

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东同方科技园有限公司拟进行股权转让
涉及江门市同欣光源科技有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中天华资评报字[2020]第 10957 号

北京中天华资产评估有限责任公司

二〇二〇年九月二十六日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020122202000923

资产评估报告名称： 广东同方科技园有限公司拟进行股权转让涉及江
门市同欣光源科技有限公司股东全部权益价值项
目

资产评估报告文号： 中天华资评报字[2020]第10957号

资产评估机构名称： 北京中天华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 刘之昊(资产评估师)、华燕(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明.....	2
资产评估报告书摘要.....	3
资产评估报告书正文.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型和定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	15
资产评估报告书备查文件.....	17

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对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、负债清单由委托人、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。

广东同方科技园有限公司拟进行股权转让 涉及江门市同欣光源科技有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告书摘要

中天华资评报字[2020]第 10957 号

北京中天华资产评估有限责任公司接受广东同方科技园有限公司的委托，对江门市同欣光源科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值作出公允评估，为广东同方科技园有限公司拟转让所持有的江门市同欣光源科技有限公司股权提供价值参考依据。

根据评估目的，本次资产评估对象为江门市同欣光源科技有限公司的股东全部权益价值。评估范围为江门市同欣光源科技有限公司截至 2020 年 6 月 30 日申报的全部资产及负债。

本次评估基准日为 2020 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对江门市同欣光源科技有限公司进行整体评估。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，得出如下评估结论：

江门市同欣光源科技有限公司于评估基准日 2020 年 6 月 30 日资产总计账面价值为 10,008.81 万元，负债总计账面价值为 5,847.12 万元，股东全部权益账面价值 4,161.69 万元；经过评估，资产总计评估价值为 9,283.04 万元，负债总计评估价值 5,665.67 万元，股东全部权益评估价值为 3,617.37 万元，较账面值减值 544.32 万元，减值率为 13.08%。评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：江门市同欣光源科技有限公司

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	1.98	1.98	-	-
非流动资产	10,006.83	9,281.06	-725.77	-7.25
其中：投资性房地产	10,006.83	9,281.06	-725.77	-7.25
资产总计	10,008.81	9,283.04	-725.77	-7.25

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%
流动负债	5,817.74	5,817.74	-	-
非流动负债	29.38	-152.07	-181.45	-617.60
负债合计	5,847.12	5,665.67	-181.45	-3.10
净资产（所有者权益）	4,161.69	3,617.37	-544.32	-13.08

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

广东同方科技园有限公司拟进行股权转让 涉及江门市同欣光源科技有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告书正文

中天华资评报字[2020]第 10957 号

广东同方科技园有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，依照必要的评估程序，对江门市同欣光源科技有限公司股东全部权益价值在 2020 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、被评估单位和资产评估合同约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托人为广东同方科技园有限公司，被评估单位为江门市同欣光源科技有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。。

(一)委托人简介

1. 名称：广东同方科技园有限公司
2. 住所：鹤山市共和镇祥和路301号之四2楼A区
3. 类型：有限责任公司（外国法人独资）
4. 法定代表人：翟健翼
5. 注册资本：叁亿美元
6. 成立日期：2003年05月09日
7. 营业期限至：2024年05月08日
8. 经营范围：园区投资与建设;生产经营LED光电器件、光电子专用材料、光纤、新型显示屏的研发、制造及光电工程安装;金属、非金属制品模具设计、制造;生产各款灯饰及配件;发光二极管(LED)芯片制造和经营;生产经营PVC胶粒、电线电缆;音响、视频类产品的研发、生产和经营;产品售后维护服务。(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)。

(二)被评估单位概况

被评估单位为江门市同欣光源科技有限公司。

1. 名称：江门市同欣光源科技有限公司
2. 住所：鹤山市共和镇祥和路301号之四一楼
3. 类型：有限责任公司(法人独资)
4. 法定代表人：翟健翼
5. 注册资本：6125万元人民币
6. 成立日期：2018年10月22日
7. 营业期限至：长期

8. 经营范围：光电子技术的研发,LED光电器件、光电子专用材料、光纤、新型显示屏的生产、加工、销售;照明工程;金属、非金属制品模具设计、制造;生产灯饰及配件;发光二极管(LED)芯片制造;生产经营PVC胶粒、电线电缆;提供照明产品售后维护服务;房地产开发和经营。(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)。

9. 公司概况：

江门市同欣光源科技有限公司于2018年10月22日成立，并取得广东省江门市鹤山市市场监督管理局核发的统一社会信用代码91440784MA52DH0642号的企业法人营业执照，初始注册资本6,125万元，由广东同方科技园有限公司投资。

截至2020年6月30日，江门市同欣光源科技有限公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	广东同方科技园有限公司	6,125	100
	合计	6,125	100

10. 财务状况

金额单位：人民币万元

财务指标	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
资产总计	10,117.64	10,296.76	10,008.81
负债总计	5,509.01	5,778.60	5,847.12
所有者(股东)权益合计	4,608.63	4,518.16	4,161.69
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00
净利润	-679.01	-90.46	-356.46

注：以上财务指标 2019 年数据由江门市远洋会计事务所（普通合伙）审计，并出具江远内审字（2020）第 007 号审计报告；2020 年 6 月 30 日数据由江门市远洋会计事务所（普通合伙）审计，并出具江远内审字（2020）第 092 号审计报告。

11. 主要会计政策

江门市同欣光源科技有限公司以持续经营为前提，以权责发生制为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》的规定进行确认

和计量。

江门市同欣光源科技有限公司执行主要税项如下：

税种	计税依据	具体税率情况
增值税	应税收入	13%
城建税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方交易费附加	应纳流转税额	2%
所得税	应纳税所得额	25%

12.委托人和被评估单位之间的关系

本次被评估单位江门市同欣光源科技有限公司为委托人广东同方科技园有限公司全资子公司。

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者简介

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据广东同方科技园有限公司 2020 年 9 月 15 日董事会会议记录，广东同方科技园有限公司拟转让所持有的江门市同欣光源科技有限公司股权，因此需要对江门市同欣光源科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为股权转让提供价值参考依据。

经济行为批准文件已经收录在报告附件中。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为江门市同欣光源科技有限公司的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为江门市同欣光源科技有限公司截至 2020 年 6 月 30 日申报的全部资产及负债。资产总额为 10,008.81 万元，负债总额为 5,847.12 万元，所有者权益总额为 4,161.69 万元。

江门市同欣光源科技有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	1.98

非流动资产	10,006.83
其中：投资性房地产	10,006.83
资产总计	10,008.81
流动负债	5,817.74
非流动负债	29.38
负债总计	5,847.12
净资产	4,161.69

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。

(三) 评估范围内主要资产情况：

列入评估范围内的主要资产为投资性房地产，为一宗土地使用权，不动产权证号：粤（2019）鹤山市不动产权第 0006437 号。宗地用途为商服用地、城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，登记面积：26366.64 平方米。

(四) 无形资产

企业账面未记录无形资产，未申报账外无形资产。

(五) 企业未申报表外资产。

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。

四、价值类型和定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

根据评估目的，经委托人确定，本次评估基准日为 2020 年 6 月 30 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 广东同方科技园有限公司 2020 年 9 月 15 日董事会会议记录。

(二)法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 《中华人民共和国公司法》;
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》;
4. 《中华人民共和国土地管理法》;
5. 《中华人民共和国城市规划法》;
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36 号);
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号);
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第 32 号);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权(2009) 941 号);
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权(2013) 64 号);
15. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部、国家税务总局, 财税(2008) 170 号);
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局 财税(2016) 36 号);
17. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)
18. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三)准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财评[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——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则——评估方法》（中评协[2019]35号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

(四)产权依据

1. 不动产权证权证，土地出让合同；
2. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

(五)取价依据

1. 被评估单位提供的历史经营数据；
2. 评估人员现场勘察记录以及市场调查所了解、收集的资料；
3. 其他相关资料。

(六)其他依据

1. 被评估单位提供的资产清查申报明细表；
2. 被评估单位以前年度及评估基准日的审计报告；
3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. 其他相关资料。

七、评估方法

(一)评估方法介绍

进行企业价值评估时，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场条件及被评估对象在评估过程中的条件、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，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，采用两种以上评估方法进行评估。

依据中国资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价

估值对象的现行公平市场价值。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

江门市同鹤光源科技有限公司未来规划尚不明确，无法给出盈利预测，因此不具备采用收益法评估的条件。公司评估范围内主要资产为投资性房地产，业务尚未开展，同等状况的公司可比案例来源较少，不能满足市场法评估条件。综上，未采用收益法和市场法进行评估。

