

**3-2 本次重大资产重组涉及的拟购买资产的评估报告及评估说明，  
或者估值报告**

序号	文件名称	页码
<b>评估报告</b>		
1	科达制造股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的广东特福国际控股有限公司股东全部权益价值资产评估报告	1
<b>评估说明</b>		
2	科达制造股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的广东特福国际控股有限公司股东全部权益价值资产评估说明	89

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



科达制造股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的广东特福国  
际控股有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

金证评报字【2026】A0328号  
(共一册, 第一册)



金证(上海)资产评估有限公司

2026年04月09日

## 目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、 评估目的.....	18
三、 评估对象和评估范围.....	18
四、 价值类型.....	33
五、 评估基准日.....	33
六、 评估依据.....	33
七、 评估方法.....	36
八、 评估程序实施过程和情况.....	41
九、 评估假设.....	42
十、 评估结论.....	44
十一、 特别事项说明.....	45
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	60
十三、 资产评估报告日.....	60
附 件.....	62

## 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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产和负债清单、未来收益预测资料由委托人、被评估单位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，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资产评估报告的要求。

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考虑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。

# 科达制造股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的广东特福国际 控股有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

### 摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受科达制造股份有限公司的委托，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，对广东特福国际控股有限公司股东全部权益在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：科达制造股份有限公司。

被评估单位：广东特福国际控股有限公司。

经济行为：根据科达制造股份有限公司《第九届董事会第十五次会议决议》，科达制造股份有限公司拟发行股份及支付现金购买广东特福国际控股有限公司 51.55% 股权。

评估目的：发行股份及支付现金购买资产。

评估对象：广东特福国际控股有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：广东特福国际控股有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。母公司报表总资产账面价值 242,797.49 万元，总负债账面价值 27,143.64 万元，所有者权益账面价值 215,653.86 万元；合并报表总资产账面价值 904,740.14 万元，总负债账面价值 449,982.20 万元，所有者权益账面价值 454,757.94 万元，其中归属于母公司所有者权益账面价值 454,757.94 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

评估方法：市场法和收益法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 1,453,000.00 万元，大写人民币壹佰肆拾伍亿叁仟万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2026 年 12 月 30 日截止。

特别事项说明：特别事项详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

# 科达制造股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的广东特福国际 控股有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

### 正文

科达制造股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，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，对科达制造股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产之经济行为所涉及的广东特福国际控股有限公司股东全部权益在 2025 年 12 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

##### （一）委托人

企业名称：科达制造股份有限公司（以下简称“科达制造”、“委托人”）

证券简称：科达制造

证券代码：600499.SH

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住 所：广东省佛山市顺德区陈村镇广隆工业园环镇西路 1 号

法定代表人：边程

注册资本：人民币 191785.64 万元

经营范围：陶瓷、石材、墙体材料、节能环保等建材机械设备制造，自动化技术及装备的研究、开发与制造；销售：机电产品零配件，砂轮磨具、磨料，陶瓷制品；清洁能源相关机械设备及相关自动化技术及装备的研制、开发与制造、销售；清洁煤气（不含城市燃气及危险化学品）、蒸气、蒸汽的制造与销售；信息技术服务，软件开发与销售，系统集成，硬件设备租赁与销售，网络技术咨询服务；污水、固废、危废的处理处置相关业务及其衍生产品的生产销售（凭有效许可证经营）；经营本企业和本企业成员企业自产产品及相关技术的进出口业务和生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外）；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务（具体按 [2000] 外经贸发展审函字第 3250 号经营）。（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。）

## (二) 被评估单位

### 1. 基本情况

企业名称：广东特福国际控股有限公司（以下简称“特福国际”、“被评估单位”、“标的公司”）

企业类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

住 所：广东省佛山市顺德区陈村镇仙涌村广隆工业园区兴隆十路 12 号之十

法定代表人：沈延昌

注册资本：人民币 5263.1579 万元

经营范围：一般项目：企业总部管理；品牌管理；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机系统服务；建筑陶瓷制品加工制造；卫生陶瓷制品制造；技术玻璃制品制造；建筑陶瓷制品销售；建筑材料销售；卫生陶瓷制品销售；技术玻璃制品销售；五金产品零售；包装材料及制品销售。（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）（以上项目不含烟草及其制品，不涉及外商投资准入特别管理措施）

### 2. 历史沿革

#### (1) 2023 年 11 月，设立特福国际

鉴于科达制造海外建材业务产能及规模的显著提升，为整合双方股东资源、强化该业务的独立性和管理系统性，2023 年 11 月，科达制造和战略合作伙伴森大公司共同出资 5,000 万元成立特福国际作为该业务板块的管理总部，独立开展海外建材业务的经营管理。其中，科达制造以货币出资 2,550 万元，占注册资本的 51%；森大公司以货币出资 2,450 万元，占注册资本的 49%。特福国际设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	科达制造股份有限公司	2550.00	51.00%
2	森大集团有限公司	2450.00	49.00%
合计		5000.00	100.00%

#### (2) 2024 年 4 月，股权转让

2024 年 4 月，特福国际召开股东会并作出决议，全体股东一致同意森大公司将其持有的特福国际 824.51 万元出资额分别转让给佛山福诚、佛山福精、佛山福团、佛山福进、佛山福奋、佛山福衷，其他股东放弃前述股权的优先购买权。各方签订了《股权转让合同》。本次股权转让具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让出资额（万元）	转让价款（万元）	转让股权比例
1	森大公司	佛山福诚	232.38	232.38	4.65%
2		佛山福精	175.84	175.84	3.52%
3		佛山福团	142.55	142.55	2.85%

序号	转让方	受让方	转让出资额(万元)	转让价款(万元)	转让股权比例
4		佛山福进	122.91	122.91	2.46%
5		佛山福奋	90.50	90.50	1.81%
6		佛山福衷	60.33	60.33	1.21%
合计			<b>824.51</b>	<b>824.51</b>	<b>16.49%</b>

本次股权转让完成后,特福国际股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	科达制造股份有限公司	2,550.00	51.00%
2	森大集团有限公司	1,625.52	32.51%
3	佛山福诚企业管理合伙企业(有限合伙)	232.38	4.65%
4	佛山福精企业管理合伙企业(有限合伙)	175.84	3.52%
5	佛山福团企业管理合伙企业(有限合伙)	142.55	2.85%
6	佛山福进企业管理合伙企业(有限合伙)	122.91	2.46%
7	佛山福奋企业管理合伙企业(有限合伙)	90.50	1.81%
8	佛山福衷企业管理合伙企业(有限合伙)	60.33	1.21%
合计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

上述股权转让系根据森大公司整体的股权重组安排,将森大集团 141 名员工通过股权激励计划取得的森大公司股权(该部分激励股权由沈延昌代持)所对应建材陶瓷板块的相关权益转换为特福国际(建材陶瓷板块控股主体)的股权。

### (3) 2024 年 9 月,增资引入员工持股

为激励科达制造海外建材业务板块相关子公司的关键管理人员及骨干员工,2024 年 4 月 26 日,科达制造召开董事会、监事会,分别审议通过了《关于控股子公司增资扩股暨关联交易的议案》,同意相关人员通过共同投资设立的员工持股平台以 20.63 元/注册资本的价格对特福国际增资 5,428.95 万元人民币(其中李跃进作为上市公司关联方参与上述股权激励)认缴特福国际新增的 263.16 万元注册资本(对应增资后广东特福国际的持股比例为 5%)。

2024 年 8 月 26 日,特福国际召开股东会并作出决议,全体股东一致同意特福国际注册资本增加至 5,263.16 万元,新增的 263.16 万元注册资本中,泰安福锦以货币认缴 141.21 万元出资额,泰安福豪以货币认缴 121.95 万元出资额。

本次增资完成后,特福国际的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	科达制造股份有限公司	2,550.00	48.45%
2	森大集团有限公司	1,625.52	30.88%
3	佛山福诚企业管理合伙企业(有限合伙)	232.38	4.42%
4	佛山福精企业管理合伙企业(有限合伙)	175.84	3.34%
5	佛山福团企业管理合伙企业(有限合伙)	142.55	2.71%
6	佛山福进企业管理合伙企业(有限合伙)	122.91	2.34%
7	佛山福奋企业管理合伙企业(有限合伙)	90.50	1.72%
8	佛山福衷企业管理合伙企业(有限合伙)	60.33	1.15%

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
9	泰安福锦投资合伙企业(有限合伙)	141.21	2.68%
10	泰安福豪投资合伙企业(有限合伙)	121.95	2.32%
合计		<b>5,263.16</b>	<b>100.00%</b>

(4) 2025年12月,股权转让

2025年12月,特福国际股东会审议通过股权转让事项,由8家合伙企业股东将其原部分合伙人间接持有特福国际的股权转让给相应的合伙企业合伙人,转让价格参照特福国际2025年6月末净资产38亿元确定,同时相关合伙人从相应的合伙企业退伙。本次股权转让得到标的公司其他股东同意并放弃优先购买权。本次股权转让中,因受让方之一李跃进为科达制造董事,科达制造放弃优先受让权构成关联交易,2025年11月,科达制造就此已履行关联交易审议程序并公告。

本次股权转让基本情况如下:

序号	转让方	受让方	转让出资额(万元)	转让价格(万元)	转让比例
1	佛山福诚	罗继超	169.12	12,211.17	3.21%
2	佛山福精	王大江	99.17	7,160.18	1.88%
3		周仁伟	33.92	2,449.42	0.64%
4		岳杰	25.77	1,860.74	0.49%
5	佛山福团	胡东明	33.99	2,453.98	0.65%
6		丁震	28.17	2,033.97	0.54%
7	佛山福衷	陈潮波	31.52	2,275.99	0.60%
8	佛山福进	许超	24.53	1,771.03	0.47%
9		李瑞钦	23.69	1,710.80	0.45%
10		冯立纲	18.36	1,325.79	0.35%
11		王肖卿	14.68	1,060.18	0.28%
12		李伟	7.92	571.74	0.15%
13	佛山福奋	张建峰	34.66	2,502.83	0.66%
14		胡炜	12.35	891.52	0.23%
15	泰安福锦	李跃进	47.37	3,420.22	0.90%
	泰安福豪		31.58	2,280.15	0.60%
合计			<b>636.80</b>	<b>45,979.71</b>	<b>12.10%</b>

本次股权转让完成后,特福国际的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	科达制造股份有限公司	2,550.00	48.45%
2	森大集团有限公司	1,625.52	30.88%
3	罗继超	169.12	3.21%
4	王大江	99.17	1.88%
5	泰安福锦投资合伙企业(有限合伙)	93.84	1.78%
6	泰安福豪投资合伙企业(有限合伙)	90.37	1.72%

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
7	佛山福团企业管理合伙企业(有限合伙)	80.40	1.53%
8	李跃进	78.95	1.50%
9	佛山福诚企业管理合伙企业(有限合伙)	63.26	1.20%
10	佛山福奋企业管理合伙企业(有限合伙)	43.46	0.83%
11	张建峰	34.66	0.66%
12	胡东明	33.99	0.65%
13	周仁伟	33.92	0.64%
14	佛山福进企业管理合伙企业(有限合伙)	33.73	0.64%
15	陈潮波	31.52	0.60%
16	佛山福衷企业管理合伙企业(有限合伙)	28.81	0.55%
17	丁震	28.17	0.54%
18	岳杰	25.77	0.49%
19	许超	24.53	0.47%
20	李瑞钦	23.69	0.45%
21	冯立纲	18.36	0.35%
22	佛山福精企业管理合伙企业(有限合伙)	16.99	0.32%
23	王肖卿	14.68	0.28%
24	胡炜	12.35	0.23%
25	李伟	7.92	0.15%
合计		5,263.16	100.00%

### 3. 企业经营概况

#### (1) 主营业务概况

特福国际积极响应国家“一带一路”倡议，深耕海外市场，致力于建筑陶瓷、玻璃、洁具等产品的生产与销售，业务覆盖非洲及美洲等多个国家与地区，拥有国内外员工约 1.5 万人。近年来，特福国际充分利用在非洲的渠道协同优势，持续优化产能布局并拓展产品品类，目前已基本形成“陶瓷+玻璃+洁具”的业务架构，并从区域上策略性延伸至其他具有发展潜力的地区，实现海外建材业务的可持续发展，巩固并提升其在全球建材市场的竞争力。自 2016 年投产第一个工厂，标的公司海外建材产能已陆续布局肯尼亚、加纳、坦桑尼亚、塞内加尔、赞比亚、喀麦隆、科特迪瓦 7 个国家，已投产 21 条瓷砖生产线、2 条玻璃生产线、2 条洁具生产线。

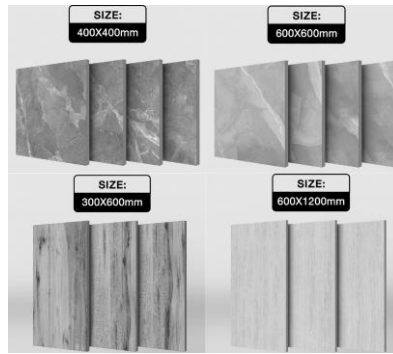
#### (2) 主要产品介绍

特福国际产品主要包括建筑陶瓷、玻璃及洁具等建材产品，主要产品特点、图示、主要客户及应用领域如下：

##### ① 建筑陶瓷产品

特福国际陶瓷产品主要针对非洲及美洲市场的气候与环境特征，在当地进行本土化生产。产品在耐磨性、吸水率及抗折强度等技术指标上，可满足热带多雨或干旱地区的建筑环境需求。在材质研发与生产方面，特福国际利用当地原矿资源，通过配比及高温烧结工艺，产出包括多种纹理、色彩及饰面处理的瓷砖产品，以匹配不同区域的市场审美及家装习惯。

图：建筑陶瓷产品图

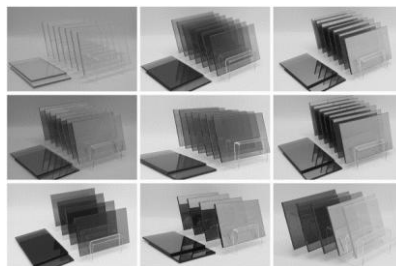


特福国际建筑陶瓷产品的主要客户包括非洲及美洲地区的大型工程承包商、建材分销商、房地产开发商及零售终端客户。产品主要应用于墙面、地面装饰及建筑外墙干挂等部位。

### ②玻璃产品

特福国际生产的玻璃产品具有良好的透光率、物理强度及环境耐候性。特福国际通过本土化产线，可根据不同区域的建筑设计需求，产出多种色彩、厚度及饰面处理的玻璃产品。在节能指标方面，相关产品可满足新兴市场对建筑隔热、隔音及抗紫外线的技术要求。

图：玻璃产品图



特福国际玻璃产品主要供应至非洲及美洲地区的建筑承包商、大型装饰工程公司、玻璃深加工企业以及区域性建材分销商。相关产品主要用于建筑幕墙、室内隔断及商业橱窗展示等部位。凭借在当地建立的分销网络，特福国际玻璃产品已成为该区域城镇化建设及商业空间装修的主要供应来源。

### ③洁具产品

特福国际洁具主要为家庭卫浴、公共卫生间及酒店客房等场景提供实用、可靠的卫浴产品。其产品线以马桶为主，涵盖多种款式，包括普通座便器、节水型设计以及适合不同

空间布局的落地式和壁挂式型号，兼顾美观与功能性。产品注重细节，如冲水效率、防溅设计和易清洁表面，满足日常使用需求的同时也适应高强度使用的公共环境。

图：洁具产品图

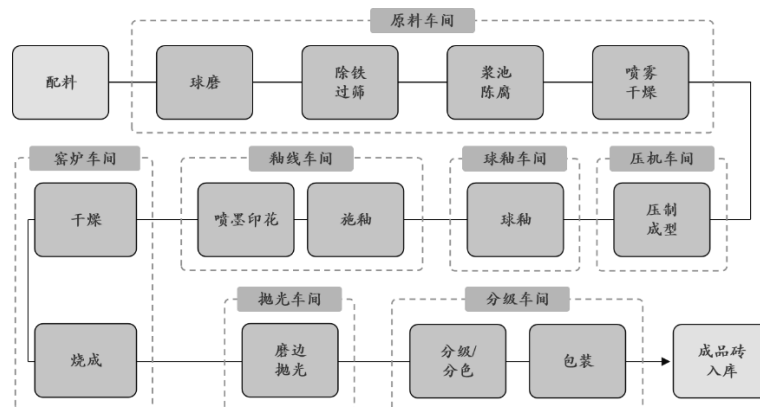


特福国际洁具产品主要用于住宅装修用户、物业管理单位以及酒店连锁品牌，应用于家庭卫生间、办公楼洗手间、商场配套及中高端酒店客房等场所。

(3) 主要产品工艺流程

① 建筑陶瓷产品

特福国际的各类瓷砖产品的生产工艺在流程上具备一定相似性，总体来看可以归纳为如下流程：

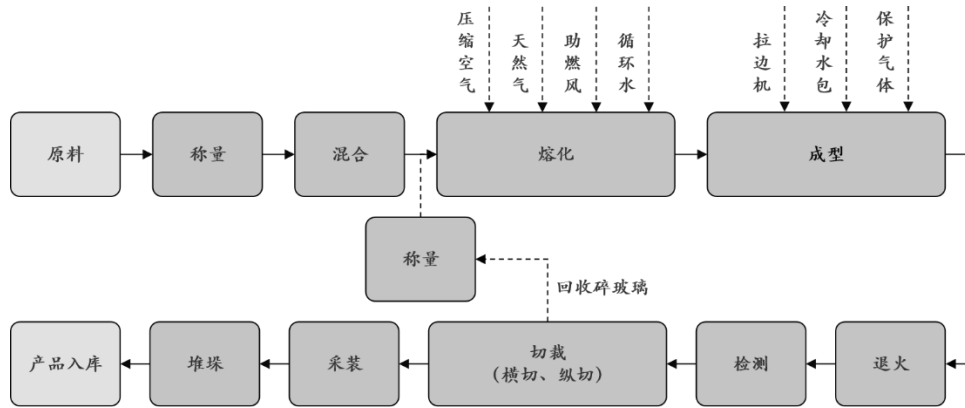


特福国际上述工艺流程中，关键节点为喷雾干燥、压制成型、施釉及喷墨印花、烧成，各关键节点说明如下：

关键节点	说明
喷雾干燥	喷雾干燥中，利用雾化器将泥浆雾化成直径微小的雾滴，并在干燥塔中与热空气或其他的热介质直接接触，迅速蒸发泥浆中的水分，泥浆在极短时间内干燥成一定颗粒级配的粉料，粉料从干燥塔排出至旋风分离塔实现气固分离从而获得干燥粉料，检验合格的粉料进入料仓陈腐后，以备下道工序使用。
压制成型	压制成型中，将制备好的粉料送入压机工序，通过模具布料后，由压砖机对模具施加压力将粉料压制成型。
施釉及喷墨印花	施釉及喷墨印花中，坯体经吹尘、干燥、喷水处理后，可以根据不同产品的工艺要求，进行淋或喷底釉和面釉，再将预先确定的图案通过平面丝网印花、胶辊印花、喷墨打印等工艺技术进行表面图案装饰。
烧成	烧成中，将印花完成的干燥坯体送入烧成窑，根据坯体的烧成要求，设定合理的窑炉烧成制度，坯体在窑炉内经过预热、烧成、冷却后，对瓷砖理化性能进行检测，检测合格的产品将送入抛光、磨边工序。

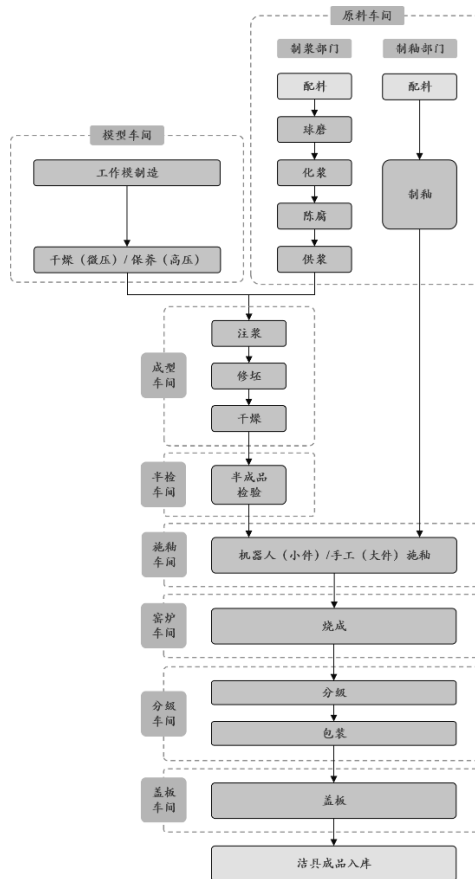
②玻璃产品

特福国际各类玻璃产品的主要生产工艺流程如下：



③洁具

特福国际各类洁具产品的主要生产工艺流程如下：



(4) 主要经营模式

①采购模式

特福国际采购内容主要为原材料、机器设备、能源、备品备件等。标的公司设置采购部统一实施采购管理。各工厂根据实际采购需求制定月度采购计划，由标的公司及子公司采购部统一实施具体采购。特福国际制定了《广东特福国际控股有限公司采购管理办法》等规章制度，包含供应商准入、定商定价管理、合同管理、付款管理等具体细则，保证采购

过程有序、可控，建立了供应商资质审查、准入管理及定期评估体系，保证所采购产品、服务符合要求。标的公司采购主要采取招投标、竞价和询价比价采购三种模式。对于采购频繁的物料，标的公司与主要供应商建立了长期合作关系，以框架合同约定交付与结算条款，在实际采购时，则综合考虑价格、产品质量、交期等因素实时下单。

②生产模式

A、生产管理模式

特福国际产品以自主生产为主，自2016年投产第一个工厂，特福国际海外建材产能已陆续布局肯尼亚、加纳、坦桑尼亚、塞内加尔、赞比亚、喀麦隆、科特迪瓦7个国家，已投产21条瓷砖生产线、2条玻璃生产线、2条洁具生产线。

特福国际对标准产品设置一定的安全库存，保证产品的市场供应；对定制产品采取“以销定产”的模式，按照客户订单需求制定生产计划。

特福国际各地陶瓷厂制造中心对各厂区的生产进行统筹管理。特福国际在每个月根据各陶瓷厂订单需求、标准产品销售预测、新产品的推广计划与进度、现有库存、各厂区生产情况等编制月度生产计划，并将月度生产计划分配到各厂区进行生产。

特福国际综合考虑已有及预测的客户需求、新产品推广需要的库存支持以及生产安排的成本效益原则三个主要方面确定生产计划及库存水平。

B、主要产品的产能利用率情况

标的公司产品的产能、产量、产能利用率情况如下：

产品	项目	2025年度	2024年度
建筑陶瓷	产能(万平方米)	19,837.58	17,922.50
	产量(万平方米)	20,546.33	17,644.76
	产能利用率	103.57%	98.45%
玻璃	产能(万吨)	36.32	7.70
	产量(万吨)	35.39	7.77
	产能利用率	97.45%	100.83%
洁具	产能(万件)	268.00	268.00
	产量(万件)	277.57	201.32
	产能利用率	103.57%	75.12%

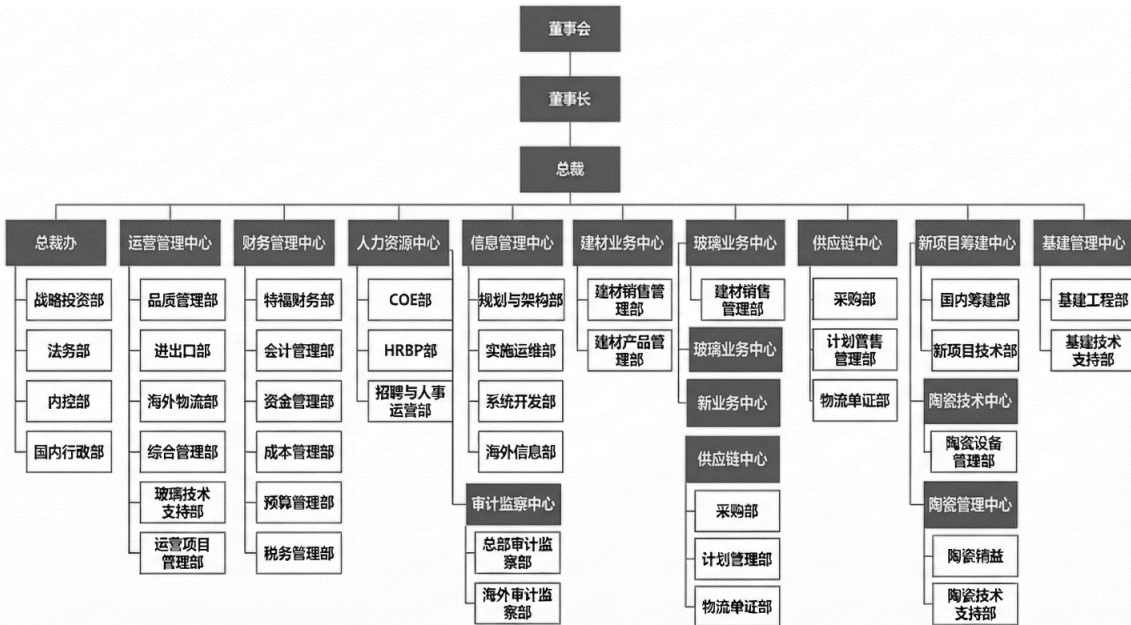
2024年度及2025年度，标的公司的建筑陶瓷产能分别为17,922.50万平方米和19,837.58万平方米，产能利用率分别为98.45%和103.57%；玻璃产能分别为7.70万吨和36.32万吨，产能利用率分别为100.83%和97.45%；洁具产能均为268万件和277.57万件，产能利用率分别为75.12%和103.57%。报告期内，随着肯尼亚基苏木及加纳洁具厂的工艺持续优化，产能利用率显著提升。除此之外，标的公司主要产品的产能利用率处于较高水平。

C、销售模式

特福国际主要采用“经销+直销”的销售模式。经销模式下，标的公司与经销商签订年度销售协议，将产品以卖断形式销售给经销商。直销模式下，主要客户为工程类客户、建材商超类客户及通过自营展厅接洽的零售客户等。

#### 4. 经营管理架构

企业的组织架构图如下：



企业拥有的控股企业概况如下：

企业名称	公司简称	成立时间	注册资本	持股比例
特福（广州）家居有限公司	特福家居	2023年12月	3000.00 万元	100%
Tilemaster Investment Limited	Tilemaster	2020年3月	9,863.20 万美元	100%
Brightstar Investment Limited	Brightstar	2016年4月	5,369.20 万美元	100%
Keda (Ghana) Ceramics Company Limited	科达加纳公司	2016年1月	11,900.00 万塞地	100%
Keda (Tanzania) Ceramics Company Limited	科达坦桑尼亚公司	2016年1月	2,245,000.00 万坦桑尼亚先令	100%
KEDA (KENYA) CERAMICS COMPANY LIMITED	科达肯尼亚公司	2015年10月	100,100.00 万肯尼亚先令	100%
Keda Ceramics International Company Limited	科达肯尼亚国际公司	2020年8月	110,000.00 万肯尼亚先令	100%
Keda (SN) Ceramics Company Limited	科达塞内加尔	2017年6月	55,010.00 万西非法郎	100%
Keda Zambia Ceramics Company Limited	科达赞比亚公司	2018年7月	21,000.00 万克瓦查	100%
Keda Cameroon Ceramics Limited	科达喀麦隆公司	2019年11月	613,200 万中非法郎	100%
Keda Cote D'ivoire Ceramics Company Limited	科达科特迪瓦公司	2020年1月	510,010.00 万西非法郎	100%
Keda Peru Building Materials Company S.R.L.	科达秘鲁建材公司	2022年12月	3517.43 万秘鲁新索尔	100%
Sunbromate (Pty) Ltd	科达南非公司	2022年2月	0.01 万兰特	100%
Twyford Peru Company S.R.L.	特福秘鲁公司	2015年9月	0.10 万秘鲁新索尔	100%
Twyford Peru Comercial Company S.R.L.	特福秘鲁商业公司	2024年9月	0.10 万秘鲁新索尔	100%
Twyford Impex(U) Ltd	特福乌干达公司	2024年1月	195,000.00 万乌干达先令	100%
Twyford International (Guinea) SARLU	特福几内亚贸易公司	2025年9月	1000.00 万几内亚法郎	100%
Twyford International Burkina Faso CO LTD	特福布基纳法索贸易公司	2025年12月	50.00 万非洲法郎	100%

企业名称	公司简称	成立时间	注册资本	持股比例
Twyford International Benin Company Limited	特福贝宁贸易公司	2025年12月	100.00万非洲法郎	100%
Gritrock Mining Limited	肯尼亚矿业公司	2025年4月	30.00万肯尼亚先令	40%
Keda Honduras Ceramic S. DE R.L.	Keda Honduras Ceramic S. DE R.L.	2023年12月	500.00万洪都拉斯伦皮拉	100%
Navigation Energy Limited (Mauritius)	领航能源	2024年3月	100.00万美元	80%
Navigation Energy Tanzania Company Limited (Tanzania)	领航能源坦桑尼亚	2024年6月	260,000.00万坦桑尼亚先令	100%
Twyford Chemicals Company Limited (Mauritius)	特福化工	2024年3月	100.00万美元	80%
Twyford Chemicals Tanzania Company Limited (Tanzania)	特福化工坦桑尼亚	2024年6月	260,000.00万坦桑尼亚先令	100%
Twyford Energy Company Limited	特福能源	2025年10月	100.00万美元	100%

## 5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总计	747,357.96	904,740.14
负债合计	476,105.92	449,982.20
所有者权益合计	271,252.04	454,757.94
归属于母公司所有者权益合计	271,252.04	454,757.94

项目	2024年	2025年
营业收入	473,828.39	818,541.54
利润总额	69,347.71	187,978.00
净利润	57,425.93	149,565.45
归属于母公司所有者的净利润	57,425.93	149,565.45

企业近两年（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总计	201,328.72	242,797.49
负债合计	4,441.02	27,143.64
所有者权益合计	196,887.70	215,653.86

项目	2024年	2025年
营业收入	20.40	18,489.29
利润总额	-4,150.65	13,408.05
净利润	-3,393.63	12,735.62

被评估单位近两年的财务报表均已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

### （1）主要税种及税率

被评估单位执行企业会计准则。被评估单位及各子公司根据其注册地所在国家或地区现行适用的税收法律法规缴纳企业所得税、流转税及其他地方性税费。被评估单位及各主要子公司适用的主要税种及税率情况如下：

广东特福国际控股有限公司及境内子公司特福（广州）家居有限公司主要涉及企业所得税、增值税、城市维护建设税、教育费附加及印花税。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 25%；增值税率为 13%，城市维护建设税以实际缴纳的增值税额为计税依据，适用税率为 7%；教育费附加（含地方教育费附加）以实际缴纳的增值税额为计税依据，适用税率为 5%；印花税以合同价款为计税依据，适用税率为 0.005%至 0.03%。

位于肯尼亚的子公司 Keda (Kenya) Ceramics Company Limited、Keda Ceramics International Company Limited 主要涉及企业所得税、增值税、印花税、技能发展税（国家工业培训税）及 Standard Levy。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 30%；增值税率为 16%；印花税以合同价款为计税依据，适用税率区间为 0.005%至 4%；技能发展税按员工人数计征，计征标准为每人每月 50 肯先令；Standard Levy 按年度收入的 0.2%计征，并设置金额上限，2025 年按年度收入的 0.2%与 4,000,000 肯先令孰低缴纳。

位于赞比亚的子公司 Keda Zambia Ceramics Company Limited 主要涉及企业所得税、增值税及技能发展税。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 30%；增值税率为 16%；技能发展税以应税工资总额为计税依据，适用税率为 5%。

位于坦桑尼亚的子公司 Keda (Tanzania) Ceramics Company Limited 主要涉及企业所得税、增值税、城市维护建设税、印花税及技能发展税。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 30%；增值税率为 18%；城市维护建设税以不含税金额为计税依据，适用税率为 0.25%；印花税以合同价款为计税依据，适用税率为 1%；技能发展税以应税工资总额为计税依据，适用税率为 3.5%。

位于乌干达的子公司 Twyford Impex (U) Ltd 主要涉及企业所得税、增值税，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 30%；增值税率为 18%。

位于塞内加尔的子公司 Keda (SN) Ceramics Company Limited 主要涉及企业所得税、地方经济捐税、印花税、土地使用税、房产税及其他地方性税费。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 30%；地方经济捐税包括 CEL-VL 及 CEL-VA，CEL-VL 以土地或建筑原值的 7%形成的出租价值为计税基础，再按 20%计征，折算税负约为租赁价值的 1.4%，CEL-VA 以上一年度营业额减去规定经营成本后的附加价值为计税基础，适用税率为 1%，且最低征税额不低于上一年度营业额的 0.15%；印花税以合同价款为计税依据，其中商业租赁、房屋租赁及设备租赁按年租金的 2%计征，增加注册资本超过 100 million 部分按 1%计征；土地使用税按租赁合同约定的固定金额缴纳；房产税在自有场地或建筑用于办公时，以土地或建筑原值的 7%为基础，按 5%房产税及 3% TOM 附加税计征，房产税的折算税率约为 0.56%；其他地方性税费主要包括工业分类税，从 2025 年开始按照固定金额缴纳。

位于科特迪瓦的子公司 **Keda Côte d'Ivoire Ceramics Company Limited** 主要涉及企业所得税、印花税、土地使用税、房产税、营业执照税及特殊设备税。其中，企业所得税适用税率为 25%，应纳税所得额按照税前净利润的 25% 与含增值税销售额的 0.5% 孰高原则计缴；印花税以合同价款为计税依据，租赁合同印花税按租赁价值的 2.5% 计征，借款合同印花税按借款金额的 1% 计征，服务合同印花税按 25,000 西非法郎定额征收；土地使用税按面积计征；房产税按建筑类型分别适用不同计税比例；营业执照税按不含税营业额的 0.05% 并结合营业场所租赁价值计征；特殊设备税按不含税营业额的 0.1% 计征。

位于喀麦隆的子公司 **Keda Cameroon Ceramics Limited** 主要涉及企业所得税、印花税、土地使用税、房产税、工业分类税、营业执照、增值税。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 33%；印花税以合同价款为计税依据，租赁合同印花税按合同金额的 5% 计征；土地使用税享受 10 年免税安排；房产税按附属建筑物价值计征，适用税率为 0.1%，其中工厂土地免交房产税；工业分类税按工厂用地占用面积分档计征；营业执照税按照上一年度营业额的 0.159% 计征。增值税包含基础税率及附加税，税率未 19.25%。

位于加纳的子公司 **Keda (Ghana) Ceramics Company Limited** 主要涉及企业所得税、增值税，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 25%，增值税率为 16%。

位于几内亚的子公司 **Twyford International (Guinea) SARLU** 主要涉及企业所得税、印花税、土地使用税、房产税、技能发展税及其他税费。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 25%；印花税根据合同类型分别适用固定税额或比例税率印花纸每张固定收取 2,000GNF，政府采购合同按金额分档计税，1,000 万 GNF 以内按 1%、1,000 万至 1 亿按 0.5%、1 亿至 10 亿按 0.25%、超过 10 亿部分按 0.10% 征收；土地使用税和房产税均以租金价值为计税依据，适用税率均为 15%；技能发展税以税前工资为计税依据，适用税率为工资总额的 1.5%；其他税费主要包括营业执照年度税，按照最低核定所得税征收：按营业额的 2% 征收，作为企业所得税的最低保障税，同时，中型企业核定征税不低于 1500 万几郎；大型企业核定征税不低于 7500 万几郎。

位于布基纳法索的子公司 **Twyford International Burkina Faso CO LTD** 主要涉及企业所得税、印花税、技能发展税、房产税及其他税费。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 27.5%；印花税采用税票方式缴纳，每页 400 西非法郎；技能发展税以税前总收入为计税依据，适用税率为 3%；房产税按建筑物价值计征，其中商用建筑适用税率为 0.2%，住宅建筑适用税率为 0.1%；其他税费主要包括对境内服务供应商收入代扣代缴税费、对客户收入代收代缴税费以及合同登记注册税，其中合同注册登记税中，租赁合同按合同金额的 5% 计征，无租赁期限的合同按 7% 计征。

位于贝宁的子公司 **Twyford International Benin Company Limited** 主要涉及企业所得税、印花税、技能发展税及其他税费。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 30%；印花税按合同页数计征，每页 1,200 西非法郎；技能发展税以税前总收入为计税依据，适用税率为 4%；合同注册登记税中，租赁合同按合同金额的 1% 计征；其他税费主要包括

对无税号供应商、大宗采购服务类供应商及客户收入的代扣代缴或代收代缴税费、电视广播税及车船税，其中代扣代缴税，对无税号的供应商按照采购金额的5%代扣代缴，对大宗采购按照不含税采购额1%代扣代缴，对服务类供应商按照不含税服务费3%代扣代缴，对客户按照销售收入含税总额的1%代扣代缴。电视广播税在每年年初一次性缴纳4000西非法郎，车船税在每年根据车辆数量及其排量定额核算。

位于秘鲁的子公司 Twyford Peru Company S.R.L.、Twyford Peru Comercial Company S.R.L.、Keda Peru Building Materials Company S.R.L.主要涉及企业所得税、增值税、房产税及代扣代缴税。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为29.5%；增值税率为18%、10%；房产税以市政机关每年评估的房产价值为计税依据，适用0.2%至1.0%的超额累进税率。代扣代缴税以对供应商含税销售发票金额为基数，税率根据不同行业位于3%-12%。

位于南非的子公司 SUNBROMATE (PTY) LTD 主要涉及企业所得税、增值税、技能发展税及房产税(市政物业税)。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为27%；增值税率为15%；技能发展税以工资总额为计税依据，适用税率为1%；房产税为市政物业税，以房产评估价值为计税依据，具体税率由各城市分别确定。

位于洪都拉斯的子公司 KEDA HONDURAS CERAMIC, S.de R.L.主要涉及企业所得税，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为30%。

不同纳税主体所得税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
广东特福国际控股有限公司	25.00%
特福(广州)家居有限公司	25.00%
Keda (SN) Ceramics Company Limited	30.00%
Keda Cameroon Ceramics Limited	33.00%
Keda (Kenya) Ceramics Company Limited	30.00%
Keda Peru Building Materials Company S.R.L.	29.50%
Keda Côte d'Ivoire Ceramics Company Limited	25.00%
Keda Ceramics International Company Limited	30.00%
Keda (Ghana) Ceramics Company Limited	25.00%
Keda Honduras Ceramic S. DE R.L.	25.00%
Keda Zambia Ceramics Company Limited	30.00%
Keda (Tanzania) Ceramics Company Limited	30.00%
Twyford Impex(U) Ltd	30.00%
Sunbromate (Pty) Ltd	27.00%
Twyford Peru Company S.R.L.	29.50%
Twyford Peru Comercial Company S.R.L.	29.50%
Twyford International (Guinea) SARLU	25.00%
Twyford International Burkina Faso CO LTD	27.50%
Twyford International Benin Company Limited	30.00%

(2) 税收优惠

位于塞内加尔的子公司 Keda (SN) Ceramics Company Limited 根据当地投资鼓励政策, 可享受按投资总额 40%或 30%进行企业所得税税前抵扣的优惠安排。

位于赞比亚的子公司 Keda Zambia Ceramics Company Limited 享受 10 年免征出口对应部分的企业所得税的优惠安排。

位于坦桑尼亚的子公司 Keda (Tanzania) Ceramics Company Limited 根据当地鼓励投资政策, 对进口厂房钢结构可享受 75%进口关税减免, 对进口机器设备可享受 100%增值税减免。

位于科特迪瓦的子公司 Keda Côte d'Ivoire Ceramics Company Limited 在投资阶段可享受进口关税减免、进口设备及产线钢结构和部分本地采购建筑材料的相关增值税缓缴, 以及部分免征的增值税缓缴等优惠政策。

位于喀麦隆的子公司 Keda Cameroon Ceramics Limited 在优惠阶段适用相关所得税优惠安排, 其优惠阶段税率及扣除安排涉及 38.5%优惠阶段税率及前 5 年、后 5 年分阶段扣除机制, 投产期前 5 年免除企业所得税的 75%, 第 6-10 年, 免除企业所得税的 50%。同时, 公司每月需向税务局预缴所得税, 按照营业额的 2.2%征收。

位于加纳的子公司 Keda (Ghana) Ceramics Company Limited 享受①企业所得税: 内销减半 (12.5%) 和外销 8%; ②境内销售客户代扣预提所得税免除 (WHT EXEMPTION, 3%)。

### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

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。

## 二、评估目的

根据科达制造股份有限公司《第九届董事会第十五次会议决议》, 科达制造股份有限公司拟发行股份及支付现金购买广东特福国际控股有限公司 51.55%股权, 为此需要对广东特福国际控股有限公司的股东全部权益价值进行评估, 为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围概况

本次评估对象为广东特福国际控股有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为广东特福国际控股有限公司的全部资产和负债, 包括流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。母公司报表总资产账面价值 2,427,974,904.80 元, 总负债账面价值 271,436,350.66 元, 所有者权益账面价值 2,156,538,554.14 元; 合并报表总资产账面价值 9,047,401,360.68 元, 总负债账面价值 4,499,822,007.60 元, 所有者权益账面价值 4,547,579,353.08 元, 归属于母公司所有者权益账面价值 4,547,579,353.08 元。

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，并经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

## （二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

合并口径下固定资产—土地（境外）位于秘鲁、赞比亚、加纳、塞内加尔、坦桑、肯尼亚。合计账面原值 201,311,234.09 元，账面价值 201,311,234.09 元。

合并口径下固定资产—房屋建筑物包括车间、办公室、仓库、宿舍等，共计 162 项，合计账面原值 1,732,366,869.99 元，账面价值 1,327,444,512.04 元。

合并口径下固定资产—构筑物包括围墙、管道、堆料场等，共 255 项，账面原值 700,562,340.11 元，账面价值 545,862,771.32 元。

除位于坦桑尼亚的白云山原料土地因用于采矿，无需单独办理土地权、坦玻姆贝滋厂已签署受让协议并付款，但土地证书尚在办理中外，其余土地均已办理产证。

合并口径下固定资产-设备包括机器设备、运输设备、电子及其他设备，账面原值 3,217,454,166.46 元，账面价值 1,969,946,810.66 元，均处于正常使用状态。

合并口径下在建工程包括土建工程、设备安装工程和工程物资，账面余额 425,178,531.66 元，账面价值 425,178,531.66 元。其中土建工程主要为肯尼亚基苏木陶瓷厂新建项目、加纳陶瓷厂扩建本地宿舍项目、喀麦隆陶瓷厂一期建设项目、科特迪瓦陶瓷厂新厂项目、肯尼亚陶瓷厂扩建纸箱厂项目等；其中设备安装工程主要为肯尼亚陶瓷厂扩建纸箱厂项目、肯陶厂区新建零星设施项目、秘鲁玻璃厂新建项目、外购资产待安装项目等；工程物资主要用于秘鲁玻璃厂新建项目等项目。

合并口径下使用权资产账面原值 66,066,750.05 元，账面价值 52,454,204.61 元。本次纳入评估范围的使用权资产共 33 项，均已取得租赁合同。

使用权资产清单

承租人名称	出租人名称	租赁资产名称	租赁起始日	租赁到期日
特福国际	科达制造股份有限公司	科达三楼办公室租赁	2025/1/1	2026/12/31
特福国际	科达制造股份有限公司	科达仙涌办公室一层、二层租赁	2025/7/1	2027/12/31
特福家居	广州市森大贸易有限公司	中心广场 42 楼	2023/11/30	2027/12/31
科达喀麦隆	HOMEPRO(CAMEROON)LIMITED	杜阿拉仓库	2024/7/1	2027/6/30
科达喀麦隆	HOMEPRO(CAMEROON)LIMITED	杜阿拉办公室	2025/11/1	2027/6/1
科达肯尼亚	Even Enterprises Limited	肯陶租赁内罗毕办公区	2023/11/1	2029/1/31

承租人名称	出租人名称	租赁资产名称	租赁起始日	租赁到期日
科达肯尼亚	KHIMJI SEYANI & SONS	肯陶租赁内罗毕仓库区	2024/7/1	2029/9/30
科达肯尼亚	KENSINGTON LTD	肯陶租赁蒙巴萨仓库区	2025/3/1	2030/5/31
科达肯尼亚	PANESAR'S LIMITED	肯陶租赁内罗毕展厅	2025/8/1	2030/10/31
科达秘鲁	CIA. INDUSTRIAL CLAN SAC	TRAPICHE 1_20240101_20271231	2024/1/1	2027/12/31
科达秘鲁	SR. LUIS ALBERTO FUKUHARA NAKAMA	SANTA ANA 1_20240301- 20290228	2024/3/1	2027/1/31
科达秘鲁	SR. EDUARDO YAMASHIRO ARAKAKI	SANTA ANA 2_20240201- 20270131	2024/2/1	2029/2/28
科达加纳	森大加纳投资有限公司	Office-Odorkor	2024/5/1	2026/4/30
科达加纳	森大加纳投资有限公司	Office-West Hill	2024/5/1	2026/4/30
科达加纳	SUNDA GHANA LIMITED	阿克拉仓库后山仓租赁	2024/7/1	2029/6/30
科达加纳	WILLIAM ANTWI	Housemart Warehouse 展厅仓库 租赁	2024/10/1	2029/9/1
科达加纳	WILLIAM ANTWI	Housemart Store 展厅店铺	2024/10/1	2034/9/1
科达加纳	森大加纳投资有限公司	Diamond Villa	2024/5/1	2026/4/1
科达加纳	MARGERET BOATENG of DabanNew-Site	RIGHT OFF USE_NEW HOUSEMART WAREHOUSE RENTAL FEE	2025/7/4	2035/7/3
科达坦桑尼亚	DOLPHIN TOURS AND SAFARIS LTD	陶瓷厂姆万扎第四销售仓 1200 平	2022/5/1	2027/4/30
科达坦桑尼亚	THE UBUNGO BUSINESS PARK LIMITED	达市仓库	2023/1/1	2024/12/31
科达坦桑尼亚	DOLPHIN TOURS AND SAFARIS LTD	姆万扎 1800 平米仓库租赁	2025/1/1	2028/12/31
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	综合楼土地租金 PH5IND60	2022/2/17	2062/1/31
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	K3 线车间的原料备用堆场土 地租金 PH5IND56	2023/8/23	2063/8/22
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	K3 原料堆场的土地租金 PH5IND55	2022/12/22	2062/12/21
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	K1\K2 工厂土地租赁费 PH5IND51	2020/1/2	2060/1/2
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	K3 线车间办公室土地租赁费 用_PH5IND52	2022/6/1	2062/6/1
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	土地使用权 PH5IND41&44&45	2024/3/8	2064/3/7
肯尼亚基苏木	KHIMJI SEYANI & SONS	租赁内罗毕仓库 2024.07.01- 2029.09.30	2024/7/1	2029/9/30
南非贸易公司	USTELL INVESTMENTS (PTY) LTD	办公楼	2024/11/1	2027/10/31

承租人名称	出租人名称	租赁资产名称	租赁起始日	租赁到期日
南非贸易公司	USTELL INVESTMENTS (PTY) LTD	仓库	2024/11/1	2027/10/31
南非贸易公司	J T ROSS PROPERTIES (PTY) LTD	办公楼	2023/7/1	2028/6/30
南非贸易公司	J T ROSS PROPERTIES (PTY) LTD	仓库	2023/7/1	2028/6/30

合并口径下无形资产主要包括矿业权和其他无形资产。

无形资产—矿业权账面原值 6,587,598.24 元,账面价值 760,282.04 元。矿业权共计 31 项,其中 15 项在账面未反映。全部矿业权具体清单如下:

特福国际及其下属企业拥有的采矿权/探矿权




承租人名称	类型	资质证书名称	许可证号	截止日期	取得方式
科达塞内	开采	开采证	003071 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
	开采	开采证	002205 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
	开采	开采证	002202 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
科达坦桑尼亚	勘探	勘探证	PL/12286/2023	2027/4/11	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12287/2023	2027/2/7	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12288/2023	2027/4/11	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12439/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12437/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12436/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12438/2023	2027/8/1	原始取得
科达赞比亚	勘探	勘探证	23870-HQ-LEL	2026/2/7	原始取得
Gritrock Mining Limited (Kenya)	开采	开采证	MP/2025/1057	2030/11/12	原始取得
科达秘鲁	开采	开采证	YC029	永久	原始取得
	开采	开采证	YC030	永久	原始取得
	开采	开采证	YC031	永久	原始取得
	开采	开采证	YC032	永久	原始取得
	开采	开采证	YC033	永久	原始取得
	开采	开采证	YC034	永久	原始取得
科达喀麦隆	开采	工业化开采许可证	000043/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2029/2/15	原始取得
	开采	工业化开采许可证	1568/A/MINDCAF/SG/D1/D11/D111/MBPR	2025/10/24	原始取得
	开采	工业化开采许可证	N° 2926 /A/MINDCAF/SG/01/D11/D111/MBPR	2025/8/31	原始取得
















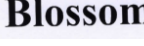
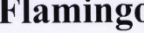



承租人名称	类型	资质证书名称	许可证号	截止日期	取得方式
	开采	工业化开采许可证	000329 /A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2025/12/14	原始取得
	开采	工业化开采许可证	N° 2926 /A/MINDCAF/SG/01/D11/D111/MBPR	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	DECISION N° 563 /D/MINMIDT/DRMIDT- OU/SMGCM	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	0207/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2026/8/11	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000329 /A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000042/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2029/2/15	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000271/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000270/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000269/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得

截至评估基准日，科达塞内持有的 3 项矿业权证已到期，科达喀麦隆持有的无形资产中有 6 项矿业权证已到期，具体为科达塞内持有的钠长石矿采矿权、高温砂矿采矿权、黑泥矿，科达喀麦隆持有的巴门达钾钠砂采矿权、博加滑石采矿权、马友长石采矿权、阿克姆白砂采矿权、洗砂场风化砂及丰班高岭土采矿权，上述矿业权目前尚未完成续期手续办理。其余矿业权均已取得相应的权利证书。

无形资产-其他无形资产共计 173 项，包括软件 9 项、境外商标权 121 项、境内商标权 22 项、软件著作权 4 项、域名 3 项、专利权 14 项。其中境外商标权 19 项、境内商标权 22 项、软件著作权 4 项、域名 3 项、专利权 14 项在账面未反映。全部其他无形资产具体清单如下：

境外商标权清单

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	萨尔瓦多	216	MICASSO	MICASSO	19	2035/11/ 27
特福国际	阿联酋	426892	Frencia		11	2034/7/1 2
特福国际	新西兰	1262147	Frencia		11	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443194	Frencia		11	2034/4/1 6

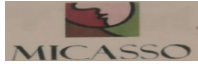
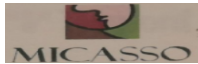













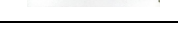
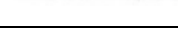
权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际	格鲁吉亚	M202539379	Frencia		11	2035/2/21
特福国际	阿塞拜疆	N20242220	Frencia		11	2034/4/16
特福国际	新西兰	1262146	MICASSO		19	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443195	MICASSO		19	2034/4/1 6
特福国际	格鲁吉亚	M2025393 78	MICASSO		19	2035/2/2 1
特福国际	阿塞拜疆	N2024222 1	MICASSO		19	2034/4/1 6
特福国际	阿尔巴尼亚	25531	Twyford		19	2034/4/1 6
特福国际	保加利亚	173240	Twyford		19	2034/4/1 5
特福国际	匈牙利	244964	Twyford		19	2034/4/1 8
特福国际	阿联酋	426843	Twyford		19	2034/7/1 2
特福国际	俄罗斯联邦	1053991	Twyford		19	2023/3/1 8
特福国际	新西兰	1262145	Twyford		19	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443913	Twyford		19	2034/4/1 8
特福国际	格鲁吉亚	M2025393 80	Twyford		19	2035/2/2 1
特福国际	阿塞拜疆	N2024222 2	Twyford		19	2034/4/1 6
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2019/ 2636	Blossom		19	2026/12/ 24
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2019/ 2637	Flamingo		19	2026/12/ 24
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00305109	Frencia		1	2031/2/2 6
特福国际 Tilemaster	乌干达	58819	Frencia		19	2034/6/6
Tilemaster	肯尼亚	117257	Frencia		1、19、20	2031/5/1 1

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2587	Frencia		1	2027/12/ 15
Tilemaster	非知	92299	FRENCIA		11、19、20	2032/8/8
Tilemaster	卢旺达	RWT2022 518	Frencia		11、19、20	2032/8/9
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00012483	Frencia		11、19	2025/12/ 11
Tilemaster	毛里求斯	29238/202 1	Frencia		11、19	2030/6/3
特福国际 Tilemaster	尼日利亚	10573	Frencia		11	2038/10/ 25
Tilemaster	莫桑比克	38697	Frencia		11	2029/8/6
特福国际 Tilemaster	乌干达	65232	Frencia		11	2026/5/3 1
Tilemaster	肯尼亚	71250	FRENCIA		11	2031/5/9
Tilemaster	利比里亚	LRM20200 0012	FRENCIA		11	2030/4/2 9
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZT20121 790	FRENCIA		11	2033/2/1 7
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚 (桑给巴尔)	ZN/T/2021 /828	FRENCIA		11	2031/11/ 26
Tilemaster	尼日利亚	020180	Frencia		19	2033/4/1 5
Tilemaster	津巴布韦	834/2019	FRENCIA		19	2029/9/1 1
Tilemaster	赞比亚	8722019	Frencia		19	2026/6/2 1
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00304849	Frencia		20	2031/2/2 5
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2585	Frencia		20	2027/12/ 15
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2012/ 861	LARVOL		6	2029/6/2 8
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2012/ 859	LARVOL		19	2029/6/2 8
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2012/ 862	LARVOL		20	2029/6/2 8

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2588	MICASSO		1	2027/12/ 15
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2589	MICASSO		11	2027/12/ 15
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2012/ 860	MICASSO		19	2029/6/2 8
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚 (桑给巴尔)	ZN/T/2021 /834	sawasawa		19	2031/11/ 26
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2441	Yenyewe		20	2027/12/ 15
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2017/ 864	sawasawa		19	2034/5/1 5
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 1164	Yenyewe		19	2027/3/2 7
特福国际 Tilemaster	博茨瓦纳	BW/M/202 2/00659	FRENCIA		11、19	2032/8/1 9
特福国际 Tilemaster	博茨瓦纳	BW/M/202 2/00657	MICASSO		11、19	2032/8/1 9
特福国际 Tilemaster	纳米比亚	NA/T/2020 /000251	MICASSO		19	2030/5/1 2
特福国际 Tilemaster	纳米比亚	NA/T/2020 /000252	MICASSO		11	2030/5/1 2
特福国际 Tilemaster	纳米比亚	NA/T/2020 /000253	FRENCIA		11	2030/5/1 2
特福国际 Tilemaster	纳米比亚	NA/T/2020 /000254	FRENCIA		19	2030/5/1 2
特福国际 Tilemaster	非知	74621	MICASSO		11、19、20	2032/7/4
Tilemaster	非知	92440	sawasawa		6、11、19	2026/9/2 1
特福国际 Tilemaster	非知	129180	Blossom tiles		19	2032/6/2 9
特福国际 Tilemaster	加纳	41808	FRENCIA		5	2031/5/6
特福国际 Tilemaster	加纳	55896	MICASSO		11	2033/11/ 21

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	加纳	55652	Blossom tiles		19	2029/8/6
特福国际 Tilemaster	加纳	55899	Blossom tiles		1	2031/1/1 1
特福国际 Tilemaster	加纳	43112	LARVOL		20	2032/7/1 9
特福国际 Tilemaster	加纳	55897	MICASSO		19	2022/7/1 9
特福国际 Tilemaster	加纳	51543	sawasawa		19	2026/10/ 26
Tilemaster	加纳	43113	FRENCIA		11	2032/7/1 9
特福国际 Tilemaster	加纳	GH/T/2021 /142	FRENCIA		19	/
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	75578	MICASSO		19	2032/7/1 6
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	81230	MICASSO		11	2034/1/8
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	94291	sawasawa		19	2026/10/ 7
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	100906	Blossom tiles		11、19	2028/2/1 4
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	110717	Blossom		11	2030/1/2 3
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	117258	MICASSO		1	2031/5/1 1
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	102701	Floor Tile		19	2028/6/2 5
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00194555	MICASSO		19	2032/12/ 28
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00012610	MICASSO		11、19	2035/12/ 21
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00304850	MICASSO		20	2031/2/2 5
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00305110	MICASSO		1	2031/2/2 6

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00194415	LARVOL		20	2032/12/ 26
特福国际 Tilemaster	秘鲁	234732	LARVOL		11	2036/2/1 8
特福国际 Tilemaster	南非	2019/1031 6	MICASSO		19	2029/4/1 0
特福国际 Tilemaster	南非	2021/3909 6	Blossom tiles		19	2031/12/ 20
特福国际 Tilemaster	南非	2022/0263 9	Frencia		11	2032/1/2 8
特福国际 Tilemaster	乌干达	59093	sawasawa		19	2034/7/3
特福国际 Tilemaster	乌干达	65233	Blossom tiles		11	2026/5/3 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	65234	Blossom tiles		19	2026/5/3 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	65231	MICASSO		11	2026/5/3 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	65235	MICASSO		19	2026/5/3 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	67318	sawasawa		11	2027/2/1 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	66090	图标		19	2026/9/1 3
特福国际 Tilemaster	赞比亚	873/2918	MICASSO		11	2026/6/2 1
特福国际 Tilemaster	赞比亚	874/2019	MICASSO		19	2026/6/2 1
特福国际 Tilemaster	赞比亚	2097/2020	Blossom tiles		19	2027/9/1 6
特福国际 Tilemaster	赞比亚	2099/2020	MICASSO		19	2027/9/1 6
特福国际 Tilemaster	赞比亚	2098/2020	图标		19	2027/9/1 6
特福国际 Tilemaster	意大利	30201900 0027628	MICASSO		11、19	2029/4/1 8

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 19/00322	MICASSO		19	2029/3/2 1
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 19/00974	MICASSO		11	2029/10/ 29
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00260	MICASSO		20	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00262	MICASSO		20	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00263	sawasawa		11	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00264	sawasawa		19	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	老挝	57055	MICASSO		11、19	2032/10/ 12
特福国际 Tilemaster	老挝	57056	Frencia		11、19	2032/10/ 12
Tilemaster	哈萨克斯坦	91175	FRENCIA		11	2033/9/2 9
Tilemaster	哈萨克斯坦	91176	MICASSO		19	2033/9/2 9
Tilemaster	吉尔吉斯斯坦	19961	MICASSO		19	2033/9/2 9
Tilemaster	吉尔吉斯斯坦	19963	FRENCIA		11	2033/9/2 9
Tilemaster	乌兹别克斯坦	MGU5359 7	FRENCIA		11	2033/10/ 13
Tilemaster	乌兹别克斯坦	MGU 55919	MICASSO		19	2033/10/ 13
Tilemaster	塔吉克斯坦	16563	MICASSO		19	2033/9/2 9
Tilemaster	塔吉克斯坦	16584	FRENCIA		11	/
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/T/201 9/00673	Frencia		11	2026/7/2

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00261	Frencia		20	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	赞比亚	8712019	Frencia		11	2026/6/2 1
特福国际 Tilemaster	尼日利亚	10575	MICASSO		19	2036/10/ 25
特福国际 Tilemaster	尼日利亚	10572	LARVOL		20	2036/10/ 25
特福国际 Tilemaster	利比里亚	LR/M/2020 /00011	MICASSO	 MICASSO	19	2030/4/2 9
特福国际 Tilemaster	西班牙	4014922	MICASSO	 MICASSO	11/19	2029/4/1 1

境内商标权清单

权利人	注册证号	商标名称	标样	申请日期
特福国际	75618497	Frencia 福伦思雅	Frencia	2035/6/6
	75635497	Frencia 弗兰西雅	Frencia	2035/6/6
	75628260	Frencia 福伦斯雅	Frencia	2035/12/20
	75618494	Frencia 福伦斯雅	Frencia	2035/6/6
	51711135		Frencia	2031/7/20
	9491510		Frencia	2032/7/13
	75618509		Frencia	2034/6/6
	75627089		Frencia	2035/6/6
	75633015		Frencia	2035/6/6
75632488		Frencia	2035/6/6	

权利人	注册证号	商标名称	标样	申请日期
	75617083		Frescia	2034/6/6
	75638042		Frescia	2034/6/6
	11186794		LARVOL	2033/11/27
	11186793		LARVOL	2033/11/27
	11186792		LARVOL	2033/12/6
	75632510	 MICASSO	Micasso	2034/6/6
	75636517	Micasso 麦咖索	Micasso	2034/6/6
	75615879	Micasso 麦凯锡	Micasso	2034/6/13
	75627076	Micasso 米咖索	Micasso	2034/6/6
	75631898	 MICASSO	Micasso	2034/6/13
	13554576		Micasso	2035/2/20
	11169295	 MICASSO	Micasso	2033/11/27

软件著作权清单

权利人	名称	登记号	首次发表日期	发证日期
特福国际	数字化门店系统[简称: VOSA]V1.0.7	2025SR2056933	2025/7/14	2025/10/23
	数字化门店系统-业务管理后台[简称: VOSA 业务管理后台]V1.0.0	2026SR0095689	2025/7/14	2026/1/15
	数字化门店系统-消费者 H5 端[简称: VOSA 消费者 H5 端]V1.0.0	2026SR0095781	2025/7/14	2026/1/15
	数字化门店系统-导购手机端[简称: VOSA 手机端]V1.0.0	2026SR0095783	2025/7/14	2026/1/15

域名清单

权利人	域名	备案证号	域名注册日期
特福家居	twyfordtile.top	粤 ICP 备 2024287944 号-2	2024/3/13
	twyfordintl.com	粤 ICP 备 2024287944 号-3	2025/4/21
	twyfordtile.com	粤 ICP 备 2024287944 号-1	2016/3/18

专利权清单

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
TILEMASTER	坦桑尼亚	TZ/P/2024/000159	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY HEPTAHYDRATE SODIUM CARBONATE AND DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHODS	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000160	DEVICE AND PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD BASED ON WET DECOMPOSITION PRINCIPLE	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000157	PROCESS FOR PREPARING SODIUM CARBONATE BY WET DECOMPOSITION METHOD	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000161	SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY HEPTAHYDRATE SODIUM CARBONATE AND DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHODS	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000158	DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE PRODUCTION SYSTEM AND SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE	2024/8/15	2044/08/15	发明专利

