

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佛山市金辉高科光电材料股份有限
公司拟处置资产所涉及的佛山市金辉高科光电
材料股份有限公司土地、房屋建筑物及构筑物

资产评估报告

鹏信资估报字[2021]第 YGZ055 号

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

资产评估报告日：2021 年 11 月 26 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	1
二、评估目的	2
三、评估对象和评估范围	2
四、价值类型	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	9
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	13
资产评估报告附件	15

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产明细表、与评估对象相关的产权资料和其他重要资料等均由委托人及其关联方提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人及其关联方依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

佛山市金辉高科光电材料股份有限公司拟处置资产所涉及的佛山市金辉高科光电材料股份有限公司土地、房屋建筑物及构筑物

资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2021]第 YGZ055 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受佛山市金辉高科光电材料股份有限公司的委托,就佛山市金辉高科光电材料股份有限公司拟资产处置之经济行为,所涉及的佛山市金辉高科光电材料股份有限公司土地、房屋建筑物及构筑物在评估基准日的市场价值进行了评估,现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下:

一、评估目的:佛山市金辉高科光电材料股份有限公司拟资产处置,为此,佛山市金辉高科光电材料股份有限公司委托本公司对佛山市金辉高科光电材料股份有限公司土地、房屋建筑物及构筑物的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象:佛山市金辉高科光电材料股份有限公司土地、房屋建筑物及构筑物,与评估对象相对应的评估范围为佛山市金辉高科光电材料股份有限公司位于佛山市三水区的 1 宗土地、16 项房屋建筑物及 19 项构筑物。

三、评估基准日:2021 年 6 月 30 日。

四、价值类型:市场价值。

五、评估方法:市场法、成本法

六、评估结论:

佛山市金辉高科光电材料股份有限公司申报评估的资产于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的市场价值为:人民币 94,317,400.00 元(大写:人民币玖仟肆佰叁拾壹万柒仟肆佰元整)。申报评估的资产于评估基准日的账面净值为 79,405,255.92 元,评估增值 14,912,144.08 元,增值率 18.78%,增值原因:主要为近年土地价格大幅度上涨所带来的增值。

本次评估值为不含税价值。按照转让不动产为 9%的增值税税率计算上述评估值的含税价为 102,805,966.00 元

评估结论使用有效期:通常情况下,评估结论的使用有效期自评估基准日 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日止。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意:本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论,应当详细阅读资产评估报告全文。

佛山市金辉高科光电材料股份
有限公司拟处置资产所涉及的佛山市金辉高科光
电材料股份有限公司土地、房屋建筑物及构筑物

资产评估报告正文

鹏信资估报字[2021]第 YGZ055 号

佛山市金辉高科光电材料股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）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、客观和公正的原则，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对佛山市金辉高科光电材料股份有限公司拟资产处置之行为所涉及的佛山市金辉高科光电材料股份有限公司土地、房屋建筑物及构筑物于 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告
使用人概况

(一)委托人概况

委托人名称：佛山市金辉高科光电材料股份有限公司(以下简称「佛山金辉」、贵公司)

法定住所：佛山市禅城区季华一路 28 号一座二幢 17 层

主要经营场所：佛山市禅城区季华一路 28 号一座二幢 17 层

法定代表人：成有江

注册资本：人民币 12000.00 万元

主要经营范围：生产、销售锂离子电池隔膜等离子渗透微孔薄膜、功能性聚合物膜片、绝缘薄膜、各种用途半透膜等环保用有机膜。(生产项目由分支机构经营)。(以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

营业期限：自 2006 年 02 月 16 日至长期

(二)产权持有企业概况

产权持有企业与委托人为同一企业

(三)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《关于印发广新控股集团退出企业三年行动方案的通知(粤广新【2020】65号)》、《关于聘请中介机构对金辉高科、芜湖金辉进行清产核资和资产评估的请示》及批复、《金辉高科财务会议纪要》,「佛山金辉」要完成自身的资产处置工作,拟对本公司的土地、房屋建筑物及构筑物进行处置事宜,委托本公司对「佛山金辉」的土地、房屋建筑物及构筑物的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「佛山金辉」土地、房屋建筑物及构筑物。