由于被评估单位有相对完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估采用资产基础法。

(二)资产基础法的价值估算模型

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1.关于流动资产的评估

流动资产为银行存款。评估人员通过对申报单位的银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行核对，核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以核实后的账面值确定为评估值。

2.关于投资性房地产的评估

投资性房地产为土地使用权，截至评估基准日尚未开发，本次评估采用市场法进行评估。

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估期日地价的一种方法。其公式为：

待估宗地价格

$$\begin{aligned} &= \text{比较实例宗地价格} \times (\text{待估宗地交易情况指数} / \text{比较实例交易情况指数}) \\ &\times (\text{比较实例交易日期地价指数} / \text{待估宗地评估期日地价指数}) \\ &\times (\text{待估宗地} \text{区域因素条件指数} / \text{比较实例区域因素条件指数}) \\ &\times (\text{待估宗地} \text{个别因素条件指数} / \text{比较实例个别因素条件指数}) \end{aligned}$$

3.关于负债的评估

纳入本次评估范围的为企业应负担的各项负债。负债类型为流动负债和非流动负债。流动负债主要包括应交税费和其他应付款；非流动负债为递延所得税负债。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值

进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

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。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，评估人员下发评估申报表和评估资料清单，并对被评估单位在资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展规划的具体实施情况进行访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，了解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；了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况。

（三）收集整理评估资料

1. 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，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。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

（四）评定估算及出具评估报告

1. 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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

1. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9. 本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

10. 本次评估不考虑评估范围资产存在他项权利对价值的影响。

特别提请报告使用者注意，评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对被评估单位纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

江门市同欣光源科技有限公司于评估基准日2020年6月30日资产总计账面价值为10,008.81万元，负债总计账面价值为5,847.12万元，股东全部权益账面价值4,161.69万元；经过评估，资产总计评估价值为9,283.04万元，负债总计评估价值5,665.67万元，股东全部权益评估价值为3,617.37万元，较账面值减值544.32万元，减值率为13.08%。评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：江门市同欣光源科技有限公司

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	1.98	1.98	-	-
非流动资产	10,006.83	9,281.06	-725.77	-7.25
其中：投资性房地产	10,006.83	9,281.06	-725.77	-7.25
资产总计	10,008.81	9,283.04	-725.77	-7.25
流动负债	5,817.74	5,817.74	-	-
非流动负债	29.38	-152.07	-181.45	-617.60
负债合计	5,847.12	5,665.67	-181.45	-3.10
净资产（所有者权益）	4,161.69	3,617.37	-544.32	-13.08

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

十一、特别事项说明

(一)利用专业机构报告

评估基准日的账面数据经过江门市远洋会计师事务所(普通合伙)审计，出具江远内审字（2020）第092号标准无保留意见审计报告。

(二)其他事项

1.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2.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时，应按以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- (3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二)本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。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。

(三)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

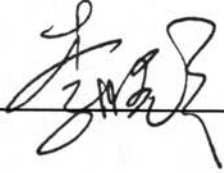
(四)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五)评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起，至 2021 年 6 月 29 日止；超过一年，需重新进行资产评估。

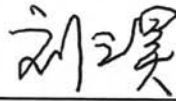
十三、评估报告日

本评估报告提出日期为二〇二〇年九月二十六日。

评估机构法定代表人:

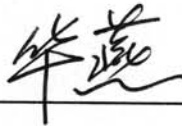


资产评估师:



资产评估师
刘之昊
11180079

资产评估师:



资产评估师
华燕
11030042

北京中天华资产评估有限责任公司

二〇一〇年九月二十六日



资产评估报告书备查文件

1. 经济行为文件
2. 审计报告
3. 评估委托人及被评估单位营业执照
4. 评估对象涉及的权属证明文件
5. 评估委托人及被评估单位承诺函
6. 资产评估人员和评估机构的承诺函
7. 资产评估机构营业执照
8. 签字资产评估师资格证书
9. 资产评估委托合同

广东同方科技园有限公司

董事会会议记录

时间：2020年9月15日上午10:00-10:30

地点：行政楼A栋409会议室

出席董事：高志、付凯、翟健翼

董事出席情况：应出席董事3人，实际出席董事3人。本次会议在程序和人数上均符合《中华人民共和国公司法》及公司章程的有关规定，会议合法有效。

记录人：陈冬仪

董事会就所议事项形成如下记录：

一、同意对计划股权转让所涉及的两家公司（江门市同鹤光源科技有限公司、江门市同欣光源科技有限公司）开展评估，评估基准日为2020年6月30日。

二、同意选定中核集团资产评估机构备选库中的北京中天华资产评估有限责任公司对以上两家公司进行资产评估。

三、授权法定代表人翟健翼先生负责上述业务事宜并签署有关合同及法律文书。



董事签名：

翟健翼

付凯

高志

2020年9月15日

江门市同欣光源科技有限公司

审计报告

(2020年01-06月)

审



项目

页码

一、	报备防伪条形码	
二、	审计报告	1-3
三、	资产负债表	4
四、	利润表	5
五、	现金流量表	6
六、	财务报表附注	7-13
七、	营业执照	
八、	执业证书	

防伪条形码:



07502020080004721758



防伪编号: 07502020080004721758
报告文号: 江远内审字(2020)第092号
委托单位名称: 江门市同欣光源科技有限公司
被审验单位名称: 江门市同欣光源科技有限公司
被审单位所在地: 江门
事务所名称: 江门市远洋会计师事务所(普通合伙)
报告日期: 2020-08-24
报备时间: 2020-08-25 14:59
签名注册会计师: 张锡崇
张德亮

江门市同欣光源科技有限公司 2020年1月-2020年6月财务报表审计报告

事务所名称: 江门市远洋会计师事务所(普通合伙)
事务所电话: 0750-8828506
传 真: 0750-8828536
通讯地址: 江门市鹤山市沙坪鹤山大道1008号之一至之五8楼
电子邮件: yuanyangcpa@163.com
事务所网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。
防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578
防伪查询网址: <http://www.gdicpa.org.cn>

审计报告

江远内审字(2020)第 092 号
防伪编号: 07502020080004721758

江门市同欣光源科技有限公司:

一、审计意见

我们审计了江门市同欣光源科技有限公司(以下简称同欣科技公司)财务报表,包括2020年06月30日的资产负债表,2020年01-06月的利润表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了同欣科技公司2020年06月30日的财务状况以及2020年01-06月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于同欣科技公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

同欣科技公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

同欣科技公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的

重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估同欣科技公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算同欣科技公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督同欣科技公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对同欣科技公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致同欣科技公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

江门市远洋会计师事务所(普通合伙)



广东 江门

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2020年08月24日

资产负债表

2020年6月30日

编制单位：江门市同欣光源科技有限公司

单位：人民币元

资 产	行次	期末余额	年初余额	负债和所有者权益	行次	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	19,849.42	25,878.28	短期借款	32		
交易性金融资产	2			交易性金融负债	33		
应收票据	3			应付票据	34		
应收账款	4			应付账款	35		
预付款项	5			预收款项	36		
应收利息	6			应付职工薪酬	37		
应收股利	7			应交税费	38	-512,763.89	-565,497.17
其他应收款	8			应付利息	39		
存货	9			应付股利	40		
一年内到期的非流动资产	10			其他应付款	41	58,690,163.48	57,339,381.10
其他流动资产	11			一年内到期的非流动负债	42		
流动资产合计	12	19,849.42	25,878.28	其他流动负债	43		
				流动负债合计	44	58,177,399.59	56,773,883.93
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产	13			长期借款	45		
持有至到期投资	14			应付债券	46		
长期应收款	15			长期应付款	47		
长期股权投资	16			专项应付款	48		
投资性房地产	17	100,068,262.63	102,941,765.26	预计负债	49		
固定资产	18			递延所得税负债	50	293,756.34	1,012,132.00
在建工程	19			其他非流动负债	51		
工程物资	20			非流动负债合计	52	293,756.34	1,012,132.00
固定资产清理	21			负债合计	53	58,471,155.93	57,786,015.93
生产性生物资产	22						
油气资产	23			所有者权益（或股东权益）：			
无形资产	24			实收资本（或股本）	54	51,250,000.00	51,250,000.00
开发支出	25			资本公积	55	1,626,462.33	1,626,462.33
商誉	26			减：库存股	56		
长期待摊费用	27			专项储备	57		
递延所得税资产	28			盈余公积	58		
其他非流动资产	29			未分配利润	59	-11,259,506.21	-7,694,834.72
非流动资产合计	30	100,068,262.63	102,941,765.26	所有者权益（或股东权益）合计	60	41,616,956.12	45,181,627.61
资产总计	31	100,088,112.05	102,967,643.54	负债和所有者权益（或股东权益）总计	61	100,088,112.05	102,967,643.54