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
			SODIUM CARBONATE METHOD			
		TZ/P/2024/000162	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD	2024/8/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000191	DEVICE FOR PRODUCING TRONA BY PRODUCING SALT THROUGH WET DECOMPOSITION IN COMBINATION WITH MVR	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000169	DEVICE FOR PRODUCING LIGHT SODA ASH FROM TRONA BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000192	PROCESS FOR PRODUCING SALT FROM HIGH-SALT-CONTENT SODIUM BICARBONATE MOTHER LIQUOR BY WET DECOMPOSITION AND PRODUCING TRONA	2024/12/6	2044/12/6	发明专利
		TZ/P/2024/000193	PROCESS FOR PRODUCING LIGHT SODA ASH FROM TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000198	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000181	PROCESS FOR PRODUCING TRONA CONTAINING LIGHT	2024/10/15	2044/10/15	实用新型

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
			AND HEAVY ASH BASED ON CARBONIZATION METHOD			
		TZ/P/2024/000183	SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	实用新型
		TZ/P/2024/000182	DEVICE FOR PRODUCING LIGHT ASH AND HEAVY ASH FROM TRONA BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/11/19	2044/11/19	实用新型

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为矿业权 15 项、境外商标权 19 项、境内商标权 22 项、软件著作权 4 项、域名 3 项、专利权 14 项，均已取得相应的权利证书。

### （四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取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

本项目评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 科达制造股份有限公司《第九届董事会第十五次会议决议》。

## (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);
3. 《中华人民共和国证券法》(1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过,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修订);
4. 《中华人民共和国专利法》(1984年3月12日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过,2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正);
5. 《中华人民共和国商标法》(1982年8月23日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过,2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
6. 《中华人民共和国著作权法》(1990年9月7日第七届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过,2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议修改);
7. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第214号);
8. 其他有关法律法规。

## (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——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]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——无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);

13. 《资产评估执业准则——知识产权》(中评协[2023]14号);
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
17. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
18. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);
19. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号);
20. 其它相关行业规范。

#### (四) 权属依据

1. 土地购买/租赁合同;
2. 不动产权证书、地契;
3. 采矿许可证书;
4. 车辆行驶证;
5. 专利证书;
6. 商标注册证;
7. 著作权登记证书;
8. 重要资产购置合同或凭证;
9. 其他权属证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 企业提供的相关工程预决算资料;
2. 企业提供的部分合同、协议等;
3. 企业管理层提供的未来收益预测资料;
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
5. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料;
6. 其他相关取价依据。

#### (六) 其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;
2. 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证;
4. 企业提供的经营信息和资料;
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料;
6. 金证(上海)资产评估有限公司技术资料库;

7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南
8. 其它有关参考依据。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为市场法和收益法。评估方法选择理由如下：

适宜采用收益法的理由：被评估单位自设立以来，稳步发展、经营成果及经济效益显著，企业产品、客户关系、供销体系基本稳定，未来年度生产、销售过程中的各项产销金额、数量、预期收益及相关的各项参数与必要条件，企业管理层均可做出详细规划与估测，其形成与对应的收益期和收益额均可以预测并用货币计量，获得该些预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

适宜采用市场法的理由：被评估企业自身及上下游相同或相关行业，均有一定的上市公司，该些上市公司中也有较多的在业务、产品、服务、资本结构等方面，与被评估企业具有一定可比性的上市公司，同时相关可比公司经营情况、财务数据及市场股价等相关数据信息，基本均可在公开市场及公开渠道获悉，具备资料的收集及相关差异量化分析的条件，故适用市场法评估。

不适宜采用资产基础法的理由：被评估单位主要在非洲地区从事瓷砖、玻璃和洁具等产品的生产与销售业务，在加纳、肯尼亚、坦桑尼亚、赞比亚、科特迪瓦、塞尔内加、喀麦隆等国家建立了生产基地并形成较为成熟的区域市场布局。公司在长期经营过程中逐步积累形成了稳定的销售渠道、区域品牌影响力、供应链体系、当地经营管理团队以及成熟的生产与运营经验等综合竞争优势。上述资源多属于企业在持续经营过程中形成的综合性无形资产，难以在资产基础法中逐一进行识别和量化反映。同时，资产基础法主要从单项资产重置或账面价值角度反映企业价值，难以体现各项资产在统一经营体系下协同作用所形

成的整体盈利能力和持续经营价值。因此，资产基础法难以全面反映被评估单位的整体价值，本次评估未采用资产基础法进行评估。

综上，本次采用收益法和市场法进行评估。

## (二) 收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值和少数股东权益价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

### 1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

$F_i$ —未来第*i*个收益期的预期企业自由现金流量；

$F_{n+1}$ —永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第*i*年；

g—详细预测期后的永续增长率。

### (1) 企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后的付息债务利息+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加

### (2) 折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本(WACC)作为折现率，计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E} + R_e \times \frac{E}{D + E}$$

其中： $R_e$ —权益资本成本；

$R_d$ —付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中： $R_e$ —权益资本成本；

$R_f$ —无风险利率；

$\beta$ —权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价；

$\varepsilon$ —特定风险报酬率。

### （3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

### （4）收益预测口径

被评估单位及其子公司按其职能可分为生产经营基地及销售公司，各个生产经营基地的产品及生产工艺相同，经营管理一体化程度较高，为更好地分析被评估单位及其下属企业历史的整体盈利能力水平和发展趋势，进而对未来作出预测，本次采用合并报表口径进行收益预测和收益法评估。

#### 2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

#### 3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

#### 4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

## （三）市场法简介

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。

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

经查询分析，本次评估可收集到足够的与被评估企业自身及上下游相同或相关行业的可比上市公司（至少三家）同时，该些可比上市公司相关数据可以在公开市场及公开渠道获得，且足够用于量化分析、比较。此外，考虑到上市公司在公开股票交易市场的交易更为活跃、交易范围更为广泛，其交易价格对政策环境、行业变化、上市公司经营与财务数据变动更为快速及敏感。而交易案例比较法往往受限于公开渠道获取的相关标的企业资料、数据及技术、市场等经营情况信息有限，也难以准确全面了解相关交易背景及交易价格的定价背景与方式。因此本次评估在综合分析两种细分评估方法的数据采集难易程度及全面性、公开性等的综合情况下，最终采用上市公司比较法。

上市公司比较法评估的基本步骤如下：

#### 1.选择可比企业

从我国 A 股上市公司中选择与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响的上市公司。通过比较被评估企业与上述上市公司在业务结构、经营模式、财务经营业绩、经营风险、财务风险等因素后，进一步筛选得到与被评估单位进行比较分析的价值比率。

##### （1）所处行业筛选

首先，根据被评估单位所处行业进行初步筛选。特福国际主要从事境外建筑陶瓷产品的生产和销售，产品主要包括瓷砖等建筑装饰材料，其经营活动与建筑陶瓷制造业密切相关。根据《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754-2017），其所属行业可归入“非金属矿物制品业（C30）”。因此，本次首先从 A 股上市公司中选取同属该行业大类、且在主营业务中涉及建筑陶瓷、瓷砖、陶瓷建材等相关产品生产销售的上市公司作为初步筛选范围，得到共计 12 家可比公司。随后考虑到新近上市后的短期波动因素，剔除距评估基准日上市不满 3 年的可比公司。

##### （2）股票波动率筛选

股票波动率是用来衡量股票价格变动幅度的大小的指标。波动率越大，价格走势越不确定，风险也越高。为剔除股票波动的影响，本次将可比公司据评估基准日一年内的股票波动率作为剔除标准，即对可比公司的波动率从低至高进行排序，筛选股票波动率低的可比公司。

##### （3）细分业务结构筛选

特福国际的核心业务为境外建筑陶瓷产品的生产与销售，相关产品主要用于住宅、商业建筑及公共设施等场景的地面和墙面铺装，业务价值受房地产建设、基础设施投资、居民装修需求、区域市场消费能力以及原材料和能源价格等因素共同影响。因此，在可比公

司筛选过程中，除关注行业分类一致性外，还重点考察可比公司在产品结构、生产模式、销售模式及下游市场方面与被评估单位的相似程度。

具体而言，优先选取主营业务以建筑陶瓷、瓷砖或其他陶瓷建材产品制造与销售为主，且在生产制造属性、成本构成、客户需求及行业周期性等方面与被评估单位较为接近的上市公司。对于主营业务差异较大、产品类别偏离建筑陶瓷主业较多，或受其他业务板块影响较大的公司，则予以剔除。

经过筛选，可比公司选取如下：

公司简称	公司介绍	选取原因
东鹏控股	广东东鹏控股股份有限公司的主营业务是生产销售瓷砖、岩板、卫浴、集成墙板、辅材、新型绿色建材等产品和“装到家”服务，为用户提供装修一站式多品类硬装产品及服务解决方案。公司的主要产品是抛釉砖、仿古砖、瓷片、抛光砖、智能马桶、洗手盆、浴室柜、淋浴房、浴缸、龙头五金。	东鹏控股是国内建筑陶瓷行业具有代表性的上市公司之一，其主营业务以瓷砖等建筑陶瓷产品的研发、生产和销售为主，与标的公司在主要产品结构及业务模式方面具有较高相似性。同时，公司在行业内具有较大的经营规模和较高的市场影响力，其经营规模及收入水平与标的公司具有一定可比性，因此选取其作为可比公司。
蒙娜丽莎	蒙娜丽莎集团股份有限公司的主营业务是高品质建筑陶瓷产品研发、生产和销售。公司的主要产品是瓷质有釉砖、瓷质无釉砖、非瓷质有釉砖、陶瓷板（岩板）、薄型陶瓷砖。	蒙娜丽莎主营业务集中于建筑陶瓷产品的研发、生产和销售，其核心产品与标的公司在产品类型及应用领域方面具有较高一致性，属于建筑陶瓷行业的重要企业之一。同时，公司在行业内具备一定的市场地位和经营规模，其业务结构及盈利模式与标的公司具有较强可比性，因此选取其作为可比公司。
箭牌家居	箭牌家居集团股份有限公司的主营业务是集研发、生产、销售与服务于一体，为消费者提供一站式智慧家居解决方案。公司的主要产品是卫生陶瓷、龙头五金、浴室家具、浴缸浴房、瓷砖。	箭牌家居主要从事卫浴产品及瓷砖等建筑陶瓷相关产品的研发、生产和销售，业务范围涵盖陶瓷类产品，属于建筑陶瓷及家居建材行业的重要企业之一。虽然公司产品结构相对多元，但其陶瓷相关业务与标的公司所在行业具有较高相关性，同时公司经营规模及销售收入较大，与标的公司具有一定可比性，因此选取其作为可比公司。

根据上述标准筛选后，得到符合标准的可比公司 3 家。

## 2.分析调整财务报表

将被评估企业与可比企业的业务情况和财务情况进行比较和分析，并做必要的调整，以使可比企业的与被评估单位的各项数据口径更加一致、可比。

## 3.选择、计算、调整价值比率

根据被评估单位所属行业特征、所处经营阶段等因素，在盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率中选择适用的价值比率，并计算各可比上市公司的价值比率。接下来，

分析可比企业与被评估单位的主要差异因素，建立指标修正体系，将可比企业与被评估单位相关财务数据和经营指标进行比较，并对差异因素进行量化调整，将可比交易案例中的价值比率修正至适用于被评估企业的水平。

价值比率的选择：

#### (1) 资产价值比率

被评估单位特福国际主要从事建筑陶瓷产品的生产和销售，产品涵盖陶瓷砖、玻璃及洁具等相关产品，属于建筑陶瓷建材行业企业。该行业具有生产设备、窑炉及厂房等固定资产投入规模较大的特点，但不同企业在资产结构、设备使用年限及折旧政策等方面存在差异，单纯采用资产类价值比率难以充分反映企业实际盈利能力及经营价值，因此本次评估未采用资产价值比率进行估值。

#### (2) 盈利价值比率

盈利价值比率包括权益价值倍数市盈率 P/E、企业价值比率 EV/EBIT 和 EV/EBITDA。考虑到建筑陶瓷行业属于资产投入较高的制造业，不同企业的折旧摊销政策及资本结构存在差异，可能对净利润及息税前利润指标产生一定影响。相比之下，EBITDA 在一定程度上剔除了折旧摊销及资本结构差异的影响，更能反映企业经营活动所形成的核心盈利能力，因此本次评估选取盈利价值比率中的 EV/EBITDA 作为价值比率。

#### (3) 收入价值比率

被评估单位特福国际属于建筑陶瓷建材行业企业，经营模式较为成熟，近年来持续实现盈利，盈利能力能够较好反映企业价值，因此本次评估未采用收入价值比率进行估值。收入价值比率通常用于评估高成长但尚未实现稳定盈利或盈利水平较低的企业。

### 4. 确定评估结论

在调整并计算可比企业的价值比率后，结合被评估单位相应的财务数据或指标，计算得出被评估单位的经营性资产价值，并通过对被评估单位的溢余资产价值、非经营性资产负债的价值评估后，得到被评估单位股东全部权益价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：(1) 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；(2) 评估目的；(3) 评估对象和评估范围；(4) 价值类型；(5) 评估基准日；(6) 资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；(7) 资产评估报告使用范围；(8) 资产评估报告提交期限及方式；(9) 评估服务费及支付方式；(10) 委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

## （二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

## （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

## （四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

## （五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## （六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

## （七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，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，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### （一）一般假设

1.交易假设：即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最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

## (二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后被评估单位所处国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料 and 经营资料真实、准确、完整；

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

9.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

10.假设被评估单位拥有的各项经营资质等未来年度到期后可以顺利续期；

11. 本次评估中，假设被评估单位境内外各经营主体所在国家或地区现行税收政策及相关税收优惠政策在预测期内保持延续，不发生重大不利调整。在上述假设基础上，结合各经营主体的注册地、实际经营地、业务模式、投资项目属性及现阶段税务管理情况等因素，预计其在预测期内仍符合相关税收优惠政策的适用条件，并据此适用相应税率。本次评估结合各经营主体报告期内实际适用税率情况、现行税收政策规定，以及未来经营区域布局、业务结构变化等因素，对预测期所得税税率进行了综合分析，并按相应综合分析结果对预测期税金进行预测；

12.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；

13.按照企业现有经营场地到期后能够以租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设可比上市公司相关数据真实可靠；

15.假设除特殊说明外，资本市场的交易均为公开、平等、自愿的公允交易。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 1,453,000.00 万元，比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 998,242.06 万元，增值率 219.51%。

### (二) 市场法评估结果

经市场法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 1,672,000.00 万元，比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 1,217,242.06 万元，增值率 267.67%。

### (三) 评估结论

收益法评估得出的股东全部权益价值为 1,453,000.00 万元，市场法评估得出的股东全部权益价值为 1,672,000.00 万元，两者相差 219,000.00 万元。

收益法和市场法评估结果出现差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力；市场法是从可比公司的市场估值倍数角度考虑的，反映了当前现状企业的市场估值水平。

由于采用市场法评估，需要选取可比上市公司并使用其在评估基准日的价值比率进行测算，该方法在一定程度上受到资本市场波动的影响。资本市场对可比公司的估值通常基于公开信息形成，而在可比公司基本面未发生明显变化的情况下，投资者情绪、市场资金状况等因素亦可能导致公司市值出现较大波动，从而使得价值比率随之发生变化，进而对市场法评估结果产生一定影响。

相较而言，收益法是从企业未来预期获利能力角度出发，通过对企业未来经营收益进行预测并折现计算企业价值，能够综合反映企业各项资产在持续经营条件下所形成的整体盈利能力，更有利于体现企业的内在价值。同时，收益法评估结论相对不易受到短期市场价格波动及投机因素的影响，更有利于为投资者判断企业长期投资价值提供参考。

同时考虑到特福国际主要从事瓷砖等建材产品的生产与销售，公司依托在非洲多个国家和地区的生产基地布局，形成了较为完善的区域生产体系及销售网络，在当地市场具备较强的渠道优势和市场覆盖能力。公司通过在非洲重点市场持续推进本地化生产及销售布局，有效提升了产品供应效率及市场响应能力，在区域市场中逐步形成了一定的品牌影响力和客户基础。从行业发展情况来看，随着非洲地区人口增长、城镇化进程加快以及基础设施建设持续推进，建筑陶瓷等建材产品的市场需求保持稳步增长，行业整体仍具有较好

的发展前景。同时，公司在长期经营过程中积累了较为丰富的行业经验，拥有稳定且经验丰富的管理团队，在生产运营管理、市场拓展以及渠道建设等方面形成了一定竞争优势，为公司未来持续经营及业务发展奠定了良好基础。综合来看，特福国际在区域市场布局、销售渠道、品牌影响力及管理团队等方面具备一定优势，未来在区域市场需求持续增长的背景下，公司主营业务具备较好的发展基础，其未来经营预测具有较高的可实现性。

根据上述分析，本次评估收益法所使用数据的质量和数量优于市场法，故评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币1,453,000.00万元，大写人民币壹佰肆拾伍亿叁仟万元整。

本次评估市场法评估结论考虑了缺乏流动性折扣，未考虑控制权溢价。最终收益法评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

#### （四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2025年12月31日至2026年12月30日。

### 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评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

#### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

#### （二）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，科达坦桑尼亚公司持有的白云山原料土地因用于采矿，无需单独办理土地权；科达坦桑尼亚公司持有的坦玻姆贝滋厂已签署受让协议并付款，但土地证书尚在办理中，除上述事项外，其余土地均已办理产证。本次评估未考虑上述事项对评估结论可能带来的影响。

截至评估基准日，科达塞内持有的3项矿业权证已到期，科达喀麦隆持有的无形资产中有6项矿业权证已到期，具体为科达塞内持有的钠长石矿采矿权、高温砂矿采矿权、黑泥矿，科达喀麦隆持有的巴门达钾钠砂采矿权、博加滑石采矿权、马友长石采矿权、阿克姆白砂采矿权、洗砂场风化砂及丰班高岭土采矿权，上述矿业权目前尚未完成续期手续办理。其余矿业权均已取得相应的权利证书。根据企业管理层说明，针对上述已到期矿业权，后续拟结合生产经营安排、资源使用需求及矿产资源接续情况，统筹推进相关续期工作，或择机寻求其他可替代矿源。提请报告使用者关注上述事项可能对相关矿业权权利状态及后续使用安排产生的影响。

#### （三）评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估报告出具日，被评估单位及其下属企业所涉重要未决诉讼、仲裁案件如下：

序号	案件基本情况	诉讼请求及涉案金额	案件进展
1	<p><b>原告名称：</b> Mohammed Shakeel Khan  <b>被告名称：</b> KEDA Ceramics International Company Limited  <b>受理法院名称：</b> Environment and Land Court, Kisumu  <b>立案时间：</b> 2025年6月27日  <b>基本案情：</b></p> <p>1.原告拥有约50英亩土地，主要用于种植甘蔗。双方于2022年至2023年间签署共三份租赁协议，原告将部分土地租给被告用于挖掘泥土，供其工厂生产使用。原告将其部分土地（土地登记编号：1590/13）通过两份租约出租给被告用于挖土，一份为10英亩（2022年9月签订），另一份为11.8英亩（2023年1月签订）。并在挖土完成后用黑棉土回填并平整土地。</p> <p>2.原告主张被告存在以下违约行为：一是超出约定租用面积；二是未用黑棉土对开挖区域进行回填；三是导致土地受污染、肥力丧失，不再适合甘蔗种植。</p> <p>因此认为被告违反了租约，造成了环境破坏，且侵犯了其宪法赋予的“享有清洁环境的权利”。</p> <p>3.据此，原告要求被告对其违约、疏忽以及侵犯其享有清洁健康环境权利的行为承担责任。</p>	<p>1.确认被告违反租赁协议；赔偿经济损失（含收入损失、修复费用、专家律师费）及利息29,749,650肯尼亚先令（约人民币157.38万元）。</p> <p>2.要求被告履行土地修复义务（或支付修复费用）205,634,766肯尼亚先令（约人民币1,087.81万元）。</p> <p>3.赔偿因环境污染导致的宪法权利（清洁环境权）损害。</p> <p>4.要求被告承担本案的诉讼费用及利息。</p>	<p>截至本报告书签署日，该案件尚未开庭审理。</p>
2	<p><b>原告名称：</b> DONG SHENG CONSTRUCTION LTD  <b>被告名称：</b> KEDA Ceramics International Company Limited  <b>受理法院名称：</b> High Court at Milimani Law Courts  <b>立案时间：</b> 2024年5月17日  <b>基本案情：</b></p> <p>1.2021年6月30日，原告与被告签署建筑工程施工合同，负责承建被告位于肯尼亚基苏木（Kisumu）的工厂，包括工厂基础、主体结构和设备基础等。合同约定工期为190天（2021年7月1日至2022年1月7日）。</p> <p>2.原告主张被告未按合同约定提供剩余工程（主建筑及办公楼）的施工图纸，反而自行施工，导致工期延误，致使原告的器械和人员闲置，同时</p>	<p>1.请求法院宣告被告违反了双方签订的合同条款。</p> <p>2.请求判决被告向原告支付因违约产生的机械和劳动力成本，具体金额为1,343,335.63美元。该金额由两部分组成：第一为设备闲置及人工损失：1,060,950美元（包括自卸卡车、压路机、挖掘机等设备租赁费用，以及5名中国技术人员工资等）；第二合同剩余部分的违约金：273,385.63美元（按剩余合同金额1,366,928.14美元的20%计算）。</p> <p>3.要求对上述2项所述赔偿金额按中央银行利率计算利息。</p>	<p>截至本报告书签署日，该案处于待判决阶段。</p>

序号	案件基本情况	诉讼请求及涉案金额	案件进展
3	<p>在施工过程中投入了大量额外的机械和劳动力，被告未足额支付相关费用，同时非法解除合同。</p> <p>3.据此，原告要求法院判令被告违约，要求被告支付闲置费 1,060,950.00 美元，违约金 273,385.63 美元，共计 1,343,335.63 美元。</p> <p>4.被告答辩称原告施工质量低劣(Substandard work)，导致多次返工，且项目延期半年多（直到 2022 年 7 月才完工），据此认为原告诉讼请求无合同依据，工程延期与质量问题系原告责任，且已超额支付工程款并合法购买设备，请求法院驳回原告诉讼并由原告承担费用。</p> <p>5.被告提出反诉，被告要求原告支付合同金额 20%的违约金（基于 5,534,635.11 美元），以弥补工期延误、返工及相关损失。</p> <p><b>原告名称：</b> Samson Teela Akute  <b>被告名称：</b> Kenneth J. Kamau Ngigi（第一被告）；科达肯尼亚公司（第二被告）  <b>受理法院名称：</b>  <b>初审法院：</b> Environment and Land Court at Kajiado  <b>上诉法院：</b> Court of Appeal of Kenya  <b>上诉案件立案时间：</b> 2023 年 5 月 2 日  <b>基本案情：</b></p> <p>1.原告提起诉讼，要求法院裁定：1997 年 8 月 14 日签发的“L.R. Kajiado/Dalalekutuk/1320”地块产权证系唯一有效产权文件，且将 Kenneth J. Kamau Ngigi 登记为业主的行为系欺诈行为。</p> <p>2.原告同时请求撤销被告的产权登记，恢复其作为合法所有者的身份，执行法院命令，赔偿非法侵入造成的损失，包括特别损害赔偿、一般损害赔偿、诉讼费用及利息。</p> <p>3.经审查证据，法院认定原告未能达到法定证明标准，主要因其缺乏销售协议、土地管制委员会批准等关键佐证文件，且仅凭间接证据。法院裁定，第一被告 1996 年 5 月 29 日签发的产权证书真实有效，且原告未侵犯依法登记的产权人合法权益。</p> <p>4.因此，初审法院 2023 年 4 月 27 日驳回了原告的诉讼，撤销了 2017 年 7 月 18 日签发的禁令，并判令被告承担诉讼费用，该判决驳回了原告的诉求，并确认第一被告为 L.R.Kajiado/Dalalekutuk/1320 号地块的合法所有者。</p>	<p>4.请求判决被告承担本案的诉讼费用。</p> <p>5.要求对 2 项赔偿金额及 3 项利息按法院利率计算利息，直至全额支付完毕。</p> <p><b>诉讼请求（一审）</b></p> <p>1.确认原地契有效：请求法院宣告，原告于 1997 年 8 月 14 日从卡贾多地区土地登记处获得的地契，是涉及争议土地（编号：Kajiado/Dalalekutuk/1320）的唯一真实地契，该土地应属于原告。</p> <p>2.宣告被告地契无效：请求法院宣告，以第一被告（Kenneth J. Kamau Ngigi）名义登记的地契是欺诈、非法、自始无效的，必须予以注销，并撤销第一被告作为该土地所有人的登记。</p> <p>3.强制变更登记：请求法院强制命令卡贾多地区/县土地登记处，恢复原告为该土地唯一的登记所有人，并注销或取消对第一被告的登记。</p> <p>4.损害赔偿与费用请求：请求判决被告共同及分别承担因侵入土地造成的损害赔偿，支付特别赔偿（具体金额待定）及其法定利息，承担诉讼费用。</p> <p><b>诉讼请求（二审）</b></p> <p>1.对 2023 年 4 月 27 日作出的全部判决提出上诉。</p> <p>2.在上诉审理期间申请中止执行判决。</p>	<p>截至本报告书签署日，该案件一审已判决并驳回原告诉讼请求，二审尚未开庭审理。</p>

序号	案件基本情况	诉讼请求及涉案金额	案件进展
	<p>5.原告于2023年5月2日提交上诉通知书,表示拟对全部判决内容提出上诉。随后,原告向法院提交了暂缓执行申请,要求在上诉期间暂停执行,以阻止继续处置涉案财产。被告方对此提出异议,并提交了答辩宣誓书及相关材料予以反驳。</p> <p>6.法院指示各方提交并交换关于暂缓申请及附带提及的陈述,以确认其合规性,随后才就该申请及上诉程序发布进一步指示。</p>	<p>3.在上诉裁决作出前,禁止与 L.R. Kajiado/Dalalekutuk/1320 继续进行交易的命令。</p>	

本次评估主要基于企业提供的资料、管理层说明及评估人员获取的相关信息进行判断,未考虑上述未决诉讼最终裁决结果可能导致的赔偿支出、环境修复义务、资产减值、权属变化或其他或有损失对评估结论的影响。提请报告使用者关注相关案件后续进展及其可能带来的影响。

除上述事项外,本次评估未发现其他评估基准日存在法律、经济等未决事项。

#### (六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

1.借款及融资性担保:截至报告出具日,被评估单位及其控股子公司的重大授信和抵押合同及其履行情况如下表所示:

借款人	贷款人	授信额度	存在抵质押/担保的情况	授信/贷款期限	履行情况	
科达塞内	International Finance Corporation	1,700 万美元	以自有资产抵质押	1.科达制造分别提供保证担保;	2021/8/1-2027/12/15	正在履行
科达赞比亚		3,000 万美元	以自有资产抵质押		2021/11/22-2027/12/15	正在履行
科达基苏木		2,400 万美元	以自有资产抵质押	2.森大公司提供保证担保;	2022/9/30-2029/12/15	正在履行
科达喀麦隆 & TILEMASTER		3,350 万美元	以自有资产抵质押	3.森大公司以其持有特福国际全部股权向科达制造提供最高额股权质押担保作为反担保	2023/7/24-2030/6/15	正在履行
TILEMASTER & BRIGHTSTAR		20,000 万欧元		1.科达制造提供连带责任保证担保; 2.森大公司以其持有特福国际全部股权向科达制造提供最高额股权质押担保作为反担保	2024/1/31-2028/12/15	正在履行
				2024/7/24-2028/12/15	正在履行	
				2024/8/30-2028/12/15	正在履行	
TILEMASTER		40,000 万元		1.科达制造提供连带责任保证担保;	2025/3/18-2028/3/18	正在履行

借款人	贷款人	授信额度	存在抵质押/担保的情况	授信/贷款期限	履行情况
	中国进出口银行广东省分行	6,590 万美元	2.森大公司以其持有特福国际全部股权向科达制造提供最高额股权质押担保作为反担保	2025/6/9-2031/6/9	正在履行
	兴业银行佛山分行	/		2025/5/30-2028/5/29	正在履行
				2025/6/27-2028/6/26	正在履行
				2025/8/8-2028/8/7	正在履行
				2026/1/1-2028/12/31	正在履行
	民生银行上海自贸区分行	18,500 万元		2025/10/22-2026/10/22	正在履行
浦发银行佛山分行	35,000 万元	2026/3/26-2029/3/26	正在履行		
		2026/3/31-2029/3/31	正在履行		
BRIGHTSTAR	中信银行佛山分行	35,000 万元		2025/8/19-2028/8/19	正在履行
科达秘鲁	中国进出口银行广东省分行	33,116 万元		/	正在履行
特福(广州)家居有限公司	科达制造(工商银行北滘支行2亿统借统还)	/	1.森大公司提供连带责任保证担保; 2.森大公司以其持有特福国际全部股权向科达制造提供最高额股权质押担保作为反担保	2024/6/21-2027/6/21	正在履行
				2024/6/27-2027/6/21	
				2024/7/3-2027/6/21	
				2024/7/15-2027/6/21	
				2024/7/23-2027/6/21	
				2024/7/30-2027/6/21	
				2024/8/5-2027/6/21	
				2024/8/29-2027/6/21	
TILEMASTER	科裕国际(恒生银行)	/	1.森大公司提供连带及个别责任担保; 2.森大公司以其持有特福国际全部股权向科达制造提供最高额股权质押担保作为反担保	2025/10/20-2028/10/20	正在履行
特福国际	华夏银行佛山支行	10,000 万元	1.科达制造提供连带责任保证担保; 2.森大公司以其持有特福国际全部股权向科达制造提供最高额股权质押担保作为反担保	2026/3/31-2029/3/31	正在履行

2. 非融资性担保: 截至报告出具日, 被评估范围及其控股子公司的非融资性担保情况如下:

申请人	合作银行	担保金额	保函金额	保函期限	抵押情况	履行情况
科达坦桑	NATIONAL BANK OF COMMERCE LIMITED	938 万美元	266.8 万美元	2025/12/29- 2026/12/28	以自有资 产抵押	正在履行
			5 亿坦桑尼亚先 令	2026/3/1- 2026/8/31		
科达肯尼亚& 科达基苏木	STANBIC BANK KENYA LIMITED	3,300 万美元	/	/	以自有资 产抵押	正在履行
科达基苏木	STANBIC BANK KENYA LIMITED	3500 万肯尼亚先令	3500 万肯尼亚先 令	2026/2/6- 2027/1/30	现金存款 质押	正在履行
科达喀麦隆	SOCIETE GENERALE CAMEROUN	2,108,684,961 中非 法郎	2,108,684,961 中 非法郎	2025/4/14- 2026/10/14	现金存款 质押	正在履行
科达肯尼亚	STANBIC BANK KENYA LIMITED	2,000 万肯尼亚先 令	2,000 万肯尼亚先 令	2025/12/1- 2026/11/15	现金存款 质押	正在履行
科达肯尼亚	STANBIC BANK KENYA LIMITED	5,500 万肯尼亚先 令	5,500 万肯尼亚先 令	2026/1/7- 2026/12/13	现金存款 质押	正在履行
科达坦桑尼 亚	STANBIC BANK TANZANIA LIMITED	3,925,061.70 美元	3,925,061.70 美元	2025/9/1- 2026/9/1	现金存款 抵押	正在履行
科达南非	STANDARD BANK OF SOUTH AFRICA LIMITED	19,650,500 南非兰 特	19,650,500 南非兰 特	2023/6/7- 2028/9/30	现金存款 质押	正在履行
科达南非	STANDARD BANK OF SOUTH AFRICA LIMITED	871,000 南非兰特	871,000 南非兰特	2024/9/12- 2027/10/31	现金存款 质押	正在履行

被评估单位及其下属部分子公司存在以名下相关资产为借款、授信及融资安排提供抵押、担保的情形。上述抵押、担保安排主要系为满足企业日常经营及项目建设的融资需求而设定。

根据企业介绍及相关协议的一般约定，在正常经营过程中，相关资产可按其日常经营用途继续使用，但在涉及重大资产处置、核心生产设施转让或达到约定条件时，可能需要事先取得债权人同意或履行相应程序。

对于上述存在抵押、担保及权利受限情形的资产，本次评估是在企业持续经营、相关资产按现有用途正常使用、债务能够正常履行且抵押权人未主张行使优先受偿权的前提下进行的，未考虑因债务违约、抵押权实现、资产被强制处置等事项可能对评估结论产生的

影响。提请报告使用者关注相关资产权利受限情况，以及后续如涉及交易、过户、重组或资产处置时，可能存在解除抵押、取得债权人同意或办理相关手续的要求。

3.被评估单位及其子公司存在的房屋租赁事项，概况如下：

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
秘鲁	LOTE 114 MANZANA C PARCELACION RUSTICA CHACRA CERRO COMAS	11,451.62 m <sup>2</sup>	Eduardo Enrique Yamashiro Arakaki	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/3/1-2029/2/28
	Av. Chacra Cerro N° 127 C del distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima	360 m <sup>2</sup>	LA COMPAÑIA INDUSTRIAL CLAN SOCIEDAD ANONIMA CERRADA	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/1/1- 2027/12/31
	SUB LOTE 102B ZONA C PARCELACIÓN RUSTICA FUNDO CHACRA CERRO COMAS	7,023.39 m <sup>2</sup>	Choqui Fukuhara Fukuhara y Teresa Nakama Nakama	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/2/1-2027/1/31
	CALLE SANTA ANA LOTE 108 ZONA C PARCELACION RUSTICA DEL FUNDO CHACRA CERRO	10000 m <sup>2</sup>	GRUPO TORVISCO S.A.	Twyford Peru Comercial Company S.R.L	2024/12/1- 2026/12/31
	RES. VILLA JACARANDA (URB. LOS PARQUES DE COMAS) CLL.2 NRO. 203-205 DPTO- 203 BLOCK 1 MZ. D LT. 1-1, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima	62m <sup>2</sup>	NORA EVELYN SANDOVAL GOMEZ	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/9/28 不定期合同
	SUB LOTE NO1-1 FUNDO CHACRA COMAS.CALLE 02 NUM 203 CONDominio VILLA JACARANDA DPTO 907-NOVENO PISO(TORRE 02), URB EL RETABLO.Distrito de Comas,provincia y departamento de Lima	62.20m <sup>2</sup>	ALEXANDER JOEL CORDOVA CORDOVA	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/3/1 不定期合同
	DEPARTAMENTO N° 1005 - DECIMO PISO (EDIFICIO 2 - VILLA JACARANDA	61.36m <sup>2</sup>	INGRID JULISSA VALLADARES LA ROSA	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/3/26 不定期合同

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
	PRIMERA ETAPA) Calle 2 N° 205, Fundo Chacra Cerro, distrito de COMAS, provincia y departamento de Lima				
	DEPARTAMENTO NO 1006 - DECIMO PISO (EDIFICIO 2 - VILLA JACARANDA PRIMERA ETAPA) Calle 2 N° 205, Fundo Chacra Cerro, distrito de COMAS, provincia y departamento de Lima	62.02m <sup>2</sup>	LEONARD RAFAEL GUITIERREZ GUERRERO	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/5/13 不定期合同
	AV. A Y CALLE 02, EDIFICIO 02, DEPARTAMENTO N° 1106 Condominio Villa Jaracanda, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima	62m <sup>2</sup>	CESAR ANDRESSI DIAZ INOCENTE	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/6/3 不定期合同
	DEPARTAMENTO N° 1208 DÉCIMO SEGUNDO PISO (EDIFICIO 04 - CUARTA ETAPA) CALLE 2 NUMERO 205 - FUNDO CHACRA CERRO, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima	61.36m <sup>2</sup>	DENNIS ISAIAS LINARES GUARDAMINO	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/9/28 不定期合同
加纳	Plot No. 32, H/No. B918/17, South Odorkor Busia Junction	300 m <sup>2</sup>	Sunda GH Investment Company Ltd	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2024/05/01- 2026/04/30
	5 <sup>th</sup> floor, SSNIT ROAD, BEHIND WESTHILLS MALL DUNKONAA.- ACCRA	430 m <sup>2</sup>	Sunda GH Investment Company Ltd	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2024/05/01- 2026/04/30
	Diamond Villa, SSNIT Road, behind West Hills Mall, Dunkonaa, Accra	600 m <sup>2</sup>	Sunda GH Investment Company Ltd	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2024/05/01- 2026/04/30

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
	Plot No. 71 Block 'F', Daaban-Petuda	60 m <sup>2</sup>	KWABENA APPIAGYEI ASANTE - KROBEA	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2025/03/01 提前三个月通知 终止
	Ahodwo Kumasi in the Ashanti Region of the Republic of Ghana aforesaid and numbered as Plot 1A Block R	2,689 m <sup>2</sup>	ABDULKARIM JAMIL FANJ	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2025/06/01- 2026/05/31
	SSNIT ROAD, BEHIND WESTHILLS MALL	6,528 m <sup>2</sup>	SUNDA GHANA LIMITED	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2024/07/01 -2029/6/30
	Plot No. 42, on the Accra-Tema Motorway Industrial Area, Spintex, Accra	1,074 m <sup>2</sup>	WILLIAM ANTIWI	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2024/10/28- 2034/10/27
	No. 42, on the Accra-Tema Motorway Industrial Area, Spintex, Accra	960 m <sup>2</sup>	WILLIAM ANTIWI	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2024/10/28- 2029/10/27
喀麦隆	Local commercial sis a Essengue (Douala)	7,000 m <sup>2</sup>	HOMEPRO (Cameroon) LIMITED	keda Cameroon ceramics limited	2024/6/30- 2027/6/29
	Quartier MVOG-ADA , ville de Yaoundé	118 m <sup>2</sup>	CORE YAOUNDE URBAN COMPLEX PROJECT COMPANY CAMEROUN	keda Cameroon ceramics limited	2025/5/1-2026/5/1
	Douala	233 m <sup>2</sup>	HOMEPRO (Cameroon) LIMITED	keda Cameroon ceramics limited	2024/6/30- 2027/6/29
塞内加尔	Point E Boulevard de l'Est angle Rue 09bis face rond-point Abdou Aziz SY Dabakh immeuble El Hadji Omar DIA, Dakar -SENEGAL	319 m <sup>2</sup>	Prestige Business Center SA	KEDA(SN)CERAMI CS COMPANY LIMITED	2025/2/1 起 不定期合同
	Point E Rue Tambacounda,immeuble SAKINA	250 m <sup>2</sup>	TAISSIR IMMOBILIERE RE	KEDA(SN)CERAMI CS COMPANY LIMITED	2025/7/1-2026/6/30

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
			ET SERVICES Suari		
南非	A portion of Erf 541,Witfield Extension 47,located 21 Jansen Road, jet Park, Boksburg	5,740.99 m <sup>2</sup>	JT ROSS PROPERTIES (PTY) LTD	SUNBROMATE (PTY) LTD	2023/7/1- 2028/06/30
	7/9 Transport Drive, Prospecion industrial Park, Isipingo, Durban	5,575 m <sup>2</sup>	Ustell Investments propreitary limited	SUNBROMATE (PTY) LTD	2024/11/01- 2027/10/31
	Unit606, green stone ridge	104 m <sup>2</sup>	DENISE SONNY	SUNBROMATE (PTY) LTD	2024/11/1- 2025/4/30、 2025/11/1- 2026/10/31
	Unit664,green stone ridge	104 m <sup>2</sup>	National Pride(Pty)Limited	SUNBROMATE (PTY) LTD	2025/8/1- 2026/07/31
	Unit 587,green stone ridge	89 m <sup>2</sup>	NATALIE NYAMUTUMBU	SUNBROMATE (PTY) LTD	2025/8/1- 2026/01/31
	Unit 528,green stone ridge	101 m <sup>2</sup>	DARRYN GOVENDER	SUNBROMATE (PTY) LTD	2025/8/1-2026/7/31
	8/10 Ernest Clokie Road, Prospecion, Durban,4133	7000 m <sup>2</sup>	CANNISTRARO INVESTMENTS 283 (PTY) LTD	SUNBROMATE (PTY) LTD	2025/10/1- 2026/3/31
	20 COMMERCIAL ROAD WADEVILLE EXTENSION 3 GAUTENG 1422	7597 m <sup>2</sup>	GRAND LAKE HOLDINGS(PTY)LT D	SUNBROMATE (PTY) LTD	2026/3/1-2027/2/28
赞比亚	Plot No F4301/102 Off Kafue Rd - Lusaka	628.77 m <sup>2</sup>	ALASIA BUILDING CONSTRUCTION LTD,	KEDA ZAMBIA CERAMICS COMPANY LTD	2025/04/01- 2026/3/31
肯尼亚	Even Business Park, Land Reference Number 209/10819	8,000.0 平 方英尺	Even Enterprises Limited	KEDA (KENYA) CERAMICS CO.LIMITED	2023/11/01- 2029/01/31
	Warehouses No. 10 and 14 erected on LR. No. 209/11155.Outer Ring Road, Embakasi	15,135.5 平 方英尺	KHIMJI SEYANI & SONS	KEDA (KENYA) CERAMICS CO.LIMITED	2024/07/01- 2029/09/30

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
	Plot VMN/1052 OPP KTDA,GODOWN 1&2	21,918.0 平 方英尺	KENSINGTON LTD	KEDA (KENYA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/03/01- 2030/05/31
	Panesar Centre, Nairobi Block 125/1967 and Nairobi Block 125/1970	8,642.26 平 方英尺	PANESAR'S LIMITED	KEDA (KENYA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/08/01- 2030/10/31
	Warehouses No.6,8,15,16 and 18 erected on LR No. 209/11155 Outer Ring Road, Embakasi	38,901.5 平 方英尺	KHIMJI SEYANI & SONS	KEDA CERAMICS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED	2024/07/01- 2029/9/30
	Kisumu Municipality Block 12/457 FLAT NO. D2	100 m <sup>2</sup>	Hassnally Kassam&Nishad Kassam	KEDA CERAMICS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED	2024/2/1- 2025/12/31,2026/1/ 1 起转为不定期 租赁
	Go-Down No.C,D,E,F,Kibos road,Kisumu	3274 m <sup>2</sup>	MALIMOUNT COMPANY LIMITED	KEDA CERAMICS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED	2025/11/12- 2031/2/11
乌干达	Volume 3899 Folio 24, Plots 34-36 Lugogo By-pass Road Town House, Numbers T9	240 m <sup>2</sup>	LUGOGO DEVELOPMENTS LTD	Twyford Impex (U) Ltd	2024/10/01- 2026/09/30
	Commercial Space W/H/04 comprised on Plot 7, Old Portbell Road	1600 m <sup>2</sup>	MUKWANO ENTERPRISES LIMITED	Twyford Impex (U) Ltd	2024/10/01- 2026/9/30
	Plot 3 Wankulukuku road, Nalukolongo Industrial Area	6,380 m <sup>2</sup>	Softcare (U) Limited	Twyford Impex (U) Ltd	2025/10/27- 2027/12/31
坦桑尼亚	Warehouse No WH G1&G2,MOROGORO ROAD PLOT NO.3 UBUNGO, DAR ES SALAM, TANZANIA	3,670 m <sup>2</sup>	THE UBANGO BUSINESS PARK LIMITED	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/01/01- 2025/12/31
	Warehouse No WH G3,MOROGORO ROAD PLOT NO.3 UBUNGO, DAR ES SALAM, TANZANIA	3,200 m <sup>2</sup>	THE UBANGO BUSINESS PARK LIMITED	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/01/01- 2025/12/31

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
	Unit No SR A13,MOROGORO ROAD PLOT NO.3 UBUNGO, DAR ES SALAM, TANZANIA	144 m <sup>2</sup>	THE UBANGO BUSINESS PARK LIMITED	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/02/15- 2026/12/31
	THE REEF APARTMENTS,OLD BAGAMOYO ROAD, PLOT NO 389- 1/2(OPPOSITE JKT) KAWA AREA, and DAR ES SALAAM	140 m <sup>2</sup>	MUHARAM REAL ESTATE CO.LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/03/07- 2026/03/06
	Unit No SR A16,MOROGORO ROAD PLOT NO.3 UBUNGO, DAR ES SALAM, TANZANIA	144 m <sup>2</sup>	THE UBANGO BUSINESS PARK LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/07/01- 2026/06/30
	PLOT NO.1-65 NJIRO ROAD, THEMI INDUSTRIAL AREA, ARUSHA	1,500 m <sup>2</sup>	NEW KILIMANJARO MILLS LIMITED	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2024/01/01- 2028/12/31
	PLOT NO 3, Bohari Street, MKUYUNI INDUTRIAL AREA, MWANZA TANZANIA	1,200 m <sup>2</sup>	DOLPHIN TOURS AND SAFARIS LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2022/05/01- 2027/04/30
	UNIT No9 AND PART OF UNIT No 9A,PLOT NO 3, Bohari Street,MKUYUNI INDUTRIAL AREA, MWANZA TANZANIA	1,800 m <sup>2</sup>	DOLPHIN TOURS AND SAFARIS LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/01/01- 2028/12/31
	THE REEF APARTMENTS,OLD BAGAMOYO ROAD, PLOT NO 389- 1/2(OPPOSITE JKT) KAWA AREA, and DAR ES SALAAM.APARTMENT NO B1	135 m <sup>2</sup>	MUHARAM REAL ESTATE COM.LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/09/15- 2026/09/14
	THE REEF APARTMENTS,OLD BAGAMOYO ROAD, PLOT NO 389- 1/2(OPPOSITE JKT) KAWA AREA, and DAR ES SALAAM.APARTMENT NO A2	135 m <sup>2</sup>	MUHARAM REAL ESTATE CO.LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/10/10- 2026/10/09
	PLOT NO 77B/2,BLOCK "B", Apartment no.B10, of Msasani Area, Dar es Salaam	140 m <sup>2</sup>	NSB HOLDINGS, CAPITAL&	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/10/6- 2026/10/5

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
			CONSLUTANTS LIMITED		
	UNIT NO:FLAT A7,MOROGORO ROAD PLOT NO.3 UBUNGO, DAR ES SALAAM, TANZANIA	70 m <sup>2</sup>	THE UBANGO BUSINESS PARK LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/06/01- 2026/05/31
	UNIT NO:SR A14,MOROGORO ROAD PLOT NO.3 UBUNGO, DAR ES SALAAM, TANZANIA	144 m <sup>2</sup>	THE UBANGO BUSINESS PARK LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/09/01- 2026/08/31
几内亚	Camayenne, commune de Dixinn a Conakry, au 11 ème éfage du Bloc H, H 1101 de la Résidence Le Corail	80 m <sup>2</sup>	GENOTEC GUINEE SAU	Twyford International (Guinea) SARLU	2025/10/16- 2026/4/15
	sept (7) étages, 1er étage A1 comprenant,sise a camayenne	80 m <sup>2</sup>	<b>Ahassane Kaba</b>	<b>Twyford International (Guinea) Co., LTD</b>	2025/12/1- 2026/11/30
中国	广州市南沙区东涌镇励业路 24 号之八锦兴公司 C 区 B 仓 5 格	2,150 m <sup>2</sup>	东莞市辉宏物业 管理有限公司	特福（广州）家 居有限公司	2025/06/06- 2027/06/05
	广东省佛山市顺德区陈村镇广 隆工业园兴隆十路 12 号-液压大 楼一层、二层办公楼	1,536 m <sup>2</sup>	科达制造股份有 限公司	广东特福国际控 股有限公司	2025/07/01- 2027/12/31
	广州市天河区天河北路 233 号 中信广场办公楼 4207 号房	349.24 m <sup>2</sup>	广州市森大贸易 有限公司	特福（广州）家 居有限公司	2023/11/30- 2027/12/31
	广东省佛山市顺德区陈村镇广 隆工业区环镇西路 1 号科达总 部大楼 3 楼	1,765 m <sup>2</sup>	科达制造股份有 限公司	广东特福国际控 股有限公司	2024/01/01- 2026/12/31
	佛山市顺德区陈村镇赤花居委 会广隆工业园兴业 4 路顺联机 械城	8,094 m <sup>2</sup>	佛山市顺德区顺 联机械城有限公 司	特福（广州）家 居有限公司	2024/02/26- 2027/02/28
	佛山市顺德区陈村镇仙涌村委 会大涌村北七巷 12 号	319 m <sup>2</sup>	冯展腾、黄俭桃	特福（广州）家 居有限公司	2025/11/11- 2026/11/10

4.被评估单位及其子公司存在的土地租赁事项，概况如下：

国家	出租方	承租方	坐落	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
赞比亚	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PlotPH51ND/51ofPlotF10723 ofLS-MFEZ,intheLusakaProvinceof theRepublicofZambia	161,000.00	2020/1/1-2060/12/31
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/52ofFarmNo.10723 ofLujasaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituat edinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	149,840.00	2022/6/1-2062/5/31
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/60ofFarmNo.10723 ofLusakaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandstitua tedinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	8,708.00	2023/12/4-2063/12/3
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/56ofFarmNo.10723 ofLusakaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituat edinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	37,315.00	2023/8/23-2063/8/22
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/55ofFarmNo.10723 ofLusakaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituat edinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	34,097.00	2022/12/20-2062/12/19
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/41ofFarmNo.10723 ofLusakaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituat edinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	80,034.00	2024/3/28-2064/3/27

国家	出租方	承租方	坐落	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/44ofFarmNo.10723ofLusakaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituatedinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	62,877.00	2024/3/28-2064/3/27
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/45ofFarmNo.10723ofLusakaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituatedinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	62,877.00	2024/3/28-2064/3/27
喀麦隆	SaMajestéNZIGUISABISHOUGAYannick	KEDACAMEROONCERAMICSLIMITED	TFN°6709/OVol34,Folio68	50,000.00	2024/1/1-2026/12/31
科特迪瓦	目前正在协商签约	KEDACOTED'IVOIRECERAMICSCOMPANYLIMITED	ALEPE	500,000.00	/

**(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项**

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

**(八) 本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形**

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

**(九) 其他需要说明的事项**

1.本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的容诚审字[2026]230Z0771号审计报告,报告出具日为2026年4月9日,审计意见为标准无保留意见。资产评估人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非评估专业人员的责任。根据现行评估准则的相关规定,我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

2.自评估基准日至评估报告出具日,被评估单位所处经营环境未发生评估人员已知的重大异常变化。但鉴于被评估单位资产及业务主要分布于境外多个国家和地区,相关资产以当地货币计价,本次评估结论可能受到汇率波动、外汇管制政策调整、当地金融及监管政策变化以及国际政治经济环境变化等因素影响。

3.本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况,均系四舍五入原因造成。

4.评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。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.委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础,委托人和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

6.在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,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

本资产评估报告的使用范围如下:仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用;仅限用于本资产评估报告载明的评估目的;仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用;未征得本资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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,资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

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。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2026 年 04 月 09 日。

(此页以下无正文)

(本页无正文,系金证评报字【2026】A0328号资产评估报告签章页)

资产评估机构:金证(上海)资产评估有限公司



资产评估师:

苏锐

杨洁

正式执业会员  
资产评估师

苏锐  
31190139

正式执业会员  
资产评估师

杨洁  
11100341

资产评估报告日:2026年04月09日

地址:上海市徐汇区龙兰路277号东航滨江中心T3座7楼

邮编:200232

电话:021-63081130

传真:021-63081131

电子邮箱:contact@jzvaluation.com

## 附 件

- 附件一、 经济行为文件
- 附件二、 被评估单位专项审计报告
- 附件三、 委托人和被评估单位营业执照
- 附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五、 委托人和相关当事人的承诺函
- 附件六、 签名资产评估师的承诺函
- 附件七、 资产评估机构法人营业执照副本
- 附件八、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件九、 签名资产评估师资格证明文件
- 附件十、 资产评估委托合同
- 附件十一、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 附件十二、 评估汇总表

## 科达制造股份有限公司

### 第九届董事会第十五次会议决议

科达制造股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”或“科达制造”）第九届董事会第十五次会议通知于2026年1月24日以通讯方式发出，并于2026年1月28日在公司总部大楼会议室以现场结合通讯方式召开。本次会议由董事长边程先生主持，会议应到董事12人，实到董事12人，授权代表0人，全体高级管理人员列席了会议，符合《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）及《科达制造股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）的有关规定，会议通过记名投票的方式，审议通过了以下议案：

#### 一、审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案》

公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买广东特福国际控股有限公司（以下简称“特福国际”、“标的公司”）51.55%股权，同时拟向不超过35名特定投资者发行股份募集配套资金（以下简称“本次交易”）。

根据《公司法》、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）、《上市公司证券发行注册管理办法》（以下简称“《发行注册管理办法》”）、《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》（以下简称“《上市公司监管指引第9号》”）等法律、法规及规范性文件的相关规定，经公司对实际情况及相关事项进行认真自查论证后，董事会认为本次交易符合上述法律、行政法规及规范性文件的规定。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过，董事会战略委员会发表同意意见。

表决结果：同意10票，反对0票，弃权0票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

#### 二、逐项审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》

##### （一）本次交易的整体方案

本次交易由发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金组成。其中，募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的成功实施为前提，发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。

### **1、发行股份及支付现金购买资产**

上市公司拟通过发行股份及支付现金的方式向森大集团有限公司（以下简称“森大集团”）等 24 名交易对方购买其合计持有的特福国际 51.55% 股权。本次交易完成后，上市公司将持有特福国际 100% 股权。

### **2、募集配套资金**

本次交易中，上市公司拟采用询价方式向不超过 35 名（含）符合条件的特定对象发行股份募集配套资金，本次募集配套资金总额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格的 100%，配套募集资金发行股份数量不超过本次发行股份及支付现金购买资产完成后上市公司总股本的 30%。最终发行数量将在本次交易经上海证券交易所（以下简称“上交所”）审核通过并经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）同意注册后，按照《发行注册管理办法》等的相关规定，根据询价结果最终确定。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

## **（二）本次交易的具体方案**

### **1、发行股份及支付现金购买资产**

#### **（1）发行股份的种类、面值及上市地点**

本次交易中购买资产所涉及发行的股份种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元，上市地点为上交所。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

#### **（2）发行对象及认购方式**

本次交易发行股份的对象为森大集团、罗继超、王大江、泰安福锦投资服务合伙企业（有限合伙）、泰安福豪投资服务合伙企业（有限合伙）、佛山福团企业管理合伙企业（有限合伙）、李跃进、佛山福诚企业管理合伙企业（有限合伙）、佛山福奋企业管理合伙企业（有限合伙）、张建峰、胡东明、周仁伟、佛山福进

企业管理合伙企业（有限合伙）、陈潮波、佛山福衷企业管理合伙企业（有限合伙）、丁震、岳杰、许超、李瑞钦、冯立纲、佛山福精企业管理合伙企业（有限合伙）、王肖卿、胡炜、李伟，共 24 名交易对方。

本次发行采用向特定对象发行股份方式，发行对象以其持有的标的公司的股权认购上市公司本次发行的股份。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

### （3）定价基准日、定价依据和发行价格

本次交易的定价基准日为公司第九届董事会第十五次会议决议公告日。根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 80%。市场参考价为定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。交易均价的计算公式为：决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

经计算，上市公司本次发行股份及支付现金购买资产可选择的市场参考价为：

单位：元/股

市场参考价	交易均价	交易均价的 80%
前 20 个交易日	14.01	11.21
前 60 个交易日	13.30	10.64
前 120 个交易日	12.67	10.14

经交易各方友好协商，本次发行股份购买资产的发行价格为 10.80 元/股，不低于决议公告日前 60 个交易日公司股票交易均价的 80%。交易均价的计算公式为：决议公告日前 60 个交易日公司股票交易均价=决议公告日前 60 个交易日公司股票交易总额/决议公告日前 60 个交易日公司股票交易总量。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如实施派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权、除息事项，本次发行股份购买资产的发行价格将按中国证监会及上交所的相关规定作相应调整，计算结果向上进位并精确至分。发行价格的调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

配股： $P1=(P0+A \times k)/(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k)/(1+n+k)$ ；

派息（现金股利）： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k)/(1+n+k)$ 。

其中： $P0$  为调整前有效的发行价格， $n$  为该次送股率或转增股本率， $k$  为配股率， $A$  为配股价， $D$  为该次每股派息（现金股利）， $P1$  为调整后有效的发行价格。

最终发行价格需经上市公司股东会批准，经上交所审核通过，并经中国证监会注册同意。在定价基准日至本次发行的股份发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格将做相应的调整。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

#### （4）发行数量

截至目前，标的公司的审计、评估工作尚未完成，具体交易价格尚未确定，因此上市公司向交易对方发行的股份数量尚未确定。本次交易中向各交易对方发行股份数量=以发行股份形式向各交易对方支付的交易对价/本次发行价格，发行股份总数量=向各交易对方发行股份的数量之和。

向各交易对方发行的股份数量应为整数并精确至个位，如按前述公式计算后各交易对方所能换取的股份数不为整数时，则不足 1 股部分对应的标的资产无偿赠予给上市公司，进行向下取整处理。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如实施派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权、除息事项，本次股份发行价格需进行调整的，本次发行股份数量也随之进行调整。最终发行数量以上交所审核通过、中国证监会注册同意的发行数量为准。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

#### （5）锁定期安排

根据《重组管理办法》，交易对方因本次交易取得的上市公司新增股份，如在取得上市公司股份时对其用于认购股份的标的资产持续拥有权益的时间不足 12 个月的，则自本次发行股份结束之日起 36 个月内不得转让；如达到或超过 12 个月的，则自本次发行股份结束之日起 12 个月内不得转让。

若本次交易签订明确的业绩补偿协议，则业绩补偿协议的签署方将通过签订

书面协议的方式进一步明确因本次交易取得的上市公司股份的锁定期安排。

交易对方通过本次发行股份及支付现金购买资产取得股份的锁定期将在满足《重组管理办法》等法规要求的前提下,由上市公司与交易对方协商一致确定,具体股份锁定情况将在重组报告中详细披露。本次交易完成后,股份锁定期内,交易对方通过本次交易取得的对价股份因上市公司送股、资本公积转增股本等因而相应增加的股份,亦应遵守上述股份锁定安排。如上述锁定期的安排与中国证监会等监管部门的最新监管意见不符的,各方将根据监管部门的最新监管意见对锁定期安排予以调整。

表决结果:同意 10 票,反对 0 票,弃权 0 票,其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

#### **(6) 过渡期损益归属**

若标的公司在过渡期内实现盈利及/或因其他原因导致净资产增加的,增值部分归上市公司享有;若标的公司在过渡期内产生亏损的,则由交易对方以现金方式向上市公司补偿,并于专项审计报告正式出具日后三十(30)日内以现金形式对上市公司予以补偿;具体亏损补偿金额应按交易对方各自向上市公司出售的标的公司股权比例计算。

表决结果:同意 10 票,反对 0 票,弃权 0 票,其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

#### **(7) 滚存未分配利润安排**

上市公司于本次发行股份及支付现金购买资产发行前的滚存未分配利润由发行完成后的新老股东自本次发行完成日起按照在证券登记结算机构登记的股份比例共同享有。

表决结果:同意 10 票,反对 0 票,弃权 0 票,其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

## **2、募集配套资金**

### **(1) 发行股份的种类、面值及上市地点**

本次募集配套资金发行的股份种类为境内上市人民币普通股(A股),每股面值为人民币 1.00 元,上市地点为上交所。

表决结果:同意 10 票,反对 0 票,弃权 0 票,其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

## (2) 发行对象及认购方式

上市公司拟向不超过 35 名（含）符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

## (3) 定价基准日、定价依据和发行价格

本次交易中，上市公司向特定对象发行股票募集配套资金的定价基准日为向特定对象发行股票发行期首日，股票发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%。

本次向特定对象发行股份募集配套资金采取询价发行方式，具体发行价格将在本次交易经上交所审核通过并经中国证监会同意注册后，由上市公司董事会根据股东会授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，并根据询价情况，与本次发行的独立财务顾问（主承销商）协商确定。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权、除息事项，本次发行价格将按照中国证监会和上交所的相关规定作相应调整，计算结果向上进位并精确至分。发行价格的调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

配股： $P1=(P0+A \times k)/(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k)/(1+n+k)$ ；

派息（现金股利）： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k)/(1+n+k)$ 。

其中： $P0$  为调整前有效的发行价格， $n$  为该次送股率或转增股本率， $k$  为配股率， $A$  为配股价， $D$  为该次每股派息（现金股利）， $P1$  为调整后有效的发行价格。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

## (4) 发行数量

本次募集配套资金总额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格的 100%，配套募集资金发行股份数量不超过本次发行股份及支付现金购买资产完成后上市公司总股本的 30%。最终发行数量将在本次交易经上交所审核

通过并经中国证监会同意注册后，按照《发行注册管理办法》等的相关规定，根据询价结果最终确定。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权、除息事项，本次股份发行价格需进行调整的，本次发行股份数量也随之进行调整。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

#### **(5) 锁定期安排**

本次配套募集资金的认购方所认购的上市公司股份，自该等股份发行结束之日起 6 个月内不得转让。

上述锁定期内，配套募集资金认购方由于上市公司送股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述承诺。如前述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，配套募集资金认购方将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

#### **(6) 募集配套资金用途**

本次发行股份募集配套资金将用于支付本次交易的现金对价和相关交易税费、支付中介机构费用及补充流动资金，募集资金具体用途及金额将在重组报告中予以披露。

本次募集配套资金以本次发行股份及支付现金购买资产交易的成功实施为前提条件，但募集配套资金的成功与否不影响发行股份及支付现金购买资产交易的实施。

如募集配套资金未能获准实施或虽获准实施但不足以支付本次交易的现金对价，则不足部分由公司自有或自筹资金支付，并根据募集配套资金用途的实际需求，对上述募集配套资金用途的资金投入顺序、金额及具体方式等事项进行适当调整。在本次配套募集资金到位之前，上市公司若根据实际情况以自有或自筹资金先行支出，在配套募集资金到位后，将使用配套募集资金置换已支出的自有或自筹资金。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进

进回避表决。

### **(7) 滚存未分配利润安排**

上市公司于本次发行股份募集配套资金发行前的滚存未分配利润由发行完成后的新老股东自本次发行完成日起按照在证券登记结算机构登记的股份比例共同享有。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

### **3、本次交易的决议有效期**

本次交易的决议有效期为公司股东会审议通过本次交易相关议案之日起 12 个月。如果公司已在该期限内取得中国证监会对本次交易同意注册的文件，则该授权有效期自动延长至本次交易完成日。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

上述议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会逐项审议通过，董事会战略委员会逐项发表同意意见。本议案及逐项审议的子议案尚需提交公司股东会审议。

### **三、审议通过《关于<科达制造股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案>及其摘要的议案》**

公司根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《发行注册管理办法》《上市公司监管指引第 9 号》等法律、法规及规范性文件的相关规定，编制了《科达制造股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其摘要。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过，董事会战略委员会发表同意意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

### **四、审议通过《关于公司与交易对方签署附条件生效的<发行股份及支付现金购买资产协议>的议案》**

为明确公司与交易对方在本次交易中所涉及的权利义务，公司拟与交易对方

森大集团等 24 名标的公司股东签署附条件生效的《科达制造股份有限公司与广东特福国际控股有限公司股东之发行股份及支付现金购买资产协议》。待公司本次重大资产重组涉及的审计、评估完成之后，公司将根据监管机构审核要求与交易对方签署附生效条件的补充协议，对相关事项予以最终确定，并提交董事会及股东会审议。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过，董事会战略委员会发表同意意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

## **五、审议通过《关于本次交易预计构成重大资产重组但不构成重组上市的议案》**

### **（一）本次交易预计构成重大资产重组**

截至本公告披露日，本次交易标的资产的交易价格尚未最终确定，根据标的公司未经审计的财务数据初步判断，预计本次交易将达到《重组管理办法》规定的重大资产重组标准。对于本次交易是否构成重大资产重组的具体认定，上市公司将在重组报告中予以详细分析和披露。

### **（二）本次交易预计不构成重组上市**

本次交易前上市公司无实际控制人，预计本次交易完成后上市公司仍无实际控制人，本次交易预计不会导致上市公司控制权发生变更；标的公司的资产总额、资产净额和营业收入占上市公司相应财务数据的比例预计均不超过 100%，上市公司为购买资产发行的股份占上市公司本次交易首次董事会决议前一个交易日的股份的比例预计不超过 100%，上市公司主营业务不会发生根本变化。根据《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易不构成重组上市。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会逐项审议。

## **六、审议通过《关于本次交易构成关联交易的议案》**

本次交易对方中，森大集团为上市公司董事沈延昌及其夫人杨艳娟控制的企

业；李跃进为上市公司董事；本次交易完成后预计森大集团及其一致行动人将持有上市公司 5%以上股份。根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，前述交易对方为上市公司关联人，本次交易预计构成关联交易。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

#### **七、审议通过《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条、第四十三条和第四十四条规定的议案》**

经审慎判断，公司董事会认为本次交易符合《重组管理办法》第十一条、第四十三条和第四十四条的规定。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

#### **八、审议通过《关于本次交易符合<上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求>第四条规定的议案》**

经审慎分析，公司董事会认为本次交易符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的规定。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

#### **九、审议通过《关于本次交易相关主体不存在<上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管>第十二条及<上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组>第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》**

经审慎核查，公司董事会认为本次交易相关主体不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》第三十条规定的

不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

#### **十、审议通过《关于本次交易不存在〈上市公司证券发行注册管理办法〉第十一条规定的不得向特定对象发行股票的情形的议案》**

经逐项自查并审慎判断，公司董事会认为公司不存在《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定的不得向特定对象发行股票的情形。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

#### **十一、审议通过《关于公司股票价格在本次交易首次公告日前 20 个交易日内波动情况的议案》**

公司董事会对公司 A 股股票价格在停牌前波动情况进行了自查，公司 A 股股票自 2026 年 1 月 15 日起因筹划重大资产重组事项停牌，在停牌前 20 个交易日内的累计涨幅为 16.65%；剔除同期大盘因素后，公司 A 股股票价格在本次交易信息公布前 20 个交易日累计涨幅为 9.98%；剔除同期同行业板块因素影响后，公司 A 股股票价格在本次交易信息公布前连续 20 个交易日累计涨幅为 3.71%。剔除大盘因素和同行业板块因素影响，上市公司 A 股股价在停牌前 20 个交易日内的累计涨跌幅未达到《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》的相关标准。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

#### **十二、审议通过《关于本次交易前 12 个月内购买、出售资产的议案》**

公司在本次交易前 12 个月内未发生《重组管理办法》规定的与本次交易相关的购买、出售资产的交易行为。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过，董事会战略委员会发表同意意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

### **十三、审议通过《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的议案》**

鉴于本次交易事项可能引起公司的股票价格波动，为避免因参与人员过多，透露、泄露有关信息而对本次交易产生不利影响，公司在本次交易中已经采取了必要且充分的保密措施，执行了严格有效的保密制度，限定了相关敏感信息的知悉范围，严格履行了本次交易信息在依法披露前的保密义务。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

### **十四、审议通过《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》**

公司董事会认为公司就本次交易已履行了截至目前阶段必需的法定程序，该等法定程序完备、合法、有效，符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，公司就本次交易中向监管机构提交的法律文件合法有效。

本议案已经公司独立董事专门会议、董事会审计委员会审议通过。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

### **十五、审议通过《关于提请股东会授权董事会及其授权人士全权办理本次交易相关事宜的议案》**

为保证本次交易有关事宜的顺利进行，公司董事会提请公司股东会授权董事会及其授权人士根据公司实施本次交易的各项决议，依法办理公司本次交易有关具体事宜。同时，为保证本次交易相关工作的顺利进行，董事会拟提请股东会同意在董事会获得上述授权后，在上述授权范围内，除非相关法律法规另有规定，由公司董事会转授权予董事长或其转授权人士，决定、办理及处理与本次交易有

关的一切事宜，包括但不限于：

1、根据《重组管理办法》等法律法规的规定或审批机关对本次交易的要求及公司实际情况，在不超出公司股东会决议的原则下，对本次交易的具体方案进行必要的修订和调整（除涉及有关法律法规及《公司章程》规定的须由股东会重新表决的事项外），或决定终止本次交易；

2、经中国证监会同意注册后，按照股东会审议通过的方案，全权负责办理和决定有关本次交易的具体实施方案，包括但不限于办理相关股份的发行、登记以及于上交所上市，办理本次交易涉及的标的资产交割事宜，办理本次交易涉及的《公司章程》修改、工商变更登记等有关政府部门审批、备案、核准、同意、通知等事宜；

3、在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许的范围内，就本次交易相关事宜聘请中介机构；

4、签署、批准、修改、补充递交、呈报、执行或公告与本次交易有关的一切协议和文件（包括但不限于本次交易所涉的协议及申报文件等），并根据有关监管部门或审批机关的要求对申报文件进行相应的补充或调整；办理与本次交易有关的所有信息披露事宜；

5、如有关监管部门对本次交易相关事宜有新的规定，根据新规定对本次交易方案进行调整；

6、在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许的范围内，办理与本次交易有关的其他事宜；

7、本次授权自公司股东会审议通过之日起 12 个月内有效，但如果公司已在该期限内取得中国证监会对本次交易同意注册文件的，则该授权有效期自动延长至本次交易完成日。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

本议案尚需提交股东会审议。

#### **十六、审议通过《关于暂不召开股东会审议本次交易相关事项的议案》**

鉴于本次交易的审计、评估等工作尚未完成，公司董事会决定暂不召开股东会审议本次交易相关事项。待相关审计、评估等工作完成后，公司将再次召开董

事会会议对本次交易相关事项进行审议，并依法定程序召开股东会审议与本次交易的相关事项。

本议案已经公司独立董事专门会议审议通过。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票，其中关联董事沈延昌和李跃进回避表决。

#### 十七、审议通过《关于对外投资的议案》

为积极贯彻公司以瓷砖、洁具及玻璃为核心的“大建材”战略，推动海外建材业务多元、稳健与可持续发展，基于加纳及周边国家的建筑玻璃消费量及本土产能进口替代的考虑，结合公司在玻璃领域的项目经验，公司拟投资 9,502.92 万美元（最终投资总额以实际投资为准）用于建设加纳日产 600 吨浮法玻璃生产项目，资金来源为海外建材业务的自筹资金（含自有资金及银行贷款）。

公司董事会战略委员会对本议案表示同意的意见。

表决结果：同意 12 票，反对 0 票，弃权 0 票。

#### 十八、审议通过《关于向银行申请授信额度的议案》

公司根据业务发展需要，经研究决定，现就银行授信事宜决议如下：

（一）2026 年度向银行申请总额不超过人民币 10,000 万元的保函额度。具体合作银行及授信条件以最终签署的协议为准；

（二）向以下银行申请综合授信额度：

兴业银行股份有限公司佛山分行申请不超过 30,000 万元人民币的综合授信额度，授信期限一年；

华夏银行佛山分行申请不超过 20,000 万元人民币的综合授信额度，授信期限一年；

平安银行股份有限公司佛山分行申请不超过 10,000 万元人民币的综合授信额度，授信期限一年；

中信银行股份有限公司佛山分行申请不超过 20,000 万元人民币的综合授信额度，授信期限三年；

上述“授信额度”是指敞口额度，最终授信以贷款银行实际审批金额为准。本项议案的决议有效期一年。

表决结果：同意 12 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（下页无正文）

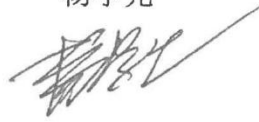
(本页无正文)

与会董事签名:

边程



杨学先



沈延昌



李跃进



陈旭伟



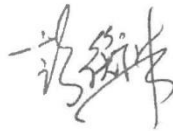
陈永成



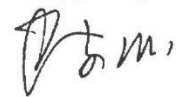
左满伦



彭衡湘



陈环



李松玉



蓝海林



龙建刚



科达制造股份有限公司董事会

二〇二六年一月二十八日

董事会

## 委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因科达制造股份有限公司拟发行股份及支付现金购买广东特福国际控股有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的广东特福国际控股有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：科达制造股份有限公司

法定代表人（签字）：



## 被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因科达制造股份有限公司拟发行股份及支付现金购买广东特福国际控股有限公司股权事宜，科达制造股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的广东特福国际控股有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。



被评估单位（盖章）：广东特福国际控股有限公司

法定代表人（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "张X品" (Zhang X. Pin).