与上述评估对象相对应的评估范围为「佛山金辉」于评估基准日的位于佛山市三水区的1宗土地、16项房屋建筑物及19项构筑物。

(一)委托人申报评估的资产账面价值情况

「佛山金辉」申报评估的资产账面净值合共为79,405,255.92元,其中:土地账面净值为7,798,444.10元,房屋建筑物账面净值为30,523,691.84元及构筑物账面净值为41,083,119.98元。

(二)委托人申报评估的资产基本概况

纳入评估范围的资产为位于佛山市三水区内云东海街道丰业路的土地、地上的房屋建筑物及构筑物等。根据委托人提供的评估范围清单,其中土地为一宗工业用地,面积30,207.70 m²,房屋建筑物为车间、仓库等8处建筑物以及相关配套的防雷、装修等工程,8处建筑物的建筑面积共计18,468.34 m²,构筑物为道路、消防、给排水、车间洁净等19项工程。

1.纳入评估范围的房地产法律权属情况和实物状况

(1) 土地

评估的土地位于佛山市三水区云东海街道丰业路,临近国道321,东至广佛肇高速,南至国道321,西至南丰大道,北至宝盛路,附近有西南工业园,裕曦工业园。

根据委托人提供的《不动产权证书》(证号为粤(2016)佛三不动产权第0015004号等8个不动产权证书)显示,不动产权证书记载权利人为佛山市金辉高科光电材料有限公司(权利人后更名为佛山市金辉高科光电材料股份有限公司),土地用途为工业,土地性质为国有,使用权类型为出让,土地取得日期为2006年12月31日,土地使用权终止日期为2056年12月30日,使用权年限为50年,面积30,207.70 m²。

纳入评估范围的土地已经完成开发,达到三通一平,地上建有仓库、车间等建筑物。

(2) 房屋建筑物

评估的房屋建筑物位于佛山市三水区云东海街道丰业路,属于上述土地的地

上建筑物及配套工程，共 16 项，包括：车间、仓库等 8 处房屋建筑物，建筑面积共 18,468.34 m²，以及相关的防雷、装修工程。评估的房屋建筑物均已经办理了不动产权属证明，具体明细情况如下：

序号	房地产名称	位置或坐落	产权人名称 产权证编号	类别 结构	建成 年月	面积
						M ²
1	门岗	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 1 座	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司/粤(2016)佛三不动产权第 0015004 号	钢筋混凝土结构 1 层	2013 年 12 月	14.01
2	泵房—泵棚	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 2 座	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司/粤(2016)佛三不动产权第 0015005 号	钢筋混凝土结构 1 层	2013 年 12 月	12.00
3		佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 6 座	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司/粤(2016)佛三不动产权第 0015011 号	钢筋混凝土结构 1 层	2013 年 12 月	13.20
4	二期防雷安装工程	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	/	/	2013 年 12 月	/
5	三期防雷防静电接地	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	/	/	2013 年 12 月	/
6	二期防雷防静电接地	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	/	/	2013 年 12 月	/
7	饭堂	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 8 座	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司/粤(2016)佛三不动产权第 0015014 号	钢筋混凝土结构 2 层	2013 年 12 月	360.00
8	三期装修工程费	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	/	/	2013 年 12 月	/
9	电房、消防泵房、消防水池	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 7 座	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司/粤(2016)佛三不动产权第 0015013 号	钢筋混凝土结构 1 层	2013 年 12 月	372.00
10	设备用房	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 5 座	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司/粤(2016)佛三不动产权第 0015010 号	钢筋混凝土结构 1 层	2013 年 12 月	630.00
	三期设备用房				2013 年 12 月	
11	二期甲类车间一	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 3 座	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司/粤(2016)佛三不动产权第 0015006 号	钢筋混凝土结构 3 层	2013 年 12 月	6,374.81
	三期甲类车间一				2013 年 12 月	
12	三期仓库	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 4 座	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司/粤(2016)佛三不动产权第 0015008 号	钢筋混凝土结构 6 层	2013 年 12 月	10,692.32
	二期仓库				2013 年 12 月	
13	AF1 电梯	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 3 座	无	/	2013 年 12 月	/
14	电梯	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 3 座	无	/	2014 年 10 月	/
15	用气工程	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 3 座	无	/	2013 年 12 月	/
16	货淋室	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 3 座	无	/	2014 年 10 月	/

