

本报告依据中国资产评估准则编制



江苏增光新材料科技股份有限公司

拟进行定向增资以购买房地产所涉及位于
南通市崇州大道 53 号紫琅创新谷 8 栋 101 室
房地产市场价格价值评估项目

资产评估报告

鹏信资评报字[2024]第 S009 号
评估基准日：2023 年 11 月 5 日
资产评估报告日：2024 年 1 月 10 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

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



资产评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人暨产权持有单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	8
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	14
资产评估报告附件	16

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。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人；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。

四、本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。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、财务报告和其他重要资料等由委托人及其关联方申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、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。

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、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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、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。



江苏增光新材料科技股份有限公司
拟进行定向增资以购买房地产所涉及
位于南通市崇州大道 53 号紫琅创新谷 8 栋 101 室
房地产市场价值评估项目
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2024]第 S009 号

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理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受江苏增光新材料科技股份有限公司（以下简称「增光新材料」）的委托，就江苏增光新材料科技股份有限公司拟进行定向增资以购买房地产所涉及位于南通市崇州大道 53 号紫琅创新谷 8 栋 101 室房地产于评估基准日 2023 年 11 月 5 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：委托人「增光新材料」拟进行定向增资以购买房地产，特委托我公司对位于南通市崇州大道 53 号紫琅创新谷 8 栋 101 室房地产于评估基准日 2023 年 11 月 5 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、本次评估对象为「增光新材料」申报评估房地产的市场价值，评估范围为江苏增光新材料科技股份有限公司申报，位于南通市崇州大道 53 号紫琅创新谷 8 栋 101 室，建筑面积共计 3623.8 m²，分布于地下-1 到地上 3 层，用途为科研用房。

“紫琅创新谷”位于南通市崇州大道 53 号，明细如下所示：

序号	权利人	房屋名称	房屋用途	所在层数	建成年月	结构	装修情况	建筑面积 (m ²)
1	南通市中央创新区建设投资有限公司	紫琅创新谷 8 栋 101 室	科研用房	整栋（地下一层，地上三层）	2022 年 11 月	框架	部分铺地 砖，部分毛 坯	3,623.80

三、评估基准日：2023 年 11 月 5 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法。

六、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，采用市场法进行评估，得出江苏增光新材料科技股份有限公司申报评估的南通市崇州大道 53 号紫琅创新谷 8 栋 101 室房地产于评估基准日 2023 年 11 月 5 日的市场价值为 49,283,700.00 元人民币(大写：人民币肆仟玖佰贰拾捌万叁仟柒佰圆整)。

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 2023 年 11 月 5 日至 2024 年 11 月 4 日止。



七、特别事项说明摘要

(一)本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续利用,以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下,为本报告书所列明的目的而提出的估值意见,而不对其它用途负责。

(二)本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属给予了必要的关注,依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证,但是我们仅对委托评估的资产的价值发表意见,我们无权对待估资产的法律权属做出任何形式的保证,本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(三)报告中的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市场价值,包含增值税。未考虑该等资产进行资产处置、权属变更过程中应承担的相关费用,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(四)根据委托人要求,本次评估的基准日为 2023 年 11 月 5 日,此时委估房地产的权属属于开发商南通市中央创新区建设投资有限公司,2023 年 11 月 7 日,江苏增光新材料科技股份有限公司与南通市中央创新区建设投资有限公司签订购房合同,并支付了共 9,784,260.00 元购房定金。由于本次评估目的是为委托人拟进行定向增资以购买房地产所涉及的房地产价值提供参考,故需评定委估房地产在成交前的价值,选定的评估基准日在签订购房合同之前,在以上前提条件基础上,评定委估房地产在评估基准日 2023 年 11 月 5 日的市场价值。

(五)委估房地产在委估基准日时,《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《不动产权证书》和《商品房预售许可证》五证齐全。土地不动产权证书上未见抵押登记记载事项,已办理不动产首次登记证明单,无查封事项。满足依法办理房屋不动产权证书的条件。本次评估仅考虑房地产正常情况下的价值,未考虑评估对象或有他项权利事项(如抵押、担保、租赁等)对评估结果产生的影响。本资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及本资产评估报告使用限制说明。

谨提请本报告使用人注意:以上内容摘自预测报告正文,欲了解本业务的详细情况和正确理解预测结论,应当阅读报告正文。



江苏增光新材料科技股份有限公司
拟进行定向增资以购买房地产所涉及
位于南通市崇州大道 53 号紫琅创新谷 8 栋 101 室
房地产市场价格评估项目
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2024]第 S009 号