2026 年 4 月 8 日

## 资产评估师承诺函

科达制造股份有限公司：

受贵方委托，我们对贵方拟实施发行股份及支付现金购买资产所涉及的广东特福国际控股有限公司股东全部权益，以 2025 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师  
签字及盖章：

苏锐

杨洁



2026 年 4 月 8 日



# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号: 0400090202602275064



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 金证(上海)资产评估有限公司

注册资本 人民币1300.0000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年07月15日

法定代表人 林立

住所 上海市徐汇区龙兰路277号3幢7层

经营范围

一般项目: 资产评估; 房地产评估; 企业管理服务; 税务服务; 企业管理咨询; 财务咨询。(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)



登记机关

2026年 02月 27日



# 单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E



扫码查看电子证书



评估发现价值

诚信铸新行



2023年10月31日



8 135100 070393



首页 新闻报道 要闻 金证(上海)资产评估有限公司位于下表序号60

从事证券服务业资产评估机构备案名单(截至2026年4月3日)

来源: 财政部 发布日期: 2026-04-07 浏览次数: 424554

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威立信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中道诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020/11/9
21	北京中和道资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020/11/9
33	北京国发大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开中天资产评估有限公司	91110102192288714W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	91320117339337219K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	9135020015502324XR	2020/11/9
41	同致信德(北京)资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	91330483691292064Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联房地产土地资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津国信资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020/11/9
50	安徽中联信资产评估有限责任公司	9134010014904372X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	9137010267262969U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020/11/9
53	广东中广信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	91110108668556439X	2020/11/9
55	北京中审华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020/11/9
56	上海申威资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正源和信资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020/11/9
58	北京中企华资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020/11/9
60	金证(上海)资产评估有限公司	91320105674935865E	2020/11/9
61	北京中企华资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	北京中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	浙江中联资产评估有限公司	91330000758074863F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020/11/9
65	深圳市世联资产评估有限公司	91440300576874288Y	2020/11/9
66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020/11/9
76	北京中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9



70	青岛大和信资产评估有限公司	91370200157090344F	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	9144030075863033XE	2020/11/17
78	辽宁中联资产评估有限责任公司	91210106793160927H	2020/11/17
79	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDK865	2020/11/17
80	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	91441302761558463D	2020/11/17
81	北京晟明资产评估有限公司	911101086669028683	2020/12/11
82	北京中天创惠资产评估有限公司	91110105MA00286E0E	2020/12/11
83	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
84	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
85	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
86	江苏天健星辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
87	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
88	新兰特房地产资产评估有限公司	91610000755235510N	2020/12/11
89	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
90	山东中评信土地房地产资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
91	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
92	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
93	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
94	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
95	中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司	91110102726371655	2021/2/8
96	北京华夏龙景房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
97	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
98	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	9132021475898124T	2021/2/8
99	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
100	青岛仲勤资产评估事务所(普通合伙)	913702026825974648	2021/2/8
101	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
102	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	9144030076499288XX	2021/2/8
103	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
104	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
105	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	9144200066504987XM	2021/2/8
106	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
107	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
108	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
109	宇威国际资产评估(深圳)有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
110	中联资产评估集团(陕西)有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
111	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
112	汇置中证资产评估(北京)有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
113	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	9135020055622179XM	2021/3/5
114	上海美评资产评估有限公司	9131010857411586XG	2021/3/5
115	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
116	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
117	中天成土地房地产资产评估(北京)有限公司	91110105MA00E84E39	2021/3/29
118	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
119	四川继诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
120	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
121	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
122	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
123	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
124	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
125	中联资产评估集团(青岛)有限公司	91370200740373830T	2021/4/23
126	北京嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
127	北京中泽建信资产评估有限责任公司	91110108700051554J	2021/4/23
128	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
129	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
130	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
131	中立资产评估(北京)有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
132	安徽华安资产评估事务所有限公司	91340100786521683R	2021/5/18
133	广东谷德资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
134	安永资产评估(上海)有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
135	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
136	深圳市鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300559670031A	2021/6/11
137	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
138	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	91440113718179193A	2021/7/15
139	和讯资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
140	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
141	天泉国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
142	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
143	陕西正德信资产评估有限公司	91610000667989259E	2021/6/28
144	中同华资产评估(上海)有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
145	上海聚联资产评估有限公司	91310110630632133Z	2021/8/20
146	青岛嘉铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
147	深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)	91440300MA5GJDAK75	2021/8/23
148	北京公信评估有限公司	91110114327278047D	2021/8/23
149	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
150	中达致远房地产资产评估(武汉)有限公司	9142010679877854XJ	2021/10/29
151	中联资产评估集团广西有限公司	91450103595139326E	2021/10/29
152	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	9135080077545456D	2021/10/29
153	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
154	毕马威资产评估(上海)有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
155	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581262	2021/11/30
156	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
157	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
158	中联资产评估集团(新疆)有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
159	中融评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
160	北京鑫川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
161	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
162	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
163	重庆地元资产评估有限公司	91500103MAABX2YNSJ	2021/12/31
164	无锡桥一资产评估事务所(有限合伙)	91320213MA1X120F25	2021/12/31
165	江苏经纬资产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
166	中同华(广州)资产评估有限公司	91440101MA9XX98D42	2021/12/31
167	华翼资产评估(北京)有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
168	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
169	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
170	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	915001057500640549	2022/2/7
171	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
172	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7

173	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
174	云衢(深圳)房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
175	深圳市藏源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
176	北京辛海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
177	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
178	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
179	中全资产评估(北京)有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
180	湖北玖壹房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
181	福州和道资产评估有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
182	广东中企华正诚资产评估土地评估造价咨询有限公司	91440000722457192P	2022/6/30
183	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
184	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
185	河南正信联合资产评估事务所(普通合伙)	914101056659703516	2022/6/30
186	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/6/30
187	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	9150010379803492XC	2022/6/31
188	武汉财天下国际资产评估有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/7/30
189	洲盛(上海)资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/7/30
190	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	91440300192381740H	2022/7/30
191	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
192	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	91500103750053160P	2022/10/31
193	上海富中国国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
194	深圳市中衡信资产评估有限公司	9144030072471018XC	2023/1/31
195	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
196	中联资产评估咨询(上海)有限公司	91310113MA1GPNWKKU	2023/2/28
197	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
198	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
199	重庆恒禾资产评估土地房地产估价有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
200	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28



注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：



中国资产评估协会  
地址：北京西城区金融大街10号  
电话：010-63766000  
官方网站：www.caa.org.cn




资产评估行业领军企业  
资产评估行业领军企业

联系我们



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：31190139

会员姓名：苏锐

证件号码：320621\*\*\*\*\*4

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

苏锐



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 05 月 16 日



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11100341

会员姓名：杨洁

证件号码：372428\*\*\*\*\*4

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就品牌

本人印鉴：



签名：

杨洁



(有效期至 2026-04-30 日止)



科达制造股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的广东特福国  
际控股有限公司股东全部权益价值  
资产评估说明

金证评报字【2026】A0328号  
(共一册, 第一册)



金证(上海)资产评估有限公司

2026年04月09日



## 目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 .....	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	4
第三部分 资产评估说明正文 .....	5
第一章 评估对象与评估范围说明 .....	5
一、 评估对象与评估范围内容 .....	5
二、 实物资产的分布情况及特点 .....	24
三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况 .....	25
四、 企业申报的表外资产的类型、数量 .....	31
五、 引用其他机构出具报告的结果所涉及的资产类型、数量和金额 .....	31
第二章 资产核实情况总体说明 .....	32
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 .....	32
二、 影响资产核实的事项及处理方法 .....	32
三、 核实结论 .....	32
第三章 资产清查说明 .....	34
一、 货币资金 .....	34
二、 交易性金融资产 .....	34
三、 应收账款 .....	34
四、 预付账款 .....	34
五、 其他应收款 .....	34
六、 存货 .....	34
七、 其他流动资产 .....	35
八、 固定资产-土地（境外） .....	35
九、 固定资产-房屋建筑物类 .....	39
十、 固定资产-设备类 .....	46
十一、 在建工程 .....	47
十二、 使用权资产 .....	48
十三、 无形资产-矿业权 .....	49
十四、 无形资产-其他无形资产 .....	51
十五、 递延所得税资产 .....	56
十六、 其他非流动资产 .....	56
十七、 短期借款 .....	56
十八、 应付账款 .....	56
十九、 合同负债 .....	57
二十、 应付职工薪酬 .....	57
二十一、 应交税费 .....	57
二十二、 其他应付款 .....	57
二十三、 一年内到期的非流动负债 .....	57
二十四、 其他流动负债 .....	57
二十五、 长期借款 .....	58

二十六、租赁负债.....	58
二十七、递延所得税负债.....	58
二十八、其他非流动负债.....	58
<b>第四章 收益法评估技术说明.....</b>	<b>59</b>
一、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据.....	59
二、 收益预测的假设条件.....	59
三、 宏观、区域经济因素分析.....	60
四、 行业现状与发展前景.....	64
五、 企业业务分析.....	79
六、 企业的资产、财务分析和调整.....	83
七、 评估计算及分析过程.....	88
八、 收益法评估结果.....	115
<b>第五章 市场法评估技术说明.....</b>	<b>116</b>
一、 市场法的定义、原理、应用前提和具体评估方法选取.....	116
二、 宏观、区域经济因素分析.....	117
三、 行业现状与发展前景.....	117
四、 企业业务分析.....	117
五、 市场法评估过程.....	117
六、 市场法评估结果.....	132
<b>第四部分 评估结论及分析.....</b>	<b>133</b>
一、 评估结论.....	133
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....	134
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	134
四、 敏感性分析.....	134
<b>评估说明附件.....</b>	<b>136</b>
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	136

## 第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

## 第三部分 资产评估说明正文

### 第一章 评估对象与评估范围说明

#### 一、评估对象与评估范围内容

##### (一) 委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日 2025 年 12 月 31 日广东特福国际控股有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日 2025 年 12 月 31 日广东特福国际控股有限公司的全部资产和负债。

##### (二) 委托评估的资产类型、账面金额

评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。母公司报表总资产账面价值 2,427,974,904.80 元，总负债账面价值 271,436,350.66 元，所有者权益账面价值 2,156,538,554.14 元；合并报表总资产账面价值 9,047,401,360.68 元，总负债账面价值 4,499,822,007.60 元，所有者权益账面价值 4,547,579,353.08 元，归属于母公司所有者权益账面价值 4,547,579,353.08 元。

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，并经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为标准无保留意见。

##### (三) 委托评估的资产权属状况

合并口径下纳入评估范围的固定资产-土地位于秘鲁、赞比亚、加纳、塞内加尔、坦桑、肯尼亚。合计账面原值 201,311,234.09 元，账面价值 201,311,234.09 元。合并口径下固定资产-房屋建筑物包括车间、办公室、仓库、宿舍等，共计 162 项，合计账面原值 1,732,366,869.99 元，账面价值 1,327,444,512.04 元。合并口径下固定资产—构筑物包括围墙、管道、堆料场等，共 255 项，账面原值 700,562,340.11 元，账面价值 545,862,771.32 元。

除位于坦桑尼亚的白云山原料土地因用于采矿，无需单独办理土地权、坦玻姆贝滋厂已签署受让协议并付款，但土地证书尚在办理中外，其余土地均已办理产证。

被评估单位子公司所在地实行“房地一体”的权属登记制度，法律规定土地及其地上永久性附着物（建筑物、构筑物）权属高度统一，不单独核发独立的《房屋所有权证》。

特福国际及其下属企业主要房屋建筑物清单

国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存在他项权利
加纳	科达加纳	车间	2,000.00	WR 2762/498/16	是
		办公室	4,498.64		是
		宿舍	4,498.64		是
		仓库	850.00		是
		车间	49,581.00		是
		车间	9,111.00		是
		仓库	26,550.00		是
		车间	2,256.00		是
		车间	2,800.00	WR 2762/498/16、WR 2762/264/18	是
		车间	30,144.00		是
		车间	26,300.00		是
		车间	24,416.00		是
		仓库	34,650.00		是
		办公室	360.00		WR 2762/264/18
		车间	30,462.00	否	
				车间	26,949.76
喀麦隆	科达喀麦隆	车间	5,184.00	N°9745	是
		仓库	25,200.00		是
		车间	2,096.00		是
		仓库	1,632.00		是
		车间	62,633.00		是
塞内加尔	科达塞内加尔	办公室	1,982.66	TF N°3622/MB	是
		宿舍	3,293.15		是
		仓库	14,000.00		是
		车间	73,000.00		是
		仓库	21,100.00		是
		车间	3,500.00		是
		仓库	15,200.00		是
		车间	3,000.00		是

国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存在他项权利
		其他	200.00		是
		车间	2,400.00		是
		车间	48,000.00		是
		车间	2,100.00		是
		车间	9,600.00		是
坦桑尼亚	科达坦桑尼亚	仓库	1,120.19	15751 PWN	是
		车间	43,886.28		是
		车间	12,784.77		是
		车间	3,885.62		是
		车间	1,403.12		是
		车间	4,480.00		是
		仓库	9,914.28		是
		仓库	4,544.01		是
		氢站	784.56		是
		氮站	1,436.50		是
		其他	180.56		是
		其他	73.16		是
		水泵房	865.25		是
		车间	2,898.82		是
		车间	516.15		是
		仓库	288.00		是
		仓库	9,720.00	15752 PWN	是
		车间	655.97	15743 PWN	是
		车间	2,856.57		是
		车间	2,613.00	15021 PWN	是
车间	2,142.00	是			
车间	2,460.00	是			
车间	5,312.00	是			
车间	28,800.00	是			

国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存在他项权利
		车间	2,408.00		是
		车间	144,000.00		是
		氮站	2,871.00		是
		车间	16,987.00		是
		氢站	2,837.00		是
		其他	647.80		是
		车间	1,016.00		是
		仓库	7,040.00		是
		宿舍	4,646.00		是
		仓库	7,200.00		是
		车间	9,570.00		是
		办公室	1,963.00		是
		仓库	1,242.00		是
		车间	3,087.00		是
		宿舍	481.00		是
		办公室	4,980.00	157684 MG	是
		其他	53.00		是
		其他	243.00		是
		车间	29,663.00	157681 MG ; 157682 MG	是
		车间	3,240.00		是
		车间	2,940.00		是
		车间	841.00		是
		车间	420.00		是
		煤气站	1,339.00	157681 MG	是
		仓库	5,628.00		是
		仓库	1,500.00		是
		仓库	16,939.00	157682 MG	是
		仓库	677.00		是
		车间	400.00		是

国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存在他项权利	
肯尼亚	科达肯尼亚	办公室	4,800.00	KAJIADO/DALALEKUTUK/1320	是	
		其他	1,560.00		是	
		煤气站	3,276.00		是	
		车间	41,518.75		是	
		车间	1,296.00		是	
		仓库	11,800.00		是	
		煤气站	554.40		是	
		车间	36,432.75		是	
		仓库	2,180.00		是	
		仓库	5,000.00		是	
		仓库	14,400.00		是	
		仓库	3,179.36		是	
		车间	8,468.20		KAJIADO/KIPETO/18501	无
		车间	4,636.00			无
	仓库	3,824.85	无			
	车间	1,235.00	无			
	宿舍	2,159.10	无			
	办公室	1,970.70	无			
	其他	554.95	无			
	其他	211.65	无			
	其他	72.60	无			
	其他	59.46	无			
	宿舍	1,660.00	无			
	办公室	673.70	KAJIADO/KIPETO/21920	无		
	车间	757.50		无		
	仓库	1,922.40		无		
	煤气站	2,678.60		无		
煤气站	765.00	无				
科达基苏木	车间	48,523.00	Number1590/11	是		

国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存在他项权利
		仓库	840.00	Number 1590/14	是
		仓库	7,280.00		是
		其他	3,716.00		是
		办公室	3,556.60		是
		宿舍	3,928.88		是
		仓库	6,740.00		是
		仓库	6,740.00		是
科特迪瓦	科达科特迪瓦	仓库	13,375.00	交税免费使用，待签订土地租赁合同 正在办理土地使用权证书	无
		仓库	11,664.00		无
		仓库	2,187.00		无
		车间	2,160.00		无
		车间	22,477.00		无
		车间	2,904.00		无
		车间	11,697.60		无
		车间	5,400.00		无
		车间	1,250.00		无
		车间	532.00		无
		其他	540.00		无
赞比亚	科达赞比亚	宿舍	834.48	PH5IND/60	是
		办公室	829.40	PH5IND/51	是
		车间	25,224.00	PH5IND/51	是
		车间	2,042.00	PH5IND/51	是
		车间	2,235.00	PH5IND/51	是
		车间	1,984.00	PH5IND/51	是
		仓库	7,050.00	PH5IND/51	是
		仓库	1,350.00	PH5IND/51	是
		仓库	840.00	PH5IND/51	是
		车间	4,752.00	PH5IND/51、PH5IND/52	是
		车间	855.00	PH5IND/51、PH5IND/52	是

国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存在他项权利
		车间	12,000.00	PH5IND/51、PH5IND/52	是
		车间	6,375.00	PH5IND/51、PH5IND/52	是
		车间	900.00	PH5IND/51、PH5IND/52	是
		车间	6,600.00	PH5IND/51、PH5IND/52	是
		仓库	13,395.00	PH5IND/51	是
		仓库	371.00	PH5IND/52	是
		宿舍	2,649.00	PH5IND/60	是
		仓库	2,240.00	PH5IND/51	是
		其他	0.00	PH5IND/51	是
		其他	0.00	PH5IND/51	是
		其他	67.20	PH5IND/51	是
		仓库	2,240.00	PH5IND/51	是
		宿舍	2,205.00	PH5IND/60	是
		仓库	7,100.00	PH5IND/52	是

合并口径下纳入评估范围的使用权资产共 33 项，均已取得租赁合同。使用权资产具体清单如下：

承租人名称	出租人名称	租赁资产名称	租赁起始日	租赁到期日
特福国际	科达制造股份有限公司	科达三楼办公室租赁	2025/1/1	2026/12/31
特福国际	科达制造股份有限公司	科达仙涌办公室一层、二层 租赁	2025/7/1	2027/12/31
特福家居	广州市森大贸易有限公司	中心广场 42 楼	2023/11/30	2027/12/31
科达喀麦隆	HOMEPRO(CAMEROON)LIMITED	杜阿拉仓库	2024/7/1	2027/6/30
科达喀麦隆	HOMEPRO(CAMEROON)LIMITED	杜阿拉办公室	2025/11/1	2027/6/1
科达肯尼亚	Even Enterprises Limited	肯陶租赁内罗毕办公区	2023/11/1	2029/1/31
科达肯尼亚	KHIMJI SEYANI & SONS	肯陶租赁内罗毕仓库区	2024/7/1	2029/9/30
科达肯尼亚	KENSINGTON LTD	肯陶租赁蒙巴萨仓库区	2025/3/1	2030/5/31
科达肯尼亚	PANESAR'S LIMITED	肯陶租赁内罗毕展厅	2025/8/1	2030/10/31
科达秘鲁	CIA. INDUSTRIAL CLAN SAC	TRAPICHE 1_20240101_20271231	2024/1/1	2027/12/31
科达秘鲁	SR. LUIS ALBERTO FUKUHARA NAKAMA	SANTA ANA 1_20240301- 20290228	2024/3/1	2029/2/28

承租人名称	出租人名称	租赁资产名称	租赁起始日	租赁到期日
科达秘鲁	SR. EDUARDO YAMASHIRO ARAKAKI	SANTA ANA 2_20240201-20270131	2024/2/1	2027/1/31
科达加纳	森大加纳投资有限公司	Office-Odorkor	2024/5/1	2026/4/30
科达加纳	森大加纳投资有限公司	Office-West Hill	2024/5/1	2026/4/30
科达加纳	SUNDA GHANA LIMITED	阿克拉仓库后山仓租赁	2024/7/1	2029/6/30
科达加纳	WILLIAM ANTWI	Housemart Warehouse 展厅仓库租赁	2024/10/1	2029/9/1
科达加纳	WILLIAM ANTWI	Housemart Store 展厅店铺	2024/10/1	2034/9/1
科达加纳	森大加纳投资有限公司	Diamond Villa	2024/5/1	2026/4/1
科达加纳	MARGERET BOATENG of DabanNew-Site	RIGHT OFF USE_NEW HOUSEMART WAREHOUSE RENTAL FEE	2025/7/4	2035/7/3
科达坦桑尼亚	DOLPHIN TOURS AND SAFARIS LTD	陶瓷厂姆万扎第四销售仓 1200 平	2022/5/1	2027/4/30
科达坦桑尼亚	THE UBUNGO BUSINESS PARK LIMITED	达市仓库	2023/1/1	2024/12/31
科达坦桑尼亚	DOLPHIN TOURS AND SAFARIS LTD	姆万扎 1800 平米仓库租赁	2025/1/1	2028/12/31
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	综合楼土地租金 PH5IND60	2022/2/17	2062/1/31
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	K3 线车间的原料备用堆场土地租金 PH5IND56	2023/8/23	2063/8/22
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	K3 原料堆场的土地租金 PH5IND55	2022/12/22	2062/12/21
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	K1\K2 工厂土地租赁费 PH5IND51	2020/1/2	2060/1/2
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	K3 线车间办公室土地租赁费用_PH5IND52	2022/6/1	2062/6/1
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	土地使用权 PH5IND41&44&45	2024/3/8	2064/3/7
肯尼亚基苏木	KHIMJI SEYANI & SONS	租赁内罗毕仓库 2024.07.01-2029.09.30	2024/7/1	2029/9/30
南非贸易公司	USTELL INVESTMENTS (PTY) LTD	办公楼	2024/11/1	2027/10/31
南非贸易公司	USTELL INVESTMENTS (PTY) LTD	仓库	2024/11/1	2027/10/31
南非贸易公司	J T ROSS PROPERTIES (PTY) LTD	办公楼	2023/7/1	2028/6/30
南非贸易公司	J T ROSS PROPERTIES (PTY) LTD	仓库	2023/7/1	2028/6/30

纳入评估范围的矿业权共 31 项，其中 15 项在账面未反映。截至评估基准日，科达塞内持有的 3 项矿业权证已到期，科达喀麦隆持有的无形资产中有 6 项矿业权证已到期，具体为科达塞内持有的钠长石矿采矿权、高温砂矿采矿权、黑泥矿，科达喀麦隆持有的巴门

达钾钠砂采矿权、博加滑石采矿权、马友长石采矿权、阿克姆白砂采矿权、洗砂场风化砂及丰班高岭土采矿权，上述矿业权目前尚未完成续期手续办理。其余矿业权均已取得相应的权利证书。采矿权具体清单如下：

承租人名称	类型	资质证书名称	许可证号	截止日期	取得方式
科达塞内	开采	开采证	003071 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
	开采	开采证	002205 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
	开采	开采证	002202 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
科达坦桑尼亚	勘探	勘探证	PL/12286/2023	2027/4/11	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12287/2023	2027/2/7	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12288/2023	2027/4/11	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12439/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12437/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12436/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12438/2023	2027/8/1	原始取得
科达赞比亚	勘探	勘探证	23870-HQ-LEL	2026/2/7	原始取得
Gitrock Mining Limited (Kenya)	开采	开采证	MP/2025/1057	2030/11/12	原始取得
科达秘鲁	开采	开采证	YC029	永久	原始取得
	开采	开采证	YC030	永久	原始取得
	开采	开采证	YC031	永久	原始取得
	开采	开采证	YC032	永久	原始取得
	开采	开采证	YC033	永久	原始取得
	开采	开采证	YC034	永久	原始取得
科达喀麦隆	开采	工业化开采许可证	000043/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2029/2/15	原始取得
	开采	工业化开采许可证	1568/A/MINDCAF/SG/D1/D11/D111/MBPR	2025/10/24	原始取得
	开采	工业化开采许可证	N° 2926 /A/MINDCAF/SG/01/D11/D111/MBPR	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000329 /A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2025/12/14	原始取得
	开采	工业化开采许可证	N° 2926 /A/MINDCAF/SG/01/D11/D111/MBPR	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	DECISION N° 563 /D/MINMIDT/DRMIDT-OU/SMGCM	2025/8/31	原始取得

承租人名称	类型	资质证书名称	许可证号	截止日期	取得方式
	开采	工业化开采许可证	0207/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2026/8/11	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000329 /A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000042/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2029/2/15	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000271/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000270/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000269/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得















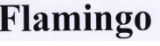





合并口径下无形资产-其他无形资产共计 173 项，包括软件 9 项、境外商标权 121 项、境内商标权 22 项、软件著作权 4 项、域名 3 项、专利权 14 项。其中境外商标权 19 项、境内商标权 22 项、软件著作权 4 项、域名 3 项、专利权 14 项在账面未反映。具体清单如下：

软件清单

权利人	名称	类别	取得日期
特福国际	SAP-License 软件许可	软件	2024/5/23
	EAM -设备管理系统	软件	2025/1/1
	FIS-资金管理系统	软件	2025/1/1
	MDM 数据管理系统	软件	2025/1/1
	OA 系统	软件	2025/1/1
	SQL-IT 技术系统	软件	2025/1/1
	SRM 系统	软件	2025/1/1
	WMS-仓储管理系统	软件	2025/1/1
特福家居	海外人才招聘系统	软件	2025/8/1
















境外商标权清单

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	萨尔瓦多	216	MICASSO	MICASSO	19	2035/11/27
特福国际	阿联酋	426892	Frencia		11	2034/7/12
特福国际	新西兰	1262147	Frencia		11	2034/4/18
特福国际	澳大利亚	2443194	Frencia		11	2034/4/16
特福国际	格鲁吉亚	M202539379	Frencia		11	2035/2/21
特福国际	阿塞拜疆	N20242220	Frencia		11	2034/4/16

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际	新西兰	1262146	MICASSO	 MICASSO	19	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443195	MICASSO	 MICASSO	19	2034/4/1 6
特福国际	格鲁吉亚	M2025393 78	MICASSO	 MICASSO	19	2035/2/2 1
特福国际	阿塞拜疆	N2024222 1	MICASSO	 MICASSO	19	2034/4/1 6
特福国际	阿尔巴尼亚	25531	Twyford		19	2034/4/1 6
特福国际	保加利亚	173240	Twyford		19	2034/4/1 5
特福国际	匈牙利	244964	Twyford		19	2034/4/1 8
特福国际	阿联酋	426843	Twyford		19	2034/7/1 2
特福国际	俄罗斯联邦	1053991	Twyford		19	2023/3/1 8
特福国际	新西兰	1262145	Twyford		19	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443913	Twyford		19	2034/4/1 8
特福国际	格鲁吉亚	M2025393 80	Twyford		19	2035/2/2 1
特福国际	阿塞拜疆	N2024222 2	Twyford		19	2034/4/1 6
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2019/ 2636	Blossom		19	2026/12/ 24
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2019/ 2637	Flamingo		19	2026/12/ 24
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00305109	Frencia		1	2031/2/2 6
特福国际 Tilemaster	乌干达	58819	Frencia		19	2034/6/6
Tilemaster	肯尼亚	117257	Frencia		1、19、20	2031/5/1 1
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2587	Frencia		1	2027/12/ 15
Tilemaster	非知	92299	FRENCIA		11、19、20	2032/8/8

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
Tilemaster	卢旺达	RWT2022 518	Frencia		11、19、20	2032/8/9
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00012483	Frencia		11、19	2025/12/ 11
Tilemaster	毛里求斯	29238/202 1	Frencia		11、19	2030/6/3
特福国际 Tilemaster	尼日利亚	10573	Frencia		11	2038/10/ 25
Tilemaster	莫桑比克	38697	Frencia		11	2029/8/6
特福国际 Tilemaster	乌干达	65232	Frencia		11	2026/5/3 1
Tilemaster	肯尼亚	71250	FRENCIA		11	2031/5/9
Tilemaster	利比里亚	LRM20200 0012	FRENCIA		11	2030/4/2 9
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZT20121 790	FRENCIA		11	2033/2/1 7
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚 (桑给巴尔)	ZN/T/2021 /828	FRENCIA		11	2031/11/ 26
Tilemaster	尼日利亚	020180	Frencia		19	2033/4/1 5
Tilemaster	津巴布韦	834/2019	FRENCIA		19	2029/9/1 1
Tilemaster	赞比亚	8722019	Frencia		19	2026/6/2 1
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00304849	Frencia		20	2031/2/2 5
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2585	Frencia		20	2027/12/ 15
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2012/ 861	LARVOL		6	2029/6/2 8
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2012/ 859	LARVOL		19	2029/6/2 8
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2012/ 862	LARVOL		20	2029/6/2 8
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2588	MICASSO		1	2027/12/ 15
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2589	MICASSO		11	2027/12/ 15

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2012/ 860	MICASSO		19	2029/6/2 8
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚 (桑给巴尔)	ZN/T/2021 /834	sawasawa		19	2031/11/ 26
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2441	Yenyewe		20	2027/12/ 15
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2017/ 864	sawasawa		19	2034/5/1 5
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 1164	Yenyewe		19	2027/3/2 7
特福国际 Tilemaster	博茨瓦纳	BW/M/202 2/00659	FRENCIA		11、19	2032/8/1 9
特福国际 Tilemaster	博茨瓦纳	BW/M/202 2/00657	MICASSO		11、19	2032/8/1 9
特福国际 Tilemaster	纳米比亚	NA/T/2020 /000251	MICASSO		19	2030/5/1 2
特福国际 Tilemaster	纳米比亚	NA/T/2020 /000252	MICASSO		11	2030/5/1 2
特福国际 Tilemaster	纳米比亚	NA/T/2020 /000253	FRENCIA		11	2030/5/1 2
特福国际 Tilemaster	纳米比亚	NA/T/2020 /000254	FRENCIA		19	2030/5/1 2
特福国际 Tilemaster	非知	74621	MICASSO		11、19、20	2032/7/4
Tilemaster	非知	92440	sawasawa		6、11、19	2026/9/2 1
特福国际 Tilemaster	非知	129180	Blossom tiles		19	2032/6/2 9
特福国际 Tilemaster	加纳	41808	FRENCIA		5	2031/5/6
特福国际 Tilemaster	加纳	55896	MICASSO		11	2033/11/ 21
特福国际 Tilemaster	加纳	55652	Blossom tiles		19	2029/8/6

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	加纳	55899	Blossom tiles		1	2031/1/1 1
特福国际 Tilemaster	加纳	43112	LARVOL		20	2032/7/1 9
特福国际 Tilemaster	加纳	55897	MICASSO		19	2022/7/1 9
特福国际 Tilemaster	加纳	51543	sawasawa		19	2026/10/ 26
Tilemaster	加纳	43113	FRENCIA		11	2032/7/1 9
特福国际 Tilemaster	加纳	GH/T/2021 /142	FRENCIA		19	正在申 请中， 无证书
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	75578	MICASSO		19	2032/7/1 6
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	81230	MICASSO		11	2034/1/8
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	94291	sawasawa		19	2026/10/ 7
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	100906	Blossom tiles		11、19	2028/2/1 4
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	110717	Blossom		11	2030/1/2 3
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	117258	MICASSO		1	2031/5/1 1
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	102701	Floor Tile		19	2028/6/2 5
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00194555	MICASSO		19	2032/12/ 28
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00012610	MICASSO		11、19	2035/12/ 21
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00304850	MICASSO		20	2031/2/2 5
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00305110	MICASSO		1	2031/2/2 6

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00194415	LARVOL		20	2032/12/ 26
特福国际 Tilemaster	秘鲁	234732	LARVOL		11	2036/2/1 8
特福国际 Tilemaster	南非	2019/1031 6	MICASSO		19	2029/4/1 0
特福国际 Tilemaster	南非	2021/3909 6	Blossom tiles		19	2031/12/ 20
特福国际 Tilemaster	南非	2022/0263 9	Frencia		11	2032/1/2 8
特福国际 Tilemaster	乌干达	59093	sawasawa		19	2034/7/3
特福国际 Tilemaster	乌干达	65233	Blossom tiles		11	2026/5/3 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	65234	Blossom tiles		19	2026/5/3 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	65231	MICASSO		11	2026/5/3 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	65235	MICASSO		19	2026/5/3 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	67318	sawasawa		11	2027/2/1 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	66090	图标		19	2026/9/1 3
特福国际 Tilemaster	赞比亚	873/2918	MICASSO		11	2026/6/2 1
特福国际 Tilemaster	赞比亚	874/2019	MICASSO		19	2026/6/2 1
特福国际 Tilemaster	赞比亚	2097/2020	Blossom tiles		19	2027/9/1 6
特福国际 Tilemaster	赞比亚	2099/2020	MICASSO		19	2027/9/1 6
特福国际 Tilemaster	赞比亚	2098/2020	图标		19	2027/9/1 6
特福国际 Tilemaster	意大利	30201900 0027628	MICASSO		11、19	2029/4/1 8

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 19/00322	MICASSO		19	2029/3/2 1
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 19/00974	MICASSO		11	2029/10/ 29
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00260	MICASSO		20	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00262	MICASSO		20	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00263	sawasawa		11	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00264	sawasawa		19	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	老挝	57055	MICASSO		11、19	2032/10/ 12
特福国际 Tilemaster	老挝	57056	Frencia		11、19	2032/10/ 12
Tilemaster	哈萨克斯坦	91175	FRENCIA		11	2033/9/2 9
Tilemaster	哈萨克斯坦	91176	MICASSO		19	2033/9/2 9
Tilemaster	吉尔吉斯斯坦	19961	MICASSO		19	2033/9/2 9
Tilemaster	吉尔吉斯斯坦	19963	FRENCIA		11	2033/9/2 9
Tilemaster	乌兹别克斯坦	MGU5359 7	FRENCIA		11	2033/10/ 13
Tilemaster	乌兹别克斯坦	MGU 55919	MICASSO		19	2033/10/ 13
Tilemaster	塔吉克斯坦	16563	MICASSO		19	2033/9/2 9
Tilemaster	塔吉克斯坦	16584	FRENCIA		11	正在申 请中， 无证书
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/T/201 9/00673	Frencia		11	2026/7/2

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00261	Frencia		20	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	赞比亚	8712019	Frencia		11	2026/6/2 1
特福国际 Tilemaster	尼日利亚	10575	MICASSO		19	2036/10/ 25
特福国际 Tilemaster	尼日利亚	10572	LARVOL		20	2036/10/ 25
特福国际 Tilemaster	利比里亚	LR/M/2020 /00011	MICASSO	 MICASSO	19	2030/4/2 9
特福国际 Tilemaster	西班牙	4014922	MICASSO	 MICASSO	11/19	2029/4/1 1

境内商标权清单

权利人	注册证号	商标名称	标样	申请日期
特福国际	75618497	Frencia 福伦思雅	Frencia	2035/6/6
	75635497	Frencia 弗兰西雅	Frencia	2035/6/6
	75628260	Frencia 福伦斯雅	Frencia	2035/12/20
	75618494	Frencia 福伦斯雅	Frencia	2035/6/6
	51711135		Frencia	2031/7/20
	9491510		Frencia	2032/7/13
	75618509		Frencia	2034/6/6
	75627089		Frencia	2035/6/6
	75633015		Frencia	2035/6/6
	75632488		Frencia	2035/6/6

权利人	注册证号	商标名称	标样	申请日期
	75617083		FrenCIA	2034/6/6
	75638042		FrenCIA	2034/6/6
	11186794		LARVOL	2033/11/27
	11186793		LARVOL	2033/11/27
	11186792		LARVOL	2033/12/6
	75632510	 MICASSO	Micasso	2034/6/6
	75636517	Micasso 麦咖索	Micasso	2034/6/6
	75615879	Micasso 麦凯锡	Micasso	2034/6/13
	75627076	Micasso 米咖索	Micasso	2034/6/6
	75631898	 MICASSO	Micasso	2034/6/13
	13554576		Micasso	2035/2/20
	11169295	 MICASSO	Micasso	2033/11/27

软件著作权清单

权利人	名称	登记号	首次发表日期	发证日期
特福国际	数字化门店系统[简称: VOSA]V1.0.7	2025SR2056933	2025/7/14	2025/10/23
	数字化门店系统-业务管理后台[简称: VOSA 业务管理后台]V1.0.0	2026SR0095689	2025/7/14	2026/1/15
	数字化门店系统-消费者 H5 端[简称: VOSA 消费者 H5 端]V1.0.0	2026SR0095781	2025/7/14	2026/1/15
	数字化门店系统-导购手机端[简称: VOSA 手机端]V1.0.0	2026SR0095783	2025/7/14	2026/1/15

域名清单

权利人	域名	备案证号	域名注册日期
特福家居	twyfordtile.top	粤 ICP 备 2024287944 号-2	2024/3/13
	twyfordintl.com	粤 ICP 备 2024287944 号-3	2025/4/21
	twyfordtile.com	粤 ICP 备 2024287944 号-1	2016/3/18

专利权清单

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
TILEMASTER	坦桑尼亚	TZ/P/2024/000159	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY HEPTAHYDRATE SODIUM CARBONATE AND DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHODS	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000160	DEVICE AND PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD BASED ON WET DECOMPOSITION PRINCIPLE	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000157	PROCESS FOR PREPARING SODIUM CARBONATE BY WET DECOMPOSITION METHOD	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000161	SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY HEPTAHYDRATE SODIUM CARBONATE AND DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHODS	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000158	DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE PRODUCTION SYSTEM AND SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000162	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD	2024/8/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000191	DEVICE FOR PRODUCING TRONA BY PRODUCING SALT THROUGH WET DECOMPOSITION IN COMBINATION WITH MVR	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000169	DEVICE FOR PRODUCING LIGHT SODA ASH FROM TRONA BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000192	PROCESS FOR PRODUCING SALT FROM HIGH-SALT-CONTENT SODIUM BICARBONATE MOTHER LIQUOR BY WET DECOMPOSITION AND PRODUCING TRONA	2024/12/6	2044/12/6	发明专利
		TZ/P/2024/000193	PROCESS FOR PRODUCING LIGHT SODA ASH FROM TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
TZ/P/2024/000198	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利		

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
		TZ/P/2024/000181	PROCESS FOR PRODUCING TRONA CONTAINING LIGHT AND HEAVY ASH BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/10/1 5	2044/10 /15	实用新型
		TZ/P/2024/000183	SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/1 5	2044/10 /15	实用新型
		TZ/P/2024/000182	DEVICE FOR PRODUCING LIGHT ASH AND HEAVY ASH FROM TRONA BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/11/1 9	2044/11 /19	实用新型

## 二、实物资产的分布情况及特点

合并口径下评估范围的实物资产包括：存货、土地（境外）、房屋建筑物及构筑物、设备类、在建工程。实物资产的分布情况及特点如下：

### （一）存货

存货包括原材料、在产品（自制半成品）、产成品、发出商品。其中，原材料主要为企业生产所用的黑泥、煤炭、熔块、坯用高岭土、低温砂、灰泥及生产辅助用材料等；在产品（自制半成品）主要为坯料、玻璃液、釉料、瓷片待切砖等；产成品主要为耐磨砖、抛光砖、池壁砖等；发出商品主要为坯体增强剂、熔块等。上述存货都放置于企业仓库和生产车间内。

### （二）土地（境外）

合并口径下固定资产-土地（境外）位于秘鲁、赞比亚、加纳、塞内加尔、坦桑、肯尼亚等。合计账面原值 201,311,234.09 元，账面价值 201,311,234.09 元。除位于坦桑尼亚的白云山原料土地因用于采矿，无需单独办理土地权、坦玻姆贝滋厂已签署受让协议并付款，但土地证书尚在办理中外，其余土地均已办理产证。

### （三）房屋建筑物及构筑物

固定资产-房屋建筑物包括车间、办公室、仓库、宿舍等，共计 162 项，合计账面原值 1,732,366,869.99 元，账面价值 1,327,444,512.04 元。

固定资产—构筑物包括围墙、管道、堆料场等，共 255 项，账面原值 700,562,340.11 元，账面价值 545,862,771.32 元。

被评估单位子公司资产所在地实行“房地一体”的权属登记制度，法律规定土地及其地上永久性附着物（建筑物、构筑物）权属高度统一，不单独核发独立的《房屋所有权证》。

### （四）设备类

合并口径下固定资产-设备包括机器设备、运输设备、电子及其他设备，账面原值 3,217,454,166.47 元，账面价值 1,975,336,467.39 元，均处于正常使用状态。

(五) 在建工程

合并口径下在建工程包括土建工程、设备安装工程和工程物资，账面余额 425,178,531.66 元，账面价值 425,178,531.66 元。其中土建工程主要为肯尼亚基苏木陶瓷厂新建项目、加纳陶瓷厂扩建本地宿舍项目、喀麦隆陶瓷厂一期建设项目、科特迪瓦陶瓷厂新厂项目、肯尼亚陶瓷厂扩建纸箱厂项目等；其中设备安装工程主要为肯尼亚陶瓷厂扩建纸箱厂项目、肯陶厂区新建零星设施项目、秘鲁玻璃厂新建项目、外购资产待安装项目等；工程物资主要用于秘鲁玻璃厂新建项目等项目。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产包括采矿权和其他无形资产（软件、专利权、商标权、软件著作权、域名）。

(一) 矿业权

企业申报的采矿权清单如下：

承租人名称	类型	资质证书名称	许可证号	截止日期	取得方式
科达塞内	开采	开采证	003071 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
	开采	开采证	002205 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
	开采	开采证	002202 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
科达坦桑尼亚	勘探	勘探证	PL/12286/2023	2027/4/11	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12287/2023	2027/2/7	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12288/2023	2027/4/11	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12439/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12437/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12436/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12438/2023	2027/8/1	原始取得
科达赞比亚	勘探	勘探证	23870-HQ-LEL	2026/2/7	原始取得
Gritrock Mining Limited (Kenya)	开采	开采证	MP/2025/1057	2030/11/12	原始取得
科达秘鲁	开采	开采证	YC029	永久	原始取得
	开采	开采证	YC030	永久	原始取得
	开采	开采证	YC031	永久	原始取得
	开采	开采证	YC032	永久	原始取得
	开采	开采证	YC033	永久	原始取得
	开采	开采证	YC034	永久	原始取得

承租人名称	类型	资质证书名称	许可证号	截止日期	取得方式
科达喀麦隆	开采	工业化开采许可证	000043/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2029/2/15	原始取得
	开采	工业化开采许可证	1568/A/MINDCAF/SG/D1/D11/D111/MBPR	2025/10/24	原始取得
	开采	工业化开采许可证	N° 2926 /A/MINDCAF/SG/01/D11/D111/MBPR	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000329 /A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2025/12/14	原始取得
	开采	工业化开采许可证	N° 2926 /A/MINDCAF/SG/01/D11/D111/MBPR	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	DECISION N° 563 /D/MINMIDT/DRMIDT- OU/SMGCM	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	0207/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2026/8/11	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000329 /A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000042/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2029/2/15	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000271/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000270/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000269/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得



















## (二) 其他无形资产

合并口径下无形资产-其他无形资产共计 173 项，包括软件 9 项、境外商标权 121 项、境内商标权 22 项、软件著作权 4 项、域名 3 项、专利权 14 项。其中境外商标权 19 项、境内商标权 22 项、软件著作权 4 项、域名 3 项、专利权 14 项在账面未反映。

企业拥有的账面反映的外购无形资产主要有 SAP-License 软件许可、EAM -设备管理系统、FIS-资金管理系统、MDM 数据管理系统、OA 系统、SQL-IT 技术系统、SRM 系统、WMS-仓储管理系统、海外人才招聘系统。子公司拥有的账面反映的森大转让商标。

被评估单位及其子公司拥有的账面未反映的 19 项境外商标权、境内 22 项商标权、软件 4 项著作权、域名 3 项、专利权 14 项清单如下：

### 境外商标权清单

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	萨尔瓦多	216	MICASSO	MICASSO	19	2035/11/ 27
特福国际	阿联酋	426892	Frencia		11	2034/7/1 2
特福国际	新西兰	1262147	Frencia		11	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443194	Frencia		11	2034/4/1 6
特福国际	格鲁吉亚	M202539379	Frencia		11	2035/2/21
特福国际	阿塞拜疆	N20242220	Frencia		11	2034/4/16
特福国际	新西兰	1262146	MICASSO	 MICASSO	19	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443195	MICASSO	 MICASSO	19	2034/4/1 6
特福国际	格鲁吉亚	M2025393 78	MICASSO	 MICASSO	19	2035/2/2 1
特福国际	阿塞拜疆	N2024222 1	MICASSO	 MICASSO	19	2034/4/1 6
特福国际	阿尔巴尼亚	25531	Twyford	 Twyford	19	2034/4/1 6
特福国际	保加利亚	173240	Twyford	 Twyford	19	2034/4/1 5
特福国际	匈牙利	244964	Twyford	 Twyford	19	2034/4/1 8
特福国际	阿联酋	426843	Twyford	 Twyford	19	2034/7/1 2
特福国际	俄罗斯联邦	1053991	Twyford	 Twyford	19	2023/3/1 8
特福国际	新西兰	1262145	Twyford	 Twyford	19	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443913	Twyford	 Twyford	19	2034/4/1 8
特福国际	格鲁吉亚	M2025393 80	Twyford	 Twyford	19	2035/2/2 1
特福国际	阿塞拜疆	N2024222 2	Twyford	 Twyford	19	2034/4/1 6

境内商标权清单

权利人	注册证号	商标名称	标样	申请日期
特福国际	75618497	Frencia 福伦思雅	Frencia	2035/6/6
	75635497	Frencia 弗兰西雅	Frencia	2035/6/6
	75628260	Frencia 福伦斯雅	Frencia	2035/12/20
	75618494	Frencia 福伦斯雅	Frencia	2035/6/6
	51711135		Frencia	2031/7/20
	9491510		Frencia	2032/7/13
	75618509		Frencia	2034/6/6
	75627089		Frencia	2035/6/6
	75633015		Frencia	2035/6/6
	75632488		Frencia	2035/6/6
	75617083		Frencia	2034/6/6
	75638042		Frencia	2034/6/6
	11186794		LARVOL	2033/11/27
	11186793		LARVOL	2033/11/27
	11186792		LARVOL	2033/12/6
	75632510		Micasso	2034/6/6
	75636517	Micasso 麦咖索	Micasso	2034/6/6
	75615879	Micasso 麦凯锡	Micasso	2034/6/13
	75627076	Micasso 米咖索	Micasso	2034/6/6

权利人	注册证号	商标名称	标样	申请日期
	75631898		Micasso	2034/6/13
	13554576		Micasso	2035/2/20
	11169295		Micasso	2033/11/27

软件著作权清单

权利人	名称	登记号	首次发表日期	发证日期
特福国际	数字化门店系统[简称: VOSA]V1.0.7	2025SR2056933	2025/7/14	2025/10/23
	数字化门店系统-业务管理后台[简称: VOSA 业务管理后台]V1.0.0	2026SR0095689	2025/7/14	2026/1/15
	数字化门店系统-消费者 H5 端[简称: VOSA 消费者 H5 端]V1.0.0	2026SR0095781	2025/7/14	2026/1/15
	数字化门店系统-导购手机端[简称: VOSA 手机端]V1.0.0	2026SR0095783	2025/7/14	2026/1/15

域名清单

权利人	域名	备案证号	域名注册日期
特福家居	twyfordtile.top	粤 ICP 备 2024287944 号-2	2024/3/13
	twyfordintl.com	粤 ICP 备 2024287944 号-3	2025/4/21
	twyfordtile.com	粤 ICP 备 2024287944 号-1	2016/3/18

专利权清单

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
TILEMASTER	坦桑尼亚	TZ/P/2024/000159	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY HEPTAHYDRATE SODIUM CARBONATE AND DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHODS	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000160	DEVICE AND PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD BASED ON WET DECOMPOSITION PRINCIPLE	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000157	PROCESS FOR PREPARING SODIUM CARBONATE BY WET DECOMPOSITION METHOD	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000161	SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY HEPTAHYDRATE SODIUM CARBONATE AND	2024/8/15	2044/08/15	发明专利

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
			DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHODS			
		TZ/P/2024/000158	DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE PRODUCTION SYSTEM AND SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000162	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD	2024/8/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000191	DEVICE FOR PRODUCING TRONA BY PRODUCING SALT THROUGH WET DECOMPOSITION IN COMBINATION WITH MVR	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000169	DEVICE FOR PRODUCING LIGHT SODA ASH FROM TRONA BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000192	PROCESS FOR PRODUCING SALT FROM HIGH-SALT-CONTENT SODIUM BICARBONATE MOTHER LIQUOR BY WET DECOMPOSITION AND PRODUCING TRONA	2024/12/6	2044/12/6	发明专利
		TZ/P/2024/000193	PROCESS FOR PRODUCING LIGHT SODA ASH FROM TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000198	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000181	PROCESS FOR PRODUCING TRONA CONTAINING LIGHT AND HEAVY ASH BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	实用新型
		TZ/P/2024/000183	SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	实用新型

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
		TZ/P/2024/000182	DEVICE FOR PRODUCING LIGHT ASH AND HEAVY ASH FROM TRONA BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/11/19	2044/11/19	实用新型

#### 四、企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为矿业权 15 项、境外商标权 19 项、境内商标权 22 项、软件著作权 4 项、域名 3 项、专利权 14 项，均已取得相应的权利证书。

#### 五、引用其他机构出具报告的结果所涉及的资产类型、数量和金额

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年10月20日至2026年3月31日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

#### (一) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

#### (二) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

#### (三) 进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

#### (四) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

#### (五) 查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

### 四、影响资产核实的事项及处理方法

无。

### 五、核实结论

经过清查核实，截至评估基准日，科达坦桑尼亚公司持有的白云山原料土地因用于采矿，无需单独办理土地权；科达坦桑尼亚公司持有的坦玻姆贝滋厂已签署受让协议并付款，但土地证书尚在办理中，除上述事项外，其余土地均已办理产证。

截至评估基准日，科达塞内持有的3项矿业权证已到期，科达喀麦隆持有的无形资产中有6项矿业权证已到期，具体为科达塞内持有的钠长石矿采矿权、高温砂矿采矿权、黑泥矿，科达喀麦隆持有的巴门达钾钠砂采矿权、博加滑石采矿权、马友长石采矿权、阿克

姆白砂采矿权、洗砂场风化砂及丰班高岭土采矿权，上述矿业权目前尚未完成续期手续办理。其余矿业权均已取得相应的权利证书。

除上述事项外，纳入评估范围内的其他资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

## 第三章 资产清查说明

### 一、货币资金

#### (一) 库存现金

库存现金评估人员和特福国际控股有限公司财务人员共同对现金进行了盘点，根据盘点金额情况和评估基准日至盘点日之间的现金收支情况倒推评估基准日的金额，倒推结果与评估基准日现金账面价值一致。经清查，库存现金以盘点核实后与账面值一致。

#### (二) 银行存款

银行存款为人民币、日元、美元、欧元、肯尼亚先令、刚果中非共同体法郎、赞比亚克瓦查、南非兰特、西法、几内亚法郎、乌干达先令、坦桑尼亚先令、加纳塞地、秘鲁索尔、港元账户。评估人员对各银行账户进行了函证并拉取了流水，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款核实无误。

#### (三) 其他货币资金

其他货币资金系保证金、定期存款、业务保函，评估人员核实了相关保证金账户的对账单以及原始凭证，确认账面金额属实。

### 二、交易性金融资产

交易性金融资产系公司为规避汇率风险而产生的外汇掉期业务。评估人员核查了相关保证金账户的对账单及原始凭证，核实了交易的名义本金、约定的近端与远端汇率、结算日期。经核查，外汇掉期合约在评估基准日的公允价值与账面价值相符。

### 三、应收账款

应收账款系企业销售商品应收的货款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

### 六、预付账款

预付账款账面值系预付的运费、清关费、货款等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查，确认预付账款核实无误。

### 七、其他应收款

其他应收款-其他应收款系保证金及押金、备用金、代收代付款项和外部公司往来款等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

### 八、存货

存货包括原材料、在产品（自制半成品）、产成品（库存商品）、发出商品。

存货包括原材料、在产品（自制半成品）、产成品（库存商品）、发出商品。其中，原材料主要为企业生产所用的黑泥、煤炭、熔块、坯用高岭土、低温砂、灰泥及生产辅助用材料等；在产品（自制半成品）主要为坯料、玻璃液、釉料、瓷片待切砖等；产成品（库存商品）主要为耐磨砖、抛光砖、池壁砖等；发出商品主要为坯体增强剂、熔块等。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量，确认基准日存货的实有数量与申报表一致。

### 九、其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税额、预缴的企业所得税和其他。对于待抵扣的增值税进项税额，评估人员查阅了增值税纳税申报表、形成待抵扣增值税进项税额的采购合同和增值税发票，对预缴所得税，评估人员收集了预缴记录，核实账面记录的正确性。

### 十、固定资产-土地（境外）

#### （一）土地（境外）概况

#### 1.土地（境外）资产总体概况

纳入评估范围的土地（境外）位于秘鲁、赞比亚、加纳、塞内加尔、坦桑、肯尼亚等，基本概况如下：

序号	国家	权利人	位置	面积	权证编号	权利期间	用途	他项权利
1	秘鲁	科达秘鲁	LOTE EL CHIRIMOYO FUNDO SAN HILARION SAN VICENTE DE CAÑETE	243,874 m <sup>2</sup>	21000388	永久产权	生产、办公	否
2			LOTE CASA VIEJA FUNDO SAN HILARIONSAN VICENTE DE CAÑETE	233,078 m <sup>2</sup>	21000389	永久产权	生产、办公	否
3			LOTE PANCAL FUNDO SAN HILARION SAN VICENTE DE CAÑETE	123,048 m <sup>2</sup>	21000391	永久产权	生产、办公	否
4	赞比亚	科达赞比亚	Central Province	255,190 m <sup>2</sup>	6461/M	99年	工厂开采灰泥用地	是
5	加纳	科达加纳	Lower Inchaban, Shama District	36.80 英亩	WR 2762/1295/22	50年	生产、办公	否
6			Lower Inchaban, Shama District	49.72 英亩	WR 2762/1294/22	50年	生产、办公	否
7			Lower Inchaban, Shama District	19.28 英亩	WR 2762/838/17	50年	生产、办公	否

