

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资产
处置所涉及的位于佛山市三水区云东海街道丰
业路 5 号的土地使用权及房屋建筑物、构筑物、
机器设备市场价值
资产评估报告

粤卓越评[2023]资产 08 第 0622 号



广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
Guangdong Excellence Real Estate Appraisal & Consulting Co., LTD

2023 年 08 月 16 日

目 录

第一部分	声 明	1
第二部分	摘 要	3
第三部分	正 文	7
	一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	7
	二、评估目的	8
	三、评估对象与评估范围	8
	四、价值类型及其定义	14
	五、评估基准日	14
	六、评估依据	14
	七、评估方法	16
	八、评估程序实施过程 and 情况	20
	九、评估假设	21
	十、评估结论	22
	十一、特别事项说明	22
	十二、资产评估报告使用限制说明	25
	十三、评估报告日	错误!未定义书签。
附 件		28

第一部分 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专业人员不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特

殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

第二部分 摘 要

佛山市金辉高科光电材料股份有限公司拟资产处置所涉及的 位于佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号的土地使用权及房 屋建筑物、构筑物、机器设备市场价值 资产评估报告摘要

粤卓越评[2023]资产 08 第 0622 号

广东卓越土地房地产评估咨询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，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，采用成本法（建筑物、构筑物和机器设备）或市场法（土地使用权），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所涉及的位于佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号的土地使用权及房屋建筑物、构筑物、机器设备在评估基准日 2023 年 05 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

- 一、**委托人：**佛山市金辉高科光电材料股份有限公司
- 二、**产权持有人：**佛山市金辉高科光电材料股份有限公司
- 三、**经济行为及评估目的：**

根据广东省广新控股集团有限公司 2020 年 1 月 26 日出具的《关于上报一企一策出清方案的通知》【粤广新函（2021）14 号】，佛山市金辉高科光电材料股份有限公司被列入广新控股集团退出企业名单，佛山市金辉高科光电材料股份有限公司于 2023 年 5 月 9 日向广东省粤新资产管理有限公司提交《关于聘请中介机构对金辉高科拟资产处置所涉及的房屋建筑物、构筑物及土地使用权市场价值开展资产评估工作的请示》【金辉（2023）26 号】，广东省粤新资产管理有限公司于 2023 年 5 月 12 日对上述请示文件审批通过。

本次评估受佛山市金辉高科光电材料股份有限公司的委托，确定其拟资产处置所涉及的位于佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号的土地使用权及房屋建筑物、构筑物、机器设备，在整体打包公开挂牌转让的处置方式下，于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象与范围：

评估对象及评估范围：佛山市金辉高科光电材料股份有限公司拟资产处置所涉及的位于佛山市三水区云东海街道丰业路5号的土地使用权及房屋建筑物、构筑物、机器设备。

具体范围以委托人提供的《资产评估申报明细表》为准。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2023 年 05 月 31 日。

七、评估方法：成本法（建筑物、构筑物和机器设备）或市场法（土地使用权）。

八、评估结论：除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，根据评估工作得出评估结论如下：

截至评估基准日 2023 年 05 月 31 日，在整体打包公开挂牌转让的处置方式下，佛山市金辉高科光电材料股份有限公司拟资产处置所涉及的位于佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号的土地使用权及房屋建筑物、构筑物、机器设备含增值税的市场价值评估结果合计为：人民币大写陆仟陆佰贰拾贰万柒仟贰佰元整（RMB 66,227,200.00 元）。评估结论详细情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值	评估价值 (不含增值 税)	增值率%	评估价值 (含增值税)	备注
1	土地使用权	7,376,410.66	23,108,900.00	213.28	25,188,700.00	
2	房屋建筑物	20,491,147.73	36,970,600.00	-24.21	40,298,100.00	本次对构筑物中属于房屋建筑物不可单独分割的部分合并进行评估，因此评估值合并列示
3	构筑物及其他辅助设施	28,288,688.58				
4	机器设备	95,633.26	655,300.00	585.22	740,400.00	
合计		56,251,880.23	60,734,800.00	7.97	66,227,200.00	

详见《评估结果明细表》。

九、报告使用有效期：

根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使

用有效期为自评估基准日起一年，即从 2023 年 05 月 31 日起至 2024 年 05 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据产权持有人提供的资料，确定纳入评估范围的资产均属于佛山市金辉高科光电材料股份有限公司所拥有，无权属瑕疵情况。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据产权持有人提供的资料，纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

根据产权持有人提供的资料，确定纳入评估范围的资产不存在担保、租赁及其他或有负债（或有资产）事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不存在利用专家工作以及相关报告的情况。