江苏增光新材料科技股份有限公司：

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，根据有关法律法规、中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，实施必要的评估程序，对贵公司拟进行定向增资以购买房地产所涉及位于南通市崇州大道 53 号紫琅创新谷 8 栋 101 室房地产于评估基准日 2023 年 11 月 5 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨产权持有单位及其他资产评估报告使用人

（一）、委托人概况

机构名称：江苏增光新材料科技股份有限公司

统一社会信用代码：91320621693301665C

法定代表人：庄裕花

类型：股份有限公司(非上市)

企业性质：非国有

成立日期：2009-08-03

注册资本：3,500 万(元)

营业期限：2009-08-03 至 无固定期限

住所：海安开发区南海大道东 20 号

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：玻璃纤维及制品制造；高性能纤维及复合材料制造；废旧沥青再生技术研发；建筑防水卷材产品制造；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑防水卷材产品销售；建筑材料销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；合成材料销售；涂料销售（不含危险化学品）；玻璃纤维及制品销售；高性能纤维及复合材料销售；工程和技术研究和试验发展；化工产品销售（不含许可类化工产品）；新材料技术推广服务；新型有机活性材料销售；新型催化材料及助剂销售；



工程塑料及合成树脂销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）产权持有人概况

机构名称：南通市中央创新区建设投资有限公司

统一社会信用代码：91320600MA1NDXG37T

（三）其他资产评估报告使用人

委托合同约定的评估报告使用者为委托人以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。除上述委托合同约定的报告使用者外，任何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

委托人「增光新材料」拟进行定向增资以购买房地产，特委托我公司对位于南通市崇州大道 53 号紫琅创新谷 8 栋 101 室房地产于评估基准日 2023 年 11 月 5 日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

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为「增光新材料」申报评估房地产的市场价值，评估范围为江苏增光新材料科技股份有限公司申报，位于南通市崇州大道 53 号紫琅创新谷 8 栋 101 室，建筑面积共计 3623.8 m²，分布于地下-1 到地上 3 层，用途为科研用房。具体如下所示：

“紫琅创新谷”位于南通市崇州大道 53 号，明细如下所示：

序号	权利人	房屋名称	房屋用途	所在层数	建成年月	结构	装修情况	建筑面积 (m ²)
1	南通市中央创新区建设投资有限公司	紫琅创新谷 8 栋 101 室	科研用房	整栋（地下一层，地上三层）	2022 年 11 月	框架	部分铺地砖，部分毛坯	3,623.80

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

（二）纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

（一）法律权属情况

截止评估基准日，纳入评估范围的房地产已取得不动产首次登记证明单，权属归于开发商南通市中央创新区建设投资有限公司，五证齐全，且已取得不动产首次登记证明单。相关权证信息如下表：

序号	权证名称	权证编号	使用权人	土地座落	土地用途	土地性质	土地使用终止期限	权利类型	土地面积 (m ²)
----	------	------	------	------	------	------	----------	------	---------------------------



江苏增光新材料科技股份有限公司
拟进行定向增资以购买房地产所涉及的位于南通市崇州大道 53 号
紫琅创新谷 8 栋 101 室房地产市场价值评估项目·资产评估报告正文

