本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佛山欧神诺陶瓷有限公司
拟股权转让涉及的
景德镇欧神诺陶瓷有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

苏中资评报字(2026)第 14095 号

(共 2 册，第 1 册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二六年十一月十三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	32320200773221012026000088
合同编号：	PG2026C0795000
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	苏中资评报字(2026)第14095号
报告名称：	佛山欧神诺陶瓷有限公司拟股权转让涉及的景德镇欧神诺陶瓷有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	603,973,125.69元
评估报告日：	2026年11月13日
评估机构名称：	江苏中企华中天资产评估有限公司
签名人员：	张明 （资产评估师） 正式会员 编号：32190230 许慧 （资产评估师） 见习会员 编号：32250042
张明、许慧已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年11月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声　明 **1**

资产评估报告摘要 **2**

资产评估报告正文 **5**

一、　委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 5

二、　评估目的 8

三、　评估对象和评估范围 9

四、　价值类型 11

五、　评估基准日 11

六、　评估依据 11

七、　评估方法 14

八、　评估程序实施过程和情况 24

九、　评估假设 26

十、　评估结论 26

十一、特别事项说明 27

十二、资产评估报告使用限制说明 29

十三、资产评估报告日 30

资产评估报告附件 **32**

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由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；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、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务,应当依法提供资产评估对象法律权属等资料,并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

八、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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

佛山欧神诺陶瓷有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对景德镇欧神诺陶瓷有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：确定景德镇欧神诺陶瓷有限公司股东全部权益价值，为佛山欧神诺陶瓷有限公司拟进行股权转让提供价值参考意见。

2、评估对象和评估范围：评估对象为景德镇欧神诺陶瓷有限公司股东全部权益价值，评估范围为由此评估对象而涉及的该企业的全部资产和负债。

3、评估基准日：2026 年 9 月 30 日

4、价值类型：快速变现价值

5、评估方法：资产基础法

6、评估结论：经实施清查核实、实地勘察、市场调查、评定估算等评估程序，评估结论情况如下：

在评估基准日 2026 年 9 月 30 日，景德镇欧神诺陶瓷有限公司经审计后的总资产账面价值为 71,214.97 万元，总负债为 17,579.37 万元，净资产为 53,635.60 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 77,976.68 万元，总负债 17,579.37 万元，净资产为 60,397.31 万元，净资产增值 6,761.71 万元，增值率 12.61%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估基准日：2026 年 9 月 30 日　　金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	38,055.44	36,402.24	-1,653.20	-4.34
非流动资产	33,159.53	41,574.44	8,414.91	25.38
其中：固定资产	26,480.52	27,278.04	797.52	3.01
在建工程				
无形资产	4,800.41	12,417.80	7,617.39	158.68
其他长期资产	1,878.60	1,878.60		
资产总计	**71,214.97**	**77,976.68**	**6,761.71**	**9.49**
流动负债	13,409.08	13,409.08		

非流动负债	4,170.29	4,170.29		
负债总计	**17,579.37**	**17,579.37**		
净资产	**53,635.60**	**60,397.31**	**6,761.71**	**12.61**

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，景德镇欧神诺陶瓷有限公司股东全部权益价值为 **60,397.31 万元(大写为人民币陆亿零叁佰玖拾柒万叁仟壹佰元整)。**

本资产评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即有效期自 2026 年 9 月 30 日至 2027 年 9 月 29 日。

7、特别事项说明:

(1)纳入评估范围内的瓷片原料仓、仿古原料仓、煤仓、C3 煤仓暂未办理权证，申报的建筑面积分别为 20,748.67 平方米、19,620.00 平方米、11,490.00 平方米、4,936.14 平方米，被评估单位未能提供相关的建设工程规划许可证，建筑面积由被评估单位申报，评估人员对现场进行了勘察核实，若未来办理权证时面积有差异，应相应的调整评估结果。

(2)抵质押情况:

①纳入评估范围内的二期房产及土地使用权已抵押给中国银行股份有限公司景德镇分行，8 项机器设备已抵押给江西国资创业投资管理有限公司，具体抵押物明细见下表:

序号	权证编号	抵押物名称	计量单位	数量	抵押权人	贷款期限	借款余额
1	赣（2024）昌南新区不动产权第0001113号	二期主车间	㎡	24,591.55	中国银行股份有限公司景德镇分行	2025.06.05 至 2029.06.05	6,329.93 万元
2		仿古二期成品库 1	㎡	9,226.07			
3		F3 原料仓	㎡	18,095.40			
4		F3#成品仓	㎡	46,840.53			
5		景德镇厂区二期土地使用权	㎡	243,714.60			
6	设备	仿古二期窑炉	条	1.00	江西国资创业投资管理有限公司	2026.06.16 至 2029.06.15	1500 万元
7	设备	脱硫塔	套	1.00			
8	设备	C3 线原料车间筹建项目	套	1.00			
9	设备	C3 釉线辅机及配套设备	套	1.00			
10	设备	C3 线储坯系统	套	1.00			
11	设备	F3#4.6M 冷净化两段式煤气炉	套	3.00			
12	设备	F3 压机（广西调入）	台	6.00			
13	设备	F3 窑炉（佛欧调入）	条	1.00			