序号	国家	权利人	位置	面积	权证编号	权利期间	用途	他项权利
8			Lower Inchaban, Shama District	30.73 英亩	WR 2762/839/17	50 年	生产、办公	否
9			Nyankrom, Shama District	16.29 英亩	WR 2762/1660/19	50 年	生产、办公	否
10			Lower Inchaban, Shama District	1.38 英亩	WR 2762/1567/22	50 年	生产、办公	否
11			East Inchaban, Shama District	77.81 英亩	WR 2762/498/16	50 年	生产、办公	是
12			Lower Inchaban, Shama District	56.64 英亩	WR 2762/264/18	50 年	生产、办公	否
13			Daboase, Wassa East District	10.54 英亩	WR 2762/2202/23	50 年	生产、办公	否
14			Nyankrom, Shama District	10.58 英亩	WR 2762/334/23	50 年	生产、办公	否
15	喀麦隆	科达喀麦隆	Lokoundje, Ocean Division	144,994 m <sup>2</sup>	N°9745	永久	生产、办公	是
16			Lokoundje, Ocean Division	133,634 m <sup>2</sup>	N°9748	永久	生产、办公	是
17			Sindia Kafngoune	156,700 m <sup>2</sup>	N°5354/BD/C MS N°5353/BD/C MS N°5356/BD/C MS N°5355/BD/C MS		光伏用地	否
18	塞内加尔	科达塞内加尔	Sindia Kafngoune	96358 m <sup>2</sup>	N°5322/BD/C MS N°5323/BD/C MS N°5324/BD/C MS	永久	光伏用地	否
19			Kiniabour,Sindia	10,000 m <sup>2</sup>	N°5321/BD/C MS		光伏用地	否
20			Kiniabour 1,Sindia,	40,000 m <sup>2</sup>	N°5404 BD/CMS		光伏用地	否
21			Sindia	424,770 m <sup>2</sup>	TF n°3622/MB	50 年	生产、办公	是
22	坦桑	科达	Plot No.4 Block 'C' ,Pingo, Chalinze Urban	36,600 m <sup>2</sup>	157684 MG	99 年	生产、	是

序号	国家	权利人	位置	面积	权证编号	权利期间	用途	他项权利
	尼亚	坦桑尼亚	Area				办公	
23			Plot No.3 Block 'C' ,Pingo, Chalinze Urban Area	113,100 m <sup>2</sup>	157683 MG	99年	生产、办公	是
24			Plot No.1 Block 'C' ,Pingo, Chalinze Urban Area	175,200 m <sup>2</sup>	157682 MG	99年	生产、办公	是
25			Plot No.2 Block 'C' ,Pingo, Chalinze Urban Area	194,200 m <sup>2</sup>	157681 MG	99年	生产、办公	是
26			Plot No.19 Block "A" , Mkiu, Mkuranga District	92855 m <sup>2</sup>	29354 PWN	99年	生产、办公	是
27			Plot No.20 Block 'A' , Mkiu, Mkuranga District	89,622 m <sup>2</sup>	29353 PWN	99年	生产、办公	是
28			Plot No.21 Block 'A' , Mkiu, Mkuranga District	89,774 m <sup>2</sup>	29355 PWN	99年	生产、办公	是
29			Plot No.9-11 Block 'A',Mkiu, Mkuranga District	408,781 m <sup>2</sup>	15021 PWN	99年	生产、办公	是
30			Plot No.1 Block 'D' ,Mbezi, Mkuranga District	1,307 m <sup>2</sup>	15745 PWN	99年	生产、办公	是
31			Plot No.2 Block 'D' ,Mbezi, Mkuranga District	166,187 m <sup>2</sup>	15751 PWN	99年	生产、办公	是
32			Plot No.3 Block 'D' ,Mbezi, Mkuranga District	37,157 m <sup>2</sup>	15743 PWN	99年	生产、办公	是
33			Plot No.5 Block 'D' ,Mbezi, Mkuranga District	23,395 m <sup>2</sup>	15744 PWN	99年	生产、办公	是
34			Plot No.6 Block 'D' ,Mbezi, Mkuranga District	20,606 m <sup>2</sup>	15752 PWN	99年	生产、办公	是
35			Plot No.7 Block 'D' ,Mbezi, Mkuranga District	3,962 m <sup>2</sup>	15750 PWN	99年	生产、办公	是
36			Plot No.3 Block,Pingo, Chalinze District Cuncil	392,410 m <sup>2</sup>	31202 PWN	99年	生产、办公	是
37			Msufini katika kijiji cha Msufini Kidete kata ya Mbezi katika Halmashauri ya Wilaya ya Mkuranga, mkoa wa Pwani	17,418 m <sup>2</sup>		99年	生产、办公	是
38			MOROGORO 25 英亩白云山原料土地	25 英亩		/	工厂开采用地	是
39	肯尼亚	科达肯尼	Kajiado, dalalekutuk	24.30 公顷	KAJIADO/DAL ALEKUTUK/13	99年	生产、办公	是

序号	国家	权利人	位置	面积	权证编号	权利期间	用途	他项权利
		亚			20			
40			Kajiado, kaputiei north	0.81 公顷	KAJIADO/KAP UTIEI NORTH/10009 9	99 年	生产、 办公	否
41			Kajiado, dalalekutuk	38.40 公顷	KAJIADO/DAL ALEKUTUK/71 07	99 年	生产、 办公	否
42			Kajiado, kipeto	4.05 公顷	KAJIADO/KIPE TO/18501	99 年	生产、 办公	否
43			Kajiado, kipeto	4.05 公顷	KAJIADO/KIPE TO/21920	99 年	生产、 办公	否
44			Kajiado, kipeto	0.81 公顷	KAJIADO/KIPE TO/25662	99 年	工厂水 井用地	否
45		科达 基苏 木	Kisumu Municipality, Kisumu District	39.6 公顷	Number 1590/11	99 年	生产、 办公	是
46			Kisumu Municipality, Kisumu District	20.08 公顷	Number 1590/14	99 年	生产、 办公	是

## 2.权属状况

### (1) 权证情况

纳入评估范围的境外土地 46 项，权利人均为被评估单位及其子公司。其中坦桑尼亚 1 项 MOROGORO 25 英亩白云山原料土地无需办理土地证，1 项暂未办理土地证。

### (2) 抵押情况

纳入评估范围的部分土地（境外）存在他项权利，具体详见清单中他项权利栏。

## (二) 清查核实

### 1.核实方法

(1) 核对账目：根据被评估单位提供的境外土地资产评估申报明细表与明细账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分境外土地取得时的原始购地合同、入账的会计凭证、付款凭证以及缴纳当地相关税费的单据等。

(2) 资料收集：评估人员收集了房境外土地的权属证明文件，并按照重要性原则，根据境外土地资产的类型、金额等特征收集了土地宗地图；收集了企业对于境外资产的日常管理制度、近期纳税凭证等评估相关资料。

(3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的境外土地进行了盘点与查看。核对了土地的名称、坐落位置、四至边界、面积、地形地貌等基本信息；了解了土地的开发利用现状；填写了土地的现场调查表。

(4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

## 2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，企业的房屋建筑物类资产日常维护和管理情况良好，现场核实结果与建筑物评估申报明细表信息及权证相符。

# 十一、固定资产-房屋建筑物类

## (一) 房屋建(构)筑物概况

### 1. 房屋建筑物类资产总体概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产分布于被评估单位及其子公司厂区内，基本概况如下：

#### (1) 房屋建筑物

房屋建筑物包括车间、办公室、仓库、宿舍等，共计 162 项，合计账面原值 1,732,366,869.99 元，账面价值 1,327,444,512.04 元。鉴于本项目资产所在地实行“房地一体”的权属登记制度，法律规定土地及其地上永久性附着物（建筑物、构筑物）权属高度统一，不单独核发独立的《房屋所有权证》。因此，本清单中各建筑物的权属证明编号均直接引用其所坐落宗地的土地权属证号。该土地证为证明地上建筑物合法性及归属权的核心法律依据。概况如下：

主要房屋建筑物清单

序号	国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存在他项权利
1	加纳	科达加纳	车间	2,000.00	WR 2762/498/16	是
2			办公室	4,498.64		是
3			宿舍	4,498.64		是
4			仓库	850.00		是
5			车间	49,581.00		是
6			车间	9,111.00		是
7			仓库	26,550.00		是
8			车间	2,256.00		是
9			车间	2,800.00	WR 2762/498/16、WR 2762/264/18	是

序号	国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存 在他项 权利
10			车间	30,144.00		是
11			车间	26,300.00		是
12			车间	24,416.00		是
13			仓库	34,650.00		是
14			办公室	360.00	WR 2762/264/18	否
15			车间	30,462.00		否
16					车间	26,949.76
17	喀麦隆	科达喀麦隆	车间	5,184.00	N°9745	是
18			仓库	25,200.00		是
19			车间	2,096.00		是
20			仓库	1,632.00		是
21			车间	62,633.00		是
22	塞内加尔	科达塞内加尔	办公室	1,982.66	TF N°3622/MB	是
23			宿舍	3,293.15		是
24			仓库	14,000.00		是
25			车间	73,000.00		是
26			仓库	21,100.00		是
27			车间	3,500.00		是
28			仓库	15,200.00		是
29			车间	3,000.00		是
30			其他	200.00		是
31			车间	2,400.00		是
32			车间	48,000.00		是
33			车间	2,100.00		是
34			车间	9,600.00		是
35	坦桑尼亚	科达坦桑尼亚	仓库	1,120.19	15751 PWN	是
36			车间	43,886.28		是
37			车间	12,784.77		是

序号	国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存 在他项 权利
38			车间	3,885.62		是
39			车间	1,403.12		是
40			车间	4,480.00		是
41			仓库	9,914.28		是
42			仓库	4,544.01		是
43			氢站	784.56		是
44			氮站	1,436.50		是
45			其他	180.56		是
46			其他	73.16		是
47			水泵房	865.25		是
48			车间	2,898.82		是
49			车间	516.15		是
50			仓库	288.00		是
51			仓库	9,720.00	15752 PWN	是
52			车间	655.97	15743 PWN	是
53			车间	2,856.57		是
54			车间	2,613.00	15021 PWN	是
55			车间	2,142.00		是
56			车间	2,460.00		是
57			车间	5,312.00		是
58			车间	28,800.00		是
59			车间	2,408.00		是
60			车间	144,000.00		是
61			氮站	2,871.00		是
62			车间	16,987.00		是
63			氢站	2,837.00		是
64			其他	647.80		是
65			车间	1,016.00		是

序号	国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存 在他项 权利	
66			仓库	7,040.00		是	
67			宿舍	4,646.00		是	
68			仓库	7,200.00		是	
69			车间	9,570.00		是	
70			办公室	1,963.00		是	
71			仓库	1,242.00		是	
72			车间	3,087.00		是	
73			宿舍	481.00		是	
74			办公室	4,980.00		157684 MG	是
75			其他	53.00			是
76			其他	243.00	是		
77			车间	29,663.00	157681 MG ; 157682 MG	是	
78			车间	3,240.00		是	
79			车间	2,940.00		是	
80			车间	841.00		是	
81			车间	420.00		是	
82			煤气站	1,339.00	157681 MG	是	
83			仓库	5,628.00		是	
84			仓库	1,500.00		是	
85			仓库	16,939.00	157682 MG	是	
86			仓库	677.00		是	
87	车间	400.00	是				
88	肯尼亚	科达肯尼亚	办公室	4,800.00	KAJIADO/DALALEKUTUK/1320	是	
89			其他	1,560.00		是	
90			煤气站	3,276.00		是	
91			车间	41,518.75		是	
92			车间	1,296.00		是	
93			仓库	11,800.00		是	

序号	国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存 在他项 权利
94			煤气站	554.40		是
95			车间	36,432.75		是
96			仓库	2,180.00		是
97			仓库	5,000.00		是
98			仓库	14,400.00		是
99			仓库	3,179.36		是
100			车间	8,468.20		无
101			车间	4,636.00		无
102			仓库	3,824.85		无
103			车间	1,235.00		无
104			宿舍	2,159.10		无
105			办公室	1,970.70	KAJIADO/KIPETO/18501	无
106			其他	554.95		无
107			其他	211.65		无
108			其他	72.60		无
109			其他	59.46		无
110			宿舍	1,660.00		无
111			办公室	673.70		无
112			车间	757.50		无
113			仓库	1,922.40	KAJIADO/KIPETO/21920	无
114			煤气站	2,678.60		无
115			煤气站	765.00		无
116			车间	48,523.00		是
117			仓库	840.00		是
118			仓库	7,280.00		是
119			其他	3,716.00		是
120			办公室	3,556.60		是
121			宿舍	3,928.88		是
		科达基苏 木			Number1590/11	

序号	国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存 在他项 权利
122			仓库	6,740.00	Number 1590/14	是
123			仓库	6,740.00		是
124	科特迪瓦	科达科特 迪瓦	仓库	13,375.00	交税免费使用,待签订土地租赁合同 正在办理土地使用权证书	无
125			仓库	11,664.00		无
126			仓库	2,187.00		无
127			车间	2,160.00		无
128			车间	22,477.00		无
129			车间	2,904.00		无
130			车间	11,697.60		无
131			车间	5,400.00		无
132			车间	1,250.00		无
133			车间	532.00		无
134			其他	540.00		无
135	赞比亚	科达赞比 亚	宿舍	834.48	PH5IND/60	是
136			办公室	829.40	PH5IND/51	是
137			车间	25,224.00	PH5IND/51	是
138			车间	2,042.00	PH5IND/51	是
139			车间	2,235.00	PH5IND/51	是
140			车间	1,984.00	PH5IND/51	是
141			仓库	7,050.00	PH5IND/51	是
142			仓库	1,350.00	PH5IND/51	是
143			仓库	840.00	PH5IND/51	是
144			车间	4,752.00	PH5IND/51、PH5IND/52	是
145			车间	855.00	PH5IND/51、PH5IND/52	是
146			车间	12,000.00	PH5IND/51、PH5IND/52	是
147			车间	6,375.00	PH5IND/51、PH5IND/52	是
148			车间	900.00	PH5IND/51、PH5IND/52	是
149	车间	6,600.00	PH5IND/51、PH5IND/52	是		

序号	国家	权利人	用途	建筑面积(平方米)	所占宗地土地证号	是否存在他项权利
150			仓库	13,395.00	PH5IND/51	是
151			仓库	371.00	PH5IND/52	是
152			宿舍	2,649.00	PH5IND/60	是
153			仓库	2,240.00	PH5IND/51	是
154			其他	0.00	PH5IND/51	是
155			其他	0.00	PH5IND/51	是
156			其他	67.20	PH5IND/51	是
157			仓库	2,240.00	PH5IND/51	是
158			宿舍	2,205.00	PH5IND/60	是
159			仓库	7,100.00	PH5IND/52	是

## 2.权属状况

### (1) 权证情况

被评估单位子公司的资产所在地实行“房地一体”的权属登记制度，法律规定土地及其地上永久性附着物（建筑物、构筑物）权属高度统一，不单独核发独立的《房屋所有权证》。因此，本清单中各建筑物的权属证明编号均直接引用其所坐落宗地的土地权属证号。该土地证为证明地上建筑物合法性及归属权的核心法律依据。

### (2) 抵押情况

纳入评估范围的部分土地（境外）存在他项权利，具体详见清单中他项权利栏。

## 3.所占用土地的情况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产坐落的土地全部为被评估单位所有。纳入评估范围的土地使用权共 46 项，权利人均均为被评估单位及其子公司。其中坦桑尼亚 1 项 MOROGORO 25 英亩白云山原料土地无需办理土地证，1 项暂未办理土地证。

## 4.折旧政策

企业对于房屋建筑物类资产采用年限平均法计提折旧，折旧年限 10-20 年，残值率 5%，年折旧率 4.75%-9.5%。

## (二) 清查核实

### 1. 核实方法

(1) 核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分房屋建筑物类资产原始入账的会计凭证等。

(2) 资料收集：评估人员收集了房屋建筑物的权证等权属证明资料，并按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了工程图纸；收集了日常维护与管理等评估相关资料。

(3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

(4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

### 2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，企业的房屋建筑物类资产日常维护和管理情况良好，现场核实结果与建筑物评估申报明细表信息及权证相符。

## 十二、固定资产-设备类

### (一) 设备概况

企业拥有设备按其不同用途分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，具体构成如下：

1. 机器设备：主要包括辊道窑 KYG3.3/272.16-Q、UPS 不间断电源、5 开模 12 工位分体座便高压成型机/贺祥\_1 期、K6-干燥窑-KGG3.4/259 2-2QB、单层素烧窑\_KYG3.3/261.36-Q、肯尼亚基苏木洁具工厂 4MW 分布式光伏电站、阳光控制镀膜机定制设备、双层干燥器、天然气发电机组等，主要分布于被评估单位及其子公司生产车间。

2. 车辆：主要包括皮卡车、商务车、叉车等，主要分布被评估单位及其子公司于厂区内。

3. 电子及其他设备：主要包括电脑、空调、监控设备、服务器、制冷机组等，主要分布于被评估单位及其子公司办公楼和生产车间内。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	8 年	5%	11.87%
车辆	5 年	5%	19%
电子及其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

## (二) 清查核实

### 1. 核实方法

(1) 核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

(2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料、工艺说明；收集了车辆的行驶证复印件、已行驶里程数；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

(3) 现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

(4) 现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

### 2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

## 十三、在建工程

### (一) 概况

在建工程包括土建工程、设备安装工程和工程物资。

在建工程-土建工程、设备安装工程和工程物资，账面余额 425,178,531.66 元，账面价值 425,178,531.66 元。其中土建工程主要为肯尼亚基苏木陶瓷厂新建项目、加纳陶瓷厂扩建本地宿舍项目、喀麦隆陶瓷厂一期建设项目、科特迪瓦陶瓷厂新厂项目、肯尼亚陶瓷厂扩建纸箱厂项目等；其中设备安装工程主要为肯尼亚陶瓷厂扩建纸箱厂项目、肯陶厂区新建零星设施项目、秘鲁玻璃厂新建项目、外购资产待安装项目等；工程物资主要用于秘鲁玻璃厂新建项目等项目。

### (二) 清查核实

核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目合同、付款凭证等评估相关资料。

现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。

现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了在建工程的质量、用途等信息；调查了解了在建工程账面原值构成等相关会计政策与规定。

核实结果：在建工程-土建工程账面价值组成为肯尼亚基苏木陶瓷厂新建项目、加纳陶瓷厂扩建本地宿舍项目、喀麦隆陶瓷厂一期建设项目、科特迪瓦陶瓷厂新厂项目、肯尼亚陶瓷厂扩建纸箱厂项目等。在建工程-设备安装工程账面价值组成为肯尼亚陶瓷厂扩建纸箱厂项目、肯陶厂区新建零星设施项目、秘鲁玻璃厂新建项目、外购资产待安装项目等。在建工程—工程物资账面价值组成为用于秘鲁玻璃厂新建项目等项目的工程物资。

#### 十四、使用权资产

纳入评估范围内的使用权资产共计 33 项，均已取得租赁合同。

使用权资产清单

承租人名称	出租人名称	租赁资产名称	租赁起始日	租赁到期日
特福国际	科达制造股份有限公司	科达三楼办公室租赁	2025/1/1	2026/12/31
特福国际	科达制造股份有限公司	科达仙涌办公室一层、二层 租赁	2025/7/1	2027/12/31
特福家居	广州市森大贸易有限公司	中心广场 42 楼	2023/11/30	2027/12/31
科达喀麦隆	HOMEPRO(CAMEROON)LIMITED	杜阿拉仓库	2024/7/1	2027/6/30
科达喀麦隆	HOMEPRO(CAMEROON)LIMITED	杜阿拉办公室	2025/11/1	2027/6/1
科达肯尼亚	Even Enterprises Limited	肯陶租赁内罗毕办公区	2023/11/1	2029/1/31
科达肯尼亚	KHIMJI SEYANI & SONS	肯陶租赁内罗毕仓库区	2024/7/1	2029/9/30
科达肯尼亚	KENSINGTON LTD	肯陶租赁蒙巴萨仓库区	2025/3/1	2030/5/31
科达肯尼亚	PANESAR'S LIMITED	肯陶租赁内罗毕展厅	2025/8/1	2030/10/31
科达秘鲁	CIA. INDUSTRIAL CLAN SAC	TRAPICHE 1_20240101_20271231	2024/1/1	2027/12/31
科达秘鲁	SR. LUIS ALBERTO FUKUHARA NAKAMA	SANTA ANA 1_20240301- 20290228	2024/3/1	2027/1/31
科达秘鲁	SR. EDUARDO YAMASHIRO ARAKAKI	SANTA ANA 2_20240201- 20270131	2024/2/1	2029/2/28
科达加纳	森大加纳投资有限公司	Office-Odorkor	2024/5/1	2026/4/30
科达加纳	森大加纳投资有限公司	Office-West Hill	2024/5/1	2026/4/30
科达加纳	SUNDA GHANA LIMITED	阿克拉仓库后山仓租赁	2024/7/1	2029/6/30
科达加纳	WILLIAM ANTWI	Housemart Warehouse 展厅仓库 租赁	2024/10/1	2029/9/1
科达加纳	WILLIAM ANTWI	Housemart Store 展厅店铺	2024/10/1	2034/9/1

承租人名称	出租人名称	租赁资产名称	租赁起始日	租赁到期日
科达加纳	森大加纳投资有限公司	Diamond Villa	2024/5/1	2026/4/1
科达加纳	MARGERET BOATENG of DabanNew-Site	RIGHT OFF USE_NEW HOUSEMART WAREHOUSE RENTAL FEE	2025/7/4	2035/7/3
科达坦桑尼亚	DOLPHIN TOURS AND SAFARIS LTD	陶瓷厂姆万扎第四销售仓 1200 平	2022/5/1	2027/4/30
科达坦桑尼亚	THE UBUNGO BUSINESS PARK LIMITED	达市仓库	2023/1/1	2024/12/31
科达坦桑尼亚	DOLPHIN TOURS AND SAFARIS LTD	姆万扎 1800 平米仓库租赁	2025/1/1	2028/12/31
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	综合楼土地租金 PH5IND60	2022/2/17	2062/1/31
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	K3 线车间的原料备用堆场土 地租金 PH5IND56	2023/8/23	2063/8/22
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	K3 原料堆场的土地租金 PH5IND55	2022/12/22	2062/12/21
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	K1\K2 工厂土地租赁费 PH5IND51	2020/1/2	2060/1/2
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	K3 线车间办公室土地租赁费 用_PH5IND52	2022/6/1	2062/6/1
科达赞比亚	KUSAKA SOUTH MULTI-FACILITY ECONOMIC ZONE LIMITED	土地使用权 PH5IND41&44&45	2024/3/8	2064/3/7
肯尼亚基苏木	KHIMJI SEYANI & SONS	租赁内罗毕仓库 2024.07.01- 2029.09.30	2024/7/1	2029/9/30
南非贸易公司	USTELL INVESTMENTS (PTY) LTD	办公楼	2024/11/1	2027/10/31
南非贸易公司	USTELL INVESTMENTS (PTY) LTD	仓库	2024/11/1	2027/10/31
南非贸易公司	J T ROSS PROPERTIES (PTY) LTD	办公楼	2023/7/1	2028/6/30
南非贸易公司	J T ROSS PROPERTIES (PTY) LTD	仓库	2023/7/1	2028/6/30

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。确认核实后的使用权资产与账面值一致。

## 十五、无形资产-矿业权

### (一) 评估范围

纳入本次评估范围的矿业权共有 31 宗，概况如下表所示：

#### 特福国际及其下属企业拥有的采矿权/探矿权

承租人名称	类型	资质证书名称	许可证号	截止日期	取得方式
科达塞内	开采	开采证	003071/MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
	开采	开采证	002205/MMG/DMG	2025/6/30	原始取得

承租人名称	类型	资质证书名称	许可证号	截止日期	取得方式
	开采	开采证	002202 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
科达坦桑尼亚	勘探	勘探证	PL/12286/2023	2027/4/11	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12287/2023	2027/2/7	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12288/2023	2027/4/11	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12439/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12437/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12436/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12438/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12464/2023	2030/5/31	原始取得
科达赞比亚	勘探	勘探证	23870-HQ-LEL	2026/2/7	原始取得
Gritrock Mining Limited (Kenya)	开采	开采证	MP/2025/1057	2030/11/12	原始取得
科达秘鲁	开采	开采证	YC029	永久	原始取得
	开采	开采证	YC030	永久	原始取得
	开采	开采证	YC031	永久	原始取得
	开采	开采证	YC032	永久	原始取得
	开采	开采证	YC033	永久	原始取得
	开采	开采证	YC034	永久	原始取得
科达喀麦隆	开采	工业化开采许可证	000043/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2029/2/15	原始取得
	开采	工业化开采许可证	1568/A/MINDCAF/SG/D1/D11/D111/MBPR	2025/10/24	原始取得
	开采	工业化开采许可证	N° 2926 /A/MINDCAF/SG/01/D11/D111/MBPR	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000329 /A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2025/12/14	原始取得
	开采	工业化开采许可证	N° 2926 /A/MINDCAF/SG/01/D11/D111/MBPR	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	DECISION N° 563 /D/MINMIDT/DRMIDT-OU/SMGCM	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	0207/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2026/8/11	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000329 /A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000042/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2029/2/15	原始取得

承租人名称	类型	资质证书名称	许可证号	截止日期	取得方式
	开采	工业化开采许可证	000271/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000270/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000269/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得

## (二) 清查核实

### 1. 核实方法

(1) 核对账目：将被评估单位提供的无形资产-矿业权评估申报明细表与被评估单位的日记账、总账、报表核对，检查明细金额和内容是否相符。

(2) 资料收集：评估人员收集了矿业权等权属证明资料以及他项权利情况相关资料，并核对上述资料中矿业权的相关信息与无形资产-矿业权评估申报明细表中填写的内容是否相符。

(3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的矿区进行了查看，核实矿区的坐落、面积、范围、用途、开发程度，了解矿区的地质环境和地开采技术条件，调查影响采矿权价值的一般因素、区域因素和个别因素。

### 2. 核实结论

经过清查核实，矿业权实际的账面值情况、登记状况、权利状况和利用状况与无形资产-矿业权评估申报明细表中填写的信息相符。

## 十六、无形资产-其他无形资产

















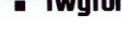

### (一) 评估范围

合并口径下无形资产-其他无形资产共计 173 项，包括软件 9 项、境外商标权 121 项、境内商标权 22 项、软件著作权 4 项、域名 3 项、专利权 14 项。其中境外商标权 19 项、境内商标权 22 项、软件著作权 4 项、域名 3 项、专利权 14 项在账面未反映。企业拥有的账面反映的外购资产主要有 SAP-License 软件许可、EAM-设备管理系统、FIS-资金管理系统、MDM 数据管理系统、OA 系统、SQL-IT 技术系统、SRM 系统、WMS-仓储管理系统、海外人才招聘系统。子公司拥有的账面反映的森大转让商标。

评估单位及其子公司拥有的账面未反映的 19 项境外商标权、境内 22 项商标权、软件 4 项著作权、域名 3 项、专利权 14 项清单如下：





境外商标权清单


权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	萨尔瓦多	216	MICASSO	MICASSO	19	2035/11/ 27

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际	阿联酋	426892	Frencia		11	2034/7/1 2
特福国际	新西兰	1262147	Frencia		11	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443194	Frencia		11	2034/4/1 6
特福国际	格鲁吉亚	M202539379	Frencia		11	2035/2/21
特福国际	阿塞拜疆	N20242220	Frencia		11	2034/4/16
特福国际	新西兰	1262146	MICASSO		19	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443195	MICASSO		19	2034/4/1 6
特福国际	格鲁吉亚	M2025393 78	MICASSO		19	2035/2/2 1
特福国际	阿塞拜疆	N2024222 1	MICASSO		19	2034/4/1 6
特福国际	阿尔巴尼亚	25531	Twyford		19	2034/4/1 6
特福国际	保加利亚	173240	Twyford		19	2034/4/1 5
特福国际	匈牙利	244964	Twyford		19	2034/4/1 8
特福国际	阿联酋	426843	Twyford		19	2034/7/1 2
特福国际	俄罗斯联邦	1053991	Twyford		19	2023/3/1 8
特福国际	新西兰	1262145	Twyford		19	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443913	Twyford		19	2034/4/1 8
特福国际	格鲁吉亚	M2025393 80	Twyford		19	2035/2/2 1
特福国际	阿塞拜疆	N2024222 2	Twyford		19	2034/4/1 6

境内商标权清单

权利人	注册证号	商标名称	标样	申请日期
特福国际	75618497	Frencia 福伦思雅	Frencia	2035/6/6

权利人	注册证号	商标名称	标样	申请日期
	75635497	Frencia 弗兰西雅	Frencia	2035/6/6
	75628260	Frencia 福伦斯雅	Frencia	2035/12/20
	75618494	Frencia 福伦斯雅	Frencia	2035/6/6
	51711135		Frencia	2031/7/20
	9491510		Frencia	2032/7/13
	75618509		Frencia	2034/6/6
	75627089		Frencia	2035/6/6
	75633015		Frencia	2035/6/6
	75632488		Frencia	2035/6/6
	75617083		Frencia	2034/6/6
	75638042		Frencia	2034/6/6
	11186794		LARVOL	2033/11/27
	11186793		LARVOL	2033/11/27
	11186792		LARVOL	2033/12/6
	75632510	 MICASSO	Micasso	2034/6/6
	75636517	Micasso 麦咖索	Micasso	2034/6/6
	75615879	Micasso 麦凯锡	Micasso	2034/6/13
	75627076	Micasso 米咖索	Micasso	2034/6/6
	75631898	 MICASSO	Micasso	2034/6/13
	13554576		Micasso	2035/2/20

权利人	注册证号	商标名称	标样	申请日期
	11169295		Micasso	2033/11/27

软件著作权清单

权利人	名称	登记号	首次发表日期	发证日期
特福国际	数字化门店系统[简称: VOSA]V1.0.7	2025SR2056933	2025/7/14	2025/10/23
	数字化门店系统-业务管理后台[简称: VOSA 业务管理后台]V1.0.0	2026SR0095689	2025/7/14	2026/1/15
	数字化门店系统-消费者 H5 端[简称: VOSA 消费者 H5 端]V1.0.0	2026SR0095781	2025/7/14	2026/1/15
	数字化门店系统-导购手机端[简称: VOSA 手机端]V1.0.0	2026SR0095783	2025/7/14	2026/1/15

域名清单

权利人	域名	备案证号	域名注册日期
特福家居	twyfordtile.top	粤 ICP 备 2024287944 号-2	2024/3/13
	twyfordintl.com	粤 ICP 备 2024287944 号-3	2025/4/21
	twyfordtile.com	粤 ICP 备 2024287944 号-1	2016/3/18

专利权清单

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
TILEMASTER	坦桑尼亚	TZ/P/2024/000159	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY HEPTAHYDRATE SODIUM CARBONATE AND DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHODS	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000160	DEVICE AND PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD BASED ON WET DECOMPOSITION PRINCIPLE	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000157	PROCESS FOR PREPARING SODIUM CARBONATE BY WET DECOMPOSITION METHOD	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000161	SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY HEPTAHYDRATE SODIUM CARBONATE AND DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHODS	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000158	DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE PRODUCTION SYSTEM AND SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY	2024/8/15	2044/08/15	发明专利

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
			DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD			
		TZ/P/2024/000162	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD	2024/8/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000191	DEVICE FOR PRODUCING TRONA BY PRODUCING SALT THROUGH WET DECOMPOSITION IN COMBINATION WITH MVR	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000169	DEVICE FOR PRODUCING LIGHT SODA ASH FROM TRONA BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000192	PROCESS FOR PRODUCING SALT FROM HIGH-SALT-CONTENT SODIUM BICARBONATE MOTHER LIQUOR BY WET DECOMPOSITION AND PRODUCING TRONA	2024/12/6	2044/12/6	发明专利
		TZ/P/2024/000193	PROCESS FOR PRODUCING LIGHT SODA ASH FROM TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000198	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000181	PROCESS FOR PRODUCING TRONA CONTAINING LIGHT AND HEAVY ASH BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	实用新型
		TZ/P/2024/000183	SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	实用新型
		TZ/P/2024/000182	DEVICE FOR PRODUCING LIGHT ASH AND HEAVY ASH FROM TRONA BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/11/19	2044/11/19	实用新型

## (二) 清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

对于商标权、软件著作权、域名、专利权等知识产权，评估人员查验了相关的权利证书、缴费凭证等，核实了知识产权的真实性、有效性。

### （三）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产包括外购软件、商标权、软件著作权、域名、专利权，其中：

外购软件购置于 2024 年至 2025 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间内仍将持续使用。

商标为受让取得和原始取得，当前使用状态正常，预计未来仍将持续使用，到期日于 2026 年至 2036 年之间

专利均为自行研发，申请于 2025 年，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

软件著作权均为自行研发，开发完成于 2025 年，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

域名注册于 2016 年至 2025 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

### 十五、递延所得税资产

递延所得税资产系由于企业计提应收账款、其他应收款坏账、未弥补亏损、存货跌价准备、内部交易未实现收益、未实现会对损失、租赁负债等形成的可抵扣暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。确认核实后的递延所得税资产与账面值一致。

### 十六、其他非流动资产

其他非流动资产系相关设备工程款等。评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关合同和会计凭证，核实其真实性。

### 十七、短期借款

短期借款系银行借入的期限在 1 年以下（含 1 年）的借款和秘鲁的票据贴息。评估人员查阅了各笔短期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日前最近一期结息单等资料，逐笔核对了借款金额、借款日期、到期日、还款付息方式和利率。查阅了秘鲁的票据台账和重要票据原件。经清查，确认核实后的短期借款与账面值一致。

### 十八、应付账款

应付账款系采购应付的货款、设备款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，确认核实后的应付账款与账面值一致。

## 十九、合同负债

合同负债主要系预收的货款。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，确认核实后的合同负债与账面值一致。

## 二十、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值系应付职工的工资、奖金、社保等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，确认核实后的应付职工薪酬与账面值一致。

## 二十一、应交税费

应交税费账面值系应交增值税、企业所得税、个人所得税、代扣代缴企业所得税、地方经济捐税、代扣代缴增值税、印花税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，确认核实后的应交税费与账面值一致。

## 二十二、其他应付款

其他应付款-其他应付款系应付的旅行社费用、员工备用金、保证金押金及其他贸易往来款等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，确认核实后的其他应付款与账面值一致。

## 二十三、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债系将在一年之内到期的银行长期借款、租赁负债等。

对于一年内到期的银行长期借款，评估人员查阅了各笔借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日前最近一期结息单等资料，逐笔核对了借款金额、借款日期、到期日和利率。对一年内到期的租赁负债，评估人员收集了相关租赁合同和明细表。确认核实后的一年内到期的非流动负债账面值一致。

## 二十四、其他流动负债

其他流动负债系应待转销项税。评估人员收集并查阅了相关 VAT 申报表，确认核实后的其他流动负债账面值一致。

## 二十五、长期借款

长期借款系向中信银行、International Finance Corporation、兴业银行、中国进出口行借入的期限在 1 年以上的借款。评估人员查阅了长期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日前最近一期结息单等资料，逐笔核对了借款金额、借款日期、到期日和利率，确认核实后的长期借款与账面值一致。

## 二十六、租赁负债

租赁负债系企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，确认核实后的其他应付款与账面值一致。

## 二十七、递延所得税负债

递延所得税负债系由于交易性金融资产公允价值变动、计提租赁负债形成的应纳税暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税负债发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税负债的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税负债的金额符合企业会计准则及税法相关规定，确认核实后的递延所得税负债与账面值一致。

## 二十八、其他非流动负债

其他非流动负债系银团借款，评估人员收集了相关借款合同及核对明细，确认核实后的其他非流动负债与账面值一致。

## 第四章 收益法评估技术说明

### 一、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

#### (一) 收益法的定义和原理

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。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益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；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常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。

#### (二) 收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

- 1.投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益的折现值。
- 2.能够对企业未来收益进行合理预测。
- 3.能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

#### (三) 收益法选择的理由和依据

被评估单位自设立以来，稳步发展、经营成果及经济效益显著，企业产品、客户关系、供销体系基本稳定，未来年度生产、销售过程中的各项产销金额、数量、预期收益及相关的各项参数与必要条件，企业管理层均可做出详细规划与估测，其形成与对应的收益期和收益额均可以预测并用货币计量，获得该些预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

### 二、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

#### (一) 一般假设

- 1.交易假设：即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最基本的前提假设。
- 2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。
- 3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

#### (二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后被评估单位所处国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料 and 经营资料真实、准确、完整；

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

9.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

10.假设被评估单位拥有的各项经营资质等未来年度到期后可以顺利续期；

11. 本次评估中，假设被评估单位境内外各经营主体所在国家或地区现行税收政策及相关税收优惠政策在预测期内保持延续，不发生重大不利调整。在上述假设基础上，结合各经营主体的注册地、实际经营地、业务模式、投资项目属性及现阶段税务管理情况等因素，预计其在预测期内仍符合相关税收优惠政策的适用条件，并据此适用相应税率。本次评估结合各经营主体报告期内实际适用税率情况、现行税收政策规定，以及未来经营区域布局、业务结构变化等因素，对预测期所得税税率进行了综合分析，并按相应综合分析结果对预测期税金进行预测；

12.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；

13.按照企业现有经营场地到期后能够以租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

### 三、宏观、区域经济因素分析

#### （一）撒哈拉以南非洲（SSA）宏观经济 2025 年度运行综述

2025 年是非洲大陆宏观经济由“防御性修复”转向“结构性扩张”的里程碑年度。站在 2025 年底观察，全区域在经历了前两年的剧烈通胀与债务困局后，宏观环境表现出显著的韧性，复苏势头优于全球新兴市场平均水平。初步核算数据显示，撒哈拉以南非洲 2025 年的实际 GDP 增长率约为 4.2%，相较于 2024 年的 3.5% 实现了稳步加速，这一增长轨迹主要受益于私

人消费意愿的回补、核心出口品类（如黄金、铜、原油）价格的阶段性企稳以及区域内持续的财政整顿。在通胀治理方面，2025年见证了该地区“去通胀”进程的超预期表现，全区域中值通胀率从2022年的9.3%峰值回落至2025年底的4.0%左右，这主要归功于各国央行长达两年的紧缩货币政策与全球供应链效率的全面恢复，尤其是食品价格上涨压力的缓解，极大改善了低收入群体的边际消费能力。在财政与债务平衡领域，尽管利息支出仍占据公共收入约15%的显著份额，但随着加纳、赞比亚等重债国家债务重组方案的相继落地，区域整体主权信用评级出现边际改善，公共债务占GDP比重中值已回落至65%以下，为未来的生产性投资腾挪出了必要的财政空间。

展望2026年，撒哈拉以南非洲的经济增长率预计将进一步提升至4.4%-4.6%，在全球增长最快的15个经济体中，该地区有望占据11席，显示出其作为全球增长新极点的潜力。这种增长的质量正在发生结构性变化，即从单纯的资源驱动转向“基建投运+城镇化加速+数字经济”的多样化驱动。尽管外部环境特别是主要发达经济体的贸易政策转向可能带来关税波动风险，但非洲大陆自由贸易区（AfCFTA）协议的深入实施将提供有力的内部对冲，预计2026年区域内贸易量将维持两位数增长，进一步降低对外部循环的依赖。然而，增长的地域分化特征依然明显，资源密集型国家面临汇率波动的考验，而以东非为代表的非资源依赖型经济体将继续凭借产业多样化维持领先地位。

## （二）东非区域宏观经济深度分析：肯尼亚、坦桑尼亚、赞比亚

东非地区在2025年继续巩固其非洲增长龙头的地位，全年度区域增长率预计录得5.8%，在基础设施互联互通与农业现代化的共同推动下，该区域展现出极强的抗风险能力。

肯尼亚2025年的经济运行轨迹展现了从“财政紧缩”向“增长引导”的成功切换。前三个季度GDP同比增长率分别为4.9%、5.0%和4.9%，全年增速预计稳定在5.0%左右，这一表现优于多数中等收入国家。从供给侧复盘，农业部门在气候条件好转及政府“底部经济转型议程（BETA）”下的化肥补贴政策推动下，产出增长率在Q3达到3.2%，成为稳定民生价格的基石；服务业则以旅游（增长17.7%）、金融和电信为核心，表现出极高的增长弹性。在货币领域，肯尼亚央行（CBK）在2025年成功将平均通胀率压降至4.1%，外汇储备在年底升至约125亿美元的历史高点，可维持5.4个月的进口需求，极大缓解了此前长期困扰市场的流动性焦虑。展望2026年，肯尼亚GDP增速预计加速至5.3%-5.5%，政府计划进一步削减财政赤字至GDP的4.8%，重点通过加强税收征管而非提高税率来覆盖1.6万亿先令的基建与社会支出，其主要风险点在于68.8%的高债务率对长期公共支出的挤出效应以及潜在的社会动员对政策连续性的扰动。

坦桑尼亚在2025年展现了“基建引领型增长”的爆发力，全年实际GDP增速预计处于5.9%-6.1%的高位，并计划在2026年进一步上冲至6.4%。2025年全年，政府主导的大型工程如总投资过百亿美元的标准轨铁路（SGR）首段投运、朱利叶斯·尼雷尔水电站（JNHP）并网以及420亿美元液化天然气（LNG）项目的持续推进，不仅直接贡献了近39%的建设产值，也通过优化物流和能源成本，激活了本地制造业的活力[12,13,14]。值得注意的是，坦桑

尼亚当前的金融环境非常活跃，私人部门信贷增速在 2025 年底维持在 23.5%，其中采矿业信贷增长高达 91.1%，这预示着未来几年内二产与三产的深度融合将产生可观的溢出效应。展望 2026 年，坦桑尼亚面临的核心宏观特征是“住房需求爆发”，在 300 万套住房缺口及每年 20 万套新增需求的刚性支撑下，建筑材料及不动产开发将维持 10%以上的行业复合增长率。

赞比亚在 2025 年经历了从“债务违约”向“主权评级修复”的实质性转折。通过完成约 94% 的外部债务重组，赞比亚的公共债务占 GDP 比重已从 2023 年的 133.4%断崖式回落至 2025 年底的 90.7%，预计在 2026 年将进一步降至 80%以下，这意味着该国已正式回归国际融资市场通道。2025 年实际 GDP 增速预估为 5.2%，尽管面临前期旱灾引发的电力短缺，但矿业政策的透明化吸引了大量 FDI 流入，铜产量在年底已呈现回升态势。展望 2026 年，赞比亚 GDP 增速预计将加速至 5.8%-6.4%，其增长逻辑建立在铜产量向 100 万吨大关迈进以及巴托卡峡谷等水电项目改善能源保障的基础之上。然而，2026 年 8 月的大选是最大的不确定因子，市场正密切关注候选人对财政纪律的承诺，尤其是是否会因选举需要而出现非预期的财政扩张或政策变向。

### （三）西非区域宏观经济深度分析：加纳、科特迪瓦、塞内加尔

西非地区在 2025 年表现为“宏观稳定性重建”与“能源红利期开启”的双重特征，该区域整体增长率维持在 4.4%的稳健水平。

加纳在 2025 年实现了教科书式的通胀治理，headline 通胀率从 2024 年底的 23.8%骤降至 2025 年 12 月的 5.4%，初步实现了宏观环境的企稳，本币塞地（Cedi）在全年度录得 40.7%的对美元升值，这一强势表现显著改善了加纳的贸易条件并稳定了工业企业的原材料成本。2025 年前三季度 GDP 同比增长达 5.5%，反映出制造业在通胀回落后正处于积极的补库存阶段。展望 2026 年，加纳政府将以“重设（Reset）”为关键词，设定了 4.8%的 GDP 增长目标及 1.5%的财政基本盈余目标，计划通过“24 小时经济”倡议释放长期被抑制的生产潜能。随着政策利率逐步下调至 15.5%以下，加纳正由危机模式转向可持续增长模式，但如何通过税制改革在不损害增长的前提下扩大税基，仍是 2026 年面临的财政挑战。

科特迪瓦在 2025 年继续发挥其作为西非经济“稳定器”的作用，全年度 GDP 增速稳定在 6.3%-6.5%，其长期奉行的多元化政策在这一年结出了硕果。作为西非法郎区成员，科特迪瓦全年度通胀率仅为 1.5%左右，这种极低的通胀环境为工业化进程提供了极其稳定的成本预期。2025 年 Baleine 深海油气田的二期增产，不仅使科特迪瓦成为了区域性的能源出口国，更通过海上伴生天然气的大规模民用与工业化，显著降低了该国制造业的窑炉能源成本。展望 2026 年，科特迪瓦 GDP 增长预期维持在 6.4%，政府启动的《2026-2030 国家发展计划（NDP）》标志着其工业化进程的提速，目标是在 2030 年前将工业占 GDP 比重提升至 30%以上，并实现电力和饮用水的全境覆盖。

塞内加尔在 2025 年经历了由资源红利引发的“跳跃式增长”，全年度 GDP 增速初步预估达到 11.7%的历史极值，这主要归因于 Sangomar 油田和 GTA 气田的全面商业化运营。然而，

这种繁荣之下潜伏着深刻的财政失衡，公共债务占 GDP 比重已攀升至 130%以上，且在 2023-2024 年间暴露出明显的隐藏赤字问题。2025 年底，塞内加尔正处于主权债务重组与财政极度收缩的博弈期。展望 2026 年，塞内加尔 GDP 增长预计将回归至 3.0%-5.0%的常态化水平，政府必须在 2026 年 3 月欧债大规模推销前通过 IMF 的救助协议达成实质性的财政重整，否则高额的主权溢价将严重制约其工业化配套基建的推进。

#### （四）非洲大陆城镇化进程与长周期结构性需求逻辑

从超越年度波动的长周期视角审视，非洲经济正处于一种不可逆转的“空间重塑”进程中，这一进程构成了对二、三产业持续需求的刚性底层逻辑。

非洲是目前全球城镇化速度最快的地理单元，年均增长率维持在 3.5%的高位，这意味着每年有超过 2500 万人口从农村涌向城镇。截至 2025 年底，全非城镇人口占比已接近 45%，人口超过百万的城市数量已增至 60 个，规模已足以支撑起大规模的区域产业分工。这种大规模的人口空间迁移不仅仅是物理位置的移动，更是居住模式和生活方式的代际切换：即从非正规的、临时性的泥木结构住房转向由砖混、钢筋混凝土构成的现代化正规建筑。这种转变在 2025 年产生了巨大的、难以被宏观周期平滑的建筑材料需求缺口。以坦桑尼亚为例，其全国约 300 万套的住房存量缺口结合每年 20 万套的新增需求，已使得本地建材行业即便在宏观波动期依然能维持高于 GDP 的行业独立增速。

此外，城镇人口购买力的提升正驱动消费结构从“生存型”向“改善型”跨越。研究表明，当人均 GDP 跨过 2000 美元的门槛时（如肯尼亚、加纳、科特迪瓦的主要核心城市已处于此区间），居民对瓷砖、玻璃、卫浴及高低压电器等耐用消费品的需求会呈现出指数级增长特征。2024-2028 年间的预测显示，非洲陶瓷砖的年消费增长率将维持在 6%以上，到 2028 年总消费量有望突破 19.7 亿平方米，这一趋势将倒逼本国制造能力的持续扩张，以实现在外汇平衡压力下的“进口替代”。

#### （五）生产成本动态、劳动力市场与区域一体化趋势分析

在 2025 年底的运营环境下，非洲各国的生产成本构成正呈现出明显的“要素此消彼长”态势。

劳动力市场方面，非洲拥有全球最年轻的人口结构，其劳动年龄人口在 2025 年增加了超过 2000 万，这种几乎取之不竭的人力供应确保了该地区初级技能工人的单位成本在全球范围内维持极高的竞争力。尽管 2025 年下半年起，为应对前期的通胀余震，多个国家上调了最低工资（如加纳宣布 2026 年 1 月起上调 9%，坦桑尼亚工业月薪标准上调至 17.5 万先令以上），但折合美元后，核心区域的月均人工成本仍处于 22-127 美元的极低水平，这为制造业的规模化扩张提供了显著的套利空间。

能源与物流方面，2025 年见证了“分布式能源”与“洲际走廊”的协同进步。随着肯尼亚地热能 and 科特迪瓦气电的普及，重点工业园区的用电中断频率较 2023 年普遍下降了 30%以上，工业用电的稳定性显著提升[19,20,21]。同时，非洲大陆自贸区（AfCFTA）框架下的 Guided Trade Initiative（GTI）参与国已从 2024 年的 7 个迅速扩大至 2025 年底的 39 个，区域内

的非关税壁垒正在结构性削减。例如，在东非共同体（EAC）内部，肯尼亚与坦桑尼亚通过监管互认和边境自动化，使得跨国物流的时间成本缩短了约 20%，这显著提升了本地制造商向内陆国家（如乌干达、卢旺达、布隆迪）进行渗透的范围半径。

#### （六）2026 年度核心宏观风险展望与定性分析

尽管增长前景偏向乐观，但 2026 年的运行环境依然存在数个不容忽视的潜在风险。

一是“再融资压力”与汇率稳定性的博弈。2026 年是多个非洲国家进入债务偿付高峰的一年，特别是塞内加尔和肯尼亚将面临欧债集中到期的考验。若全球流动性环境紧缩超预期，这些国家可能不得不采取更为激进的紧缩措施，从而阶段性抑制国内需求。二是大宗商品价格的“顺周期性”风险。对于依赖黄金、铜、原油出口创汇的国家，2026 年全球工业需求的波动将直接决定其经常账户盈余与汇率的成色，从而间接影响进口原材料的到岸成本。三是政治周期的非经济性干扰。赞比亚 8 月的大选、肯尼亚潜在的抗议活动以及西非萨赫勒地区的地缘动荡，均可能引发临时的供应链中断或投资者风险偏好的收缩。

综上所述，2025 年的撒哈拉以南非洲展现了从宏观失衡向稳健扩张过渡的运行轨迹。东非的基建与能源红利、西非的通胀韧性以及全区域不可逆转的城镇化大潮，共同构建了一个具有极强防御性和成长潜力的宏观生态位。展望 2026 年，虽然债务压力和政治周期将带来阶段性的杂音，但在 AfCFTA 落地与进口替代加速的背景下，该区域仍将是全球范围内极具增长活力的宏观板块。

## 四、行业现状与发展前景

### 1、所属行业分类

特福国际主要经营海外建材业务，目前已形成陶瓷（地砖、墙砖等）、洁具（马桶、台盆等）、玻璃等多个类型产品系列，主要用于建筑空间及家居的装修装饰领域。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754—2017），特福国际从事的业务属于“非金属矿物制品业（C30）”。

### 2、行业发展现状

#### （1）世界建筑陶瓷行业概况

根据《陶瓷世界评论》（Ceramic World Review）统计，2024 年全球瓷砖产量为 149.5 亿平方米，其中亚洲瓷砖产量占全球总产量的 72.8%，显著高于中南美洲（7.4%）、欧洲（7.1%）和非洲（6.9%）；2024 年全球瓷砖消费量为 145.5 亿平方米，亚洲瓷砖消费量占全球总消费量的 69.2%，非洲（8.4%）和中南美洲（8.3%）位居其后，从区域结构看，全球瓷砖产业仍高度集中在亚洲。

2021 年以来，建筑陶瓷行业受宏观经济增速放缓、全球房地产周期下行、能源价格高位波动以及地缘政治冲突等因素影响，市场略有下滑、步入成熟期。根据 MECS-Acimac 研究中心报告，随着世界经济环境改善，瓷砖行业有望迈入复苏通道，2024-2028 年期间，全球

瓷砖产量和消费量预计分别实现 2.2%和 2.5%的年均复合增长,其中非洲将成为核心驱动力,其产量、消费量增速达 5.6%和 6.0%。

(2) 非洲建筑陶瓷行业概况

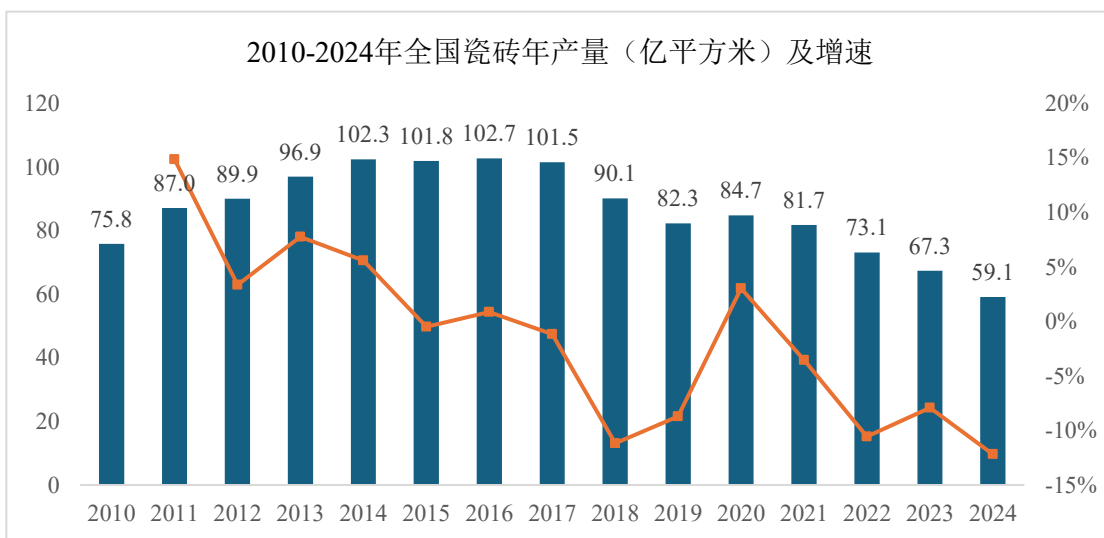
非洲建筑陶瓷行业需求持续扩张,主要受人口结构红利、城市化进程加速及基础设施建设缺口共同驱动。联合国数据显示,至 2054 年,撒哈拉以南地区人口规模预计增长 79%,达到 22 亿人。麦肯锡全球研究院指出,自 2000 年以来,非洲城市人口年均增速达 3.7%,快于同期整体人口增长水平。到 2040 年,非洲有望拥有 12 个人口超过千万的城市,并形成全球规模最大的劳动年龄人口群体,为住房、公共设施及商业地产建设提供重要支撑。Statista 预测,2025-2029 年期间,非洲住宅房地产市场规模将保持约 5.9%的年均复合增长,驱动当地建筑陶瓷行业长期发展。

根据 MECS-Acimac 研究中心报告,过去十年,非洲瓷砖产量和消费量的年均增长率分别为 11.0%和 6.3%,显著高于全球平均水平;在该趋势延续下,预计至 2028 年,非洲瓷砖产量将达 15.5 亿平方米,消费量有望突破 19.7 亿平方米,占全球瓷砖消费总量的比例同步提升至 11.1%。

(3) 我国建筑陶瓷行业概况

基于先进的生产技术和领先的成本优势,近年来,我国建筑陶瓷行业发展迅速、稳居世界首位,产销量的全球占比接近 40%,已经成为世界上最大的瓷砖生产国、消费国和出口国。

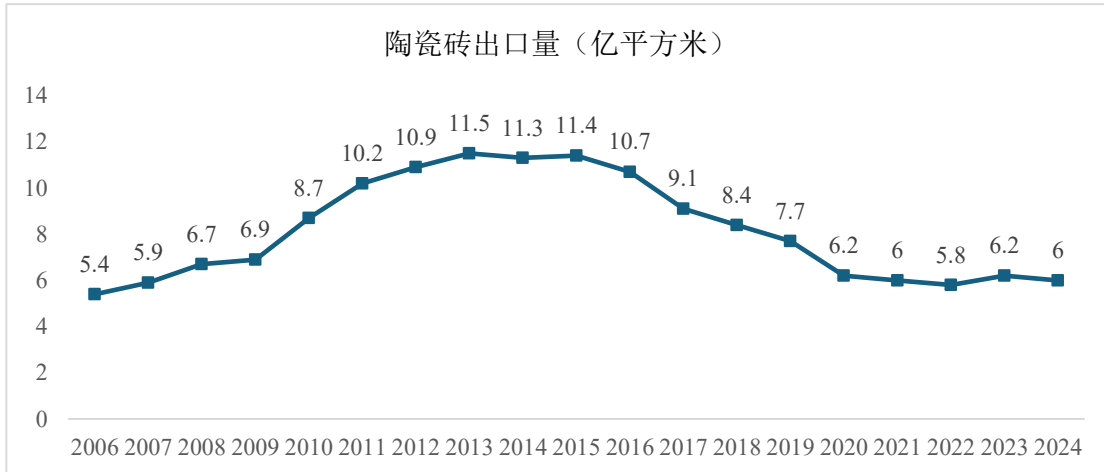
我国建筑陶瓷市场已进入成熟阶段,根据中国建筑卫生陶瓷协会数据,2024 年,全国瓷砖产量为 59.1 亿平方米,其中,依托于优质原材料产地,叠加贸易条件成熟和手工业基础深厚,以佛山为核心的广东率先构建起具有重要国际影响力的陶瓷产业集群,产能长期位居全国首位。2010-2024 年我国陶瓷砖年产量及增速情况如下:



数据来源: 中国建筑卫生陶瓷协会

《陶瓷世界评论》(Ceramic World Review) 数据显示, 2021-2024 年, 中国瓷砖消费量由 82.68 亿平方米下滑至 53.14 亿平方米, 2024 年同比下降 13.1%。国内瓷砖需求明显承压, 短期内仍处于调整阶段。

从出口看, 根据中国建筑卫生陶瓷协会报告, 2024 年我国陶瓷砖出口量约为 6 亿平方米, 占全球出口总量的 22.4%, 与 2023 年基本持平, 2006-2024 年我国陶瓷砖出口量如下:。



数据来源: 中国建筑卫生陶瓷协会

### 3、行业发展趋势

#### (1) 新兴市场引领全球增长

从消费端看, 全球建筑陶瓷行业在区域发展不均衡的背景下呈现出结构性分化特征, 其增长引擎正从发达经济体向新兴市场转移。

以中国、欧美为代表的发达经济体市场已步入成熟阶段。新增住宅建设规模趋于稳定, 需求结构由增量扩张转向存量更新。在住房翻修与改善型需求持续释放的背景下, 消费者更加注重产品的设计感、功能性和质量水平, 购买决策从价格敏感型向品质导向型改变。建筑陶瓷消费随之呈现小批量、多样化与个性化趋势, 行业增长动能主要源自翻新频率提升与居住品质升级, 而不再依赖于大规模新建项目。

相较之下, 以非洲为代表的新兴市场仍处在城镇化红利爆发期, 成长弹性显著。随着《非洲大陆自由贸易协定》(AfCFTA) 的深化落地, 区域内经济整合程度逐渐提高, 贸易壁垒不断降低, 带动建筑投资与房地产开发活动稳步升温。与此同时, 联合国预测, 未来数十年非洲的城市人口规模将持续扩张。城镇化率提升叠加住房与公共设施供给不足, 形成较大的建设缺口, 为建筑材料需求提供长期坚实支撑。

根据 MECS-Acimac 研究中心报告, 2024-2028 年期间, 非洲瓷砖消费量预计将以年均 6.0% 的速度增长, 显著高于远东及亚洲 (1.8%)、欧盟 (1.8%)、北美 (2.2%) 以及全球平均水平 (2.5%)。到 2028 年, 非洲瓷砖消费量有望跃升至接近 20 亿平方米量级。尽管目前非洲的绝对体量仍低于亚洲, 但其增速明显领先, 意味着其在全球新增需求中的贡献度不断提升, 已成为未来世界建陶行业的重要增量来源。

#### (2) 出海模式从产品输出转向产能布局

从供给端来看，全球陶瓷产业链的地理版图正在经历深刻重构，建筑陶瓷行业的海外拓展模式正经历从“产品出口”向“海外建厂、产能出海”的转变。

过去，非洲、南美等新兴市场高度依赖来自中国、印度、西班牙等国进口产品。但近年来，海运费波动加剧、汇率风险上升，叠加部分地区反倾销调查与技术性贸易壁垒，传统“以价换量”模式的出口难以为继。在此背景下，企业将战略重心转向海外直接投资建厂，通过产能本地化规避贸易壁垒、降低运输成本并快速响应当地市场需求。

就区域实践而言，非洲市场凭借高增长弹性成为中资企业海外布局的核心区域。投资模式以建设完整产业基地为主，通过引入成熟产线和成套装备，将国内先进技术及管理经验同当地劳动力优势、土地资源的优势相结合，打造具备成本竞争力的新兴产能体系。目前，以埃及为代表的北非地区已率先开展产能集聚，形成一定规模的区域生产中心，具备稳定的周边市场供给能力。而撒哈拉以南地区仍处于早期阶段，本地制造体系尚未成熟，但市场需求增长较快、人口结构年轻化明显，未来的投资发展空间较为可观，正成为下一阶段产能出海的重要方向。截至 2025 年，行业头部企业在东南亚、非洲、中亚的海外工厂总产能已超过 3.5 亿平方米，产能出海成为平抑国内市场周期性波动的核心策略。

### （3）绿色化转型成为刚性准入条件

绿色化转型已成为全球建筑陶瓷行业的刚性准入条件。在欧盟，《建筑能源性能指令》（EPBD）要求建筑全生命周期碳排放的披露与治理，重点覆盖建材制造、运输、施工、维护及拆解环节的“隐含碳”，以推动 2030 年实现零排放目标。美国绿色建筑委员会（USGBC）的能源与环境设计先锋奖（LEED）及能源之星计划（Energy Star），同样要求建材供应商在产品设计和生产过程中充分考虑能效与环境影响，以符合绿色建筑认证和政府采购标准。

受全球减碳共识影响，非洲等新兴市场在绿色化发展上呈现显著技术跨代特征，并未沿袭“先污染、后治理”的传统高碳路径。在生产端，新建产线多采用具备余热回收、节能降耗的先进技术，并大量使用环保材料，以提升能源效率、降低运营成本并增加产品附加值。在订单获取端，符合 LEED、南非绿色之星（Green Star）等认证标准且满足低 VOC 排放的陶瓷产品更受建筑商青睐。综合来看，绿色经营已成为企业提升生产效率、获取订单的关键支撑。

### （4）科技渗透与场景化转型重塑商业模式

全球建筑陶瓷行业正在经历“技术能力提升”与“应用场景扩展”双轮驱动的结构升级。一方面，数字化生产、材料工艺优化与印刷技术进步显著提升了产品性能与设计表达能力；另一方面，功能性与艺术性的持续突破，为应用边界外延提供了基础条件，使商业模式由单一材料供给向空间解决方案延伸。