（五）重大期后事项和经济行为的影响

根据产权持有人提供的资料，确定在评估基准日后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（六）评估程序受到限制的情形、评估机构采取弥补措施及对评估结论的影响

1、本次评估中，评估专业人员对委托人指定的评估对象范围进行了实地踏勘，但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，相关权属资料仅以委托人提供的复印件为基础进行了一般性核对。

2、评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（七）其他需要披露的重要事项

1、据委托人介绍，本次纳入评估范围内的资产计划整体打包公开挂牌转

让，本报告中市场价值定义为整体打包公开挂牌转让的处置方式下，含增值税的市场价值。当处置方式发生变化时，评估结论应作相应调整，提请报告使用者注意。

2、本次评估，除特殊说明外，未考虑评估对象可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策及经济条件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。

3、据产权持有人介绍，本次委估资产所在厂区原为生产锂离子电池隔膜的企业，车间内为生产线，因效益未达预期，该厂区已于 2020 年初停产并随后启动出清工作，截至现场勘查日，车间内的生产线已拆除，地面及墙面留有拆除痕迹，末端照明设备无法使用，据厂区内工作人员介绍，车间配套的照明工程、消防工程、给排水安装工程中，隐蔽部分基本正常可用，原与生产线设备相连接的部分已随设备拆除，防雷工程及防静电接地工程则不受设备拆除工作影响，正常可用。各项建筑物及构筑物的完整度均由产权持有人相关人员估计提供，本次评估以产权持有人所提供的完整度为基础进行测算，提请报告使用者注意。

上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。谨提请本资产评估报告使用者对上述特别事项予以关注。

十一、资产评估报告日：

本评估报告正式提出日期为 2023 年 08 月 16 日，为评估结论形成的日期。

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。

第三部分 正文

佛山市金辉高科光电材料股份有限公司拟资产处置所涉及的 位于佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号的土地使用权及房 屋建筑物、构筑物、机器设备市场价值 资产评估报告

粤卓越评[2023]资产 08 第 0622 号

佛山市金辉高科光电材料股份有限公司：

广东卓越土地房地产评估咨询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，采用成本法（建筑物、构筑物和机器设备）或市场法（土地使用权），按照必要的评估程序，对贵公司拟资产处置所涉及的位于佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号的土地使用权及房屋建筑物、构筑物、机器设备在评估基准日 2023 年 05 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人及产权持有人概况

本项目的委托人及产权持有人均为佛山市金辉高科光电材料股份有限公司。

企业名称：佛山市金辉高科光电材料股份有限公司

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、未上市)(外资比例小于 25%)

统一社会信用代码：914406007848902072

住所：佛山市禅城区季华一路 28 号一座二幢 17 层(住所申报)

法定代表人：成有江

注册资本：壹亿贰仟万元人民币

成立日期：2006 年 02 月 16 日

营业期限：长期

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)。

(二) 委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人为同一单位，均为佛山市金辉高科光电材料股份有限公司。

(三) 其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅供委托人、资产评估技术服务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。

二、评估目的

根据广东省广新控股集团有限公司 2020 年 1 月 26 日出具的《关于上报一企一策出清方案的通知》【粤广新函〔2021〕14 号】，佛山市金辉高科光电材料股份有限公司被列入广新控股集团退出企业名单，佛山市金辉高科光电材料股份有限公司于 2023 年 5 月 9 日向广东省粤新资产管理有限公司提交《关于聘请中介机构对金辉高科拟资产处置所涉及的房屋建筑物、构筑物及土地使用权市场价值开展资产评估工作的请示》【金辉〔2023〕26 号】，广东省粤新资产管理有限公司于 2023 年 5 月 12 日对上述请示文件审批通过。

本次评估受佛山市金辉高科光电材料股份有限公司的委托，确定其拟资产处置所涉及的位于佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号的土地使用权及房屋建筑物、构筑物、机器设备，在整体打包公开挂牌转让的处置方式下，于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象与评估范围

(一) 评估对象及评估范围

评估对象及评估范围：佛山市金辉高科光电材料股份有限公司拟资产处置所涉及的位于佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号的土地使用权及房屋建筑物、构筑物、机器设备，概况如下：

序号	项目名称	项数	账面价值(元)
1	土地使用权	1	7,376,410.66
2	房屋建筑物	17	20,491,147.73
3	构筑物及其他辅助设施	21	28,288,688.58
4	机器设备	4	95,633.26
合计			56,251,880.23