②截至评估基准日，被评估单位名下5项发明专利质押给交通银行股份有限公司景德镇分行，详细信息如下：

序号	名称	专利类型	出质登记号/公告期号	出质公告日	质权人名称
1	一种耐磨陶瓷釉料	发明	Y2026980023660	2026/7/17	交通银行股份有限公司景德镇分行
2	一种低温烧成的陶瓷釉面砖及其制备方法	发明	Y2026980023660	2026/7/17	交通银行股份有限公司景德镇分行
3	一种陶瓷用发光粉表面改性的方法	发明	Y2026980023660	2026/7/17	交通银行股份有限公司景德镇分行
4	一种抗热震性抗冲击地砖的制备方法	发明	Y2026980023660	2026/7/17	交通银行股份有限公司景德镇分行
5	一种具有高白度的陶瓷砖面釉及其制备方法	发明	Y2026980023660	2026/7/17	交通银行股份有限公司景德镇分行

注：截至报告出具日，上述专利已办理解押，本次除一种抗热震性抗冲击地砖的制备方法纳入评估范围外，其余4项不纳入本次评估范围。

③截至评估基准日，委托人佛山欧神诺陶瓷有限公司持有的被评估单位景德镇欧神诺陶瓷有限公司 3000.00 万股权已质押给江西国资创业投资管理有限公司。

本次评估未考虑上述抵质押事项对评估结论的影响。

(3)根据委托人、被评估单位提供的情况说明：本次股权转让交易中，景德镇欧神诺陶瓷有限公司拟通过将流动资产和流动负债等转让给母公司的方式进行剥离。因此本次评估中，结合上述交易方式，在测算股权快速变现价值时，仅对房屋建筑物、设备类资产、土地使用权这三类资产考虑了快速变现系数，其余资产未考虑快速变现系数。

(4)截至评估基准日，被评估单位名下共有60项专利，本次纳入评估范围的为10 项专利，其余专利将无偿转让给母公司，目前正在办理专利变更手续，故被评估单位未将转让中的专利纳入本次评估范围、未进行评估申报。

(5)本次评估利用了立信会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所出具的《景德镇欧神诺陶瓷有限公司审计报告及财务报表》，报告编号为信会师川报字[2026]第ZD10135号，报告出具日为2026年11月13日，审计意见为无保留意见。

以上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。同时提请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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟股权转让涉及的景德镇欧神诺陶瓷有限公司股东全部权益价值资产评估报告正文

苏中资评报字(2026)第 14095 号

佛山欧神诺陶瓷有限公司:

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对佛山欧神诺陶瓷有限公司拟进行股权转让涉及的景德镇欧神诺陶瓷有限公司的股东全部权益价值进行了评估。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

本次评估的委托人为佛山欧神诺陶瓷有限公司，被评估单位为景德镇欧神诺陶瓷有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人

名称：佛山欧神诺陶瓷有限公司（简称“佛山欧神诺”）

统一社会信用代码：914406007192091985

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：佛山市三水区乐平镇范湖工业区

法定代表人：吴志雄

注册资本：25148.1805 万元

成立时间：2000 年 2 月 16 日

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

(二) 被评估单位

1、公司简况

名称：景德镇欧神诺陶瓷有限公司（简称：“景德镇欧神诺”）

统一社会信用代码：91360207662029216C

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：江西省景德镇市浮梁县景德镇陶瓷工业园区

法定代表人：徐天放

注册资本：35150.9967 万元

成立日期：2007 年 06 月 13 日

经营范围：釉面墙地砖、卫生洁具、无釉液化墙地抛光砖研发、制造、销售；自营本公司产品进出口业务；新型建筑材料、环保型装饰装修材料生产；产品销售；陶瓷制品和砖瓦、石材等建筑材料制造、加工、销售；陶瓷相关研发技术服务、转让；电子商务平台研发及提供相关服务；特种陶瓷制品、人造石、五金配件、五金制品、建筑卫生陶瓷、电子洁具、水龙头、淋浴屏、阀门、花洒、软管、管件、钢盆、橱柜、日用器具、家居用品、塑料制品制造、加工、销售（国家规定专营专控商品除外，需凭经营许可证经营的商品凭经营许可证经营）。

2、历史沿革

景德镇欧神诺陶瓷有限公司（成立时名称为景德镇特地陶瓷有限公司）由佛山欧瑞特集团有限公司和佛山市特地陶瓷有限公司于2007年6月共同出资设立，公司成立时注册资本为 3,000 万元。公司设立时的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	佛山欧瑞特集团有限公司	900.00	30.00%
2	佛山市特地陶瓷有限公司	2,100.00	70.00%
合 计		**3,000.00**	**100.00%**

2007 年 8 月，佛山欧瑞特集团有限公司将其持有的被评估单位 30%股权转让给佛山市特地陶瓷有限公司。本次股权转让完成后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	佛山市特地陶瓷有限公司	3,000.00	100.00%
合 计		**3,000.00**	**100.00%**

2008 年 7 月，佛山市特地陶瓷有限公司将其持有的被评估单位 100%股权转让给佛山欧神诺陶瓷股份有限公司。本次股权转让完成后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	佛山欧神诺陶瓷股份有限公司	3,000.00	100.00%
合 计		**3,000.00**	**100.00%**

2018 年，股东名称变更为佛山欧神诺陶瓷有限公司，本次变更完成后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	佛山欧神诺陶瓷有限公司	3,000.00	100.00%
合 计		**3,000.00**	**100.00%**

2018 年 6 月，佛山欧神诺陶瓷有限公司对被评估单位进行增资，注册资本由 3,000.00 万元增加至 22,712.71 万元，本次增资完成后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	佛山欧神诺陶瓷有限公司	22,712.71	100.00%
合 计		**22,712.71**	**100.00%**

