

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

德华兔宝宝投资管理有限公司
拟了解部分资产价值评估项目
资产 评 估 报 告

坤元评报〔2025〕1100号

(共一册 第一册)

坤元资产评估有限公司

二〇二五年十二月十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | | | |
|---------|----------------------------|---------|-------------------|
| 报告编码: | 3333020001202501140 | | |
| 合同编号: | H-HZ25-001709 | | |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 | | |
| 报告文号: | 坤元评报〔2025〕1100号 | | |
| 报告名称: | 德华兔宝宝投资管理有限公司拟了解部分资产价值评估项目 | | |
| 评估结论: | 305,905,170.00元 | | |
| 评估报告日: | 2025年12月18日 | | |
| 评估机构名称: | 坤元资产评估有限公司 | | |
| 签名人员: | 章波 | (资产评估师) | 正式会员 编号: 33090002 |
| | 黄梁勇 | (资产评估师) | 正式会员 编号: 33180033 |

章波、黄梁勇已实名认可



(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12月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

| | |
|--|-----------|
| 声明 | 1 |
| 资产评估报告·摘要 | 2 |
| 资产评估报告·正文 | 4 |
| 一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 | 4 |
| 二、评估目的 | 6 |
| 三、评估对象和评估范围 | 6 |
| 四、价值类型及其定义 | 8 |
| 五、评估基准日 | 8 |
| 六、评估依据 | 8 |
| 七、评估方法 | 10 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 12 |
| 九、评估假设 | 13 |
| 十、评估结论 | 13 |
| 十一、特别事项说明 | 14 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 17 |
| 十三、资产评估报告日 | 18 |
| 资产评估报告·备查文件 | |
| 一、委估资产评估申报汇总表 | 19 |
| 二、委托人和产权持有人营业执照 | 22 |
| 三、评估对象涉及的主要权属证明资料 | 26 |
| 四、委托人和产权持有人承诺函 | 34 |
| 五、签名资产评估师的承诺函 | 38 |
| 六、资产评估机构营业执照及备案公告 | 39 |
| 七、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》 ... | 41 |
| 八、签名资产评估师执业会员证书 | 42 |
| 九、资产评估委托合同 | 44 |
| 委估资产评估结果汇总表及明细表 | 48 |

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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、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，并对所出具的资产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、产权持有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。

六、资产评估专业人员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。

七、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资产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。

德华兔宝宝投资管理有限公司 拟了解部分资产评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2025〕1100号

摘要

以下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和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为德华兔宝宝投资管理有限公司（以下简称兔宝宝），产权持有人分别为广西柏景地板有限公司（以下简称柏景地板）、泰州大自然德森堡木业有限公司（以下简称泰州德森堡）、泰州大自然家居有限公司（以下简称泰州大自然）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

兔宝宝拟了解部分资产评估价值，为此需要对该经济行为涉及的柏景地板、泰州德森堡、泰州大自然拥有的部分资产评估价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供上述部分资产评估价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的柏景地板、泰州德森堡、泰州大自然拥有的部分资产。

评估范围为柏景地板、泰州德森堡、泰州大自然申报的截至2025年11月30日的部分资产，其中包括建筑物类固定资产和无形资产——土地使用权。按照柏景地板、泰州德森堡、泰州大自然提供的截至2025年11月30日的评估申报表反映，委估部分资产账面价值分别为62,409,195.62元、40,238,707.96元、

89,970,641.27 元。其中：

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2025 年 11 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对建筑物类固定资产采用成本法评估，对无形资产——土地使用权采用市场法评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产评估价值（不含税）为 305,905,170.00 元(大写为人民币叁亿零伍佰玖拾万伍仟壹佰柒拾元整)，与账面价值 192,618,544.85 元相比，评估增值 113,286,625.15 元，增值率为 58.81 %。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对兔宝宝拟了解资产价值之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2025 年 11 月 30 日起至 2026 年 11 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

德华兔宝宝投资管理有限公司 拟了解部分资产评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2025〕1100号

德华兔宝宝投资管理有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟了解资产价值涉及的广西柏景地板有限公司、泰州大自然德森堡木业有限公司、泰州大自然家居有限公司相关资产在2025年11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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为德华兔宝宝投资管理有限公司，产权持有人分别为广西柏景地板有限公司、泰州大自然德森堡木业有限公司、泰州大自然家居有限公司。