单位负责人：

财务负责人：

制表人：

利润表

2020年01-06月

编制单位：江门市同欣光源科技有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	本期累计	上年累计
一、营业收入	1		
减：营业成本	2		
营业税金及附加	3	52,733.28	155,103.82
销售费用	4		
管理费用	5	3,742.91	26,141.16
财务费用	6	1,353,068.33	3,246,153.43
资产减值损失	7		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	-2,873,502.63	1,825,701.26
投资收益（损失以“-”号填列）	9		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11	-4,283,047.15	-1,601,697.15
加：营业外收入	12		1,153,429.50
减：营业外支出	13		
其中：非流动资产处置损失	14		
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	15	-4,283,047.15	-448,267.65
减：所得税费用	16	-718,375.66	456,425.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17	-3,564,671.49	-904,692.65
五、每股收益：			
（一）基本每股收益	18		
（二）稀释每股收益	19		
六、其他综合收益	20		
七、综合收益总额	21	-3,564,671.49	-904,692.65

单位负责人：

财务负责人：

制表人：

现金流量表

2020年01-06月

编制单位：江门市西欣光源科技有限公司

项目	行次	本期金额	补充资料	行次	本期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	39	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	-	净利润	40	-3,564,671.49
收到的税费返还	3	-	加：资产减值准备	41	
收到的其他与经营活动有关的现金	4	35.99	固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42	
经营活动现金流入小计	5	35.99	无形资产摊销	43	
购买商品、接受劳务支付的现金	6	2,500.00	长期待摊费用摊销	44	
支付给职工以及为职工支付的现金	7	1,242.91	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	45	
支付的其他与经营活动有关的现金	8	-	固定资产减值准备(收益以“-”号填列)	46	
经营活动现金流出小计	9	2,321.94	公允价值变动损益(收益以“-”号填列)	47	
经营活动产生的现金流量净额	10	6,064.85	财务费用(收益以“-”号填列)	48	1,353,068.33
二、投资活动产生的现金流量：	11	-6,028.86	投资损失(收益以“-”号填列)	49	
收回投资收到的现金	12	-	递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	50	
取得投资收益收到的现金	13	-	递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	51	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14	-	存货的减少(增加以“-”号填列)	52	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15	-	经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	53	
收到其他与投资活动有关的现金	16	-	经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	54	1,403,515.66
投资活动现金流入小计	17	-	其他	55	802,058.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18	-	经营活动产生的现金流量净额	56	-6,028.86
投资支付的现金	19	-	2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	57	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20	-	债务转为资本	58	
支付其他与投资活动有关的现金	21	-	一年内到期的可转换公司债券	59	
投资活动现金流出小计	22	-	融资租入固定资产	60	
投资活动产生的现金流量净额	23	-	3. 现金及现金等价物净变动情况：	61	
三、筹资活动产生的现金流量：	24	-	现金的期末余额	62	19,849.42
吸收投资收到的现金	25	-	减：现金的期初余额	63	25,878.28
取得借款收到的现金	26	-	加：现金等价物的期末余额	64	
收到其他与筹资活动有关的现金	27	-	减：现金等价物的期初余额	65	
筹资活动现金流入小计	28	-	现金及现金等价物净增加额	66	-6,028.86
偿还债务支付的现金	29	-			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30	-			
支付其他与筹资活动有关的现金	31	-			
筹资活动现金流出小计	32	-			
筹资活动产生的现金流量净额	33	-			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	34	-			
五、现金及现金等价物净增加额	35	-6,028.86			
加：期初现金及现金等价物余额	36	25,878.28			
六、期末现金及现金等价物余额	38	19,849.42			

编制人：

制表人：

江门市同欣光源科技有限公司

2020年1-6月财务报表附注

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、公司基本情况

江门市同欣光源科技有限公司(以下简称本公司)系广东同方科技园有限公司出资组建的法人独资有限责任公司,于2018年10月22日成立,取得鹤山市市场监督管理局核发的统一社会信用代码91440784MA52DHO642号《营业执照》。注册资本6125万元。

住所:鹤山市共和镇祥和路301号之四一楼。

法定代表人:翟健翼。

本公司经营范围:光电子技术的研发,LED光电器件、光电子专用材料、光纤、新型显示屏的生产、加工、销售;照明工程;金属、非金属制品模具设计、制造;生产灯饰及配件;发光二极管(LED)芯片制造;生产经营PVC胶粒、电线电缆;提供照明产品售后维护服务;房地产开发和经营。(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、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提,以权责发生制为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则——基本准则》的规定进行确认和计量。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、主要会计政策、会计估计

会计期间

本公司自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

计量属性

本公司在对会计要素进行计量时,一般采用历史成本,在所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下,对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

应收款项坏账准备的确认

本公司未计提应收款项坏账准备。

存货核算方法

- (1)存货分为原材料、库存商品等。
- (2)存货盘存制度采用永续盘存法。存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货按加权平均法计价。
- (3)低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(4) 未计提存货跌价准备。

固定资产核算方法

(1) 固定资产标准

本公司将同时具有下列特征并满足经济利益很可能流入公司、成本能够可靠地计量的有形资产确认为固定资产：

- A. 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；
- B. 使用年限超过一个会计年度。

(2) 固定资产计价

按其取得时的成本作为入账的价值，取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。

(3) 固定资产分类和折旧方法

采用直线法分类计提折旧。

(4) 未计提固定资产减值准备。

借款费用核算方法

(1) 发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 借款费用资本化期间，在以下三个条件同时具备时开始：

- A. 资产支出已经发生；
- B. 借款费用已经发生；
- C. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法如下：

A. 在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

B. 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

收入确认原则

(1) 销售商品收入的确认原则

在下列条件均能满足时确认收入实现：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务收入的确认原则

A、提供劳务交易的结果能够可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，提供劳务交易的结果能够可靠地估计。

B、提供劳务交易的结果不能可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果不能可靠估计的，分别以下三种情况确认提供劳务收入：

①如果已经发生的劳务成本预计全部能够得到补偿，则按已收或预计能够收回的金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

②如果已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿，则按能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

③如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益（主营业务成本），不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权的收入

在下列条件同时满足时确认收入实现：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠的计量。

五、会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正

本公司在报告期无会计政策变更、会计估计变更以及重大会计差错更正事项。

六、税项

税项	计税基础	税率(%)
增值税	应税收入	13%
城建税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
所得税	应纳税所得额	25%

七、财务报表重要项目注释（金额单位：人民币元）

（一）资产负债表有关项目注释

货币资金

项目	期末余额	年初余额
银行存款	19,849.42	25,878.28
合计	19,849.42	25,878.28

投资性房地产

项目	期末余额	年初余额
投资性资产-土地款	100,068,262.63	102,941,765.26
合计	100,068,262.63	102,941,765.26

应交税费

税种	期末余额	年初余额
应交增值税	-565,497.17	-565,497.17
土地使用税	52,733.28	
合计	-512,763.89	-565,497.17

其他应付款

（1）账龄分析

账龄	期末余额	年初余额
1年以内	58,690,163.48	57,339,381.10
合计	58,690,163.48	57,339,381.10

（2）期末单项金额重大的其他应付款单位：

单位名称	期末余额
广东同方科技园有限公司(股东)	55,546,271.36
广东同和物业管理有限公司(同一投资方)	2,643,892.12
中山市水工桥梁工程有限公司(保证金)	500,000.00

递延税款

税种	期末余额	年初余额
递延所得税	293,756.34	1,012,132.00
合计	293,756.34	1,012,132.00

实收资本

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	比例
广东同方科技园有限公司	51,250,000.00			51,250,000.00	100.00%
合计	51,250,000.00			51,250,000.00	100.00%

以上实收资本已经江门市远洋会计师事务所(普通合伙)验资,于2018年12月25日出具江远内验字(2018)第007号验资报告。

资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	1,626,462.33			1,626,462.33
合计	1,626,462.33			1,626,462.33

未分配利润

项目	金额
期初未分配利润	-7,694,834.72
加:本年净利润	-3,564,671.49
期末未分配利润	-11,259,506.21

(二) 利润表有关项目注释

营业税金及附加

项目	本期发生额
土地使用税	52,733.28
合计	52,733.28

管理费用

项目	本期发生额
审计费	2,500.00
医疗保险费	674.73
养老保险费	438.88
失业保险费	13.95
工伤保险费	10.17
生育保险费	105.18

