

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

福建兆元光电有限公司拟作价出资
所涉及的相关资产市场价值
资产评估报告

联合中和评报字（2023）第 1014 号

（共一册，第一册）



联合中和土地房地产资产评估有限公司

二〇二三年二月二日

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓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、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告签名资产评估师出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，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、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本次评估对象涉及的资产清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次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，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、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。

八、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评

估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，只有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。

十一、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十二、未征得本资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

十三、本资产评估报告是指财政部门为主管部门的资产评估机构出具的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法规制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的有关评估法规来约束或规范本评估报告相关内容及评估机构执业规范。

十四、本次资产评估中，对被评估资产的部分参数、指标的取值受本项目资产评估专业人员的专业判断、经验水平的影响，不同资产评估专业人员可能有所差异，提请报告使用人注意。报告使用人应当知晓不同专业、不同教育背景的人得出的结论可能有所差异。

福建兆元光电有限公司拟作价出资 所涉及的相关资产市场价值 资产评估报告目录

资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告	9
一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	10
二、评估目的	11
三、评估对象和范围	11
四、价值类型和定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制	29
十三、评估报告日	31
资产评估报告附件	33

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要需与声明、资产评估报告配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在资产评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建兆元光电有限公司拟作价出资 所涉及的相关资产市场价值 资产评估报告摘要

联合中和评报字（2023）第 1014 号

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：

委托人：福建兆元光电有限公司

被评估单位：福建兆元光电有限公司

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用人。

二、评估目的：根据《福建省电子信息集团关于同意福建兆元光电有限公司重组方案的批复（闽电集综[2023]3号）》，需要对该经济行为所涉及的福建兆元光电有限公司所属的相关资产的市场价值进行资产评估，为福建兆元光电有限公司拟作价出资这一经济行为提供参考依据。

三、评估对象和范围：本次评估对象为福建兆元光电有限公司申报的相关资产市场价值；具体范围包括福建兆元光电有限公司所属的房屋建（构）筑物及土地使用权、机器设备、电子设备。评估范围具体见资产评估明细表。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法

七、评估结论：本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对委托评估的资产进行了资产评估。福建兆元光电有限公司委托评估的其所属的相关资产于评估基准日的账面值为人民币 383,126,360.83 元，经资产评估后，在满足本报告所有评估假设和前提条件下，于评估基准日的评估值为¥494,108,406.00 元（大写人民币肆亿玖仟叁佰壹拾柒万玖仟玖佰陆拾伍元整），评估增值 110,982,045.17 元，增值率 28.97%。

评估结果汇总表（不含增值税）

单位：人民币元

序号	项 目	账面值	评估值	增减值	增值率 (%)
1	固定资产——房屋(构)建筑物	206,761,084.20	248,549,876.00	41,788,791.80	20.21
2	固定资产——机器设备	135,247,292.13	136,761,696.00	1,514,403.87	1.12
3	固定资产——电子设备	58,379.62	169,309.00	110,929.38	190.01
4	无形资产——土地使用权	41,059,604.88	108,627,525.00	67,567,920.12	164.56
5	合 计	383,126,360.83	494,108,406.00	110,982,045.17	28.97

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估结果主要增减值情况及原因：

1. 房屋建（构）筑物评估增值 41,788,791.80 元，主要系由于建（构）筑物材料价格和人工定额有一定涨幅，以及房屋建筑物类资产会计折旧年限低于资产评估采用的经济使用年限，导致评估增值。

2. 机器设备评估增值 1,514,403.87 元，电子设备评估增值 110,929.38 元，设备评估增值主要系由于设备财务折旧年限短于评估所用经济耐用年限、使用过程自然磨损、基准日重置价相比原始购入价值有所变动等原因对轧后共同造成。

3. 土地使用权评估增值 67,567,920.12 元，系由于宗地取得时间较早，其所处区域土地使用权市场价格上涨，造成土地价格相对于帐面原始取得成本上涨较多，并且评估对象为地上已建成建筑并投入使用的宗地，土地作为房地合一的成本投入要素，评估值系在取地价款上考虑合理的取地相关税费、管理费用、销售费用、利息、利润，导致评估增值。

应委托人要求，本次资产评估结果同时列示评估值（价税合一金额），即被评估单位若以上述除税后的评估值进行销售或视同销售行为时所含有卖方预缴增值税的评估值（价税合一金额），经计算评估值（价税合一金额）为¥529,768,306.00 元，该金额仅供参考，最终金额按税务部门确定为准，详见下表：

单位：人民币元

序号	项 目	①评估值 (不含税)	②适用增 值税税率	③增值税	④评估值 (价税合一金额)
----	-----	---------------	--------------	------	------------------

1	固定资产——房屋(构)建筑物	248,549,876.00	5%	12,427,494.00	260,977,370.00
2	固定资产——机器设备	136,761,696.00	13%	17,779,020.00	154,540,716.00
3	固定资产——电子设备	169,309.00	13%	22,010.00	191,319.00
4	无形资产——土地使用权	108,627,525.00	5%	5,431,376.00	114,058,901.00
5	合 计	494,108,406.00		35,659,900.00	529,768,306.00

备注：根据《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），评估对象不动产属于房地产老项目（即为在2016年4月30日前开工的房地产项目），一般纳税人应税行为可以选择适用简易计税方法计税，适用税率5%，上表中不动产销售预缴增值税是以简易计税方法的5%计税，该金额仅供参考，最终金额按税务部门确定为准。

八、评估结论使用有效期：本资产评估报告使用有效期为一年，即自2022年12月31日至2023年12月30日止。

九、特别事项说明

1. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由委托人暨被评估单位提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由资料提供方负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

2. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人及相关当事人未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

3. 本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、权证的产权权属等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

4. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，资产评估专业人员亦未发现存在有关债项。

5. 本次委托评估的相关资产的项目、数量、工程量是以被评估单位申报确认的数据为依据，本资产评估机构在此基础上开展资产评估，提请报告使用人注意。

6. 纳入本次评估范围的福建兆元光电有限公司所属的部分房屋（构）建筑物未办理不动产权属登记，本次资产评估根据委托人暨被评估单位提供的委托人暨被评估单

位承诺函及资产评估申报表，设定其产权持有人均为福建兆元光电有限公司，本次资产评估未考虑未来办理不动产权属登记可能支付的税金及费用对本次评估值的影响，亦不会为此负责。提请报告使用人注意。

7. 本次资产评估过程中，资产评估专业人员未考虑可能存在的截至评估基准日被评估单位尚未付清的工程欠款对本次估值的影响，提请报告使用人注意。

8. 本次资产评估由于客观条件限制，资产评估专业人员未对房屋（构）建筑物结构安全性进行测试，假定委托评估的资产各项技术建造指标均符合国家有关规定并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用。

9. 本次资产评估由于客观条件限制，现场无法对评估对象的隐蔽工程进行核查，假设被评估资产的各项经济、技术、物理指标能符合设计标准和国家行业有关规定的要求，且在剩余评估耐用年限内能正常使用。

10. 本次资产评估由于客观条件限制，资产评估专业人员未对设备进行开机测试，资产评估专业人员假定委托评估设备的物理、经济、技术指标及运行数据等均符合原设计要求和国家有关行业标准，并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用。

11. 本次资产评估中现场查看中资产评估专业人员由于客观条件的限制，无法对本次委托评估机器设备进行实质性核查验证，对机器设备的运行、使用及修理或事故情况，主要是基于向相关当事人的询问和了解的基础上进行的。

12. 我们注意到本次委托评估的部分机器设备为融资租赁设备，根据委托人说明作价出资前会对这部分设备解除租赁，本次资产评估对涉及融资租赁的这部分设备正常评估，未考虑融资租赁因素对评估结果的影响。我们的责任是接受委托对资产的价值发表意见，相关设备是否符合出资的规定，后续融资租赁事项可否解除以及如何安排不是我们的工作和关注点，亦不会为此负责。提请报告使用人注意。

13. 期后事项

(1) 评估基准日后至出具评估报告日，委托人的一切经营活动均在正常范围之内；未发现需披露而未披露的重大事项。

(2) 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(3) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

① 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

③由于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。

至本资产评估报告书提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响资产评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

福建兆元光电有限公司拟作价出资 所涉及的相关资产市场价值 资产评估报告

联合中和评报字（2023）第 1014 号

福建兆元光电有限公司：

联合中和土地房地产资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵单位的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和相关资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵单位委托评估的福建兆元光电有限公司所属的相关资产进行了资产评估，本资产评估机构及资产评估专业人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨被评估单位：福建兆元光电有限公司

统一社会信用代码：913500005653986424

类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

住所：福州市闽侯县南屿镇生物医药和机电产业园区（现住所：闽侯县南屿镇新联村 6 号）

法定代表人：陈震东

注册资本：143700 万元人民币

成立日期：2011 年 03 月 07 日

营业期限：2011 年 03 月 07 日至 2060 年 12 月 16 日

经营范围：发光效率 140lm/W 以上高亮度发光二极管、发光效率 140lm/W 以上发光二极管外延片（蓝光）、发光效率 140lm/W 以上且功率 200mW 以上白色发光管制造；发光效率 140lm/W 以下（含）高亮度发光二极管、发光效率 140lm/W 以下（含）发光二极管外延片（蓝光）、发光效率 140lm/W 以下（含）且功率 200mW 以下（含）白色发光管及其他波段二极管、外延片、白色发光管、LED 芯片的研发、制造、封装及应用产品

的研发、生产；LED 衬底、LED 外延片、LED 芯片、LED 封装、LED 模组、LED 产品和设备的生产制造、批发零售及委托代理加工；进出口贸易；石磨盘制造经营销售。（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《福建省电子信息集团关于同意福建兆元光电有限公司重组方案的批复（闽电集综[2023]3号）》，需要对该经济行为所涉及的福建兆元光电有限公司所属的相关资产的市场价值进行资产评估，为福建兆元光电有限公司拟作价出资这一经济行为提供参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为福建兆元光电有限公司申报的相关资产市场价值；具体范围包括福建兆元光电有限公司所属的房屋建（构）筑物、土地使用权、机器设备、电子设备。评估范围具体详见资产评估明细表。

（一）房屋建（构）筑物类资产

评估范围内的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物，位于福建省福州市闽侯县南屿镇尧沙村浔江 236 号，地属闽侯县南屿镇生物医药与机电产业园区内。房屋建筑物类主要于 2014 年-2020 年竣工并投入使用。

纳入本次资产评估范围的房屋建筑物明细表共 11 项，包括车间一（chip 栋）、车间二（M0 栋）、办公楼、宿舍楼、变电站、废水站、气体站、车间连廊、废料仓库、羽毛球馆。除厂区附属工程系统、无尘室系统工程系统外，其余 9 栋房屋建筑物已办理《不动产权证书》（闽（2016）闽侯县不动产权第 0010526 号）。主要建筑物如下：

车间一（chip 栋）、车间二（M0 栋）：建筑面积分别为 22,854.49 m²、22,732.60 m²，建筑占地分别为 11,290.73 m²、11,294.35 m²，钢筋混凝土框架结构，均共 2 层。车间一、二是集生产及动力辅助功能为一体的两层多功能建筑，耐火等级为二级，火灾危险类别为丙类，建筑平面为矩形，东西长 145.3m、南北进深 78.1m，建筑高度 16m。生产区人员由东面进出，动力辅助区有各自独立出入口，各种流线互不干扰，功能分区明确。生产线部分设有自动喷淋系统，一个防火分区。安装载重 1t 货梯。

办公楼：建筑面积 7,660.31 m²，建筑占地 1,933.80 m²，钢筋混凝土框架结构，共 4 层，耐火等级为二级，房屋抗震设防烈度为 7 度，建筑平面为矩形，长 78.1m、进深 25m，建筑高度 19m。建筑功能为一层为门厅、展示中心会议室、行政办公室及设备用房，二至四层为办公室、会议室。室内精装修，地面铺设大理石、瓷砖、防滑砖，墙面乳胶漆，外墙面瓷砖，天棚为乳胶漆、硅酸钙板吊顶、木格栅吊顶，安装铝合金窗户、复合板木门、玻璃门、钢制防火门，安装多部客梯。

宿舍楼：建筑面积 6,174.22 m²，建筑占地 1,205.44 m²，钢筋混凝土框架结构，共 5 层，耐火等级为二级，房屋抗震设防烈度为 7 度，建筑平面为矩形，建筑高度 20.5m，内廊式布局，南北两侧均为单间宿舍，室内布局为一室一卫一阳台。外墙面贴面砖，内墙面刷白，地面铺设瓷砖，安装铝合金窗户、复合板木门、钢制防火门。

变电站：建筑面积 962.97 m²，建筑占地 522.07 m²，钢筋混凝土框架结构，共 2 层，建筑高度 15.1m，外墙面砖，内墙刷白，地面水泥砂浆地坪，安装铝合金窗户、钢制防火门、排气扇。

废水站：建筑面积 1,450.05 m²，主体结构为钢结构，共 1 层，建筑高度 5.65m，非封闭式建筑，工字钢柱、梁，天棚为彩钢板上浇筑混凝土面层，1m 以下墙体为砖墙、外墙面贴面砖、内墙面刷白，1m 以上墙体部分为压型彩钢板，地面为水泥砂浆地坪。

气体站：建筑面积 297.89 m²，主体结构为钢结构，共 1 层，建筑高度 5.65m，非封闭式建筑，工字钢柱、梁，天棚为彩钢板上浇筑混凝土面层，1m 以下墙体为砖墙、外墙面贴面砖、内墙面刷白，1m 以上墙体部分为压型彩钢板，地面为水泥砂浆地坪。

车间连廊：系车间一（chip 栋）、车间二（M0 栋）之间的南北向的两条连廊，建筑面积 679.24 m²，钢筋混凝土框架结构，共 1 层（空中），单条连廊长 35.9m，宽 9.2m，外墙面砖、刷白，内墙及天棚刷白，地面铺设面砖、环氧地坪漆，安装铝合金门窗。

废料车间：建筑面积 580.14 m²，主体结构为钢结构，共 1 层，建筑高度 5m，工字钢柱、梁，天棚为彩钢板上浇筑混凝土面层，墙体为砖墙，外墙面贴面砖，内墙面刷白，地面为水泥砂浆地坪，安装铝合金窗、钢制防火门、排气扇。

厂区附属工程系统：主要包括室外水池、地下油槽、车间连廊、门卫、变电站、废水处理站、气体站、废料仓库、气体站等。

厂区内房屋建筑物水、电、消防等齐全，均为完好房，基础有承载能力、无明显沉降，结构稳定；承重构件无损坏，牢固；屋面基本无渗漏，排水较畅通；楼地面略有磨

损和稀缝；门窗基本无变形；内外墙基本完好。

（二）土地使用权资产

纳入本次评估范围的土地使用权共 1 项——兆元光电宗地，已办理不动产权证书，证号为闽（2016）闽侯县不动产权第 0010526 号。评估对象土地使用权人为福建兆元光电有限公司，宗地位于福建省福州市闽侯县南屿镇尧沙村浯江 236 号福建兆元光电有限公司的 LED 产业基地项目用地内，地类用途为工业用地，土地使用权性质为出让，土地终止日期为 2065 年 5 月 27 日，总用地面积 168,666.67 m²，土地开发程度为五通一平。

（三）设备类资产

①机器设备主要从事高亮度发光二极管、LED 外延片、LED 芯片的制造、封装及应用产品的研发、生产等，主要包括自动显影机、电子束蒸发镀膜机、干法刻蚀机(ICP)、步进式光刻机、光学薄膜镀膜机、等离子体增强化学气相沉积设备、匀胶机、自动干法刻蚀机、金属溅射镀膜机、快速退火炉、酸洗机、SPR 去胶清洗机、电子束蒸发器、自动曝光机、旋转冲洗甩干机、等离子去胶机、全自动 COW 点测一体机等及配套设备，设备购置并启用于 2017 年至 2021 年 10 月期间，具体详见固定资产-机器设备评估明细表。现场查看之日，机器设备均放在被评估单位厂区内，设备未发现异常，设备维护与保养正常。

②电子设备主要为办公设备及辅助设备，包括电脑、洗衣服及工作平台等，电子设备购置并启用于 2015 年至 2022 年 10 月期间，具体详见固定资产-电子设备评估明细表。现场查看之日，电子设备均放在被评估单位厂区内，设备未见异常，设备维护与保养正常。

四、价值类型和定义

1. 本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2. 价值定义表述：所谓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的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

就资产评估而言，公开市场是指一个或众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交

易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值（不含增值税）。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1. 本项目评估基准日确定的理由：经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

2. 本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 福建省电子信息集团关于同意福建兆元光电有限公司重组方案的批复（闽电集综[2023]3 号）；

2. 《资产评估委托合同》。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第四十六号）；

2. 《中华人民共和国公司法》（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通过修订）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5. 《国有资产评估管理办法》（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）；

- 6.《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年12月31日,财政部令第14号);
- 7.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年3月20日,财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
- 8.《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年01月02日,中华人民共和国财政部令第97号);
- 9.《企业国有产权交易监督管理办法》(2016年6月24日,国资委、财政部第32号令);
- 10.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院[2003]第378号令,2003年5月13日国务院第8次常务会议通过);
- 11.《资产评估基本准则》(2017年9月8日,财政部财资〔2017〕43号);
- 12.《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规【2022】39号);
- 13.其他相关法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则及指导意见

- 1.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
- 2.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- 3.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 4.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕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——机器设备》(2017年9月8日,中评协〔2017〕39号);
- 9.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42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);
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)。