(一) 委托人概况

- 名称：德华兔宝宝投资管理有限公司(以下简称兔宝宝)
- 住所：浙江省湖州市德清县舞阳街道科源路10号4幢2-101号(莫干山国家高新区)
- 法定代表人：陆利华
- 注册资本：壹拾亿元整
- 类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
- 统一社会信用代码：91330521MA2B73PJ1B
- 登记机关：德清县市场监督管理局
- 经营范围：投资管理、资产管理(以上未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)(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)

上述1-8项内容摘自兔宝宝截至评估基准日的营业执照。

(二) 产权持有人概况

一) 产权持有人一

1. 名称：广西柏景地板有限公司(以下简称柏景地板)
2. 住所：南宁市国凯大道 20 号
3. 法定代表人：卢进明
4. 注册资本：壹仟叁佰捌拾万圆整
5. 类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）
6. 统一社会信用代码：91450100095116371T
7. 发照机关：南宁市市场监督管理局经济技术开发区分局
8. 经营范围：木材、竹材及木制品、竹制品的加工和销售（凭许可证在有效期内经营，具体项目以审批部门批准的为准）；知识产权代理（除专利代理等涉及国家许可审批及国家有专项规定的项目外）；建筑工程设计与施工，工程技术咨询服务，建筑装饰装修工程（以上经营项目凭资质证经营）；自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务，许可经营项目商品和技术的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营（国家限制公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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。）

上述 1-8 项内容摘自柏景地板截至评估基准日的营业执照。

二) 产权持有人二

1. 名称：泰州大自然德森堡木业有限公司(以下简称泰州德森堡)
2. 住所：泰州市高港区许庄街道兴国路 1 号
3. 法定代表人：蔺攀敏
4. 注册资本：14,834.2525 万元整
5. 类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
6. 统一社会信用代码：913212005866547808
7. 发照机关：泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）数据局
8. 经营范围：一般项目：门窗制造；门窗销售；家具制造；家具销售；家具零配件销售；建筑装饰材料销售；住宅室内装饰装修；知识产权服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理（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）

上述 1-8 项内容摘自泰州德森堡截至评估基准日的营业执照。

三) 产权持有人三

1. 名称：泰州大自然家居有限公司(以下简称泰州大自然)
2. 住所：泰州市高港区许庄街道兴国路 3 号
3. 法定代表人：蔺攀敏
4. 注册资本：24, 595. 3656 万元整
5. 类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
6. 统一社会信用代码：91321200672521925X
7. 发照机关：泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）数据局
8. 经营范围：一般项目：地板制造；地板销售；门窗制造加工；门窗销售；家具制造；家具销售；家具零配件销售；家具安装和维修服务；家居用品制造；家居用品销售；家用电器制造；家用电器销售；家用电器零配件销售；家用电器安装服务；建筑装饰材料销售；知识产权服务（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）

上述 1-8 项内容摘自泰州大自然截至评估基准日的营业执照。

(三) 委托人与产权持有人的关系

兔宝宝拟了解柏景地板、泰州德森堡、泰州大自然拥有的部分资产评估价值。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

兔宝宝拟了解部分资产评估价值，为此需要对该经济行为涉及的柏景地板、泰州德森堡、泰州大自然拥有的部分资产评估价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供上述部分资产评估价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的柏景地板、泰州德森堡、泰州大自然拥有的部分资产。

评估范围为柏景地板、泰州德森堡、泰州大自然申报的截至 2025 年 11 月 30

日的部分资产，其中包括建筑物类固定资产和无形资产——土地使用权。按照柏景地板、泰州德森堡、泰州大自然提供的截至 2025 年 11 月 30 日的评估申报表反映，委估部分资产账面价值分别为 62,409,195.62 元、40,238,707.96 元、89,970,641.27 元。其中：

1. 柏景地板拥有的部分资产

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 52,729,574.94 元，账面净值 32,292,847.01 元，减值准备 0.00 元。房屋建筑物合计建筑面积 29,476.90 平方米，包括主车间、办公楼、综合楼、基材仓库等工业厂房及附属用房；道路、围墙、绿化等构筑物及其他辅助设施，位于柏景地板厂区内。评估基准日的详细情况见下表：

| 编号 | 科目名称 | 项数 | 建筑面积 (平方米) | 账面价值(元) | |
|----|-------|----|---------------|---------------|---------------|
| | | | | 原值 | 净值 |
| 1 | 房屋建筑物 | 10 | 29,476.90 | 39,653,840.45 | 24,632,005.28 |
| 2 | 构筑物 | 11 | | 13,075,734.49 | 7,660,841.73 |
| 3 | 减值准备 | | | | 0.00 |