合计	3,742.91
----	----------

财务费用

项目	本期发生额
利息支出	1,352,858.32
银行手续费	246.00
减:利息收入	35.99
合计	1,353,068.33

公允价值变动收益

项目	本期发生额
本期公允价值变动收益	-2,873,502.63
合计	-2,873,502.63

所得税

项目	本期发生额
本期所得税	-718,375.66
合计	-718,375.66

八、或有事项

截至2020年06月30日止,本公司无重大未决诉讼或仲裁事项,未为任何公司提供对外担保,未将本公司任何资产予以抵押或质押借款,无其他应披露而未披露的或有负债。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止,本公司未发生影响财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

1、关联方关系

关联方名称	与本企业关系
广东同方科技园有限公司	股东
广东同和物业管理有限公司	同一投资方

2、应收应付款项余额

(1) 其他应付款

关联方名称	期末余额
广东同方科技园有限公司	55,546,271.36
广东同和物业管理有限公司	2,643,892.12

十一、其他重大事项

本公司无其他应披露而未披露的重大事项。

江门市同欣光源科技有限公司（盖章）



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 财政部

二〇〇八年五月十二日

中华人民共和国财政部

会计师事务所 执业证书



名称: 江门市远洋会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 张锡崇

主任会计师:

经营场所: 鹤山市沙坪鹤山大道1008号之一至

之五8楼

普通合伙

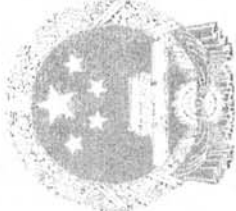
440700022

粤财会[2008]27号

2008年05月06日

本件仅作为本所执业证书附件之
不作其他用途
江门市远洋会计师事务所





营业执照

(副本) (副本号: 4-1)

统一社会信用代码
91440700749160612W

扫描二维码登录“
国家企业信用信息公示系统”了解更
多登记、备案、监管信息。



名称 广东同方科技园有限公司
类型 有限责任公司(外国法人独资)
法定代表人 翟健翼
经营范围 园区投资与建设; 生产经营LED光电器件、光电子
专用材料、光纤、新型显示屏的研发、制造及光
电工程安装; 金属、非金属制品模具设计、制造
; 生产各款灯饰及配件; 发光二极管(LED)芯片
制造和经营; 生产经营PVC胶粒、电线电缆; 音响
、视频类产品的研发、生产和经营; 产品售后服务
措施)。(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。)

注册资本 叁亿美元
成立日期 2003年05月09日
营业期限 2003年05月09日 至 2024年05月08日
住所 鹤山市共和镇祥和路301号之四2楼
A区(一照多址)



2020年6月16日



登记机关



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44675059915



不动产权第 号

附 记

权利人 有限公司 440784 007008 6802106 W000000000

共有情况	单独
坐落	佛山市南海区桂城桂和路
不动产单元号	440784 007008 6802106 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	
用途	商服用地、城镇住宅用地(05、071)
面积	23366.64m ²
使用期限	详见附记
权利其他状况	



宗地编号: 4407840070080902106

地籍图号: 2497.50-487.50

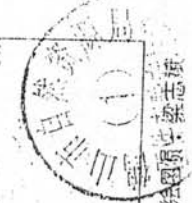
权利人: 江门市同成光源科技有限公司

宗地说明:
 1: 宗地内备注
 05.071-地籍号
 0.00-建筑占地面积
 26366.64-宗地面积
 注: * - 包括房屋
 ** - 门牌号码
 2: 宗地地址、宗地界址点及界址
 点坐标(经纬度)



05.071 0.00
 26366.64

界址点坐标表				界址点坐标表			
点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
1	2497988.905	487450.051	4.37	20	2497907.9	487587.052	42.99
2	2497984.348	487449.653	54.96	21	2497953.70	487583.001	6.64
3	2497982.568	487449.318	104	22	2497957.03	48758.310	5
4	2497885.593	487448.657	7.38	23	2497961.62	487579.166	4
5	2497818.328	487448.91	4.53	24	2497964.29	487577.455	10.21
6	2497814.313	487448.022	5.55	25	2497977.405	487572.197	7.58
7	2497810.155	487445.752	5.46	26	2497980.00	487567.516	10.77
8	2497807.245	487440.367	4.54	27	2497987.55	487559.826	9.97
9	2497805.853	487464.665	3.95	28	2497993.36	487551.723	6.42
10	2497805.46	487468.62	36.63	29	2497996.55	487546.147	10.42
11	2497805.474	487507.454	57.15	30	2498000.71	487536.596	7.55
12	2497805.497	487574.959	3.8	31	2498002.79	487529.337	7.5
13	2497806.342	487580.342	3.97	32	2498004.00	487521.938	7.5
14	2497807.853	487584.01	5.63	33	2498004.40	487514.448	44.74
15	2497811.5	487589.259	818	34	2498004.12	487469.705	3.64
16	2497818.907	487593.475	287	35	2498004.084	487463.893	5.65
17	2497821.635	487594.215	574	36	2498002.79	487466.996	3.85
18	2497827.302	487594.620	72.34	37	2498000.74	487459.711	5.9
19	2497830.33	487587.805	8.55	38	2497995.745	487452.561	7.44
20	249782907.9	487587.053		39	2497988.905	487452.051	
				S=26366.64 平方米 839.5500米			



宗地说明:
 1: 宗地内备注
 05.071-地籍号
 0.00-建筑占地面积
 26366.64-宗地面积
 注: * - 包括房屋
 ** - 门牌号码
 2: 宗地地址、宗地界址点及界址
 点坐标(经纬度)

确认日期
 郭健豪

委托人承诺函

北京中天华资产评估有限责任公司：

因我公司拟转让持有的江门市同欣光源科技有限公司股权事宜，特委托贵公司对江门市同欣光源科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 相关经济行为文件已获得批复；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 本次委托评估机构评估的资产权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整，合法、有效；
4. 被评估资产有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等已揭示充分，无任何隐瞒事项；
5. 所提供的企业经营管理资料客观、真实；
6. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

委托人（公章）：



法定代表人（签字）：

孔健翼

2020 年 月 日

被评估单位承诺函

北京中天华资产评估有限责任公司：

因广东同方科技园有限公司拟转让其持有的我公司的股权事宜，特委托贵公司对所涉及的江门市同欣光源科技有限公司股东全部权益于2020年6月30日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 相关经济行为文件已获得批复；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 本次委托评估机构评估的资产权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整，合法、有效；
4. 被评估资产有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等已揭示充分，无任何隐瞒事项；
5. 所提供的企业经营管理资料客观、真实；
6. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

被评估单位（公章）：江门市同欣光源科技有限公司



法定代表人（签字）：

符健军

2020年 月 日

签字资产评估师承诺函

广东同方科技园有限公司：

受贵公司委托，因贵公司拟转让江门市同欣光源科技有限公司股权，我们对该经济行为所涉及江门市同欣光源科技有限公司股东全部权益价值于 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格；
2. 资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
3. 对涉及评估的各类资产进行了合理的抽查、核实；
4. 根据资产评估准则选择了适当的评估方法；
5. 影响资产评估价值的因素考虑周全；
6. 资产评估价值公允、准确；
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

刘之昊



资产评估师：

华燕



2020 年 8 月



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110102700240857C



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 北京中天华资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李晓红

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关咨询业务；探矿权和采矿权评估；从事证券、期货相关评估业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 1000万元
成立日期 2000年01月05日
营业期限 2000年01月05日 至 2030年01月04日
住所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1单元1303室



登记机关

2020年 06月 29日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证监会监督管理委员会审查，批准北京

中天华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100035015

发证时间： 年 月

序列号：0000054

探矿权采矿权 评估资格证书

证书编号： 矿权评资[2002]028号

发证机关：



评估机构名称	北京中天华资产评估有限责任公司
地址	北京市西城区车公庄大街9号院 1号楼1单元1303室
电话	010-88395166
邮政编码	100044
法定代表人	李晓红
营业执照号码	统一社会信用代码) 91110102700240857C
评估范围	探矿权和采矿权评估。
年检情况	<p>持证人须知：一年，应到发证机关办理年检，否则此证自动失效。</p> <p>1. 持证人须于一年，应到发证机关办理年检，否则此证自动失效。</p> <p>2. 遗失资格证书的，应及时登报声明作废，并报告发证机关。</p> <p>2017年3月31日 矿业权评估师 年检专用章</p> <p>2018年2月2日 矿业权评估师 年检专用章</p>

北京市财政局



根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、信嘉（北京）资产评估有限公司
- 2、银信资产评估有限公司北京分公司
- 3、北京科正资产评估有限责任公司
- 4、利胜恒达（北京）国际资产评估有限公司
- 5、北京中天华资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘之昊

性别：女

登记编号：11180079

单位名称：北京中天华资产评估有
限责任公司



初次执业登记日期：2018-04-28

年检信息：通过（2020-06-16）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

刘之昊

本人印鉴：



打印日期：2020-07-20

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ca.ces.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：华燕