(四) 权属依据

1. 委托人暨被评估单位营业执照复印件;
2. 不动产权证、合同复印件、付款单据、发票复印件;
3. 其它相关评估资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
2. 《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院编）；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 《闽侯县人民政府关于印发闽侯县 2019 年城镇基准地价更新成果的通知》（侯政文〔2021〕57 号）；
5. 《福建省耕地占用税实施办法》（闽政〔2008〕17 号）；
6. 《福建省城市基础配套费征收标准》（闽政〔2002〕53 号）；
7. 当地在评估基准日材料信息价；国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
8. 各政府部门、专业网站、书刊收集的相关信息资料；
9. 资产评估专业人员现场调查、搜集的与被评估资产购建及交易有关的税费资料及资产价格资料；
10. 其他有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法。

1、市场法

市场法指将评估对象与公开市场上同被评估对象相似的或可比的参照物的价格进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2、收益法

收益法是指通过预测评估对象的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

资产基础法是指在评估被评估单位各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 应当具备可利用的历史资料。
- (2) 形成资产价值的耗费是必需的。
- (3) 成本法要求被评估资产处于或被假定处于继续使用状态。

(二) 评估方法的选用

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断确定本次资产评估适宜采用的方法。

委托评估的资产由于市场上同类可比资产的交易案例难以获取，采用市场法评估的条件不具备，因此不宜采用市场法评估；委托评估的资产部分无法从企业经营收益中剥离测算其收益，因此不宜采用收益法评估；经适用性分析，本次资产评估采用资产基础法。根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：(二)由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用资产基础法一种评估方法。各项资产具体评估方法如下：

1、房屋建（构）筑物资产

评估对象建筑物由于市场上同类可比资产的交易案例难以获取，采用市场法评估的条件不具备，因此不宜采用市场法评估；评估对象资产无法从企业经营收益中剥离测算其收益，因此不宜采用收益法评估；评估对象资产的重置成本资料及参数指标较容易获取，故本次资产评估采用成本法。根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：(二)由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

所谓成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此测算评估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为：

$$\text{评估值（不含税价）} = \text{重置成本（不含税价）} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{重置成本（不含税价）} = \text{重置成本} / (1 + \text{销售不动产的增值税税率})$$

其中：重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+资金成本+开发利润+销售税费-可抵扣增值税进项税额

建设成本=建筑安装工程费+前期及其他工程费+基础设施及附属设施配套费

(1) 建筑安装工程费用包括建造房屋所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、采暖工程、消防工程等。

对于大型、价值高、重要且可以取得工程预/算书的建筑物，采用预/决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物预/决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建筑安装工程费用。对于价值量小、结构简单或无法取得工程预/算书的建筑物采用单方造价法确定其建筑安装工程费用。

(2) 前期及其他工程费

前期及其他工程费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费、工程监理费和配套规费等。根据评估对象工程规模及复杂程度，本次资产评估前期及其他工程费以建筑安装工程费为基数计取。

(3) 基础设施及附属设施配套费

基础设施配套通常包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施；评估对象场外基础设施建设费为城市市政公用设施配套费；场内的基础设施建设费主要为人防、消防、给水、供电、雨污排水、邮电等；附属设施配套费主要包括厂区围墙、绿化、大门、车棚、消防池、其他配套用房等。

(4) 管理费用

建设单位管理费用是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，参考《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建[2016]504号），结合工程实际情况，按建设成本的一定比例计取。

(5) 销售费用

销售费用是指预售或者销售开发完成后的房地产的必要支出，主要包括广告费、销售资料制作费、样板房建设费、售楼处建设费、销售人员费用或销售代理费，结合工程的实际情况，按重置成本的一定比例计取。

(6) 资金成本

资金成本按照项目的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率 LPR 的贷款利率 R，以建设成本、管理费用及销售费用之和均匀投入计取。合理建设工期为 N 年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1+R)^{N/2} - 1]$$

(7) 开发利润

利润率采用投资利润率，开发利润为（建设成本+管理费用+销售费用）×投资利润率；本次评估参考《企业绩效评价标准值 2022》同类企业平均利润率水平来确定投资利润率。

(8) 销售税费

销售税费是预收或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，主要指销售不动产的销项税额，故销售税费是以除税后的重置成本乘以增值税税率进行计算。现行新建的不动产销售，一般纳税人的企业对应的增值税税率为 9%，小规模纳税人的企业或个人对应的增值税税率为 5%。

(9) 可抵扣增值税进项税额

根据《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，包括建筑安装工程费的增值税进项税额(税率 9%)和前期及其他费用中增值税进项税额（税率 6%），在重置成本中扣除。

(10) 成新率

确定建筑物成新率时应全面考虑可能引起不动产贬值的主要因素，合理测算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

经分析，评估对象建筑物均能满足正常的生产需要，未发现明显的功能性及经济性贬值因素，故本次评估仅计算实体性贬值。评估专业人员通过现场了解及现场查看，对所评房屋建筑物参照不同工程结构进行分析比较，结合现场观察，对建筑物的地基基础、承重柱梁、墙体、楼面、屋盖、防水及地面面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行查看记录，同时考虑所评建筑的内在质量外观形态、购造年限及平时维护保养和使用

状况因素,参照建筑物寿命使用年限分别采用年限法和现场打分法确定成新率,然后采用简单算术平均法确定综合成新率。本次评估对于房屋建筑物采用综合成新率法测算其成新率,对于单位价值小的采用年限法或现场打分法测算其成新率。

①年限法

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

②现场打分法

成新率=结构部分合计得分×结构部分修正系数+装修部分合计得分×装修部分修正系数+设备部分合计得分×设备部分修正系数

2、土地使用权

土地使用权的评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估对象宗地的具体特点及评估目的等,选择适当的评估方法。由于评估对象地上已建成建筑并投入使用,不具有投资开发或再开发潜力,理论上不适用剩余法,故本次评估不选用剩余法;由于评估对象属于工业用地,无现实收益,且未来收益也不易于准确量化,考虑到评估的可操作性,故本次评估不选用收益还原法;由于评估对象宗地的成本价格较稳定,宜采用成本累加方式得出的积算价格来替代开发用地的价格水平,成本逼近法理论上适用,但所在区域与相关成本有关资料难以取得,考虑到评估的可操作性,故本次资产评估不选用成本逼近法;由于评估对象宗地所在区域建立了完善的基准地价体系,且更新了基准地价,评估对象在基准地价更新成果的覆盖范围内,故本次资产评估选用基准地价系数修正法;由于近年与评估对象宗地处于同一区域或类似区域的土地交易案例较多,采用市场比较法可真实反映评估对象宗地于评估基准日的土地价值,故本次评估选用市场比较法。

综上,本次土地使用权的取地价款采用基准地价系数修正法和市场比较法进行土地使用权评估。因评估对象为地上已建成建筑并投入使用的宗地,土地作为房地合一的成本投入要素,应在取地价款上考虑合理的取地相关税费、管理费用、销售费用、利息、利润及销售税费。故:

土地评估值=取地价款+取地相关税费+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费。

(1) 基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果,按照替代原则,将

评估对象宗地的区域条件和个别条件与基准地价的条件相比较，进而通过修正求得评估对象宗地在评估基准日价格的方法。基本公式如下：

$$P=P_0 \times (1 \pm K) \times T \times R \times Y + D$$

式中：P—评估对象宗地地价；

P_0 —评估对象宗地对应的基准地价；

K—评估对象宗地区域因素及个别因素总修正系数；

T—期日修正系数；

R—容积率修正系数；

Y—评估对象宗地使用年期修正系数；

D—评估对象宗地开发程度修正值。

(2) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将宗地与具有替代性的、且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算评估对象宗地价格的方法，计算公式如下：

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

式中：P—评估对象宗地价格；

P_B —比较实例价格；

A—评估对象宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—评估对象宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—评估对象宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—评估对象宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—评估对象宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

(3) 取地相关税费

土地取地相关税费主要包括契税、耕地占用税及基础设施配套费。

(4) 管理费用

管理费用是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，参考《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建[2016]504号），结合工程的实际情况，按取地价款的一定比例计取。

（5）销售费用

销售费用是指预售或者销售开发完成后的房地产的必要支出，主要包括广告费、销售资料制作费、样板房建设费、售楼处建设费、销售人员费用或销售代理费，结合工程的实际情况，按土地评估值的一定比例计取。

（6）投资利息

投资利息按照项目的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率 LPR 的贷款利率 R，以取地价款、取地相关税费、管理费用及销售费用之和均匀投入计取。合理建设工期为 N 年。投资利息计算公式如下：

$$\text{投资利息} = (\text{取地价款} + \text{取地相关税费} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1+R)^{N/2} - 1]$$

（7）开发利润

利润率采用投资利润率，开发利润为（取地价款+取地相关税费+管理费用+销售费用）×投资利润率；本次评估参考《企业绩效评价标准值 2022》同类企业平均利润率水平来确定投资利润率。

（8）销售税费

销售税费是预收或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，主要指销售不动产的销项税额，故销售税费是以除税后的土地评估值乘以增值税税率进行计算。现行新建的不动产销售，一般纳税人的企业对应的增值税税率为 9%，小规模纳税人的企业或个人对应的增值税税率为 5%。

3、设备类资产

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象、评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，由于无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例，无法采用市场法；由于委托评估资产的收益难以从企业收益中进行剥离，无法采用收益法；经适用性判断，故本次评估设备类中采用成本法。根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评

估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

(1) 机器设备的评估

机器设备采用成本法评估。成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。其计算公式为：

$$\text{评估值（不含税价）} = \text{重置成本（不含税价）} \times \text{综合成新率}$$
$$\text{重置成本（不含税价）} = \text{重置成本} / (1 + \text{销售增值税税率})$$
$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{前期及其他费用} + \text{管理费} + \text{资金成本} + \text{投资利润} + \text{相关税费} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

①重置成本（不含税）的确定

A. 设备购置价的确定

对可询价的设备通过向生产厂家询问评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格以及中标价确定。对进口设备市场价格国内无替代产品的或无法从厂家、代理机构询价，根据购置合同设备购置价按的价格指数或汇率调整，并考虑相关费用进行确定。

B. 设备运杂费的确定

参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》或《资产评估常用方法与参数手册》并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费率。设备运杂费以设备购置价为计算基数。

C. 安装调试费的确定

根据被评估单位提供的设备购置合同及发票等资料，并参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》或《资产评估常用方法与参数手册》并结合设备实际情况综合确定安装调试费率。设备安装调试费以设备购置价为计算基数。

D. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招投标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费等，参考有关计费标准并结合项目的实际情况计算前期及其他费用费率。前期及其他费用以设备购置费、运杂费和安装调试费三项之和为计算基数。

E. 管理费的确定

建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，根据“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知”（财建[2016]504号）并结合项目的实际情况计算建设单位管理费费率，建设单位管理费以设备购置费、运杂费、安装调试费与前期及其他费用四项之和为计算基数。

F. 资金成本的确定

资金成本根据该项目的总体建设规模，合理的建设工期，资金利率采用全国银行间同业拆借中心公布同期贷款市场报价利率（LPR），资金成本按均匀投入计算。资金成本以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和建设单位管理费之和为计算基数。

G. 投资利润的确定

投资利润是指企业开发项目所能获得的行业内平均利润，投资利润率本次评估参考《企业绩效评价标准值 2022》同类企业平均利润率水平，投资利润以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和建设单位管理费之和为计算基数。

H. 相关税费的确定

相关税费是指企业因发生销售业务而在销售环节缴纳的税金，主要为增值税销项税额，销售税费以除税后的重置成本乘以增值税税率进行计算。

I. 可抵扣增值税进项税额的确定

根据《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，包括设备购置费中的增值税进项税（税率 13%）、运杂费和安装调试费中的增值税进项税（税率 9%）和前期及其他费用中增值税进项税额（税率 6%），在重置成本中扣除。

②成新率的确定：

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(2) 电子设备的评估

对经济耐用年限到期或不在用电子设备采用现行市价法（二手价），现行市价法是根据目前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的价格。

对在用的电子设备采用成本法进行评估。基本计算公式为：

电子设备评估值 = 重置成本 × 成新率

①重置成本的确定

电子设备的重置成本以市场价格（不含增值税）为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等）。

②成新率的确定

办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率，以及通过对设备使用状况的现场查看，合理确定设备的物理性损耗，同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能，综合确定其成新率。理论成新率即年限成新率的计算方法为：

年限成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

八、评估程序实施过程和情况

本资产评估机构接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了资产评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委托评估的资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织资产评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本资产评估项目负责人根据制订的资产评估计划，辅导委托人填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求委托人和资产占有单位双方首先进行清查，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得和了解与委估资产有关的权属证明。

同时，依据评估资产评估申报明细表对申报资产进行现场查看。对委托评估的资

产进行清查核实，根据现场实地查勘结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委托评估的资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的资产评估方法对资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认资产评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据资产评估工作情况，起草资产评估报告书，并经本资产评估机构内部三级审核，最后提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1. 评估前提：本次资产评估是以委托评估资产产权清晰不存在瑕疵，性能指标正常，可以按现行用途、原地继续正常使用为评估假设前提。

2. 基本假设：

2.1 以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2.2 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

2.3 以经营业务及资产评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

2.4 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

2.5 除已知悉并披露的事项外，本次资产评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

3. 具体假设：

3.1 本资产评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的价值的反映为假设条件。

3.2 本资产评估机构在资产评估过程中,接受了部分由委托人提供的资产评估师认为是资产评估过程中不可缺少的资料,这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托人负责,资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法,本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

3.3 本次资产评估由于客观条件限制,资产评估专业人员未对房屋(构)建筑物结构安全性进行测试,假定委托评估的资产各项技术建造指标均符合国家有关规定并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用。

3.4 本次资产评估由于客观条件限制,现场无法对评估对象的隐蔽工程进行核查,假设被评估资产的各项经济、技术、物理指标能符合设计标准和国家行业有关规定的要求,且在剩余评估耐用年限内能正常使用。

3.5 本次资产评估由于客观条件限制,资产评估专业人员未对机器设备进行开机测试,资产评估专业人员假定委托评估设备的物理、经济、技术指标及运行数据等均符合原设计要求和国家有关行业标准,并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用。

3.6 本次资产评估中现场查看中资产评估专业人员由于客观条件的限制,无法对本次委托评估机器设备进行实质性核查验证,对机器设备的运行、使用及修理或事故情况,主要是基于向相关当事人的询问和了解的基础上进行的,本次资产评估假设了解的情况与实际相符。

3.7 本次资产评估结论成立的评估假设和限制条件:

3.7.1 本次资产评估结果以不存在其他预计负债为假设前提。

3.7.2 除已知悉并披露的事项外,本次资产评估以不存在其他抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项,且产权持有人对列入评估范围的资产拥有完整合法权利为假设条件。

本资产评估报告书及资产评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设,以及本资产评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果,若上述前提和假设条件发生变化时,本资产评估报告书及资产评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则,运用资产评估法定的程序和公允的方法,采用了资产基础法对委托评估的资产进行了资产评估。福建兆元光电有限公司委托评估的其所属的相关资产于评估基准日的账面值为人民币 383,126,360.83

元，经资产评估后，在满足本报告所有评估假设和前提条件下，于评估基准日的评估值为¥494,108,406.00元（大写人民币肆亿玖仟叁佰壹拾柒万玖仟玖佰陆拾伍元整），评估增值110,982,045.17元，增值率28.97%。

评估结果汇总表（不含增值税）

单位：人民币元

序号	项 目	账面值	评估值	增减值	增值率 (%)
1	固定资产——房屋(构)建筑物	206,761,084.20	248,549,876.00	41,788,791.80	20.21
2	固定资产——机器设备	135,247,292.13	136,761,696.00	1,514,403.87	1.12
3	固定资产——电子设备	58,379.62	169,309.00	110,929.38	190.01
4	无形资产——土地使用权	41,059,604.88	108,627,525.00	67,567,920.12	164.56
5	合 计	383,126,360.83	494,108,406.00	110,982,045.17	28.97

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估结果主要增减值情况及原因：

1. 房屋建（构）筑物评估增值41,788,791.80元，主要系由于建（构）筑物材料价格和人工定额有一定涨幅，以及房屋建筑物类资产会计折旧年限低于资产评估采用的经济使用年限，导致评估增值。

2. 机器设备评估增值1,514,403.87元，电子设备评估增值110,929.38元，设备评估增值主要系由于设备财务折旧年限短于评估所用经济耐用年限、使用过程中自然磨损、基准日重置价相比原始购入价值有所变动等原因对轧后共同造成。

3. 土地使用权评估增值67,567,920.12元，系由于宗地取得时间较早，其所处区域土地使用权市场价格上涨，造成土地价格相对于帐面原始取得成本上涨较多，并且评估对象为地上已建成建筑并投入使用的宗地，土地作为房地合一的成本投入要素，评估值系在取地价款上考虑合理的取地相关税费、管理费用、销售费用、利息、利润，导致评估增值。

应委托人要求，本次资产评估结果同时列示评估值（价税合一金额），即被评估单位若以上述除税后的评估值进行销售或视同销售行为时所含有卖方预缴增值税的评估值（价税合一金额），经计算评估值（价税合一金额）为¥529,768,306.00元，该金额仅供参考，最终金额按税务部门确定为准，详见下表：

单位：人民币元

序号	项 目	①评估值 (不含税)	②适用增 值税税率	③增值税	④评估值 (价税合一金额)
1	固定资产——房屋 (构)建筑物	248,549,876.00	5%	12,427,494.00	260,977,370.00
2	固定资产——机器设 备	136,761,696.00	13%	17,779,020.00	154,540,716.00
3	固定资产——电子设 备	169,309.00	13%	22,010.00	191,319.00
4	无形资产——土地使 用权	108,627,525.00	5%	5,431,376.00	114,058,901.00
5	合 计	494,108,406.00		35,659,900.00	529,768,306.00