列入评估范围的无形资产——土地使用权账面价值 30,116,348.61 元，包括 2 宗出让的工业用地，合计土地面积 74,525.93 平方米，均位于南宁市江南区国凯大道 20 号。

2. 泰州德森堡拥有的部分资产

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 49,143,637.82 元，账面净值 24,105,722.10 元，减值准备 0.00 元。房屋建筑物合计建筑面积 48,039.16 平方米，包括厂房、办公楼等工业厂房及附属用房；道路、围墙、绿化等构筑物及其他辅助设施，位于泰州德森堡厂区内。评估基准日的详细情况见下表：

| 编号 | 科目名称 | 项数 | 建筑面积 (平方米) | 账面价值(元) | |
|----|-------|----|---------------|---------------|---------------|
| | | | | 原值 | 净值 |
| 1 | 房屋建筑物 | 10 | 48,039.16 | 42,470,902.36 | 20,837,025.92 |
| 2 | 构筑物 | 18 | | 6,672,735.46 | 3,268,696.18 |
| 3 | 减值准备 | | | | 0.00 |

列入评估范围的无形资产——土地使用权账面价值 16,132,985.86 元，包括 2 宗出让的工业用地，合计土地面积 66,590.00 平方米，均位于泰州市高港区许庄街道兴国路。

3. 泰州大自然拥有的部分资产

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 80,628,617.08 元，账面净值

66,108,804.22 元，减值准备 0.00 元。房屋建筑物合计建筑面积 57,487.57 平方米，包括厂房、办公楼、仓库等工业厂房及附属用房；道路、围墙等构筑物及其他辅助设施，位于泰州大自然厂区内。评估基准日的详细情况见下表：

| 编号 | 科目名称 | 项数 | 建筑面积 (平方米) | 账面价值(元) | |
|----|-------|----|---------------|---------------|---------------|
| | | | | 原值 | 净值 |
| 1 | 房屋建筑物 | 12 | 57,487.57 | 63,325,552.76 | 52,047,022.81 |
| 2 | 构筑物 | 6 | | 17,303,064.32 | 14,061,781.41 |
| 3 | 减值准备 | | | | 0.00 |

列入评估范围的无形资产——土地使用权账面价值 23,861,837.05 元，包括 1 宗出让的工业用地，合计土地面积 86,856.00 平方米，位于泰州市高港区许庄街道兴国路。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2025 年 11 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；

3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 柏景地板提供的《营业执照》、公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 不动产权证书、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 资产所在地的房地产市场价格的调查资料；
3. 广西省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
4. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
5. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
6. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
7. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

对于建筑物类固定资产，委估房屋建筑物均系工业厂房及附属建筑，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。

对于无形资产——土地使用权，由于委估宗地为工业区的工业用地，土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

综上，本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对建筑物类固定资产采用成本法评估，对无形资产——土地使用权采用市场法评估。

(二) 评估实施过程

1. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物包括工业厂房及附属设施，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 成新率

本次评估分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限×100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重×结构部分完损系数+装饰部分比重×装饰部分完损系数+设备部分比重×设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，A1、A2 各取 0.5。

2. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

土地使用权通行的评估方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，结合评估师收集的有关资料，根据工业用地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象为工业用地，土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

(2) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值确定。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘察、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
2. 本次评估以委估资产仍然按照目前的用途和方式原地持续使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。
3. 本次评估以委托人提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
4. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产评估价值（不含税）为 305,905,170.00 元(大写为人民币叁亿零伍佰玖拾万伍仟壹佰柒拾元整)，与账面价值 192,618,544.85 元相比，评估增值 113,286,625.15 元，增值率为 58.81 %。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 产权持有人 | 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|-------|-------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------|
| | | | A | B | C=B-A | D=C/A*100 |
| 1 | 泰州德森堡 | 建筑物类固定资产 | 24,105,722.10 | 65,744,050.00 | 41,638,327.90 | 172.73 |
| 2 | 泰州德森堡 | 无形资产——土地使用权 | 16,132,985.86 | 28,513,000.00 | 12,380,014.14 | 76.74 |
| | 小计 | | 40,238,707.96 | 94,257,050.00 | 54,018,342.04 | 134.24 |
| 3 | 泰州大自然 | 建筑物类固定资产 | 66,108,804.22 | 93,236,750.00 | 27,127,945.78 | 41.04 |
| 4 | 泰州大自然 | 无形资产——土地使用权 | 23,861,837.05 | 37,782,000.00 | 13,920,162.95 | 58.34 |
| | 小计 | | 89,970,641.27 | 131,018,750.00 | 41,048,108.73 | 45.62 |
| 5 | 柏景地板 | 建筑物类固定资产 | 32,292,847.01 | 45,434,970.00 | 13,142,122.99 | 40.70 |
| 6 | 柏景地板 | 无形资产——土地使用权 | 30,116,348.61 | 35,194,400.00 | 5,078,051.39 | 16.86 |