2022 年 1 月，佛山欧神诺陶瓷有限公司对被评估单位进行增资，注册资本由 22,712.71 万元增加至 35,150.9967 万元，本次增资完成后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	佛山欧神诺陶瓷有限公司	35,150.9967	100.00%
合 计		**35,150.9967**	**100.00%**

2025 年 10 月，佛山欧神诺陶瓷有限公司将其认缴的出资额全部实缴到位，本次实缴到位后公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	佛山欧神诺陶瓷有限公司	35,150.9967	100.00%	35,150.9967	100.00%
合 计		**35,150.9967**	**100.00%**	**35,150.9967**	**100.00%**

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3、公司简介

景德镇欧神诺陶瓷有限公司成立于 2007 年 6 月，注册资金 35150.9967 万元，占地面积达 1200 亩，目前已建成 5 组墙地砖生产线，年产内墙砖、地砖达 3200 万平方米。公司主营产品是高端釉面砖，根据产品的材质及规格，产品有分为亮光的釉面砖、哑光釉面砖、釉面墙砖、釉面地砖等不同的系列产品。

4、近年的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期的资产负债表如下：

金额单位:人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 9 月 30 日
流动资产	61,876.94	64,138.59	38,055.44
非流动资产	46,778.40	42,951.88	33,159.53
资产总计	**108,655.34**	**107,090.47**	**71,214.97**
流动负债	59,703.90	56,385.62	13,409.08
非流动负债	2,452.76	403.57	4,170.29
负债总计	**56,789.19**	**49,194.93**	**17,579.37**
所有者权益	**51,866.15**	**57,895.54**	**53,635.60**

被评估单位近两年一期的利润表如下：

金额单位:人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年 1-9 月
一、营业收入	**43,437.91**	**22,374.96**	**14,615.93**
减：营业成本	40,860.91	19,001.75	11,446.97
税金及附加	901.52	981.50	533.23
销售费用	1,889.27	164.75	38.83
管理费用	3,699.52	3,408.97	1,639.33
研发费用	1,469.48	1,116.19	545.95
财务费用	652.89	467.28	280.00
加：其他收益	286.59	296.00	139.50
投资收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失	-166.45	-1,005.89	-29.76
资产减值损失	-1,154.47	-326.12	-6,090.18
资产处置收益	-173.12	-1,410.67	1,433.61
二、营业利润	-7,243.12	-5,212.16	-4,415.22
加：营业外收入	6.92	23.32	72.59
减：营业外支出	58.60	184.21	7.45
三、利润总额	-7,294.80	-5,373.05	-4,350.09
减：所得税费用	-103.32	-43.52	-95.57
四、净利润	-7,191.48	-5,329.53	-4,254.52

上表中2024年、2025年和2026年1-9月财务数据已经立信会计师事务所(特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

5、委托人与被评估单位的关系

委托人佛山欧神诺陶瓷有限公司持有被评估单位景德镇欧神诺陶瓷有限公司100%股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

根据2026年10月《关于拟转让全资孙公司股权暨公开征集意向受让方的议案》、《帝欧水华集团股份有限公司关于拟转让全资孙公司股权暨公开征集意向受让方的公告》，受家居建材行业持续下行影响，建筑陶瓷行业市场景气度低迷。公司瓷砖业务销量持续回落，产能利用率偏低，生产基地运营效益不佳。为优化产能布局、盘活低效资产，提升整体经营质量，佛山欧神诺陶瓷有限公司拟转让持有的景德镇欧神诺陶瓷有限公司股权。

本次评估目的为确定景德镇欧神诺陶瓷有限公司股东全部权益价值，为佛山欧神诺陶瓷有限公司拟进行股权转让提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为景德镇欧神诺陶瓷有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。具体内容如下:

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值
流动资产	38,055.44
非流动资产	33,159.53
其中: 固定资产	26,480.52
在建工程	0.00
无形资产	4,800.41
其他长期资产	1,878.60
资产总计	**71,214.97**
流动负债	13,409.08
非流动负债	4,170.29
负债合计	**17,579.37**
净资产(所有者权益)	**53,635.60**

上述财务数据系经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留意见的审计报告。

本次纳入评估范围的全部资产与负债与委托评估时确定的资产范围一致,与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。纳入评估范围的资产主要情况如下:

1、主要资产概况:

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、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

(1)流动资产为货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

(2)固定资产包括房屋建筑物和设备类资产。

房屋建筑物主要为钢结构及混合结构,建成于2008年至2022年之间,其中钢结构厂房均为单层,各厂房的层高在10-14米之间不等,均为独立基础,承重柱为钢柱或钢砼,彩钢板外墙或砌块外墙,水泥砂浆地面,钢屋架,卷帘门、塑钢窗。混合房产为条形基础,砖墙承重,现浇板刚性防水,水泥砂浆地面,防盗门,塑钢窗。经现场勘察,水电消防等设施设备齐全。

设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备。机器设备包括窑炉、C3釉线辅机及配套设备和4.6M冷净化两段式煤气炉等;运输设备为一辆小型普通客车;电子设备包括电脑、空调、监控设备等。经现场核实设备大多为2007年及以后购置并投入使用,部分设备为二手设备,除部分设备闲置、待维修、待报废外,其余在用设备维护保养尚可,总体成色一般。

(3)在建工程为被评估单位厂区内推山工程。截至评估基准日，在建工程已全额计提减值准备，该工程仅实施了推山作业，工程处于停滞状态，地块范围内无房屋及构筑物，土地处于空置状态。