性别：女

登记编号：11030042

单位名称：北京中天华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：2003-09-11

年检信息：通过 (2020-06-16)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

华燕

本人印鉴：



打印日期：2020-07-13



(扫描二维码，查询评估师信息)

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.caa.org.cn>

资产评估委托合同

中天华合同字[2020]第 P769 号

北京中天华资产评估有限责任公司

中国 · 北京



资产评估委托合同

本委托合同于 2020 年 月 日由下述双方签订:

委托人: 广东同方科技园有限公司

注册地址: 鹤山市共和镇祥和路 301 号之四 2 楼 A 区

法定代表人: 翟健翼

受托人: 北京中天华资产评估有限责任公司

注册地址: 北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 座 13 层

法定代表人: 李晓红

根据中国有关法律、法规和部门规章, 双方经过友好协商, 委托人决定委托北京中天华资产评估有限责任公司承办本委托合同所约定的资产评估业务, 为明确双方的责任和义务, 特签订本委托合同。

一、资产评估要约事项

1.1 委托资产评估目的: 确定江门市同欣光源科技有限公司股东全部权益价值, 为广东同方科技园有限公司拟转让持有的江门市同欣光源科技有限公司的股权事宜提供价值参考依据。

1.2 本次资产评估的评估对象为江门市同欣光源科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值; 评估范围为江门市同欣光源科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

1.3 本次资产评估的评估基准日为: 2020 年 6 月 30 日

1.4 受托人向委托人出具的报告为 4 份。

1.5 资产评估报告使用者为委托人。

二、资产评估报告使用责任

2.1 资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。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目的及用途, 在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的, 受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

2.2 未经委托人书面许可, 受托人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。

2.3 未征得受托人同意, 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。

三、评估服务费标准及付款方式

3.1 根据标的资产的特点、工作量以及资产评估之特定目的，经协商收取评估服务费为人民币肆万元（¥40,000.00），本次评估费用已包含受托人员差旅费、评估现场食宿、交通费、税收等所有费用。

评估服务费由委托人支付。

3.2 付款方式为，本委托合同签字生效后 7 个工作日内，委托人预付总评估服务费的 50%，即人民币贰万元（¥20,000.00）；尾款在出具正式书面资产评估报告 7 个工作日内一次性付清。每次付款前，受托人应向委托人提供等额的增值税专用发票。

资产评估机构开户行：中国光大银行北京西城支行

账 号：75070188000048639

户 名：北京中天华资产评估有限责任公司

四、委托人的责任和义务

4.1 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

4.2 委托人应当督促被评估单位及相关方依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

4.3 委托人应当协调被评估单位及其他相关当事人在财产清查、对盘盈、盘亏、报废等进行了会计处理的基础上，填制资产评估申报表并签字盖章，保证账账、账实、账表一致。委托人委托评估的资产应当产权关系明确并与评估目的不相抵触，对于被抵押资产和诉讼保全资产等应做出说明。

4.4 资产评估专业人员在评估工作中需委托人协调配合的，特别是在进行现场勘察或资产清查核实工作时，委托人应（协调其他相关当事人）指定相应专业技术人员与其他有关人员积极配合，保证评估工作进行顺利。

4.5 委托人及其他相关当事人应当保证对资产评估机构所提供的资产评估报告仅按照本委托合同约定的目的使用，除按法律规定提供给政府有关部门外不得提供给第三方。恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事人的责任。

4.6 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。对资产评估机构所提供的全部资料和信息，除法律另有规定外，未经资产评估机构许可，不得向委托人以外任何人透露。

五、受托人的责任与义务

5.1 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。但资产评估机构的责任不能替代、减轻或免除委托人或其他相关当事人的责任。

5.2 资产评估机构及其资产评估专业人员所完成的资产评估报告应当符合中国政府有关部门的相关法律和法规。

5.3 遵守职业道德，对在工作过程中知悉的商业秘密应予保密，对委托人或其他相关当事人提供的内部资料和资产评估结果严守秘密。

5.4 资产评估机构应指派合格的资产评估专业人员承办本项目，以确保工作进度和质量；委托人对资产评估机构资产评估专业人员中可能涉及与委托人或其他相关当事人有利害关系的人员提出回避。

5.5 资产评估机构在委托人履行其责任与义务的前提下，将按双方约定时间出具资产评估报告。若委托人或其他相关当事人不能按照规定时间提供相关材料，资产评估机构有权相应延长交付资产评估报告的时间。

5.6 在资产评估过程中，若因委托人原因提出更改，造成资产评估机构追加工作的，双方应另行协商加收评估服务费用和延长出具资产评估报告书时间等事项，并签订补充协议或另行签订业务委托合同。

六、委托期限

委托人或其他相关当事人向资产评估机构提供资产评估申报表、董事会（股东会）决议、相关政府部门的批文、资产法律权属证明、相应的财务资料、各类资产清单以及资产评估所需其他资料，资产评估机构收到委托人或其他相关当事人提供的全部评估资料后，10 个工作日完成委托人委托的资产评估工作，并向委托人提交正式《资产评估报告》。若延长或提前完成评估工作，委托人与资产评估机构双方另行协商。

七、约定事项的变更

7.1 由于不可预见的情况，影响委托合同的如期完成，或需提前出具报告，合同当事人双方可要求变更约定事项或解除约定，但应及时通知对方，由双方协商解决。

7.2 本委托合同签订后，如评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，合同当事人双方应签订补充协议或者重新签订业务委托合同。

7.3 委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方应订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

7.4 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人提供虚假材料、要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

7.5 本委托合同的权利或责任，除非得到合同当事人同意，不可转让。

7.6 本协议的任何修改必须以书面做成，并由合同当事人双方签字、盖章后方对各方产生法律约束力。

八、违约责任

8.1 合同当事人双方如一方违反本委托合同，应向对方支付违约金，违约金按评估服务费用的 10% 支付。

8.2 资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

8.3 业务委托合同履行过程中产生争议时，首先应经双方友好协商解决。若协商不成，则提交合同签订地人民法院解决。

九、附属条款

9.1 本委托合同经双方法定代表人或授权代表人签字加盖公章后生效。

9.2 本委托合同一式贰份，双方各执壹份，具有同等法律效力。

9.3 其他未尽事宜，经双方协商解决。

(本页以下空白)

(本页为签字盖章页)

委托人: 广东同方科技园有限公司



法定代表人或授权代表人 (签字):



邮政编码:

电话:

传真:

资产评估机构: 北京中天华资产评估有限责任公司



法定代表人或授权代表人 (签字):

邮政编码: 100044

电话: 010-88395166

传真: 010-88395661

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：江门市同欣光源科技有限公司

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%
1 流动资产	1.98	1.98	-	-
2 非流动资产	10,006.83	9,281.06	-725.77	-7.25
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	10,006.83	9,281.06	-725.77	-7.25
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	10,008.81	9,283.04	-725.77	-7.25
21 流动负债	5,817.74	5,817.74	-	-
22 非流动负债	29.38	-152.07	-181.45	-617.60
23 负债合计	5,847.12	5,665.67	-181.45	-3.10
24 净资产（所有者权益）	4,161.69	3,617.37	-544.32	-13.08

评估机构：北京中天华资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

表2
共13页第2页

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：江门市同欣光源科技有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	19,849.42	19,849.42	-	-
2	货币资金	19,849.42	19,849.42	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	100,068,262.63	92,810,572.80	-7,257,689.83	-7.25
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	100,068,262.63	92,810,572.80	-7,257,689.83	-7.25
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	100,088,112.05	92,830,422.22	-7,257,689.83	-7.25

金额单位：人民币元

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：江门市同欣光源科技有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	58,177,399.59	58,177,399.59	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-512,763.89	-512,763.89	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	58,690,163.48	58,690,163.48	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	293,756.34	-1,520,666.12	-1,814,422.46	-617.66
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	293,756.34	-1,520,666.12	-1,814,422.46	-617.66
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	58,471,155.93	56,656,733.47	-1,814,422.46	-3.10
54	七、净资产(所有者权益)	41,616,956.12	36,173,688.75	-5,443,267.37	-13.08

金额单位：人民币元

流动资产评估汇总表

表3

共13页第4页

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：江门市同欣光源科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	19,849.42	19,849.42	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	-	-	-	-
3-9	存货	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
3	流动资产合计	19,849.42	19,849.42	-	-

评估人员：刘之昊

非流动资产汇总表

表4

共13页第7页

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：江门市同欣光源科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	100,068,262.63	92,810,572.80	-7,257,689.83	-7.25
4-6	固定资产	-	-	-	
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	100,068,262.63	92,810,572.80	-7,257,689.83	-7.25