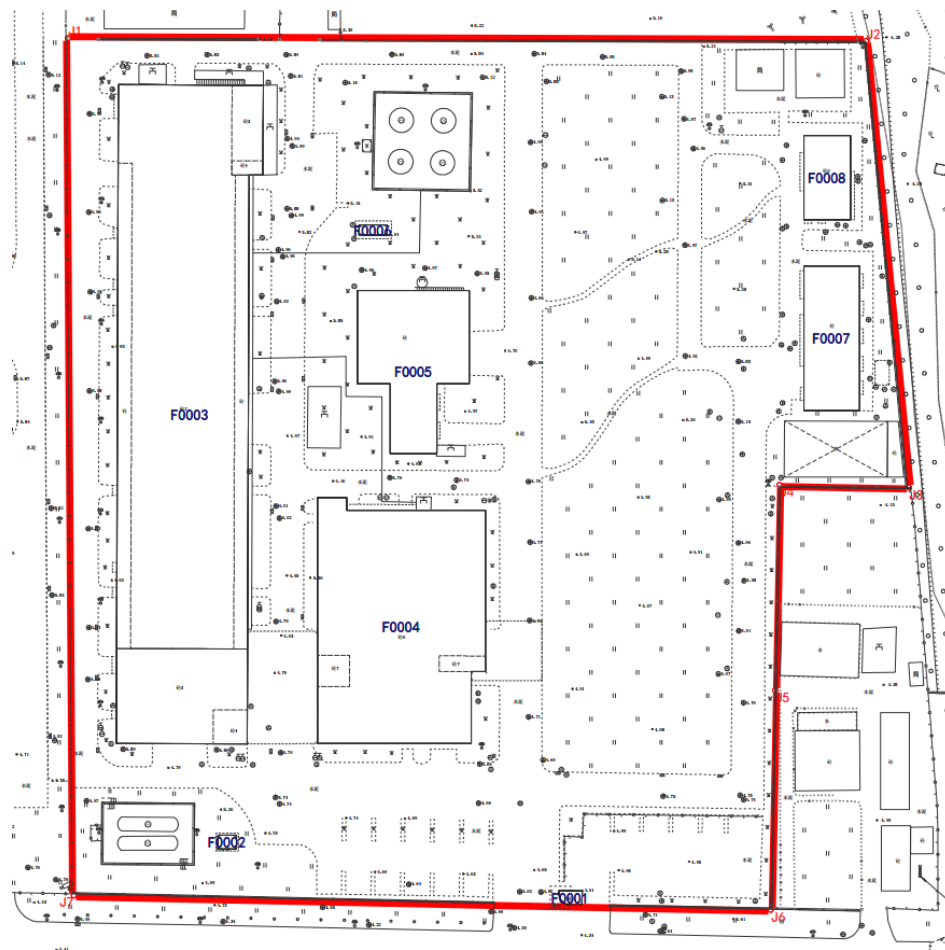
具体评估范围以产权持有人申报评估的《资产评估申报明细表》为准。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 资产状况

1、资产总体概况

纳入本次评估范围的资产均位于佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号佛山市金辉高科光电材料股份有限公司内，原主要生产销售锂离子电池隔膜，厂区内总占地面积 30,207.70 m²，证载建筑面积合计 18,468.34 m²，主要包含：丙类仓库及车间（钢筋混凝土结构 6 层，10,692.32 m²）、车间（A/B 车间）（钢筋混凝土结构 3 层，6,374.81 m²）、设备用房（钢筋混凝土结构 1 层，630.00 m²）、以及配套的配电房、门岗、消防水池、消防泵房、饭堂等，厂区内配套有生产所需的消防、给排水、照明、高低压配电、防雷、防静电、通讯等工程，主要生产车间区域均配备有十万级洁净工程（部分区域为三十万级）。厂区宗地图及整体布局如下：



注：F0001—门岗；F0002—罐区 2 泵房；F0003—车间（A/B 车间）；F0004—丙类仓库及车间；F0005—设备用房；F0006—罐区 1 泵房；F0007—电房、消防泵房；F0008—饭堂

据企业介绍，因生产工艺的需要，该厂区的主要车间仓库内部跨度较大，整体建筑物功能优于普通车间厂房，由于在设计阶段发生了多次调整，耗费了较长的时间，因此原始造价成本较高，同时分摊了较高的期间费用和资金成本。厂区整体于 2013 年底建成并投产。

2020 年初，因厂区整体经营效益不如预期，经广东省广新控股集团有限公司批示后，佛山市金辉高科光电材料股份有限公司被列入广新控股集团退出企业名单，并开始启动出清工作。