1	国有土地 使用证	苏(2019) 南通开发区 不动产权第 0025919 号	南通市中 央创新区 建设投资 有限公司	朝阳路南, 崇 川大道东	科研、商业、 商务用地	出让	商业 2059 年 11 月 17 日; 科 研 2069 年 11 月 17 日	国有建设用 地使用权	49122.74
	权证 名称	权证编号	用地单位	项目名称	土地用途	建设规 模	批准用地 文号	土地取得 方式	用地面积 (m ²)
2	建设 用地 规划 许可 证	地字第 (32060020 2020021)号	南通市中 央创新区 建设投资 有限公司	朝阳路南、崇 州大道东侧 AC19020 地块	科研、商业、 商务用地	约 69436 平方米 (另有 地下建 筑面积 约 47150 平方米)	32060120 19CR0095	出让	约 49123 m ²
	权证 名称	权证编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	地上建筑面积(m ²)			
3	建设 工程 规划 许可 证	建字第 3206002022 0089 号	南通市中 央创新区 建设投资 有限公司	AC19020 地块	朝阳路南, 崇川大道东 侧	科研 63815.00 商业 689.00 办公 3279.00 配套用房 493.00			
	权证 名称	权证编号	建设单位	建设工程名称				建设规模	
4	建设 工程 施工 许可 证	建设项目编 码 3206011908 270101 施工许可编 号 3206012020 07140101	南通市中 央创新区 建设投资 有限公司	AC19020 地块建设项目(紫琅湖 2 号地块朝阳路南崇州大道东)办公单元 A1、A2、B1、B2、B3、B4、C1、C2、C3、C4、配套 D、地下室及人防土建工程(不含精装修不含配套工程)				116360.00 平方米	
	权证 名称	权证编号	售房单位	项目名称	房屋座落	房屋用 途	现售总建 筑面积	发证日期	
5	商 品 房 现 售 备 案 证 明	通房现售备 案 2023001 号	南通市中 央创新区 建设投资 有限公司	紫琅创新谷	南通市小 海街道朝阳 路南、崇州 大道东“紫 琅创创新 谷”1-3、5、 7-12 栋	办公科 研	63444.97 m ² (其中 科研: 59775.84 m ² 办公 3669.13 m ²)	2023 年 5 月 22 日	
	权证 名称	权证编号	权利人	座落	房屋面积 (m ²)	填发日 期	不动产 权证号	不动产单元号	
6	不动 产 首 次 登 记 证 明 单	2023000674 2	南通市中 央创新区 建设投资 有限公司	崇州大道 53 号紫琅创新谷 8 幢 101 室	3623.8	2023 年 08 月 19 日	苏(2023) 南通开发 区不动产 权证明单 第 0006742 号	320604001001GB05226F000 10001	

根据以上权证信息, 该现售房地产五证齐全, 且未见抵押查封记录。2023 年 11 月 7 日, 江苏增光新材料科技股份有限公司与南通市中央创新区建设投资有限公司签订购房合同, 并支付了共 9,784,260.00 元购房定金。



（二）经济状况

经实地勘察，评估对象位于南通市崇川区紫琅创新谷，为南通市政府打造的中央创新区。临崇川大道，紫琅湖边，环境高雅优美，周边为紫琅科技城、紫琅新天地、南通国际会展中心等科研、高端办公区、高档商业区。

（三）物理状况

评估对象为新房，框架结构，共四层，其中地下一层，地上三层。地下一层为车位。外墙为大理石铺贴和玻璃幕墙结合，地上一层内墙为大理石墙砖，地面为大理石地砖铺贴，石膏板吊顶，配以玻璃门；二三层为毛坯。每层配有卫生间，整栋楼共两部电梯。

（三）引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

本次评估未涉及引用其他评估机构出具的报告结论情况。

四、价值类型

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

五、评估基准日

本次评估基准日是 2023 年 11 月 5 日。

上述评估基准日由委托人根据项目的事件进度综合确定，并尽可能与评估目的实现日接近，评估中所采用价格、参数和取费等资料均为评估基准日的标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。且与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据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）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》（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）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修订，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，决定自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

5.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第四次修订，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，决定自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

6.其他相关法律、法规和规范性文件。

(二)评估准则依据

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

(三)资产权属依据

- 1.不动产首次登记证明单复印件、不动产所有权证复印件。
- 3.权利人提供的涉及评估对象的其它有关文件、资料。

(四)取价依据

- 1.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料；
- 2.与评估对象有关业务所在行业有关国家宏观、区域市场等统计分析资料；
- 3.与本次评估有关的其他参考资料。

(五)其它参考资料

- 1.产权持有单位提供的资产评估申报表；
- 2.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估采用市场法对委估资产进行评估。

(二)评估方法的选择说明

根据《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号), 房地产常用的评估方法有市场法、收益法、成本法等。结合评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等确定评估方法。

本次评估对象为科研用房, 所在区域内位于同一供需圈内有同类型物业交易案例供参考, 故本次采用市场法进行评估; 由于评估对象为已建成但暂未投入使用的房地产, 评估对象所处区域房地产市场较发达, 重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格, 却反应不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系, 故不宜采用成本法进行评估; 目前该区域租赁市场尚不成熟, 尚在招商阶段, 空置率较高, 类似物业的租金价格较少, 因此本次不采用收益法进行评估。

综上所述, 本次评估采用市场法对委估资产进行评估。

(三) 评估方法简介

1. 市场法

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格作适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的测算步骤: 搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值。

公式: $P=PI \times A \times B \times C$

式中: P---被估价房地产估价价格

PI---可比交易案例价格

A---交易情况修正系数

B---市场状况调整(交易时间、交易情况等)

C---房地产状况调整(包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整)