备注：根据《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），评估对象不动产属于房地产老项目（即为在2016年4月30日前开工的房地产项目），一般纳税人应税行为可以选择适用简易计税方法计税，适用税率5%，上表中不动产销售预缴增值税是以简易计税方法的5%计税，该金额仅供参考，最终金额按税务部门确定为准。

十一、特别事项说明

1. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由委托人暨被评估单位提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由资料提供方负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

2. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人及相关当事人未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

3. 本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、权证的产权权属等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

4. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，资产评估专业人员亦未发现存在有关债项。

5. 本次委托评估的相关资产的项目、数量、工程量是以被评估单位申报确认的数据为依据，本资产评估机构在此基础上开展资产评估，提请报告使用人注意。

6. 纳入本次评估范围的福建兆元光电有限公司所属的部分房屋（构）建筑物未办

理不动产权属登记，本次资产评估根据委托人暨被评估单位提供的委托人暨被评估单位承诺函及资产评估申报表，设定其产权持有人均为福建兆元光电有限公司，本次资产评估未考虑未来办理不动产权属登记可能支付的税金及费用对本次评估值的影响，亦不会为此负责。提请报告使用人注意。

7. 本次资产评估过程中，资产评估专业人员未考虑可能存在的截至评估基准日被评估单位尚未付清的工程欠款对本次估值的影响，提请报告使用人注意。

8. 本次资产评估由于客观条件限制，资产评估专业人员未对房屋（构）建筑物结构安全性进行测试，假定委托评估的资产各项技术建造指标均符合国家有关规定并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用。

9. 本次资产评估由于客观条件限制，现场无法对评估对象的隐蔽工程进行核查，假设被评估资产的各项经济、技术、物理指标能符合设计标准和国家行业有关规定的要求，且在剩余评估耐用年限内能正常使用。

10. 本次资产评估由于客观条件限制，资产评估专业人员未对设备进行开机测试，资产评估专业人员假定委托评估设备的物理、经济、技术指标及运行数据等均符合原设计要求和国家有关行业标准，并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用。

11. 本次资产评估中现场查看中资产评估专业人员由于客观条件的限制，无法对本次委托评估机器设备进行实质性核查验证，对机器设备的运行、使用及修理或事故情况，主要是基于向相关当事人的询问和了解的基础上进行的。

12. 我们注意到本次委托评估的部分机器设备为融资租赁设备，根据委托人说明作价出资前会对这部分设备解除租赁，本次资产评估对涉及融资租赁的这部分设备正常评估，未考虑融资租赁因素对评估结果的影响。我们的责任是接受委托对资产的价值发表意见，相关设备是否符合出资的规定，后续融资租赁事项可否解除以及如何安排不是我们的工作和关注点，亦不会为此负责。提请报告使用人注意。

13. 期后事项

(1) 评估基准日后至出具评估报告日，委托人的一切经营活动均在正常范围之内；未发现需披露而未披露的重大事项。

(2) 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(3) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

③由于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。

至本资产评估报告书提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响资产评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，以及资产评估报告载明的评估报告使用者使用。不得作为包括且不限于抵质押、融资、抵债、转让、缴税、担保等其他实质性经济鉴证目的、其他用途使用，亦不得与其他资产评估报告混用。不得将被评估对象分开将评估值拆零使用，亦不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。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，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

2. 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、以本评估报告涉及资产作价出资新设公司的其他股东华映科技(集团)股份有限公司之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

3. 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评估对象可实现价格的保证。

4. 根据有关规定，本资产评估报告应当在载明的有效期内使用。

5. 本资产评估报告仅供委托人本次评估目的工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

6. 本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日止有效。

十三、评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二三年二月二日，为资产评估师形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为联合中和评报字（2023）第 1014 号，本次资产评估中福建兆元光电有限公司委托评估的福建兆元光电有限公司所属的相关资产在满足本报告所有评估假设和前提条件下，于评估基准日 2022 年 12 月 31 日评估值为 ¥494,108,406.00 元（大写人民币肆亿玖仟叁佰壹拾柒万玖仟玖佰陆拾伍元整）。】

联合中和土地房地产资产评估有限公司

资产评估师：黄东川 骆冰冰

二〇二三年二月二日

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的
福建兆元光电有限公司所属的相关资产市场价值
资产评估报告附件

- 1、资产评估明细表；
- 2、委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 3、福建省电子信息集团批复复印件；
- 4、资产评估委托合同复印件；
- 5、不动产权证书复印件
- 6、资产评估委托人承诺函复印件；
- 7、资产评估被评估单位承诺函复印件；
- 8、签名资产评估师的承诺函；
- 9、资产评估机构营业执照、资产评估机构备案公告、资产评估师登记证书复印件。

福建兆元光电有限公司拟作价出资
所涉及的相关资产市场价值
资产评估明细表

联合中和评报字（2023）第 1014 号

联合中和土地房地产资产评估有限公司

二〇二三年二月二日

附件 1：资产评估明细表

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

被评估单位：福建兆元光电有限公司

金额单
位：人民
币元

项	目	账面价值		评估值（不含 税）	增值额	增值率 （%）
		原值	净值			
1	固定资产——房屋建(构)筑物	248,201,445.88	206,761,084.20	248,549,876.00	41,788,791.80	20.21
2	固定资产——机器设备	159,867,604.74	135,247,292.13	136,761,696.00	1,514,403.87	1.12
3	固定资产——电子设备	386,875.48	58,379.62	169,309.00	110,929.38	190.01
4	无形资产——土地使用权	52,084,065.89	41,059,604.88	108,627,525.00	67,567,920.12	164.56
5	资产总计	460,539,991.99	383,126,360.83	494,108,406.00	110,982,045.17	28.97

评估机构：联合中和土地房地产资产评估有限公司

项目负责人：黄东川

法定代表人：商光太

签字资产评估师：黄东川、骆冰冰

固定资产—房屋建(构)筑物评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：福建兆元光电有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估值(不含税)			增值额	增值率%	备注
								原值	净值	评估原值	成新率	评估值			
1	闽(2016)闽侯县不动产权第0010526号	车间一(chip栋)	钢混	2014/4/20	m ²	22,854.49	3,036.51	69,397,982.81	59,386,211.39	90,195,795.00	83%	74,862,510.00	15,476,298.61	26.06	
2	闽(2016)闽侯县不动产权第0010526号	车间二(M0栋)	钢混	2014/4/20	m ²	22,732.60	3,061.29	69,590,972.80	59,561,423.70	89,714,753.00	83%	74,463,245.00	14,901,821.30	25.02	
3	闽(2016)闽侯县不动产权第0010526号	办公楼	钢混	2014/4/20	m ²	7,660.31	4,569.59	35,004,465.98	30,717,296.00	43,788,715.00	81%	35,468,859.00	4,751,563.00	15.47	
4	闽(2016)闽侯县不动产权第0010526号	宿舍楼	钢混	2014/4/20	m ²	6,174.22	2,547.02	15,725,872.01	13,459,690.12	25,363,189.00	81%	20,544,183.00	7,084,492.88	52.63	
5	闽(2016)闽侯县不动产权第0010526号	变电站	钢混	2014/4/20	m ²	962.97	967.64	931,811.51	797,535.42						并入第11项评估
6	闽(2016)闽侯县不动产权第0010526号	废水站	钢	2014/4/20	m ²	1,450.05	961.69	1,394,496.68	1,193,547.15						并入第11项评估
7	闽(2016)闽侯县不动产权第0010526号	气体站	钢	2014/4/20	m ²	297.89	1,063.10	316,687.09	271,051.95						并入第11项评估
8	闽(2016)闽侯县不动产权第0010526号	车间连廊	钢混	2014/4/20	m ²	679.24	-	-	-						并入第11项评估

9	闽(2016)闽侯县不动 产权第0010526号	废料仓库	钢	2014/4/20	m ²	580.14	-	-	-						并入 第11 项评估
10	无	厂区附属工程 系统		2014/12/3 1	项	1.00		25,402,525.0 0	18,816,056 .34	32,762,867 .00	60%	19,657,720 .00	841,663.66	4.47	
11	无	无尘室系统工 程系统		2014/12/3 1	项	1.00		30,436,632.0 0	22,558,272 .13	39,255,598 .00	60%	23,553,359 .00	995,086.87	4.41	
合 计								248,201,445. 88	206,761,08 4.20	321,080,91 7.00		248,549,87 6.00	41,788,791 .80	20.21	

被评估单位填表人：张喜春

资产评估专业人员：骆冰冰

填表日期：2023年1月18日

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：福建兆元光电有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值(不含税)	增值额	增值率%	备注
1	闽(2016)闽侯县不动产权第0010526号	兆元光电宗地	福州市闽侯县南屿镇尧沙村浯江236号	2062/5/27	出让	工业用地	50	五通一平	168,666.67	52,084,065.89	41,059,604.88	108,627,525.00	67,567,920.12	164.56	
合计										52,084,065.89	41,059,604.88	108,627,525.00	67,567,920.12	164.56	

被评估单位填表人：张喜春

资产评估专业人员：骆冰冰

填表日期：2023年1月18日

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日： 2022 年 12 月 31 日

被评估单位名称：福建兆元光电有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值(不含税)		
1	F200100091	氮气存储系统	QD-1500-4	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-10-31	2019-10-31	7,327.59	5,118.91	7,465.00	72	5,375.00	5.00	
2	F200100128	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,145,908.50	990,120.46	1,248,332.00	86	1,073,566.00	8.43	融资租赁设备
3	F200200163	气浮大理石光学平台	800*600*750		台	1	2019-11-13	2019-11-13	15,044.25	10,628.83	15,035.00	72	10,825.00	1.85	
4	F200200165	电子束蒸发器	FU-20PEBN-1300	富临科技工程股份有限公司	台	1	2019-11-27	2019-11-27	1,403,690.72	991,713.25	1,453,624.00	72	1,046,609.00	5.54	融资租赁设备
5	F200200166	电子束蒸发器	FU-20PEBN-1300	富临科技工程股份有限公司	台	1	2019-11-27	2019-11-27	1,403,690.72	991,713.25	1,453,624.00	72	1,046,609.00	5.54	融资租赁设备
6	F200200182	等离子去胶机 (Asher) - 19	IRP-RIE-U	富临科技工程股份有限公司	台	1	2019-11-26	2019-11-26	465,308.30	328,742.23	492,490.00	72	354,593.00	7.86	融资租赁设备
7	F200200183	等离子去胶机 (Asher) - 20	IRP-RIE-U	富临科技工程股份有限公司	台	1	2019-11-26	2019-11-26	465,308.30	328,742.23	492,490.00	72	354,593.00	7.86	融资租赁设备
8	F200200184	等离子去胶机 (Asher) - 21	IRP-RIE-U	富临科技工程股份有限公司	台	1	2019-11-26	2019-11-26	465,308.30	328,742.23	492,490.00	72	354,593.00	7.86	融资租赁设备
9	F200200185	等离子去胶机 (Asher) - 13	IRP-RIE-U	富临科技工程股份有限公司	台	1	2019-11-26	2019-11-26	465,308.30	328,742.23	492,490.00	72	354,593.00	7.86	融资租赁设备
10	F200200186	等离子去胶机 (Asher) - 14	IRP-RIE	富临科技工程股份有限公司	台	1	2019-11-26	2019-11-26	458,964.00	324,259.97	528,778.00	72	380,720.00	17.41	融资租赁设备
11	F200200187	FFU 净化设备	2.2*1.35*1.9 带 4 层货架		个	1	2019-12-16	2019-12-16	6,194.69	4,425.71	6,221.00	75	4,666.00	5.43	
12	F200200188	FFU 净化设备	2.2*1.35*1.9 带 4 层货架		个	1	2019-12-16	2019-12-16	6,194.69	4,425.71	6,221.00	75	4,666.00	5.43	
13	F200200189	FFU 净化设备	2.2*1.35*1.9 带 4 层货架		个	1	2019-12-16	2019-12-16	6,194.69	4,425.71	6,221.00	75	4,666.00	5.43	
14	F200200190	FFU 净化设备	2.2*1.35*1.9 带 4 层货架		个	1	2019-12-16	2019-12-16	6,194.69	4,425.71	6,221.00	75	4,666.00	5.43	
15	F200200191	FFU 净化设备	1.28*1.35*1.9 不带操作台		个	1	2019-12-17	2019-12-17	4,159.29	2,971.43	4,147.00	75	3,110.00	4.66	
16	F200200192	FFU 净化设备	1.28*1.35*1.9 带 4 层货架		个	1	2019-12-17	2019-12-17	5,132.74	3,667.12	5,080.00	75	3,810.00	3.90	
17	F200200193	FFU 净化设备	1.28*1.35*1.9 带 4 层货架		个	1	2019-12-17	2019-12-17	5,132.74	3,667.12	5,080.00	75	3,810.00	3.90	

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

18	F200200194	FFU 净化设备	1.28*1.35*1.9 带 4 层货架		个	1	2019-12-17	2019-12-17	5,132.74	3,667.12	5,080.00	75	3,810.00	3.90	
19	F200200195	FFU 净化设备	1.28*1.35*1.9 带 4 层货架		个	1	2019-12-17	2019-12-17	5,132.74	3,667.12	5,080.00	75	3,810.00	3.90	
20	F200200200	FFU 净化设备	1.25*0.75*1.8 带 4 层货架		个	1	2019-12-17	2019-12-17	3,230.09	2,307.71	3,214.00	75	2,411.00	4.48	
21	F200200204	喷砂机	1210A		台	1	2019-12-25	2019-12-25	7,787.61	5,563.75	7,775.00	75	5,831.00	4.80	
22	F200200207	干法刻蚀机 (ICP)	MAXIS300LGE	日本莎姆克株式会社	台	1	2019-12-26	2019-12-26	2,645,417.50	2,066,722.36	3,066,915.00	75	2,300,186.00	11.30	融资租赁设备
23	F200200212	步进式光刻机	SSB320/10A	上海微电子装备 (集团) 股份有限公司	台	1	2019-12-16	2019-12-16	6,222,222.24	4,861,087.42	6,428,289.00	75	4,821,217.00	0.82	融资租赁设备
24	F200200213	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
25	F200200214	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
26	F200200215	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
27	F200200216	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
28	F200200217	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
29	F200200218	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
30	F200200219	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
31	F200200220	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
32	F200200221	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
33	F200200222	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
34	F200200223	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
35	F200200224	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
36	F200200225	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
37	F200200226	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
38	F200200227	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
39	F200200228	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
40	F200200229	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
41	F200200230	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
42	F200200231	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

43	F200200232	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
44	F200200233	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
45	F200200234	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
46	F200200235	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
47	F200200236	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
48	F200200237	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
49	F200200238	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
50	F200200239	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
51	F200200240	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
52	F200200241	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
53	F200200242	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
54	F200200243	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
55	F200200244	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
56	F200200245	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
57	F200200246	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
58	F200200247	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
59	F200200248	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
60	F200200249	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
61	F200200250	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
62	F200200251	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,663.79	2,617.57	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
63	F200200252	氮气存储系统	QD-1102-6	上海旦顺实业有限公司	台	1	2019-12-23	2019-12-23	3,664.13	2,617.67	3,732.00	75	2,799.00	6.93	
64	F200200253	减震平台			个	1	2019-12-31	2019-12-31	76,723.89	54,813.59	78,486.00	75	58,865.00	7.39	
65	F200200263	等离子去胶机 (Asher) -8	IRP-RIE	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-01-17	2020-01-17	458,964.00	331,533.25	528,778.00	75	396,584.00	19.62	融资租赁设备
66	F200200264	等离子去胶机 (Asher) -10	IRP-RIE	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-01-17	2020-01-17	458,964.00	331,533.25	528,778.00	75	396,584.00	19.62	融资租赁设备
67	F200200265	等离子去胶机 (Asher) -11	IRP-RIE	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-01-17	2020-01-17	458,964.00	331,533.25	528,778.00	75	396,584.00	19.62	融资租赁设备