| 序号 | 产权持有人 | 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|-------|-----|----------------|----------------|----------------|-----------|
| | | | A | B | C=B-A | D=C/A*100 |
| | 小计 | | 62,409,195.62 | 80,629,370.00 | 18,220,174.38 | 29.19 |
| | 总计 | | 192,618,544.85 | 305,905,170.00 | 113,286,625.15 | 58.81 |

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在对委估资产评估中，评估人员对产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有人的责任，评估人员的责任是对产权持有人提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

(1) 截至评估基准日，委估的水泵房、门卫室、空压机房等 6 项建筑物（建筑面积合计 839.27 平方米）尚未办理不动产权证，柏景地板已提供相关原始建造资料，并承诺上述房产属其所有。

(2) 截至评估基准日，苏（2024）泰州市不动产权第 1027775 号《不动产权证书》记载的危废仓库（建筑面积 250.89 平方米）实际已拆除，但相关不动产权属变更登记尚未办理。本次评估按照实际已拆除考虑，未对上述登记信息与实际状态不一致予以考虑。

2. 截至评估基准日，委估资产存在以下租赁事项：

| 出租人 | 承租人 | 出租物业 | 租赁面积 (m ²) | 租赁期限 | 月租金(元) |
|------|---------------|----------------|---------------------------|--------------------------|-----------|
| 柏景地板 | 广西合创纵览线缆有限公司 | 主车间 | 5,310.00 | 2025/4/1 至 2027/3/31 | 84,960.00 |
| 柏景地板 | 广西星图医疗科技有限公司 | 主车间 | 141.00 | 2025/6/1 至 2026/5/31 | 2,679.00 |
| 柏景地板 | 广西臻好供应链管理有限公司 | 基材仓库 | 1,726.00 | 2025/6/15 至 2028/6/30 | 27,616.00 |
| 柏景地板 | 广西丰汇新能源发展有限公司 | 基材仓库、综合楼宿舍 1 间 | 489.55 | 2025/6/25 至 2028/6/30 | 8,722.00 |

| | | | | | |
|-------|------------------|---------------|-----------|----------------------------|-----------|
| 柏景地板 | 广西普农生物科技有限公司 | 主车间 | 130.00 | 2025/7/11 至 2028/7/10 | 2,340.00 |
| 柏景地板 | 南宁市宏宁智能科技有限公司 | 主车间、空压机房、地台间 | 1,892.00 | 2025/8/1 至 2028/7/31 | 30,272.00 |
| 柏景地板 | 广西科尼科技有限公司 | 主车间 | 1,080.00 | 2025/8/1 至 2028/7/31 | 17,280.00 |
| 柏景地板 | 广西华门古歌科技有限公司 | 主车间、办公楼 | 5,033.27 | 2025/8/1 至 2028/7/31 | 80,532.00 |
| 柏景地板 | 广西垣通机械设备租赁有限公司 | 综合楼宿舍 10 间、空地 | 816.00 | 2025/10/15 至 2028/11/14 | 5,225.00 |
| 泰州德森堡 | 江苏派可为宠物用品科技有限公司 | 厂房及办公楼 | 8,879.00 | 2025/8/20 至 2028/10/19 | 79,911.00 |
| 泰州德森堡 | 泰州市荣跃科创产业园管理有限公司 | 厂房/办公楼/宿舍 | 4,950.00 | 2025/10/15 至 2028/12/31 | 37,050.00 |
| 泰州德森堡 | 华能江苏综合能源服务有限公司 | 光伏发电(仅租赁屋顶) | 1,713.48 | 2024/10/22 至 2044/10/21 | 928.14 |
| 泰州大自然 | 华能江苏综合能源服务有限公司 | 光伏发电(仅租赁屋顶) | 34,401.05 | 2024/10/22 至 2044/10/21 | 18,633.90 |
| 泰州大自然 | 泰州市荣跃科创产业园管理有限公司 | 五金仓和锅炉房 | 2,113.48 | 2025/11/1 至 2028/12/31 | 14,794.00 |
| 泰州大自然 | 泰州市荣跃科创产业园管理有限公司 | 厂房 | 9,200.00 | 2026/1/1 至 2028/12/31 | 64,400.00 |
| 泰州大自然 | 江苏朴丽智能家居有限公司 | 厂房/办公楼 | 16,365.94 | 2024/8/1 至 2027/7/31 | 116,850.0 |
| 泰州大自然 | 江苏朴丽智能家居有限公司 | 食堂 | 584.42 | 2025/2/1 至 2027/8/1 | 5,000.00 |