(4)使用权资产为被评估单位租赁的员工宿舍。

(5)长期待摊费用为被评估单位无息贷款申请中介费。

(6)递延所得税资产为计提坏账准备、资产减值等形成的暂时性可抵扣差异。

(7)其他非流动资产为被评估单位预付的固定资产采购款。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(1)企业申报的账面记录的无形资产为三项土地使用权和其他无形资产-专利、软件，其中土地使用权具体情况如下表:

序号	不动产权证编号	土地名称	土地位置	土地面积(㎡)	权利性质	土地用途	终止日期
1	赣(2017)浮梁(罗家)不动产权第0000011号等	景德镇欧神诺一期土地	陶瓷工业园区206国道西侧	388,571.20	出让	工业	2058-01
2	赣(2024)昌南新区不动产权第0001113号	景德镇欧神诺二期土地	陶瓷工业园区206国道西侧	243,714.60	出让	工业	2061-04
3	赣(2024)昌南新区不动产权第0001488号	景德镇欧神诺煤气站土地	景德镇陶瓷工业园区	70,571.00	出让	工业	2066-01

(2)企业申报账面未记录的无形资产为10项专利权和4项注册商标权，具体清单如下:

①专利权

序号	专利名称	专利类型	法律状态	申请号	申请日
1	一种抗热震性抗冲击地砖的制备方法	发明专利	授权	2015101498288	2015.04.01
2	一种抛釉砖表面吸污装置	实用新型	授权	2019205528178	2019.4.23
3	一种推拉器	实用新型	授权	2019213180759	2019.8.14
4	一种瓷砖防滑检测装置	实用新型	授权	2019213136135	2019.8.14
5	喷雾塔节能控制方法、装置、终端设备和可读存储介质	发明专利	授权	2021111409464	2021.9.28
6	一种砖坯移动速度调控方法及装置	发明专利	授权	2021112454823	2021.10.27
7	一种压滤机及陶瓷生产系统	实用新型专利	授权	2022233919002	2022.12.15
8	一种坯体修底装置	实用新型专利	授权	2023228016857	2023.10.18
9	一种压机连接板装置及压机	实用新型专利	授权	2023229228858	2023.10.30
10	一种冷却装置	实用新型专利	授权	2024206216032	2024.3.28

备注：截止评估基准日，被评估单位名下除上述10项专利外，还有部分专利权无偿转让给母公司，目前正在办理专利变更手续。故被评估单位未将转让中的专利纳入本次评估范围。

②商标权

序号	商标名称	核定类别（国际类别）	状态	注册号	注册日期
1	HE KILN	21类 厨房洁具	注册	7382071	2009-05-08
2	和窑	21类 厨房洁具	注册	7382043	2009-05-08
3	和窑	19类 建筑材料	注册	7382188	2009-05-08
4	景特（GIANTTILE）	19类 建筑材料	注册	9902906	2011-08-29

3、企业申报的表外资产的类型、数量

除上述企业申报的账面未记录的无形资产外，企业未申报其他需单独评估的表外资产。

4、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

本次评估未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，确定评估对象的价值类型为快速变现价值。

快速变现价值，是指评估对象处于快速变现非正常市场条件下的价值估计数额。

五、 评估基准日

本报告评估基准日是2026年9月30日。

该基准日是委托人根据其实施的经济行为实际情况而确定的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

1、《关于拟转让全资孙公司股权暨公开征集意向受让方的议案》；

2、《帝欧水华集团股份有限公司关于拟转让全资孙公司股权暨公开征集意向受让方的公告》。

(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》(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第二次修订）；

3、《中华人民共和国证券法》(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、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修订);

5、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正);

7、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

8、《中华人民共和国增值税法》（根据 2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

9、26.中华人民共和国增值税法实施条例（国务院令第 826 号，2025 年 12 月 25 日公布，自 2026 年 1 月 1 日起施行);

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修正);

17、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

18、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号);

19、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订);

20、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号);

21、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

22、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三)评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

3、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(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—资产评估方法》（中评协[2019]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——知识产权》（中评协[2023]14 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、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

15、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49 号）;

16、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）。

(四)权属依据

1、车辆行驶证;

2、土地出让合同;

3、专利、商标证书;

4、其他有关产权证明。

(五)取价依据

1、相关工程合同和结算等有关资料;

2、关于贯彻执行 2024 版《建设工程工程量清单计价标准》及配套工程量计算标准的实施意见(赣建城镇〔2025〕50 号);

3、江西省财政厅 江西省住房和城乡建设厅关于印发《江西省城市基础设施配套费征收管理办法》的通知（赣财税（2025）10 号）;

4、广材助手发布的 2026 年 9 月景德镇市建材价格;

5、中国土地市场网发布的景德镇市工业用地成交案例;

6、《资产评估常用方法与参数手册》;

7、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》

8、通过汽车之家二手车之家查询的交易信息;

9、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料;

10、评估人员现场勘察记录及收集的房地产市场调查资料;

11、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）;

2、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39 号）；

3、被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

4、评估基准日及前两年的审计报告。

七、 评估方法

资产评估的基本方法有收益法、市场法及资产基础法。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用收益法的理由：受家居建材行业持续下行影响，建筑陶瓷行业市场景气度低迷。公司瓷砖业务销量持续回落，产能利用率偏低，生产基地运营效益不佳。为优化产能布局、盘活低效资产，提升整体经营质量，公司拟转让景德镇欧神诺陶瓷有限公司股权。根据上述背景，被评估单位表示难以对未来收益进行合理预测，因此本次不适用收益法。