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

68	F200200267	光学薄膜镀膜机	DTFC-1550DBI	光驰科技	台	1	2020-01-20	2020-01-20	4,773,828.03	3,765,362.00	4,847,138.00	75	3,635,354.00	3.45	融资租赁设备
69	F200200268	电子束蒸发器	FU-20PEBN-1300	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-01-21	2020-01-21	1,432,148.41	1,034,514.15	1,453,624.00	75	1,090,218.00	5.38	融资租赁设备
70	F200200269	电子束蒸发器	FU-20PEBN-1300	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-01-21	2020-01-21	1,432,148.41	1,034,514.15	1,453,624.00	75	1,090,218.00	5.38	融资租赁设备
71	F200200270	电子束蒸发器	FU-20PEBN-1300	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-01-21	2020-01-21	1,604,714.79	1,166,358.90	1,453,624.00	75	1,090,218.00	6.53	融资租赁设备
72	F200200271	电子束蒸发器	FU-20PEBN-1300	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-01-21	2020-01-21	1,432,148.41	1,034,514.15	1,453,624.00	75	1,090,218.00	5.38	融资租赁设备
73	F200200279	快速退火炉	RTP-3121SA+	技鼎(Premtek)	台	1	2020-01-22	2020-01-22	866,932.00	626,229.41	998,458.00	75	748,844.00	19.58	融资租赁设备
74	F200200280	快速退火炉	RTP-3121SA+	技鼎(Premtek)	台	1	2020-01-22	2020-01-22	866,932.00	626,229.41	998,458.00	75	748,844.00	19.58	融资租赁设备
75	F200200287	等离子去胶机(Asher)-7	FU18-09252	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-02-20	2020-02-20	465,308.30	339,802.82	492,490.00	75	369,368.00	8.70	融资租赁设备
76	F200200288	等离子去胶机(Asher)-9	FU18-09264	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-02-20	2020-02-20	465,308.30	339,802.82	492,490.00	75	369,368.00	8.70	融资租赁设备
77	F200200289	等离子去胶机(Asher)-12	FU18-09253	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-02-20	2020-02-20	465,308.30	339,802.82	492,490.00	75	369,368.00	8.70	融资租赁设备
78	F200200290	等离子去胶机(Asher)-15	FU18-09256	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-02-20	2020-02-20	465,308.30	339,802.82	492,490.00	75	369,368.00	8.70	融资租赁设备
79	F200200292	电子束蒸发器	FU-20PEBN	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-02-20	2020-02-20	1,276,174.90	931,958.04	1,470,211.00	75	1,102,658.00	18.32	融资租赁设备
80	F200200293	电子束蒸发器	FU-20PEBN	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-02-20	2020-02-20	1,276,174.90	931,958.04	1,470,211.00	75	1,102,658.00	18.32	融资租赁设备
81	F200200296	手动零件清洗机	1260mm*1260mm*1800mm		台	1	2020-06-23	2020-06-23	18,672.57	14,227.99	18,560.00	77	14,291.00	0.44	
82	F200200297	手动有机清洗机	1460mm*770mm*1800mm		台	1	2020-06-23	2020-06-23	19,646.02	14,969.64	19,597.00	77	15,090.00	0.80	
83	F200200298	PP清洗槽	1460mm*1060mm*900mm		台	1	2020-06-23	2020-06-23	8,849.56	6,743.04	8,813.00	77	6,786.00	0.64	
84	F200200299	层流罩1个FFU	1.25*0.75*1.8带3层货架		个	1	2020-10-31	2020-10-31	2,978.76	2,364.16	3,006.00	81	2,435.00	3.00	
85	F200200300	层流罩1个FFU	1.25*0.75*1.8带3层货架		个	1	2020-10-31	2020-10-31	2,978.76	2,364.16	3,006.00	81	2,435.00	3.00	
86	F200200301	层流罩1个FFU	1.25*0.75*1.8带3层货架		个	1	2020-10-31	2020-10-31	2,978.76	2,364.16	3,006.00	81	2,435.00	3.00	
87	F200200302	层流罩1个FFU	1.25*0.75*1.8带3层货架		个	1	2020-10-31	2020-10-31	2,978.76	2,364.16	3,006.00	81	2,435.00	3.00	
88	F200200303	层流罩1个FFU	1.25*0.75*1.8带3层货架		个	1	2020-10-31	2020-10-31	2,978.76	2,364.16	3,006.00	81	2,435.00	3.00	
89	F200200304	层流罩1个FFU	1.25*0.75*1.8带3层货架		个	1	2020-10-31	2020-10-31	2,978.76	2,364.16	3,006.00	81	2,435.00	3.00	
90	F200200305	层流罩1个FFU	1.25*0.75*1.8带3层货架		个	1	2020-10-31	2020-10-31	2,978.76	2,364.16	3,006.00	81	2,435.00	3.00	
91	F200200306	层流罩1个FFU	1.25*0.75*1.8带3层货架		个	1	2020-10-31	2020-10-31	2,978.76	2,364.16	3,006.00	81	2,435.00	3.00	

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

92	F200200307	层流罩 1 个 FFU	1.25*0.75*1.8 带 3 层货架		个	1	2020-10-31	2020-10-31	2,978.76	2,364.16	3,006.00	81	2,435.00	3.00	
93	F200200308	层流罩 1 个 FFU	1.28*1.35*1.9 带 3 层货架, 挂帘		个	1	2020-10-31	2020-10-31	4,061.95	3,223.73	4,043.00	81	3,275.00	1.59	
94	F200200309	层流罩 1 个 FFU	2.2*1.35*1.9 带 3 层货架, 挂帘		个	1	2020-10-31	2020-10-31	6,500.00	5,158.72	6,429.00	81	5,207.00	0.94	
95	F200200310	层流罩 1 个 FFU	2.2*1.35*1.9 带 3 层货架, 挂帘		个	1	2020-10-31	2020-10-31	6,500.00	5,158.72	6,429.00	81	5,207.00	0.94	
96	F200200311	储液柜-大	4.0*0.5*1.59		个	1	2020-10-31	2020-10-31	8,761.06	6,953.22	8,710.00	81	7,055.00	1.46	
97	F200200314	等离子体增强化学气相沉积设备	EPEE550	北方华创	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,202,410.62	1,038,940.94	1,192,343.00	86	1,025,415.00	-1.30	融资租赁设备
98	F200200315	等离子体增强化学气相沉积设备	EPEE550	北方华创	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,202,410.62	1,038,940.94	1,192,343.00	86	1,025,415.00	-1.30	融资租赁设备
99	F200200316	等离子体增强化学气相沉积设备	EPEE550	北方华创	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,202,410.62	1,038,940.94	1,192,343.00	86	1,025,415.00	-1.30	融资租赁设备
100	F200200317	等离子体增强化学气相沉积设备	EPEE550	北方华创	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,202,410.62	1,038,940.94	1,192,343.00	86	1,025,415.00	-1.30	融资租赁设备
101	F200200318	等离子体增强化学气相沉积设备	EPEE550	北方华创	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,202,410.62	1,038,940.94	1,192,343.00	86	1,025,415.00	-1.30	融资租赁设备
102	F200200319	等离子体增强化学气相沉积设备	EPEE550	北方华创	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,202,410.62	1,038,940.94	1,192,343.00	86	1,025,415.00	-1.30	融资租赁设备
103	F200200320	等离子体增强化学气相沉积设备	EPEE550	北方华创	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,202,410.62	1,038,940.94	1,192,343.00	86	1,025,415.00	-1.30	融资租赁设备
104	F200200321	等离子体增强化学气相沉积设备	EPEE550	北方华创	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,202,410.62	1,038,940.94	1,192,343.00	86	1,025,415.00	-1.30	融资租赁设备
105	F200200322	等离子体增强化学气相沉积设备	EPEE550	北方华创	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,202,410.62	1,038,940.94	1,192,343.00	86	1,025,415.00	-1.30	融资租赁设备
106	F200200323	等离子体增强化学气相沉积设备	EPEE550	北方华创	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,202,410.62	1,038,940.94	1,192,343.00	86	1,025,415.00	-1.30	融资租赁设备
107	F200200324	等离子体增强化学气相沉积设备	EPEE550	北方华创	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,202,410.62	1,038,940.94	1,192,343.00	86	1,025,415.00	-1.30	融资租赁设备
108	F200200325	等离子体增强化学气相沉积设备	EPEE550	北方华创	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,202,410.62	1,038,940.94	1,192,343.00	86	1,025,415.00	-1.30	融资租赁设备
109	F200200330	匀胶机	DAVID CIE-3C04	韩国 CND	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,233,874.10	1,066,127.10	1,233,817.00	86	1,061,083.00	-0.47	融资租赁设备

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

110	F200200331	匀胶机	DAVID CIE-3C04	韩国 CND	台	1	2020-12-25	2020-12-25	1,233,874.10	1,066,127.10	1,233,817.00	86	1,061,083.00	-0.47	融资租赁设备
111	F200200332	干法刻蚀机	MAXIS 300LGE	日本莎姆克株式会社	台	1	2020-12-28	2020-12-28	3,080,974.70	2,662,111.38	3,066,915.00	86	2,637,547.00	-0.92	融资租赁设备
112	F200200333	干法刻蚀机	MAXIS 300LGE	日本莎姆克株式会社	台	1	2020-12-28	2020-12-28	3,080,974.70	2,662,111.38	3,066,915.00	86	2,637,547.00	-0.92	融资租赁设备
113	F200200335	自动干法刻蚀机	ELEDEG380C	北方华创	台	1	2020-12-28	2020-12-28	4,318,469.54	3,731,366.86	4,302,806.00	86	3,700,413.00	-0.83	融资租赁设备
114	F200200336	自动干法刻蚀机	ELEDEG380C	北方华创	台	1	2020-12-28	2020-12-28	4,318,469.54	3,731,366.86	4,302,806.00	86	3,700,413.00	-0.83	融资租赁设备
115	F200200337	自动干法刻蚀机	ELEDEG380C	北方华创	台	1	2020-12-28	2020-12-28	4,318,469.54	3,731,366.86	4,302,806.00	86	3,700,413.00	-0.83	融资租赁设备
116	F200200338	自动干法刻蚀机	ELEDEG380C	北方华创	台	1	2020-12-28	2020-12-28	4,318,469.54	3,731,366.86	4,302,806.00	86	3,700,413.00	-0.83	融资租赁设备
117	F200200339	自动干法刻蚀机	ELEDEG380C	北方华创	台	1	2020-12-28	2020-12-28	4,318,469.54	3,731,366.86	4,302,806.00	86	3,700,413.00	-0.83	融资租赁设备
118	F200200340	自动干法刻蚀机	ELEDEG380C	北方华创	台	1	2020-12-28	2020-12-28	4,318,469.54	3,731,366.86	4,302,806.00	86	3,700,413.00	-0.83	融资租赁设备
119	F200200350	快速退火炉	RTP-3121SA+	技鼎(Premtek)	台	1	2020-12-28	2020-12-28	866,932.00	749,071.34	863,672.00	86	742,758.00	-0.84	融资租赁设备
120	F200200351	快速退火炉	RTP-3121SA+	技鼎(Premtek)	台	1	2020-12-28	2020-12-28	866,932.00	749,071.34	863,672.00	86	742,758.00	-0.84	融资租赁设备
121	F200200353	全自动 COW 点测一体机	906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	239,316.24	206,780.74	246,763.00	86	212,216.00	2.63	融资租赁设备
122	F200200354	全自动 COW 点测一体机	906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	239,316.24	206,780.74	246,763.00	86	212,216.00	2.63	融资租赁设备
123	F200200355	全自动 COW 点测一体机	906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	239,316.24	206,780.74	246,763.00	86	212,216.00	2.63	融资租赁设备
124	F200200356	全自动 COW 点测一体机	906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	239,316.24	206,780.74	246,763.00	86	212,216.00	2.63	融资租赁设备
125	F200200357	全自动 COW 点测一体机	906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	239,316.24	206,780.74	246,763.00	86	212,216.00	2.63	融资租赁设备
126	F200200358	全自动 COW 点测一体机	906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	239,316.24	206,780.74	246,763.00	86	212,216.00	2.63	融资租赁设备
127	F200200359	全自动 COW 点测一体机	906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	239,316.24	206,780.74	246,763.00	86	212,216.00	2.63	融资租赁设备
128	F200200360	全自动 COW 点测一体机	906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	239,316.24	206,780.74	246,763.00	86	212,216.00	2.63	融资租赁设备
129	F200200361	全自动 COW 点测一体机	906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	239,316.24	206,780.74	246,763.00	86	212,216.00	2.63	融资租赁设备

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

130	F200200362	全自动 COW 点测一体机	906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	239,316.24	206,780.74	246,763.00	86	212,216.00	2.63	融资租赁设备
131	F200200365	全自动 COW 点测一体机	906T	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	218,371.23	188,683.27	224,989.00	86	193,491.00	2.55	融资租赁设备
132	F200200366	全自动 COW 点测一体机	906T	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	218,371.23	188,683.27	224,989.00	86	193,491.00	2.55	融资租赁设备
133	F200200367	全自动 COW 点测一体机	906T	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	218,371.23	188,683.27	224,989.00	86	193,491.00	2.55	融资租赁设备
134	F200200368	全自动 COW 点测一体机	906T	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	218,371.23	188,683.27	224,989.00	86	193,491.00	2.55	融资租赁设备
135	F200200369	全自动 COW 点测一体机	906T	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	218,371.23	188,683.27	224,989.00	86	193,491.00	2.55	融资租赁设备
136	F200200370	全自动 COW 点测一体机	906T	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	218,371.23	188,683.27	224,989.00	86	193,491.00	2.55	融资租赁设备
137	F200200371	全自动 COW 点测一体机	906T	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	218,371.23	188,683.27	224,989.00	86	193,491.00	2.55	融资租赁设备
138	F200200372	全自动 COW 点测一体机	906T	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	218,371.23	188,683.27	224,989.00	86	193,491.00	2.55	融资租赁设备
139	F200200373	全自动 COW 点测一体机	906T	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2020-12-28	2020-12-28	218,371.23	188,683.27	224,989.00	86	193,491.00	2.55	融资租赁设备
140	F200200387	光谱仪	UH-4150		台	1	2020-12-31	2020-12-31	411,155.25	355,258.14	409,440.00	86	352,118.00	0.88	融资租赁设备
141	F200200394	氮气存储系统	QD-1300A		台	1	2020-12-31	2020-12-31	7,522.12	6,499.38	7,465.00	86	6,420.00	1.22	
142	F200200395	氮气存储系统	QD-1300A		台	1	2020-12-31	2020-12-31	7,522.12	6,499.38	7,465.00	86	6,420.00	1.22	
143	F200200396	氮气存储系统	QD-1300A		台	1	2020-12-31	2020-12-31	7,522.13	6,499.39	7,465.00	86	6,420.00	1.22	
144	F200200397	酸洗机	JYW220	昆山基侑电子科技有限公司	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,264,956.80	1,092,983.96	1,399,708.00	86	1,203,749.00	10.13	融资租赁设备
145	F200200398	自动曝光机	MA-4200	株式会社大日本科研	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,866,276.03	1,612,552.85	1,814,437.00	86	1,560,416.00	3.23	融资租赁设备
146	F200200399	自动曝光机	MA-4200	株式会社大日本科研	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,866,276.03	1,612,552.85	1,814,437.00	86	1,560,416.00	3.23	融资租赁设备
147	F200200400	自动曝光机	MA-4200	株式会社大日本科研	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,866,276.03	1,612,552.85	1,814,437.00	86	1,560,416.00	3.23	融资租赁设备
148	F200200401	自动曝光机	MA-4200	株式会社大日本科研	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,866,276.03	1,612,552.85	1,814,437.00	86	1,560,416.00	3.23	融资租赁设备
149	F200200402	自动曝光机	MA-4200	株式会社大日本科研	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,866,276.03	1,612,552.85	1,814,437.00	86	1,560,416.00	3.23	融资租赁设备
150	F200200406	匀胶机	DAVID CIE-3C04	韩国 CND	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,160,159.00	1,002,433.66	1,233,817.00	86	1,061,083.00	5.85	融资租赁设备

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

151	F200200407	匀胶机	DAVID CIE-3C04	韩国 CND	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,160,159.00	1,002,433.66	1,233,817.00	86	1,061,083.00	5.85	融资租赁设备
152	F200200408	匀胶机	DAVID CIE-3C04	韩国 CND	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,160,159.00	1,002,433.66	1,233,817.00	86	1,061,083.00	5.85	融资租赁设备
153	F200200409	匀胶机	DAVID CIE-3C04	韩国 CND	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,160,159.00	1,002,433.66	1,233,817.00	86	1,061,083.00	5.85	融资租赁设备
154	F200200410	匀胶机	DAVID CIE-3C04	韩国 CND	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,233,874.10	1,066,127.10	1,233,817.00	86	1,061,083.00	0.47	融资租赁设备
155	F200200417	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,145,908.50	990,120.46	1,248,332.00	86	1,073,566.00	8.43	融资租赁设备
156	F200200418	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,145,908.50	990,120.46	1,248,332.00	86	1,073,566.00	8.43	融资租赁设备
157	F200200419	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,145,908.50	990,120.46	1,248,332.00	86	1,073,566.00	8.43	融资租赁设备
158	F200200420	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,145,908.50	990,120.46	1,248,332.00	86	1,073,566.00	8.43	融资租赁设备
159	F200200421	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,145,908.50	990,120.46	1,248,332.00	86	1,073,566.00	8.43	融资租赁设备
160	F200200422	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,145,908.50	990,120.46	1,248,332.00	86	1,073,566.00	8.43	融资租赁设备
161	F200200423	金属溅射镀膜机	FU-20PSBN-M-LOAD	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-12-31	2020-12-31	5,528,064.65	4,776,515.69	5,505,517.00	86	4,734,745.00	0.87	融资租赁设备
162	F200200425	光学薄膜镀膜机	DTFC-1551DBI	光驰科技	台	1	2020-12-31	2020-12-31	4,864,696.89	4,203,333.87	4,847,138.00	86	4,168,539.00	0.83	融资租赁设备
163	F200200426	光学薄膜镀膜机	DTFC-1551DBI	光驰科技	台	1	2020-12-31	2020-12-31	4,864,696.89	4,203,333.87	4,847,138.00	86	4,168,539.00	0.83	融资租赁设备
164	F200200431	等离子去胶机 (ASHER) - 16	IRP-RIE-U	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-12-31	2020-12-31	465,308.30	402,048.86	463,459.00	86	398,575.00	0.86	融资租赁设备
165	F200200432	等离子去胶机 (ASHER) - 17	IRP-RIE-U	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-12-31	2020-12-31	465,308.30	402,048.86	463,459.00	86	398,575.00	0.86	融资租赁设备
166	F200200433	等离子去胶机 (ASHER) - 18	IRP-RIE-U	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-12-31	2020-12-31	465,308.30	402,048.86	463,459.00	86	398,575.00	0.86	融资租赁设备
167	F200200434	等离子去胶机 (ASHER) - 22	IRP-RIE-U	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-12-31	2020-12-31	465,308.30	402,048.86	463,459.00	86	398,575.00	0.86	融资租赁设备
168	F200200439	电子束蒸发器	FU-20PEBN-1300	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,459,409.07	1,261,000.17	1,453,624.00	86	1,250,117.00	0.86	融资租赁设备
169	F200200440	电子束蒸发器	FU-20PEBN-1300	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,459,409.07	1,261,000.17	1,453,624.00	86	1,250,117.00	0.86	融资租赁设备
170	F200200441	电子束蒸发器	FU-20PEBN-1300	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,459,409.07	1,261,000.17	1,453,624.00	86	1,250,117.00	0.86	融资租赁设备