被评估单位填表人：邹植元

填表日期：2020年9月7日

投资性房地产—土地使用权评估明细表(采用成本模式计量)

评估基准日：2020年9月30日

被评估单位：江门市同欣光源科技有限公司

表4-5
共13页第8页
金额单位：人民币元

序号	宗地所在省	宗地所在市(县)	宗地编号	土地权证编号	土地位置	土地用途	使用年限	开发程度	面积(M ²)	原始入账价值	入账日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注	
1	广东	江门市	440784007008G802106	粤(2019)鹤山市不动产权证书0006437号	鹤山市共和镇祥和路	商住用地	70	五通一平	26366.64	101,116,064.00	2018年12月	100,068,262.63	92,810,572.80	-7,257,689.83	-7.25		
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
合 计																	
减：投资性房地产减值准备																	
净 额													100,068,262.63	92,810,572.80	-7,257,689.83	-7.25	
评估人员：刘之奥													100,068,262.63	92,810,572.80	-7,257,689.83	-7.25	

被评估单位填表人：邹梅元
填表日期：2020年9月7日

其他应付款评估明细表

表5-10
共13页第11页
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：江门市同欣光源科技有限公司

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	集团往来_鹤山同方照明科技有限公司	往来款	2018年12月	55,546,271.36	55,546,271.36	
2	集团往来-广东同和物业管理有限公司	往来款	2019年3月	2,643,892.12	2,643,892.12	
3	中山市水工桥梁工程有限公司	收中山市水工桥梁工程有限公司保	2019年3月	500,000.00	500,000.00	
合 计				58,690,163.48	58,690,163.48	

被评估单位填表人：邹植元
填表日期：2020年9月7日

评估人员：刘之昊

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

广东同方科技园有限公司拟进行股权转让
涉及江门市同欣光源科技有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估说明

中天华资评报字[2020]第10957号

北京中天华资产评估有限责任公司
二〇二〇年九月二十六日



评估说明目录

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	1
第三部分 资产清查核实情况说明	2
一、评估对象与评估范围说明	2
二、资产核实总体情况说明	2
第四部分 资产基础法评估说明	4
一、流动资产的评估	4
二、投资性房地产的评估	4
三、负债的评估	13
第六部分 评估结论及分析	15
一、评估结论	15
二、评估结论与账面价值比较变动原因	15

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京中天华资产评估有限责任公司

2020年9月26日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一)委托人简介

1. 名称：广东同方科技园有限公司
2. 注册地：鹤山市共和镇祥和路301号之四2楼A区
3. 公司性质：有限责任公司（外国法人独资）
4. 法定代表人：翟健翼
5. 注册资本：30000万美元
6. 成立日期：2003年05月09日
7. 营业期限至：2024年05月08日
8. 经营范围：园区投资与建设;生产经营LED光电器件、光电子专用材料、光纤、新型显示屏的研发、制造及光电工程安装;金属、非金属制品模具设计、制造;生产各款灯饰及配件;发光二极管(LED)芯片制造和经营;生产经营PVC胶粒、电线电缆;音响、视频类产品的研发、生产和经营;产品售后维护服务。(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)。

(二)被评估单位概况

被评估单位为江门市同欣光源科技有限公司。

1. 名称：江门市同欣光源科技有限公司
2. 住所：鹤山市共和镇祥和路301号之四一楼
3. 类型：有限责任公司(法人独资)
4. 法定代表人：翟健翼
5. 注册资本：6125万人民币
6. 成立日期：2018年10月22日
7. 营业期限至：长期
8. 经营范围：光电子技术的研发,LED光电器件、光电子专用材料、光纤、新型显示屏的生产、加工、销售;照明工程;金属、非金属制品模具设计、制造;生产灯饰及配件;发光二极管(LED)芯片制造;生产经营PVC胶粒、电线电缆;提供照明产品售后维护服务;房地产开发和经营。(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)。
9. 公司概况:

江门市同欣光源科技有限公司于 2018 年 10 月 22 日成立，并取得广东省江门市鹤山市市场监督管理局核发的统一社会信用代码 91440784MA52DH0642 号的企业法人营业执照，初始注册资本 6,125 万元，由广东同方科技园有限公司投资，营业期限：长期。

截至 2020 年 6 月 30 日，江门市同欣光源科技有限公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	广东同方科技园有限公司	6,125	100
	合计	6,125	100

10. 财务状况

金额单位：人民币万元

财务指标	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产总计	10,117.64	10,296.76	10,008.81
负债总计	5,509.01	5,778.60	5,847.12
所有者(股东)权益合计	4,608.63	4,518.16	4,161.69
营业收入			
营业成本			
净利润	-679.01	-90.46	-356.46

注：以上财务指标 2019 年、2020 年 6 月 30 日数据由江门市远洋会计事务所审计并出具标准无保留意见的审计报告。

11. 主要会计政策及税收优惠

江门市同欣光源科技有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则一应用指南》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

江门市同欣光源科技有限公司执行主要税项如下：

税种	计税依据	具体税率情况
增值税	应税收入	13%
城建税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方交易费附加	应纳流转税额	2%
所得税	应纳税所得额	25%

12. 委托人和被评估单位之间的关系

本次被评估单位江门市同欣光源科技有限公司为委托人广东同方科技园有限公司全资子公司。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者简介

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、关于经济行为的说明

根据广东同方科技园有限公司2020年9月15日董事会会议记录，广东同方科技园有限公司拟转让所持有的江门市同欣光源科技有限公司股权，因此需对江门市同欣光源科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为股东转让股权提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本说明评估对象为江门市同欣光源科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围为江门市同欣光源科技有限公司截至2020年6月30日申报的全部资产及负债。资产总额为10,008.81万元，负债总额为5,847.12万元，所有者权益总额为4,161.69万元。

四、关于评估基准日的说明

本次资产评估基准日是2020年6月30日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

未发现可能影响评估工作的重大事项。

六、资产负债情况说明

(一)纳入评估范围的资产类型、账面构成

纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	1.98
非流动资产	10,006.83
其中：投资性房地产	10,006.83
资产总计	10,008.81
流动负债	5,817.74
非流动负债	29.38
负债总计	5,847.12
净 资 产	4,161.69

(二)实物资产的产权状况，分布地点及特点

列入评估范围内的主要资产为投资性房地产，为一宗土地使用权，不动产权证号：粤（2019）鹤山市不动产权第0006437号。宗地用途为商服用地、城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，登记面积：26366.64平方米。

(三)账面记录或者未记录的无形资产状况：

企业账面未记录无形资产，未申报账外无形资产。

(四) 企业未申报表外资产

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。

七、 资料清单

委托人及被评估单位已向评估机构提供如下资料：

1. 《资产评估申报表》；
2. 营业执照；
3. 被评估单位提供的2019年、2020年6月30日审计报告；
4. 不动产权证、土地出让合同；
5. 重大合同、协议等；
6. 其他相关资料。

(此页无正文)

委托人：广东同方科技园有限公司



法定代表人：

冼健基

2020年 月

(此页无正文)

被评估单位：江门市同欣光源科技有限公司



法定代表人：

邓健基

2020年 月

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

1.根据评估目的，本次评估对象为江门市同欣光源科技有限公司股东全部权益价值。

2.根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为江门市同欣光源科技有限公司截至2020年6月30日申报的全部资产及负债。

评估基准日申报的资产总额为10,008.81万元，负债总额为5,847.12万元，所有者权益总额为4,161.69万元。

3.评估范围内的资产权属状况

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。资产评估师对委托人和其他相关当事人提供的资产评估对象法律权属资料进行核查验证，并对核查验证情况予以披露。资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象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，资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)实物资产的分布情况及特点

列入评估范围内的主要资产为投资性房地产，为一宗土地使用权，不动产权证书号：粤（2019）鹤山市不动产权第0006437号。宗地用途为商服用地、城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，登记面积：26366.64平方米。

二、资产核实总体情况说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，同时于2020年9月进行核查工作。清查核实的主要步骤如下：

首先，针对本项目业务特点及资产分布情况，评估人员下发评估申报表和评估资料清单，并对被评估单位在资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的

基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

(二)影响资产核实的事项

本次评估，未发现影响资产核实的事项。

(三)核实结论

资产评估人员对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，资产核实结果与账面记录不存在重大差异，评估申报明细表与实际情况吻合。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

第四部分 资产基础法评估说明

一、流动资产的评估

(一)评估范围

本次申报评估的流动资产主要包括货币资金，流动资产账面价值为19,849.42元。

(二)评估过程及方法

对上述评估范围内的流动资产，评估人员根据被评估单位提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，采取适用的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值。

货币资金账面值为19,849.42元，全部为银行存款。

银行存款为人民币存款，评估人员对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。经核实，以清查核实后账面值为评估值。银行存款评估值19,849.42元。