截至评估基准日，厂区内剩余未利用土地面积约 3,000.00 m²，车间内的生产线、罐体及主要生产设备均已拆除，各建筑物、构筑物主体基本完整，车间（A/B 车间）及设备用房的地面及墙面留有设备拆除痕迹，末端照明设备无法使用，与设备相连接的部分管道、通风设备已随设备拆除，丙类仓库及车间整体状况较好，无明显破损痕迹。随车间配备的洁净工程除车间（A/B 车间）中的部分管道随设备拆除外，其余部分均保留较为完整，受损程度较小。

2、土地使用权情况

（1）土地的来源及历史沿革：

根据委托人提供资料，待估宗地原属于委托人的股东佛山塑料集团股份有限公司，2011 年 6 月，佛山塑料集团股份有限公司以该宗地作价人民币 9,726,900.00 元对委托人增资，该增资事项经立信羊城会计师事务所有限公司佛山分公司出具“（2011）羊佛验字第 038 号”《验资报告》验证。

（2）权属证明文件：在评估基准日，待估宗地已与地上建筑物办理房地合一权属证明，所涉及的不动产权证号有：

- ①粤（2021）佛三不动产权第 0097706 号；
- ②粤（2021）佛三不动产权第 0097749 号；
- ③粤（2021）佛三不动产权第 0097705 号；
- ④粤（2021）佛三不动产权第 0097704 号；
- ⑤粤（2021）佛三不动产权第 0097770 号；
- ⑥粤（2021）佛三不动产权第 0097744 号；
- ⑦粤（2021）佛三不动产权第 0097747 号；
- ⑧粤（2021）佛三不动产权第 0097737 号。

（3）产权持有人：佛山市金辉高科光电材料股份有限公司；

- (4) 土地位置：佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号；
- (5) 土地面积：30,207.70 m²；
- (6) 宗地形状：较规则；
- (7) 土地用途：工业用地；
- (8) 土地权利性质：出让；
- (9) 土地使用期限：2006 年 12 月 31 日起，2056 年 12 月 30 日止；
- (9) 开发程度：评估对象所在宗地开发程度已达到红线内外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整；
- (10) 地势：平坦；
- (11) 其他需要说明的状况：无。

3、房屋建筑物情况

纳入评估范围内的房屋建筑物共 17 项，为位于佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号佛山市金辉高科光电材料股份有限公司厂区内的 8 栋地上建筑物及其附属工程设施，建成于 2013 年 12 月，合计账面原值 38,843,659.23 元，账面净值 28,474,791.90 元，评估基准日计提减值准备 7,983,644.17 元，账面价值 20,491,147.73 元，各项概况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积	现状
1	粤（2021）佛三不动产权第 0097706 号	门岗	钢筋混凝土结构 1 层	14.01	建筑主体完整，前两年的出清工作中未对建筑物主体造成影响，部分设备设施安装工程在前期的生产线及其他设备拆除过程中，与设备相连接的部分已跟随设备拆除，装修工程有一定程度受损
2	粤（2021）佛三不动产权第 0097749 号	泵房（罐区 2）	钢筋混凝土结构 1 层	12.00	
3	粤（2021）佛三不动产权第 0097705 号	泵房（罐区 1）	钢筋混凝土结构 1 层	13.20	
4	粤（2021）佛三不动产权第 0097704 号	饭堂	钢筋混凝土结构 2 层	360.00	
5	粤（2021）佛三不动产权第 0097770 号	电房、消防泵房（含消防水池）	钢筋混凝土结构 1 层	372.00	
6	粤（2021）佛三不动产权第 0097744 号	设备用房 三期设备用房	钢筋混凝土结构 1 层	630.00	
7	粤（2021）佛三不动产权第 0097747 号	车间（A/B 车间）	钢筋混凝土结构 3 层	6,374.81	
8	粤（2021）佛三不动产权第 0097737 号	丙类仓库及车间	钢筋混凝土结构 6 层	10,692.32	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积	现状
9	---	二期防雷安装工程	---	---	含罐区、设备用房、车间、A/B 车间、丙类仓库及车间内、设备用房的全部防雷工程，其中罐区的工程量占比较高，正常可用，完整度 100%。
10	---	三期防雷防静电接地	---	---	
11	---	二期防雷防静电接地	---	---	
12	---	AF1 电梯	---	---	位于 A/B 车间，正常可用，完整度 100%
13	---	电梯	---	---	
14	---	货淋室	---	---	前期拆除中有部分与设备相关的零部件受损，修复后正常可用，完整度 80%
15	---	危废品仓库	钢筋混凝土结构 1 层	约 60 m ²	为三期消防工程中，应消防局要求建立的危废品仓库，未单独办证，账面价值包含在构筑物及其他辅助设施评估明细表第 7 项“三期消防”中。该建筑物未单独办证，所列面积为估计面积，目前正常可用
16	---	用气工程	---	---	厂区内的燃气管道铺设工程，正常可用
17	---	三期装修工程费	---	---	B 车间装修工程，有一定程度受损