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

171	F200200442	电子束蒸发器	FU-20PEBN-1300	富临科技工程股份有限公司	台	1	2020-12-31	2020-12-31	1,459,409.06	1,261,000.16	1,453,624.00	86	1,250,117.00	-0.86	融资租赁设备
172	F200200465	烘箱	PHH-640		台	1	2021-01-31	2021-01-31	10,000.00	8,696.99	10,368.00	86	8,916.00	2.52	
173	F200200466	烘箱	PHH-640		台	1	2021-01-31	2021-01-31	10,000.00	8,696.99	10,368.00	86	8,916.00	2.52	
174	F200200467	酸洗机	JYW220	昆山基侑电子科技有限公司	台	1	2021-01-31	2021-01-31	1,358,974.20	1,181,906.40	1,399,708.00	86	1,203,749.00	1.85	融资租赁设备
175	F200200477	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-01-31	2021-01-31	136,062.74	118,334.48	135,823.00	86	116,808.00	-1.29	融资租赁设备
176	F200200478	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-01-31	2021-01-31	136,062.74	118,334.48	135,823.00	86	116,808.00	-1.29	融资租赁设备
177	F200200479	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-01-31	2021-01-31	136,062.74	118,334.48	135,823.00	86	116,808.00	-1.29	融资租赁设备
178	F200200480	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-01-31	2021-01-31	136,062.74	118,334.48	135,823.00	86	116,808.00	-1.29	融资租赁设备
179	F200200490	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-01-31	2021-01-31	136,062.74	118,334.48	135,823.00	86	116,808.00	-1.29	融资租赁设备
180	F200200491	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-01-31	2021-01-31	136,062.74	118,334.48	135,823.00	86	116,808.00	-1.29	融资租赁设备
181	F200200494	SPR 清洗机	JYW120	昆山基侑电子科技有限公司	台	1	2021-05-07	2021-05-07	1,111,111.30	991,478.25	1,150,871.00	90	1,035,784.00	4.47	融资租赁设备
182	F200200501	酸洗机	JYW220	昆山基侑电子科技有限公司	台	1	2021-05-21	2021-05-21	1,435,897.40	1,281,294.68	1,399,708.00	90	1,259,737.00	-1.68	融资租赁设备
183	F200200503	四探针测试仪	280SI	美国 4D 公司	台	1	2021-06-24	2021-06-24	281,233.14	252,543.52	279,943.00	90	251,949.00	-0.24	融资租赁设备
184	F200200504	四探针测试仪	280SI	美国 4D 公司	台	1	2021-06-24	2021-06-24	281,233.15	252,543.53	279,943.00	90	251,949.00	-0.24	融资租赁设备
185	F200200509	COW 点测机一体机	L-906T	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	225,268.87	202,288.45	223,953.00	90	201,558.00	-0.36	融资租赁设备
186	F200200510	COW 点测机一体机	L-906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	246,875.47	221,690.89	245,726.00	90	221,153.00	-0.24	融资租赁设备
187	F200200511	COW 点测机一体机	L-906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	246,875.47	221,690.89	245,726.00	90	221,153.00	-0.24	融资租赁设备
188	F200200512	COW 点测机一体机	L-906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	246,875.47	221,690.89	245,726.00	90	221,153.00	-0.24	融资租赁设备

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

189	F200200513	COW 点测机一体机	L-906H	深圳市矽电半导体设备有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	246,875.47	221,690.89	245,726.00	90	221,153.00	-0.24	融资租赁设备
190	F200200514	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	136,062.74	122,182.56	135,823.00	90	122,241.00	0.05	融资租赁设备
191	F200200515	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	136,062.74	122,182.56	135,823.00	90	122,241.00	0.05	融资租赁设备
192	F200200516	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	136,062.74	122,182.56	135,823.00	90	122,241.00	0.05	融资租赁设备
193	F200200517	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	136,062.74	122,182.56	135,823.00	90	122,241.00	0.05	融资租赁设备
194	F200200518	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	136,062.74	122,182.56	135,823.00	90	122,241.00	0.05	融资租赁设备
195	F200200519	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	136,062.74	122,182.56	135,823.00	90	122,241.00	0.05	融资租赁设备
196	F200200528	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	136,062.74	122,182.56	135,823.00	90	122,241.00	0.05	融资租赁设备
197	F200200529	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	136,062.74	122,182.56	135,823.00	90	122,241.00	0.05	融资租赁设备
198	F200200530	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	136,062.74	122,182.56	135,823.00	90	122,241.00	0.05	融资租赁设备
199	F200200531	旋转冲洗甩干机	CXS-2150E	北京通美晶体技术有限公司	台	1	2021-06-25	2021-06-25	136,062.74	122,182.56	135,823.00	90	122,241.00	0.05	融资租赁设备
200	F200200533	匀胶机	DAVID CIE-3C04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,272,848.22	1,157,399.82	1,233,817.00	91	1,122,773.00	-2.99	融资租赁设备
201	F200200534	匀胶机	DAVID CIE-3C04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,272,848.22	1,157,399.82	1,233,817.00	91	1,122,773.00	-2.99	融资租赁设备
202	F200200535	匀胶机	DAVID CIE-3C04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,272,848.22	1,157,399.82	1,233,817.00	91	1,122,773.00	-2.99	融资租赁设备
203	F200200536	匀胶机	DAVID CIE-3C04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,272,848.21	1,157,399.81	1,233,817.00	91	1,122,773.00	-2.99	融资租赁设备
204	F200200537	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,302,018.30	1,183,924.14	1,248,332.00	91	1,135,982.00	-4.05	融资租赁设备
205	F200200538	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,302,018.30	1,183,924.14	1,248,332.00	91	1,135,982.00	-4.05	融资租赁设备
206	F200200539	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,302,018.30	1,183,924.14	1,248,332.00	91	1,135,982.00	-4.05	融资租赁设备
207	F200200540	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,302,018.27	1,183,924.11	1,248,332.00	91	1,135,982.00	-4.05	融资租赁设备
208	F200200542	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,182,104.07	1,074,886.15	1,248,332.00	91	1,135,982.00	5.68	融资租赁设备
209	F200200543	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,182,104.07	1,074,886.15	1,248,332.00	91	1,135,982.00	5.68	融资租赁设备

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

210	F200200544	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,182,104.07	1,074,886.15	1,248,332.00	91	1,135,982.00	5.68	融资租赁设备
211	F200200545	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,182,104.07	1,074,886.15	1,248,332.00	91	1,135,982.00	5.68	融资租赁设备
212	F200200546	显影机	DAVID CIE-4D04	韩国 CND	台	1	2021-08-31	2021-08-31	1,182,104.05	1,074,886.13	1,248,332.00	91	1,135,982.00	5.68	融资租赁设备
213	F200200547	涂布机	HMDS		台	1	2021-10-31	2021-10-31	136,752.14	125,895.62	141,008.00	91	128,317.00	1.92	融资租赁设备
214	F200600033	工业吸尘器	3001T-80L		台	1	2019-05-30	2019-05-30	2,211.50	1,457.19	2,176.00	70	1,523.00	4.52	
215	F200600034	工业吸尘器	3001T-80L		台	1	2019-05-30	2019-05-30	2,211.50	1,457.19	2,176.00	70	1,523.00	4.52	
216	F200600035	工业吸尘器	3001T-80L		台	1	2019-05-30	2019-05-30	2,211.50	1,457.19	2,176.00	70	1,523.00	4.52	
217	F300300001	碳化硅转运车	800*380*705MM		张	1	2020-10-31	2020-10-31	2,775.22	2,202.58	2,700.00	81	2,187.00	0.71	
218	F300300002	碳化硅转运车	800*380*705MM		张	1	2020-10-31	2020-10-31	2,775.22	2,202.58	2,700.00	81	2,187.00	0.71	
219	F300300003	碳化硅转运车	800*380*705MM		张	1	2020-10-31	2020-10-31	2,775.22	2,202.58	2,700.00	81	2,187.00	0.71	
220	F300300004	碳化硅转运车	800*380*705MM		张	1	2020-10-31	2020-10-31	2,775.22	2,202.58	2,700.00	81	2,187.00	0.71	
221	F300300005	碳化硅转运车	800*380*705MM		张	1	2020-10-31	2020-10-31	2,775.23	2,202.59	2,700.00	81	2,187.00	0.71	
222	F200200458	撕金机	GHGD-ST400		台	1	2021-01-31	2021-01-31	25,862.07	22,492.45	25,713.00	82	21,085.00	6.26	
223	F200200459	撕金机	GHGD-ST400		台	1	2021-01-31	2021-01-31	25,862.07	22,492.45	25,713.00	82	21,085.00	6.26	
224	F200200460	撕金机	GHGD-ST400		台	1	2021-01-31	2021-01-31	25,862.07	22,492.45	25,713.00	82	21,085.00	6.26	
合计									159,867,604.74	135,247,292.13	162,411,615.00		136,761,696.00	1.12	

被评估单位填表人：张喜春

资产评估专业人员：陈晓健

填表日期：2023年1月18日

固定资产-办公电子设备评估明细表

评估基准日： 2022 年 12 月 31 日

被评估单位名称：福建兆元光电有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	计量单位	数量	账面价值		评估价值(不含税)			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	F400100058	联想台式电脑	联想 E73	联想	2015-02-28	2015-02-28	台	1	2,388.89	119.44			50.00	-58.14	二手价
2	F400100059	联想台式电脑	联想 E73	联想	2015-02-28	2015-02-28	台	1	2,388.89	119.44			50.00	-58.14	二手价
3	F400100060	联想台式电脑	联想 E73	联想	2015-02-28	2015-02-28	台	1	2,388.89	119.44			50.00	-58.14	二手价
4	F400100061	联想台式电脑	联想 E73	联想	2015-02-28	2015-02-28	台	1	2,388.89	119.44			50.00	-58.14	二手价
5	F400100122	联想台式电脑	启天 B4360	联想	2014-02-28	2014-02-28	台	1	2,670.94	133.55			50.00	-62.56	二手价
6	F400100124	联想台式电脑	启天 B4360	联想	2014-03-24	2014-03-24	台	1	2,670.94	133.55			50.00	-62.56	二手价
7	F400100176	联想台式电脑	联想 E73	联想	2015-02-28	2015-02-28	台	1	2,388.89	119.44			50.00	-58.14	二手价

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

8	F400100210	戴尔台式电脑	DELL	DELL	2017-12-08	2017-12-08	台	1	2,350.43	117.52	2,071.00	16	331.00	181.65
9	F400100211	戴尔台式电脑	DELL	DELL	2017-12-08	2017-12-08	台	1	2,350.43	117.52	2,071.00	16	331.00	181.65
10	F400100212	戴尔台式电脑	DELL	DELL	2017-12-08	2017-12-08	台	1	2,350.43	117.52	2,071.00	16	331.00	181.65
11	F400100220	台式电脑	DELL	DELL	2018-05-30	2018-05-30	台	1	2,606.84	130.35	2,301.00	24	552.00	323.48
12	F400100221	台式电脑	DELL	DELL	2018-05-30	2018-05-30	台	1	2,606.84	130.35	2,301.00	24	552.00	323.48
13	F400100222	台式电脑	DELL	DELL	2018-05-30	2018-05-30	台	1	2,606.84	130.35	2,301.00	24	552.00	323.48
14	F400100223	台式电脑	DELL	DELL	2018-05-30	2018-05-30	台	1	2,606.84	130.35	2,301.00	24	552.00	323.48
15	F400100224	台式电脑	DELL	DELL	2018-05-30	2018-05-30	台	1	2,606.84	130.35	2,301.00	24	552.00	323.48
16	F400100225	台式电脑	DELL	DELL	2018-05-30	2018-05-30	台	1	2,606.84	130.35	2,301.00	24	552.00	323.48
17	F400100226	台式电脑	DELL	DELL	2018-05-30	2018-05-30	台	1	2,606.84	130.35	2,301.00	24	552.00	323.48
18	F400100227	台式电脑	DELL	DELL	2018-05-30	2018-05-30	台	1	2,606.84	130.35	2,301.00	24	552.00	323.48
19	F400100228	台式电脑	DELL	DELL	2018-05-30	2018-05-30	台	1	2,606.84	130.35	2,301.00	24	552.00	323.48
20	F400100229	台式电脑	DELL	DELL	2018-05-30	2018-05-30	台	1	2,606.82	130.34	2,301.00	24	552.00	323.51
21	F400100236	DELL 台式电脑	成铭 3977	DELL	2018-08-31	2018-08-31	台	1	4,137.93	206.90	3,628.00	28	1,016.00	391.06
22	F400100238	DELL 台式电脑	成铭 3977	DELL	2018-08-31	2018-08-31	台	1	4,137.93	206.90	3,628.00	28	1,016.00	391.06
23	F400100248	DELL 电脑	成就 3470	DELL	2018-12-29	2018-12-29	台	1	3,765.52	188.32	3,274.00	33	1,080.00	473.49
24	F400100249	HP 商用台式机	惠普 280 Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,230.09	161.54	2,920.00	47	1,372.00	749.33
25	F400100250	HP 商用台式机	惠普 280 Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,230.09	161.54	2,920.00	47	1,372.00	749.33
26	F400100251	HP 商用台式机	惠普 280 Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,230.09	161.54	2,920.00	47	1,372.00	749.33
27	F400100252	HP 商用台式机	惠普 280 Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,230.09	161.54	2,920.00	47	1,372.00	749.33
28	F400100253	HP 商用台式机	惠普 280 Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,230.09	161.54	2,920.00	47	1,372.00	749.33
29	F400100254	HP 商用台式机	惠普 280 Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,230.09	161.54	2,920.00	47	1,372.00	749.33
30	F400100255	HP 商用台式机	惠普 280 Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,230.09	161.54	2,920.00	47	1,372.00	749.33
31	F400100256	HP 商用台式机	惠普 280 Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,230.08	161.55	2,920.00	47	1,372.00	749.27
32	F400100257	HP 商用台式机	惠普 280 Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,230.08	161.55	2,920.00	47	1,372.00	749.27

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

33	F400100258	HP 商用台式机	惠普 280 Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,230.09	161.54	2,920.00	47	1,372.00	749.33
34	F400100259	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
35	F400100260	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
36	F400100261	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
37	F400100262	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
38	F400100263	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
39	F400100264	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
40	F400100265	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
41	F400100266	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
42	F400100267	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
43	F400100268	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
44	F400100269	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
45	F400100270	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
46	F400100271	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
47	F400100272	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
48	F400100273	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
49	F400100276	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
50	F400100324	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
51	F400100325	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
52	F400100326	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
53	F400100327	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
54	F400100330	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,716.81	185.93	3,186.00	47	1,497.00	705.14
55	F400100331	HP 商用台式机	惠普 280Pro G4 MT	惠普	2019-10-31	2019-10-31	台	1	3,717.12	185.88	3,186.00	47	1,497.00	705.36
56	F400500002	贵金属监控系统			2019-10-31	2019-10-31	套	1	79,646.02	3,982.30	71,681.00	47	33,690.00	745.99
57	F400700173	电子天平	VX1020H		2019-11-19	2019-11-19	台	1	5,973.45	456.40	5,398.00	48	2,591.00	467.70