在欧美市场，城市更新与住宅翻新需求持续释放，设计感与功能性成为技术创新与场景延伸的重要牵引力量。顺应审美趋势及耐用性、易维护性要求，哑光饰面、水磨石纹理、大地色系设计及防刮擦、防潮等功能性涂层应运而生。在此基础上，“墙地一体铺贴”趋势逐渐兴起，陶瓷材料加速突破传统地面铺装场景，延伸至墙面、橱柜、台面、桌面、门板、幕

墙等领域，并与洁具、家电和定制家居等形成产业协同。行业竞争逻辑从“卖产品”演进为“卖方案”。

在非洲市场，中产阶级扩张与可支配收入水平提升推动部分建陶需求向高品质与个性化方向演进。数字印刷技术的加速普及，使瓷砖能呈现逼真的石材、木材及大理石纹理；精密切割与自动化生产线显著提升生产效率及规模化定制能力。同时，非洲酒店、购物中心、餐厅和办公空间的项目建设，进一步推动了釉面工艺升级和瓷砖种类开发。

在中国市场，科技升级正成为行业效率提升与边界拓展的核心驱动力。生产端，头部企业率先推进智能工厂与数字化产线建设，实现生产效率提升、优化生产环节。在营销与服务端，数字化工具正在重塑终端交付模式，随着生成式人工智能技术的快速迭代，行业内正加速推进AI技术在营销获客、终端设计、用户体验等环节的深度落地，围绕“人工智能+场景应用”展开布局。部分企业依托无机非金属材料的知识积累，向高技术领域延伸，强化企业技术属性与成长预期。

综上，技术能力提升为场景拓展奠定基础，而多元化应用需求又持续牵引技术迭代升级，二者相互促进，共同重塑建筑陶瓷行业的商业模式。

## （二）行业竞争格局和市场化程度

### 1、竞争格局

根据《陶瓷世界评论》与MECS合作发布的2024年全球陶瓷企业排行榜，按照2024年度产量口径计算的市占率前十名企业及其2025年度收入情况如下：

序号	公司	国家	2024年度年产量（亿平方米）	市场占有率	2024年度瓷砖业务收入	2024年度整体营业收入
1	MOHAWKINDUSTRIES,INC	美国	3.00（估计）	2.01%	42.20 亿美元	107.85 亿美元
2	GRUPOLAMOSA	墨西哥	1.95	1.30%	250.08 亿墨西哥比索	352.18 亿墨西哥比索
3	MARCOPOLO（马可波罗）	中国	1.85	1.24%	72.85 亿元	73.24 亿元
4	DONGPENG HOLDINGS（东鹏控股）	中国	1.28	0.86%	53.87 亿元	64.69 亿元
5	RAKCERAMICS	阿联酋	1.18（2025年度）	0.79%	18.90 亿迪拉姆	32.84 亿迪拉姆
6	MONALISA（蒙娜丽莎）	中国	1.15	0.77%	45.51 亿元	46.31 亿元
7	SCGCERAMICS	泰国	1.12	0.75%	178.96 亿泰铢	226.76 亿泰铢
8	CERAMICACARMELOFIOR	巴西	0.97	0.65%	-	-

序号	公司	国家	2024 年度年产量 (亿平方米)	市场占有率	202 年度瓷砖业务收入	2024 年度整体营业收入
9	KAJARIACERAMICS	印度	0.91 (2025 年度)	0.60 %	421.51 亿印度卢比	421.88 亿印度卢比
10	GRUPOPAMESA	西班牙	0.87	0.58 %	9.26 亿欧元	11.32 亿欧元

数据来源：公司年报、《陶瓷世界评论》、MECS

## 2、供需情况

### (1) 供给端产能调整

根据 Global Growth Insights 测算，全球瓷砖供应正围绕绿色化和数字化加速转型升级。绿色化产业要求促使厂商在材料和工艺上进行改造，约 29%的企业在生产中使用环保材料，约 24%的企业使用回收材料，超 26%的企业引入节能工艺，从而提高供应链的可持续性，并满足绿色建筑认证和日益增强的消费者环保偏好。同时，数字化技术不断推动产品创新和差异化发展，目前数字印刷技术已覆盖装饰瓷砖产量的 35%以上，供给端产能正朝着高灵活性、高附加值与定制化方向调整。

聚焦非洲市场，由于现阶段本地产能相对有限，该地区对跨境贸易的依赖程度较高，瓷砖进口量约占总供应量的 51%。为缓解供应压力并推动产业升级，各国政府积极出台吸引外资政策，鼓励全球领先的建陶企业在非洲当地投资建厂。这不仅可以有效缩短供应链、对冲外汇风险，还能降低产品破损率并促进区域经济发展。随着在地化产能逐步扩张，预计未来进口替代效应将逐渐显现，市场自主性和稳定性进一步增强。

在中国市场，国家统计局数据显示，2025 年第四季度，非金属矿物制品业的产能利用率为 61.1%，反映了行业在结构调整过程中的阶段性特征。据《陶瓷信息》报告，2024 年全国瓷砖年产能约 122.1 亿平方米，实际产量为 59.1 亿平方米，闲置率达 51.6%，而全行业的平均开窑率在 50%左右，前期行业快速发展积累的产能资源，正通过市场化方式逐步优化整合，优胜劣汰机制加速显现，行业供给侧改革持续深化。

### (2) 需求端结构调整

根据 Global Growth Insights 测算，全球瓷砖需求结构正围绕产品形态、应用场景与技术升级三个维度进行调整，呈现出“结构分化、场景深化、功能升级”的演进趋势。从产品形态看，市场集中度持续向主流品类倾斜。釉面瓷砖凭借装饰表现力与防水性能优势，占总需求的 55%以上，稳居主导地位。无釉瓷砖则依托耐磨、耐用及易维护特性，广泛适用于高强度使用场景，成为约 48%工业地面首选。从应用场景看，住宅仍是瓷砖消费的核心支撑，占总使用量的 60%。翻修过程中超过 36%业主选择瓷砖更新地面，显示出其在存量市场中的替代优势。商业建筑的需求则主要集中在办公楼、商场、酒店及医疗设施等领域，其中酒

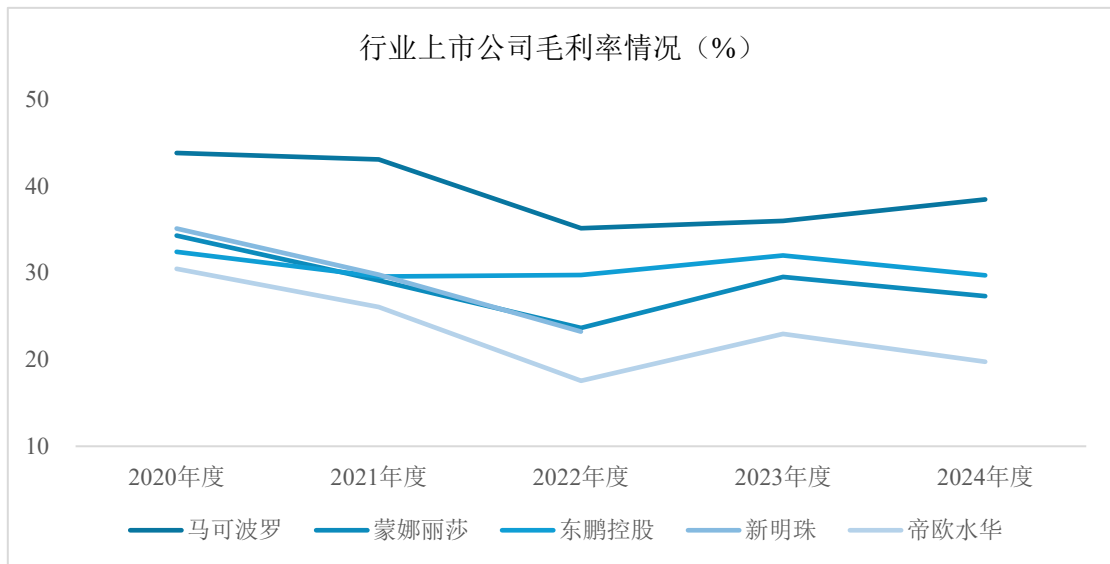
店地面的瓷砖铺设比例接近 50%，此外大规格瓷砖的使用率较传统尺寸产品高出 31%，体现出视觉延展与空间一体化要求的提升。从技术升级看，产品创新正在重塑瓷砖市场的发展逻辑。审美层面，哑光饰面在现代室内设计中的使用率增长 28%，简约与自然风格占全球偏好的 21%；功能层面，防滑与防潮瓷砖占总需求的 18%，耐热涂层和抗菌涂层等在创新驱动型地区占据约 19%的市场份额。数字印刷技术的普及进一步拓展了应用边界，带动定制化解决方案需求增长 22%，强化了差异化竞争格局。

聚焦非洲市场，瓷砖需求主要由低成本住房建设推动，相关消费占总量的 39%，构成行业发展的基础盘。这一结构表明，瓷砖在该地区主要以性价比和耐用性为主导，装饰升级需求有限，市场仍以增量建设为主。此外，在埃及、尼日利亚和肯尼亚等国家，瓷砖已应用于 44%的建筑装饰工程。高增量空间叠加高应用比例应用，为区域市场发展提供了稳固支撑。

在中国市场，作为建筑陶瓷产业的核心下游，房地产正经历从增量扩张向存量提质的发展阶段转型。国家统计局数据显示，2025 年度，全国房地产开发投资同比下降 17.2%，但高端住房与存量更新市场保持韧性，根据 CRIC 监测报告，2025 年上半年，全国 30 个重点城市每平方米单价 10 万元以上的新房成交套数同比增长 34%。与此同时，城市更新和老旧小区改造推动二次装修需求释放。住房和城乡建设部数据显示，2025 年度全国新开工改造城镇老旧小区 2.71 万个、涉及 499 万户。整体而言，建陶行业正逐步摆脱对地产增量开发的传统依赖，“好房子”建设、城市更新和住房高质量发展等新动能加速形成，为绿色化、高品质、装配式陶瓷产品及解决方案创造了广阔的市场新需求。

### 3、利润水平

过去五年间，受市场竞争格局演变、原材料价格波动和房地产行业周期性调整等多重因素影响，建筑陶瓷行业的毛利率呈现阶段性调整。头部企业的平均毛利率由 2020 年的 35.21% 跌至 2025 年的 28.80%，这一变化反映了行业从规模扩张向价值创造转型过程中的正常波动，随着行业集中度提升、产品结构优化和智能制造深入推进，企业盈利能力有望逐步改善并进入更可持续的合理区间。



数据来源：公司年报

### (三) 影响行业发展的有利和不利因素

#### 1、有利因素

##### (1) 政策持续引导产业升级

国家层面密集出台产业规划、结构调整目录及绿色建材行动方案等政策，明确陶瓷行业“优化提升传统产业”的定位。2025年10月，中共中央发布《关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，为陶瓷行业厘清以“优化提升传统产业”为定位、以“科技创新引领新质生产力”为动力、以“强大国内市场与绿色消费需求”为支撑的三大方向，为行业价值重构提供政策支撑。

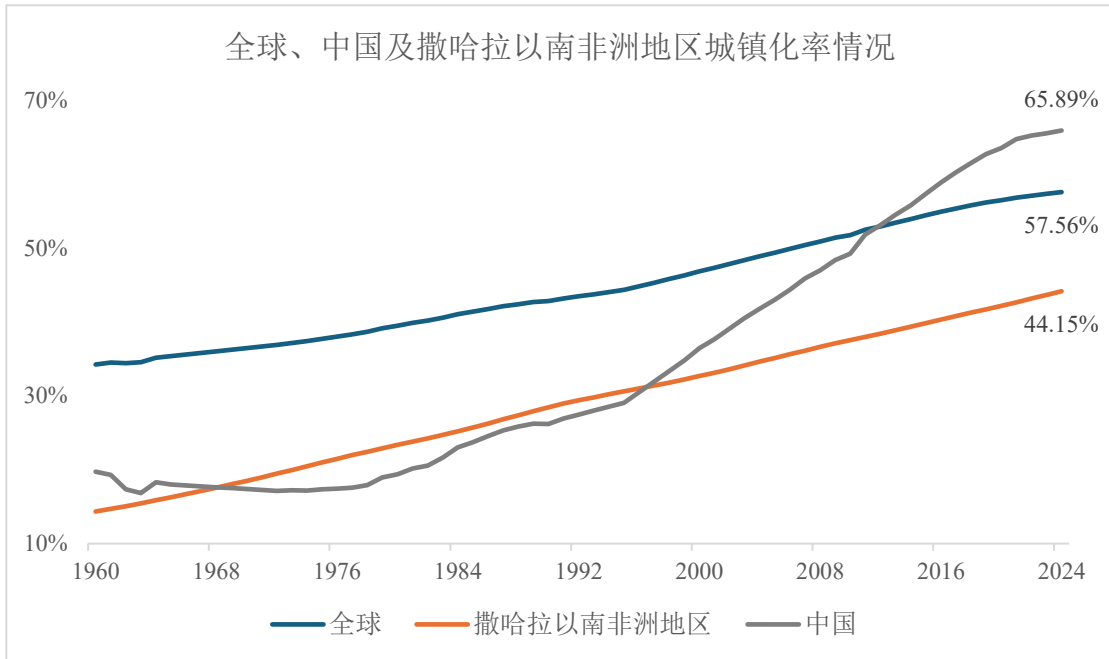
非洲方面，多国政府通过多层次优惠政策吸引外资并推动本地产业发展。在加纳，制造业企业可享前5年企业所得税的全额豁免，并可通过雇佣本地员工获得税收抵扣。在肯尼亚，经济特区企业可享“前10年10%、随后10年15%、之后30%”的优惠企业所得税率，并获得增值税、关税、消费税及原材料和机械设备进口税豁免；企业可享受“单一执照、快速审批、外资全权持有、优先港口清关”等便利。在塞内加尔，鼓励类行业的新投资可享3-5年企业所得税豁免等。

##### (2) 海外市场拓展打开增量空间

海外市场成为缓解国内产能压力的重要路径。新兴市场城市化加速带动中低端及高附加值产品需求。企业通过海外建厂可以快速复制成熟生产体系，形成“国内技术+本地原料+区域销售”模式，缩短响应周期、提升客户粘性。海外产能布局不仅可以降低物流成本、规避运费上限，还能将国内资金和技术优势转化为长期海外收益，为企业实现全球化战略、扩展增量市场提供稳定支撑。

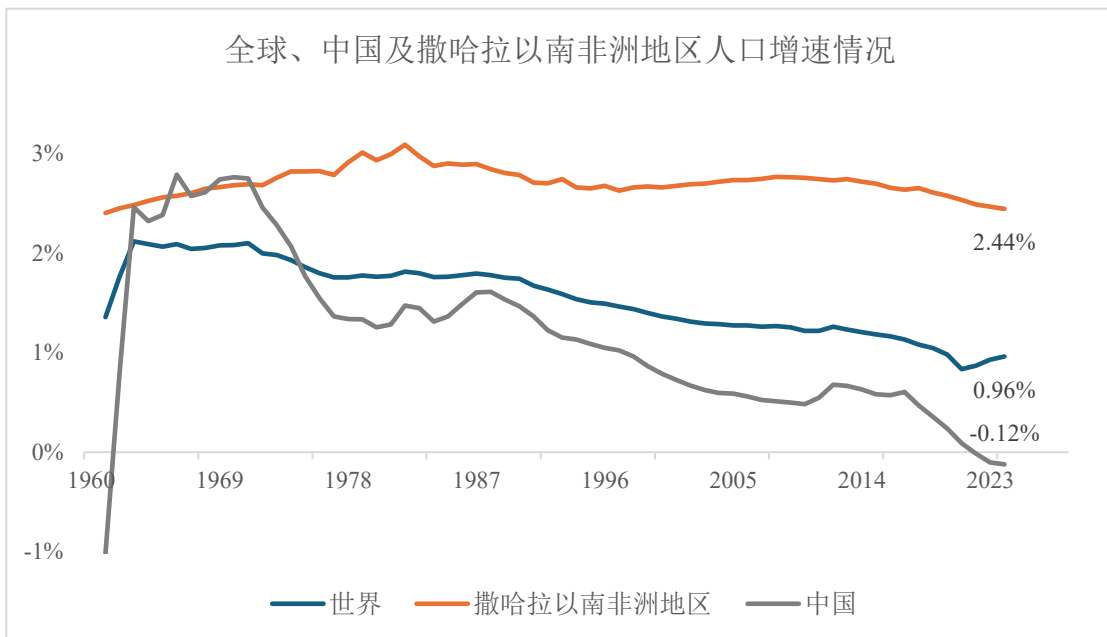
##### (3) 城镇化深化与住房品质升级释放需求

从全球及区域发展脉络来看，城镇化进程构成建筑陶瓷需求增长的核心基本面。历史经验表明，中国城镇化率从早期的低位升至 2024 年的 65.89%，成功支撑了过去数十年国内建筑陶瓷行业的黄金爆发期。目前，全球平均城镇化率已达 57.56%，而撒哈拉以南非洲地区的城镇化率仅为 44.15%，且后者的增速明显高于世界水平。非洲的城镇化进程正位于斜率最为陡峭的爬坡阶段，未来数十年内，数以亿计的农业人口将向城市转移，创造庞大的基建缺口与城镇住房建设需要，这直接为当地建筑陶瓷市场提供了极其广阔的增量空间。



数据来源：世界银行

人口结构与增速优势锁定了撒哈拉以南非洲地区的长期消费潜力。2024 年数据显示，在全球人口增速放缓至 0.96% 的大背景下，撒哈拉以南的非洲地区依然保持着高达 2.44% 的强劲上涨势头。与此同时，其人口红利亦迈入加速兑现期。截至 2024 年，亚撒哈拉地区 15-64 岁的适龄劳动人口占比已一路攀升至 56.10%，这意味着走低的社会抚养比、提高的居民储蓄率以及上升的家庭组建率。非洲房地产市场正迎来由“无房可住”向“刚需置业”的规模化跃升，为建筑陶瓷行业注入源源不断的真实购买力。

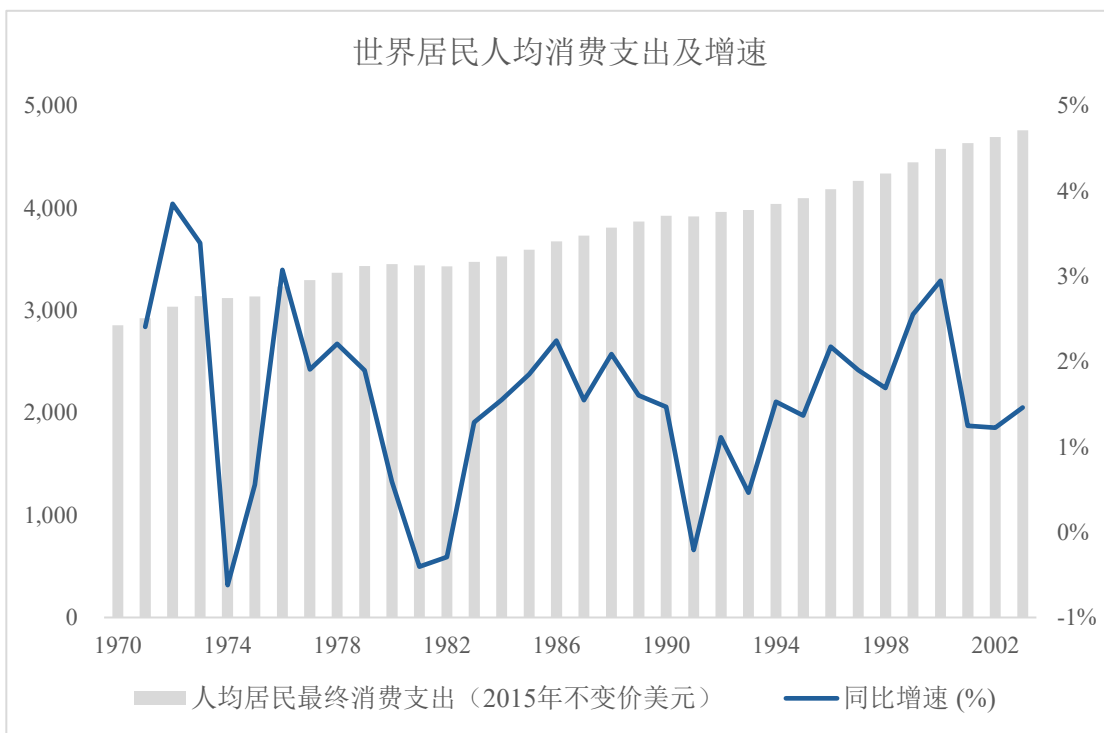


数据来源：世界银行

聚焦中国市场，国家统计局数据显示，2024年末我国常住人口城镇化率为67%，较发达国家80%的水平仍有提升空间。城镇化进程促进人口向城市集聚，将带动公共配套完善与住宅品质升级需求，为建筑陶瓷等建材消费提供中长期支撑。与此同时，1998-2024年期间，全国累计销售商品房面积达229.37亿平方米按8-10年装修周期测算，存量翻修需求客观。2025年以来，“好房子”政策体系迅速落地，围绕安全、舒适、绿色、智慧等维度提升住宅品质标准，并强化装配式、绿色建材等应用导向，驱动陶瓷产品由单一装饰属性向绿色化、功能化、系统化升级。

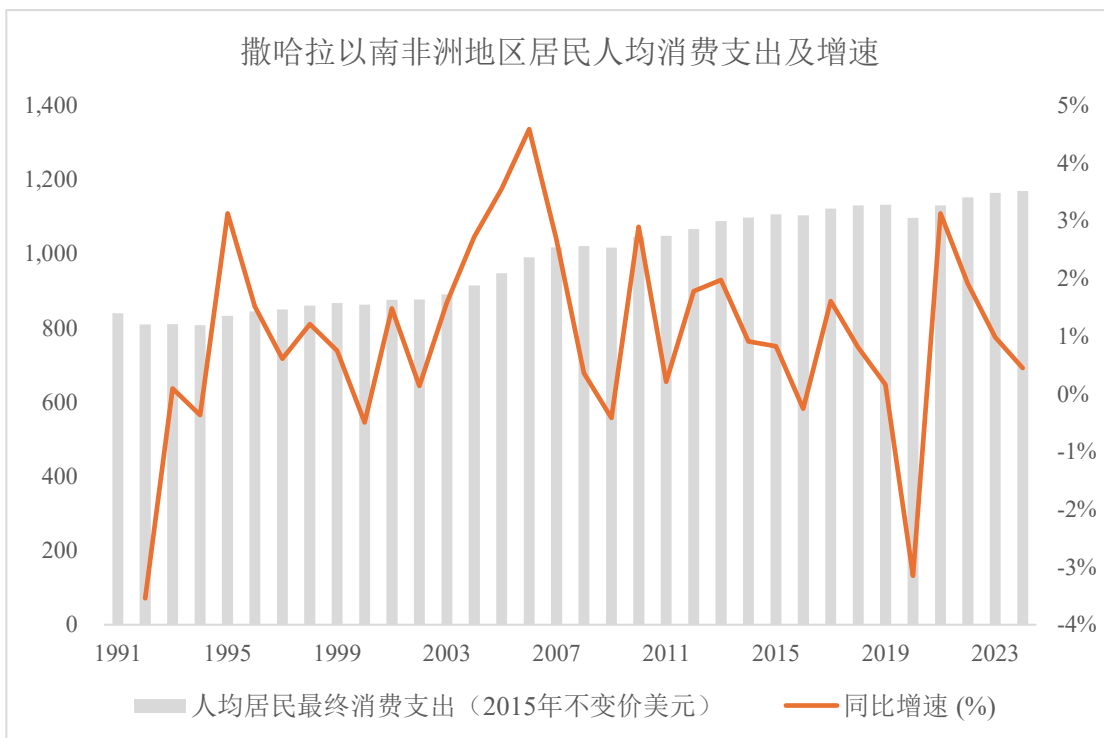
#### (4) 居民消费水平提高支撑需求升级

居民人均消费支出的持续增长是驱动建材行业从“规模扩张”向“品质升级”跨越的底层逻辑。历史数据显示，世界居民人均最终消费支出在1970年至2002年间保持长线攀升态势，其同比增速虽有波动，但整体消费基数的不断垫高，为全球建材产业的繁荣发展奠定了财富基础。



数据来源：世界银行

聚焦撒哈拉以南的非洲地区，其内生性消费潜力正随着区域经济的发展而加速释放。近年来居民人均最终消费支出逐步提升，至 2024 年已达 1168 美元，为建筑陶瓷市场扩容提供了坚实的购买力基础。现阶段，这一消费能力主要为满足基础住房需求，带动行业规模的增量扩张；未来，随着收入和消费水平进一步提高，亚撒哈拉市场具备向更高品质、更高附加值升级的条件。



数据来源：世界银行

聚焦中国市场，随着我国经济持续发展，居民收入水平稳步抬升，为住房相关消费提供了坚实支撑。国家统计局数据显示，2010-2024年，城镇居民人均可支配收入由19,109元增至54,188元，年均复合增长率为7.73%。收入增长带动住房消费从满足基本居住功能，转向注重空间品质、设计表达与使用体验。在此过程中，建筑陶瓷不再仅仅承担基础装饰功能，其在审美属性与功能整合方面的价值不断提升，高端化与差异化趋势有望打开价格上行空间。

## 2、不利因素

### (1) 国际贸易不确定性上升

我国建筑陶瓷产品在全球市场具备明显的规模与成本优势，出口竞争力较强，但也因此更容易成为贸易保护政策的针对对象。近年来，部分国家和地区通过反倾销、反补贴及技术性标准等方式强化进口限制，抬高准入门槛。自2011年以来，多国陆续对相关产品发起贸易救济调查，增加了出口合规成本和市场不确定性，对行业海外拓展形成持续扰动。

### (2) 生产要素价格上涨

建筑陶瓷生产对矿产原料、釉料、燃料和运输环节的依赖程度较高。近年来，原材料、化工辅料、包装材料和能源价格普遍上涨，人工费用和物流支出同步增加，大幅推高了企业的生产成本。在市场竞争较为充分的情况下，部分成本难以及时反映到产品售价中，对企业利润形成挤压。

### (3) 环保约束不断加强

“双碳”战略进入强化执行阶段，环保约束由阶段性整治转向制度化、常态化管理。全国碳市场建设持续推进，配额管理向总量控制过渡，碳成本逐步显性化。能耗高、技改滞后的企业履约风险上升。同时，遏制新增产能、推广高能效窑炉等政策落地，市场需求仍处调整期，节能改造与碳管理投入对企业经营形成阶段性挑战。

### (四) 进入行业的主要障碍

#### 1、渠道与市场

渠道资源是建陶企业生存与发展的核心支撑，经销与工程承包网络覆盖范围直接决定品牌市场触达能力。在经销模式下，新产品开发需依赖核心经销商提供市场反馈，以确保产品开发与终端需求高度匹配；销售终端的售前体验、设计指导、施工配套等服务能力直接影响最终成交率，对经销商的专业经验和能力提出了更高要求。工程承包领域，大型项目倾向于长期合作的优质供应商，领先企业已与优质渠道商建立稳定合作关系，新进入者需投入大量时间与管理资源才能构建同等影响力，形成显著渠道壁垒。

#### 2、技术与研发

行业核心竞争力依托于生产技术、低碳技术与设计能力。领先企业凭借长期研发储备与设备投入，能够持续引领发展趋势，从而保持市占率优势。生产技术方面，陶瓷薄板等高技术产品对设备精度与工艺稳定性提出更高要求，叠加人工成本的上升，自动化与智能化改造成为效率提升关键。低碳技术方面，政策与市场双重驱动要求企业优化生产流程、

引入节能设备、应用循环利用技术等，提升环保水平和能源使用效率。设计能力方面，消费者需求向个性化、高附加值演变，企业需加大研发人才、核心技术和先进设备投入，开发新材料、新工艺和创新产品，实现成果快速转化。技术研发的长期积累形成显著准入壁垒，新进入者难以短期匹配。

### 3、品牌与客户

品牌不仅代表企业形象，更承载着审美属性、工艺水平和服务承诺，是新产品推广、市场份额获取和差异化构建的关键。优秀品牌建设需长期、大规模投入，包括确立独特定位、强化营销影响力、完善终端渠道网络，并持续精进生产管理与质量控制。成熟品牌凭借良好口碑与客户粘性稳固市场地位，新进入者难以迅速赢得广泛认可，形成品牌壁垒。

### 4、规模与资金

建筑陶瓷行业存在规模效应，大型企业在原材料采购、生产成本摊薄和运营效率上具备一定优势，这意味着在生产设备、研发投入和市场营销等方面需要大量资金支持，规模化生产对新进入者提出了较高的资本要求。

## （五）行业技术水平及技术特点

### 1、开发新材料与新工艺

近年来，建陶企业通过新型坯料、釉料辅料不断创新配方、丰富设计、加快产品迭代；数字印刷、喷墨打印、大规格成型等先进技术的应用，使得厂商能够快速打造多样化图案和高精度装饰；与甩釉、丝网印刷、辊筒印刷等传统工艺的结合，则进一步增强了产品的视觉和触感表现。同时，优质企业开始着手于增强设备的自动化与智能化水平，实现生产效率和产品质量的同步提升，并降低管理难度和人工成本。

### 2、围绕节能增效进行变革

在“双碳”战略和降本增效目标的双重推动下，陶瓷行业正加速能源结构优化、节能技术迭代与碳管理体系建设，行业形成“清洁能源替代—节能技术迭代—碳管理闭环”的全链条降碳路径。能源结构方面，分布式光伏、氨氢零碳燃料及天然气替代多路径并行，头部企业光伏供电占比超 50%，氨氢燃烧技术实现窑炉 NOx 排放低于 30mg/m<sup>3</sup>，天然气替代与集中供气模式得到普及。节能技术方面，行业聚焦高耗能环节，通过干法制粉能耗降低约 60%，余热回收系统综合节能超 15%，数字化管控使生产效率提升约 30%。同时，行业技改方向明确从产能扩张转向柔性化、高品质，“大窑改小窑”“新建双层窑”的技术改造成为主流。在碳管理和绿色体系建设方面，行业逐步建立起从原料开采、生产到运输的全链条碳核算，并将碳成本纳入高附加值产品定价，从而形成合理转嫁机制。

### 3、发展薄型化与装配式路径

薄型化与装配式正在成为建筑陶瓷行业践行“双碳”战略和适配“好房子”建设的重要技术方向。二者相辅相成，将产品从传统装饰材料升级为高性能、低碳、易安装的装配式部品，构造“材料轻量化+安装工业化”的闭环。国家政策和行业标准持续完善，薄型陶瓷砖厚度向 5 毫米及以下发展，装配式内装修逐步成为新建、旧改及公建项目的准入条件，为技术推广

提供制度支撑。薄型化与装配式的融合，推动企业从单纯材料供应转型为系统化空间解决方案服务商。通过工厂预制、标准化安装和模块化组合，企业能够在保障品质的同时，满足环保、高效和耐用的装修需求，为多样化应用场景提供可复制方案。

#### （六）行业经营模式

建筑陶瓷行业已形成较为成熟且稳定的经营模式。研发方面，企业以自主研发为主，同时加强与高校及科研机构的合作，形成产学研结合的技术创新机制；采购方面，企业大多采用“大宗原材料招投标”和“小额物资询价议价”的集中采购模式，强化与核心供应商的长期合作关系，以保障成本与供货稳定；生产方面，企业普遍采取“订单+预测”相结合的方式组织生产，以自主为主、外协为辅，兼顾标准化产品规模制造与定制化产品灵活交付；销售方面，企业主要通过经销网络覆盖终端市场，同时直接对接工程客户及整装、新零售渠道，实现多元化布局。

#### （七）行业周期性、区域性和季节性特征

##### 1、周期性

作为住宅建设与商业地产装修的重要装饰材料，建筑陶瓷行业与房地产投资、基础设施建设及居民可支配收入水平高度相关。从全球范围看，行业景气度通常与宏观经济周期和房地产周期呈一定同步性。在经济扩张阶段，新开工与竣工面积增长带动瓷砖需求提升；而在经济放缓或房地产调整阶段，需求则面临阶段性压力。

在非洲地区，行业周期性特征相对弱于成熟市场。一方面，城市化进程仍处于推进阶段，住房供给缺口较大，基础建设需求长期存在；另一方面，行业整体仍以增量需求为主，存量翻新比例较低。因此，非洲市场在短期内可能受到宏观环境影响，但中长期仍以结构性扩张为主导。

##### 2、区域性

建筑陶瓷需求高度依赖区域经济发展水平、城市化进度及基础设施建设规模，不同国家和地区之间市场容量差异显著。

从全球格局看，产能主要集中在能源、原材料与产业配套较为成熟的国家，部分地区依托规模优势和技术水平形成出口导向型产业结构。

在非洲地区，市场呈现明显分化特征。北非国家的工业基础相对完善，本地制造能力较强；撒哈拉以南的多数国家仍以进口产品为主，部分经济体开始布局本地生产。需求规模则与人口规模、城镇化速度及房地产活跃度密切相关，区域间发展不均衡特征突出。

##### 3、季节性

从全球范围看，建筑陶瓷行业的季节性特征通常与当地气候条件、施工周期及节假日安排相关。例如，雨季及高温、低温等极端气候期间，建筑施工活动可能出现阶段性放缓，进而对瓷砖需求形成短期波动。

在非洲地区，季节性影响更多地体现在气候差异与施工节奏上。多数撒哈拉以南国家存在明显的旱季与雨季划分，雨季期间道路运输受阻、施工效率下降，新开工项目节奏放缓，瓷砖出货往往阶段性回落；进入旱季后，施工集中推进，需求相对回升。

(八) 特福国际所处行业与上、下游行业之间的关联性

建筑陶瓷行业上游主要涉及原材料的开采与加工，包括泥砂料和化工色辅料等。上游企业数量众多，竞争激烈，价格多由市场决定。因不同产地的泥砂料性质存在差异，为保证产品质量与供应稳定，企业通常会储备一定库存以保障生产连续性。总体而言，上游对建筑陶瓷企业的直接影响相对较小。

下游需求则主要来自房地产开发、装修装饰公司和终端消费者，其市场规模与房地产投资、存量住宅翻新及公共建筑开发密切相关。建筑陶瓷企业的销售和产能调控需紧密关注下游动态，以应对市场波动并优化库存管理。

(九) 进出口国的有关对外贸易政策情况

2026年1月8日，财政部与税务总局联合发布公告，明确自2026年4月1日起，取消陶瓷砖增值税出口退税，现行9%退税率归零，鼓励企业转型升级。2026年2月6日，欧盟委员会发布公告，对原产于中国的陶瓷餐具和厨具作出反倾销期中复审终裁，决定对中国所有生产商、出口商均征收79.0%的反倾销税，期限长达五年。目前，针对中国建筑陶瓷产品筑起贸易壁垒的主要国家和地区如下：

序号	国家/地区	政策类型	税率水平
1	欧盟	反倾销	陶瓷餐具/厨具：反倾销税 79.0% 建筑陶瓷（瓷砖）：反倾销税 69.7%
2	美国	反倾销、反补贴	陶瓷餐具：反倾销税 17.97%-198.08% 建筑陶瓷（瓷砖）：反倾销税 229.04%-254.66%
3	印度尼西亚	反倾销	陶瓷餐具/瓷砖：反倾销税 87%
4	印度	基础关税+反倾销	瓷砖：基础关税 37.35%+反倾销税，反倾销税额度根据企业类型动态调整
5	土耳其	基础关税+反倾销	瓷砖：30%-45%关税

非洲、东南亚和中东是当前陶瓷出口重点关注的三大新兴市场，其对外贸易政策总体保持开放态度，但重心已由单纯鼓励进口，转向与产业落地并重。

东非共同体、西非经济共同体等区域组织持续推进关税减免和通关便利化，部分国家对中国陶瓷产品实施零关税或阶段性优惠税率，并在政府工程招标中鼓励境外企业参与基建配套项目。同时，多国提出以投资换市场的政策导向，要求外资企业在当地设厂、开展技术合作，从而提升本土制造能力和就业水平。

东南亚市场在《区域全面经济伙伴关系协定》(RCEP)框架下持续释放关税减让红利，区域内陶瓷制品的税率普遍降至0-5%；同时，通关流程不断简化，部分国家对绿色建材产品实施认证便利。贸易自由化的同时，当地政府积极承接产业转移，通过土地优惠等方式吸引陶瓷企业设厂，实现区域内产能协同与供应链重构，贸易与投资融合趋势明显。

在大规模基建规划推动下，中东国家通过标准对接、展会合作等方式提升贸易便利化水平，并通过工业发展基金补贴、设备购置补助和税收优惠等政策，吸引境外企业在本地投资建厂。

综上，新兴市场在提高开放程度的同时，更加强调产业本地化和长期合作机制。对于中国陶瓷企业而言，贸易与投资协同推进的全球化布局已成为更具韧性的战略选择。

## 五、企业业务分析

### (1) 主营业务概况

特福国际积极响应国家“一带一路”倡议，深耕海外市场，致力于建筑陶瓷、玻璃、洁具等产品的生产与销售，业务覆盖非洲及美洲等多个国家与地区，拥有国内外员工约 1.5 万人。近年来，特福国际充分利用在非洲的渠道协同优势，持续优化产能布局并拓展产品品类，目前已基本形成“陶瓷+玻璃+洁具”的业务架构，并从区域上策略性延伸至其他具有发展潜力的地区，实现海外建材业务的可持续发展，巩固并提升其在全球建材市场的竞争力。自 2016 年投产第一个工厂，标的公司海外建材产能已陆续布局肯尼亚、加纳、坦桑尼亚、塞内加尔、赞比亚、喀麦隆、科特迪瓦 7 个国家，已投产 21 条瓷砖生产线、2 条玻璃生产线、2 条洁具生产线。

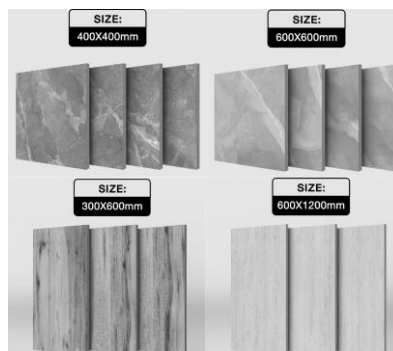
### (2) 要产品介绍

特福国际产品主要包括建筑陶瓷、玻璃及洁具，主要产品特点、图示、主要客户及应用领域如下：

#### ① 建筑陶瓷产品

特福国际陶瓷产品主要针对非洲及美洲市场的气候与环境特征，在当地进行本土化生产。产品在耐磨性、吸水率及抗折强度等技术指标上，可满足热带多雨或干旱地区的建筑环境需求。在材质研发与生产方面，特福国际利用当地原矿资源，通过配比及高温烧结工艺，产出包括多种纹理、色彩及饰面处理的瓷砖产品，以匹配不同区域的市场审美及家装习惯。

图：建筑陶瓷产品图

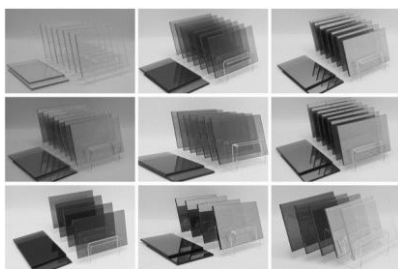


特福国际建筑陶瓷产品的主要客户包括非洲及美洲地区的大型工程承包商、建材分销商、房地产开发商及零售终端客户。产品主要应用于墙面、地面装饰及建筑外墙干挂等部位。

### ②玻璃产品

特福国际生产的玻璃产品具有良好的透光率、物理强度及环境耐候性。特福国际通过本土化产线，可根据不同区域的建筑设计需求，产出多种色彩、厚度及饰面处理的玻璃产品。在节能指标方面，相关产品可满足新兴市场对建筑隔热、隔音及抗紫外线的技术要求。

图：玻璃产品图



特福国际玻璃产品主要供应至非洲及美洲地区的建筑承包商、大型装饰工程公司、玻璃深加工企业以及区域性建材分销商。相关产品主要用于建筑幕墙、室内隔断及商业橱窗展示等部位。凭借在当地建立的分销网络，特福国际玻璃产品已成为该区域城镇化建设及商业空间装修的主要供应来源。

### ③洁具产品

特福国际洁具主要为家庭卫浴、公共卫生间及酒店客房等场景提供实用、可靠的卫浴产品。其产品线以马桶为主，涵盖多种款式，包括普通座便器、节水型设计以及适合不同空间布局的落地式和壁挂式型号，兼顾美观与功能性。产品注重细节，如冲水效率、防溅设计和易清洁表面，满足日常使用需求的同时也适应高强度使用的公共环境。

图：洁具产品图

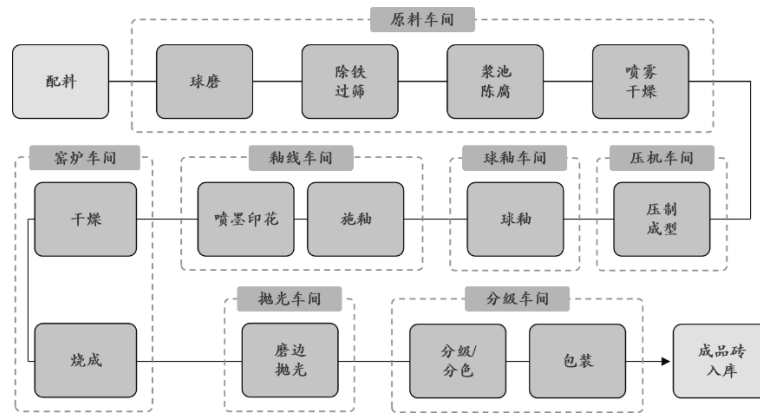


特福国际洁具产品主要用于住宅装修用户、物业管理单位以及酒店连锁品牌，应用于家庭卫生间、办公楼洗手间、商场配套及中高端酒店客房等场所。

## (3) 主要产品工艺流程

### ①建筑陶瓷产品

特福国际的各类瓷砖产品的生产工艺在流程上具备一定相似性，总体来看可以归纳为如下流程：

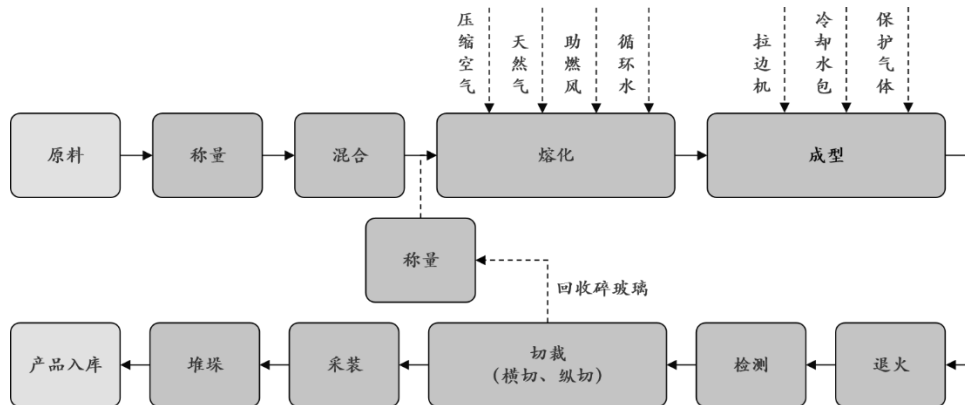


特福国际上述工艺流程中，关键节点为喷雾干燥、压制成型、施釉及喷墨印花、烧成，各关键节点说明如下：

关键节点	说明
喷雾干燥	喷雾干燥中，利用雾化器将泥浆雾化成直径微小的雾滴，并在干燥塔中与热空气或其他的热介质直接接触，迅速蒸发泥浆中的水分，泥浆在极短时间内干燥成一定颗粒级配的粉料，粉料从干燥塔排出至旋风分离塔实现气固分离从而获得干燥粉料，检验合格的粉料进入料仓陈腐后，以备下道工序使用。
压制成型	压制成型中，将制备好的粉料送入压机工序，通过模具布料后，由压砖机对模具施加压力将粉料压制成瓷砖坯体。
施釉及喷墨印花	施釉及喷墨印花中，坯体经吹尘、干燥、喷水处理后，可以根据不同产品的工艺要求，进行淋或喷底釉和面釉，再将预先确定的图案通过平面丝网印花、胶辊印花、喷墨打印等工艺技术进行表面图案装饰。
烧成	烧成中，将印花完成的干燥坯体送入烧成窑，根据坯体的烧成要求，设定合理的窑炉烧成制度，坯体在窑炉内经过预热、烧成、冷却后，对瓷砖理化性能进行检测，检测合格的产品将送入抛光、磨边工序。

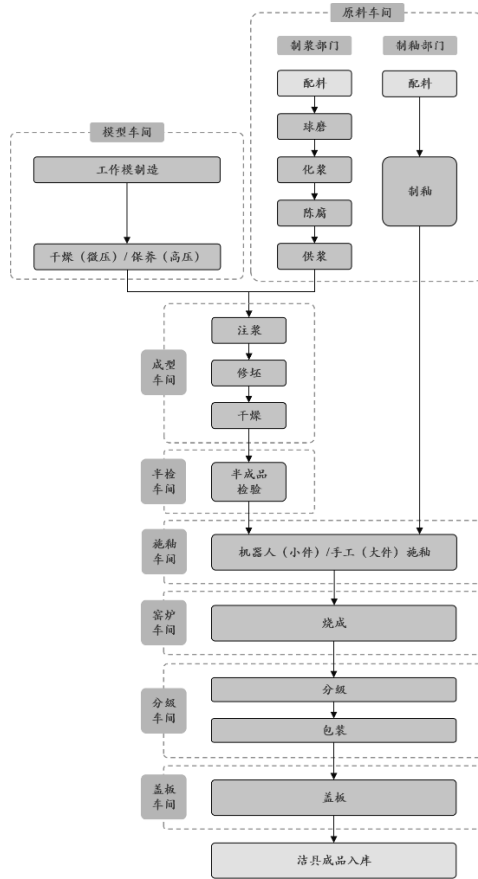
### ② 玻璃产品

特福国际各类玻璃产品的主要生产工艺流程如下：



### ③ 洁具

特福国际各类洁具产品的主要生产工艺流程如下：



(4) 主要经营模式

① 采购模式

特福国际采购主要为原材料、机器设备、能源、备品备件等。公司设置采购部统一实施采购。其中，原材料、设备、能源的需求由各厂区生产部门提出，各厂区制定月度采购计划，由特福国际及子公司采购部统一实施采购。公司制定了《特福国际采购管理办法》等规章制度，包含供应商准入、定商定价管理、合同、付款管理等具体细则，保证采购过程有序、可控，建立供应商资质审查、准入管理及定期评估体系，保证所采购产品、服务符合要求。

特福国际采购主要采取招投标、竞价和询价比价采购三种模式。公司采取“框架协议+具体订单”的模式与供应商签署合同。对于采购频繁的物料，公司与主要供应商建立长期合作关系，以框架合同约定交付与结算条款，而在实际采购时，则综合考虑价格、产品质量、交期等因素实时下单。

② 生产模式

A、生产管理模式

特福国际产品以自主生产为主，自 2016 年投产第一个工厂，特福国际海外建材产能已陆续布局肯尼亚、加纳、坦桑尼亚、塞内加尔、赞比亚、喀麦隆、科特迪瓦 7 个国家，已投产 21 条瓷砖生产线、2 条玻璃生产线、2 条洁具生产线。

特福国际对标准产品设置一定的安全库存，保证产品的市场供应；对定制产品采取“以

销定产”的模式，按照客户订单需求制定生产计划。

特福国际各地陶瓷厂制造中心对各厂区的生产进行统筹管理。特福国际在每个月根据各陶瓷厂订单需求、标准产品销售预测、新产品的推广计划与进度、现有库存、各厂区生产情况等编制月度生产计划，并将月度生产计划分配到各厂区进行生产。

特福国际综合考虑已有及预测的客户需求、新产品推广需要的库存支持以及生产安排的成本效益原则三个主要方面确定生产计划及库存水平。

### B、主要产品的产能利用率情况

标的公司产品的产能、产量、产能利用率情况如下：

产品	项目	2025 年度	2024 年度
建筑陶瓷	产能（万平方米）	19,837.58	17,922.50
	产量（万平方米）	20,546.33	17,644.76
	产能利用率	103.57%	98.45%
玻璃	产能（万吨）	36.32	7.70
	产量（万吨）	35.39	7.77
	产能利用率	97.45%	100.83%
洁具	产能（万件）	268.00	268.00
	产量（万件）	277.57	201.32
	产能利用率	103.57%	75.12%

2024 年度及 2025 年度，标的公司的建筑陶瓷产能分别为 17,922.50 万平方米和 19,837.58 万平方米，产能利用率分别为 98.45%和 103.57%；玻璃产能分别为 7.70 万吨和 36.32 万吨，产能利用率分别为 100.83%和 97.45%；洁具产能均为 268 万件和 277.57 万件，产能利用率分别为 75.12%和 103.57%。报告期内，随着肯尼亚基苏木及加纳洁具厂的工艺持续优化，产能利用率显著提升。除此之外，标的公司主要产品的产能利用率处于较高水平。

### C、销售模式

特福国际主要采用“经销+直销”的销售模式。经销模式下，标的公司与经销商签订年度销售协议，将产品以卖断形式销售给经销商。直销模式下，主要客户为工程类客户、建材商超类客户及通过自营展厅接洽的零售客户等。

## 六、企业的资产、财务分析和调整

### （一）资产配置和使用情况

#### 1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为制造型企业，为重资产企业，非流动资产占比较大，其核心资产包括厂房、办公楼、设备等固定资产，以及土地使用权、矿业权、专利权、商标权、软件著作权、域名等无形资产。企业在加纳、喀麦隆、塞内加尔、坦桑尼亚、肯尼亚、赞比亚、科特迪瓦、秘鲁八个海外国家拥有生产基地。当前建材市场状况良好，企业整体实际产能利用率

属于较高水平，各类生产资产基本可以得到有效的利用，但仍有较高的提升空间。配合公司在非洲及南美等新兴市场各生产基地的扩产达产，预计公司将充分捕获区域市场消费增长红利，通过产能本地化优势，满足实现未来盈利预测所需生产能力的要求。

## 2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

## 3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

## (二) 历史年度财务分析

### 1.财务状况和经营成果概况

企业近两年的合并资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2024年12月31日	2025年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	49,524.46	106,843.98
交易性金融资产	59.25	162.02
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	8,665.30	18,021.57
应收款项融资		
预付款项	9,976.99	5,602.75
其他应收款	2,233.33	2,070.96
其中：其他应收款	2,233.33	2,070.96
应收利息		
应收股利		
存货	216,301.72	238,808.51
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	36,039.92	42,502.08
<b>流动资产合计</b>	<b>322,800.96</b>	<b>414,011.87</b>
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		

项目\年份	2024年12月31日	2025年12月31日
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	344,943.72	404,456.53
其中：固定资产	344,943.72	404,456.53
固定资产清理		
在建工程	41,824.08	42,517.85
其中：在建工程	41,824.08	42,517.85
工程物资		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,225.94	5,245.42
无形资产	20,333.70	17,837.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	7,050.21	12,623.52
其他非流动资产	6,179.35	8,047.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>424,556.99</b>	<b>490,728.27</b>
<b>资产总计</b>	<b>747,357.96</b>	<b>904,740.14</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,490.79	20,738.74
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	116,868.41	55,943.01
预收款项		
合同负债	10,383.42	18,319.36
应付职工薪酬	10,012.41	12,132.14
应交税费	7,279.32	14,686.19
其他应付款	756.46	438.16
其中：其他应付款	756.46	438.16
应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	85,935.58	56,489.68
其他流动负债	1,404.55	2,132.51
<b>流动负债合计</b>	<b>236,130.93</b>	<b>180,879.79</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	168,676.56	204,273.77

项目\年份	2024年12月31日	2025年12月31日
应付债券		
租赁负债	3,304.09	4,078.99
长期应付款		
其中：长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	8,684.89	29,778.47
其他非流动负债	59,309.44	30,971.19
<b>非流动负债合计</b>	<b>239,974.99</b>	<b>269,102.42</b>
<b>负债合计</b>	<b>476,105.92</b>	<b>449,982.20</b>
<b>所有者权益：</b>		
归属于母公司所有者权益	271,252.04	454,757.94
少数股东权益		
<b>所有者权益合计</b>	<b>271,252.04</b>	<b>454,757.94</b>

企业近两年的合并利润表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2024年	2025年
<b>一、营业收入</b>	<b>473,828.39</b>	<b>818,541.54</b>
减：营业成本	323,946.93	529,900.36
税金及附加	1,529.63	2,273.36
销售费用	6,625.90	12,371.65
管理费用	52,370.66	65,151.03
研发费用	923.12	1,625.94
财务费用	15,455.41	18,105.66
加：其他收益	9.59	212.08
投资收益	251.08	1,697.22
净敞口套期收益		
公允价值变动收益	59.32	105.27
资产减值损失	-4,052.61	-2,271.15
信用减值损失	151.53	-403.04
资产处置收益	46.01	-287.91
<b>二、营业利润</b>	<b>69,441.65</b>	<b>188,166.01</b>
加：营业外收入	294.57	975.90
减：营业外支出	388.52	1,163.90
<b>三、利润总额</b>	<b>69,347.71</b>	<b>187,978.00</b>
减：所得税费用	11,921.77	38,412.55
<b>四、净利润</b>	<b>57,425.93</b>	<b>149,565.45</b>
少数股东损益		
归属于母公司股东的净利润	57,425.93	149,565.45

## 2.财务指标分析

### (1) 盈利能力分析

项目\年份	被评估单位		可比上市公司均值
	2024年	2025年	2024年
<b>一、盈利能力指标</b>			
销售毛利率(%)	31.63	35.26	30.18
税金及附加率(%)	0.32	0.28	1.36
销售费用率(%)	1.40	1.51	7.83
管理费用率(%)	11.05	7.96	7.40
研发费用率(%)	0.19	0.20	4.00
销售净利率(%)	12.12	18.27	6.71

企业销售毛利率总体与可比上市公司水平高，主要由于企业有较强的产品竞争力和成本控制能力；销售费用率低于可比上市公司均值以及销售净利率高于可比上市公司均值，经企业介绍及评估人员分析，主要系企业业务高度集中于长期稳定的核心大客户，降低了传统市场开拓、广告宣传的必要支出，使得销售费用率低与可比上市公司均值；税金及附加率、研发费用率等均低于可比上市公司均值水平，说明企业处于较高的效能运营期，通过较高的费用控制能力，将行业平均利润转化为了超额收益；管理费用率高于可比上市公司均值，主要系企业作为全球化运营主体，特福国际需承担跨境法律、合规及多地办公场所的运营成本。

### (2) 营运能力分析

项目\年份	被评估单位		可比上市公司均值
	2024年	2025年	2024年
<b>二、营运能力指标</b>			
存货周转率	1.50	2.20	2.98
应收账款周转率	54.70	61.34	6.79
应付账款周转率	2.77	6.13	4.15

企业营运能力低于可比上市公司均值水平，相比于上市公司而言，企业在资金、生产等方面的管理效率较低，以及对生产进度的管控不够精准、与客户合作黏性及对供应商管理不足。企业近年度周转率逐步提高，随着销售规模增长、存货周转效率增加、经营模式优化，公司的营运能力逐步提升。

### (3) 偿债能力分析

项目\年份	被评估单位		可比上市公司均值
	2024年	2025年	2024年
<b>三、偿债能力指标</b>			
流动比率	1.37	2.29	1.68
速动比率	0.26	0.70	1.21
资产负债率(%)	63.71	49.74	38.59
利息保障倍数	4.78	11.61	4,294.69

企业负债水平与可比上市公司均值水平基本持平，流动比率高于可比上市公司均值水平，说明企业日常生产经营资金相对充足，负债水平较低，偿债能力良好。近年为支撑全球化产线布局，债务融资规模有所增长，导致利息支出处于高位。

(4) 成长能力指标

项目\年份	被评估单位	可比上市公司均值
	2025年	2024年
<b>四、成长能力指标</b>		
营业收入增长率(%)	72.75	-15.56
净利润增长率(%)	160.45	-34.39
归属于母公司股东的净利润增长率(%)	160.45	-33.18

受近年企业管理层执行增强客户开拓、市场规模抢占策略、以及建材行业发展的共同影响，企业近年度收入、利润增长率均较高。

(三) 对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1. 财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

3. 非经常性收入和支出

企业的非经常性收入和支出主要包括其他收益、投资收益、资产减值损失、营业外收入、营业外支出等。本次评估在未来收益预测中，将上述非经常性收入和支出从经常性损益中剔除，单独进行分析预测。

4. 非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

七、评估计算及分析过程

(一) 收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益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；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常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。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值和少数股东权益价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值-少数股东权益价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

### 1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

$F_i$ —未来第*i*个收益期的预期企业自由现金流量；

$F_{n+1}$ —永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第*i*年；

g—详细预测期后的永续增长率。

#### (1) 企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后的付息债务利息+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加

#### (2) 折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本(WACC)作为折现率，计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E} + R_e \times \frac{E}{D + E}$$

其中： $R_e$ —权益资本成本；

$R_d$ —付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型(CAPM)确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中： $R_e$ —权益资本成本；

$R_f$ —无风险利率；

$\beta$ —权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价；

$\varepsilon$ —特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

5.少数股东权益价值

少数股东权益价值系非全资子公司的所有者权益价值中不属于母公司的份额。本次评估不涉及少数股东权益。

(二) 收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

(三) 收益预测口径的确定

被评估单位及其子公司按其职能可分为生产经营基地及销售公司，各个生产经营基地的产品及生产工艺相同，经营管理一体化程度较高，为更好地分析被评估单位及其下属企业历史的整体盈利能力水平和发展趋势，进而对未来作出预测，本次采用合并报表口径进行收益预测和收益法评估。

(四) 未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
营业收入	473,828.39	818,541.54
增长率		72.75%
瓷砖类产品	438,381.43	661,591.70
增长率		50.92%
卫浴洁具类产品	22,261.76	46,579.16
增长率		109.23%
玻璃类产品	10,148.19	107,633.88

	增长率		960.62%
其他业务		3,037.01	2,736.79
	增长率		-9.89%

营业收入分为主营业务收入和其他业务收入。

被评估单位主要从事建筑陶瓷、卫浴洁具及玻璃等建材产品的生产与销售，依托在非洲多个国家和地区布局的生产基地及销售网络，已形成较为完善的区域化生产和销售体系。被评估单位产品主要包括瓷砖类产品、卫浴洁具类产品及玻璃类产品，广泛应用于住宅建设、商业地产及基础设施建设等领域。近年来，随着非洲地区人口持续增长、城镇化进程加快以及基础设施建设不断推进，建筑建材产品需求总体保持增长。被评估单位通过在当地建立生产基地并持续完善销售渠道，在区域市场逐步形成了一定的品牌影响力和客户基础，并依托本地化生产优势，在运输成本、交付效率及市场响应能力等方面形成了一定竞争优势。

根据管理层提供的未来经营规划，并结合被评估单位历史经营情况、在建产能投放计划及区域市场需求增长趋势，对未来年度主营业务收入进行预测。未来年度主营业务收入主要由瓷砖类产品、卫浴洁具类产品及玻璃类产品构成。

#### (1) 历史经营情况分析

从历史经营情况看，被评估单位主营业务收入主要由瓷砖、卫浴洁具及玻璃产品构成，其中瓷砖业务长期为收入核心来源，玻璃和卫浴洁具业务则为近年来增长较快的重要组成部分。根据历史经营数据，2024年度瓷砖、卫浴洁具及玻璃收入分别为438,381.43万元、22,261.76万元和10,148.19万元，占营业收入比例分别约为92.52%、4.70%和2.14%；2025年度前述三类产品收入分别增长至661,591.70万元、46,579.16万元和107,633.88万元，占营业收入比例分别约为80.83%、5.69%和13.15%。整体来看，2025年度在瓷砖业务继续增长的基础上，玻璃业务收入提升较快，推动主营业务收入结构出现一定变化，被评估单位收入结构由原先以瓷砖业务为主，逐步向瓷砖、玻璃及洁具共同支撑的综合建材结构演进。该等变化与被评估单位近年来持续推进海外建材产品多元化布局的经营方向相一致。

从历史销售及产能利用情况看，被评估单位收入增长总体与产能扩张及产能释放节奏相匹配。报告期内，被评估单位已在肯尼亚、加纳、坦桑尼亚、塞内加尔、赞比亚、喀麦隆及科特迪瓦等国家布局生产基地，并已投产21条瓷砖生产线、2条玻璃生产线及2条洁具生产线，形成了较为完整的非洲区域产能布局。2025年度营业收入增长较快，主要原因一方面在于既有瓷砖业务伴随市场拓展和渠道下沉持续放量，另一方面也在于玻璃及洁具等业务随着相关产能逐步投产，在较低收入基数基础上实现较快增长。由此可见，被评估单位历史期收入增长主要建立在新增产线投放、销量扩大及产品结构优化基础上，具有一定现实经营支撑。

#### (2) 企业销售模式

被评估单位采用本地化生产与区域化销售相结合的经营模式，主要通过境外子公司在所在国及周边市场组织生产并实现销售。被评估单位在非洲市场经过多年经营，已建立起较为完善的销售网络和渠道体系，形成覆盖东非、西非等主要市场的品牌专卖店及经销网络，并通过本地化制造降低运输成本、提升交付效率和市场响应速度。该等销售模式下，营业收入的实现更多建立在持续铺设的渠道体系、终端销售能力、区域品牌影响力及本地化供给能力基础上，具有一定的业务持续增长基础。

从经营逻辑看，瓷砖、玻璃及卫浴洁具均属于终端消费建材产品，客户需求与住宅装修、商业建筑及基础设施配套需求密切相关。相较于单纯出口贸易模式，被评估单位通过境外本地化产能布局直接覆盖目标市场，有利于增强产品供给稳定性、缩短交货周期，并提升对当地市场需求变化的适应能力和产品更新能力。特别是在非洲多国进口建材成本相对较高、供应链稳定性存在一定波动的背景下，本地化生产与销售模式具有一定竞争优势。

### (3) 业务发展前景分析

从行业发展前景看，被评估单位未来收入增长具有一定外部市场支撑。根据相关行业分析显示，非洲地区整体仍处于人口增长、城镇化加快以及住房和基础设施持续改善的发展阶段，建筑陶瓷、玻璃及卫浴洁具等建材产品需求整体具有增长空间。与此同时，伴随“一带一路”倡议持续推进以及中国制造企业海外布局经验逐步成熟，国内建材企业通过“装备输出+属地化建厂+渠道建设”方式参与海外市场竞争，已形成较为清晰的发展路径。被评估单位作为上市公司海外建材板块的核心经营主体，依托科达制造在陶瓷机械、整线配套及生产工艺方面的支持，以及森大集团长期积累的渠道和市场资源，在非洲建材市场已形成一定的经营基础、渠道基础和属地化运营经验。

