套房产及地下机动车位的市场价值为 13,215.52 万元（大写：人民币壹亿叁仟贰佰壹拾伍万伍仟贰佰元整）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 4 月 30 日

单位：人民币 万元

序号	入账主体	不动产数量(套)	不动产建筑面积(m ²)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
				B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	帝欧家居集团股份有限公司、广西欧神诺陶瓷有限公司、佛山欧神诺陶瓷有限公司	80	7,558.19	/	13,215.52	/	/
合计		80	7,558.19	/	13,215.52	/	/

评估结论详细情况见资产评估明细表。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本评估报告未引用其他机构出具的报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构做技术检测，评估人员在假定企业提供的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。

（四）评估资料不完整的情形

委估资产范围内共 66 套房产尚未取得《不动产权证》建筑面积 6114.17 m²，详见前述未办证房产统计明细。

对于未办理不动产权证的不动产权证，评估师已提请相关当事方完善产权，评估师不对可能产生的纠纷承担任何责任。

未办理不动产权证的不动产面积：签订了《商品房买卖合同》的根据合同面积确定，工抵房合同尚在办理中的不动产面积根据委托人申报确定。对该部分不动产，若办理产权证后建筑面积与合同面积存在差异，需对评估结果进行调整。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估在评估基准日不存在的法律、经济等未决事项。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

(六) 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

评估范围内以下房产存在租赁情况：

位于重庆市融创印江州 3 期-2 号楼商业-商业 1 层商铺 8 已经出租，承租方陈洁，租金 3500 元/月，租期从 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

以上租赁限制，截止评估基准日的剩余租赁期较短，本次评估未考虑租约对价值的影响。本次评估未发现或有负债（或有资产）等事项，产权持有单位未提供不动产档案查询结果，本次评估未考虑可能存在的抵押事项。

(七) 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

本次评估不存在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。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形
本次资产评估对应的经济行为中，尚未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 对于在建的房地产，评估人员无法对后续竣工交房情况进行判断，本次评估按照目前商品房新房（期房）售价进行评估。

(十) 其他特殊事项说明

1、评估结果为含增值税价值。

2、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其确认；本报告以产权持有单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3、资产评估专业人员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；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

4、资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托人、产权持有单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

- 1、本评估报告仅供评估报告使用人在评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。
- 2、委托人或者其他评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
- 3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

- 1、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人。
- 2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 3、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评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对帝欧家居集团股份有限公司进行债务重组之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2024年4月30日至2025年4月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2024年5月30日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxin.com

银信资产评估有限公司四川分公司

地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



正式执业会员
资产评估师
5121

签名资产评估人员：黄叶飞

黄叶飞

正式执业会员
资产评估师
51220112

签名资产评估人员：王庆

王庆

2024年5月30日



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

银信资产评估有限公司四川分公司
地址：成都市府城大道西段399号天府新谷8栋
电话：028-85251218 传真：028-62713878
电子邮箱：yx.sichuan@yinxincpv.com

附件

- 1、经济行文文件；
- 2、委托人、产权持有单位营业执照复印件；
- 3、产权证、商品房买卖合同复印件；
- 4、委托人、产权持有单位承诺函；
- 5、资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构备案公告；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估机构营业执照复印件；
- 9、评估明细表。