福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估报告

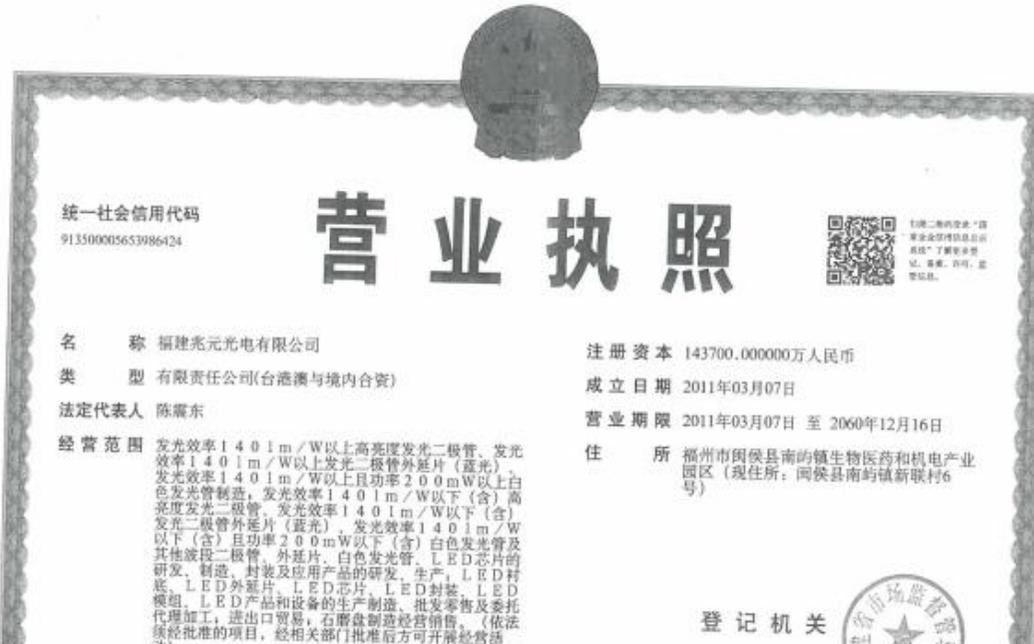
58	F400700206	吸尘器	(JN301T-80L)升级版		2022-06-29	2022-06-29	台	1	3,184.81	2,663.17	3,009.00	92	2,768.00	3.94	
59	F400700207	吸尘器	(JN301T-80L)升级版		2022-06-29	2022-06-29	台	1	3,184.81	2,663.17	3,009.00	92	2,768.00	3.94	
60	F400700208	吸尘器	(JN301T-80L)升级版		2022-06-29	2022-06-29	台	1	3,184.81	2,663.17	3,009.00	92	2,768.00	3.94	
61	F400700214	AI-VISION 10 高清观察仪			2022-10-31	2022-10-31	台	1	5,911.50	5,571.14	5,929.00	97	5,751.00	3.23	
62	F600100085	手套口罩放置柜	1240MM*350MM*1660MM		2019-07-31	2019-07-31	个	1	2,241.59	378.29	2,035.00	57	1,160.00	206.64	
63	F600100086	手套口罩放置柜	1240MM*350MM*1660MM		2019-07-31	2019-07-31	个	1	2,241.60	378.29	2,035.00	57	1,160.00	206.64	
64	F600100087	PP 储液柜	1.5*0.5*1.6M		2019-11-19	2019-11-19	台	1	9,292.03	2,377.25	8,407.00	61	5,128.00	115.71	
65	F600100088	PP 储液柜	1.5*0.5*1.6M		2019-11-19	2019-11-19	台	1	9,292.04	2,377.25	8,407.00	61	5,128.00	115.71	
66	F600100089	PP 储液柜	3.5*0.8*1.525M		2019-11-19	2019-11-19	台	1	21,150.44	5,411.06	19,027.00	61	11,606.00	114.49	
67	F600100090	PP 储液柜	3.5*0.8*1.525M		2019-11-19	2019-11-19	台	1	21,150.44	5,411.06	19,027.00	61	11,606.00	114.49	
68	F600100091	PP 储液柜	2*0.8*1.525M		2019-11-19	2019-11-19	台	1	10,530.97	2,694.22	9,469.00	61	5,776.00	114.38	
69	F600100092	PP 储液柜	0.75*0.5*1.6M		2019-11-19	2019-11-19	台	1	4,690.27	1,199.91	4,248.00	61	2,591.00	115.93	
70	F600100095	电视机			2019-12-31	2019-12-31	台	1	2,291.15	235.51	2,035.00	63	1,282.00	444.35	
71	F600100106	PV 操作台	1800*650*1200MM		2020-10-31	2020-10-31	张	1	2,057.52	987.16	1,947.00	73	1,421.00	43.95	
72	F600100107	PV 操作台	1800*650*1200MM		2020-10-31	2020-10-31	张	1	2,057.52	987.16	1,947.00	73	1,421.00	43.95	
73	F600100108	PV 操作台	1800*650*1200MM		2020-10-31	2020-10-31	张	1	2,057.52	987.16	1,947.00	73	1,421.00	43.95	
74	F600100109	PV 操作台	1800*650*1200MM		2020-10-31	2020-10-31	张	1	2,057.52	987.16	1,947.00	73	1,421.00	43.95	
75	F600100110	PV 操作台	1800*650*1200MM		2020-10-31	2020-10-31	张	1	2,057.53	987.17	1,947.00	73	1,421.00	43.95	
76	F600200154	西门子洗衣干衣机	WN54A3X00W	西门子	2020-05-29	2020-05-29	台	1	5,751.33	2,179.92	5,487.00	68	3,731.00	71.15	
77	F600200155	洗衣机	XQG100-WM12P2692W		2020-06-28	2020-06-28	台	1	2,918.58	1,165.38	2,743.00	69	1,893.00	62.44	
78	F600300009	手机存放柜	1800MM*1440MM*300MM		2019-09-30	2019-09-30	个	1	3,716.82	1,404.01	3,540.00	59	2,089.00	48.79	
79	F600300010	手机存放柜	1800MM*1440MM*300MM		2019-09-30	2019-09-30	个	1	3,716.82	1,404.01	3,540.00	59	2,089.00	48.79	
合计								79.00	386,875.48	58,379.62	330,815.00		169,309.00	190.01	

被评估单位填表人：张喜春

资产评估专业人员：陈晓健

填表日期：2023年1月18日

附件2：委托人、被评估单位营业执照复印件



联合中

附件 3：福建省电子信息集团批复复印件

福建省电子信息集团文件

闽电集综〔2023〕3号

福建省电子信息集团关于同意福建兆元光电有限公司重组方案的批复

福建兆元光电有限公司：

你公司《关于公司重组方案的请示》（兆元综〔2022〕132号）悉。为支持你公司长远发展，经集团董事会研究决定，同意本次重组方案整体路径。

请你公司严格按照国有资产管理有关规定，开展评估备案工

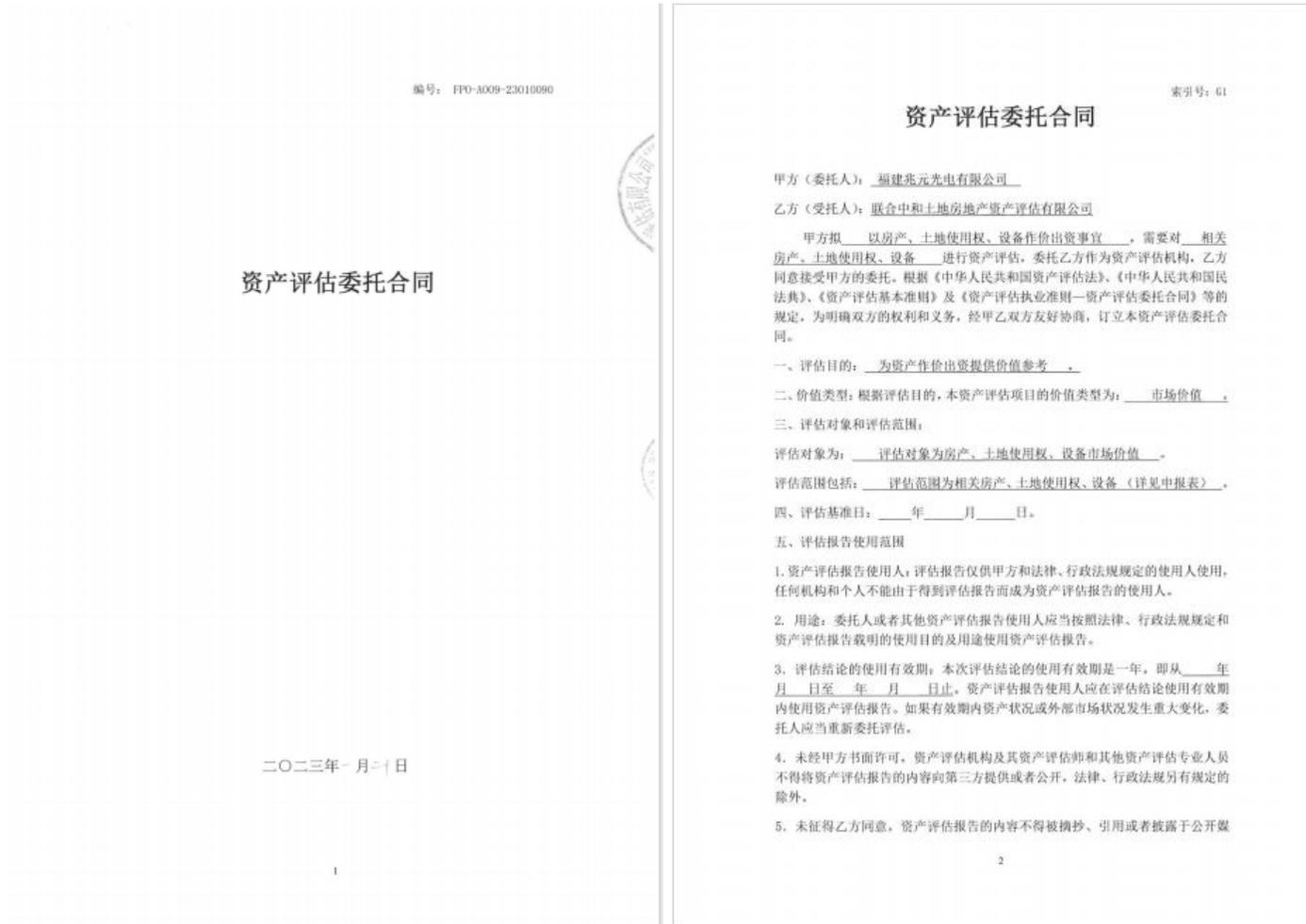
细规划以解决发展瓶颈，做好项目可研报告、法律意见书等投审材料的编制工作。同时，你公司应积极与融资租赁公司协调出资设备涉及的相关问题，应以资金成本最小的方式完成出资；应妥善处理好集团拆借、担保、外部融资等可能出现的资金缺口问题，积极拓展除集团外的融资渠道，做好资金预案；应积极寻找战投方，加强与意向战投及老股东的沟通力度，在平衡好新老股东关系的同时大力推进引战投工作；要重视人才培养和引进，加强在研发、市场端人员配备和提升，多措并举推动员工持股计划；应严格按照本次重组方案的整体路径，做好各板块的细化和落地执行工作。

此复。



联合中

附件 4：资产评估委托合同复印件



体、法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限：根据资产评估工作的时间安排，乙方收到甲方提供的全部资料后____日内基本完成甲方委托的评估工作，并出具征求意见稿征求甲方意见，在获取甲方意见后____日内或甲方未出具意见但乙方出具征求意见稿的时间已超过____日后，乙方向甲方提交正式《资产评估报告》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

七、乙方应确保评估工作按期完成；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方协商本次资产评估服务费为人民币44000元（大写：肆万肆仟元整）。该价款为含税金额（增值税6%）

2. 支付方式：自该合同签订后7个工作日内甲方向乙方支付13200元，在乙方提交评估报告初稿后7个工作日内，由甲方向乙方支付17600元，在乙方提交正式评估报告后7个工作日内付清评估服务费尾款。

3. 上述评估费用总额中包括乙方评估人员的食宿、交通、办公等与评估服务相关的其他费用，按有关规定和惯例，甲方应承担上述相关费用。

4. 乙方指定以下账户为接受服务费用的账户，并对其指定的下列账户信息真实性、安全性、准确性负责。

账户名称：联合中和土地房地产资产评估有限公司

账号：100007103080010001

开户行：福建海峡银行股份有限公司福州温泉支行

九、评估报告提交期限及方式

在评估工作完成时出具《资产评估报告》5份，其中乙方留档1份，其余提交甲方。具体提交方式可根据需要，由乙方采用快件投递方式送达甲方。

十、甲方的义务

1. 为乙方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。
2. 根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3. 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甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他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；甲方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、预测资料或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

4. 按约定支付评估服务费。

十一、乙方的义务

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，是乙方及其资产评估专业人员的责任。

2. 乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。

3. 在甲方使用评估报告过程中，提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。

4. 遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结论，负有保密义务。

十二、评估委托合同的解除

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方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。

2. 甲方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，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方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。

3. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，最终导致乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方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。

十三、违约责任：由于一方不履行约定义务或者履行义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有损失的，应当赔偿损失。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。

十四、在资产评估委托合同履行过程中产生争议时，双方约定由福州仲裁委员会仲裁解决。

十五、资产评估报告使用人：评估报告仅供甲方、以本评估报告涉及资产作价出

资新设公司的其他股东华映科技(集团)股份有限公司和法律、行政法规规定的
使用人使用,其他任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的
使用人。

十六、本委托合同订立后,甲乙双方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,乙方可以要求与甲方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。

十七、评估委托合同的有效期限:本评估委托合同经甲乙双方公司印章后生效,
约定事项全部完成后失效。

十八、本评估委托合同一式 肆 份,甲乙双方各 贰 份。

十九、其他约定事项: _____。

甲方(盖章): 福建兆元光电有限公司

法定代表人(负责人)或委托代理人: _____

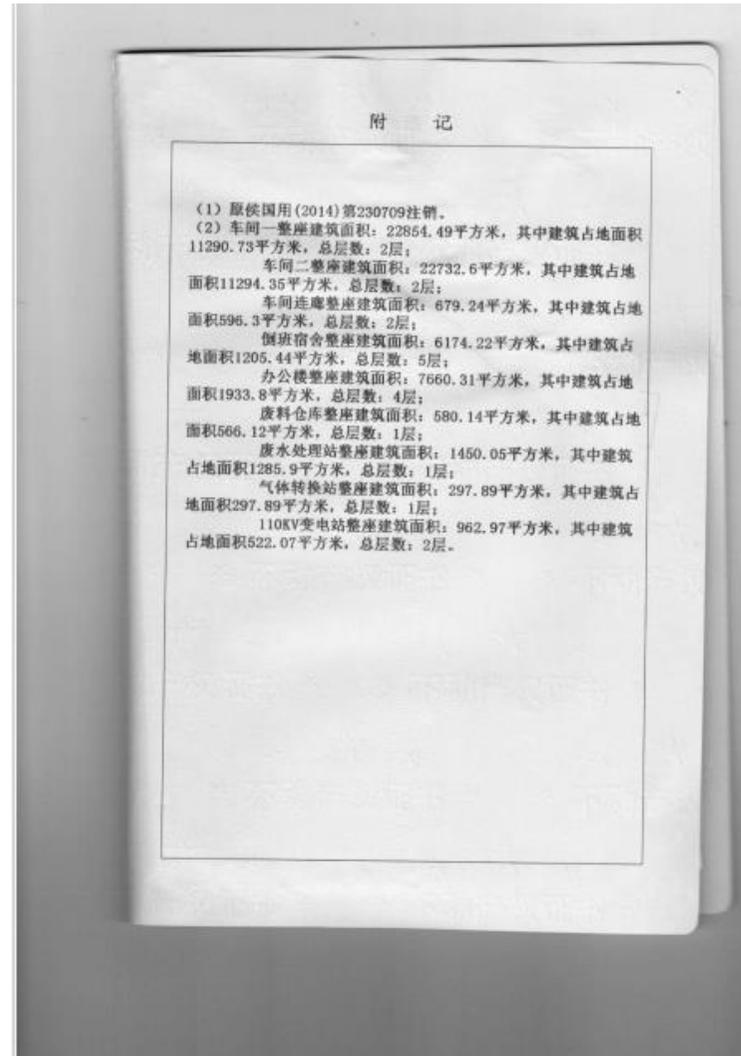
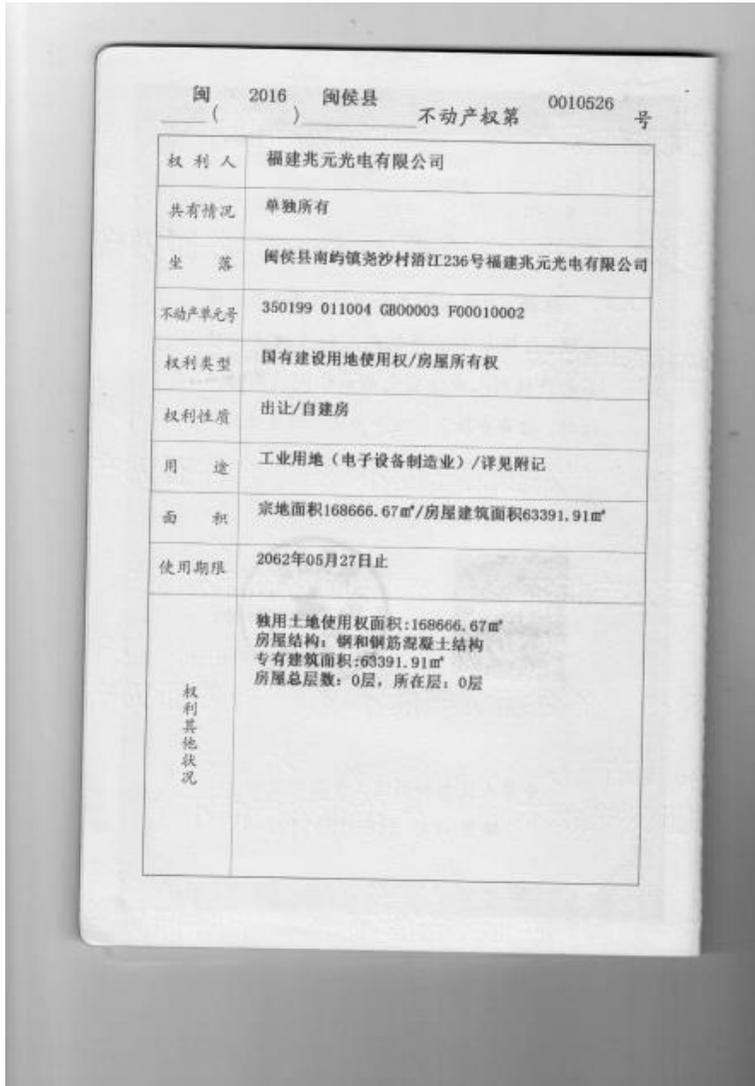
签字日期: 2021 年 1 月 10 日