进一步看，被评估单位未来业务发展前景既来自行业需求总体增长，也来自自身产品结构和区域布局的持续完善。瓷砖业务经过多年发展已形成一定规模基础，为收入提供了较为稳定的支撑；洁具业务与瓷砖业务在渠道和客户群体方面具有较强协同性，有利于提升单一渠道的综合产出；玻璃业务则处于逐步扩张阶段，未来将成为新的收入增长点。该等业务结构有助于增强收入来源的多元性，并有利于在区域市场需求变化过程中形成更强的抗波动能力。整体来看，被评估单位未来收入增长具有一定行业背景和业务逻辑支撑。

### (4) 未来收入预测分析

未来年度收入预测主要基于被评估单位历史经营数据、各产品所处发展阶段、未来市场拓展安排及新增产能投放计划综合分析形成。总体来看，瓷砖类产品作为成熟业务板块，为未来收入提供稳定基础；卫浴洁具类产品依托渠道协同和产品丰富化保持持续增长；玻璃类产品则在新增产能逐步投放基础上成为未来收入增长的重要驱动。

#### 1) 瓷砖类产品收入的预测

就瓷砖类产品而言，该产品为被评估单位当前最主要的收入来源，主要应用于住宅及商业建筑装修领域。被评估单位依托在非洲当地布局的生产基地组织生产，并通过较为完善的区域销售网络实现产品销售，瓷砖产品市场需求与当地房地产建设、城镇化进程及

居民消费升级情况存在较高关联性。结合历史经营数据,2025年瓷砖类产品收入为661,591.70万元,较2024年增长约50.92%,主要系既有产能持续释放、销售网络进一步拓展及销量增长共同带动所致。

在前期收入规模较快提升的基础上,瓷砖类产品未来年度收入增长主要来源于区域市场的持续开拓以及既有和新增产能的逐步释放。一方面,被评估单位经过多年经营,已在非洲相关国家建立了较为完善的销售网络和渠道基础,未来随着重点市场继续深耕、周边市场进一步拓展以及产品矩阵持续完善,瓷砖产品销量仍具有一定增长空间;另一方面,被评估单位已形成较为完整的区域产能布局,并将在未来年度结合项目建设进度持续推进相关产能投放,为销售规模增长提供相应产能支撑。在此背景下,预测2026年至2030年瓷砖类产品收入增长率分别为4.46%、3.92%、4.71%、4.00%和4.00%,整体呈现稳步增长态势。上述预测与瓷砖业务当前所处的发展阶段、市场拓展节奏及产能释放安排相匹配,具有一定经营基础和业务支撑。

## 2) 卫浴洁具类产品收入的预测

就卫浴洁具类产品而言,该产品主要包括洗手盆、坐便器等卫浴产品,主要应用于住宅及商业地产项目。该业务为被评估单位近年来逐步拓展的重要产品类别,与瓷砖产品在渠道、客户群体及终端应用场景方面具有较高协同性。结合历史数据,2025年卫浴洁具类产品收入为46,579.16万元,较2024年增长约109.23%;2026年预计收入为72,002.58万元,较2025年增长54.58%,主要系被评估单位继续拓展卫浴产品销售渠道、提升市场覆盖率并带动销量增长所致。

随着卫浴洁具业务规模逐步扩大,前期集中放量特征将逐步减弱,收入增长将由前期较高增速逐步过渡至相对平稳的增长阶段,预计2027年至2030年收入增长率分别为8.18%、6.63%、6.00%和6.00%。上述增长一方面来源于被评估单位在非洲区域销售网络基础上的持续拓展。卫浴洁具产品与瓷砖产品在终端应用场景、客户群体及销售渠道方面具有较高协同性,被评估单位可依托既有经销网络、品牌门店及区域市场基础,持续提升洁具产品的渠道渗透率和市场覆盖率,从而带动销量稳步增长。另一方面,随着前期投建产线逐步进入更为稳定的运营阶段,洁具业务产能利用水平有望持续提升,能够对后续销售规模扩张形成一定支撑。同时,伴随产品规格和品类进一步丰富,被评估单位有望更好匹配住宅、商业地产及配套工程等不同场景需求,增强单一渠道的综合产出能力。整体来看,卫浴洁具业务未来收入增长与其当前所处的发展阶段、渠道协同基础、产能消化节奏及产品结构完善趋势相匹配,具有一定合理性。

## 3) 玻璃类产品收入的预测

就玻璃类产品而言,该产品为被评估单位近年来重点拓展的新业务板块,主要应用于建筑装饰及相关建材领域。由于该业务在2024年收入基数相对较小,2025年随着现有产线逐步投产并形成销售规模、渠道资源逐步建立,玻璃类产品收入增长较快,2025年实现收入107,633.88万元,较2024年增长约960.62%。

在未来预测中，2026年玻璃类产品收入预计为113,267.63万元，较2025年增长5.23%；2027年至2030年收入增长率预计分别为44.50%、35.97%、30.00%和20.00%，呈现前期较快增长、后期逐步放缓的趋势。上述变化主要系2026年更多体现现有产能继续消化和经营平稳推进，而2027年以后随着新增项目和新增产能逐步建成投产，玻璃业务进入进一步扩张阶段，收入增速相应提升；随着业务规模持续扩大，后续增速再逐步回落。整体看，玻璃业务收入变化与其产能投放节奏、业务发展阶段及市场拓展安排基本匹配，具有一定合理性。

#### 4) 其他业务收入的预测

其他业务主要为部分辅助性业务收入，占被评估单位整体收入比例较低。根据被评估单位历史经营情况及未来业务规划，考虑到未来将进一步聚焦主营建材产品业务，自2026年起不再对该部分业务收入进行预测。

在营业收入的预测中，瓷砖产品仍为标的公司的主要收入来源，整体保持较为稳定增长。2025年标的公司实现瓷砖类产品的营业收入661,591.70万元，较2024年增长50.92%，主要系一方面瓷砖产品销量持续增长，另一方面标的公司结合各国市场竞争格局、产品定位及销售策略，对部分产品销售价格进行了适当调整，带动整体收入规模提升。毛利方面，随着销售规模的逐步扩大、产能利用率提升以及生产效率持续改善，历史期间规模效应逐步体现，瓷砖产品毛利率呈现一定上升趋势。洁具产品系标的公司近年来逐步拓展的业务板块，前期由于业务规模相对较小、单位制造成本较高，2024年毛利率为-4.00%。随着相关业务规模逐步扩大、生产组织及制造效率持续优化，单位成本逐步下降，洁具产品毛利率于2025年明显改善。整体来看，2025年收入及毛利水平的提升，与标的公司产品销售增长、价格调整、规模效应释放及经营效率改善等因素相匹配，具有一定经营基础和内在逻辑。关于未来期间经营情况，结合标的公司现有产能布局、市场开拓情况、区域建材市场需求增长趋势以及市场份额变化情况，预计2026年至2030年瓷砖产品收入整体保持稳步增长态势。与此同时，洁具产品在业务规模进一步扩大后，收入预计仍将持续增长。

综合来看，未来年度收入中瓷砖类产品作为成熟业务板块，为被评估单位提供较为稳定的收入基础；卫浴洁具类产品依托渠道协同和产品丰富化保持持续增长；玻璃类产品则在新增产能逐步投放基础上成为未来收入增长的重要驱动。管理层相关预测系在历史经营数据、各产品发展阶段、市场拓展安排及新增产能投放计划基础上综合分析形成，整体符合被评估单位现有经营逻辑和未来业务发展方向。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	876,390.65	959,806.52	1,057,639.31	1,159,465.29	1,253,892.14
增长率	7.07%	9.52%	10.19%	9.63%	8.14%
瓷砖类产品	691,120.44	718,243.22	752,041.96	782,123.64	813,408.58
增长率	4.46%	3.92%	4.71%	4.00%	4.00%
卫浴洁具类产品	72,002.58	77,895.07	83,062.14	88,045.87	93,328.62

增长率	54.58%	8.18%	6.63%	6.00%	6.00%
玻璃类产品	113,267.63	163,668.22	222,535.21	289,295.78	347,154.94
增长率	5.23%	44.50%	35.97%	30.00%	20.00%
其他业务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增长率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

## 2. 营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
营业成本	<b>323,946.93</b>	<b>529,900.36</b>
毛利率	31.63%	35.26%
瓷砖类产品	289,593.37	407,827.92
毛利率	33.94%	38.36%
卫浴洁具类产品	23,152.10	43,384.87
毛利率	-4.00%	6.86%
玻璃类产品	9,126.92	76,907.60
毛利率	10.06%	28.55%
其他业务	2,074.53	1,779.97
毛利率	31.69%	34.96%

营业成本分为主营业务成本和其他业务成本。

主营业务成本与主营业务收入的产品分类相对应，主要包括瓷砖类产品成本、卫浴洁具类产品成本和玻璃类产品成本；其他业务成本主要对应废品、原材料等辅助性销售业务。根据被评估单位历史经营情况，主营业务成本主要包括原材料成本、直接人工、制造费用、折旧费用及运输费用等，整体成本结构与建筑陶瓷、洁具及玻璃产品的生产经营模式相匹配。根据企业提供的财务数据，2025 年度公司营业成本中材料成本、直接人工、制造费用、其他成本分别占营业成本的约 55.97%、3.02%、31.19%、9.81%，整体看原材料、制造费用和折旧为成本的主要构成项目，符合建材制造业在生产过程中原材料、能源及制造环节投入占比较高的行业特点。

被评估单位未来年度营业成本与收入规模增长、产品结构变化、各业务板块发展阶段以及新增产能逐步投放后的成本消化情况总体相匹配。2024 年度和 2025 年度，被评估单位营业成本分别为 323,946.93 万元和 529,900.36 万元，对应综合毛利率分别为 31.63%和 35.26%；2026 年至 2030 年，营业成本预计分别为 574,581.27 万元、642,007.61 万元、708,153.01 万元、777,646.65 万元和 842,055.52 万元，对应综合毛利率分别为 34.44%、33.11%、33.04%、32.93%和 32.84%。整体来看，2025 年度综合毛利率处于相对较高水平，未来预测期内综合毛利率总体呈小幅回落并趋于平稳的变化特征，主要反映被评估单位在前期盈利能力提升基础上，随着各产品业务逐步进入不同发展阶段、市场竞争环境变化以及新增产能持续投放，盈利

水平逐步回归至相对稳健区间。相关变动趋势与被评估单位当前多产品、多区域产能并行推进的经营实际总体一致，具有一定合理性。

### (1) 历史成本及毛利率情况分析

从历史经营情况看，被评估单位各主要产品 2024 年度及 2025 年度的收入、成本及毛利率情况如下：2024 年度瓷砖、玻璃及洁具业务毛利率分别为 33.94%、10.06%和-4.00%，2025 年度分别提升至 38.36%、28.55%和 6.86%。2025 年度综合毛利率较 2024 年度提升 3.63 个百分点，主要系各产品线毛利率均有所改善，同时业务规模扩大后规模效应进一步体现所致。

其中，瓷砖业务为被评估单位核心主业，2025 年度收入为 661,591.70 万元，占主营业务收入的比例为 81.10%，毛利率由 2024 年的 33.94%提升至 2025 年的 38.36%。从单价和单位成本看，2025 年瓷砖产品平均销售单价为 32.40 元/m<sup>2</sup>，较 2024 年的 24.94 元/m<sup>2</sup>增长 29.92%；平均单位成本为 19.97 元/m<sup>2</sup>，较 2024 年的 16.47 元/m<sup>2</sup>增长 21.23%。瓷砖业务毛利率提升，主要系 2025 年非洲当地建材市场需求总体较好，被评估单位依托“Twyford（特福）”品牌在当地市场较高的知名度和认可度，对部分产品实施了适度调价，同时新投产产线生产的大尺寸瓷砖等产品提升了产品结构，叠加当年产能利用率处于较高水平、固定制造费用摊薄较为明显，以及喀麦隆、科特迪瓦等地新工厂产能逐步释放后更多产品实现本土化生产，在运输成本、部分原材料采购成本及汇率波动影响方面形成一定优势，共同推动瓷砖业务毛利率提升。

玻璃业务在 2025 年实现较快增长，收入由 2024 年的 10,148.19 万元增长至 107,633.88 万元，占主营业务收入比重由 2.16%提升至 13.19%，毛利率由 10.06%提升至 28.55%。从单位指标看，2025 年玻璃产品平均单价为 3,025.57 元/吨，较 2024 年微增 1.70%，而平均单位成本由 2,675.59 元/吨下降至 2,161.86 元/吨，降幅为 19.20%。玻璃业务毛利率显著改善，主要系坦桑尼亚玻璃一厂、二厂分别于 2024 年 9 月、11 月投产后，2025 年生产规模逐步显现，产品良率持续提升，单位生产成本较投产初期明显下降；同时主要原材料纯碱采购价格较上年下降超过 10%，并通过降本增效有效降低天然气、包材等材料单耗，相关改善共同推动玻璃业务盈利能力提升。

洁具业务在 2025 年实现收入翻倍增长，收入由 2024 年的 22,261.76 万元增长至 46,579.16 万元，毛利率由-4.00%提升至 6.86%，实现由亏损向盈利转变。根据项目材料，2025 年洁具业务毛利率改善主要受两方面影响：一是产品价格有所提升，二是产能利用率提高后单位成本有所下降。整体看，洁具业务前期处于投入和培育阶段，2024 年度因规模偏小、固定成本分摊较高而毛利率为负；随着业务规模扩大、渠道拓展和产线利用率改善，2025 年盈利水平开始转正，符合新业务由培育期向规模化运营过渡的一般经营规律。

### (2) 未来成本预测方法及分析

本次评估中，未来年度营业成本对应 2026 年至 2030 年的综合毛利率预计分别为 34.44%、33.11%、33.04%、32.93%和 32.84%，整体呈现小幅回落并趋于平稳的变化特征。该等变化主要反映：一方面，2025 年度部分业务板块的盈利水平受价格提升、阶段性高产能利用率及

单位成本快速优化等因素影响处于相对较高位置；另一方面，未来年度随着新增产能陆续投放、市场竞争环境变化及产品结构逐步稳定，毛利率水平回归至相对稳健区间。

### (3) 瓷砖类产品成本及毛利率预测分析

瓷砖类产品为被评估单位最主要的业务板块，也是未来主营业务收入和成本的核心组成部分。根据预测，瓷砖类产品毛利率由 2025 年的 38.36% 逐步下降至 2026 年的 37.42%、2027 年的 35.83%，并在 2028 年至 2030 年维持在 35.60% 的水平。与 2025 年度的较高毛利率相比，未来年度瓷砖毛利率呈现逐年回落并趋于稳定的特征。

瓷砖业务未来毛利率下降，主要系 2025 年度推动毛利率较快提升的部分阶段性有利因素在预测期内有所弱化。2025 年瓷砖业务盈利能力改善，受益于适度提价、产品结构优化、产能利用率较高以及属地化生产成本优势进一步体现。进入预测期后，被评估单位瓷砖业务虽然仍将受益于区域市场持续开拓及新增产能逐步释放，但同时也需要考虑未来年度市场竞争进一步加剧、新增产线投放后产能利用状态逐步回归常态、原材料及能源价格存在波动，以及 2025 年度部分高毛利产品和有利价格因素难以持续保持等影响。在该等背景下，评估预测未延续 2025 年度较高毛利率水平，而是将瓷砖毛利率逐步下调并在后期稳定于 35.60%，有利于更为稳妥地反映成熟业务板块在扩张后期的盈利水平，具有一定合理性。

同时，从收入预测和项目投放安排看，未来瓷砖收入增长仍主要来源于市场持续开拓以及既有和新增产能的逐步释放，而毛利率预测则采取逐步回落口径，说明在瓷砖板块上更多依赖销量增长和产能承接作为收入支撑，未将盈利改善作为主要驱动因素，整体预测相对稳健。几内亚陶瓷、基苏木 K2 线陶瓷、后续陶瓷项目等新增项目亦将在 2026 年至 2029 年逐步投产，为收入扩张提供产能基础；在此情况下仍对毛利率作下调处理，具有一定合理性。

### (4) 卫浴洁具类产品成本及毛利率预测分析

卫浴洁具类产品为被评估单位近年来逐步发展的业务板块。根据预测结果，洁具业务毛利率由 2025 年的 6.86% 提升至 2026 年的 14.70%，此后 2027 年至 2030 年分别为 14.42%、14.57%、14.57% 和 14.57%，整体表现为 2026 年进一步改善后维持在相对稳定水平。

洁具业务毛利率在 2026 年进一步提升，主要具有以下支撑：其一，洁具产品与瓷砖产品在销售渠道、客户群体及终端应用场景方面具有较高协同性，被评估单位可依托既有品牌门店及区域销售网络持续提升洁具产品渗透率 and 市场覆盖率，带动销量进一步增长；其二，随着业务规模扩大及前期投建产线进入更为稳定的运营阶段，固定制造费用摊薄效应和产能利用率提升效应将进一步体现，单位成本有望继续下降；其三，伴随产品规格和品类逐步丰富，被评估单位能够更好匹配住宅、商业地产及配套工程等不同应用场景需求，增强单一渠道综合产出能力。基于前述因素，洁具业务毛利率在 2026 年较 2025 年进一步提升，具有一定经营基础和业务支撑。2027 年以后，洁具业务毛利率保持在 14% 左右的相对平稳水平，主要考虑：一方面，业务规模扩大后，前期快速改善带来的边际贡献将逐步减

弱；另一方面，随着渠道铺设、产品结构及生产效率逐步进入较稳定状态，洁具业务盈利水平将更多体现为稳定运营阶段的正常水平。

#### （5）玻璃类产品成本及毛利率预测分析

玻璃类产品为被评估单位近年来重点拓展的新业务板块，也是未来收入增量的重要来源。根据预测结果，玻璃业务毛利率由2025年的28.55%小幅提升至2026年的28.81%，并进一步提升至2027年的30.09%、2028年的31.30%，2029年至2030年维持在31.30%的水平。整体看，玻璃业务未来毛利率并未出现过快上升，而是在2025年已较大幅改善的基础上继续温和提升。

玻璃业务毛利率适度增长，主要系前期投产产线在预测期内仍将处于持续爬坡和效率优化阶段。2025年度玻璃业务毛利率快速提升，已主要体现了良率提升、单位成本下降、纯碱采购价格回落以及天然气、包材等单耗下降带来的改善效果。进入预测期后，现有产线仍有望在工艺稳定、良率优化、规模化生产及成本管控方面继续提升，从而对毛利率形成一定支撑。与此同时，未来年度玻璃收入增长还将受新增项目逐步投产带动，如加纳玻璃项目计划于2027年投产，后续玻璃项目亦在2028年、2029年陆续安排建设投放，新增产能将为玻璃业务持续扩张提供基础。

本次预测中对玻璃业务毛利率预测并未在收入高增长基础上同步大幅上调毛利率，而是将其由28.55%逐步提升至31.30%后维持稳定，整体增幅相对有限。这一方面考虑了玻璃业务在现有产线爬坡、良率提升和降本增效方面仍有进一步改善空间，另一方面也考虑了新增产能投放后初期磨合、原材料及能源价格波动等因素对盈利水平的约束。

#### （6）其他业务成本的预测

考虑到被评估单位未来经营重心将聚焦于瓷砖、洁具和玻璃三类主营建材产品，其他业务不再作为未来主要盈利来源，因此不再预测。

综上，被评估单位未来年度营业成本预测中，瓷砖业务作为成熟板块，未来毛利率逐年回落并趋于稳定，体现出较为稳健的预测口径；洁具和玻璃业务毛利率适度提升，主要建立在渠道协同、业务规模扩大、产能利用率提升、良率改善及降本增效等因素基础上。整体来看，营业成本及毛利率预测与被评估单位历史经营情况、业务发展阶段、市场拓展安排及新增产能投放节奏总体匹配。

根据管理层介绍，被评估单位当前生产模式稳定，工艺流程与技术体系较为成熟，主要产品成本构成中，原材料、人工及制造费用占比总体保持相对稳定，历史期间未发生明显结构性变化。

未来期间，鉴于被评估单位现有生产模式、工艺路线、供应体系及成本分摊逻辑预计将保持延续，固定成本与变动成本整体不存在重大调整基础，各项成本预计不会出现大幅波动。同时，原材料价格、能源价格、人工成本及产能利用率等因素仍可能对成本水平产生一定影响，但预计主要表现为正常经营范围内的波动。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	574,581.27	642,007.61	708,153.01	777,646.65	842,055.52
毛利率	34.44%	33.11%	33.04%	32.93%	32.84%
瓷砖类产品	432,523.72	460,914.71	484,314.24	503,686.81	523,834.29
毛利率	37.42%	35.83%	35.60%	35.60%	35.60%
卫浴洁具类产品	61,419.60	66,666.33	70,960.71	75,218.35	79,731.45
毛利率	14.70%	14.42%	14.57%	14.57%	14.57%
玻璃类产品	80,637.95	114,426.58	152,878.06	198,741.48	238,489.78
毛利率	28.81%	30.09%	31.30%	31.30%	31.30%
其他业务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
毛利率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

### 3. 税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
税金及附加	1,529.63	2,273.36
占营业收入比例	0.32%	0.28%

被评估单位税金及附加主要包括地方经济捐税、城市维护建设税、印花税、土地使用税、技能发展税、房产税、教育费附加及其他地方性税费。

被评估单位税金及附加主要包括地方经济捐税、城市维护建设税、印花税、土地使用税、技能发展税、房产税、教育费附加及其他地方性税费。由于被评估单位下属经营主体分布于中国及多个境外国家和地区，不同主体适用的税种及具体税率存在一定差异。其中，流转税相关附加税费主要按照各经营主体所在地税法规定，以相应流转税额为计税基础计征；被评估单位及下属子公司适用的流转税税率包括 6%、9%、13%、15%、16%、18%、19.25% 和 21.9%。

印花税主要根据购销合同及相关应税凭证金额计缴；地方经济捐税、技能发展税及其他地方性税费则根据各经营主体所在地税制和经营规模相应缴纳。未来年度税金及附加预测中，主要结合各年营业收入增长、流转税规模变动以及现有房屋、土地和各经营主体适用税费政策综合测算；对于房产税、土地使用税，各国子公司的税基及税率存在差异，且部分地区的计税基数每年进行调整，考虑到房产税、土地税为企业为维持生产经营场所所需承担的固定成本，其总体水平与企业经营规模（如收入）之间存在长期相关性。因此，本次预测以历史期该类税费占营业收入的平均比例为参考，按收入比例对未来各年度的房产税、土地税进行测算；对于城市维护建设税、教育费附加及各类地方性附加税费，则主要

结合各年流转税和相关计税基础进行测算。整体看，被评估单位未来年度税金及附加预测与其现有经营规模、资产基础及收入增长情况总体匹配。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
税金及附加	2,434.28	2,598.82	2,792.39	3,010.41	3,215.84
占营业收入比例	0.28%	0.27%	0.26%	0.26%	0.26%

#### 4. 销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024年	2025年
销售费用	6,625.90	12,371.65
占营业收入比例	1.40%	1.51%
职工薪酬	3,398.19	7,385.83
占营业收入比例	0.72%	0.90%
折旧和摊销	111.26	97.58
差旅费	1,271.73	1,883.38
占营业收入比例	0.27%	0.23%
市场推广费	1,046.60	2,030.54
占营业收入比例	0.22%	0.25%
其他费用	798.13	974.32
占营业收入比例	0.17%	0.12%

(1) 职工薪酬：主要包括销售部人员的工资、社保、公积金和福利费等。近年来，被评估单位持续推进市场推广和渠道下沉，销售及市场人员职能逐步细化，销售团队规模总体保持稳定并随业务拓展适度增加。本次评估预计未来各年销售及市场人员人均薪酬水平在现有基础上考虑一定增长。根据对未来各年销售人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到未来各年销售费用中职工薪酬的预测。

(2) 折旧和摊销：主要包括销售部门使用的固定资产及相关长期资产的折旧摊销费用。结合被评估单位现有销售体系及资产配置情况，未来年度销售环节新增长期资产投入相对有限，本次评估根据现有销售用资产规模及折旧摊销政策，对未来各年计入销售费用的折旧和摊销金额进行预测。

(3) 差旅费：系销售部人员进行市场开拓和销售推广过程中发生的差旅费，与被评估单位营业收入和市场推广活动具有较强相关性，未来年度参考历史年度发生情况并结合收入规模增长进行预测。

(4) 市场推广费：系被评估单位为提升品牌影响力、推动产品推广和市场开拓所发生的宣传推广费用。考虑到未来年度被评估单位仍将持续开展品牌宣传、产品推广及终端展

示等相关工作，该项费用与营业收入具有较强相关性，未来年度结合历史发生情况及业务拓展安排进行预测。

(5) 其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，历史年度每年发生金额相对不大，未来年度参考历史年度发生额及占收入比例分析后预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	14,360.43	15,717.98	17,310.16	18,967.35	20,504.10

## 5. 管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
管理费用	52,370.66	65,151.03
占营业收入比例	11.05%	7.96%
职工薪酬	30,118.28	31,078.99
折旧和摊销	3,152.57	7,169.90
办公及行政费用	9,064.90	12,119.66
年增长率		33.70%
中介及代理费	2,724.72	4,196.98
年增长率		54.03%
股份支付	1,093.04	3,623.37
年增长率		231.49%
其他费用	6,217.15	6,962.13
占营业收入比例	1.31%	0.85%

(1) 职工薪酬：主要包括管理人员的工资、社保、公积金和福利费等。本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平保持一定的增长，管理人员人数随着业务规模进一步扩大继续有所增加。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

(2) 折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产折旧，以及无形资产的摊销。目前公司业务仍处于持续发展阶段，结合企业资本性投入计划，未来管理用房屋、设备和装修等资产预计将会有一定增加，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按照未来各年固定资产、无形资产的预计金额以及折旧和摊销年限进行预测。

(3) 办公及行政费用：系管理人员日常工作发生的办公、差旅、交通、会议等费用。近年来企业该项费用随着经营规模扩大而有所增长，未来年度预计仍将伴随管理半径扩大和日常管理活动增加而保持一定增长，故本次评估结合企业历史发生额及未来经营规模变化进行预测。

(4) 租金及物业费：系企业管理办公场所发生的租赁费用，以及保安、保洁、绿化等物业管理费用。未来年度考虑到管理办公需求及相关物业支出将随业务发展保持一定增长，故本次评估结合现有费用水平并考虑一定增长进行预测。

(5) 中介及代理费：系公司聘请中介机构发生的费用。该项费用与企业经营规模、资本运作安排及日常合规管理需求相关，未来年度在现有支出基础上考虑一定增长进行预测。

(6) 股份支付：系企业实施股权激励形成的费用。结合现有股份支付安排及费用确认进度，未来年度按照相关确认计划进行预测。

(7) 其他费用：系管理人员日常办公及管理活动中发生的其他费用。结合企业历史年度金额及变化趋势，并考虑未来年度业务规模扩大、海外工厂投产后管理半径增加等因素，本次评估对未来年度其他费用进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	77,658.29	82,691.86	88,254.17	92,662.30	94,021.46

## 6. 研发费用的预测

企业历史年度的研发费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
研发费用	923.12	1,625.94
占营业收入比例	0.19%	0.20%
职工薪酬	367.42	60.44
直接投入费用	356.56	1,322.87
年增长率		271.00%
其他费用	199.14	242.62
年增长率		21.84%

(1) 职工薪酬：主要包括研发人员的工资、社保、公积金和福利费等。结合被评估单位现有研发团队情况及未来研发安排，预计未来各年研发人员规模总体保持基本稳定，人均薪酬水平在现有基础上保持一定增长。根据对未来各年研发人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到未来各年研发费用中职工薪酬的预测。

(2) 直接投入费用：主要包括研发活动中发生的直接材料及相关投入。考虑到被评估单位未来年度仍将持续推进现有产品改进、工艺优化及新产品开发，预计未来研发投入将保持一定力度，故未来年度直接投入费用结合历史投入水平及未来研发计划，在现有基础上保持持续增长进行预测。

(3) 其他费用：系研发人员日常办公及研发活动中发生的其他零星费用。结合被评估单位历史年度发生情况及未来研发活动安排，未来年度考虑一定增长进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度研发费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 10 研发费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
研发费用	1,675.92	1,727.48	1,780.63	1,835.45	1,891.98

## 7. 财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
<b>财务费用</b>	<b>15,455.41</b>	<b>18,105.66</b>
占收入比例	3.26%	2.21%
付息债务利息支出	18,339.64	17,709.32
利息收入（按负数填列）	-2,123.40	-3,043.21
汇兑损益	-2,089.46	1,621.83
手续费及其他	1,328.64	1,817.72
占收入比例	0.28%	0.22%

### （1）利息支出

在评估基准日企业账面各项借款本金及利率的基础上，结合未来年度借款规模和利率水平，对未来各年利息支出进行预测。

被评估单位于评估基准日时点的账面借款余额较大，合计约 31.09 亿元。经查阅全部借款合同及相关资料，账面借款中较大部分系在关联母公司科达制造提供担保的条件下取得，因此相关借款利率在信用支持、融资条件等方面与企业独立融资情形存在差异，不能直接作为判断特福自身融资成本的依据。从借款结构看，被评估单位现有借款包括境外借款和境内借款，同时涵盖长期借款及一年左右到期的短期借款。其中，短期借款及一年内到期借款期限较短，主要反映阶段性资金周转安排，对未来预测期持续融资成本的代表性相对有限；长期借款剩余执行期限较长，对预测期债务资本成本更具有参考意义。同时，境外长期借款以 IFC 借款为主，相关利率主要为 3.62%和 4.52%，按账面余额加权测算的平均借款利率约为 3.84%；境内借款利率整体处于 2.20%至 2.85%区间，利率水平相对较低，主要受科达制造担保支持影响。因此，境内借款以 5 年期 LPR 3.5%作为市场化融资水平的参考基础较为合理。最终综合现有借款结构、未来执行情况和管理层沟通结果，本次最终按 3.84%确定企业合理贷款利率水平。

### （2）利息收入、银行手续费和其他费用

利息收入未来年度不再单独预测。银行手续费及其他费用为企业日常融资结算、资金收付等经营活动中持续发生的费用，与营业收入规模具有一定相关性，故未来年度结合历史发生情况及营业收入增长情况进行预测。

### （3）汇兑损益

企业在日常经营中涉及多币种结算，形成一定汇兑损益。近年来受汇率波动影响，企业持续产生汇兑损益，且波动较大。考虑到未来汇率波动存在较强不确定性，难以进行可靠预计，本次评估假设未来汇率总体保持相对稳定，未来年度不再预测汇兑损益。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	13,885.85	14,071.09	14,288.34	14,514.47	14,724.16

## 8. 其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
其他收益	9.59	212.08

对于其他收益，被评估单位历史年度其他收益主要由政府补助及个税扣缴手续费返还构成。政府补助属于偶发性收益，未来年度是否继续取得及取得金额存在一定不确定性；个税扣缴手续费返还金额相对较小，对整体经营成果影响有限。考虑到未来各类其他收益发生的可能性及金额难以可靠预计，本次评估未来年度不再预测其他收益。

## 9. 投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
投资收益	251.08	1,697.22

企业历史年度的投资收益主要系衍生金融工具投资收益形成。鉴于该类收益受外汇掉期等金融工具结算安排及市场波动影响较大，未来发生金额具有一定不确定性，难以进行可靠预计，出于谨慎性考虑，本次评估未来年度不再预测投资收益。

## 10. 公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	、2025 年
公允价值变动收益	59.32	105.27

历史年度公允价值变动收益金额较小，主要系交易性金融资产持有期间形成的公允价值变动所致。考虑到该类收益受金融产品持有规模及市场价格波动影响较大，未来年度发生金额具有一定不确定性，难以进行可靠预计，出于谨慎性考虑，本次评估未来年度不再预测公允价值变动收益。

### 11. 信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
信用减值损失	151.53	-403.04

历史年度信用减值损失主要系对应收账款、其他应收款等各项金融工具计提减值准备形成。由于信用减值损失受客户回款情况、账龄结构变化及单项减值判断等因素影响，具有一定偶发性，未来年度发生金额难以进行可靠预计；同时，信用减值损失不直接影响企业实际现金流量，且在营运资本预测中，相关资产已按扣除减值准备后的净额进行考虑。基于上述原因，本次评估未来年度不再预测信用减值损失。

### 12. 资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
资产减值损失	-4,052.61	-2,271.15

历史年度资产减值损失主要系对存货等资产计提减值准备形成。由于资产减值损失受存货跌价、资产状态变化及期末减值测试结果等因素影响，具有一定偶发性，未来年度发生金额难以进行可靠预计；同时，资产减值损失不直接影响企业实际现金流量，且在未来营运资本及资本性支出预测中，相关资产已按扣除减值准备后的净额进行考虑。基于上述原因，本次评估未来年度不再预测资产减值损失。

### 13. 资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
资产处置收益	46.01	-287.91

历史年度资产处置收益主要系处置固定资产等非流动资产形成。由于未来各年是否发生资产处置及相应处置收益金额具有一定不确定性，难以进行可靠预计，且该类损益不属于企业持续经营过程中稳定发生的收益项目，基于谨慎性考虑，本次评估未来年度不再预测资产处置收益。

### 14. 营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
营业外收入	294.57	975.90

历史年度资产处置收益主要系处置固定资产等非流动资产形成。由于未来各年是否发生资产处置及相应处置收益金额具有一定不确定性，难以进行可靠预计，且该类损益不属于企业持续经营过程中经常性形成的收益项目，基于谨慎性考虑，本次评估未来年度不再预测资产处置收益。

### 15. 营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年
营业外支出	388.52	1,163.90

历史年度营业外支出主要系处置非流动资产损失、罚款支出等形成。由于该类事项具有一定偶发性，未来各年发生的可能性及发生金额难以进行可靠预计，且不属于企业持续经营过程中经常性发生的支出项目，基于谨慎性考虑，本次评估未来年度不再预测营业外支出。

### 16. 所得税费用的预测

被评估单位合并范围内包括境内母公司、境外控股平台、境外生产子公司、贸易子公司及其他配套业务主体，各经营主体分布于中国、毛里求斯、加纳、肯尼亚、坦桑尼亚、塞内加尔、喀麦隆、科特迪瓦、赞比亚、秘鲁、乌干达、南非等多个国家和地区。由于各经营主体所在地税制安排、适用税率水平及税收优惠政策存在差异，未来年度所得税费用预测需结合各主要盈利主体的税率水平、利润贡献结构及未来经营安排进行综合考虑。

从各经营主体适用税率情况看，被评估单位下属企业对应的企业所得税税率主要包括 12.5%、25%、27%、27.5%、29.5%、30%和 33%等水平。其中，加纳地区根据投资区域不同，企业所得税税率分别存在 25%、18.75%和 12.5%的差异化安排；喀麦隆适用企业所得税税率为 33%。同时，部分境外子公司在经营过程中还可享受所在地投资优惠、出口优惠或区域性税收支持政策。整体来看，被评估单位未来税负水平受不同国家和地区税率差异、各经营主体利润分布以及优惠政策适用情况共同影响，具有较强的综合性特征。

从历史实际情况看，2024 年度和 2025 年度，被评估单位利润总额分别为 69,347.71 万元和 187,978.00 万元，对应所得税费用分别为 11,921.77 万元和 38,412.55 万元，历史综合所得税率分别为 17.19%和 20.43%。可以看出，被评估单位历史综合所得税率已体现出不同经营主体所在地税率差异、税收优惠安排及整体利润结构变化的综合影响，其中 2025 年度随着盈利规模明显提升，综合所得税率已逐步接近未来稳定经营状态下的整体税负水平。

总体来看，被评估单位属于跨地区、多主体经营的海外建材业务平台，不同经营主体适用税率水平存在差异，未来税负水平更多体现为集团整体经营结果下的综合税负。管理

层按照综合考虑后的综合所得税率对未来年度所得税费用进行预测，既考虑了主要生产经营主体未来持续盈利后税负逐步显现的影响，也考虑了部分地区仍可适用一定优惠政策的实际情况。预测期按 20%的综合所得税率进行测算，与历史综合所得税率水平及未来经营结构变化趋势总体衔接，具有一定合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	39,287.87	41,127.29	45,941.07	50,951.94	55,776.49

### 17. 折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产的基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	10-20 年	5%	4.75%-9.5%
机器设备	8 年	5%	11.87%
运输设备	5 年	5%	19.00%
电子及其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
土地使用权	50 年	0%	2%
商标权	10 年	0%	10.00%
专利权	10 年	0%	10.00%
软件及其他	5 年	0%	20.00%

从历史情况看，企业折旧和摊销主要随着海外各生产基地持续建设、在建工程逐步转固以及土地、设备等长期资产规模扩大而相应增长。未来年度，在现有资产规模基础上，结合资本性支出持续投入、在建工程后续转固及新增土地投入形成无形资产后的摊销安排，预计折旧和摊销金额将进一步增加。

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
折旧与摊销	82,381.74	87,949.66	94,501.50	101,053.34	101,053.34

### 18. 资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

#### (1) 更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。本次评估，根据企业现有主要长期资产的已使用年限、经济耐用年限、成新率、日常使用及维护保养情况等总分析，对各项长期资产更新的时间进行详细预测，详细预测期的更新资本性支出直接采用各年度的预测更新资本性支出数据；对于永续期，为使永续期第一年自由现金流量能够体现出企业为将来更新长期资产所需留存的金额，评估测算过程中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额根据年金的计算模式，分摊至各项资产使用年限内各年，作为未来年度企业因维持持续经营而进行的更新资本性支出，具体测算思路分两步进行，第一步将各类资产每一周期更新支出折现到预测未现值；第二步，将该现值年金化。此外，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

#### (2) 扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。根据企业未来发展规划，为支撑未来收益预测实现，详细预测期内企业的扩张性资本性支出计划如下：

科目		2026年	2027年	2028年	2029年
固定资产	房屋建筑物类	22,043.20	12,470.51	17,156.31	17,156.31
	设备类	70,113.20	33,090.98	37,359.06	37,359.06
	小计	92,156.40	45,561.49	54,515.37	54,515.37
土地使用权		6,797.11	1,122.15	0.00	0.00

企业未来的房屋建筑物类资本性支出主要为几内亚陶瓷项目、加纳玻璃项目及后续其他陶瓷、玻璃项目建设所形成的厂房及配套建筑物投入；未来设备类支出主要为上述新增项目对应产线配置的相关机器设备，以及现有生产基地为扩大产能、优化产品结构和提升生产效率所新增的相关机器设备等扩张性资本性支出。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
资本性支出（扩张性）	98,953.51	46,683.64	54,515.37	54,515.37	0.00

项目 \ 年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
资本性支出(维护性)	32,460.72	39,075.10	24,305.68	34,225.97	61,153.65

### 19. 营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下,为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化,获取他人的商业信用而占用的现金,正常经营所需保持的现金、存货等;同时,在经济活动中,提供商业信用,相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为:

营运资本=最佳货币资金保有量+存货+应收款项-应付款项

营运资本增加额=当期营运资本-上期营运资本

#### (1) 最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量=月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中:

月付现成本费用=营业成本+税金+期间费用-折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况,并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

#### (2) 应收款项

应收款项=营业收入总额÷应收款项周转率

其中,应收款项主要包括应收账款、应收票据、合同资产以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项(预收款项、合同负债作为应收款项的减项处理)。

#### (3) 应付款项

应付款项=营业成本总额÷应付款项周转率

其中,应付款项主要包括应付账款、应付票据以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项(预付款项作为应付款项的减项处理)。

#### (4) 存货

存货=营业成本总额÷存货周转率

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况,测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位:万元

项目 \ 年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营运资本增加额	17,648.64	25,782.12	25,243.24	26,513.31	24,797.21

#### (五) 自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标,计算公式如下:

企业自由现金流=净利润+税后的付息债务利息+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
<b>一、营业收入</b>	<b>876,390.65</b>	<b>959,806.52</b>	<b>1,057,639.31</b>	<b>1,159,465.29</b>	<b>1,253,892.14</b>
减：营业成本	574,581.27	642,007.61	708,153.01	777,646.65	842,055.52
税金及附加	2,434.28	2,598.82	2,792.39	3,010.41	3,215.84
销售费用	14,360.43	15,717.98	17,310.16	18,967.35	20,504.10
管理费用	77,658.29	82,691.86	88,254.17	92,662.30	94,021.46
研发费用	1,675.92	1,727.48	1,780.63	1,835.45	1,891.98
财务费用	13,885.85	14,071.09	14,288.34	14,514.47	14,724.16
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>二、营业利润</b>	<b>191,794.61</b>	<b>200,991.68</b>	<b>225,060.61</b>	<b>250,828.66</b>	<b>277,479.08</b>
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>三、利润总额</b>	<b>191,794.61</b>	<b>200,991.68</b>	<b>225,060.61</b>	<b>250,828.66</b>	<b>277,479.08</b>
减：所得税费用	39,287.87	41,127.29	45,941.07	50,951.94	55,776.49
<b>四、净利润</b>	<b>152,506.74</b>	<b>159,864.39</b>	<b>179,119.54</b>	<b>199,876.72</b>	<b>221,702.59</b>
加：税后付息债务利息	9,551.73	9,551.73	9,551.73	9,551.73	9,551.73
加：折旧和摊销	82,381.74	87,949.66	94,501.50	101,053.34	101,053.34
加：员工激励股份支付	4,644.75	4,644.75	4,644.75	3,931.02	1,403.37
减：资本性支出	131,414.23	85,758.74	78,821.05	88,741.34	61,153.65
减：未来年度更新资本性支出所得税差异					6,176.72
减：营运资本增加	17,648.64	25,782.12	25,243.24	26,513.31	24,797.21
<b>五、企业自由现金流</b>	<b>100,022.09</b>	<b>150,469.67</b>	<b>183,753.23</b>	<b>199,158.16</b>	<b>241,583.46</b>

## (六) 折现率的确定

### 1. 折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E} + R_e \times \frac{E}{D + E}$$

其中：R<sub>e</sub>—权益资本成本；

R<sub>d</sub>—付息债务资本成本；

- E—权益价值；  
D—付息债务价值；  
T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

- 其中：R<sub>e</sub>—权益资本成本；  
R<sub>f</sub>—无风险利率；  
β—权益系统性风险调整系数；  
(R<sub>m</sub>—R<sub>f</sub>)—市场风险溢价；  
ε—特定风险报酬率。

## 2.无风险利率（R<sub>f</sub>）的确定

本次评估选取美国十年期国债利率作为无风险收益率，主要考虑被评估单位内部经营管理及业绩分析主要以美元为口径，集团层面财务报表编制亦以美元为基础货币，未来收益预测及折现率测算整体基于美元体系展开。因此，选取与美元货币体系相匹配的美国十年期国债利率作为无风险收益率，较符合标的公司实际经营管理及价值测算口径。同时，特福国际主要经营资产和收益来源位于境外，美国十年期国债收益率具有公开、连续、流动性较强等特点，亦为国际估值实务中较常采用的基础参数。据此，本次采用美国十年期国债利率作为无风险收益率基础。

## 3.市场风险溢价（R<sub>m</sub>—R<sub>f</sub>）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估在市场风险溢价测算中，未直接采用单一成熟市场的股权风险溢价，而是在成熟市场风险溢价基础上叠加国家风险溢价，以反映标的公司经营所在国家和地区在政治、经济、金融及法律环境方面的附加风险。根据测算，市场风险溢价最终确定为 11.95%，其中包含基于非洲地区 GDP 权重计算的国家风险溢价 7.72%。

## 4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次采用企业自身资本结构计算折现率。经过迭代计算，企业的自身资本结构比率（D/E）为 21.4%。

## 5.贝塔系数（β系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β<sub>L</sub>）并调整为不带财务杠杆的 β

系数 ( $\beta_U$ )，在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的  $\beta$  系数 ( $\beta_U$ )，最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的  $\beta$  系数 ( $\beta_L$ )，计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[ 1 + (1 - T) \times \frac{D}{E} \right]$$

式中： $\beta_L$ —带财务杠杆的  $\beta$  系数；

$\beta_U$ —不带财务杠杆的  $\beta$  系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

本次选取建筑陶瓷、卫浴行业相关上市公司作为可比公司，并通过去杠杆、再杠杆方式，将可比公司的资本结构调整至与标的公司目标资本结构相适应的水平。

根据上述参数，计算得到评估对象的  $\beta$  系数  $\beta_L$  如下：

项目 \ 年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
被评估企业 $\beta$ 系数	0.938	0.938	0.938	0.938	0.938

## 6. 特定风险报酬率 ( $\epsilon$ ) 的确定

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合收益，一般认为对于单个公司的投资风险要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。

由于测算风险系数时选取的为上市公司，而纳入本次评估范围的资产为非上市资产，与同类上市公司比，在经营区域、跨国管理、业务整合及规模等方面，与可比上市公司仍存在一定差异，这些差异使得被评估单位的权益风险要与可比上市公司的权益风险存在差异。

序号	叠加内容	说明	取值 (%)		
			大型	中型	小型、微型
1	企业规模	企业年营业额、占地面积、职工人数等	0-0.2	0.2-0.5	0.5-1
			盈利	微利	亏损
2	历史经营情况	企业在成立后的主营业务收入、主营业务成本、净利润、销售利润率、人均利润率等	0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
			海外及全国	国内部分地区	省内
3	企业经营业务、产品和地区的分布	主要产品或服务的市场分布	0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
			非常完善	一般	不完善
4	企业内部管理及控制机制	包括人员管理制度、财务管理制度、项目管理制度、内部审计制度等	0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
			丰富	中等	匮乏
5	管理人员的经验和资历	企业各级管理人员的工作时间、工作经历、教育背景、继续教育程度等	0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
			不依赖	较依赖	完全依赖
6	对主要客户及供应商的依赖	对主要客户及供应商的依赖程度	0-0.2	0.2-0.6	0.6-1

根据评分表，结合被评估企业的实际情况，对被评估单位的特定风险溢价打分如下：

序号	叠加内容	说明	取值(%)
1	企业规模	企业规模为大型制造业	0.1
2	历史经营情况	为盈利企业、且较为稳定	0.1
3	企业经营业务、产品和地区的分布	市场分布主要在非洲、南美等发展中国家	0.3
4	企业内部管理及控制机制	企业内部管理制度齐全、控制机制完善	0.2
5	管理人员的经验和资历	企业管理人员工作时间较长, 工作经验丰富, 员工文化教育程度较高, 员工素质较高	0.2
6	对主要客户及供应商的依赖	客户及供应商范围较广, 依赖程度较低	0.1
	合计		1.0

综合以上因素, 特定风险报酬率为 1.0%。

### 7. 权益资本成本 (R<sub>e</sub>) 的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式, 计算得出被评估单位的权益资本成本如下:

$$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \epsilon$$

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
权益资本成本	16.4%	16.4%	16.4%	16.4%	16.4%

### 8. 付息债务资本成本 (R<sub>d</sub>) 的确定

付息债务资本成本根据公司实际贷款利率确定, 为 3.84%。

### 9. 加权平均资本成本 (WACC) 的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式, 计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下:

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times D / (D + E) + R_e \times E / (D + E)$$

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
加权平均资本成本	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%

### (七) 详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值, 或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时, 通常采用戈登永续增长模型 (Gordon Growth Model) 或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期, 若到期后企业要终止经营并进行清算时, 则可直接采用清算模式, 即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值; 若到期后企业仍要继续经营, 只是股东要退出, 则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑, 采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势, 预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段, 永续增长率 g 取 0%。

(八) 经营性资产（不含少数股东权益）价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为1,664,867.89万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续期首年
企业自由现金流	100,022.09	150,469.67	183,753.23	199,158.16	241,583.46	266,380.67
折现率	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%
折现期（月）	6.0	18.0	30.0	42.0	54.0	
折现系数	0.9366	0.8216	0.7207	0.6322	0.5546	3.9614
折现值	93,680.69	123,625.88	132,430.95	125,907.79	133,982.19	1,055,240.39
经营性资产评估值	1,664,867.89					

(九) 非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
交易性金融资产	衍生产品交易	162.02	162.02	按核实后的账面值评估
其他应收款-其他应收款	关联往来等	341.53	341.53	按核实后的账面值评估
其他流动资产	待抵扣税费	42,502.08	42,502.08	按核实后的账面值评估
递延所得税资产	递延所得税资产	12,623.52	12,623.52	按核实后的账面值评估
其他非流动资产	预付工程款、设备款等	8,047.00	8,047.00	按核实后的账面值评估
非经营性资产小计		63,676.17	63,676.17	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应付款	关联往来等	29.02	29.02	按核实后的账面值评估
应付账款	应付工程设备款	7,303.15	7,303.15	按核实后的账面值评估
递延所得税负债	递延所得税负债	29,778.47	29,778.47	按核实后的账面值评估
短期借款	借款利息等	46.20	46.20	按核实后的账面值评估
其他非流动负债	借款利息等	22.82	22.82	按核实后的账面值评估
长期借款	借款利息等	302.78	302.78	按核实后的账面值评估
非经营性负债小计		37,482.43	37,482.43	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值26,193.73万元。

(十) 溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额106,843.98万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为0.5个月的付现成本费用，据此计算有72,867.21万元货币资金为溢余性资产。

### (十一) 付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估按照成本法评估。评估基准日被评估单位付息债务的账面值和评估值情况如下：

金额单位：万元

项目	账面值	评估值
短期借款	20,692.53	20,692.53
长期借款	257,029.70	257,029.70
科裕国际借款	33,206.51	33,206.51
付息债务合计	310,928.74	310,928.74

### (十二) 收益法评估结果

#### 1. 企业整体价值的计算

企业整体价值 = 经营性资产价值（不含少数股东权益） + 溢余资产价值 + 非经营性资产及负债价值

$$= 1,664,867.89 + 26,193.73 + 72,867.21$$

$$= 1,763,928.83 \text{ (万元)}$$

#### 2. 股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

$$= 1,763,928.83 - 310,928.74$$

$$= 1,453,000.00 \text{ (万元) (取整至千万元)}$$

### 八、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币1,453,000.00万元。

## 第五章 市场法评估技术说明

### 一、市场法的定义、原理、应用前提和具体评估方法选取

#### (一) 市场法的定义和原理

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。

市场法依据的基本原理是市场替代原理，即一个正常的投资者为一项资产支付的价格不会高于市场上具有相同用途的替代品的现行市价。根据这一原则，相似的企业应该具有类似的价值。因此，具有相似性的被评估企业价值与可比对象价值可以通过同一经济指标联系在一起，即：

$$\frac{V_1}{X_1} = \frac{V_2}{X_2}$$
$$V_1 = \frac{V_2}{X_2} \times X_1 = \frac{P_2}{X_2} \times X_1$$

其中， $\frac{V}{X}$ 为价值比率， $V_1$ 为被评估企业的价值， $V_2$ 为可比对象的价值。 $X$ 为其计算价值比率所选用的经济指标。由于价值的体现较为复杂，不能直接观测到，而在有效市场中，企业的市场交易价格可以在一定程度上反映其价值。因此对于可比对象，评估专业人员一般使用其市场交易价格  $P_2$  作为替代，计算价值比率。因此价值比率的确定成为市场法应用的关键。

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。

上市公司比较法和交易案例比较法都是通过对市场上可比交易数据的分析得出被评估企业的价值，所不同的只是可比对象的来源不同，前者来源于公开交易的证券市场，后者来源于个别的股权交易案例。对于上市公司比较法而言，基本模型中的  $V_2$  可选取上市公司的股权价值或企业价值。对于交易案例比较法而言，基本模型中的  $V_2$  可选取案例的交易价格。

#### (二) 上市公司比较法的定义、原理和应用前提

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上市公司比较法的应用前提如下：

- 1.有一个充分发展、活跃的资本市场；
- 2.在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的可比上市公司；
- 3.能够收集到可比上市公司的交易价格信息、财务信息及其他相关资料。

### （三）具体评估方法的选取理由

由于交易案例的可获得性相对较差，但可收集到至少三个与评估对象同行业的可比上市公司，且可比上市公司监管严格、信息披露充分，相关数据容易收集，故本次评估采用上市公司比较法。

## 二、宏观、区域经济因素分析

见本评估说明中的“收益法评估技术说明”部分。

## 三、行业现状与发展前景

见本评估说明中的“收益法评估技术说明”部分。

## 四、企业业务分析

见本评估说明中的“收益法评估技术说明”部分。

## 五、市场法评估过程

### （一）可比上市公司的选择

经查询分析，本次评估可收集到足够的与被评估企业自身及上下游相同或相关行业的可比上市公司（至少三家）同时，该些可比上市公司相关数据可以在公开市场及公开渠道获得，且足够用于量化分析、比较。此外，考虑到上市公司在公开股票交易市场的交易更为活跃、交易范围更为广泛，其交易价格对政策环境、行业变化、上市公司经营与财务数据变动更为快速及敏感。而交易案例比较法往往受限于公开渠道获取的相关标的企业资料、数据及技术、市场等经营情况信息有限，也难以准确全面了解相关交易背景及交易价格的定价背景与方式。因此本次评估在综合分析两种细分评估方法的数据采集难易程度及全面性、公开性等的综合情况下，最终采用上市公司比较法。

上市公司比较法评估的基本步骤如下：

#### 1.选择可比企业

从我国 A 股上市公司中选择与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响的上市公司。通过比较被评估企业与上述上市公司在业务结构、经营模式、财务经营业绩、经营风险、财务风险等因素后，进一步筛选得到与被评估单位进行比较分析的价值比率。

#### （1）所处行业筛选

首先，根据被评估单位所处行业进行初步筛选。特福国际主要从事境外建筑陶瓷产品的生产和销售，产品主要包括瓷砖等建筑装饰材料，其经营活动与建筑陶瓷制造业密切相关。根据《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754-2017），其所属行业可归入“非金属矿物制品业（C30）”。因此，本次首先从 A 股上市公司中选取同属该行业大类、且在主营业务中涉及建筑陶瓷、瓷砖、陶瓷建材等相关产品生产销售的上市公司作为初步筛选范围，得到共

计 12 家可比公司。随后考虑到新近上市后的短期波动因素，剔除距评估基准日上市不满 3 年的可比公司。

(2) 股票波动率筛选

股票波动率是用来衡量股票价格变动幅度的大小的指标。波动率越大，价格走势越不确定，风险也越高。为剔除股票波动的影响，本次将可比公司据评估基准日一年内的股票波动率作为剔除标准，即对可比公司的波动率从低至高进行排序，筛选股票波动率低的可比公司。

(3) 细分业务结构筛选

特福国际的核心业务为境外建筑陶瓷产品的生产与销售，相关产品主要用于住宅、商业建筑及公共设施等场景的地面和墙面铺装，业务价值受房地产建设、基础设施投资、居民装修需求、区域市场消费能力以及原材料和能源价格等因素共同影响。因此，在可比公司筛选过程中，除关注行业分类一致性外，还重点考察可比公司在产品结构、生产模式、销售模式及下游市场方面与被评估单位的相似程度。

具体而言，优先选取主营业务以建筑陶瓷、瓷砖或其他陶瓷建材产品制造与销售为主，且在生产制造属性、成本构成、客户需求及行业周期性等方面与被评估单位较为接近的上市公司。对于主营业务差异较大、产品类别偏离建筑陶瓷主业较多，或受其他业务板块影响较大的公司，则予以剔除。

通过以上几个标准的初步筛选，确定剩余 12 家上市公司，对 12 家可比上市公司进一步分析：

证券代码	证券名称	上市交易天数 [交易日期] 20251231	主营业务 [截止日期] 20251231
603385.SH	惠达卫浴	2,127	卫浴产品的设计、研发、生产和销售,为消费者提供一站式卫浴产品综合解决方案
603725.SH	天安新材	2,005	专业从事高分子复合饰面材料的研发、设计、生产及销售及中高端建筑陶瓷产品的研发、生产和销售。
688733.SH	壹石通	1,061	无机非金属功能性粉体材料的研发、生产和销售
001216.SZ	华瓷股份	1,023	陶瓷制品的研发、设计、生产和销售
001322.SZ	箭牌家居	775	集研发、生产、销售与服务于一体，为消费者提供一站式智慧家居解决方案。
002088.SZ	鲁阳节能	4,553	耐火纤维制品生产制造和销售
002162.SZ	悦心健康	4,305	时尚健康建材、医疗养老服务及投资性房地产租赁
002392.SZ	北京利尔	3,669	钢铁、有色、石化、建材等工业用耐火材料的生产与销售，并承担高温热工窑炉和装备的耐火材料设计研发、生产配套、施工安装、使用维护与技术服务为一体的"全程在线服务"的整体承包业务。
002798.SZ	帝欧文华	2,265	卫生洁具、建筑陶瓷两大重要家居装饰、装修产品的生产、研发、销售

002918.SZ	蒙娜丽莎	1,951	高品质建筑陶瓷产品研发、生产和销售
003012.SZ	东鹏控股	1,266	生产销售瓷砖/板、卫浴（卫生陶瓷和卫浴产品）、木地板、涂料、集成墙板、辅材（防水、瓷砖胶、美缝剂）、生态新材和整装家居等产品和服务，为用户提供装修一站式多品类硬装产品及服务解决方案。
300234.SZ	开尔新材	3,442	立面装饰搪瓷材料、工业保护搪瓷材料系列的研发、生产和销售

被评估单位公司主要从事建筑陶瓷、建筑玻璃及卫生洁具等产品、研发与销售，公司的主要产品包括建筑陶瓷、玻璃、洁具，故剔除主营产品非陶瓷的上市公司，具体情况如下：

证券代码	证券名称	主营产品名称	主营业务	剔除原因
603385.SH	惠达卫浴	卫生陶瓷、浴缸淋浴房、墙地砖、五金洁具、浴室柜	非金属矿物制品业:72.8309%;金属制品业:14.1527%;家具制造业:7.1532%;其他:4.9336%;其他业务:0.9295%	主要业务为卫浴用品，与被评估单位差异较大，故剔除
603725.SH	天安新材	建筑陶瓷、汽车内饰饰面材料、薄膜、家居装饰饰面材料、建筑防火饰面板材	高分子复合饰面材料:49.0961%;建筑陶瓷:46.9785%;整装业务及其他:2.6144%;其他业务:1.3110%	主营业务为饰面材料，与被评估单位差异较大，故剔除
688733.SH	壹石通	勃姆石、二氧化硅粉体、球形氧化铝粉体、纳米复合阻燃材料、陶瓷化硅橡胶阻燃材料	先进无机非金属材料:99.6367%;其他业务:0.3633%	主营业务为粉体材料，与被评估单位差异较大，故剔除
001216.SZ	华瓷股份	餐具、茶具、酒瓶、咖啡具、洗漱具、装饰摆件、生物陶瓷块、耐磨氧化锆球、刚玉莫来石支柱、陶瓷支柱绝缘子	陶瓷行业:100.0000%	主营产品为日常用具，与被评估单位差异较大，故剔除
002088.SZ	鲁阳节能	陶瓷纤维棉、毯及组件、陶瓷纤维湿法制品、轻质莫来石砖及浇注料产品	工业:99.4802%;其他:0.5198%	主营产品为工业用陶瓷棉、组件等，与被评估单位差异较大，故剔除
002162.SZ	悦心健康	玻化石、大理石、云石代、釉面砖、岩板、艺术瓷	建材-瓷砖及生态建材:84.3363%;大健康业务(康养/医疗/职业教育):8.9947%;	主营产品为建筑用石料等，与被评估

			投资性房地产租赁业务等:6.6689%	单位差异较大,故剔除
002392.SZ	北京利尔	定形耐火材料、机压定型耐火材料、预制型耐火材料、功能性耐火材料、陶瓷纤维及制品、高纯氧化物烧成制品、耐火原料、冶金炉料	耐火材料行业:70.6680%;其他:29.3320%	主营产品为耐火材料等,与被评估单位差异较大,故剔除
002798.SZ	帝欧水华	岩板、瓷砖、人造石、马赛克、厚砖、实验室陶瓷台面、铺贴辅助材料、浴室柜、坐便器、浴缸、淋浴房、五金	制造业:99.0270%;其他:0.9730%	主营产品为卫生洁具、建筑用岩板、瓷砖占比较小,近年经营亏损,故剔除
300234.SZ	开尔新材	内立面装饰搪瓷材料、工业保护搪瓷材料、珐琅板绿色建筑幕墙材料、幕墙装饰、其他	工业:100.0000%	主营产品为搪瓷材料等,与被评估单位差异较大,故剔除

根据上述标准筛选后,得到符合标准的可比公司3家。

公司简称	公司介绍	选取原因
东鹏控股	广东东鹏控股股份有限公司的主营业务是生产销售瓷砖、岩板、卫浴、集成墙板、辅材、新型绿色建材等产品和“装到家”服务,为用户提供装修一站式多品类硬装产品及服务解决方案。公司的主要产品是抛釉砖、仿古砖、瓷片、抛光砖、智能马桶、洗手盆、浴室柜、淋浴房、浴缸、龙头五金。	东鹏控股是国内建筑陶瓷行业具有代表性的上市公司之一,其主营业务以瓷砖等建筑陶瓷产品的研发、生产和销售为主,与标的公司在主要产品结构及业务模式方面具有较高相似性。同时,公司在行业内具有较大的经营规模和较高的市场影响力,其经营规模及收入水平与标的公司具有一定可比性,因此选取其作为可比公司。
蒙娜丽莎	蒙娜丽莎集团股份有限公司的主营业务是高品质建筑陶瓷产品研发、生产和销售。公司的主要产品是瓷质有釉砖、瓷质无釉砖、非瓷质有釉砖、陶瓷板(岩板)、薄型陶瓷砖。	蒙娜丽莎主营业务集中于建筑陶瓷产品的研发、生产和销售,其核心产品与标的公司在产品类型及应用领域方面具有较高一致性,属于建筑陶瓷行业的重要企业之一。同时,公司在行业内具备一定的市场地位和经营规模,其业务结构及盈利模式与标的公司具有较强可比性,因此选取其作为可比公司。

公司简称	公司介绍	选取原因
箭牌家居	箭牌家居集团股份有限公司的主营业务是集研发、生产、销售与服务于一体，为消费者提供一站式智慧家居解决方案。公司的主要产品是卫生陶瓷、龙头五金、浴室家具、浴缸浴房、瓷砖。	箭牌家居主要从事卫浴产品及瓷砖等建筑陶瓷相关产品的研发、生产和销售，业务范围涵盖陶瓷类产品，属于建筑陶瓷及家居建材行业的重要企业之一。虽然公司产品结构相对多元，但其陶瓷相关业务与标的公司所在行业具有较高相关性，同时公司经营规模及销售收入较大，与标的公司具有一定可比性，因此选取其作为可比公司。

(一) 价值比率的选择和计算

价值比率是指以价值或价格作为分子，以财务数据或其他特定非财务指标等作为分母的比率。价值比率是市场法对比分析的基础，由资产价值与一个与资产价值密切相关的指标之间的比率倍数表示，即：

$$\text{价值比率} = \frac{\text{价值}}{\text{与价值密切相关的指标}}$$

1. 价值比率的选择

(1) 股权价值比率和企业整体价值比率

按照价值比率分子的计算口径，价值比率可分为股权价值比率与企业整体价值比率。股权价值比率主要指以权益价值作为分子的价值比率，主要包括市盈率(P/E)、市净率(P/B)等。企业整体价值比率主要指以企业整体价值作为分子的价值比率，主要包括企业价值与息税前利润比率(EV/EBIT)、企业价值与息税折旧摊销前利润比率(EV/EBITDA)、企业价值与销售收入比率(EV/S)等。