纳入评估范围的房屋建筑物均由佛山金辉建设，用途均为工业建筑，各建筑具体情况如下：

A、门岗：门岗为钢筋混凝土结构 1 层，层高 3 米，外墙为贴马赛克，内墙及天花为刷乳胶漆，地面为涂层或者釉面砖室内门为铁门，窗户为推拉铝合金窗，内部装有监控系统及大门控制系统。用于门卫日常的值班工作使用。

B、泵房--泵棚：泵房--泵棚为钢筋混凝土结构 1 层，层高 2.5 米，立柱贴马赛克，天花为灰浆刷白，地面为水泥砂浆。用于放置各种泵。

C、饭堂：饭堂为钢筋混凝土结构 1 层，层高 3 米，外墙为贴马赛克，内墙及天花为刷乳胶漆，地面为涂层或者釉面砖室内门为铁门，窗户为推拉铝合金窗，内部均装有排气系统、喷淋消防系统、杀毒紫外线灯等。用于员工日常用餐。

D、电房、消防泵房：电房、消防泵房钢筋混凝土结构 1 层，层高 3 米，外墙为贴马赛克，内墙及天花为刷乳胶漆，地面为涂层或者釉面砖，入户门为卷闸

门，室内门为铁门，窗户为推拉铝合金窗，内部均装有排气系统、监控系统。用于存放电力变压器、消防用水泵等设备。

E、设备用房：设备用房为钢筋混凝土结构 1 层，层高 5 米，外墙为贴马赛克，内墙及天花为刷乳胶漆，地面为水泥砂浆，入户门为卷闸门，室内门为铁门，窗户为推拉铝合金窗，内部均装有排气系统、监控系统。用于存放锅炉、储气罐等一系列设备。

F、甲类车间：甲类车间为钢筋混凝土结构 3 层，层高 3 米，外墙为贴马赛克，内墙及天花为刷乳胶漆，地面为涂层或者釉面砖，入户门为卷闸门，室内门为铁门，窗户为推拉铝合金窗，内部均装有排气系统、监控系统，喷淋消防系统。用于放置基膜生产线及涂布机等设备。

G、仓库：仓库为钢筋混凝土结构 6 层，层高 3 米，外墙为贴马赛克，内墙及天花为刷乳胶漆，地面为涂层或者釉面砖，入户门为卷闸门，室内门为铁门，窗户为推拉铝合金窗，内部均装有排气系统、监控系统，喷淋消防系统。首层用于厂区办公室，其余作为仓库存放原材料及产成品。