货币资金评估值为19,849.42元。

(三)评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，流动资产合计账面价值为19,849.42元，评估值为19,849.42元，无增减变化。

二、投资性房地产的评估

(一)宗地概况

1. 土地登记状况：

(1)估价对象的来源及历史沿革：江门市同欣光源科技有限公司于2018年以出让方式取得估价对象出让国有建设用地使用权，并办理了不动产权证。

(2)权利人：江门市同欣光源科技有限公司

(3)坐落：鹤山市共和镇平安大道以南、祥和路以西地段

(4)土地用途：商服用地、城镇住宅用地

(5)登记面积：26366.64平方米

(6)土地使用权类型：出让

(7)不动产权证号：粤（2019）鹤山市不动产权第0006437号

(8)不动产单元号：440784 007008 GB02106 W00000000

2. 土地权利状况

(1)估价对象的土地所有权状况：在估价基准日，估价对象土地所有权属国家所有。

(2)估价对象的土地使用权状况：根据估价对象不动产权证，土地使用者为江门市同欣光源科技有限公司，使用权类型为国有建设用地土地使用权。土地使用权终止年期为2088年12月05日，至评估基准日住宅剩余使用年限为68.48年，由于不动产权证、土地出让合同对商服和住宅的面积未见分别规定，本次评估设定土地使用权期限为68.48年。

(3)土地他项权利状况：估价对象于估价基准日不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。

(4)相临关系权利：无。

3. 土地利用状况

待估宗地位于鹤山市共和镇平安大道以南、祥和路以西地段，根据委托方提供的资料及现场勘查，地上仅有商住建筑及配套设施。根据土地出让合同，土地规划主体建筑物为商住建筑，附属建筑物为商住配套，建筑容积率不高于3，不低于1。土地出让合同载明土地面积为26366.64平方米，可建建筑总面积79100平方米，容积率计算为3，在合同约定范围内，因此容积率按照3确定。

(二)评估原则

地产评估除了应遵循合法、独立、客观、公正的工作原则外，同时还应在评估过程中把握适用的经济原则，根据评估目的的选用适宜的评估方法。在本次评估过程中，根据地价评估的技术规程及待估宗地的具体情况，主要遵循以下原则：

1. 替代原则

根据市场运行规律，在正常的市场条件下，具有相似的土地条件和使用价值的土地，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格。即一项资产的市场价值在有两个以上互有代替性的资产进行价格比较之后方可决定的，地价也同样遵循替代规律。

2. 最高有效使用原则

由于土地具有多样性，不同利用方式能为权利人带来收益不同，且土地权利人都期望从所用的土地上获得更多的收益，并己能满足这一目的，为确定土地利用方式的依据，所以地价是该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

3. 变动原则

一般商品的价格是伴随着构成价格因素的变化而发生变动的。土地价格也是各种地价形成因素相互作用的结果。然而，这些影响价格的因素常处于变动中，因此，在土地评估中必须分析土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使得这些因素发

生变动的一般因素及个别因素。这是我们在评估中所采用地价资料修订到评估期日的标准水平所遵循的土地评估原则。

(三)地价影响因素分析

1.一般因素

(1)城市资源状况

鹤山位于广东省南部珠江三角洲腹地，东与佛山市南海区、顺德区隔江相望，北与佛山市高明区相临；南与江门市蓬江区、新会区相近；西与开平市、新兴县接壤，325国道、江鹤、佛开高速公路与江肇公路纵横贯穿全市。总面积1082.73平方公里，人口37万，下辖10个镇，22个社区委员会，137个村民委员会，10个三峡库区移民村。

鹤山地处北回归线以南，属南亚热带季风气候，冬无严寒，夏无酷暑，全年温和湿润，无霜期达354天；年平均气温21.6°C；年平均日照时数为1797.8小时，年平均雨量1774.1毫米。鹤山市气候宜人，土地肥沃，耕作条件优越，历来是广东省商品粮基地。

(2)土地制度

(1)随着新《土地管理法》的实施，新增建设用地征用农用地补偿费用的提高，耕地开垦费和有偿使用费的缴纳以及征用土地和农用地转用审批权限的上收，这样从政策上减少了非农建设用地供应量，使获得新征建设用地的费用增加，对城镇国有存量土地的价格产生影响。这样建设用地需求量的增加和可供应量的减少，将使总体地价水平上涨。

(2)根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）精神，该市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部11号令）和《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部21号令）要求，加强了对土地出让市场的管理，使该市土地市场日趋规范，有力推动了当地经济的发展。

(3)产业政策

近年来，鹤山市坚持把民营经济作为新的发展增长点，出台含金量高的政策扶持措施，促进民营企业不断上规模、上档次。华旺精细化工有限公司、鹤山电机有限公司、明可达实业有限公司3家企业被认定为省高新技术企业，全市省级民营科技企业达到18家。“必登高”、“宾利”、“蚂蚁皇冠”被评为广东省鞋业十大知名品牌。

鹤山市气候宜人，土地肥沃，耕作条件优越，历来是广东省商品粮基地。鹤山市在稳定粮食生产的基础上，大力发展“三高”农业，加快推进农业产业化进程，使传统农业向商品化、基地化、现代化方向发展。初步建成优质粮、蔬菜、西瓜、粉葛、水果、生猪、三鸟、水产、花卉苗木、木薯十大农产品基地。“十一五”期间，共改造低产农田1.7万亩，低产鱼塘6060亩。新增省级重点农业龙头企业1家、江门市级6家，新发展农民专业合作社25家，农业产业化组织共带动农户1.97万户，户均增收7602

的发展，城市综合实力逐步加强，城镇建设得到了较快发展，随着城市建设加快，地价总体水平会呈现理性发展的态势。

2.区域因素

(1)区域概况

待估宗地位于鹤山市共和镇。共和镇，位于鹤山市东南部，与江门市蓬江区、新会区接壤，面积90.07平方公里，总人口约2.3万人，下辖2个社区居委会，9个村民委员会，佛开高速、广珠东线江鹤高速于镇内交汇，江鹤一级公路穿镇而过，毗邻325国道。

(2)交通条件

A、公共交通状况

目前该区域公共交通相对较为方便，有利于出行。

B、对外交通条件

估价对象所在区域内有多条道路，道路通达度较高，评价较优。

(3)基础设施条件

估价对象所在区域实际开发程度为宗地外“五通”，估价对象的具体基础设施条件如下：

通路：市政道路，通达度较好；

通电：市政供电，保证度较好；

通上水：市政供水，保证度较好；

通下水：市政排水，保证度较好；

通讯：市政通讯，保证度较好。

综合评价估价对象的配套设施较齐全，评价较优。

(4)环境条件

估价对象评价较优。

3.个别因素

(1)宗地位置：共和镇平安大道以南、祥和路以西

(2)土地使用者：江门市同欣光源科技有限公司

(3)土地用途：商服用地、城镇住宅用地

(4)土地面积：26366.64平方米，满足利用条件，对土地利用无影响

(5)土地权属性质：国有土地使用权

(6)土地批准使用年限：至本次评估基准日，剩余使用年限为68.48年

(7)土地形状：规则，有利于土地利用

(8)容积率：建筑容积率不高于3，不低于1

(9)临路条件：临干道，临路状况较优

(10)面积对土地利用影响：无不良影响

(11)地形、地势条件：地势平坦，地质条件良好。

(12)基础设施状况：该地块实际开发程度已达宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水)、红线内场地平整。

(四)评估方法

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，结合估价对象所在区域的土地市场情况和收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

待估宗地用途为商服和住宅用地，在用地区域内有交易案例，因此采用市场比较法进行评估。

(五)评估过程

1.调查、收集估价对象所在区域的近期已经发生交易的土地市场交易实例，与估价对象估价期日最接近，用途相同或相近，土地条件基本一致，并且属同一供需圈内的三宗案例，以它们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正。

序号	用地单位	宗地位置	用途	使用权类型	面积	成交总价	容积率	成交楼面单价	成交日期
案例 A	江门市弘聚投资有限公司	鹤山市鹤山工业城 B 区	商住	挂牌出让	49152.86	103,230,000	2.2	955	2019/3/15
案例 B	江门市弘聚投资有限公司	鹤山市鹤山工业城 B 区	商住	挂牌出让	70000	147,000,000	2.2	955	2019/1/25
案例 C	江门华侨城投资发展有限公司	鹤山市古劳镇双桥村	商住	挂牌出让	37373.33	83,440,000	2.2	1,015	2019/8/22