(2) 盈利价值比率、资产价值比率、收入价值比率和其他特定价值比率

价值比率可以按照分母的性质分为盈利价值比率、资产价值比率、收入价值比率和其他特定价值比率。

$$\text{盈利价值比率} = \frac{\text{企业整体价值/股权价值}}{\text{盈利类参数}}$$

$$\text{资产价值比率} = \frac{\text{企业整体价值/股权价值}}{\text{资产类参数}}$$

$$\text{收入价值比率} = \frac{\text{企业整体价值}}{\text{收入类参数}}$$

$$\text{其他特定价值比率} = \frac{\text{企业整体价值/股权价值}}{\text{特定类参数}}$$

本次市场法评估选取的价值比率为用企业价值与息税折旧摊销前利润率(EV/EBITDA), 选择过程如下:

(1) 资产价值比率

被评估单位特福国际主要从事建筑陶瓷产品的生产和销售, 产品涵盖陶瓷砖、玻璃及洁具等相关产品, 属于建筑陶瓷建材行业企业。该行业具有生产设备、窑炉及厂房等固定资产投资规模较大的特点, 但不同企业在资产结构、设备使用年限及折旧政策等方面存在差异, 单纯采用资产类价值比率难以充分反映企业实际盈利能力及经营价值, 因此本次评估未采用资产价值比率进行估值。

(2) 盈利价值比率

盈利价值比率包括权益价值倍数市盈率 P/E、企业价值比率 EV/EBIT 和 EV/EBITDA。考虑到建筑陶瓷行业属于资产投入较高的制造业, 不同企业的折旧摊销政策及资本结构存在差异, 可能对净利润及息税前利润指标产生一定影响。相比之下, EBITDA 在一定程度上剔除了折旧摊销及资本结构差异的影响, 更能反映企业经营活动所形成的核心盈利能力, 因此本次评估选取盈利价值比率中的 EV/EBITDA 作为价值比率。

本次市场法评估选取 EV/EBITDA 作为主要价值比率, 并在企业价值 (EV) 口径上采用 EV1 口径, 即包含货币资金口径。主要原因在于, EV/EBITDA 系反映企业整体经营性价值的常用指标, 能够在一定程度上弱化资本结构及折旧摊销差异对估值比较的影响, 适用于标的公司与可比上市公司之间的横向比较。考虑到标的公司及可比上市公司货币资金中通常包含保证金、受限资金及维持日常经营所需的保有现金, 而可比上市公司公开披露口径下较难对前述项目进行准确、统一拆分, 若进一步采用扣减全部货币资金的净债务口径, 易因拆分标准不一致而增加主观判断, 影响可比基础的一致性。结合标的公司实际情况, 其货币资金中亦存在一定比例的保证金及受限资金。综合考虑公开信息可获得性、估值口径一致性 & 可比公司之间横向比较的稳定性, 本次市场法评估采用 EV1 口径计算 EV/EBITDA 价值比率。

(3) 收入价值比率

被评估单位特福国际属于建筑陶瓷建材行业企业, 经营模式较为成熟, 近年来持续实现盈利, 盈利能力能够较好反映企业价值, 因此本次评估未采用收入价值比率进行估值。收入价值比率通常用于评估高成长但尚未实现稳定盈利或盈利水平较低的企业。

2. 价值比率的计算

基于可比公司公开披露的内容整理得计算有关得数据信息如下表所示:

项目	单位	字母或计算公式	蒙娜丽莎	箭牌家居	东鹏控股
评估基准日总股本	万股	A	40,880.64	96,716.30	115,698.12
基准日前 60 日成交量	万股	B	38,813.17	25,612.05	64,724.62
基准日前 60 日成交额	万元	C	591,723.12	219,155.19	467,750.18
基准日前 60 日成交均价	元/股	D=B÷C	15.25	8.56	7.23
评估基准日市值	万元	E = A×D	623,242.55	827,574.58	836,124.07

项目	单位	字母或计算公式	蒙娜丽莎	箭牌家居	东鹏控股
缺乏流动性折扣		F	37.29%	37.29%	37.29%
调整后报告期市值	万元	$G = E \times (1 - F)$	390,853.82	518,996.47	524,358.11
付息债务价值	万元	H	187,740.21	161,224.93	48,256.00
少数股东权益	万元	I	32,698.79	-162.68	184.93
调整前企业整体价值 (EV)	万元	$J = G + H + I$	611,292.82	680,058.72	572,799.04
非经营性资产、负债	万元	K	83,807.61	55,901.74	151,742.04
调整后企业整体价值	万元	$L = J - K$	527,485.22	624,156.98	421,056.99

(1) 缺乏流动性折扣

对于流动性折扣，评估人员参考新股发行定价估算方式进行测算。所谓新股发行定价估算方式就是根据国内上市公司新股 IPO 的发行定价与该股票正式上市后的交易价格之间的差异来研究缺乏流动性的方式。

评估人员根据筛选后可比公司的细分行业分类，收集了在该行业分类下距评估基准日上市满一年的所属行业公司新股的发行价，分别研究其与上市后第 90 交易日、120 交易日 250 交易日收盘价之间的关系。本次评估采用上市后第 120 交易日流通性折扣率，即 37.29% 确定为缺乏流通性折扣率，具体计算过程如下表所示：

金额单位：元/股

证券代码	证券名称	首发上市日期	首发价格	第 120 日 交易收盘价	第 120 日 流通性折扣
600172.SH	黄河旋风	1998-11-26	6.4000	14.4800	55.80%
600176.SH	中国巨石	1999-04-22	3.0500	7.0500	56.74%
600184.SH	光电股份	2003-11-06	6.1400	10.9100	43.72%
600293.SH	三峡新材	2000-09-19	8.3000	17.8600	53.53%
600326.SH	西藏天路	2001-01-16	6.8800	23.0948	70.21%
600425.SH	青松建化	2003-07-24	4.3000	6.9700	38.31%
600449.SH	宁夏建材	2003-08-29	6.7000	9.2900	27.88%
600516.SH	方大炭素	2002-08-30	6.0600	9.9900	39.34%
600529.SH	山东药玻	2002-06-03	12.1800	18.7825	35.15%
600539.SH	狮头股份	2001-08-24	6.9800	10.1500	31.23%
600585.SH	海螺水泥	2002-02-07	4.1000	7.6000	46.05%
600586.SH	金晶科技	2002-08-15	9.5800	18.0700	46.98%
600724.SH	宁波富达	1996-07-16	5.8000	15.4800	62.53%
600801.SH	华新建材	1994-01-03	3.8000	4.4880	15.33%
600802.SH	福建水泥	1994-01-03	2.6800	3.6000	25.56%
600819.SH	耀皮玻璃	1994-01-28	6.8000	6.5200	-4.29%
600876.SH	凯盛新能	1995-10-31	5.0300	7.5500	33.38%
601636.SH	旗滨集团	2011-08-12	9.0000	7.5000	-20.00%
601865.SH	福莱特	2019-02-15	2.0000	8.7587	77.17%
601992.SH	金隅集团	2011-03-01	9.0000	12.9175	30.33%
603119.SH	浙江荣泰	2023-08-01	15.3200	22.7990	32.80%

证券代码	证券名称	首发上市日期	首发价格	第 120 日 交易收盘价	第 120 日 流通性折扣
603256.SH	宏和科技	2019-07-19	4.4300	15.9310	72.19%
603385.SH	惠达卫浴	2017-04-05	13.2700	25.4700	47.90%
603578.SH	三星新材	2017-03-06	12.2600	46.1800	73.45%
603616.SH	韩建河山	2015-06-11	11.3500	37.4400	69.68%
603688.SH	石英股份	2014-10-31	6.4500	22.7800	71.69%
603826.SH	坤彩科技	2017-04-14	6.7900	20.6848	67.17%
605006.SH	山东玻纤	2020-09-03	3.8400	10.4300	63.18%
605122.SH	四方新材	2021-03-10	42.8800	30.6551	-39.88%
688119.SH	中钢洛耐	2022-06-06	5.0600	7.1500	29.23%
688233.SH	神工股份	2020-02-21	21.6700	46.9902	53.88%
688300.SH	联瑞新材	2019-11-15	27.2800	57.7000	52.72%
688398.SH	赛特新材	2020-02-11	24.1200	63.4937	62.01%
688598.SH	金博股份	2020-05-18	47.2000	121.7104	61.22%
688733.SH	壹石通	2021-08-17	15.4900	58.4800	73.51%
000401.SZ	金隅冀东	1996-06-14	5.3800	15.4000	65.06%
000786.SZ	北新建材	1997-06-06	5.9300	17.4100	65.94%
000789.SZ	万年青	1997-09-23	4.2600	10.2500	58.44%
000877.SZ	天山股份	1999-01-07	5.2900	14.6400	63.87%
000935.SZ	四川双马	1999-08-24	4.5000	8.8300	49.04%
001212.SZ	中旗新材	2021-08-23	31.6700	33.3106	4.93%
001216.SZ	华瓷股份	2021-10-19	9.3700	12.2400	23.45%
001296.SZ	长江材料	2021-12-24	25.5600	33.4668	23.63%
001301.SZ	尚太科技	2022-12-28	33.8800	56.5330	40.07%
001322.SZ	箭牌家居	2022-10-26	12.6800	18.9900	33.23%
001359.SZ	平安电工	2024-03-28	17.3900	19.1004	8.95%
002066.SZ	瑞泰科技	2006-08-23	6.0300	13.8700	56.52%
002080.SZ	中材科技	2006-11-20	8.9800	26.3000	65.86%
002088.SZ	鲁阳节能	2006-11-30	11.0000	34.9680	68.54%
002162.SZ	悦心健康	2007-08-23	5.0800	11.9500	57.49%
002201.SZ	九鼎新材	2007-12-26	10.1900	13.2054	22.83%
002225.SZ	濮耐股份	2008-04-25	4.7900	4.0496	-18.28%
002233.SZ	塔牌集团	2008-05-16	10.0300	5.7800	-73.53%
002271.SZ	东方雨虹	2008-09-10	17.3300	30.0300	42.29%
002282.SZ	博深股份	2009-08-21	11.5000	15.0400	23.54%
002297.SZ	博云新材	2009-09-29	10.8000	31.3500	65.55%
002302.SZ	西部建设	2009-11-03	15.0000	33.8900	55.74%
002392.SZ	北京利尔	2010-04-23	42.0000	39.4026	-6.59%
002398.SZ	垒知集团	2010-05-06	28.0000	25.5300	-9.67%
002457.SZ	青龙管业	2010-08-03	25.0000	41.9000	40.33%
002571.SZ	德力股份	2011-04-12	28.8000	22.6100	-27.38%

证券代码	证券名称	首发上市日期	首发价格	第120日 交易收盘价	第120日 流通性折扣
002596.SZ	海南瑞泽	2011-07-07	12.1500	11.5800	-4.92%
002623.SZ	亚玛顿	2011-10-13	38.0000	24.4400	-55.48%
002671.SZ	龙泉股份	2012-04-26	21.0000	25.5500	17.81%
002918.SZ	蒙娜丽莎	2017-12-19	31.2900	36.7472	14.85%
003012.SZ	东鹏控股	2020-10-19	11.3500	20.5700	44.82%
003037.SZ	三和管桩	2021-02-04	6.3800	13.0847	51.24%
300073.SZ	当升科技	2010-04-27	36.0000	53.8000	33.09%
300160.SZ	秀强股份	2011-01-13	35.0000	33.6152	-4.12%
300179.SZ	四方达	2011-02-15	24.7500	25.7347	3.83%
300196.SZ	长海股份	2011-03-29	18.5800	19.9500	6.87%
300234.SZ	开尔新材	2011-06-22	12.0000	19.4800	38.40%
300374.SZ	中铁装配	2015-03-19	13.2100	32.5145	59.37%
300395.SZ	菲利华	2014-09-10	19.1300	58.0000	67.02%
300554.SZ	三超新材	2017-04-21	14.9900	70.7100	78.80%
300606.SZ	金太阳	2017-02-08	8.3600	28.6800	70.85%
300690.SZ	双一科技	2017-08-08	32.1200	53.0000	39.40%
300715.SZ	凯伦股份	2017-10-26	12.5000	53.6006	76.68%
300737.SZ	科顺股份	2018-01-25	9.9500	12.4223	19.90%
300861.SZ	美畅股份	2020-08-24	43.7600	62.1100	29.54%
300890.SZ	翔丰华	2020-09-17	14.6900	41.5700	64.66%
301010.SZ	晶雪节能	2021-06-18	7.8300	23.0800	66.07%
301526.SZ	国际复材	2023-12-26	2.6600	3.3500	20.60%
均值					37.29%

(2) 控制权溢价

本次市场法评估未考虑控制权溢价因素，主要系可比上市公司价值基础为其二级市场市值，而二级市场市值系由单股交易价格与总股本乘积确定，单股交易价格通常反映的是非控制性权益的市场交易水平，未包含控制权溢价因素。同时，本次交易标的为少数股权，本身亦不对应控制权转移情形，因此本次市场法评估中未对控制权因素进行调整。

可比公司 EV/EBITDA 计算过程和结果如下表所示：

金额单位：万元

项目	单位	字母或计算公式	蒙娜丽莎	箭牌家居	东鹏控股
调整后企业整体价值	万元	A	527,485.22	624,156.98	421,056.99
EBITDA	万元	B	49,855.75	59,032.47	92,402.49
EV/EBITDA		C=A÷B	10.58	10.57	4.56

可比公司总资产来自上市公司公告的 2025 年 9 月 30 日数据，EBITDA 是来自上市公司 2025 年 9 月 30 日最近 12 个月的相关数据。

## (二) 价值比率的修正

本次评估依据被评估单位及可比公司的特点，从交易日期、交易情况、发展阶段、经营规模、偿债能力、营运能力、盈利能力及研发投入能力方面对被评估单位于可比公司间的差异进行量化修正，被评估单位及可比公司各项指标数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	具体指标	标的公司	蒙娜丽莎	箭牌家居	东鹏控股
发展阶段	收入增长率	72.75%	-18.44%	-5.95%	-6.52%
经营规模	资产规模	904,740.14	739,814.24	920,272.71	1,150,231.36
偿债能力	流动比率	2.29	1.25	0.75	1.74
	资产负债率	49.74%	50.54%	48.68%	33.74%
营运能力	应收周转率	45.42	7.48	17.90	7.28
	净资产周转率	2.12	1.43	1.63	0.60
盈利能力	销售毛利率	35.26%	26.94%	26.56%	29.56%
	总资产报酬率	19.56%	0.78%	0.53%	3.50%
研发投入	研发费用率	0.20%	3.46%	5.09%	3.66%

上述指标被评估单位资产负债所属时点为2025年12月31日，利润表所属期间2025年全年数据；可比公司资产负债所属时点为2025年9月30日，利润表所属期间为2024年10-12月、2025年1-9月。且上述指标均按剔除非经营性资产、非经营性负债、非经常性损益后的财务数据计算。

根据我们获得的可比企业近年的财务数据计算可比企业价值比率和财务指标后，对可比企业上述价值比率进行必要的修正，我们分别采用了不同的修正体系对可比企业的修正系数进行修正，具体如下

EV/EBITDA 价值比率比较和打分表：

项目		标的公司	可比公司 1	可比公司 2	可比公司 3
		特福国际	蒙娜丽莎	箭牌家居	东鹏控股
价值比率 EV1/EBITDA			10.58	10.57	4.56
交易日期修正	交易指数	100.0	100.0	100.0	100.0
	打分系数	100.0	100.0	100.0	100.0
交易情况修正	交易情况	均为正常市场交易	均为正常市场交易	均为正常市场交易	均为正常市场交易
	打分系数	100.0	100.0	100.0	100.0
发展阶段修正	收入增长率	72.75%	-18.44%	-5.95%	-6.52%
	打分系数	100.0	95.0	95.0	95.0
经营规模修正	资产规模	904,740.14	739,814.24	920,272.71	1,150,231.36
	打分小计	100.0	98.0	100.0	103.0
偿债能力修正	流动比率	2.29	1.25	0.75	1.74
	打分系数	100.0	95.0	95.0	98.0
	利息保障倍数	11.5	617.7	1.3	36.4
	打分系数	100.0	105.0	95.0	105.0
	打分小计	100.0	100.0	95.0	101.5
营运能力修正	应收周转率	45.42	7.48	17.90	3.96
	打分系数	100.0	95.0	98.0	95.0
	净资产周转率	2.12	1.43	1.63	0.60
	打分系数	100.0	98.0	99.0	95.0
	打分小计	100.0	96.5	98.5	95.0
盈利能力修正	销售毛利率	35.26%	26.94%	26.56%	29.56%
	打分系数	100.0	99.0	99.0	99.0
	总资产报酬率	19.56%	0.78%	0.53%	3.50%
	打分系数	100.00	95.00	95.00	95.00
	打分小计	100.0	97.0	97.0	97.0
研发投入修正	研发费用率	0.20%	3.46%	5.09%	3.66%
	打分系数	100.0	105.0	105.0	105.0

其他因素修正	其他差异	公司通过在海外目标市场直接投资建设生产基地，目前，公司已基本形成“陶瓷+玻璃+洁具”的业务架构，主要客户包括非洲及美洲地区的大型工程承包商、建材分销商、房地产开发商及零售终端客户，处于经营增长期。	客户覆盖全国大型地产商、工装项目及零售渠道，2024年前五大客户合计销售金额7.51亿元，占年度销售总额比例16.21%，第一大客户占比7.91%。蒙娜丽莎作为国内高端建筑陶瓷龙头企业，在客户开发程度及行业影响力上高于被评估单位	客户覆盖家装、地产、电商等多渠道，2024年前五大客户合计销售金额14.31亿元，占年度销售总额比例20.08%，第一大客户占比5.80%。箭牌家居作为国内智能卫浴与家居建材综合龙头，在智能家居领域具备技术与品牌先发优势，客户开发程度及行业影响力高于被评估单位	客户涵盖地产、家装、工装等多元场景，2024年前五大客户合计销售金额4.34亿元，占年度销售总额比例6.71%，第一大客户占比1.81%。东鹏控股作为国内建筑陶瓷行业领军企业，渠道布局广泛且下沉充分，客户开发程度及行业影响力高于被评估单位
	打分系数	100.0	115.0	115.0	115.0
区域因素修正	经营区域	公司在海外目标市场采取直接投资建设生产基地的模式，其产品主要供应至非洲及美洲地区的建筑承包商、大型装饰工程公司、玻璃深加工企业及区域性建材分销商。然而，面向上述两大市场，其经营环境均存在一定的不确定性。	经营面向国内市场，经营经济、政策环境稳定	经营面向国内市场，经营经济、政策环境稳定	经营面向国内市场，经营经济、政策环境稳定
	打分系数	100.0	115.0	115.0	115.0

(1) 交易日期修正

资产的价格会因为不同的时间而发生变化，而可比企业的成交日期与评估时点通常不同。因此需要将可比企业在其成交日期时的价格调整到在评估时点的价格。这种对可比企业成交价格进行的调整，称为“市场状况调整”，或称“交易日期修正”。经过这一调整或修正之后，就将可比企业在其成交日期的价格变成了在评估时点的价格。

本次采用上市公司比较法，且计算口径均为2025年12月31日的股票交易均价，因此不需要进行交易日期修正。

## (2) 交易情况修正

可比企业的成交价格是企业实际发生的，它可能是正常的、公允的市场价值，也可能是某些特定条件、交易条款下的价格。由于要求评估对象价值是客观、公允的，所以可比企业的成交价格如果是不正常的，则应把它修正为正常的。这种对可比企业成交价格进行的修正，称为交易情况修正。

进行交易情况修正，应排除交易行为中的特殊因素所造成的可比企业成交价格偏差，将可比企业的成交价格调整为正常价格。需要核查的交易情况如下：

①有利害关系人之间的交易-来自于配偶、父母、子女等，或者同一实际控制下的某些交易，管理团队之间的交易等；

②急于出售或急于购买的交易；

③交易双方或某一方对市场行情缺乏了解的交易；

④交易双方或某一方有特别动机或偏好的交易；

⑤非正常的特殊方式的交易，如哄抬或抛售；

⑥交易税费非正常负担，如应由买方缴纳的税费，买卖双方协议由卖方来缴纳或应由卖方缴纳的税费买卖双方协议由买方来缴纳；

⑦受债权债务关系影响的交易。

经过核查，评估人员认为，上市公司的交易价格均为活跃、公开交易下的正常市场价格/交易案例的价格未发现明显的异常交易因素，不需要进行交易情况修正。

## (3) 发展阶段修正

案例的企业可能处于不同的发展阶段，收益预期增长的情况未必相同。一般情况下，企业的发展阶段可以分为以下几个阶段：

①初创期：初创期企业特点是一般规模小，业务简单且刚起步。公司内部管理流程不规范，企业融资难，能否生存有较大的不确定性（股东因增产目的、和他人基于现有业务的合作等设立的公司不归于此类）。

②成长期（快速成长阶段）：经过出初创期的积累后，企业慢慢找到属于它的市场定位、业务模式、盈利模式等。营业收入进入快速增长期，企业规模开始扩大，人员、场地增加明显，资本的再投入也往往比较大。公司进入快速发展的阶段，对未来的预期比较乐观。

③稳定期（成熟发展期）：经过快速成长，行业技术上已经成熟，行业特点、行业竞争状况及用户特点非常清楚和稳定，企业盈利模式确立。但与此同时，新产品和产品的新用途开发更为困难，业务的进一步拓展的难度加大，很难再明显拓展市场份额，营业收入增长但员工、场地等不再明显增长，资本再投入减少，进入成熟发展阶段。

④衰退期（持续发展期）：这个阶段的企业，一般都力求精益求精的管理，减少运营消耗来提高盈利能力。市场份额已经基本确定且很难变化，公司资本的再投入金额比较少，基本上处于细分市场的精耕细作，成长性不足。不进行多元投资、缺乏变革的企业会随着行业的衰落而逐步衰落。

发展阶段对于企业价值的影响，我们认为主要因素是预期收益的增长差异。资本市场对于企业的并购对价或者上市公司股价走势的判断，主要来源于对于企业经营业绩增长的预期：增长预期越高，则对价越高/股价走高；预期越低，则对价降低/股价看低。因此我们根据被评估单位 2024 年和 2025 收入的增长率，可比上市公司采用 20240930、20250930 两个时点的 TTM 收入，对发展阶段进行修正。

#### （4）经营规模修正

由于各可比企业在地域覆盖范围（包括地方性、全国性及跨国经营）及资产、收入规模方面存在显著差异，经营规模的不同将直接影响价值比率。为合理量化该差异，本次评估选取资产规模作为核心修正指标，并依据其对整体经营规模影响的重要程度，赋予各指标差异化的权重。通过计算各案例加权后的综合得分，最终确定经营规模的修正系数，以反映规模差异对市场价值的影响。

资产规模的修正是正向的，即资产规模大，则向上修正，反之则向下修正。

#### （5）偿债能力修正

企业的偿债能力是指企业用其资产偿还长期债务与短期债务的能力，是企业能否健康生存和发展的关键，反映企业财务状况和经营风险的重要标志。静态的讲，就是用企业资产清偿企业债务的能力；动态的讲，就是用企业资产和经营过程创造的收益偿还债务的能力。

偿债能力的衡量指标主要有流动比率、资产负债率等。由于委估企业和案例公司均为盈利能力良好的企业，因此偿债能力指标我们同时选择反映短期偿债能力及长期偿债能力的指标，即流动比率和利息保障倍数，本次分别从短期偿债能力和长期偿债能力出发进行修正，并根据各指标影响的企业偿债能力的重要程度赋予相应的权重，以修正后的加权打分值来确定各指标的修正系数。

流动比率的修正是正向的，即流动比率越高，代表企业经营风险越小，则向上修正，反之则向下修正；

利息保障倍数的修正是正向的，即利息保障倍数越高，代表企业经营风险越小，则向上修正，反之则向下修正；

流动比率和资产负债率权重均为 50%。

#### （6）营运能力修正

营运能力是指企业基于外部市场环境的约束，通过内部人力资源和生产资料的配置组合而对财务目标实现所产生作用的大小，通俗来讲，就是企业运用各项资产以赚取利润的能力。企业营运能力的财务分析比率有：总资产周转率、应收周转率。这些比率揭示了企业资金运营周转的情况，反映了企业对经济资源管理、运用的效率高低。企业资产周转越快，流动性越高，资产获取利润的速度就越快，本次对净资产周转率和应收周转率指标进行分析修正，并根据各指标影响的重要程度赋予相应的权重，以修正后的加权打分值来确定各指标的修正系数。

净资产周转率和应收周转率的修正是正向的，即净资产周转率和应收周转率越高，则向上修正，反之则向下修正；净资产周转率和应收周转率权重均为50%。

#### (7) 盈利能力修正

盈利能力是指企业获取利润的能力，也称为企业的资金或资本增值能力，通常表现为一定时期内企业收益数额的多少及其水平的高低。盈利能力指标主要包括销售毛利率和总资产报酬率。本次对销售毛利率和总资产报酬率指标进行分析修正，并根据各指标影响的重要程度赋予相应的权重，以修正后的加权打分值来确定各指标的修正系数。

销售毛利率和总资产报酬率的修正是正向的，即总销售毛利率和总资产报酬率越高，则向上修正，反之则向下修正；销售毛利率和总资产报酬率权重均为50%。

#### (8) 研发投入修正

研发投入指企业在产品、技术、材料、工艺、标准的研究、开发过程中发生的各种费用，包括：研发活动直接消耗的材料、燃料和动力费用；企业在职研发人员的工资、奖金、津贴、补贴、社会保险费、住房公积金等人工费用以及外聘兼职研发人员的劳务费；用于研发活动的仪器、设备、房屋等固定资产的折旧或租赁费用等等。衡量研发投入的重要的一个指标为研发费用率，即研发费用占营业收入的比率。

研发费用率越高，代表着企业在创新能力和技术研发上的投入意愿越高，对企业未来保持先进性和盈利能力是利好，因此研发费用率的修正是正向的，即研发费用率越高，则向上修正；反之则向下修正。

#### (9) 其他因素修正

蒙娜丽莎(002918.SZ)客户覆盖全国大型地产商、工装项目及零售渠道，2024年前五大客户合计销售金额7.51亿元，占年度销售总额比例16.21%，第一大客户占比7.91%。蒙娜丽莎作为国内高端建筑陶瓷龙头企业，在客户开发程度及行业影响力上高于被评估单位，本次对其向上修正15。

东鹏控股(003012.SZ)客户涵盖地产、家装、公装等多元场景，2024年前五大客户合计销售金额4.34亿元，占年度销售总额比例6.71%，第一大客户占比1.81%。东鹏控股作为国内建筑陶瓷行业领军企业，渠道布局广泛且下沉充分，客户开发程度及行业影响力高于被评估单位，本次对其向上修正15。

箭牌家居(001322.SZ)客户覆盖家装、地产、电商等多渠道，2024年前五大客户合计销售金额14.31亿元，占年度销售总额比例20.08%，第一大客户占比5.80%。箭牌家居作为国内智能卫浴与家居建材综合龙头，在智能家居领域具备技术与品牌先发优势，客户开发程度及行业影响力高于被评估单位，本次对其向上修正15。

#### (10) 区域因素修正

从经营环境与宏观风险的角度来看，特福国际面临着远高于国内上市公司的系统性风险。国内可比上市公司依托于中国成熟稳定的法治环境、基础设施网络以及供应链体系，其经营预期具有极高的确定性。被评估单位业务高度集中于非洲市场，该区域虽然具备较

高的增长潜力，但同时也伴随着汇率波动剧烈、地缘政治不确定性、法律法规变动以及基础设施薄弱等显著风险。宏观环境的巨大差异，导致标的公司和可比上市公司在抗风险能力上的不对等。本次对上市公司均向上修正15。

### （三）付息债务的评估

见本评估说明中的“收益法评估技术说明”部分。

### （四）少数股权的评估

见本评估说明中的“收益法评估技术说明”部分。

### （五）非经营性资产、负债的评估

见本评估说明中的“收益法评估技术说明”部分。

### （六）市场法评估值的计算

采用 EV/EBITDA 计算被评估单位股权价值的过程和结果如下表所示：

金额单位：万元

项目	字母或计算公式	数值
EV/EBITDA	A	7.02
标的公司 EBITDA	B	272,661.10
全口径经营性企业价值	C=A×B	1,914,080.94
减：付息债务	D	310,928.74
减：少数股东权益	E	0.00
加：非经营性资产、负债	F	68,711.59
股东全部权价值评估值（取整）	G=C-D-E+F	1,672,000.00

## 六、市场法评估结果

将以 EV/EBITDA 为价值比率计算，得到本次市场法的评估值为 1,672,000.00 万元。

## 第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对评估对象在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### 一、评估结论

#### （一）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 1,453,000.00 万元，比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 998,242.06 万元，增值率 219.51%。

#### （二）市场法评估结果

经市场法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 1,672,000.00 万元，比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 1,217,242.06 万元，增值率 267.67%。

#### （三）评估结论

收益法评估得出的股东全部权益价值为 1,453,000.00 万元，市场法评估得出的股东全部权益价值为 1,672,000.00 万元，两者相差 219,000.00 万元。

收益法和市场法评估结果出现差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力；市场法是从可比公司的市场估值倍数角度考虑的，反映了当前现状企业的市场估值水平。

由于采用市场法评估，需要选取可比上市公司并使用其在评估基准日的价值比率进行测算，该方法在一定程度上受到资本市场波动的影响。资本市场对可比公司的估值通常基于公开信息形成，而在可比公司基本面未发生明显变化的情况下，投资者情绪、市场资金状况等因素亦可能导致公司市值出现较大波动，从而使得价值比率随之发生变化，进而对市场法评估结果产生一定影响。

相较而言，收益法是从企业未来预期获利能力角度出发，通过对企业未来经营收益进行预测并折现计算企业价值，能够综合反映企业各项资产在持续经营条件下所形成的整体盈利能力，更有利于体现企业的内在价值。同时，收益法评估结论相对不易受到短期市场价格波动及投机因素的影响，更有利于为投资者判断企业长期投资价值提供参考。

同时考虑到特福国际主要从事陶瓷等建材产品的生产与销售，公司依托在非洲多个国家和地区的生产基地布局，形成了较为完善的区域生产体系及销售网络，在当地市场具备较强的渠道优势和市场覆盖能力。公司通过在非洲重点市场持续推进本地化生产及销售布局，有效提升了产品供应效率及市场响应能力，在区域市场中逐步形成了一定的品牌影响力和客户基础。从行业发展情况来看，随着非洲地区人口增长、城镇化进程加快以及基础

设施建设持续推进，建筑陶瓷等建材产品的市场需求保持稳步增长，行业整体仍具有较好的发展前景。同时，公司在长期经营过程中积累了较为丰富的行业经验，拥有稳定且经验丰富的管理团队，在生产运营管理、市场拓展以及渠道建设等方面形成了一定竞争优势，为公司未来持续经营及业务发展奠定了良好基础。综合来看，特福国际在区域市场布局、销售渠道、品牌影响力及管理团队等方面具备一定优势，未来在区域市场需求持续增长的背景下，公司主营业务具备较好的发展基础，其未来经营预测具有较高的可实现性。

根据上述分析，本次评估收益法所使用数据的质量和数量优于市场法，故评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币1,453,000.00万元，大写壹佰肆拾伍亿叁仟万元整。

本次评估市场法评估结论考虑了缺乏流动性折扣，未考虑控制权溢价的影响，最终收益法评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为1,453,000.00万元，比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值998,242.06万元，增值率219.51%。

评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

## 三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估市场法评估结论考虑了缺乏流动性折扣，未考虑控制权溢价的影响，最终收益法评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

## 四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大的影响，故对毛利率和折现率进行了敏感性分析，结果如下：

### （一）毛利率变动的敏感性分析

以当前预测的未来各期毛利率为基准，假设未来各期预测营业收入保持不变，毛利率变动对收益法评估值的敏感性分析如下（假设毛利率各期变动率均一致）：

金额单位：万元

各期毛利率变动	评估值	毛利率每0.5%变动 评估值变动金额	评估值变动率	毛利率每0.5%变动 评估值变动率
-1.5%	1,342,000.00	37,000.00	-7.64%	2.55%
-1.0%	1,379,000.00	37,000.00	-5.09%	2.55%
-0.5%	1,416,000.00	37,000.00	-2.55%	2.55%
<b>0.0%</b>	1,453,000.00			
0.5%	1,490,000.00	37,000.00	2.55%	2.55%
1.0%	1,527,000.00	37,000.00	5.09%	2.55%
1.5%	1,564,000.00	37,000.00	7.64%	2.55%
<b>平均值</b>		37,000.00		2.55%

从上表可知，在未来各期预测营业收入保持不变的前提下，未来毛利率每增减0.5%对评估值的影响约为37,000.00万元，评估值变动率约为2.55%。

## (二) 折现率变动的敏感性分析

以当前采用的未来各期折现率为基准，假设收益法评估模型中的其他参数保持不变，折现率变动对收益法评估值的敏感性分析如下：

金额单位：万元

各期折现率变动	评估值	折现率每0.5%变动 评估值变动金额	评估值变动率	折现率每0.5%变动 评估值变动率
-1.5%	1,674,000.00	73,666.67	15.21%	5.07%
-1.0%	1,594,000.00	70,500.00	9.70%	4.85%
-0.5%	1,521,000.00	68,000.00	4.68%	4.68%
<b>0.0%</b>	1,453,000.00			
0.5%	1,390,000.00	63,000.00	-4.34%	4.34%
1.0%	1,331,000.00	61,000.00	-8.40%	4.20%
1.5%	1,276,000.00	59,000.00	-12.18%	4.06%
<b>平均值</b>		65,861.11		4.53%

从上表可知，在收益法评估模型中的其他参数保持不变的前提下，折现率每增减0.5%对评估值的影响约为65,861.11万元，评估值变动率约为4.53%。

## 评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

## 资产评估说明附件一：

### 企业关于进行资产评估有关事项的说明

#### 一、委托人、被评估单位概况

##### （一）委托人概况

企业名称：科达制造股份有限公司（以下简称“科达制造”、“委托人”）

证券简称：科达制造

证券代码：600499.SH

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住 所：广东省佛山市顺德区陈村镇广隆工业园环镇西路 1 号

法定代表人：边程

注册资本：人民币 191785.64 万元

经营范围：陶瓷、石材、墙体材料、节能环保等建材机械设备制造，自动化技术及装备的研究、开发与制造；销售：机电产品零配件，砂轮磨具、磨料，陶瓷制品；清洁能源相关机械设备及相关自动化技术及装备的研制、开发与制造、销售；清洁煤气（不含城市燃气及危险化学品）、蒸气、蒸汽的制造与销售；信息技术服务，软件开发与销售，系统集成，硬件设备租赁与销售，网络技术咨询服务；污水、固废、危废的处理处置相关业务及其衍生产品的生产销售（凭有效许可证经营）；经营本企业和本企业成员企业自产产品及相关技术的进出口业务和生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外）；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务（具体按 [2000] 外经贸发展审函字第 3250 号经营）。（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。）

##### （二）被评估单位概况

###### 1. 基本情况

企业名称：广东特福国际控股有限公司（以下简称“特福国际”、“被评估单位”、“标的公司”）

企业类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

住 所：广东省佛山市顺德区陈村镇仙涌村广隆工业园区兴隆十路 12 号之十

法定代表人：沈延昌

注册资本：人民币 5263.1579 万元

经营范围：一般项目：企业总部管理；品牌管理；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机系统服务；建筑陶瓷制品加工制造；卫生陶瓷制品制造；技术玻璃制品制造；建筑陶瓷制品销售；建筑材料销售；卫生陶瓷制品销售；技术玻璃制品销售；五金产品零售；包装材料及制品销售。（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）（以上项目不含烟草及其制品，不涉及外商投资准入特别管理措施）

## 2. 历史沿革

### （1）2023年11月，设立特福国际

鉴于科达制造海外建材业务产能及规模的显著提升，为整合双方股东资源、强化该业务的独立性和管理系统性，2023年11月，科达制造和战略合作伙伴森大公司共同出资5,000万元成立特福国际作为该业务板块的管理总部，独立开展海外建材业务的经营管理。其中，科达制造以货币出资2,550万元，占注册资本的51%；森大公司以货币出资2,450万元，占注册资本的49%。特福国际设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	科达制造股份有限公司	2550.00	51.00%
2	森大集团有限公司	2450.00	49.00%
	合计	5000.00	100.00%

### （2）2024年4月，股权转让

2024年4月，特福国际召开股东会并作出决议，全体股东一致同意森大公司将其持有的特福国际824.51万元出资额分别转让给佛山福诚、佛山福精、佛山福团、佛山福进、佛山福奋、佛山福衷，其他股东放弃前述股权的优先购买权。各方签订了《股权转让合同》。本次股权转让具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让出资额（万元）	转让价款（万元）	转让股权比例
1	森大公司	佛山福诚	232.38	232.38	4.65%
2		佛山福精	175.84	175.84	3.52%
3		佛山福团	142.55	142.55	2.85%
4		佛山福进	122.91	122.91	2.46%
5		佛山福奋	90.50	90.50	1.81%
6		佛山福衷	60.33	60.33	1.21%
	合计		824.51	824.51	16.49%

本次股权转让完成后，特福国际股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	科达制造股份有限公司	2,550.00	51.00%
2	森大集团有限公司	1,625.52	32.51%
3	佛山福诚企业管理合伙企业（有限合伙）	232.38	4.65%
4	佛山福精企业管理合伙企业（有限合伙）	175.84	3.52%
5	佛山福团企业管理合伙企业（有限合伙）	142.55	2.85%
6	佛山福进企业管理合伙企业（有限合伙）	122.91	2.46%
7	佛山福奋企业管理合伙企业（有限合伙）	90.50	1.81%
8	佛山福哀企业管理合伙企业（有限合伙）	60.33	1.21%
合计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

上述股权转让系根据森大公司整体的股权重组安排，将森大集团 141 名员工通过股权激励计划取得的森大公司股权（该部分激励股权由沈延昌代持）所对应建材陶瓷板块的相关权益转换为特福国际（建材陶瓷板块控股主体）的股权。

### （3）2024 年 9 月，增资引入员工持股

为激励科达制造海外建材业务板块相关子公司的关键管理人员及骨干员工，2024 年 4 月 26 日，科达制造召开董事会、监事会，分别审议通过了《关于控股子公司增资扩股暨关联交易的议案》，同意相关人员通过共同投资设立的员工持股平台以 20.63 元/注册资本的价格对特福国际增资 5,428.95 万元人民币（其中李跃进作为上市公司关联方参与上述股权激励）认缴特福国际新增的 263.16 万元注册资本（对应增资后广东特福国际的持股比例为 5%）。

2024 年 8 月 26 日，特福国际召开股东会并作出决议，全体股东一致同意特福国际注册资本增加至 5,263.16 万元，新增的 263.16 万元注册资本中，泰安福锦以货币认缴 141.21 万元出资额，泰安福豪以货币认缴 121.95 万元出资额。

本次增资完成后，特福国际的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	科达制造股份有限公司	2,550.00	48.45%
2	森大集团有限公司	1,625.52	30.88%
3	佛山福诚企业管理合伙企业（有限合伙）	232.38	4.42%
4	佛山福精企业管理合伙企业（有限合伙）	175.84	3.34%
5	佛山福团企业管理合伙企业（有限合伙）	142.55	2.71%
6	佛山福进企业管理合伙企业（有限合伙）	122.91	2.34%
7	佛山福奋企业管理合伙企业（有限合伙）	90.50	1.72%

8	佛山福衷企业管理合伙企业（有限合伙）	60.33	1.15%
9	泰安福锦投资合伙企业（有限合伙）	141.21	2.68%
10	泰安福豪投资合伙企业（有限合伙）	121.95	2.32%
合计		<b>5,263.16</b>	<b>100.00%</b>

#### （4）2025年12月，股权转让

2025年12月，特福国际股东会审议通过股权转让事项，由8家合伙企业股东将其原部分合伙人间接持有特福国际的股权转让给相应的合伙企业合伙人，转让价格参照特福国际2025年6月末净资产38亿元确定，同时相关合伙人从相应的合伙企业退伙。本次股权转让得到标的公司其他股东同意并放弃优先购买权。本次股权转让中，因受让方之一李跃进为科达制造董事，科达制造放弃优先受让权构成关联交易，2025年11月，科达制造就此已履行关联交易审议程序并公告。

本次股权转让基本情况如下：

序号	转让方	受让方	转让出资额（万元）	转让价格（万元）	转让比例
1	佛山福诚	罗继超	169.12	12,211.17	3.21%
2		王大江	99.17	7,160.18	1.88%
3	佛山福精	周仁伟	33.92	2,449.42	0.64%
4		岳杰	25.77	1,860.74	0.49%
5	佛山福团	胡东明	33.99	2,453.98	0.65%
6		丁震	28.17	2,033.97	0.54%
7	佛山福衷	陈潮波	31.52	2,275.99	0.60%
8		许超	24.53	1,771.03	0.47%
9		李瑞钦	23.69	1,710.80	0.45%
10	佛山福进	冯立纲	18.36	1,325.79	0.35%
11		王肖卿	14.68	1,060.18	0.28%
12		李伟	7.92	571.74	0.15%
13	佛山福奋	张建峰	34.66	2,502.83	0.66%
14		胡炜	12.35	891.52	0.23%
15	泰安福锦	李跃进	47.37	3,420.22	0.90%
	泰安福豪		31.58	2,280.15	0.60%
合计			<b>636.80</b>	<b>45,979.71</b>	<b>12.10%</b>

本次股权转让完成后，特福国际的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	科达制造股份有限公司	2,550.00	48.45%

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
2	森大集团有限公司	1,625.52	30.88%
3	罗继超	169.12	3.21%
4	王大江	99.17	1.88%
5	泰安福锦投资合伙企业（有限合伙）	93.84	1.78%
6	泰安福豪投资合伙企业（有限合伙）	90.37	1.72%
7	佛山福团企业管理合伙企业（有限合伙）	80.40	1.53%
8	李跃进	78.95	1.50%
9	佛山福诚企业管理合伙企业（有限合伙）	63.26	1.20%
10	佛山福奋企业管理合伙企业（有限合伙）	43.46	0.83%
11	张建峰	34.66	0.66%
12	胡东明	33.99	0.65%
13	周仁伟	33.92	0.64%
14	佛山福进企业管理合伙企业（有限合伙）	33.73	0.64%
15	陈潮波	31.52	0.60%
16	佛山福衷企业管理合伙企业（有限合伙）	28.81	0.55%
17	丁震	28.17	0.54%
18	岳杰	25.77	0.49%
19	许超	24.53	0.47%
20	李瑞钦	23.69	0.45%
21	冯立纲	18.36	0.35%
22	佛山福精企业管理合伙企业（有限合伙）	16.99	0.32%
23	王肖卿	14.68	0.28%
24	胡炜	12.35	0.23%
25	李伟	7.92	0.15%
	合计	5,263.16	100.00%

### 3. 企业经营概况

#### (1) 主营业务概况

特福国际积极响应国家“一带一路”倡议，深耕海外市场，致力于建筑陶瓷、玻璃、洁具等产品的生产与销售，业务覆盖非洲及美洲等多个国家与地区，拥有国内外员工约 1.5 万人。近年来，特福国际充分利用在非洲的渠道协同优势，持续优化产能布局并拓展产品品类，目前已基本形成“陶瓷+玻璃+洁具”的业务架构，并从区域上策略性延伸至其他具有发展潜力的地区，实现海外建材业务的可持续发展，巩固并提升其在全球建材市场的竞争力。

自 2016 年投产第一个工厂，标的公司海外建材产能已陆续布局肯尼亚、加纳、坦桑尼亚、塞内加尔、赞比亚、喀麦隆、科特迪瓦 7 个国家，已投产 21 条瓷砖生产线、2 条玻璃生产线、2 条洁具生产线。

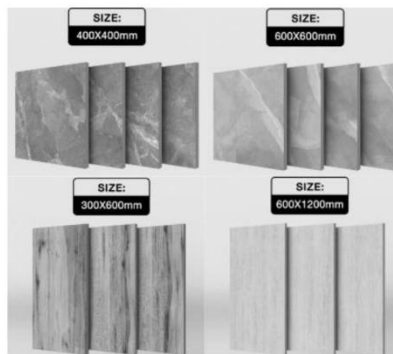
## (2) 主要产品介绍

特福国际产品主要包括建筑陶瓷、玻璃及洁具等建材产品，主要产品特点、图示、主要客户及应用领域如下：

### ① 建筑陶瓷产品

特福国际陶瓷产品主要针对非洲及美洲市场的气候与环境特征，在当地进行本土化生产。产品在耐磨性、吸水率及抗折强度等技术指标上，可满足热带多雨或干旱地区的建筑环境需求。在材质研发与生产方面，特福国际利用当地原矿资源，通过配比及高温烧制工艺，产出包括多种纹理、色彩及饰面处理的瓷砖产品，以匹配不同区域的市场审美及家装习惯。

图：建筑陶瓷产品图

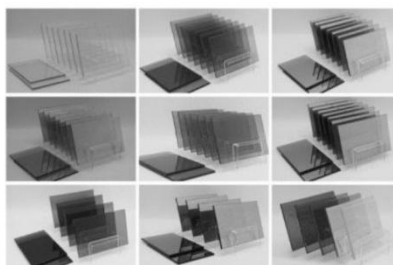


特福国际建筑陶瓷产品的主要客户包括非洲及美洲地区的大型工程承包商、建材分销商、房地产开发商及零售终端客户。产品主要应用于墙面、地面装饰及建筑外墙干挂等部位。

### ② 玻璃产品

特福国际生产的玻璃产品具有良好的透光率、物理强度及环境耐候性。特福国际通过本土化产线，可根据不同区域的建筑设计需求，产出多种色彩、厚度及饰面处理的玻璃产品。在节能指标方面，相关产品可满足新兴市场对建筑隔热、隔音及抗紫外线的技术要求。

图：玻璃产品图



特福国际玻璃产品主要供应至非洲及美洲地区的建筑承包商、大型装饰工程公司、玻璃深加工企业以及区域性建材分销商。相关产品主要用于建筑幕墙、室内隔断及商业橱窗展示等部位。凭借在当地建立的分销网络，特福国际玻璃产品已成为该区域城镇化建设及商业空间装修的主要供应来源。

### ③ 洁具产品

特福国际洁具主要为家庭卫浴、公共卫生间及酒店客房等场景提供实用、可靠的卫浴产品。其产品线以马桶为主，涵盖多种款式，包括普通座便器、节水型设计以及适合不同空间布局的落地式和壁挂式型号，兼顾美观与功能性。产品注重细节，如冲水效率、防溅设计和易清洁表面，满足日常使用需求的同时也适应高强度使用的公共环境。

图：洁具产品图

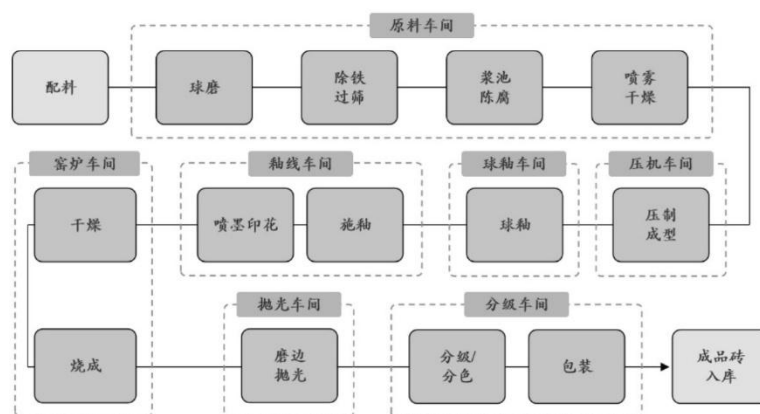


特福国际洁具产品主要用于住宅装修用户、物业管理单位以及酒店连锁品牌，应用于家庭卫生间、办公楼洗手间、商场配套及中高端酒店客房等场所。

### (3) 主要产品工艺流程

#### ① 建筑陶瓷产品

特福国际的各类瓷砖产品的生产工艺在流程上具备一定相似性，总体来看可以归纳为如下流程：



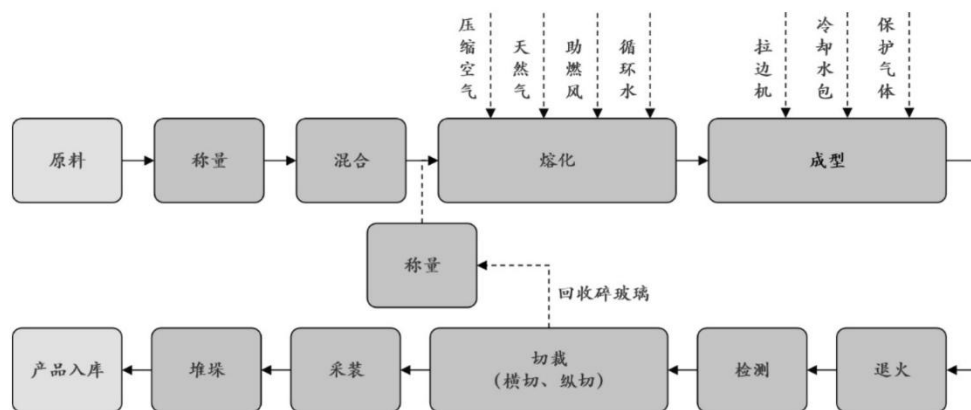
特福国际上述工艺流程中，关键节点为喷雾干燥、压制成型、施釉及喷墨印花、烧成，各关键节点说明如下：

关键节点	说明
喷雾干燥	喷雾干燥中，利用雾化器将泥浆雾化成直径微小的雾滴，并在干燥塔中与热空气或其他的热介质直接接触，迅速蒸发泥浆中的水分，泥浆在极短时间内干燥成一定颗粒级配的粉料，粉

关键节点	说明
压制成型	料从干燥塔排出至旋风分离塔实现气固分离从而获得干燥粉料，检验合格的粉料进入料仓陈腐后，以备下道工序使用。 压制成型中，将制备好的粉料送入压机工序，通过模具布料后，由压砖机对模具施加压力将粉料压制成型。
施釉及喷墨印花	施釉及喷墨印花中，坯体经吹尘、干燥、喷水处理后，可以根据不同产品的工艺要求，进行淋或喷底釉和面釉，再将预先确定的图案通过平面丝网印花、胶辊印花、喷墨打印等工艺技术进行表面图案装饰。
烧成	烧成中，将印花完成的干燥坯体送入烧成窑，根据坯体的烧成要求，设定合理的窑炉烧成制度，坯体在窑炉内经过预热、烧成、冷却后，对瓷砖理化性能进行检测，检测合格的产品将送入抛光、磨边工序。

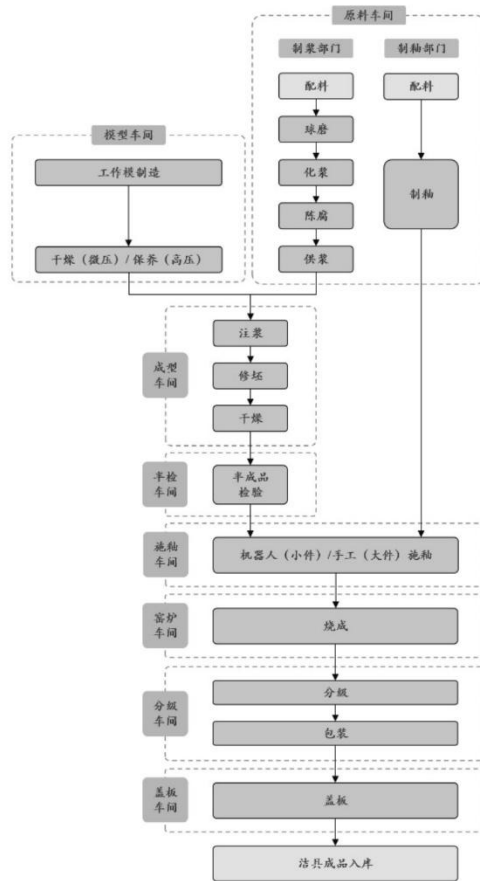
### ②玻璃产品

特福国际各类玻璃产品的主要生产工艺流程如下：



### ③洁具

特福国际各类洁具产品的主要生产工艺流程如下：



#### (4) 主要经营模式

##### ① 采购模式

特福国际采购内容主要为原材料、机器设备、能源、备品备件等。标的公司设置采购部统一实施采购管理。各工厂根据实际采购需求制定月度采购计划，由标的公司及子公司采购部统一实施具体采购。特福国际制定了《广东特福国际控股有限公司采购管理办法》等规章制度，包含供应商准入、定商定价管理、合同管理、付款管理等具体细则，保证采购过程有序、可控，建立了供应商资质审查、准入管理及定期评估体系，保证所采购产品、服务符合要求。标的公司采购主要采取招投标、竞价和询价比价采购三种模式。对于采购频繁的物料，标的公司与主要供应商建立了长期合作关系，以框架合同约定交付与结算条款，在实际采购时，则综合考虑价格、产品质量、交期等因素实时下单。

##### ② 生产模式

###### A、生产管理模式

特福国际产品以自主生产为主，自 2016 年投产第一个工厂，特福国际海外建材产能已陆续布局肯尼亚、加纳、坦桑尼亚、塞内加尔、赞比亚、喀麦隆、科特迪瓦 7 个国家，已投产 21 条瓷砖生产线、2 条玻璃生产线、2 条洁具生产线。

特福国际对标准产品设置一定的安全库存，保证产品的市场供应；对定制产品采取“以销定产”的模式，按照客户订单需求制定生产计划。

特福国际各地陶瓷厂制造中心对各厂区的生产进行统筹管理。特福国际在每个月根据各陶瓷厂订单需求、标准产品销售预测、新产品的推广计划与进度、现有库存、各厂区生产情况等编制月度生产计划，并将月度生产计划分配到各厂区进行生产。

特福国际综合考虑已有及预测的客户需求、新产品推广需要的库存支持以及生产安排的成本效益原则三个主要方面确定生产计划及库存水平。

#### B、主要产品的产能利用率情况

标的公司产品的产能、产量、产能利用率情况如下：

产品	项目	2025 年度	2024 年度
建筑陶瓷	产能（万平方米）	19,837.58	17,922.50
	产量（万平方米）	20,546.33	17,644.76
	产能利用率	103.57%	98.45%
玻璃	产能（万吨）	36.32	7.70
	产量（万吨）	35.39	7.77
	产能利用率	97.45%	100.83%
洁具	产能（万件）	268.00	268.00
	产量（万件）	277.57	201.32
	产能利用率	103.57%	75.12%

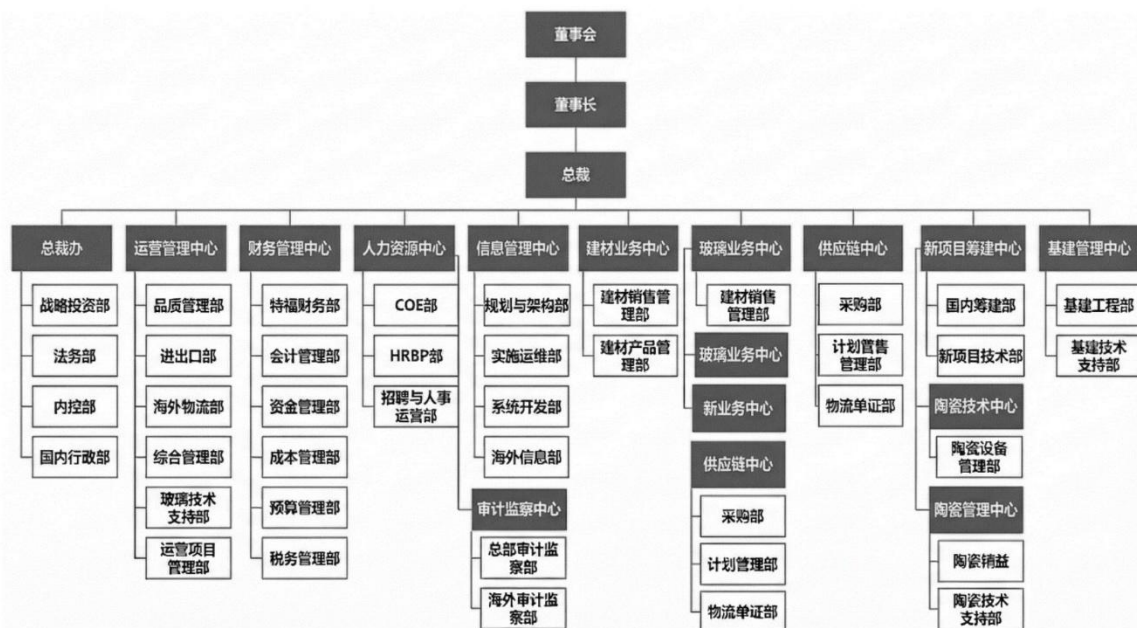
2024 年度及 2025 年度，标的公司的建筑陶瓷产能分别为 17,922.50 万平方米和 19,837.58 万平方米，产能利用率分别为 98.45%和 103.57%；玻璃产能分别为 7.70 万吨和 36.32 万吨，产能利用率分别为 100.83%和 97.45%；洁具产能均为 268 万件和 277.57 万件，产能利用率分别为 75.12%和 103.57%。报告期内，随着肯尼亚基苏木及加纳洁具厂的工艺持续优化，产能利用率显著提升。除此之外，标的公司主要产品的产能利用率处于较高水平。

#### C、销售模式

特福国际主要采用“经销+直销”的销售模式。经销模式下，标的公司与经销商签订年度销售协议，将产品以卖断形式销售给经销商。直销模式下，主要客户为工程类客户、建材商超类客户及通过自营展厅接洽的零售客户等。

## 4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



企业拥有的控股企业概况如下：

企业名称	公司简称	成立时间	注册资本	持股比例
特福（广州）家居有限公司	特福家居	2023年12月	3000.00 万元	100%
Tilemaster Investment Limited	Tilemaster	2020年3月	9,863.20 万美元	100%
Brightstar Investment Limited	Brightstar	2016年4月	5,369.20 万美元	100%
Keda (Ghana) Ceramics Company Limited	科达加纳公司	2016年1月	11,900.00 万塞地	100%
Keda (Tanzania) Ceramics Company Limited	科达坦桑尼亚公司	2016年1月	2,245,000.00 万坦桑尼亚先令	100%
KEDA (KENYA) CERAMICS COMPANY LIMITED	科达肯尼亚公司	2015年10月	100,100.00 万肯尼亚先令	100%
Keda Ceramics International Company Limited	科达肯尼亚国际公司	2020年8月	110,000.00 万肯尼亚先令	100%
Keda (SN) Ceramics Company Limited	科达塞内加尔	2017年6月	55,010.00 万西非法郎	100%
Keda Zambia Ceramics Company Limited	科达赞比亚公司	2018年7月	21,000.00 万克瓦查	100%
Keda Cameroon Ceramics Limited	科达喀麦隆公司	2019年11月	613,200 万中非法郎	100%
Keda Cote D'ivoire Ceramics Company Limited	科达科特迪瓦公司	2020年1月	510,010.00 万西非法郎	100%
Keda Peru Building Materials Company S.R.L.	科达秘鲁建材公司	2022年12月	3517.43 万秘鲁新索尔	100%
Sunbromate (Pty) Ltd	科达南非公司	2022年2月	0.01 万兰特	100%
Twyford Peru Company S.R.L.	特福秘鲁公司	2015年9月	0.10 万秘鲁新索尔	100%
Twyford Peru Comercial Company S.R.L.	特福秘鲁商业公司	2024年9月	0.10 万秘鲁新索尔	100%
Twyford Impex(U) Ltd	特福乌干达公司	2024年1月	195,000.00 万乌干达先令	100%
Twyford International (Guinea) SARLU	特福几内亚贸易公司	2025年9月	1000.00 万几内亚法郎	100%
Twyford International Burkina Faso CO LTD	特福布基纳法索贸易公司	2025年12月	50.00 万非洲法郎	100%

企业名称	公司简称	成立时间	注册资本	持股比例
Twyford International Benin Company Limited	特福贝宁贸易公司	2025年12月	100.00万非洲法郎	100%
Gritrock Mining Limited	肯尼亚矿业公司	2025年4月	30.00万肯尼亚先令	40%
Keda Honduras Ceramic S. DE R.L.	Keda Honduras Ceramic S. DE R.L.	2023年12月	500.00万洪都拉斯伦皮拉	100%
Navigation Energy Limited (Mauritius)	领航能源	2024年3月	100.00万美元	80%
Navigation Energy Tanzania Company Limited (Tanzania)	领航能源坦桑尼亚	2024年6月	260,000.00万坦桑尼亚先令	100%
Twyford Chemicals Company Limited (Mauritius)	特福化工	2024年3月	100.00万美元	80%
Twyford Chemicals Tanzania Company Limited (Tanzania)	特福化工坦桑尼亚	2024年6月	260,000.00万坦桑尼亚先令	100%
Twyford Energy Company Limited	特福能源	2025年10月	100.00万美元	100%

## 5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总计	747,357.96	904,740.14
负债合计	476,105.92	449,982.20
所有者权益合计	271,252.04	454,757.94
归属于母公司所有者权益合计	271,252.04	454,757.94

项目	2024年	2025年
营业收入	473,828.39	818,541.54
利润总额	69,347.71	187,978.00
净利润	57,425.93	149,565.45
归属于母公司所有者的净利润	57,425.93	149,565.45

企业近两年（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总计	201,328.72	242,797.49
负债合计	4,441.02	27,143.64
所有者权益合计	196,887.70	215,653.86

项目	2024年	2025年
营业收入	20.40	18,489.29
利润总额	-4,150.65	13,408.05
净利润	-3,393.63	12,735.62

被评估单位近两年的财务报表均已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

#### （1）主要税种及税率

被评估单位执行企业会计准则。被评估单位及各子公司根据其注册地所在国家或地区现行适用的税收法律法规缴纳企业所得税、流转税及其他地方性税费。被评估单位及各主要子公司适用的主要税种及税率情况如下：

广东特福国际控股有限公司及境内子公司特福（广州）家居有限公司主要涉及企业所得税、增值税、城市维护建设税、教育费附加及印花税。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 25%；增值税率为 13%，城市维护建设税以实际缴纳的增值税额为计税依据，适用税率为 7%；教育费附加（含地方教育费附加）以实际缴纳的增值税额为计税依据，适用税率为 5%；印花税以合同价款为计税依据，适用税率为 0.005%至 0.03%。