4、构筑物及其他辅助设施情况

纳入评估范围内的构筑物及其他辅助设施共 21 项，为位于佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号佛山市金辉高科光电材料股份有限公司厂区内的构筑物及其他辅助设施，建成于 2013 年 12 月，合计账面原值 63,444,129.76 元，账面净值 35,749,813.50 元，评估基准日计提减值准备 7,461,124.92 元，账面价值 28,288,688.58 元。各项概况如下：

序号	构筑物名称	坐落	现状
1	罐区 1 罐区 2		账面仅包含基础工程，罐已拆走，基础部分在罐体拆除过程中没有受到影响，完整度 100%
2	围墙	围绕厂区	基本正常可用，前两年的出清工作中对少部分围墙有一定程度的损坏，完整度 75%
3	增加二期设备基础及地沟污水处理池应计工程	A 车间	可正常使用，完整度 100%

序号	构筑物名称	坐落	现状
4	AF1 投料间洁净	A/B 车间二层	与设备相连接的部分已随设备拆除，修复后可重新启用，完整度 80%
5	三期 2#楼首层分切车间洁净工程	B 车间一层	与设备相连接的部分已随设备拆除，修复后可重新启用，完整度 75%
6	车间洁净	A/B 车间一层	通风管道正常，出风口已拆除，进行修复后可重新启用，完整度 75%
7	丙类仓库洁净	丙类仓库车间	基本正常可用，有少部分零部件在出清工作中随设备拆除，不影响整体使用，完整度 85%
8	甲类仓库洁净	A/B 车间	目前已停用，与设备相连接的部分已随设备拆除，修复后可重新启用，完整度 75%
9	三期高压配电	电房、消防泵房内	正常可用，前两年的出清工作未影响该部分工程
10	基建修复	A 车间	A 车间曾发生火灾后进行的墙面等基础的修复
11	二期高压配电	电房、消防泵房内	正常可用，前两年的出清工未影响该部分工程
12	三期消防	A/B 车间	隐蔽部分管道正常，接水可用，与原生产线设备相连接的部分，在设备拆除时已一并拆除
13	二期消防		
14	二期低压配电	A/B 车间、电房、消防泵房内	正常可用，前两年的出清工未影响该部分工程
15	三期照明配套	B 车间	隐蔽部分线路正常，接电可用，与原生产线设备相连接的部分，在设备拆除时已一并拆除
16	二期给排水工程	A/B 车间	可正常使用
17	二期照明配套	A 车间	隐蔽部分线路正常，接电可用，与原生产线设备相连接的部分，在设备拆除时已一并拆除
18	给排水安装工程	厂区内	可正常使用
19	道路	厂区内	厂区取得时为草地，建厂时进行了平整硬化等工程)
20	通信设施	全厂区	与设备相连接的部分已随设备拆除，修复后可重新启用
21	通讯设施	全厂区	与设备相连接的部分已随设备拆除，修复后可重新启用

5、机器设备情况

纳入评估范围内的机器设备共 4 项，分别购置于 2013 年 12 月和 2014 年 10 月，合计账面原值 2,920,063.30 元，账面净值 1,368,867.28 元，评估基准日计提减值准备 1,273,234.02 元，账面价值 95,633.26 元。各项概况如下：

序号	设备名称	计量单位	数量	启用日期	存放位置	现状
1	AF1 吊车	1	批	2013 年 12 月	A/B 车间	各项设备账面价值中包含配套的设备基础及相应的分摊费用，自厂区停产，后，
2	BF1 起重机	1	批	2014 年 10 月	A/B 车间	
3	设备用房吊机	1	台	2013 年 12 月	设备用房	

序号	设备名称	计量单位	数量	启用日期	存放位置	现状
4	柴油发电机	1	台	2013 年 12 月	配电房	未对设备进行专门的检修维护，设备整体状况一般

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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。

结合本次评估目的，本报告中市场价值定义为整体打包处置情况下，含增值税的市场价值。当处置发生变化时，评估结论应作相应调整，提请报告使用者注意。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映委估对象的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）评估基准日：2023 年 05 月 31 日。

（二）评估基准日的确定

- 1、本次评估基准日由委托人根据有利于经济行为目的实现的原则确定。
- 2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、《关于聘请中介机构对金辉高科拟资产处置所涉及的房屋建筑物、构筑物及土地使用权市场价值开展资产评估工作的请示》；
- 2、广东省广新控股集团有限公司《关于上报一企一策出清方案的通知》（粤广新函〔2021〕14 号）。