②比较因素的选择

根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有：

交易时间：确定地价指数

交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

交易方式：因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正。

容积率修正：考虑宗地建筑容积率对地价的影响。

土地开发程度：考虑宗地红线内外开发程度对地价的影响。

土地使用年期：不同土地使用年期的地价存在差异，须进行土地使用年期修正。

区域因素：主要有内部交通条件（交通方便程度、道路级别）、对外交通条件、基础设施状况、环境优劣度等。

个别因素：主要指宗地形状、规划限制等。

③比较因素条件说明

估价对象于比较实例的比较因素条件详述见表。

比较因素条件说明表

比较因素	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C	
宗地位置	鹤山市共和镇祥和路	鹤山市鹤山工业城 B 区	鹤山市鹤山工业城 B 区	鹤山市古劳镇双桥村	
楼面单价	待估	955	955	1015	
土地使用年限（年）	住房用地 68.48； 商服用地 38.48	普通商品住房用地 70；商服用地 40	普通商品住房用地 70；商服用地 40	普通商品住房用地 70；商服用地 40	
土地用途	住宅商服	住宅商服	住宅商服	住宅商服	
交易日期	2020/6/30	2019/3/15	2019/1/25	2019/8/22	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
区域因素	商业聚集度	较优	一般	一般	
	交通便捷度	优	一般	一般	
	环境状况	较优	一般	一般	
	配套设施	优	一般	一般	
	临路状况	四面	两面临路	两面临路	两面临路
个别因素	土地规划限制	无限制	无限制	无限制	
	面积	26366.64	49152.86	70000	37373.33
	容积率	3	2.2	2.2	2.2
	形状	矩形	矩形	矩形	矩形
	平整度	较平坦	一般	一般	一般
	地势	一般	较差	较差	较差

④编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

A.待估宗地与三个实例的交易情况、土地用途、交易方式等条件均一致或相近，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

B.交易日期修正

宗地所在区域没有直接统计数据，根据周边城市的统计数据测算交易期日修正系数。

C.土地使用年期修正指数

比较实例土地使用权年限均为70年，待估宗地设定年限为68.48年，二者不一致，故需进行年期修正。

土地使用年期修正指数公式：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n} \times 100$$

式中：K——土地使用年期修正系数

r——土地还原率[土地还原率按6%计]

m——比较实例宗地土地使用年期

n——待估宗地土地使用年期

以待估土地使用权年限为100，各比较案例土地使用年限的修正系数为100.16；

D.区域及个别因素修正系数

区域因素：

商业聚集度，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，每相差一个档次，指数增加或减少3%。

交通便捷度分为优、较优、一般、较差、差五个等级，每相差一个档次，指数增加或减少3%。

环境状况分为优、较优、一般、较差、差五个等级，每相差一个档次，指数增加或减少3%。

基础设施状况分为优、较优、一般、较差、差五个等级，每相差一个档次，指数增加或减少3%。

临路状况分为四面临路、三面临路、两面临路、一面临路、不临路五个等级，每相差一个等级，指数增加或减少3%；

个别因素：

他项权利状况、土地规划限制、容积率、土地面积、宗地形状、地势等因素确定个别因素修正系数。

土地规划限制：分为对土地利用无限制、对土地利用有一定限制、对土地利用有较大限制，以估价对象为100，每相差一个等级修正1%；

容积率：待估宗地与比较实例容积率差异较小，根据咨询当地国土部门及查询案例，以待估宗地为100，容积率按照容积率修正系数表计算修正。

土地面积：以估价对象为100，每相差一个等级修正1%；

形状：分为规则，较规则，较不规则，不规则四个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正3%；

地势平整度：分为平坦，较平坦，一般，不平坦四个等级，每相差一个等级修正2%；

地势：分为好，较好，一般，较差，差，五个等级，每相差一个等级修正2%；

临街状况：分为临支路、临区域次干道、临区域主干道、临城市次干道、临城市主干道五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2%；

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表。

F.编制因素比较修正系数表

宗地因素条件指数表

比较因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
楼面单价		待估	955	955	1015
土地使用年限（年）		100	100.16	100.16	100.16
土地用途		100	100	100	100
交易日期		100	93.06	93.06	96.37
交易情况		100	100	100	100
区域因素	商业聚集度	100	97	97	97
	交通便捷度	100	94	94	94
	环境状况	100	97	97	97
	配套设施	100	94	94	94
	临路状况	100	94	94	94
个别因素	土地规划限制	100	100	100	100
	面积	100	99	98	99
	容积率	100	118.85	118.85	118.85
	形状	100	100	100	100
	平整度	100	98	98	98
	地势	100	98	98	98

G.根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表。

宗地比较因素修正系数表

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
宗地位置		100/100	100/100	100/100
楼面单价		955	955	1015
土地使用年限（年）		100/100.16	100/100.16	100/100.16
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/93.06	100/93.06	100/96.37
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素	商业聚集度	100/97	100/97	100/97
	交通便捷度	100/94	100/94	100/94
	环境状况	100/97	100/97	100/97
	配套设施	100/94	100/94	100/94
	临路状况	100/94	100/94	100/94
个别因素	土地规划限制	100/100	100/100	100/100
	面积	100/99	100/98	100/99
	容积率	100/118.85	100/118.85	100/118.85
	形状	100/100	100/100	100/100
	平整度	100/98	100/98	100/98
	地势	100/98	100/98	100/98
比准楼面单价		1161	1174	1185
比准楼面单价平均值		1173		

⑤实例修正后的地价计算

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法评估最终价格，即宗地楼面单价为1173元/平方米。

根据委托方确定的容积率，宗地评估值为=26366.64×3×1173=92,810,572.80（元）

(五)评估结论

投资性房地产账面价值为100,068,262.63元，评估价值为92,810,572.80元，评估减值7,257,689.83元，减值率7.25%，减值幅度不大，主要是由于账面值是公允价值计量，评估测算中略有差异所致。

三、负债的评估

(一)评估范围

纳入本次评估范围的为企业应负担的各项负债。负债类型为流动负债和非流动负债，流动负债主要包括应交税费和其他应付款；非流动负债为递延所得税负债。

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照中天华资产评估公司评估规范化的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

由企业财务有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

对各类负债，有针对性地采用不同的评估方法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；撰写负债的评估技术说明。

(三)评估方法

1. 应交税金

应交税金账面价值为-512,763.89元，其主要内容为应交增值税、土地使用税等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应交税金具体内容，调查被评估单位的税收政策；核实应交税金的计提、缴纳情况。以经核实的调整后账面值作为评估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：应交税金的评估值为-512,763.89元。

2.其他应付款

账面值58,690,163.48元，为集团内部往来、暂收款等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，采取函证、检查原始凭证、合同等程序，验证其他应付款记账依据的正确性。再次，分析评估目的实现后被评估单位对其他应付款实际需要承担的负债金额，以此作为评

估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：其他应付款的评估值为58,690,163.48元。

3.递延所得税负债

账面价值为293,756.34元，内容为2019年土地评估增值的递延所得税负债期初数。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，查询企业适用的所得税政策和执行的会计制度，核实引起时间性差异的真实性、准确性。考虑到土地减值7,257,689.83元，会产生递延所得税1,814,422.46元，经过上述评估程序，以经核实后的评估值减少1,814,422.46元。

经上述评定估算程序，得出评估结论：递延税款的评估值为-1,520,666.12元。

(四)评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，负债合计账面价值为58,471,155.93元，评估值为56,656,733.47元，评估减值1,814,422.46，减值率为3.10%，减值幅度不大，主要是由于土地评估值较账面公允价值计量的金额减值所产生的递延所得税负债减少导致。

评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对被评估单位纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

江门市同欣光源科技有限公司于评估基准日2020年6月30日资产总计账面价值为10,008.81万元，负债总计账面价值为5,847.12万元，股东全部权益账面价值4,161.69万元；经过评估，资产总计评估价值为9,283.04万元，负债总计评估价值5,665.67万元，股东全部权益评估价值为3,617.37万元，较账面值减值544.32万元，减值率为13.08%。评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：江门市同欣光源科技有限公司

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	1.98	1.98	-	-
非流动资产	10,006.83	9,281.06	-725.77	-7.25
其中：投资性房地产	10,006.83	9,281.06	-725.77	-7.25
资产总计	10,008.81	9,283.04	-725.77	-7.25
流动负债	5,817.74	5,817.74	-	-
非流动负债	29.38	-152.07	-181.45	-617.60
负债合计	5,847.12	5,665.67	-181.45	-3.10
净资产（所有者权益）	4,161.69	3,617.37	-544.32	-13.08

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

二、评估结论与账面价值比较变动原因

本次评估减值5,443,267.37元，减值率13.08%，减值幅度不大，主要是由于投资性房地产账面值已经采用公允价值计量，评估测算中略有差异所致。