未选用市场法的理由：公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

选用资产基础法的理由：景德镇欧神诺陶瓷有限公司各项资产、负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点分析，我们认为景德镇欧神诺陶瓷有限公司具备了采用资产基础法进行评估的基本条件，故本次评估对景德镇欧神诺陶瓷有限公司股东全部权益采用资产基础法进行评估，具体评估方法如下：

(一)流动资产

1、货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单，以核实后的账面价值确定评估值。

2、应收票据：核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

3、应收账款、其他应收款：评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4、预付款项：主要为预付的货款、油卡等，评估人员查阅相关合同、支付凭证，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以核实款项的真实性、完整性。对于预付款项按核实后的账面值作为评估值。

6、存货：为原材料、在产品、产成品和发出商品。

(1)原材料主要为水磨料、气块煤等生产材料。经现场抽查盘点，核实其数量及质量，经现场了解和核实，原材料大部分可正常使用。对于原材料，以经核实确认后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值。

(2)在产品，主要为处于正常生产中的半成品，具体有仿古粉料、仿古浆料及待分摊的人员工资，费用等。对于正常周转和使用的在产品，本次评估按核实无误的账面值作为评估值。

(3)产成品主要为抛釉砖、仿古砖等。产成品在2026年10月除了少量对外销售外，均整体销售给母公司，评估人员对期后销售价格进行了核实，本次按期后销售转让价，扣除税金及附加作为评估值。对存货跌价准备评估为零。

(4)发出商品：本次发出商品为仿古砖，因发出商品已有明确的销售对象和销售价格，本次发出商品按照实际销售价格扣除税金及附加和部分利润后作为评估值。

7、其他流动资产：核算内容为待抵扣增值税进项税，评估人员获取评估申报明细表，复核加计是否正确，并与总账数、明细账合计数核对是否相符；通过核对纳税申报表，本次评估按核实无误的账面值作为评估值。

(二)设备类资产

根据企业提供的设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

对于设备的评估方法以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。因本次评估的价值类型为快速变现价值，需在设备资产评估市场价值基础上再考虑快速变现系数。具体公式如下:

快速变现价值=评估原值×成新率×快速变现系数

(1)评估原值的确定

评估原值由现行市场购置价、运杂费、安装调试等费用、前期费用和资金成本等构成，本次评估评估值采用不含税价口径。

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试等费用+前期费用+资金成本-可抵扣增值税

小型设备和电子设备不考虑前期费用和资金成本。

①设备购置价

主要通过查阅购置凭证并咨询相关设备生产商或经销商确定其市场购置价;或者通过查阅机械工业出版社机电产品价格信息网及互联网相关网站确定其市场购置价。无现行价格可以查询的设备，采用类似设备的价格，通过比较其性能、特点及技术参数后进行修正，用类比法确定其市场购置价;或直接采用价格指数调整等方法确定其市场购置价。

对于上市时间较长，已停产或更新换代的运输车辆、电子设备以及待报废的旧设备，采用二手价法确定其价值。

②运杂费

根据被评设备的类型和特点，参考《资产评估常用方法与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。对供货商负责免费送货上门的，不另外考虑运杂费。

③安装调试费

根据被评设备的类型和特点，参考《资产评估常用方法与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标综合确定其安装调试费率。对小型、无须安装的设备或购置价中已包含安装调试费的，不另外考虑安装调试费。

④前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费和环境影响评价费等。

⑤资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心授权公布的1年期贷款市场报价利率(LPR)，以设备购置价、运杂费、

安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期费用)×合理建设工期×贷款市场报价利率(LPR)×1/2

(2)成新率的确定

①对于使用正常的设备,采用年限法确定;

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

②对于存在闲置、已坏待修理、使用负荷异常、维护保养不正常等情况的设备,采用年限法成新率及勘察成新率综合确定。勘察成新率根据设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、所处环境确定。

成新率=年限法成新率+勘察成新率调整

其中:年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

(3)快速变现系数

考虑到本次评估的价值类型为快速变现价值,因此根据委估资产的特性、状态,以及所处行业当前市场形势、供需关系等,结合阿里拍卖及京东拍卖等网站收集到的拍卖案例,综合确定快速变现系数。

(4)评估值的计算

快速变现价值=评估原值×成新率×快速变现系数。

(三)房屋建筑物

房屋建筑物的评估方法一般有市场法、收益法和成本法,委估房屋建筑物为工业类房产,因该类房地产缺乏活跃的公开市场,无法找到类似可比交易案例,因此本次无法采用市场法进行评估。委估房地产专用型较强,亦无公开活跃的租赁市场,无法获取一定数量的可比租赁案例,因此本次不采用收益法评估。本次采用成本法对其评估。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象,所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额,以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新,即求出成新率,然后用全部成本与成新率相乘,考虑到本次评估的价值类型为快速变现价值,还需考虑快速变现系数,该方法基本公式如下:

快速变现价值=评估原值×成新率×快速变现系数。

(1)评估原值

在资产评估中以工程决算、概算指标为依据,根据现场勘测,结合所评房屋的结构构造情况,按现行工程造价计价程序,调整人工、机械、材料差价,计取

分部分项工程费、措施费、规费、税金等，考虑必要的前期费用、配套规费、管理费用、销售费用、销售税费、资金成本、开发利润，据以确定评估原值。其中：

建安工程造价＝分部分项工程费＋措施费＋规费＋税金＋安装工程造价

评估原值＝建安工程造价+前期及其他费用+配套规费+管理费用+销售费用+销售税费+资金成本+开发利润

(2)有关评估原值参数的确定

①材料差价

依据景德镇市工程造价信息网查询的2026年9月材料价格信息，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