（二）法律法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（主席令 13 届第 45 号）；

- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 11 届第 5 号）；
- 4、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日中华人民共和国国务院令 91 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布、根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订、根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
- 7、《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）；
- 8、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委令、财政部令第 32 号）；
- 9、其他相关法律、法规和规范性文件。

（三） 评估准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 2、《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 4、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）
- 5、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 6、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）

（四） 资产权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、相关合同、协议、发票、竣工验收材料；

3、其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

(五) 取价依据

- 1、委托人及产权持有人提供的资产申报明细表和有关资产购建资料；
- 2、佛山工程造价信息网公布的指数指标；
- 3、佛山市自然资源局公布的地价信息；
- 4、评估人员收集的市场资料；
- 5、评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
- 6、其他参考资料。

(六) 其他参考依据

- 1、委托人及产权持有人撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 2、委托人及产权持有人承诺函；
- 3、产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估基本方法

企业价值评估的基本方法包括成本法或市场法和市场法。根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、市场法

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，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：

- (1) 需要有一个充分发育活跃的资产市场；
- (2) 参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

2、收益法

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。采用收益法的前提条件：

- (1) 被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- (2) 资产所有者所承担的风险可以预测且可以用货币衡量。

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本(重置成本)，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选取与理由

1、市场法的适用性分析

本次评估范围内的宗地所在区域，交易市场比较活跃，近期有较多的同区域成交结果公告，可搜寻获得类似的成交案例市场交易信息，故对土地使用权可适用市场法进行评估。

2、收益法的适用性分析

由于产权持有人已停产一段时间，相关的主要生产设备在前期的出清工作中均已拆除，无法分别量化其获利能力，同时，市场上难以找到相似的工业厂区整体打包出租的成交案例，难以估计厂区整体出租情况下的租金收益，不满足收益法的使用前提，故不宜采用收益法。

3、成本法的适用性分析

本次评估范围内的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备的主要购建、形成资料可获得，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用成本法评估的要求。故可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用成本法对房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施和构筑物进行评估，对土地使用权采用市场法进行评估。

(三) 评估方法介绍

1、土地使用权市场法

根据本次评估目的，评估对象区域附近均有相对充足的、类似土地可供出售，进而形成相对成熟的土地交易市场，出售案例较多，故可直接运用市场法评估土地使用权价值。

运用市场法进行测算的基本公式为：

案例修正后单价 = 可比案例单价 × 土地用途调整 × 市场状况调整 × 交易情况调整 × 区域因素调整 × 个别因素调整 × 权益状况调整

评估对象比准价格 = 实例 1 修正后单价 × 影响权重 1 + 实例 2 修正后单价 × 影响权重 2 + 实例 3 修正后单价 × 影响权重 3

影响权重 1 + 影响权重 2 + 影响权重 3 = 100%

2、房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施及机器设备成本法

依据评估目的，本次房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施及机器设备采用重置成本法，重置成本法是指先估算被评估资产的重置成本，然后估算被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法总称。

其计算公式为：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本的确定

重置价值 = 市场现价

①房屋建筑物重置价的确定：

房屋建筑物重置价值 = 开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 资金成本 + 销售税费 + 开发利润

a. 开发成本的确定

开发成本 = 建筑安装工程费 + 勘察设计和前期工程费 + 基础设施建设费 + 公共配套设施建设费 + 其他工程费 + 开发期间税费

其中：建筑安装工程费参考佛山工程造价信息网 2022 年公布的《佛山市某厂区建设工程技术经济指标分析—(3)》及《南海区 2022 年第 4 季度建筑工程造价指标》，结合评估对象实际状况和现场调查结果，调整其与该委估物业结构、装修、配套专业标准等差异确定。勘察设计和前期工程费根据评估对象的利用现状结合评估对象建设规模确定。基础设施建设费在土地开发程度中已经考虑，因此在房屋建筑物中不再重复计算。公共配套设施建设费按国家和地方政府颁发的城市规划定额指标计算。其他工程费、开发期间税费建安工程费的一定比例确定。

b. 管理费用的确定

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的

费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。按开发成本的一定比例估算。

c. 销售费用的确定

也称销售成本，是指销售房地产所必要的费用，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费用或销售代理费等。按开发成本的一定比例估算。

d. 资金成本

对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，按近期贷款利率，资金投入方式按照均匀投入考虑其资金成本。

e. 销售税费

销售税费是指销售开发完成后的房地产应由开发商（作为卖方）缴纳的税费，根据国家相关的规定税率确定。

f. 开发利润

开发利润是指房地产投资开发的利润，根据投资房地产类型确定。

②构筑物及其他辅助设施、机器设备重置价值的确定

纳入本次评估范围内的构筑物及其他辅助设施以隐蔽工程为主，对于附属房屋建筑物的部分，参考相关经济指标，与相应的房屋建筑物合并计算。

对于其他的隐蔽工程及机器设备，由于规格型号等数据无法取得，核实其账面价值已包含构筑物及设备的本体价值，以及购建过程中所需的安装及配套费用内容，结合产权持有人介绍各项构筑物及设备在以前年度出清工作中的受损情况、估算的构筑物及设备完整度，采用物价指数法调整得到重置价值。