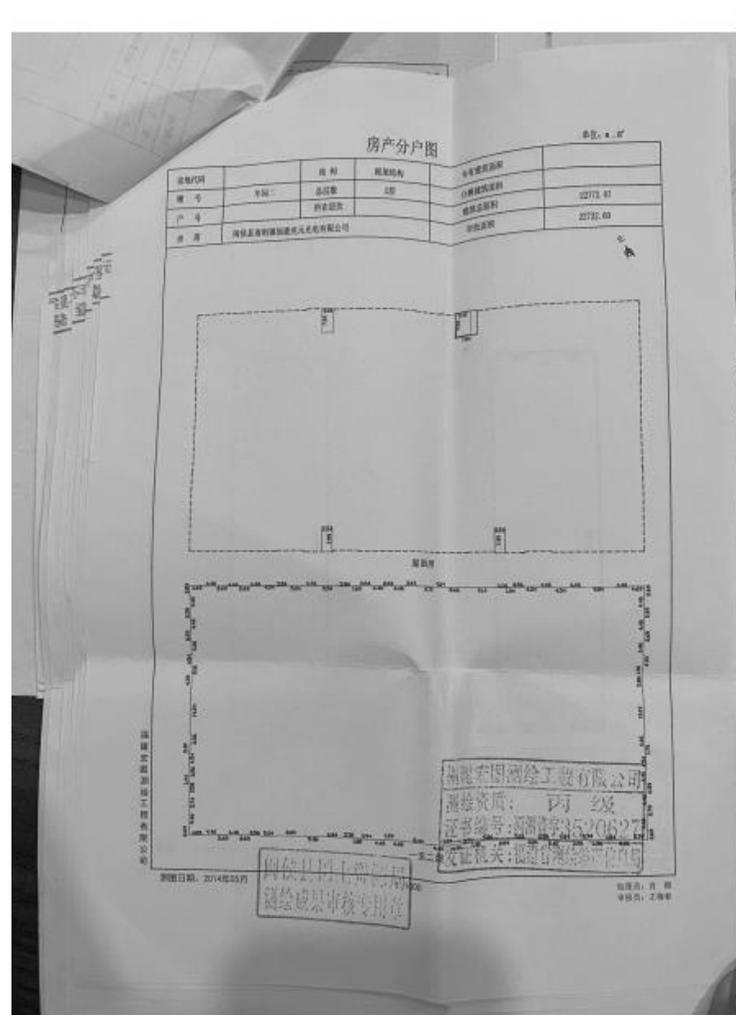
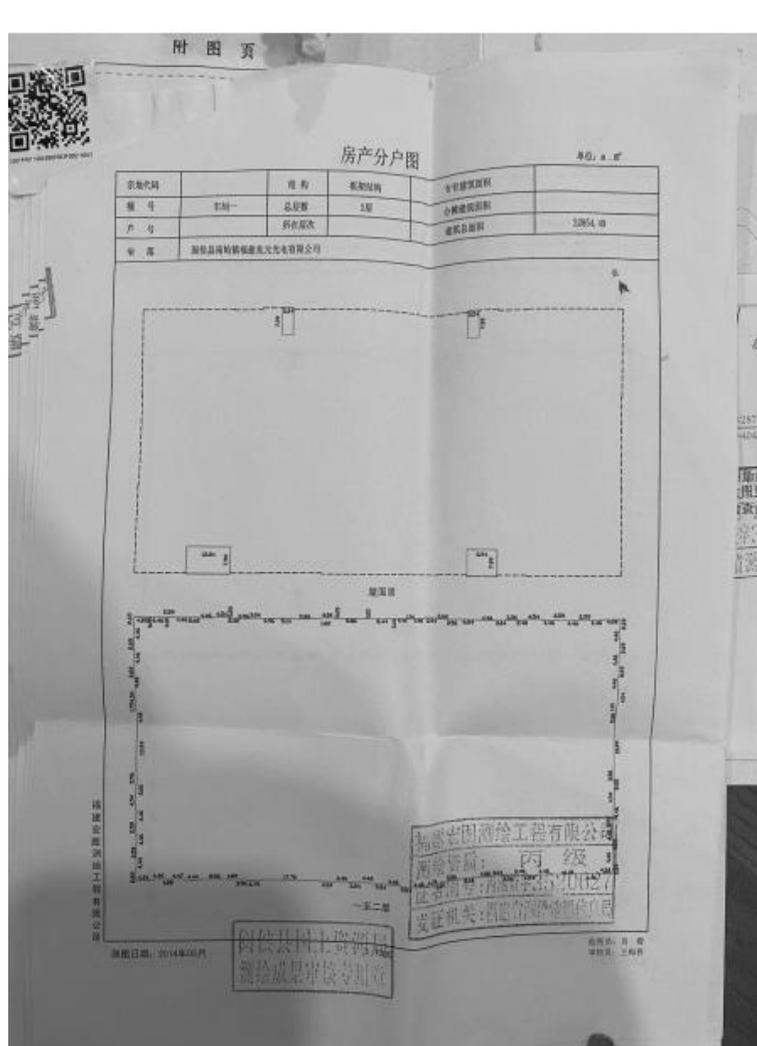
乙方(盖章): 联合中和土地房地产资产评估有限公司

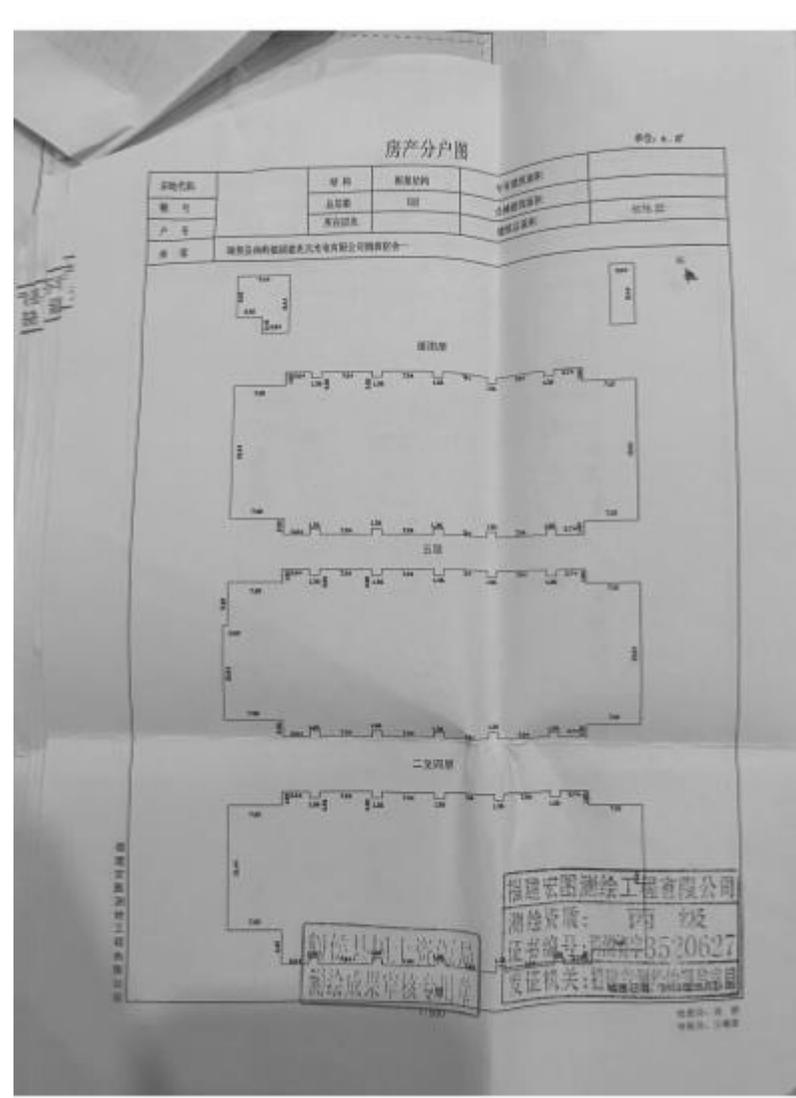
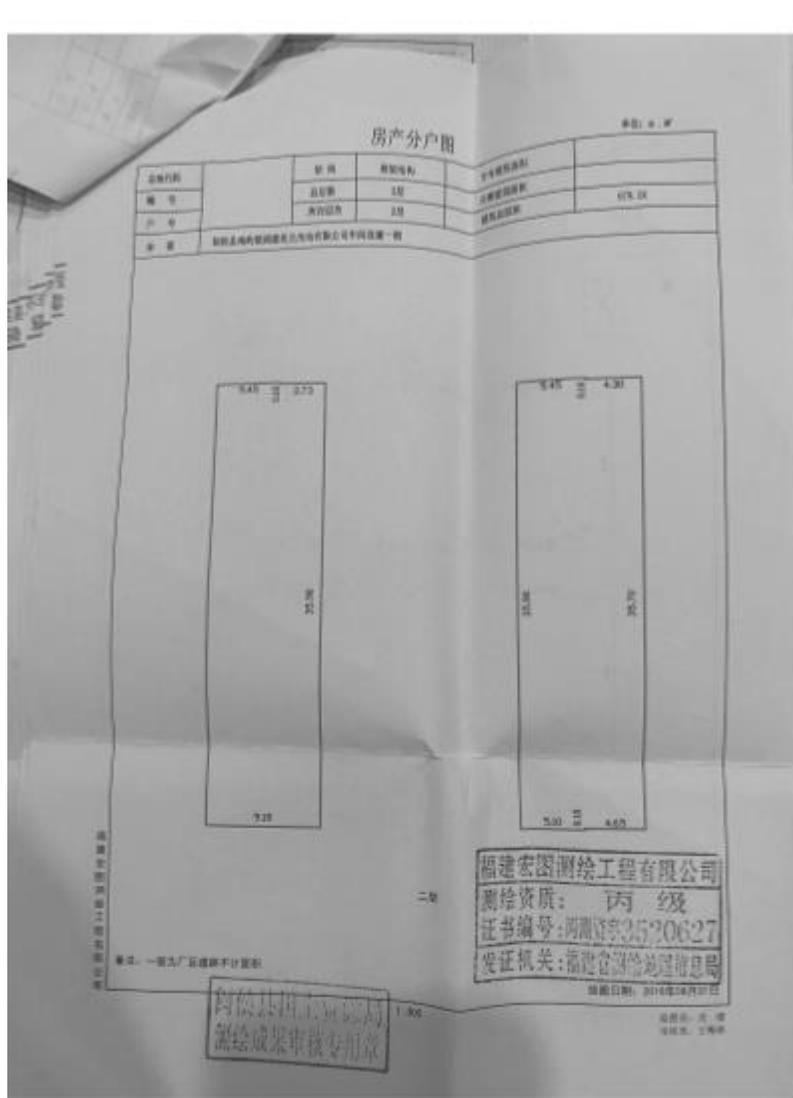
法定代表人(负责人)或委托代理人: _____

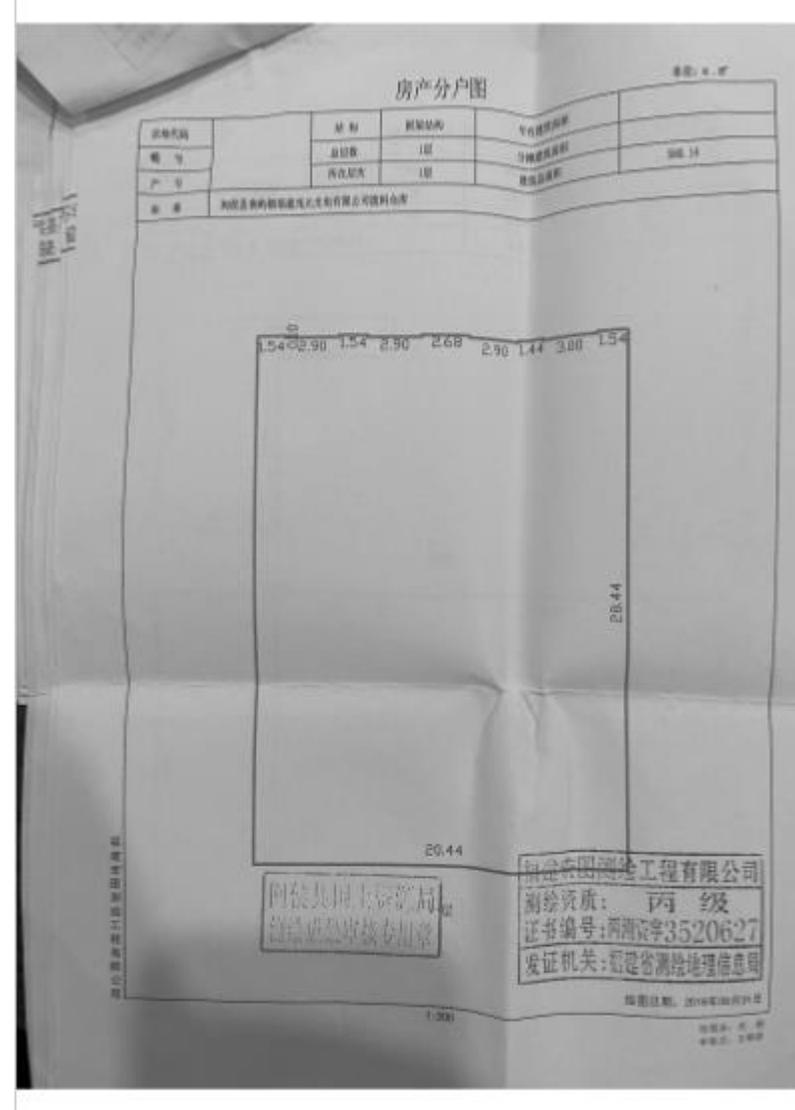
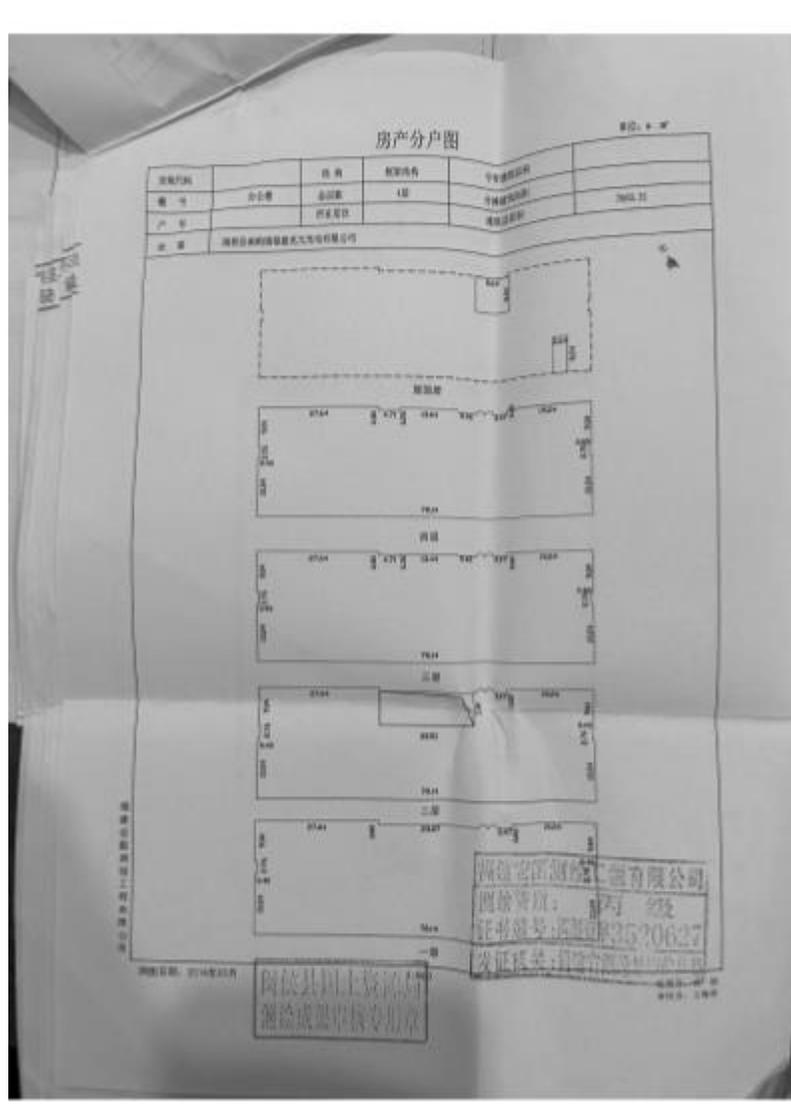
签字日期: 2021 年 1 月 10 日