注: 通过市场法测算出结果后, 还应需考虑现有租约对房产价值的影响。若存在盈余租金(即市场租金与合同租金的差额), 还应扣减盈余租金在租赁期内的加计折现金额。

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、产权持有单位、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，评估人员进驻委托人及其相关人进行现场调查工作，主要包括指导产权持有方自行清查资产并填写资产清查明细表。听取委托人及产权持有方有关人员对评估资产历史状况和现状进行较为详细的介绍，根据产权持有方提供的资产清查评估明细表，对产权持有方提供的法律性文件与会计记录及相关资料进行验证审核。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；收集资料；对委托宗地进行了现场勘察。

(五)收集整理评估资料

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，包括与评估对象相关的经营资料、产权权属证明材料等。

(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，选择相应的具体评估方法，对评估对象的市场价值进行评估测算，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。

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去进行的。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 评估外部环境的假设

1. 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；

2. 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变化；

3. 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。

(三) 评估对象和范围方面的假设

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

2. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

(四) 有关资料真实性的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露；

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；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

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，经实施清查核实、实地勘察、市场调查、评定估算等评估程序，采用市场法进行评估，得出江苏增光新材料科技股份有限公司申报评估的南通市崇川大道 53 号紫琅创新谷 8 栋 101 室房地产于评估基准日 2023 年 11 月 5 日的市场价值为 49,283,700.00 元人民币(大写：人民币肆仟玖佰贰拾捌万叁仟柒佰圆整)。

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

2023年11月5日至2024年11月4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，根据有关经济原则和中国资产评估准则测算的市场价值。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。谨提请资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二)未能获取的其他关键资料情况

根据委托人及被评估企业提供的资料，本次评估未发现委托人未提供的其他关键资料情况。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据委托人及被评估企业提供的资料，本次评估未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四)重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作及相关报告情况。

(五)重大期后事项

截止评估报告出具日期，本次评估未发现重大期后事项。

(六)评估程序受限的有关情况和采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估，无评估程序受限的有关情况和采取的弥补措施及对评估结论影响的情况。

(七)其他需要说明的事项

1.本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续利用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的估值意见，而不对其它用途负责。

2.本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们谨对委托评估的资产的价值发表意见，我们无权对待估资产的法律权属做出任何形式的保证，本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

3.报告中的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市场价值，包含增值税。未考虑该等资产进行资产处置、权属变更过程中应承担的相关费用，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

4. 评估过程中, 评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察, 在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况, 但并未进行任何结构和材质测试, 主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

6. 根据委托人要求, 本次评估的基准日为 2023 年 11 月 5 日, 此时委估房地产权属属于开发商南通市中央创新区建设投资有限公司, 2023 年 11 月 7 日, 江苏增光新材料科技股份有限公司与南通市中央创新区建设投资有限公司签订购房合同, 并支付了共 9,784,260.00 元购房定金。由于本次评估目的是为委托人拟进行定向增资以购买房地产所涉及的房地产价值提供参考, 故需评定委估房地产在成交前的价值, 选定的评估基准日在签订购房合同之前, 在以上前提条件基础上, 评定委估房地产在评估基准日 2023 年 11 月 5 日的市场价值。

7. 委估房地产在委估基准日时, 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《不动产权证书》和《商品房预售许可证》五证齐全。土地不动产权证上未见抵押登记记载事项, 已办理不动产首次登记证明单, 无查封事项。满足依法办理房屋不动产权证书的条件。本次评估仅考虑房地产正常情况下的价值, 未考虑评估对象或有他项权利事项(如抵押、担保、租赁等)对评估结果产生的影响。本资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及本资产评估报告使用限制说明。

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、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人。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



评估对象可实现金额，评估结论不应当被认为是评估对象可实现金额的保证。

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会计行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师李达、王宇阳于 2024 年 1 月 10 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。

(本页以下无正文)



(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



二〇二四年一月十日

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师

李达

47190087

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师

王宇阳

47190088



资产评估报告附件

附件一：委托人营业执照(复印件)；

附件二：评估对象所涉及的主要权属证明资料(复印件)；

附件三：委托人的承诺函；

附件四：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；

附件五：资产评估机构的营业执照(复印件)；

附件六：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；

附件七：资产评估委托合同（复印件）；

附件八：资产评估结果明细表。



编号 320600666202007290016

统一社会信用代码

91320621693301665C (1/2)

营业执照

(副本)



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

江苏增光新材料科技股份有限公司

类型

股份有限公司(非上市)