截至评估基准日，由于「佛山金辉」停产停业，上述房屋建筑物处于闲置状态。

(3) 构筑物

评估的构筑物位于佛山市三水区云东海街道丰业路，属于上述土地的地上构筑物，包括：消防、给排水、车间洁净等 19 项工程，具体如下：

序号	构筑物名称	位置或坐落	建成年月	计量单位	数量
1	三期高压配电	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
2	基建修复	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
3	罐区 1 罐区 2	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
4	围墙	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
5	二期高压配电	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
6	道路	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
7	三期消防	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
8	二期消防	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
9	二期低压配电	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
10	增加二期设备基础及地沟污水处理池应计工程	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
11	三期照明配套	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
12	二期给排水工程	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
13	二期照明配套	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
14	给排水安装工程	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号	2013 年 12 月	项	1.00
15	AF1 投料间洁净	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 3 座	2013 年 12 月	项	1.00
16	三期 2#楼首层分切车间洁净工程	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 3 座	2014 年 10 月	项	1.00
17	车间洁净	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 3 座	2014 年 10 月	项	1.00
18	丙类仓库洁净	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 4 座	2013 年 12 月	项	1.00
19	甲类仓库洁净	佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号 4 座	2013 年 12 月	项	1.00

截至评估基准日，由于「佛山金辉」停产停业，上述构筑物处于闲置状态。

2. 纳入评估范围的土地及房屋建筑物的他项权利状况

土地及房屋建筑物目前处于闲置状态，截至评估基准日，土地及房屋建筑物没有设定他项权。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产。

四、价值类型

(一) 本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(二) 价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的处置之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

《关于印发广新控股集团退出企业三年行动方案的通知（粤广新【2020】65号）》、《关于聘请中介机构对金辉高科、芜湖金辉进行清产核资和资产评估的请示》及批复、《金辉高科财务会议纪要》。

(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，2016 年 12 月 1 日起施行)。

2. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)。

3. 《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；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会

常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)。

4.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布)。

5.《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过；2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)。

6.《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布)。根据 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通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改，自 2020 年 1 月 1 日起施行。

7.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正；根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订，2009 年 8 月 27 日中华人民共和国主席令第十八号公布)。根据 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关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行。

8.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019 年 3 月 2 日国务院令第 378 号(709 号修订)。

9.《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号公布)。

10.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号公布)。

11.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令第 538 号发布；2016 年 1 月 13 日

国务院第 119 次常务会议通过,2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 第 666 号发布)。

12.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令第 50 号公布;2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订和公布)。

13.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号,财政部、国家税务总局,2016 年 3 月 23 日)。

14.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则—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——不动产》(中评协[2017]38 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——资产评估档案》(中评协[2018]37 号)。
- 9.《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号)。
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)。
- 11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)。
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。
- 13.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)。
- 14.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。
- 15.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

(四)资产权属依据

1.委托人提供的与评估对象所对应评估范围有关《不动产权证书》等产权资料。

(五)取价依据

1.《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011 年 11 月第一版)。

2.评估人员收集的当前佛山市土地市场信息资料及房屋造价等市场资料。

3.国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

- 4.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 5.与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1.资产评估申报明细表。
- 2.委托人营业执照。
- 3.委托人和产权持有企业承诺函。
- 4.关于进行资产评估有关事项的说明。
- 5.资产评估委托合同。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为市场法和成本法。

(二)评估方法的选择理由

资产评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法。

资产评估中的收益法，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。

资产评估中的市场法，是利用相同或类似的资产、负债或资产和负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行估值的技术。

资产评估中的成本法，是测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

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，本次评估对于不同的评估对象选用不同的评估方法。评估方法选择理由简述如下：

本次评估对象分别为土地、房屋建筑物及构筑物。

本次评估范围内的土地、房屋建筑物及构筑物用途为工业，实际用途也为工业，本次评估按其规划用途进行评估。对于工业土地，由于类似的土地在市场有挂牌出让，故适宜采用市场法进行评估；对工业类房屋建筑物及构筑物，经调查，周边类似的物业多为企业取得土地后自己开发建设后使用，较少在市场上租售，故不宜采用市场法及收益法，且估价对象为建成后的物业，已不具备开发或再开发的潜力。而该类建筑物价值可以通过相关造价资料确定，故适宜采用成本法评估。