构筑物及其他辅助设施、机器设备重置价值 = 入账原值 × 物价指数 × 完整度

(2) 综合成新率的确定

以实体形式存在的评估对象的主要贬值形式有实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，在本次评估中，对厂房的重置成本，是参考佛山工程造价信息网 2022 年公布的《佛山市某厂区建设工程技术经济指标分析—（3）》及《南海区 2022 年第 4 季度建筑工程造价指标》中的普通厂房建安工程造价的基础上，结合评估对象的实际情况，增减防雷工程、燃气工程造价成本后，进行时间价格指数修正后得到，不考虑厂区建造历史上多次调整设计等因素所造成的成本

增加的情况，对前期费用、期间费用和资金成本均按照行业的一般情况下的数值进行测算，同时，考虑市场的整体需求，仅按照普通车间厂房及仓库的成本估算其造价成本。因而已剔除功能性贬值和经济性贬值所带来的影响。

对于构筑物及其他辅助设施、机器设备，剔除并入房屋建筑物中评估的部分后，剩余的洁净工程、设备基础工程、吊车、起重机及发电机等，均为现行同类生产线下仍需配备的工程及设备，因此功能性贬值和经济性贬值为零。

综上，本次评估仅按照实体性贬值来考虑综合成新率。

本次评估对象的综合成新率结合理论成新率和现场勘察成新率确定

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

3、整体处置折扣率

由于本次资产拟按照整体打包公开挂牌转让的方式进行处置，分析市场需求因素、心理预期因素及其他不可预见因素对交易价的影响，结合评估对象自身状况，对整体处置情况下的价格考虑一定比例的折扣。

八、评估程序实施过程和情况

我司接受委托，对佛山市金辉高科光电材料股份有限公司拟进行资产处置所涉及的土地使用权、房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备在评估基准日的市场价值进行评估。主要评估工作过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

通过向委托人了解评估目的，明确委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人、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、评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二) 订立资产评估技术服务合同

根据了解的评估业务基本情况，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委托人及产权持有人相关人员审核批准。

(四) 现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻产权持有人进行现场调查工作，

主要包括抽查验证申报评估的相关资产的相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产状况等。

(五) 收集整理评估资料

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(六) 评定估算形成评估结论

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(七) 编制出具评估报告

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按《资产评估委托合同》的要求向委托人提交正式资产评估报告。

(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

(一) 基本假设

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

2、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交

易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

（二）关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发以及转让出售的过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的各种应付款项均已付清。

3、评估人员已对评估对象所涉及的设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的设备等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

4、本次评估资产为保持现行用途原地持续使用。

5、据委托人介绍，本次拟处置的资产拟按照整体打包出售的形式进行公开挂牌转让，本次评估假设按照委托人指定的处置方式进行处置。

6、假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

7、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，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。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，根据评估工作得出评估结论如下：

截至评估基准日 2023 年 05 月 31 日，在整体打包公开挂牌转让的处置方式下，佛山市金辉高科光电材料股份有限公司拟资产处置所涉及的位于佛山市三水区云东海街道丰业路 5 号的土地使用权及房屋建筑物、构筑物、机器设备含增值税的市场价值评估结果合计为：人民币大写陆仟陆佰贰拾贰万柒仟贰佰

元整（RMB 66,227,200.00 元）。评估结论详细情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值	评估价值 (不含增值 税)	增值率%	评估价值 (含增值税)	备注
1	土地使用权	7,376,410.66	23,108,900.00	213.28	25,188,700.00	
2	房屋建筑物	20,491,147.73	36,970,600.00	-24.21	40,298,100.00	本次对构筑物中属于房屋建筑物不可单独分割的部分合并进行评估，因此评估值合并列示
3	构筑物及其他辅助设施	28,288,688.58				
4	机器设备	95,633.26	655,300.00	585.22	740,400.00	
合计		56,251,880.23	60,734,800.00	7.97	66,227,200.00	

详见《评估结果明细表》。

（二）各项目不含增值税评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、土地使用权

土地使用权账面价值为 7,376,410.66 元，不含增值税评估值为 23,108,900.00 元，评估增值 15,732,489.34 元，增值率 213.28%，主要原因为委托人取得该地块的时间较早，近些年总体土地市场价值水平升高所致。