②安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整结算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

③前期费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

④配套规费

根据当地建设管理部门规定的各项费用标准，对已办理房屋所有权证或建设工程规划许可证的建筑物，据实计取相关费用。

⑤管理费用

管理费用是企业为组织和管理开发建设活动的必要支出，包括建设相关的人员工资即福利费、办公费、差率费等。管理费用可根据实际发生的金额或厂房建设项目的相关资料，归结为建设成本的一定比例来测算。

⑥销售费用

销售费用是销售房地产的必要支出，一般为交易佣金，通常按照房地产销售收入的一定比例来测算。

⑦销售税费

销售税费是销售所建成的不动产应由卖方缴纳的税费，一般为增值税附加税、印花税等，按照相关税费规定计取。

⑧资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》，确定合理建设工期，采用基准日银行所公布的相应年限贷款市场报价利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安综合造价+含税前期及其他费用)×合理建设工期×贷款市场报价利率（LPR）×1/2

⑨可抵扣增值税

根据增值税相关法律法规和条例，对于符合增值税抵扣条件的，评估原值中扣除相应的增值税。

建安工程造价可抵扣增值税=建安工程含税造价/(1+9%)×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费率(不含建设单位管理费)/(1+6%)×6%

⑩开发利润

开发利润是建设方进行厂房开发建设所期望获得的利润（平均利润），通常按照一定基数乘以相应的开发利润率来测算，其公式为:

开发利润=(工程造价+前期及其他费用+配套规费+管理费用+销售费用+销售税费+资金成本）×成本费用利润率

(3)成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的构造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物及装修的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋及其装修分别采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率，最后再以上述两者的加权平均数作为综合成新率。

①年限法

成新率X_1=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

②分值法

成新率X_2=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B

式中：G—结构部分的分值权数;

S—装修部分的分值权数;

B—设备部分的分值权数。

③综合成新率

成新率$X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

(4)快速变现系数

考虑到本次评估的价值类型为快速变现价值，因此还需根据委估资产的特性、状态，以及所处行业当前市场形势、供需关系等，结合阿里拍卖及京东拍卖等网站收集到的拍卖案例，综合确定快速变现系数。

(5)评估值的计算

快速变现价值=评估原值×成新率×快速变现系数

(四)在建工程

在建工程为被评估单位位于厂区内的推山工程，具体为场地平整专项工程，即对场地内山体实施清表、土石方开挖、破碎、转运、回填碾压、边坡及排水防护施工，挖除山体，形成满足设计要求的平整建设用地。经现场核实，该项目已经终止，后续将不在建设，且项目本身所占土地使用权已在无形资产-土地使用权中体现，故本次对于在建工程评估为0。

(五)使用权资产

本次评估范围内的使用权资产为企业租赁使用的员工宿舍。评估人员收集了租赁房屋的采购合同、发票，询问企业财务人员使用权资产的入账日期和摊销政策，核实使用权资产原始入账价值和摊余价值。调查了解评估基准日该资产的使用情况。本次评估按照核实后的账面值确定评估值。

(六)无形资产-土地

对土地使用权的一般评估方法主要有市场法、收益法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法和基准地价修正法等。

本次评估的宗地，由于估价对象为工业用地，单独的土地收益难以确指。故不宜采用收益还原法评估。

假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估的为工业用地，一般不适用假设开发法。

通过景德镇市自然资源和规划局网站查询，公布的基准地价无相应的修正体系，因此本次不采用基准地价修正法评估。

成本逼近法通常定位于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例稀少的地区，估价对象位于景德镇市陶瓷工业园区，该区域内可获得的近期挂牌成交案例较多，可以建立可比体系进行评估，符合市场法的评估条件。

综上所述，本次评估采用市场法对土地使用权进行评估，具体过程如下:

(1)土地取得价

土地取得价采用市场法测算。市场法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下:

$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中，P: 待估宗地价格;

PB: 比较实例价格;

A：交易情况修正；

B：交易日期修正；

C：区位状况修正；

D：权益状况修正；

E：实物状况修正。

(2)销售费用、销售税费、开发利润

销售费用是销售房地产的必要支出，一般为交易佣金，通常按照房地产销售收入的一定比例来测算。

销售税费是销售所建成的不动产应由卖方缴纳的税费，一般为增值税附加税、印花税等，按照相关税费规定计取。

开发利润是建设方进行厂房开发建设所期望获得的利润（平均利润），通常按照一定基数乘以相应的开发利润率来测算。开发利润的计算基数应和采用的开发利润率相匹配。

开发利润=（土地取得价+销售费用+销售税费+资金成本）×成本费用利润率

(3)资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本＝土地取得价×正常建设期×正常建设期贷款利率

(4)快速变现系数

由于土地使用权和房屋建筑物为一体，其快速变现系数的确定同房屋建筑物处介绍。

(5)评估值的计算

快速变现价值=(土地取得价+销售费用+销售税费+开发利润+资金成本)×快速变现系数

(七)无形资产-其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件及专利。

1、外购软件：对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)。

2、专利权

根据《资产评估执业准则——无形资产》第二十一条，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。执行无形资