根据以上分析，本次评估确定对于土地采用市场法评估，对于房屋建筑物及构筑物采用成本法进行评估。

(三)评估结论的确定方法

由于各评估对象只采用一种评估方法进行评估,将根据该评估方法得出的评估结果作为最终评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况,本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况,由项目负责人编制资产评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划,评估人员进入资产所在地进行现场调查工作,主要包括获取资产申报评估明细表;查了解评估范围内实物资产的历史与现状、存放、运行、维护、保养状况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上,根据评估工作的需要,评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息,包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料,结合评估对象的实际状况和特点,选择相应的评估方法,对评估对象的市场价值进行评定估算,在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上编制资产评估报告,经本公司内部审核通过后,出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立,依赖于以下评估假设,包括评估基准

假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：**(1)**市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(2)**市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(3)**市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；**(4)**市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；**(5)**市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；**(6)**市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.继续使用基准假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。根据本次评估目的，假设纳入评估范围内的资产，均为在用续用状态。

4.合法使用假设

以评估对象的合法使用、合法处分为前提进行评估。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有者或其实际控制人及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、

完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、实地调查等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

4.其他假设条件

除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十、评估结论

佛山市金辉高科光电材料股份有限公司申报评估的资产于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的市场价值为：人民币 94,317,400.00 元（大写：人民币玖仟肆佰叁拾壹万柒仟肆佰元整）。申报评估的资产于评估基准日的账面净值为 79,405,255.92 元，评估增值 14,912,144.08 元，增值率 18.78%，增值原因：主要为近年土地价格大幅度上涨所带来的增值。

本次评估值为不含税价值。按照转让不动产为 9%的增值税税率计算上述评估值的含税价为 102,805,966.00 元。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日止。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

(一)期后事项说明

本次评估中，评估基准日时，「佛山金辉」提供的不动产权证证载权利人为佛山市金辉高科光电材料有限公司，权利人后更名为佛山市金辉高科光电材料股份有限公司。「佛山金辉」于 2021 年 11 月 11 日将不动产权证上的权利人名称更新为佛山市金辉高科光电材料股份有限公司，与目前「佛山金辉」的名称一致。具体变更前后情况如下：

名称	变更前		变更后	
	证号	权利人名称	证号	权利人名称
门岗	粤（2016）佛三不动产权第 0015004 号	佛山市金辉高科光电材料有限公司	粤（2021）佛三不动产权第 0097706 号	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司
泵房--泵棚	粤（2016）佛三不动产权第 0015005 号	佛山市金辉高科光电材料有限公司	粤（2021）佛三不动产权第 0097749 号	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司
	粤（2016）佛三不动产权第 0015011 号	佛山市金辉高科光电材料有限公司	粤（2021）佛三不动产权第 0097705 号	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司
饭堂	粤（2016）佛三不动产权第 0015014 号	佛山市金辉高科光电材料有限公司	粤（2021）佛三不动产权第 0097704 号	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司
电房、消防泵房、消防水池	粤（2016）佛三不动产权第 0015013 号	佛山市金辉高科光电材料有限公司	粤（2021）佛三不动产权第 0097770 号	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司
设备用房	粤（2016）佛三不动产权第 0015010 号	佛山市金辉高科光电材料有限公司	粤（2021）佛三不动产权第 0097744 号	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司
三期设备用房				
二期甲类车间一	粤（2016）佛三不动产权第 0015006 号	佛山市金辉高科光电材料有限公司	粤（2021）佛三不动产权第 0097747 号	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司
三期甲类车间一				
三期仓库	粤（2016）佛三不动产权第 0015008 号	佛山市金辉高科光电材料有限公司	粤（2021）佛三不动产权第 0097737 号	佛山市金辉高科光电材料股份有限公司
二期仓库				

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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

定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师孙健、刘敏杰于 2021 年 11 月 26 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二一年七月二十六日

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 附件一：评估明细表；
- 附件二：评估对象图片；
- 附件三：与评估目的相对应的经济行为文件(复印件)；
- 附件四：委托人和被评估单位的营业执照(复印件)；
- 附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件六：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件七：签名资产评估师的承诺函；
- 附件八：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件九：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件十：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；