

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。

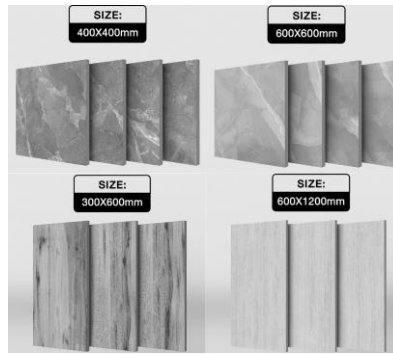
#### (2) 主要产品介绍

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

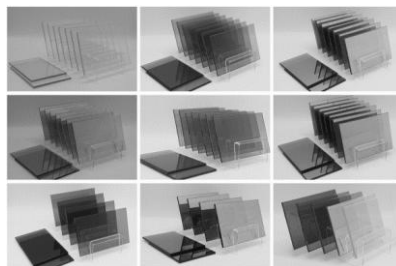


特福国际建筑陶瓷产品的主要客户包括非洲及美洲地区的大型工程承包商、建材分销商、房地产开发商及零售终端客户。产品主要应用于墙面、地面装饰及建筑外墙干挂等部位。

### 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

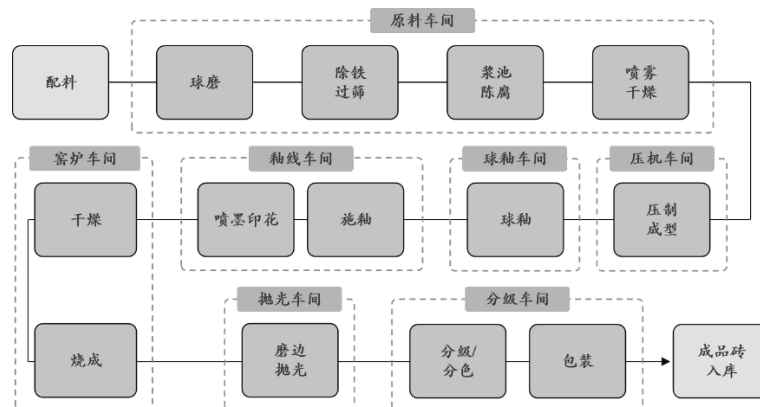


特福国际洁具产品主要用于住宅装修用户、物业管理单位以及酒店连锁品牌，应用于家庭卫生间、办公楼洗手间、商场配套及中高端酒店客房等场所。

(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：

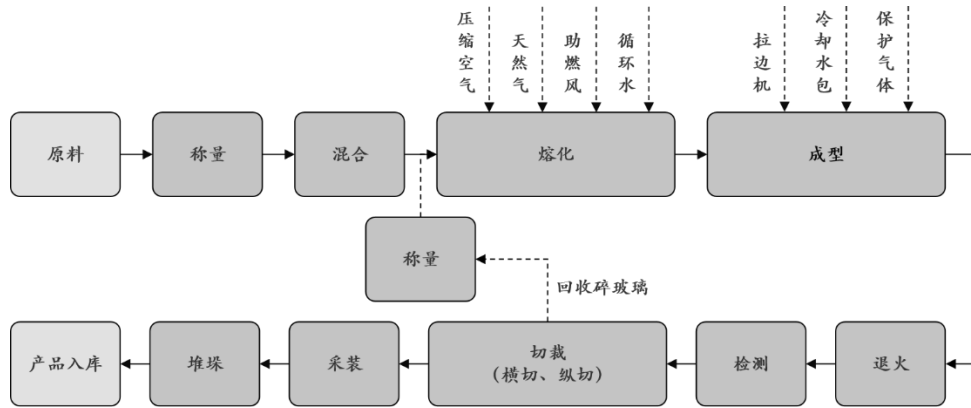


特福国际上述工艺流程中，关键节点为喷雾干燥、压制成型、施釉及喷墨印花、烧成，各关键节点说明如下：

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。

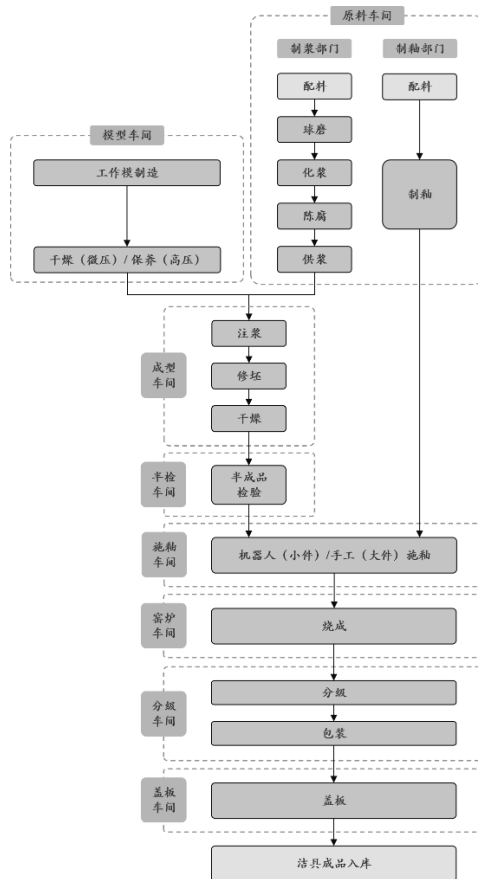
②玻璃产品

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%

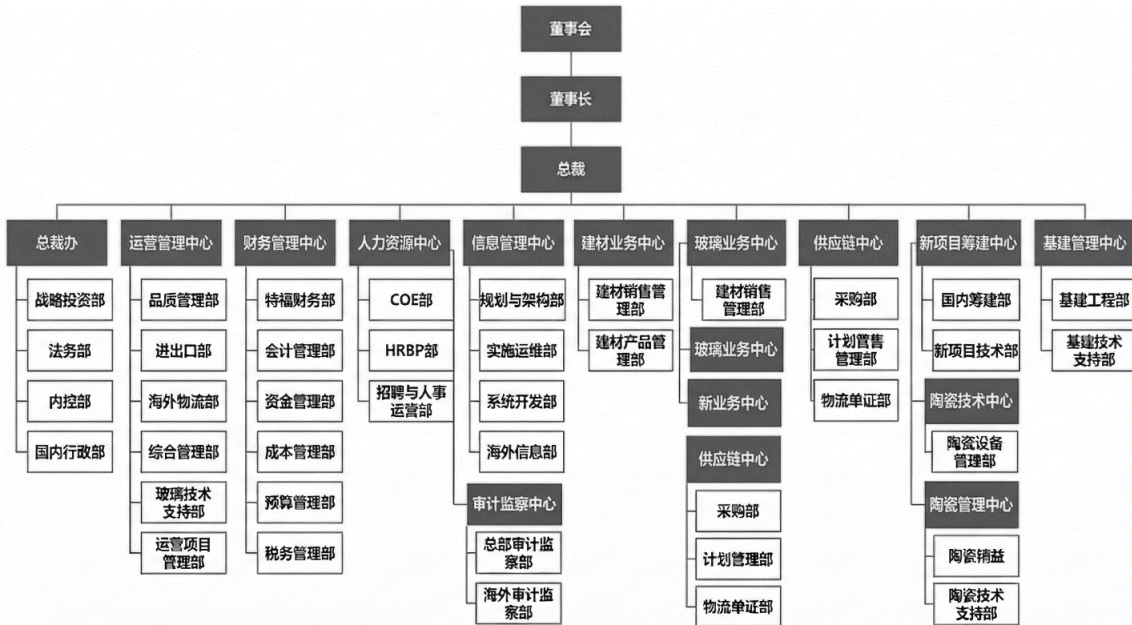
2024年度及2025年度，标的公司的建筑陶瓷产能分别为17,922.50万平方米和19,837.58万平方米，产能利用率分别为98.45%和103.57%；玻璃产能分别为7.70万吨和36.32万吨，产能利用率分别为100.83%和97.45%；洁具产能均为268万件和277.57万件，产能利用率分别为75.12%和103.57%。报告期内，随着肯尼亚基苏木及加纳洁具厂的工艺持续优化，产能利用率显著提升。除此之外，标的公司主要产品的产能利用率处于较高水平。

### 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 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) 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













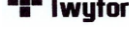
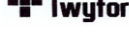

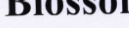
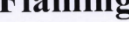



承租人名称	类型	资质证书名称	许可证号	截止日期	取得方式
	开采	工业化开采许可证	000329 /A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2025/12/14	原始取得
	开采	工业化开采许可证	N° 2926 /A/MINDCAF/SG/01/D11/D111/MBPR	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	DECISION N° 563 /D/MINMIDT/DRMIDT- OU/SMGCM	2025/8/31	原始取得