产评估业务，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，选择评估方法。

本次评估不采用市场法的理由：由于委估专利属于非标准化无形资产，同领域近期独立的、交易信息完整、可比性强的专利交易案例难以获取；有限公开案例多存在资产打包转让、特殊交易安排等情形，差异因素无法合理量化调整，不满足市场法适用前提，因此本次评估不采用市场法。

本次评估不采用收益法的理由：本次评估目的为股权转让，被评估单位转让后，后续经营情况，企业管理层及评估人员无法做出合理判断，因此无法就未来收入盈利情况作出合理判断，故本次不采用收益法进行评估。

本次申报评估的专利是在股权转让背景下，企业仅保留的10项非核心专利，专利申请相关投入可核查估计，重置成本可合理测算，故选用成本法：

评估值=重置成本×(1-贬值率)

①重置成本的确定

重置成本=登记成本

登记成本=申请费+登记费+公告印刷费+印花税+实质性审查费

注：发明专利有实质性审查费，实用新型专利无实质性审查费。

②贬值率的确定

按已使用年限确定贬值率。

贬值率=已使用年限/可使用年限

③评估值的确定

评估值=重置成本×(1-贬值率)。

3、商标：对于账外的商标，由于4项商标为未使用商标，也非知名商标，本次按照成本法进行评估。

成本法是依据商标权形成过程中所需要投入的各种成本费用确认商标权价值的一种方法。计算公式为：

评估值=重置成本×(1-贬值率)

重置成本=设计费+注册官费+注册代理费+其他

因委估商标在有效期届满后可以续展，故本次贬值率取0。

(八)长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用为无息贷款申请中介费。评估人员收集长期待摊费用原始发生额对应的合同、发票等原始凭证，核实其原始入账价值，向被评估单位财务人员调查了解长期待摊费用的摊销政策，测算其摊余价值是否合理；对于费用类资产，本次按账面摊余价值作为评估值。

(九)递延所得税资产

递延所得税资产为计提减值准备、递延收益产生的可抵扣暂时性差异。评估人员对递延所得税资产的形成及计算过程进行了检查，本次按核实后可抵扣暂时差异与所得税乘积确认评估值。

(十)其他非流动资产

本次评估范围的其他非流动资产为预付的设备资产采购款。评估人员查阅相关合同、发票等原始凭证，核实其原始入账价值。本次评估以核实后的账面值确定其评估值。

(八)负债

本次需评估的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债；非流动负债包括长期借款、租赁负债、递延收益和其他非流动负债。对于这些负债，本次评估中根据被评估单位实际应承担的负债金额确定评估值。现分别说明如下：

1、短期借款：评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同或协议，检查短期借款的真实性，核查利息计提是否准确，在此基础上确定其评估值。

2、应付款项：包括应付账款和其他应付款，本次评估通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实应付款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

3、合同负债：评估人员向被评估单位调查了解了合同负债形成的原因，按照重要性原则，对合同负债涉及的相应的合同进行了抽查。合同负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

4、应付职工薪酬：评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

5、应交税费：评估人员获取评估申报明细表，复核加计是否正确，并与总账数、明细账合计数核对是否相符；评估人员通过核对纳税申报表，在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

6、一年内到期的非流动负债：评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同及台账，检查款项的真实性，核查利息计提是否准确，在此基础上确定其评估值。

7、其他流动负债：其他流动负债为待转销项税额、背书转让的票据，属于已形成的现时义务。评估人员通过查阅销售合同、开票资料、增值税计税依据、票据台账、背书转让记录、票据到期兑付安排等资料，核实该等负债的形成原因、金额、到期兑付义务，上述负债为基准日真实、完整的现时偿付义务，负债金额

清晰、付款义务明确，不存在无需支付或可豁免情形，本次以核实后的账面值作为评估值。

8、长期借款：评估人员通过核查借款合同、抵押合同及银行回单等原始凭证，对长期借款余额的真实性完整性进行确认，在此基础上以核实无误的账面值确定其评估值。

9、租赁负债：评估人员通过核查租赁合同及未确认融资费用计算底稿，对租赁付款额和未确认融资费用的真实性和完整性进行确认，在此基础上以核实无误的账面值确定其评估值。

10、递延收益：评估人员通过核查相关的政府补助文件及递延收益计算底稿，对递延收益的真实性完整性进行确认，在此基础上以核实无误的账面值确定其评估值。

11、其他非流动负债：其他非流动负债为被评估单位申请的无息借款。评估人员核查借款协议、到账凭证、还款计划等资料，核对评估基准日应付本金余额，在此基础上以核实无误的账面值确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

(1)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员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的无形资产等资产的产权证明文件资料进行查验，确保权属资料完善、清晰。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(4)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成资产评估报告初稿。

(六) 内部审核

项目负责人完成资产评估报告初稿提交签字人复核，形成初步资产评估报告，再按照公司审核流程管理办法规定进行独立的内部审核。

(七) 出具正式资产评估报告

项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

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:

1、假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

2、假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

3、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，纳入评估范围的各项资产按现有用途、使用方式持续使用;

5、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

6、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;

7、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

8、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

9、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

10、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、方式与目前保持一致。

本资产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，签名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

综上所述，被评估单位景德镇欧神诺陶瓷有限公司采用资产基础法的评估结果如下:

在评估基准日 2026 年 9 月 30 日，景德镇欧神诺陶瓷有限公司经审计后的总资产账面价值为 71,214.97 万元，总负债为 17,579.37 万元，净资产为 53,635.60 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 77,976.68 万元，总负债 17,579.37 万元，净资产为 60,397.31 万元，净资产增值 6,761.71 万元，增值率 12.61%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估基准日：2026 年 9 月 30 日　　金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	38,055.44	36,402.24	-1,653.20	-4.34
非流动资产	33,159.53	41,574.44	8,414.91	25.38
其中：固定资产	26,480.52	27,278.04	797.52	3.01
在建工程				
无形资产	4,800.41	12,417.80	7,617.39	158.68
其他长期资产	1,878.60	1,878.60		
资产总计	**71,214.97**	**77,976.68**	**6,761.71**	**9.49**
流动负债	13,409.08	13,409.08		
非流动负债	4,170.29	4,170.29		
负债总计	**17,579.37**	**17,579.37**		
净资产	**53,635.60**	**60,397.31**	**6,761.71**	**12.61**

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，景德镇欧神诺陶瓷有限公司股东全部权益价值为 **60,397.31 万元(大写为人民币陆亿零叁佰玖拾柒万叁仟壹佰元整)。**

本资产评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即有效期自 2026 年 9 月 30 日至 2027 年 9 月 29 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专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)纳入评估范围内的瓷片原料仓、仿古原料仓、煤仓、C3 煤仓暂未办理权证，申报的建筑面积分别为 20,748.67 平方米、19,620.00 平方米、11,490.00 平方米、4,936.14 平方米，被评估单位未能提供相关的建设工程规划许可证，建筑面积由被评估单位申报，评估人员对现场进行了勘察核实，若未来办理权证时面积有差异，应相应的调整评估结果。

(二)抵质押情况:

1、纳入评估范围内的二期房产及土地使用权已抵押给中国银行股份有限公司景德镇分行，8项机器设备已抵押给江西国资创业投资管理有限公司，具体抵押物情况见下表：

序号	权证编号	抵押物名称	计量单位	数量	抵押权人	贷款期限	借款余额
1	赣（2024）昌南新区不动产权第0001113号	二期主车间	㎡	24,591.55	中国银行股份有限公司景德镇分行	2025.06.05至2029.06.05	6,329.93万元
2		仿古二期成品库1	㎡	9,226.07			
3		F3原料仓	㎡	18,095.40			
4		F3#成品仓	㎡	46,840.53			
5		景德镇厂区二期土地使用权	㎡	243,714.60			
6	设备	仿古二期窑炉	条	1.00	江西国资创业投资管理有限公司	2026.06.16至2029.06.15	1500万元
7	设备	脱硫塔	套	1.00			
8	设备	C3线原料车间筹建项目	套	1.00			
9	设备	C3釉线辅机及配套设备	套	1.00			
10	设备	C3线储坯系统	套	1.00			
11	设备	F3#4.6M冷净化两段式煤气炉	套	3.00			
12	设备	F3压机（广西调入）	台	6.00			
13	设备	F3窑炉（佛欧调入）	条	1.00			

2、截至评估基准日，被评估单位名下5项发明专利质押给交通银行股份有限公司景德镇分行，详细信息如下：

序号	名称	专利类型	出质登记号/公告期号	出质公告日	质权人名称
1	一种耐磨陶瓷釉料	发明	Y2026980023660	2026/7/17	交通银行股份有限公司景德镇分行
2	一种低温烧成的陶瓷釉面砖及其制备方法	发明	Y2026980023660	2026/7/17	交通银行股份有限公司景德镇分行
3	一种陶瓷用发光粉表面改性的方法	发明	Y2026980023660	2026/7/17	交通银行股份有限公司景德镇分行
4	一种抗热震性抗冲击地砖的制备方法	发明	Y2026980023660	2026/7/17	交通银行股份有限公司景德镇分行
5	一种具有高白度的陶瓷砖面釉及其制备方法	发明	Y2026980023660	2026/7/17	交通银行股份有限公司景德镇分行

注：截至报告出具日，上述专利已办理解押，本次除一种抗热震性抗冲击地砖的制备方法纳入评估范围外，其余4项不纳入本次评估范围。

3、截至评估基准日，委托人佛山欧神诺陶瓷有限公司持有的被评估单位景德镇欧神诺陶瓷有限公司3000.00万股权已质押给江西国资创业投资管理有限公司。

本次评估未考虑上述抵质押事项对评估结论的影响。

(三)根据委托人、被评估单位提供的情况说明，本次股权转让交易中，景德镇欧神诺陶瓷有限公司拟将流动资产和流动负债转让给母公司的方式进行剥离。因此本次评估中，结合上述交易方式，在测算股权快速变现价值时，仅对房屋建筑物、设备类资产、土地使用权这三类资产考虑了快速变现系数，其余资产未考虑快速变现系数。

(四)截至评估基准日，被评估单位名下共有 60 项专利，本次纳入评估范围的为 10 项专利，其余专利将无偿转让给母公司，目前正在办理专利变更手续，故被评估单位未将转让中的专利纳入本次评估范围、未进行评估申报。

(五)本次评估利用了立信会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所出具的《景德镇欧神诺陶瓷有限公司审计报告及财务报表》，报告编号为信会师川报字[2026]第 ZD10135 号，报告出具日为 2026 年 11 月 13 日，审计意见为无保留意见。

被评估单位承诺除上述抵押事项外，不存在其他的抵(质)押、对外担保、保证及其他或有事项，至报告日也不存在对评估结果有影响的重大期后事项。经评估人员核查，也未发现上述事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2、资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，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。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为 2026 年 11 月 13 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师：

资产评估师：

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一六年十一月十三日