由于租期较短，本次评估未考虑上述租赁事项可能对评估结果产生的影响。

3. 截至评估基准日，委估资产存在以下抵押事项，评估时难以考虑：

(1) 泰州德森堡以其拥有的证号苏 (2024) 泰州市不动产权第 1027775 号、苏 (2018) 泰州不动产权第 0023858 号《不动产权证》证载的房屋（建筑面积合计 48,039.16 平方米）及其占用的土地使用权（土地面积 66,590.00 平方米）为抵押物，为其关联方大自然家居(中国)有限公司向广东顺德农村商业银行股份有限公司大良支行借款提供担保，担保期限自 2024 年 12 月 24 日至 2027 年 6 月 24 日。

(2) 泰州大自然以其拥有的证号苏 (2024) 泰州市不动产权第 1027752 号《不动产权证》证载的房屋（建筑面积合计 57,487.57 平方米）及其占用的土地使用权（土地面积 86,856.00 平方米）为抵押物，为其关联方大自然家居(中国)有限公司向广东顺德农村商业银行股份有限公司大良支行借款提供担保，担保期限自 2024 年 12 月 24 日至 2027 年 6 月 24 日。

产权持有人承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他涉及委估资产

的抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 2020 年 10 月 29 日，大自然家居（中国）有限公司（以下简称大自然家居）与南宁经济技术开发区管理委员会签订《项目入区协议书》[南经地协（2020-03）号]、《项目补充协议》[南经地协（2020-03-1）号]，约定大自然家居在南宁经济技术开发区投资建设“年产 300 万平方米强化地板生产加工项目”，柏景地板作为项目实施主体，承担上述协议项下所有责任和义务，大自然家居对柏景地板在履行上述协议过程中的责任和义务承担连带保证责任。2021 年 1 月 22 日，柏景地板通过公开招拍挂竞得项目用地（即委估 B 宗地，权证号为桂（2021）南宁市不动产权第 0131978 号）。2021 年 1 月 26 日，南宁经济技术开发区管理委员会与柏景地板签订《工业项目建设履约保证协议书》。

后因市场环境变化，大自然家居与柏景地板决定终止“年产 300 万平方米强化地板生产加工项目”投资建设。2021 年 12 月 29 日，南宁经济技术开发区管理委员会、大自然家居、柏景地板签署《项目解除协议》，约定解除上述项目协议，南宁经济技术开发区管理委员会与柏景地板须根据《项目入区协议书》[南经地协（2020-03）号]第五条第（二十九）款约定依法依规完成项目收储，因此产生的各项费用由柏景地板承担。

截至评估基准日，上述项目用地收储尚未实施，本次评估未考虑上述事项可能对评估结果产生的影响。

5. 根据柏景地板与南宁市自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》，委估 B 宗地首次转让，须完成开发投资总额的 25%以上。截至评估基准日，委估 B 宗地尚未进行开发，项目投资开发总额尚未达到项目《国有建设用地使用权出让合同》约定的开发投资总额的 25%以上。

本次评估未考虑上述宗地转让限制，以及可能存在的土地闲置费、违约金对评估结果产生的影响。

6. 本次资产评估仅按委估资产的实物现状价值进行评估，未考虑资产评估对象购置时可能存在应支付金额与实际已支付金额的差异对资产评估结果的影响。

7. 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（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定产权持有人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，通过实地勘察作出的判断。

8. 本次委估资产评估结果不包含未来交易涉及的增值税、契税。
 9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的相关资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；同一资产在不同市场的价值可能存在差异。
 10. 本次资产价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。
 11. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的有关营业执照、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
 12. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。
- 资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本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。
2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资

产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。
8. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 12 月 18 日。



资产评估师:

章波

正式执业会员
资产评估师
章 波
33090002

资产评估师:

黄梁勇

正式执业会员
资产评估师
黄梁勇
33180033