	开采	工业化开采许可证	0207/A/MINMIDT/SG/DM/SDCM	2026/8/11	原始取得
	开采	工业化开采许可证	000329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

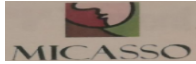
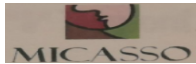














权利人	国家/地区	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/ 服务类别	到期日
特福国际	格鲁吉亚	M202539379	Frescia		11	2035/2/21
特福国际	阿塞拜疆	N20242220	Frescia		11	2034/4/16
特福国际	新西兰	1262146	MICASSO		19	2034/4/1 8
特福国际	澳大利亚	2443195	MICASSO		19	2034/4/1 6
特福国际	格鲁吉亚	M2025393 78	MICASSO		19	2035/2/2 1
特福国际	阿塞拜疆	N2024222 1	MICASSO		19	2034/4/1 6
特福国际	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
特福国际 Tilemaster	乌干达	58819	Frescia		19	2034/6/6
Tilemaster	肯尼亚	117257	Frescia		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		19	2030/4/2 9
特福国际 Tilemaster	西班牙	4014922	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、财务资料和经营资料真实、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.被告辩称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; 2.森大公司提供保证担保; 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	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		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		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 2024/7/24-2028/12/15 2024/8/30-2028/12/15	正在履行 正在履行 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>Alhassane 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服务有限公司	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.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	SaMajestéNZIGUISABISH OUGAYannick	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'IVOIRE CERAMICSCOMPANYLIMITED	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](mailto:contact@jzvaluation.com)