法定代表人

庄裕花

经营范围

许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：玻璃纤维及制品制造，高性能纤维及复合材料制造，废旧沥青再生技术研发，建筑防水卷材产品制造，新型建筑材料制造（不含危险化学品），建筑防水卷材产品销售，建筑材料销售，专用化学产品销售（不含危险化学品），合成材料销售，涂料销售（不含危险化学品），玻璃纤维及制品销售，高性能纤维及复合材料销售，工程和技术研究和试验发展，化工产品销售（不含许可类化工产品），新材料技术推广服务，新型有机活性材料销售，新型催化材料及助剂销售，工程塑料及合成树脂销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 3500万元整

成立日期 2009年08月03日

营业期限 2009年08月03日至*****

住所 海安开发区南海大道东20号

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

不动产权首次登记证明单



单位：平方米

编号：20230006742

权利人	南通市中央创新区建设投资有限公司		
坐落	崇州大道53号紫琅创新谷8幢101室		
不动产单元号	320604001001GB05226F00010001		
不动产权证号	苏(2023)南通开发区不动产权证明单第0006742号		
共有宗面积		土地用途	科研用地
土地权利面积 (m²)	1329.31	其中	独用面积
			分摊面积 1329.31
房屋面积 (m²)	3623.8	房屋用途	科研用房
房屋总层数	3	房屋所在层数	1
宗地权利性质	出让	房屋性质	市场化商品房
使用年限		终止日期	2069年11月17日
销(预)售许可证号	通房现售备案2023001号		
面积核定文件号	通房测(2022)107号		
预售备案			
附记	房地产开发企业将本证明单交购房人的，视为房地产开发企业同意与购房人共同申请转移登记。		

填发单位：南通市开发区不动产登记交易中心

填发日期：2023年08月19日



资产评估委托人承诺函

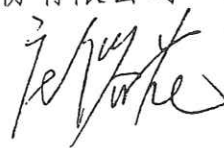
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因江苏增光新材料科技股份有限公司拟进行定向增资以购买房地产事宜，需对所涉及的南通市崇州大道53号紫琅创新谷8栋101室市场价值以2023年11月5日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为本次资产评估的委托人，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、纳入资产评估范围的资产所涉及的权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形，未决事项、法律纠纷等不确定因素，已及时、完整提供。
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期发生影响评估行为及结果的重大事项，已及时、完整提供
- 7、不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人（公章）：江苏增光新材料科技股份有限公司
法定代表人或授权代表（签字）：

2024年1月6日



深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

（深财资备案〔2017〕003）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间 1998 年 12 月 21 日）已由我委收回
特此公告。

深圳市财政委员会

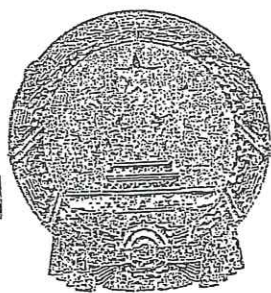
2017 年 10 月 27 日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017 年 10 月 31 日印发



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401
法定代表人 聂竹青
成立日期 1998年07月06日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 05 月 27 日





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 47190087

会员姓名: 李达

证件号码: 430624198805078711

所在机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

年检情况: 通过 (2023-05-06)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

李达



(有效期至 2024-05-06 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 47190088

会员姓名: 王宇阳

证件号码: 43052419900707001X

所在机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估
价有限公司

年检情况: 通过 (2023-05-06)

职业资格: 资产评估师

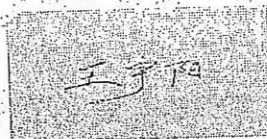


扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2024-05-06 日止)



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 深圳市

鹏信资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财资[2015]89号 证书编号：0200076009

发证时间：

序列号：000142

房地产评估明细表

评估基准日：2023年11月5日

金额单位：人民币元

委托人：江苏增光新材料科技股份有限公司

序号	权证编号	证载权利人	房屋名称	房屋用途	总层数\所在层数	建成年月	计量单位	建筑面积(m²)	单价(元/m²)	账面价值		评估单价	评估价值	增减值	备注
										原值	净值				
1	苏(2023)南通开发区不动产权证明单第0006742号	南通市中央创新区建设投资有限公司	南通市崇州大道53号紫琅创新谷8栋101室	科研	4	2022年11月	m²	3,623.80	13,500.00	/	/	13,600.00	49,283,700.00	/	地上3层,地下1层
													-	-	
													-	-	
													-	-	
													-	-	
													-	-	
合 计								3,623.80				13,600.01	49,283,700.00	-	

产权持有单位填表人：于艳
 填表日期：2024年11月06日

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
 评估人员：李达 王宇阳