2、房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施

房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施账面价值合计 48,779,836.31 元，不含增值税评估值合计 36,970,600.00 元，评估减值 11,809,236.31 元，减值率为 24.21%。主要原因为：因生产工艺的需要，该厂区的主要车间仓库内部跨度较大，整体建筑物功能优于普通车间厂房，在历史设计阶段发生了多次调整，因而耗费了较长的时间，因此原始造价成本较高，同时分摊了较高的期间费用和资金成本。本次评估对厂房的建造过程仅按正常情况考虑计算，对前期费用、期间费用和资金成本均按照行业的一般情况下的数值进行测算，同时，考虑市场的整体需求，按照普通车间厂房及仓库的成本估算其造价成本，由此造成减值。

3、机器设备

机器设备账面价值 95,633.26 元，不含增值税评估值 655,300.00 元，评估增值 559,666.74 元，增值率 585.22%。主要原因为账面价值中，企业以上一年度的评估报告的评估结论为依据，计提了相应的减值准备。经核查，上一年度

的评估报告所采用的价值类型为清算价值，采用的评估假设为移地续用假设，评估结论中扣除了相关的拆除费用。本次评估根据经济行为，假设各项资产均为保持现行用途原地持继使用，采用的价值类型为市场价值，评估结论中不需要考虑拆除费用，因此与账面价值相比较产生增值。

十一、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据产权持有人提供的资料，确定纳入评估范围的资产均属于佛山市金辉高科光电材料股份有限公司所拥有，无权属瑕疵情况。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据产权持有人提供的资料，纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

根据产权持有人提供的资料，确定纳入评估范围的资产不存在担保、租赁及其他或有负债（或有资产）事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不存在利用专家工作以及相关报告的情况。

（五）重大期后事项和经济行为的影响

根据产权持有人提供的资料，确定在评估基准日后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（六）评估程序受到限制的情形、评估机构采取弥补措施及对评估结论的影响

1、本次评估中，评估专业人员对委托人指定的评估对象范围进行了实地踏勘，但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，相关权属资料仅以委托人提供的复印件为基础进行了一般性核对。

2、评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（七）其他需要披露的重要事项

1、据委托人介绍，本次纳入评估范围内的资产计划整体打包公开挂牌转让，本报告中市场价值定义为整体打包公开挂牌转让的处置方式下，含增值税的市场价值。当处置方式发生变化时，评估结论应作相应调整，提请报告使用者注意。

2、本次评估，除特殊说明外，未考虑评估对象可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策及经济条件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。

3、据产权持有人介绍，本次委估资产所在厂区原为生产锂离子电池隔膜的企业，车间内为生产线，因效益未达预期，该厂区已于 2020 年初停产并随后启动出清工作，截至现场勘查日，车间内的生产线已拆除，地面及墙面留有拆除痕迹，末端照明设备无法使用，据厂区内工作人员介绍，车间配套的照明工程、消防工程、给排水安装工程中，隐蔽部分基本正常可用，原与生产线设备相连接的部分已随设备拆除，防雷工程及防静电接地工程则不受设备拆除工作影响，正常可用。各项建筑物及构筑物的完整度均由产权持有人相关人员估计提供，本次评估以产权持有人所提供的完整度为基础进行测算，提请报告使用者注意。

上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。谨提请本资产评估报告使用人对上述特别事项予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于

本评估报告载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和资产评估师不承担任何相关义务和责任。

(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。

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

(六) 本评估结论是在以 2023 年 05 月 31 日为评估基准日时，对产权持有人市场价值的客观公允反映。发生除报告中已披露的其他评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(七) 本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(八) 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、评估报告日

(一)本评估报告日为 2023 年 08 月 16 日。

(二) 评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期。

评估机构：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司



法定代表人：（签名）

资产评估师：



资产评估师：



报告提交日：2023 年 08 月 16 日

附 件

- 1、评估结果明细表
- 2、部分现场勘查照片
- 3、广东省广新控股集团有限公司《关于上报一企一策出清方案的通知》（粤广新函〔2021〕14号）。
- 4、《关于聘请中介机构对金辉高科拟资产处置所涉及的房屋建筑物、构筑物及土地使用权市场价值开展资产评估工作的请示》及粤新集团批示；
- 5、委托人及产权持有人营业执照
- 6、主要权属资料
- 7、委托人及产权持有人承诺函
- 8、资产评估师承诺函
- 9、评估机构营业执照
- 10、评估机构备案登记公告
- 11、资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 12、中国资产评估协会单位会员信用信息记录