位于肯尼亚的子公司 Keda (Kenya) Ceramics Company Limited、Keda Ceramics International Company Limited 主要涉及企业所得税、增值税、印花税、技能发展税（国家工业培训税）及 Standard Levy。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 30%；增值税率为 16%；印花税以合同价款为计税依据，适用税率区间为 0.005%至 4%；技能发展税按员工人数计征，计征标准为每人每月 50 肯先令；Standard Levy 按年度收入的 0.2%计征，并设置金额上限，2025 年按年度收入的 0.2%与 4,000,000 肯先令孰低缴纳。

位于赞比亚的子公司 Keda Zambia Ceramics Company Limited 主要涉及企业所得税、增值税及技能发展税。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 30%；增值税率为 16%；技能发展税以应税工资总额为计税依据，适用税率为 5%。

位于坦桑尼亚的子公司 Keda (Tanzania) Ceramics Company Limited 主要涉及企业所得税、增值税、城市维护建设税、印花税及技能发展税。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 30%；增值税率为 18%；城市维护建设税以不含税金额为计税依据，适用税率为 0.25%；印花税以合同价款为计税依据，适用税率为 1%；技能发展税以应税工资总额为计税依据，适用税率为 3.5%。

位于乌干达的子公司 Twyford Impex (U) Ltd 主要涉及企业所得税、增值税，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 30%；增值税率为 18%。

位于塞内加尔的子公司 Keda (SN) Ceramics Company Limited 主要涉及企业所得税、地方经济捐税、印花税、土地使用税、房产税及其他地方性税费。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为 30%；地方经济捐税包括 CEL-VL 及 CEL-VA，CEL-VL 以土地或建筑原值的 7%形成的出租价值为计税基础，再按 20%计征，折算税负约为租赁价值的 1.4%，CEL-VA 以上一年度营业额减去规定经营成本后的附加价值为计税基础，适用税率为 1%，且最低征税额不低于上一年度营业额的 0.15%；印花税以合同价款为计税依据，其中商业租赁、房屋租赁及设备租赁按年租金的 2%计征，增加注册资本超过 100 million 部分按 1%计征；土

地使用税按租赁合同约定的固定金额缴纳；房产税在自有场地或建筑用于办公时，以土地或建筑原值的7%为基础，按5%房产税及3% TOM附加税计征，房产税的折算税率约为0.56%；其他地方性税费主要包括工业分类税，从2025年开始按照固定金额缴纳。

位于科特迪瓦的子公司 **Keda Côte d'Ivoire Ceramics Company Limited** 主要涉及企业所得税、印花税、土地使用税、房产税、营业执照税及特殊设备税。其中，企业所得税适用税率为25%，应纳税所得额按照税前净利润的25%与含增值税销售额的0.5%孰高原则计缴；印花税以合同价款为计税依据，租赁合同印花税按租赁价值的2.5%计征，借款合同印花税按借款金额的1%计征，服务合同印花税按25,000西非法郎定额征收；土地使用税按面积计征；房产税按建筑类型分别适用不同计税比例；营业执照税按不含税营业额的0.05%并结合营业场所租赁价值计征；特殊设备税按不含税营业额的0.1%计征。

位于喀麦隆的子公司 **Keda Cameroon Ceramics Limited** 主要涉及企业所得税、印花税、土地使用税、房产税、工业分类税、营业执照、增值税。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为33%；印花税以合同价款为计税依据，租赁合同印花税按合同金额的5%计征；土地使用税享受10年免税安排；房产税按附属建筑物价值计征，适用税率为0.1%，其中工厂土地免交房产税；工业分类税按工厂用地占用面积分档计征；营业执照按照上一年度营业额的0.159%计征。增值税包含基础税率及附加税，税率未19.25%。

位于加纳的子公司 **Keda (Ghana) Ceramics Company Limited** 主要涉及企业所得税、增值税，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为25%，增值税率为16%。

位于几内亚的子公司 **Twyford International (Guinea) SARLU** 主要涉及企业所得税、印花税、土地使用税、房产税、技能发展税及其他税费。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为25%；印花税根据合同类型分别适用固定税额或比例税率印花纸每张固定收取2,000GNF，公共采购合同按金额分档计税，1,000万GNF以内按1%、1,000万至1亿按0.5%、1亿至10亿按0.25%、超过10亿部分按0.10%征收；土地使用税和房产税均以租金价值为计税依据，适用税率均为15%；技能发展税以税前工资为计税依据，适用税率为工资总额的1.5%；其他税费主要包括营业执照年度税，按照最低核定所得税征收：按营业额的2%征收，作为企业所得税的最低保障税，同时，中型企业核定征税不低于1500万几郎；大型企业核定征税不低于7500万几郎。

位于布基纳法索的子公司 **Twyford International Burkina Faso CO LTD** 主要涉及企业所得税、印花税、技能发展税、房产税及其他税费。其中，企业所得税以应纳税所得额为计税依据，适用税率为27.5%；印花税采用税票方式缴纳，每页400西非法郎；技能发展税以税前总收入为计税依据，适用税率为3%；房产税按建筑物价值计征，其中商用建筑适用税率为0.2%，住宅建筑适用税率为0.1%；其他税费主要包括对境内服务供应商收入代扣代缴税费、对客户收入代收代缴税费以及合同登记注册税，其中合同注册登记税中，租赁合同按合同金额的5%计征，无租赁期限的合同按7%计征。

位于贝宁的子公司 Twyford International Benin Company Limited 主要涉及企业所得税、印花稅、技能发展稅及其他稅費。其中，企业所得税以应纳税所得额为計稅依据，适用稅率为 30%；印花稅按合同页数計征，每页 1,200 西非法郎；技能发展稅以稅前总收入为計稅依据，适用稅率为 4%；合同注册登記稅中，租赁合同按合同金额的 1%計征；其他稅費主要包括对无稅号供应商、大宗采购服务类供应商及客户收入的代扣代繳或代收代繳稅費、电视广播稅及車船稅，其中代扣代繳稅，对无稅号的供应商按照采购金额的 5%代扣代繳，对大宗采购按照不含稅采购額 1%代扣代繳，对服务类供应商按照不含稅服務費 3%代扣代繳，对客户按照銷售收入含稅總額的 1%代扣代繳。电视广播稅在每年年初一次性繳納 4000 西非法郎，車船稅在每年根据車輛数量及其排量定額核算。

位于秘魯的子公司 Twyford Peru Company S.R.L.、Twyford Peru Comercial Company S.R.L.、Keda Peru Building Materials Company S.R.L.主要涉及企业所得税、增值稅、房產稅及代扣代繳稅。其中，企业所得税以应纳税所得额为計稅依据，适用稅率为 29.5%；增值稅率为 18%、10%；房產稅以市政机关每年评估的房產价值为計稅依据，适用 0.2%至 1.0%的超額累進稅率。代扣代繳稅以对供应商含稅銷售發票金额为基数，稅率根据不同行业位于 3%-12%。

位于南非的子公司 SUNBROMATE (PTY) LTD 主要涉及企业所得税、增值稅、技能发展稅及房產稅(市政物業稅)。其中，企业所得税以应纳税所得额为計稅依据，适用稅率为 27%；增值稅率为 15%；技能发展稅以工資總額为計稅依据，适用稅率为 1%；房產稅为市政物業稅，以房產评估价值为計稅依据，具体稅率由各城市分別确定。

位于洪都拉斯的子公司 KEDA HONDURAS CERAMIC, S.de R.L.主要涉及企业所得税，企业所得税以应纳税所得额为計稅依据，适用稅率为 30%。

不同納稅主体所得稅率說明：

納稅主体名称	所得稅稅率
广东特福国际控股有限公司	25.00%
特福(广州)家居有限公司	25.00%
Keda (SN) Ceramics Company Limited	30.00%
Keda Cameroon Ceramics Limited	33.00%
Keda (Kenya) Ceramics Company Limited	30.00%
Keda Peru Building Materials Company S.R.L.	29.50%
Keda Côte d'Ivoire Ceramics Company Limited	25.00%
Keda Ceramics International Company Limited	30.00%
Keda (Ghana) Ceramics Company Limited	25.00%
Keda Honduras Ceramic S. DE R.L.	25.00%
Keda Zambia Ceramics Company Limited	30.00%
Keda (Tanzania) Ceramics Company Limited	30.00%
Twyford Impex(U) Ltd	30.00%
Sunbromate (Pty) Ltd	27.00%

Twyford Peru Company S.R.L.	29.50%
Twyford Peru Comercial Company S.R.L.	29.50%
Twyford International (Guinea) SARLU	25.00%
Twyford International Burkina Faso CO LTD	27.50%
Twyford International Benin Company Limited	30.00%

## (2) 税收优惠

位于塞内加尔的子公司 Keda (SN) Ceramics Company Limited 根据当地投资鼓励政策，可享受按投资总额 40%或 30%进行企业所得税税前抵扣的优惠安排。

位于赞比亚的子公司 Keda Zambia Ceramics Company Limited 享受 10 年免征出口对应部分的企业所得税的优惠安排。

位于坦桑尼亚的子公司 KEDA(TANZANIA) CERAMICS 根据当地鼓励投资政策，对进口厂房钢结构可享受 75%进口关税减免，对进口机器设备可享受 100%增值税减免。

位于科特迪瓦的子公司 TWYFORD CERAMIC COTE 在投资阶段可享受进口关税减免、进口设备及产线钢结构和部分本地采购建筑材料的相关增值税缓缴，以及部分免征的增值税缓缴等优惠政策。

位于喀麦隆的子公司 KEDA CAMEROON CERAMICS 在优惠阶段适用相关所得税优惠安排，其优惠阶段税率及扣除安排涉及 38.5%优惠阶段税率及前 5 年、后 5 年分阶段扣除机制，投产期前 5 年免除企业所得税的 75%，第 6-10 年，免除企业所得税的 50%。同时，公司每月需向税务局预缴所得税，按照营业额的 2.2%征收。

位于加纳的子公司 Keda (Ghana) Ceramics Company Limited 享受①企业所得税：内销减半（12.5%）和外销 8%；②境内销售客户代扣预提所得税免除（WHT EXEMPTION，3%）。

## (三) 委托人与被评估单位的关系

委托人于评估基准日持有被评估单位 48.45%股权，为其控股股东。委托人本次拟发行股份及支付现金购买被评估单位的剩余 51.55%股权。

## 二、关于经济行为的说明

根据科达制造股份有限公司《第九届董事会第十五次会议决议》，科达制造股份有限公司拟发行股份及支付现金购买广东特福国际控股有限公司 51.55%股权，为此需要对广东特福国际控股有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为广东特福国际控股有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为广东特福国际控股有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。母公

司报表总资产账面价值 2,427,974,904.80 元，总负债账面价值 271,436,350.66 元，所有者权益账面价值 2,156,538,554.14 元；合并报表总资产账面价值 9,047,401,360.68 元，总负债账面价值 4,499,822,007.60 元，所有者权益账面价值 4,547,579,353.08 元，归属于母公司所有者权益账面价值 4,547,579,353.08 元。

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，并经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

无形资产—矿业权账面原值 6,587,598.24 元，账面价值 760,282.04 元。矿业权共计 31 项，其中 15 项在账面未反映。全部矿业权具体清单如下：

特福国际及其下属企业拥有的采矿权/探矿权

承租人名称	类型	资质证书名称	许可证号	截止日期	取得方式
科达塞内	开采	开采证	003071 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
	开采	开采证	002205 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
	开采	开采证	002202 /MMG/DMG	2025/6/30	原始取得
科达坦桑尼亚	勘探	勘探证	PL/12286/2023	2027/4/11	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12287/2023	2027/2/7	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12288/2023	2027/4/11	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12439/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12437/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12436/2023	2027/8/1	原始取得
	勘探	勘探证	PL/12438/2023	2027/8/1	原始取得
科达赞比亚	勘探	勘探证	23870-HQ-LEL	2026/2/7	原始取得
	勘探	勘探证	23870-HQ-LEL	2026/2/7	原始取得
Gritrock Mining Limited (Kenya)	开采	开采证	MP/2025/1057	2030/11/12	原始取得
科达秘鲁	开采	开采证	YC029	永久	原始取得
	开采	开采证	YC030	永久	原始取得
	开采	开采证	YC031	永久	原始取得
	开采	开采证	YC032	永久	原始取得
	开采	开采证	YC033	永久	原始取得
	开采	开采证	YC034	永久	原始取得
科达喀麦隆	开采	工业化开采许可证	000043/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2029/2/15	原始取得
	开采	工业化开采许可证	1568/A/MINDCAF/SG/D1/D11/D111/MBPR	2025/10/24	原始取得


















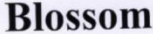
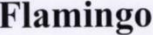

承租人名称	类型	资质证书名称	许可证号	截止日期	取得方式
	开采	工业化开采许可证	N° 2926 /A/MINDCAF/SG/01/D11/D111/MBPR	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000329 /A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2025/12/14	原始取得
	开采	工业化开采许可证	N° 2926 /A/MINDCAF/SG/01/D11/D111/MBPR	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	DECISION N° 563 /D/MINMIDT/DRMIDT-OU/SMGCM	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	0207/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2026/8/11	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000329 /A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000042/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2029/2/15	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000271/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000270/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000269/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2030/12/29	原始取得

截至评估基准日，科达塞内持有的 3 项矿业权证已到期，科达喀麦隆持有的无形资产中有 6 项矿业权证已到期，具体为科达塞内持有的钠长石矿采矿权、高温砂矿采矿权、黑泥矿，科达喀麦隆持有的巴门达钾钠砂采矿权、博加滑石采矿权、马友长石采矿权、阿克姆白砂采矿权、洗砂场风化砂及丰班高岭土采矿权，上述矿业权目前尚未完成续期手续办理。其余矿业权均已取得相应的权利证书。









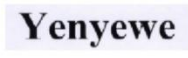








无形资产-其他无形资产共计 173 项，包括软件 9 项、境外商标权 121 项、境内商标权 22 项、软件著作权 4 项、域名 3 项、专利权 14 项。其中境外商标权 19 项、境内商标权 22 项、软件著作权 4 项、域名 3 项、专利权 14 项在账面未反映。全部其他无形资产具体清单如下：

#### 境外商标权清单

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	萨尔瓦多	216	MICASSO	MICASSO	19	2035/11/ 27
特福国际	阿联酋	426892	Frencia		11	2034/7/1 2












权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际	新西兰	1262147	Frescia		11	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443194	Frescia		11	2034/4/1 6
特福国际	格鲁吉亚	M202539379	Frescia		11	2035/2/21
特福国际	阿塞拜疆	N20242220	Frescia		11	2034/4/16
特福国际	新西兰	1262146	MICASSO		19	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443195	MICASSO		19	2034/4/1 6
特福国际	格鲁吉亚	M2025393 78	MICASSO		19	2035/2/2 1
特福国际	阿塞拜疆	N2024222 1	MICASSO		19	2034/4/1 6
特福国际	阿尔巴尼亚	25531	Twyford		19	2034/4/1 6
特福国际	保加利亚	173240	Twyford		19	2034/4/1 5
特福国际	匈牙利	244964	Twyford		19	2034/4/1 8
特福国际	阿联酋	426843	Twyford		19	2034/7/1 2
特福国际	俄罗斯联邦	1053991	Twyford		19	2023/3/1 8
特福国际	新西兰	1262145	Twyford		19	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443913	Twyford		19	2034/4/1 8
特福国际	格鲁吉亚	M2025393 80	Twyford		19	2035/2/2 1
特福国际	阿塞拜疆	N2024222 2	Twyford		19	2034/4/1 6
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2019/ 2636	Blossom		19	2026/12/ 24
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2019/ 2637	Flamingo		19	2026/12/ 24
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00305109	Frescia		1	2031/2/2 6

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	乌干达	58819	Frencia		19	2034/6/6
Tilemaster	肯尼亚	117257	Frencia		1、19、20	2031/5/1 1
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2587	Frencia		1	2027/12/ 15
Tilemaster	非知	92299	FRENCIA		11、19、20	2032/8/8
Tilemaster	卢旺达	RWT2022 518	Frencia		11、19、20	2032/8/9
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00012483	Frencia		11、19	2025/12/ 11
Tilemaster	毛里求斯	29238/202 1	Frencia		11、19	2030/6/3
特福国际 Tilemaster	尼日利亚	10573	Frencia		11	2038/10/ 25
Tilemaster	莫桑比克	38697	Frencia		11	2029/8/6
特福国际 Tilemaster	乌干达	65232	Frencia		11	2026/5/3 1
Tilemaster	肯尼亚	71250	FRENCIA		11	2031/5/9
Tilemaster	利比里亚	LRM20200 0012	FRENCIA		11	2030/4/2 9
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZT20121 790	FRENCIA		11	2033/2/1 7
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚 (桑给巴尔)	ZN/T/2021 /828	FRENCIA		11	2031/11/ 26
Tilemaster	尼日利亚	020180	Frencia		19	2033/4/1 5
Tilemaster	津巴布韦	834/2019	FRENCIA		19	2029/9/1 1
Tilemaster	赞比亚	8722019	Frencia		19	2026/6/2 1
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00304849	Frencia		20	2031/2/2 5
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2585	Frencia		20	2027/12/ 15
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2012/ 861	LARVOL		6	2029/6/2 8

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2012/ 859	LARVOL		19	2029/6/2 8
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2012/ 862	LARVOL		20	2029/6/2 8
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2588	MICASSO		1	2027/12/ 15
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2589	MICASSO		11	2027/12/ 15
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2012/ 860	MICASSO		19	2029/6/2 8
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚 (桑给巴尔)	ZN/T/2021 /834	sawasawa		19	2031/11/ 26
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 2441	Yenyewe		20	2027/12/ 15
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2017/ 864	sawasawa		19	2034/5/1 5
特福国际 Tilemaster	坦桑尼亚	TZ/T/2020/ 1164	Yenyewe		19	2027/3/2 7
特福国际 Tilemaster	博茨瓦纳	BW/M/202 2/00659	FRENCIA		11、19	2032/8/1 9
特福国际 Tilemaster	博茨瓦纳	BW/M/202 2/00657	MICASSO		11、19	2032/8/1 9
特福国际 Tilemaster	纳米比亚	NA/T/2020 /000251	MICASSO		19	2030/5/1 2
特福国际 Tilemaster	纳米比亚	NA/T/2020 /000252	MICASSO		11	2030/5/1 2
特福国际 Tilemaster	纳米比亚	NA/T/2020 /000253	FRENCIA		11	2030/5/1 2
特福国际 Tilemaster	纳米比亚	NA/T/2020 /000254	FRENCIA		19	2030/5/1 2
特福国际 Tilemaster	非知	74621	MICASSO		11、19、20	2032/7/4
Tilemaster	非知	92440	sawasawa		6、11、19	2026/9/2 1

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	非知	129180	Blossom tiles		19	2032/6/2 9
特福国际 Tilemaster	加纳	41808	FRENCIA		5	2031/5/6
特福国际 Tilemaster	加纳	55896	MICASSO		11	2033/11/ 21
特福国际 Tilemaster	加纳	55652	Blossom tiles		19	2029/8/6
特福国际 Tilemaster	加纳	55899	Blossom tiles		1	2031/1/1 1
特福国际 Tilemaster	加纳	43112	LARVOL		20	2032/7/1 9
特福国际 Tilemaster	加纳	55897	MICASSO		19	2022/7/1 9
特福国际 Tilemaster	加纳	51543	sawasawa		19	2026/10/ 26
Tilemaster	加纳	43113	FRENCIA		11	2032/7/1 9
特福国际 Tilemaster	加纳	GH/T/2021 /142	FRENCIA		19	/
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	75578	MICASSO		19	2032/7/1 6
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	81230	MICASSO		11	2034/1/8
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	94291	sawasawa		19	2026/10/ 7
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	100906	Blossom tiles		11、19	2028/2/1 4
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	110717	Blossom		11	2030/1/2 3
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	117258	MICASSO		1	2031/5/1 1
特福国际 Tilemaster	肯尼亚	102701	Floor Tile		19	2028/6/2 5
















权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00194555	MICASSO		19	2032/12/ 28
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00012610	MICASSO		11、19	2035/12/ 21
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00304850	MICASSO		20	2031/2/2 5
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00305110	MICASSO		1	2031/2/2 6
特福国际 Tilemaster	秘鲁	00194415	LARVOL		20	2032/12/ 26
特福国际 Tilemaster	秘鲁	234732	LARVOL		11	2036/2/1 8
特福国际 Tilemaster	南非	2019/1031 6	MICASSO		19	2029/4/1 0
特福国际 Tilemaster	南非	2021/3909 6	Blossom tiles		19	2031/12/ 20
特福国际 Tilemaster	南非	2022/0263 9	Frencia		11	2032/1/2 8
特福国际 Tilemaster	乌干达	59093	sawasawa		19	2034/7/3
特福国际 Tilemaster	乌干达	65233	Blossom tiles		11	2026/5/3 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	65234	Blossom tiles		19	2026/5/3 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	65231	MICASSO		11	2026/5/3 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	65235	MICASSO		19	2026/5/3 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	67318	sawasawa		11	2027/2/1 1
特福国际 Tilemaster	乌干达	66090	图标		19	2026/9/1 3
特福国际 Tilemaster	赞比亚	873/2918	MICASSO		11	2026/6/2 1

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际 Tilemaster	赞比亚	874/2019	MICASSO		19	2026/6/2 1
特福国际 Tilemaster	赞比亚	2097/2020	Blossom tiles		19	2027/9/1 6
特福国际 Tilemaster	赞比亚	2099/2020	MICASSO		19	2027/9/1 6
特福国际 Tilemaster	赞比亚	2098/2020	图标		19	2027/9/1 6
特福国际 Tilemaster	意大利	30201900 0027628	MICASSO		11、19	2029/4/1 8
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 19/00322	MICASSO		19	2029/3/2 1
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 19/00974	MICASSO		11	2029/10/ 29
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00260	MICASSO		20	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00262	MICASSO		20	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00263	sawasawa		11	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00264	sawasawa		19	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	老挝	57055	MICASSO		11、19	2032/10/ 12
特福国际 Tilemaster	老挝	57056	FrenCIA		11、19	2032/10/ 12
Tilemaster	哈萨克斯坦	91175	FRENCIA		11	2033/9/2 9
Tilemaster	哈萨克斯坦	91176	MICASSO		19	2033/9/2 9
Tilemaster	吉尔吉斯斯坦	19961	MICASSO		19	2033/9/2 9
Tilemaster	吉尔吉斯斯坦	19963	FRENCIA		11	2033/9/2 9

权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
Tilemaster	乌兹别克斯坦	MGU5359 7	FRENCIA		11	2033/10/ 13
Tilemaster	乌兹别克斯坦	MGU 55919	MICASSO	 MICASSO	19	2033/10/ 13
Tilemaster	塔吉克斯坦	16563	MICASSO	 MICASSO	19	2033/9/2 9
Tilemaster	塔吉克斯坦	16584	FRENCIA		11	/
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/T/201 9/00673	Frencia		11	2026/7/2
特福国际 Tilemaster	马拉维	MW/TM/20 21/00261	Frencia		20	2031/4/2 2
特福国际 Tilemaster	赞比亚	8712019	Frencia		11	2026/6/2 1
特福国际 Tilemaster	尼日利亚	10575	MICASSO	 MICASSO	19	2036/10/ 25
特福国际 Tilemaster	尼日利亚	10572	LARVOL		20	2036/10/ 25
特福国际 Tilemaster	利比里亚	LR/M/2020 /00011	MICASSO	 MICASSO	19	2030/4/2 9
特福国际 Tilemaster	西班牙	4014922	MICASSO	 MICASSO	11/19	2029/4/1 1

境内商标权清单

权利人	注册证号	商标名称	标样	申请日期
特福国际	75618497	Frencia 福伦思雅	Frencia	2035/6/6
	75635497	Frencia 弗兰西雅	Frencia	2035/6/6
	75628260	Frencia 福伦斯雅	Frencia	2035/12/20
	75618494	Frencia 福伦斯雅	Frencia	2035/6/6

权利人	注册证号	商标名称	标样	申请日期
	51711135		Frescia	2031/7/20
	9491510		Frescia	2032/7/13
	75618509		Frescia	2034/6/6
	75627089		Frescia	2035/6/6
	75633015		Frescia	2035/6/6
	75632488		Frescia	2035/6/6
	75617083		Frescia	2034/6/6
	75638042		Frescia	2034/6/6
	11186794		LARVOL	2033/11/27
	11186793		LARVOL	2033/11/27
	11186792		LARVOL	2033/12/6
	75632510	 MICASSO	Micasso	2034/6/6
	75636517	Micasso 麦咖索	Micasso	2034/6/6
	75615879	Micasso 麦凯锡	Micasso	2034/6/13
	75627076	Micasso 米咖索	Micasso	2034/6/6
	75631898	 MICASSO	Micasso	2034/6/13
	13554576		Micasso	2035/2/20
	11169295		Micasso	2033/11/27

软件著作权清单

权利人	名称	登记号	首次发表日期	发证日期
特福国际	数字化门店系统[简称: VOSA]V1.0.7	2025SR2056933	2025/7/14	2025/10/23
	数字化门店系统-业务管理后台[简称: VOSA 业务管理后台]V1.0.0	2026SR0095689	2025/7/14	2026/1/15
	数字化门店系统-消费者 H5 端[简称: VOSA 消费者 H5 端]V1.0.0	2026SR0095781	2025/7/14	2026/1/15
	数字化门店系统-导购手机端[简称: VOSA 手机端]V1.0.0	2026SR0095783	2025/7/14	2026/1/15

#### 域名清单

权利人	域名	备案证号	域名注册日期
特福家居	twyfordtile.top	粤 ICP 备 2024287944 号-2	2024/3/13
	twyfordintl.com	粤 ICP 备 2024287944 号-3	2025/4/21
	twyfordtile.com	粤 ICP 备 2024287944 号-1	2016/3/18

#### 专利权清单

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
TILEMASTER	坦桑尼亚	TZ/P/2024/000159	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY HEPTAHYDRATE SODIUM CARBONATE AND DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHODS	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000160	DEVICE AND PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD BASED ON WET DECOMPOSITION PRINCIPLE	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000157	PROCESS FOR PREPARING SODIUM CARBONATE BY WET DECOMPOSITION METHOD	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000161	SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY	2024/8/15	2044/08/15	发明专利

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
			HEPTAHYDRATE SODIUM CARBONATE AND DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHODS			
		TZ/P/2024/000158	DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE PRODUCTION SYSTEM AND SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD	2024/8/15	2044/08/15	发明专利
		TZ/P/2024/000162	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY DECAHYDRATE SODIUM CARBONATE METHOD	2024/8/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000191	DEVICE FOR PRODUCING TRONA BY PRODUCING SALT THROUGH WET DECOMPOSITION IN COMBINATION WITH MVR	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000169	DEVICE FOR PRODUCING LIGHT SODA ASH FROM TRONA BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000192	PROCESS FOR PRODUCING SALT FROM HIGH-SALT- CONTENT SODIUM BICARBONATE MOTHER LIQUOR BY WET DECOMPOSITION AND PRODUCING TRONA	2024/12/6	2044/12/6	发明专利

权利人	国家	专利号/申请号	专利名称	申请日期	有效期	专利类别
		TZ/P/2024/000193	PROCESS FOR PRODUCING LIGHT SODA ASH FROM TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000198	PROCESS FOR PRODUCING TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	发明专利
		TZ/P/2024/000181	PROCESS FOR PRODUCING TRONA CONTAINING LIGHT AND HEAVY ASH BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	实用新型
		TZ/P/2024/000183	SYSTEM FOR PRODUCING TRONA BY CARBONIZATION METHOD	2024/10/15	2044/10/15	实用新型
		TZ/P/2024/000182	DEVICE FOR PRODUCING LIGHT ASH AND HEAVY ASH FROM TRONA BASED ON CARBONIZATION METHOD	2024/11/19	2044/11/19	实用新型

#### 四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

##### (一) 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，科达坦桑尼亚公司持有的白云山原料土地因用于采矿，无需单独办理土地权；科达坦桑尼亚公司持有的坦玻姆贝滋厂已签署受让协议并付款，但土地证书尚

在办理中，除上述事项外，其余土地均已办理产证。本次评估未考虑上述事项对评估结论可能带来的影响。

截至评估基准日，科达塞内持有的 3 项矿业权证已到期，科达喀麦隆持有的无形资产中有 6 项矿业权证已到期，具体为科达塞内持有的钠长石矿采矿权、高温砂矿采矿权、黑泥矿，科达喀麦隆持有的巴门达钾钠砂采矿权、博加滑石采矿权、马友长石采矿权、阿克姆白砂采矿权、洗砂场风化砂及丰班高岭土采矿权，上述矿业权目前尚未完成续期手续办理。其余矿业权均已取得相应的权利证书。根据企业管理层说明，针对上述已到期矿业权，后续拟结合生产经营安排、资源使用需求及矿产资源接续情况，统筹推进相关续期工作，或择机寻求其他可替代矿源。提请报告使用者关注上述事项可能对相关矿业权权利状态及后续使用安排产生的影响。

## （二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估报告出具日，被评估单位及其下属企业所涉重要未决诉讼、仲裁案件如下：

序号	案件基本情况	诉讼请求及涉案金额	案件进展
1	<p>原告名称：Mohammed Shakeel Khan            被告名称：KEDA Ceramics International Company Limited            受理法院名称：Environment and Land Court, Kisumu            立案时间：2025 年 6 月 27 日            基本案情：</p> <p>1.原告拥有约 50 英亩土地，主要用于种植甘蔗。双方于 2022 年至 2023 年间签署共三份租赁协议，原告将部分土地租给被告用于挖掘泥土，供其工厂生产使用。原告将其部分土地（土地登记编号：1590/13）通过两份租约出租给被告用于挖土，一份为 10 英亩（2022 年 9 月签订），另一份为 11.8 英亩（2023 年 1 月签订）。并在挖土完成后用黑棉土回填并平整土地。</p> <p>2.原告主张被告存在以下违约行为：一是超出约定租用面积；二是未用黑棉土对开挖区域进行回填；三是导致土地受污染、肥力丧失，不再适合甘蔗种植。</p> <p>因此认为被告违反了租约，造成了环境破坏，且侵犯了其宪法赋予的“享有清洁环境的权利”。</p> <p>3.据此，原告要求被告对其违约、疏忽以及侵犯其享有清洁健康环境权利的行为承担责任。</p>	<p>1.确认被告违反租赁协议；赔偿经济损失（含收入损失、修复费用、专家律师费）及利息 29,749,650 肯尼亚先令（约人民币 157.38 万元）。</p> <p>2.要求被告履行土地修复义务（或支付修复费用）205,634,766 肯尼亚先令（约人民币 1,087.81 万元）。</p> <p>3.赔偿因环境污染导致的宪法权利（清洁环境权）损害。</p> <p>4.要求被告承担本案的诉讼费用及利息。</p>	截至本报告书签署日，该案件尚未开庭审理。
2	<p>原告名称：DONG SHENG CONSTRUCTION LTD            被告名称：KEDA Ceramics International Company Limited            受理法院名称：High Court at Milimani Law Courts</p>	<p>1.请求法院宣告被告违反了双方签订的合同条款。</p> <p>2.请求判决被告向原告支付因违约产生的机械和劳动力成本，具体金额为</p>	截至本报告书签署日，该案处于待判决阶段。

序号	案件基本情况	诉讼请求及涉案金额	案件进展
3	<p>立案时间：2024年5月17日</p> <p><b>基本案情：</b></p> <p>1.2021年6月30日，原告与被告签署建筑工程施工合同，负责承建被告位于肯尼亚基苏木（Kisumu）的工厂，包括工厂基础、主体结构和设备基础等。合同约定工期为190天（2021年7月1日至2022年1月7日）。</p> <p>2.原告主张被告未按合同约定提供剩余工程（主建筑及办公楼）的施工图纸，反而自行施工，导致工期延误，致使原告的器械和人员闲置，同时在施工过程中投入了大量额外的机械和劳动力，被告未足额支付相关费用，同时非法解除合同。</p> <p>3.据此，原告要求法院判令被告违约，要求被告支付闲置费1,060,950.00美元，违约金273,385.63美元，共计1,343,335.63美元。</p> <p>4.被告答辩称原告施工质量低劣(Substandard work)，导致多次返工，且项目延期半年多（直到2022年7月才完工），据此认为原告诉讼请求无合同依据，工程延期与质量问题系原告责任，且已超额支付工程款并合法购买设备，请求法院驳回原告诉讼并由原告承担费用。</p> <p>5.被告提出反诉，被告要求原告支付合同金额20%的违约金（基于5,534,635.11美元），以弥补工期延误、返工及相关损失。</p> <p><b>原告名称：</b> Samson Teela Akute  <b>被告名称：</b> Kenneth J. Kamau Ngigi（第一被告）；科达肯尼亚公司（第二被告）  <b>受理法院名称：</b>  <b>初审法院：</b> Environment and Land Court at Kajiado  <b>上诉法院：</b> Court of Appeal of Kenya  <b>上诉案件立案时间：</b> 2023年5月2日</p> <p><b>基本案情：</b></p> <p>1.原告提起诉讼，要求法院裁定：1997年8月14日签发的“L.R. Kajiado/Dalalekutuk/1320”地块产权证系唯一有效产权文件，且将Kenneth J. Kamau Ngigi登记为业主的行为系欺诈行为。</p> <p>2.原告同时请求撤销被告的产权登记，恢复其作为合法所有者的身份，执行法院命令，赔偿非法侵入造成的损失，包括特别损害赔偿、一般损害赔偿、诉讼费用及利息。</p>	<p>1,343,335.63美元。该金额由两部分组成：第一为设备闲置及人工损失：1,060,950美元（包括自卸卡车、压路机、挖掘机等设备租赁费用，以及5名中国技术人员工资等）；第二合同剩余部分的违约金：273,385.63美元（按剩余合同金额1,366,928.14美元的20%计算）。</p> <p>3.要求对上述2项所述赔偿金额按中央银行利率计算利息。</p> <p>4.请求判决被告承担本案的诉讼费用。</p> <p>5.要求对2项赔偿金额及3项利息按法院利率计算利息，直至全额支付完毕。</p> <p><b>诉讼请求（一审）</b></p> <p>1.确认原地契有效：请求法院宣告，原告于1997年8月14日从卡贾多地区土地登记处获得的地契，是涉及争议土地（编号：Kajiado/Dalalekutuk/1320）的唯一真实地契，该土地应属于原告。</p> <p>2.宣告被告地契无效：请求法院宣告，以第一被告（Kenneth J. Kamau Ngigi）名义登记的地契是欺诈、非法、自始无效的，必须予以注销，并撤销第一被告作为该土地所有人的登记。</p> <p>3.强制变更登记：请求法院强制命令卡贾多地区/县土地登记处，恢复原告为该土地唯一的登记所有人，并注销或取消对第一被告的登记。</p> <p>4.损害赔偿与费用请求：请求判决被告共同及分别承担因侵入土地造成的</p>	<p>截至本报告书签署日，该案件一审已判决并驳回原告诉讼请求，二审尚未开庭审理。</p>

序号	案件基本情况	诉讼请求及涉案金额	案件进展
	<p>3.经审查证据,法院认定原告未能达到法定证明标准,主要因其缺乏销售协议、土地管制委员会批准等关键佐证文件,且仅凭间接证据。法院裁定,第一被告 1996 年 5 月 29 日签发的产权证书真实有效,且原告未侵犯依法登记的产权人合法权益。</p> <p>4.因此,初审法院 2023 年 4 月 27 日驳回了原告的诉讼,撤销了 2017 年 7 月 18 日签发的禁令,并判令被告承担诉讼费用,该判决驳回了原告的诉求,并确认第一被告为 L.R.Kajiado/Dalalekutuk/1320 号地块的合法所有者。</p> <p>5.原告于 2023 年 5 月 2 日提交上诉通知书,表示拟对全部判决内容提出上诉。随后,原告向法院提交了暂缓执行申请,要求在上诉期间暂停执行,以阻止继续处置涉案财产。被告方对此提出异议,并提交了答辩宣誓书及相关材料予以反驳。</p> <p>6.法院指示各方提交并交换关于暂缓申请及附带提及的陈述,以确认其合规性,随后才就该申请及上诉程序发布进一步指示。</p>	<p>损害赔偿责任,支付特别赔偿(具体金额待定)及其法定利息,承担诉讼费用。</p> <p>诉讼请求(二审)</p> <p>1.对 2023 年 4 月 27 日作出的全部判决提出上诉。</p> <p>2.在上诉审理期间申请中止执行判决。</p> <p>3.在上诉裁决作出前,禁止与 L.R.Kajiado/Dalalekutuk/1320 继续进行交易的命令。</p>	

本次评估主要基于企业提供的资料、管理层说明及评估人员获取的相关信息进行判断,未考虑上述未决诉讼最终裁决结果可能导致的赔偿支出、环境修复义务、资产减值、权属变化或其他或有损失对评估结论的影响。提请报告使用者关注相关案件后续进展及其可能带来的影响。

除上述事项外,本次评估未发现其他评估基准日存在法律、经济等未决事项。

### (三) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

1.借款及融资性担保:截至报告出具日,被评估单位及其控股子公司的重大授信和抵押合同及其履行情况如下表所示:

借款人	贷款人	授信额度	存在抵质押/担保的情况		授信/贷款期限	履行情况
科达塞内	International Finance Corporation	1,700 万美元	以自有资产抵质押	1.科达制造分别提供保证担保;	2021/8/1-2027/12/15	正在履行
科达赞比亚		3,000 万美元	以自有资产抵质押		2021/11/22-2027/12/15	正在履行
科达基苏木		2,400 万美元	以自有资产抵质押	2.森大公司提供保证担保;	2022/9/30-2029/12/15	正在履行

借款人	贷款人	授信额度	存在抵质押/担保的情况		授信/贷款期限	履行情况
科达喀麦隆 & TILEMASTER		3,350 万美 元	以自有资产抵质押	3.森大公司以其持有特福国际全部股权向科达制造提供最高额股权质押担保作为反担保	2023/7/24-2030/6/15	正在履行
TILEMASTER & BRIGHTSTAR		20,000 万 欧元	1.科达制造提供连带责任保证担保； 2.森大公司以其持有特福国际全部股权向科达制造提供最高额股权质押担保作为反担保	2024/1/31-2028/12/15	正在履行	
				2024/7/24-2028/12/15	正在履行	
				2024/8/30-2028/12/15	正在履行	
TILEMASTER	中国进出口银行广东省分行	40,000 万 元	1.科达制造提供连带责任保证担保； 2.森大公司以其持有特福国际全部股权向科达制造提供最高额股权质押担保作为反担保	2025/3/18-2028/3/18	正在履行	
		6,590 万美 元		2025/6/9-2031/6/9	正在履行	
	兴业银行佛山分行	/		2025/5/30-2028/5/29	正在履行	
				2025/6/27-2028/6/26	正在履行	
				2025/8/8-2028/8/7	正在履行	
				2026/1/1-2028/12/31	正在履行	
	民生银行上海自贸区分行	18,500 万 元		2025/10/22- 2026/10/22	正在履行	
	浦发银行佛山分行	35,000 万 元		2026/3/26-2029/3/26	正在履行	
2026/3/31-2029/3/31			正在履行			
BRIGHTSTAR	中信银行佛山分行	35,000 万 元	2025/8/19-2028/8/19	正在履行		
科达秘鲁	中国进出口银行广东省分行	33,116 万元	/	/	正在履行	
特福（广州）家居有限公司	科达制造（工商银行北滘支行 2 亿统借统还）	/	1.森大公司提供连带责任保证担保； 2.森大公司以其持有特福国际全部股权向科达制造提供最高额股权质押担保作为反担保	2024/6/21-2027/6/21	正在履行	
				2024/6/27-2027/6/21		
				2024/7/3-2027/6/21		
				2024/7/15-2027/6/21		
				2024/7/23-2027/6/21		
				2024/7/30-2027/6/21		

借款人	贷款人	授信额度	存在抵质押/担保的情况	授信/贷款期限	履行情况
				2024/8/5-2027/6/21	
				2024/8/29-2027/6/21	
TILEMASTER	科裕国际 (恒生银行)	/	1.森大公司提供连带及个别责任担保; 2.森大公司以其持有特福国际全部股权向科达制造提供最高额股权质押担保作为反担保	2025/10/20- 2028/10/20	正在履行
特福国际	华夏银行 佛山支行	10,000 万 元	1.科达制造提供连带责任保证担保; 2.森大公司以其持有特福国际全部股权向科达制造提供最高额股权质押担保作为反担保	2026/3/31-2029/3/31	正在履行

2. 非融资性担保：截至报告出具日，被评估范围及其控股子公司的非融资性担保情况如下：

申请人	合作银行	担保金额	保函金额	保函期限	抵押情况	履行情况
科达坦桑	NATIONAL BANK OF COMMERCE LIMITED	938 万美元	266.8 万美元	2025/12/29- 2026/12/28	以自有资 产抵押	正在履行
			5 亿坦桑尼亚先 令	2026/3/1- 2026/8/31		
科达肯尼亚& 科达基苏木	STANBIC BANK KENYA LIMITED	3,300 万美元	/	/	以自有资 产抵押	正在履行
科达基苏木	STANBIC BANK KENYA LIMITED	3500 万肯尼亚先 令	3500 万肯尼亚先 令	2026/2/6- 2027/1/30	现金存款 质押	正在履行
科达喀麦隆	SOCIETE GENERALE CAMEROUN	2,108,684,961 中非 法郎	2,108,684,961 中 非法郎	2025/4/14- 2026/10/14	现金存款 质押	正在履行
科达肯尼亚	STANBIC BANK KENYA LIMITED	2,000 万肯尼亚先 令	2,000 万肯尼亚先 令	2025/12/1- 2026/11/15	现金存款 质押	正在履行
科达肯尼亚	STANBIC BANK KENYA LIMITED	5,500 万肯尼亚先 令	5,500 万肯尼亚先 令	2026/1/7- 2026/12/13	现金存款 质押	正在履行
科达坦桑尼 亚	STANBIC BANK TANZANIA LIMITED	3,925,061.70 美元	3,925,061.70 美元	2025/9/1- 2026/9/1	现金存款 抵押	正在履行

申请人	合作银行	担保金额	保函金额	保函期限	抵押情况	履行情况
科达南非	STANDARD BANK OF SOUTH AFRICA LIMITED	19,650,500 南非兰特	19,650,500 南非兰特	2023/6/7- 2028/9/30	现金存款 质押	正在履行
科达南非	STANDARD BANK OF SOUTH AFRICA LIMITED	871,000 南非兰特	871,000 南非兰特	2024/9/12- 2027/10/31	现金存款 质押	正在履行

被评估单位及其下属部分子公司存在以名下相关资产为借款、授信及融资安排提供抵押、担保的情形。上述抵押、担保安排主要系为满足企业日常经营及项目建设的融资需求而设定。

根据企业介绍及相关协议的一般约定，在正常经营过程中，相关资产可按其日常经营用途继续使用，但在涉及重大资产处置、核心生产设施转让或达到约定条件时，可能需要事先取得债权人同意或履行相应程序。

对于上述存在抵押、担保及权利受限情形的资产，本次评估是在企业持续经营、相关资产按现有用途正常使用、债务能够正常履行且抵押权人未主张行使优先受偿权的前提下进行的，未考虑因债务违约、抵押权实现、资产被强制处置等事项可能对评估结论产生的影响。提请报告使用者关注相关资产权利受限情况，以及后续如涉及交易、过户、重组或资产处置时，可能存在解除抵押、取得债权人同意或办理相关手续的要求。

### 3.被评估单位及其子公司存在的房屋租赁事项，概况如下：

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
秘鲁	LOTE 114 MANZANA C PARCELACION RUSTICA CHACRA CERRO COMAS	11,451.62 m <sup>2</sup>	Eduardo Enrique Yamashiro Arakaki	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/3/1-2029/2/28
	Av. Chacra Cerro N° 127 C del distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima	360 m <sup>2</sup>	LA COMPAÑIA INDUSTRIAL CLAN SOCIEDAD ANONIMA CERRADA	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/1/1- 2027/12/31
	SUB LOTE 102B ZONA C PARCELACIÓN RUSTICA FUNDO CHACRA CERRO COMAS	7,023.39 m <sup>2</sup>	Choqui Fukuhara Fukuhara y Teresa Nakama Nakama	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/2/1-2027/1/31

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
	CALLE SANTA ANA LOTE 108 ZONA C PARCELACION RUSTICA DEL FUNDO CHACRA CERRO	10000 m <sup>2</sup>	GRUPO TORVISCO S.A.	Twyford Peru Comercial Company S.R.L	2024/12/1- 2026/12/31
	RES. VILLA JACARANDA (URB. LOS PARQUES DE COMAS) CLL.2 NRO. 203-205 DPTO- 203 BLOCK 1 MZ. D LT. 1-1, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima	62m <sup>2</sup>	NORA EVELYN SANDOVAL GOMEZ	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/9/28 不定期合同
	SUB LOTE NO1-1 FUNDO CHACRA COMAS.CALLE 02 NUM 203 CONDOMINIO VILLA JACARANDA DPTO 907-NOVENO PISO(TORRE 02), URB EL RETABLO.Distrito de Comas,provincia y departamento de Lima	62.20m <sup>2</sup>	ALEXANDER JOEL CORDOVA CORDOVA	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/3/1 不定期合同
	DEPARTAMENTO N° 1005 - DECIMO PISO (EDIFICIO 2 - VILLA JACARANDA PRIMERA ETAPA) Calle 2 N° 205, Fundo Chacra Cerro, distrito de COMAS, provincia y departamento de Lima	61.36m <sup>2</sup>	INGRID JULISSA VALLADARES LA ROSA	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/3/26 不定期合同
	DEPARTAMENTO NO 1006 - DECIMO PISO (EDIFICIO 2 - VILLA JACARANDA PRIMERA ETAPA) Calle 2 N° 205, Fundo Chacra Cerro, distrito de COMAS, provincia y departamento de Lima	62.02m <sup>2</sup>	LEONARD RAFAEL GUITIERREZ GUERRERO	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/5/13 不定期合同

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
	AV. A Y CALLE 02, EDIFICIO 02, DEPARTAMENTO N° 1106 Condominio Villa Jaracanda, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima	62m <sup>2</sup>	CESAR ANDRESSI DIAZ INOCENTE	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/6/3 不定期合同
	DEPARTAMENTO N° 1208 DÉCIMO SEGUNDO PISO (EDIFICIO 04 - CUARTA ETAPA) CALLE 2 NUMERO 205 - FUNDO CHACRA CERRO, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima	61.36m <sup>2</sup>	DENNIS ISAIAS LINARES GUARDAMINO	Keda Peru Building Materials Company S.R.L	2024/9/28 不定期合同
加纳	Plot No. 32, H/No. B918/17, South Odorkor Busia Junction	300 m <sup>2</sup>	Sunda GH Investment Company Ltd	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2024/05/01- 2026/04/30
	5 <sup>th</sup> floor,SSNIT ROAD, BEHIND WESTHILLS MALL DUNKONAA.- ACCRA	430 m <sup>2</sup>	Sunda GH Investment Company Ltd	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2024/05/01- 2026/04/30
	Diamond Villa, SSNIT Road, behind West Hills Mall, Dunkonaa, Accra	600 m <sup>2</sup>	Sunda GH Investment Company Ltd	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2024/05/01- 2026/04/30
	Plot No. 71 Block 'F', Daaban-Petuda	60 m <sup>2</sup>	KWABENA APPIAGYEI ASANTE - KROBEA	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2025/03/01 提前三个月通知 终止
	Ahodwo Kumasi in the Ashanti Region of the Republic of Ghana aforesaid and numbered as Plot 1A Block R	2,689 m <sup>2</sup>	ABDULKARIM JAMIL FANJ	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2025/06/01- 2026/05/31
	SSNIT ROAD, BEHIND WESTHILLS MALL	6,528 m <sup>2</sup>	SUNDA GHANA LIMITED	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2024/07/01 -2029/6/30

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
	Plot No. 42, on the Accra-Tema Motorway Industrial Area, Spintex, Accra	1,074 m <sup>2</sup>	WILLIAM ANTIWI	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2024/10/28-2034/10/27
	No. 42, on the Accra-Tema Motorway Industrial Area, Spintex, Accra	960 m <sup>2</sup>	WILLIAM ANTIWI	Keda Ghana Ceramics Co. Ltd	2024/10/28-2029/10/27
喀麦隆	Local commercial sis a Essengue (Douala)	7,000 m <sup>2</sup>	HOMEPRO (Cameroon) LIMITED	keda Cameroon ceramics limited	2024/6/30-2027/6/29
	Quartier MVOG-ADA , ville de Yaoundé	118 m <sup>2</sup>	CORE YAOUNDE URBAN COMPLEX PROJECT COMPANY CAMEROUN	keda Cameroon ceramics limited	2025/5/1-2026/5/1
	Douala	233 m <sup>2</sup>	HOMEPRO (Cameroon) LIMITED	keda Cameroon ceramics limited	2024/6/30-2027/6/29
塞内加尔	Point E Boulevard de l'Est angle Rue 09bis face rond-point Abdou Aziz SY Dabakh immeuble El Hadji Omar DIA, Dakar -SENEGAL	319 m <sup>2</sup>	Prestige Business Center SA	KEDA(SN)CERAMICS COMPANY LIMITED	2025/2/1 起不定期合同
	Point E Rue Tambacounda,immeuble SAKINA	250 m <sup>2</sup>	TAISSIR IMMOBILIERE RE ET SERVICES Suarl	KEDA(SN)CERAMICS COMPANY LIMITED	2025/7/1-2026/6/30
南非	A portion of Erf 541,Witfield Extension 47,located 21 Jansen Road, jet Park, Boksburg	5,740.99 m <sup>2</sup>	JT ROSS PROPERTIES (PTY) LTD	SUNBROMATE (PTY) LTD	2023/7/1-2028/06/30
	7/9 Transport Drive, Propection industrial Park, Isipingo, Durban	5,575 m <sup>2</sup>	Ustell Investments propreitary limited	SUNBROMATE (PTY) LTD	2024/11/01-2027/10/31

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
	Unit606, green stone ridge	104 m <sup>2</sup>	DENISE SONNY	SUNBROMATE (PTY) LTD	2024/11/1- 2025/4/30、 2025/11/1- 2026/10/31
	Unit664,green stone ridge	104 m <sup>2</sup>	National Pride(Pty)Limited	SUNBROMATE (PTY) LTD	2025/8/1- 2026/07/31
	Unit 587,green stone ridge	89 m <sup>2</sup>	NATALIE NYAMUTUMBU	SUNBROMATE (PTY) LTD	2025/8/1- 2026/01/31
	Unit 528,green stone ridge	101 m <sup>2</sup>	DARRYN GOVENDER	SUNBROMATE (PTY) LTD	2025/8/1-2026/7/31
	8/10 Ernest Clokie Road, Prospection, Durban,4133	7000 m <sup>2</sup>	CANNISTRARO INVESTMENTS 283 (PTY) LTD	SUNBROMATE (PTY) LTD	2025/10/1- 2026/3/31
	20 COMMERCIAL ROAD WADEVILLE EXTENSION 3 GAUTENG 1422	7597 m <sup>2</sup>	GRAND LAKE HOLDINGS(PTY)LT D	SUNBROMATE (PTY) LTD	2026/3/1-2027/2/28
赞比亚	Plot No F4301/102 Off Kafue Rd - Lusaka	628.77 m <sup>2</sup>	ALASIA BUILDING CONSTRUCTION LTD,	KEDA ZAMBIA CERAMICS COMPANY LTD	2025/04/01- 2026/3/31
肯尼亚	Even Business Park, Land Reference Number 209/10819	8,000.0 平 方英尺	Even Enterprises Limited	KEDA (KENYA) CERAMICS CO.LIMITED	2023/11/01- 2029/01/31
	Warehouses No. 10 and 14 erected on LR. No. 209/11155.Outer Ring Road, Embakasi	15,135.5 平 方英尺	KHIMJI SEYANI & SONS	KEDA (KENYA) CERAMICS CO.LIMITED	2024/07/01- 2029/09/30
	Plot VMN/1052 OPP KTDG,GODOWN 1&2	21,918.0 平 方英尺	KENSINGTON LTD	KEDA (KENYA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/03/01- 2030/05/31
	Panesar Centre, Nairobi Block 125/1967 and Nairobi Block 125/1970	8,642.26 平 方英尺	PANESAR'S LIMITED	KEDA (KENYA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/08/01- 2030/10/31

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
	Warehouses No.6,8,15,16 and 18 erected on LR No. 209/11155 Outer Ring Road, Embakasi	38,901.5 平方英尺	KHIMJI SEYANI & SONS	KEDA CERAMICS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED	2024/07/01-2029/9/30
	Kisumu Municipality Block 12/457 FLAT NO. D2	100 m <sup>2</sup>	Hassnally Kassam&Nishad Kassam	KEDA CERAMICS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED	2024/2/1-2025/12/31,2026/1/1起转为不定期租赁
	Go-Down No.C,D,E,F,Kibos road,Kisumu	3274 m <sup>2</sup>	MALIMOUNT COMPANY LIMITED	KEDA CERAMICS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED	2025/11/12-2031/2/11
乌干达	Volume 3899 Folio 24, Plots 34-36 Lugogo By-pass Road Town House, Numbers T9	240 m <sup>2</sup>	LUGOGO DEVELOPMENTS LTD	Twyford Impex (U) Ltd	2024/10/01-2026/09/30
	Commercial Space W/H/04 comprised on Plot 7, Old Portbell Road	1600 m <sup>2</sup>	MUKWANO ENTERPRISES LIMITED	Twyford Impex (U) Ltd	2024/10/01-2026/9/30
	Plot 3 Wankulukuku road, Nalukolongo Industrial Area	6,380 m <sup>2</sup>	Softcare (U) Limited	Twyford Impex (U) Ltd	2025/10/27-2027/12/31
坦桑尼亚	Warehouse No WH G1&G2,MOROGORO ROAD PLOT NO.3 UBUNGO, DAR ES SALAM, TANZANIA	3,670 m <sup>2</sup>	THE UBANGO BUSINESS PARK LIMITED	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/01/01-2025/12/31
	Warehouse No WH G3,MOROGORO ROAD PLOT NO.3 UBUNGO, DAR ES SALAM, TANZANIA	3,200 m <sup>2</sup>	THE UBANGO BUSINESS PARK LIMITED	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/01/01-2025/12/31
	Unit No SR A13,MOROGORO ROAD PLOT NO.3 UBUNGO, DAR ES SALAM, TANZANIA	144 m <sup>2</sup>	THE UBANGO BUSINESS PARK LIMITED	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/02/15-2026/12/31

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
	THE REEF APARTMENTS, OLD BAGAMOYO ROAD, PLOT NO 389-1/2(OPPOSITE JKT) KAWA AREA, and DAR ES SALAAM	140 m <sup>2</sup>	MUHARAM REAL ESTATE CO.LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/03/07- 2026/03/06
	Unit No SR A16,MOROGORO ROAD PLOT NO.3 UBUNGO, DAR ES SALAM, TANZANIA	144 m <sup>2</sup>	THE UBANGO BUSINESS PARK LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/07/01- 2026/06/30
	PLOT NO.1-65 NJIRO ROAD, THEMI INDUSTRIAL AREA, ARUSHA	1,500 m <sup>2</sup>	NEW KILIMANJARO MILLS LIMITED	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2024/01/01- 2028/12/31
	PLOT NO 3, Bohari Street, MKUYUNI INDUTRIAL AREA, MWANZA TANZANIA	1,200 m <sup>2</sup>	DOLPHIN TOURS AND SAFARIS LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2022/05/01- 2027/04/30
	UNIT No9 AND PART OF UNIT No 9A,PLOT NO 3, Bohari Street,MKUYUNI INDUTRIAL AREA, MWANZA TANZANIA	1,800 m <sup>2</sup>	DOLPHIN TOURS AND SAFARIS LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/01/01- 2028/12/31
	THE REEF APARTMENTS, OLD BAGAMOYO ROAD, PLOT NO 389-1/2(OPPOSITE JKT) KAWA AREA, and DAR ES SALAAM.APARTMENT NO B1	135 m <sup>2</sup>	MUHARAM REAL ESTATE COM.LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/09/15- 2026/09/14
	THE REEF APARTMENTS, OLD BAGAMOYO ROAD, PLOT NO 389-1/2(OPPOSITE JKT) KAWA AREA, and DAR ES SALAAM.APARTMENT NO A2	135 m <sup>2</sup>	MUHARAM REAL ESTATE CO.LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/10/10- 2026/10/09
	PLOT NO 77B/2,BLOCK "B", Apartment no.B10, of Msasani Area, Dar es Salaam	140 m <sup>2</sup>	NSB HOLDINGS, CAPITAL& CONSULTANTS LIMITED	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/10/6- 2026/10/5

国家/地区	地址	租赁面积	出租方	承租方	租赁期间
	UNIT NO:FLAT A7,MOROGORO ROAD PLOT NO.3 UBUNGO, DAR ES SALAAM, TANZANIA	70 m <sup>2</sup>	THE UBANGO BUSINESS PARK LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/06/01- 2026/05/31
	UNIT NO:SR A14,MOROGORO ROAD PLOT NO.3 UBUNGO, DAR ES SALAAM, TANZANIA	144 m <sup>2</sup>	THE UBANGO BUSINESS PARK LTD	KEDA (TANZANIA) CERAMICS CO.LIMITED	2025/09/01- 2026/08/31
几内亚	Camayenne, commune de Dixinn a Conakry, au 11 ème étage du Bloc H, H 1101 de la Résidence Le Corail	80 m <sup>2</sup>	GENOTEC GUINEE SAU	Twyford International (Guinea) SARLU	2025/10/16- 2026/4/15
	sept (7) étages, 1er étage A1 comprenant,sise a camayenne	80 m <sup>2</sup>	<b>Ahassane Kaba</b>	<b>Twyford International (Guinea) Co., LTD</b>	2025/12/1- 2026/11/30
中国	广州市南沙区东涌镇励业路 24 号之八锦兴公司 C 区 B 仓 5 格	2,150 m <sup>2</sup>	东莞市辉宏物业 管理有限公司	特福（广州）家 居有限公司	2025/06/06- 2027/06/05
	广东省佛山市顺德区陈村镇广 隆工业园兴隆十路 12 号-液压大 楼一层、二层办公楼	1,536 m <sup>2</sup>	科达制造股份有 限公司	广东特福国际控 股有限公司	2025/07/01- 2027/12/31
	广州市天河区天河北路 233 号 中信广场办公楼 4207 号房	349.24 m <sup>2</sup>	广州市森大贸易 有限公司	特福（广州）家 居有限公司	2023/11/30- 2027/12/31
	广东省佛山市顺德区陈村镇广 隆工业区环镇西路 1 号科达总 部大楼 3 楼	1,765 m <sup>2</sup>	科达制造股份有 限公司	广东特福国际控 股有限公司	2024/01/01- 2026/12/31
	佛山市顺德区陈村镇赤花居委 会广隆工业园兴业 4 路顺联机 械城	8,094 m <sup>2</sup>	佛山市顺德区顺 联机械城有限公 司	特福（广州）家 居有限公司	2024/02/26- 2027/02/28
	佛山市顺德区陈村镇仙涌村委 会大涌村北七巷 12 号	319 m <sup>2</sup>	冯展腾、黄俭桃	特福（广州）家 居有限公司	2025/11/11- 2026/11/10

4.被评估单位及其子公司存在的土地租赁事项，概况如下：

国家	出租方	承租方	坐落	租赁面积 (m²)	租赁期限
赞比亚	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PlotPH51ND/51ofPlotF10723 ofLS-MFEZ,intheLusakaProvinceof theRepublicofZambia	161,000.00	2020/1/1-2060/12/31
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/52ofFarmNo.10723 ofLujasaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituat edinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	149,840.00	2022/6/1-2062/5/31
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/60ofFarmNo.10723 ofLusakaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituat edinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	8,708.00	2023/12/4-2063/12/3
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/56ofFarmNo.10723 ofLusakaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituat edinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	37,315.00	2023/8/23-2063/8/22
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/55ofFarmNo.10723 ofLusakaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituat edinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	34,097.00	2022/12/20-2062/12/19
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/41ofFarmNo.10723 ofLusakaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituat edinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	80,034.00	2024/3/28-2064/3/27

国家	出租方	承租方	坐落	租赁面积 (m²)	租赁期限
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/44ofFarmNo.10723ofLusakaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituat edinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	62,877.00	2024/3/28-2064/3/27
	LUSAKASOUTHMULTI-FACILITYECONOMICZONELIMITED	KEDACERAMICS(Z)CO.LTD	PH51ND/45ofFarmNo.10723ofLusakaSouthMultiFacilityEconomicZoneLimitedlandsituat edinLusakaProvinceoftheRepublicofZambia	62,877.00	2024/3/28-2064/3/27
喀麦隆	SaMajestéNZIGUISABISHOUGAYannick	KEDACAMEROONCERAMICSLIMITED	TFN°6709/OVol34,Folio68	50,000.00	2024/1/1-2026/12/31
科特迪瓦	目前正在协商签约	KEDACOTED'IVOIRECERAMICSCOMPANYLIMITED	ALEPE	500,000.00	/

## 六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

### (一) 资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产及负债等。母公司报表总资产账面价值 2,427,974,904.80 元，总负债账面价值 271,436,350.66 元，所有者权益账面价值 2,156,538,554.14 元；合并报表总资产账面价值 9,047,401,360.68 元，总负债账面价值 4,499,822,007.60 元，所有者权益账面价值 4,547,579,353.08 元，归属于母公司所有者权益账面价值 4,547,579,353.08 元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为 2025 年 12 月 31 日，清查盘点时间自 2025 年 10 月 20 日至 2026 年 3 月 31 日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账账、账实相符。

## （二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业 2026 年至 2030 年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	876,390.65	959,806.52	1,057,639.31	1,159,465.29	1,253,892.14
减：营业成本	574,581.27	642,007.61	708,153.01	777,646.65	842,055.52
税金及附加	2,434.28	2,598.82	2,792.39	3,010.41	3,215.84
销售费用	14,360.43	15,717.98	17,310.16	18,967.35	20,504.10
管理费用	77,658.29	82,691.86	88,254.17	92,662.30	94,021.46
研发费用	1,675.92	1,727.48	1,780.63	1,835.45	1,891.98
财务费用	13,885.85	14,071.09	14,288.34	14,514.47	14,724.16
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	191,794.61	200,991.68	225,060.61	250,828.66	277,479.08
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	191,794.61	200,991.68	225,060.61	250,828.66	277,479.08
减：所得税费用	39,287.87	41,127.29	45,941.07	50,951.94	55,776.49
四、净利润	152,506.74	159,864.39	179,119.54	199,876.72	221,702.59

## 七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 经营统计资料；
7. 其他资料。

(本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页)

委托人：科达制造股份有限公司



法定代表人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Shi', written below the seal.

2026年04月08日

(本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页)



被评估单位：广东特福国际控股有限公司

法定代表人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "张人强" (Zhang Renqiang).

2024年04月08日