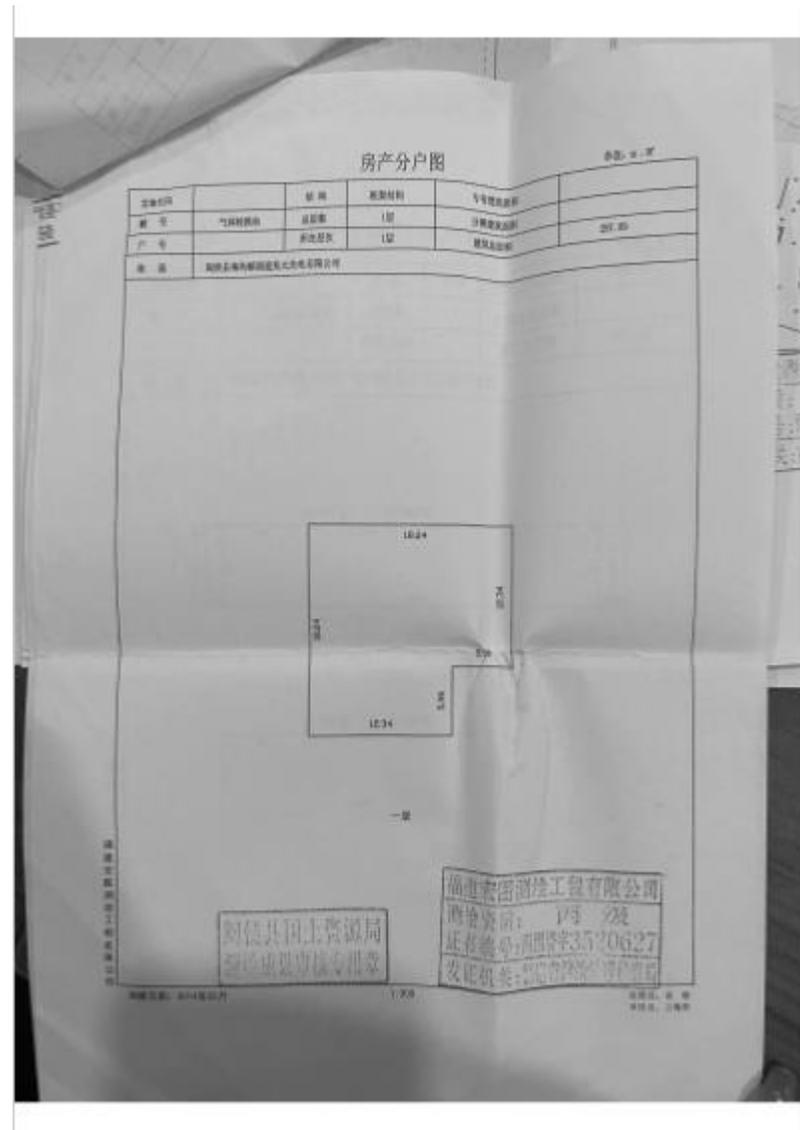
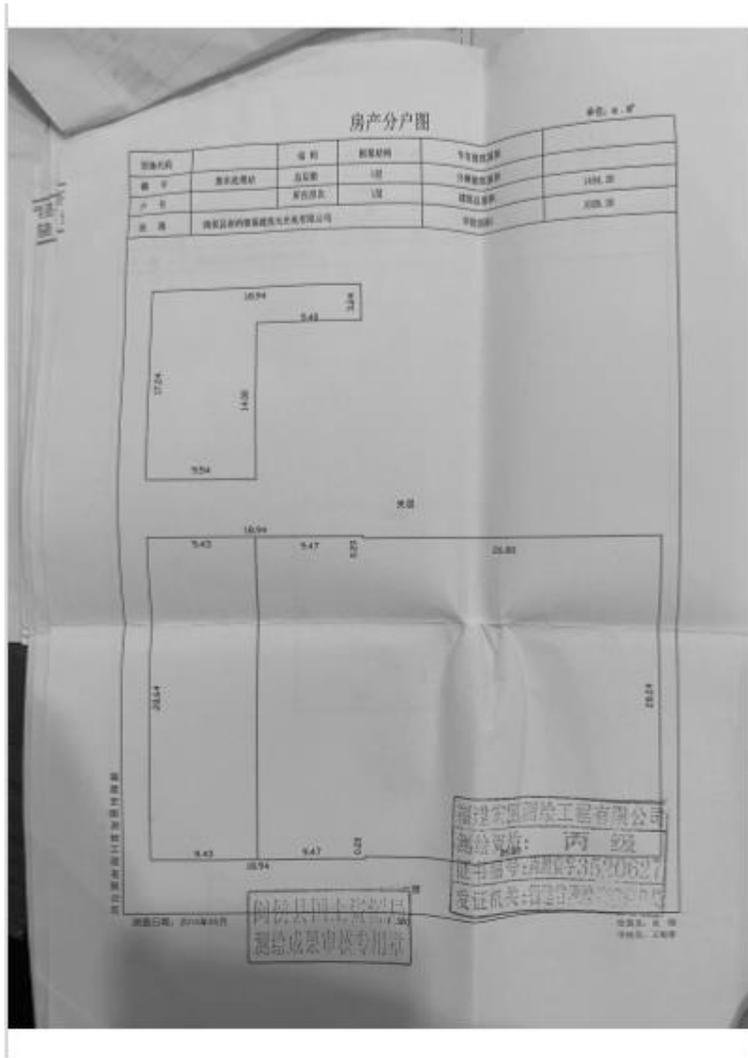
附件 5：不动产权证书复印件

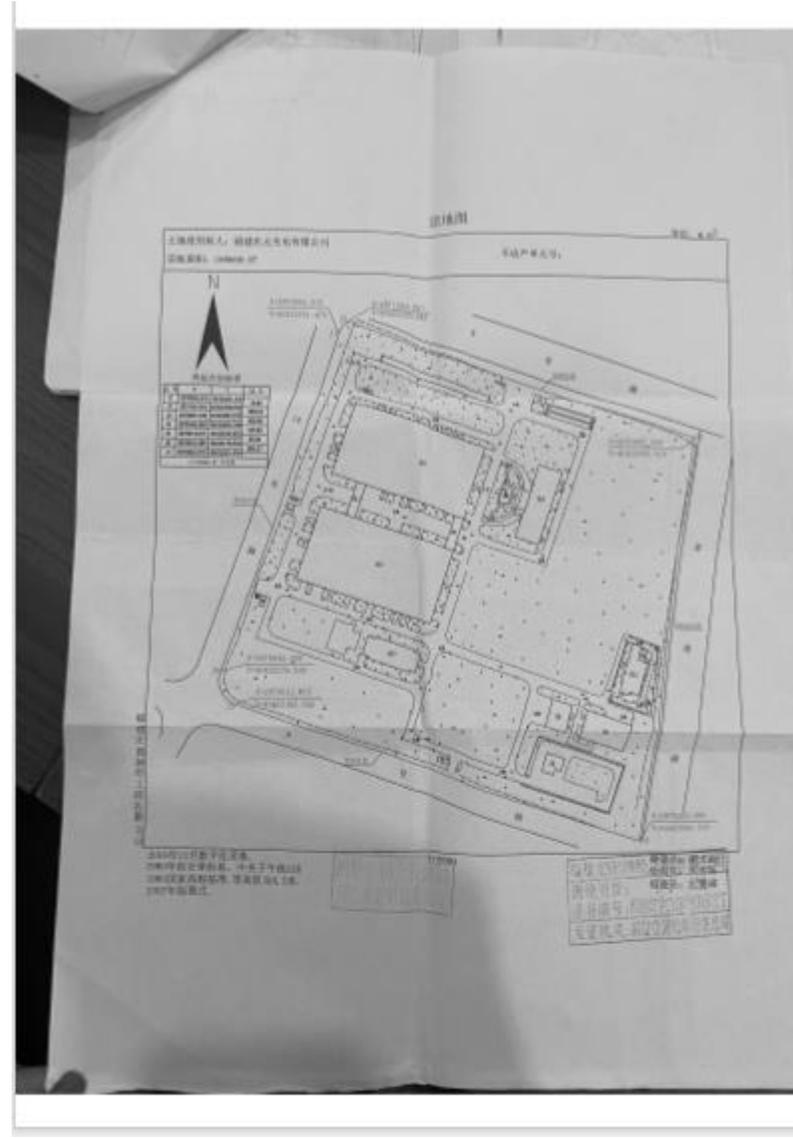












附件 6、7：资产评估委托人承诺函

资产评估委托人（暨）被评估单位承诺函

联合中和土地房地产资产评估有限公司：

因资产作价出资事宜，我单位特委托贵公司对该经济行为涉及的相关资产市场价值（详见申报表）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，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

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. 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
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间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。



委托单位盖章

法定代表人签字：



2022年1月20日

附件 8：签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

福建兆元光电有限公司：

受贵单位的委托，我们对福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值，以 2022 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，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：

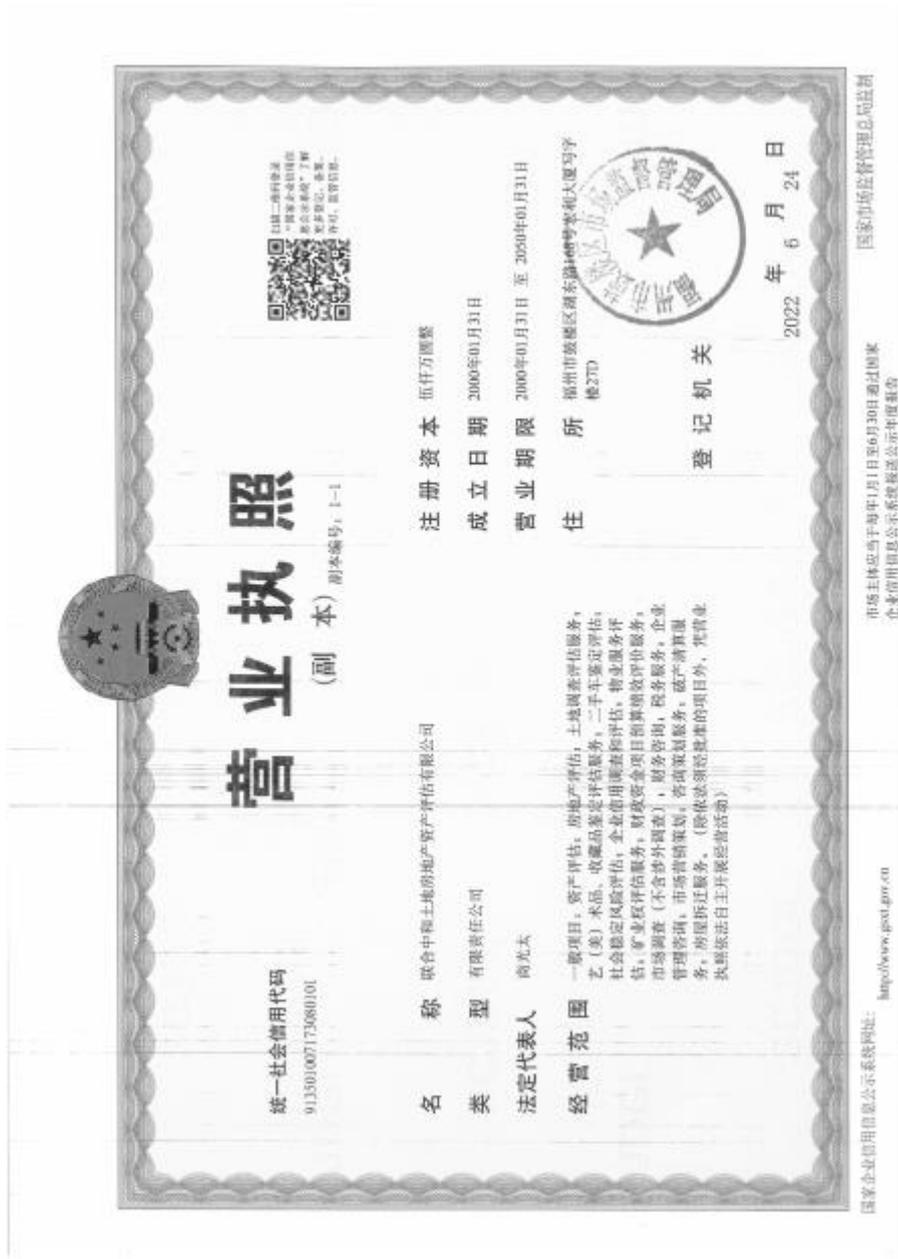
- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



二〇二三年二月二日

附件 9：资产评估机构营业执照、资产评估机构备案公告、资产评估师登记证书复印件



福建省财政厅文件

闽财委备（榕）（2022）6号

关于福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司的变更备案公告

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

- 1、公司名称变更为**联合中和土地房地产资产评估有限公司**；
- 2、原股东王一道不再担任公司股东。

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。

特此公告。







福建兆元光电有限公司拟作价出资
所涉及的相关资产市场价值
资产评估说明

联合中和评报字（2023）第 1014 号



联合中和土地房地产资产评估有限公司

二〇二三年二月二日

福建兆元光电有限公司拟作价出资 所涉及的相关资产市场价值 资产评估说明目录

第一部分. 关于资产评估说明使用范围的声明	74
第二部分. 资产评估技术说明	75
一、评估对象与评估范围说明	75
二、资产核实总体情况说明	76
三、资产的评估技术说明	77
四、评估结论	115
五、特别事项说明	124

第一部分.关于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 and 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。

第二部分.资产评估技术说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本次评估对象为福建兆元光电有限公司申报的相关资产市场价值；具体范围包括福建兆元光电有限公司所属的房屋建（构）筑物及土地使用权、机器设备、电子设备。评估范围具体详见资产评估明细表。

(二) 委评资产权属状况

1. 房屋建（构）筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 11 项，包括车间一（chip 栋）、车间二（M0 栋）、办公楼、宿舍楼、变电站、废水站、气体站、车间连廊、废料仓库、羽毛球馆。除厂区附属工程系统、无尘室系统工程系统外，其余 9 栋房屋建筑物已办理《不动产权证书》（闽（2016）闽侯县不动产权第 0010526 号），不动产权人均为福建兆元光电有限公司；至评估基准日未办理不动产权属登记的厂区附属工程系统、无尘室系统工程系统，本次评估根据委托人暨被评估单位提供的资产评估申报表，设定其产权持有人为福建兆元光电有限公司。

2. 土地使用权资产

纳入本次评估范围的土地使用权共 1 宗——兆元光电宗地，已办理不动产权证书，证号为闽（2016）闽侯县不动产权第 0010526 号。评估对象土地使用权人为福建兆元光电有限公司，宗地位于福建省福州市闽侯县南屿镇尧沙村浯江 236 号福建兆元光电有限公司的 LED 产业基地项目用地内，地类用途为工业用地，土地使用权性质为出让，土地终止日期为 2065 年 5 月 2 日，总用地面积 168,666.67 m²，土地开发程度为五通一平。

3. 设备类资产

列入评估范围的设备类固定资产为被评估单位所申报的机器设备和电子设备。

①机器设备主要从事高亮度发光二极管、LED 外延片、LED 芯片的制造、封装及应用产品的研发、生产等，主要包括自动显影机、电子束蒸发镀膜机、干法刻蚀机(ICP)、

步进式光刻机、光学薄膜镀膜机、等离子体增强化学气相沉积设备、匀胶机、自动干法蚀刻机、金属溅射镀膜机、快速退火炉、酸洗机、SPR 去胶清洗机、电子束蒸发器、自动曝光机、旋转冲洗甩干机、等离子去胶机、全自动 COW 点测一体机等及配套设备，设备购置并启用于 2017 年至 2021 年 10 月期间，具体详见固定资产-机器设备评估明细表。

②电子设备主要为办公设备及辅助设备，包括电脑、洗衣服及工作平台等，电子设备购置并启用于 2015 年至 2022 年 10 月期间，具体详见固定资产-电子设备评估明细表。

现场查看之日，设备均存放在福建兆元光电有限公司被评估单位厂区，设备未见异常，设备维护与保养正常。

（三）委评资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物均修建于福建省福州市闽侯县南屿镇尧沙村浯江 236 号福建兆元光电有限公司的 LED 产业基地项目厂区内。

纳入本次评估范围的设备均放在福建省福州市闽侯县南屿镇尧沙村浯江 236 号福建兆元光电有限公司的 LED 产业基地项目厂区内，设备未发现异常。

二、资产核实总体情况说明

（一）资产核实过程说明

1. 委托人对评估资产进行全面清查盘点；
2. 本资产评估机构的资产评估专业人员到现场检查核实委托人进行的清查情况，验证所提供的资料；
3. 收集待评估资产的产权证明、基准日市场价格、信息等资料，对待估资产进行了现场观测。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

1. 本次资产评估是以被评估单位对被评估对象具有完全产权为前提，未考虑截止评估基准日可能存在的债项、税费对资产评估值的影响。

2. 纳入本次评估范围的福建兆元光电有限公司所属的部分房屋（构）建筑物未办理不动产权属登记，本次资产评估根据委托人暨被评估单位提供的委托人暨被评估单位承诺函及资产评估申报表，设定其产权持有人均为福建兆元光电有限公司，本次资产

评估未考虑未来办理不动产权属登记可能支付的税金及费用对本次评估值的影响，亦未考虑尚未支付的工程款对评估值的影响，在特别事项进行披露。

3. 本次委托评估的相关资产的项目、数量、工程量是以被评估单位申报确认的数据为依据，本资产评估机构在此基础上开展资产评估，在特别事项进行披露。

4. 本次资产评估由于客观条件限制，资产评估专业人员未对房屋（构）建筑物结构安全性进行测试，假定委托评估的资产各项技术建造指标均符合国家有关规定并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用，在特别事项进行披露。

5. 本次资产评估由于客观条件限制，现场无法对评估对象的隐蔽工程进行核查，假设被评估资产的各项经济、技术、物理指标能符合设计标准和国家行业有关规定的要求，且在剩余评估耐用年限内能正常使用，在特别事项进行披露。

6. 本次资产评估由于客观条件限制，资产评估专业人员未对机器设备进行开机测试，资产评估专业人员假定委托评估设备的物理、经济、技术指标及运行数据等均符合原设计要求和国家有关行业标准，并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用，在特别事项进行披露。

7. 本次资产评估中现场查看中资产评估专业人员由于客观条件的限制，无法对本次委托评估机器设备进行实质性核查验证，对机器设备的运行、使用及修理或事故情况，主要是基于向相关当事人的询问和了解的基础上进行的，在特别事项进行披露。

8. 我们注意到本次委托评估的部分机器设备为融资租赁设备，根据委托人说明作价出资前会对这部分设备解除租赁，本次资产评估对涉及融资租赁的这部分设备正常评估，未考虑融资租赁因素对评估结果的影响。我们的责任是接受委托对资产的价值发表意见，相关设备是否符合出资的规定，后续融资租赁事项可否解除以及如何安排不是我们的工作和关注点，亦不会为此负责，在特别事项进行披露。

（三）核实结论

经清查核实，除上述第（二）点所述事项外未发现其他异常情况。

三、资产的评估技术说明

（一）房屋建（构）筑物类评估技术说明

1. 评估对象及范围

根据被评估单位提供的固定资产——房屋建筑物类评估申报明细表，该部分资产

于评估基准日之账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建（构）筑物	248,201,445.88	206,761,084.20

2. 房屋建筑物类资产概况

（1）基本概况

福建兆元光电有限公司的 LED 产业基地项目，位于福建省福州市闽侯县南屿镇尧沙村浯江 236 号，地属闽侯县南屿镇生物医药与机电产业园区内。本次资产评估对象房屋建筑物类主要于 2014 年 4 月竣工并投入使用。

纳入本次资产评估范围的房屋建筑物明细表共 11 项，包括车间一（chip 栋）、车间二（M0 栋）、办公楼、宿舍楼、变电站、废水站、气体站、车间连廊、废料仓库、羽毛球馆。除厂区附属工程系统、无尘室系统工程系统外，其余 9 栋房屋建筑物已办理《不动产权证书》（闽（2016）闽侯县不动产权第 0010526 号）。主要建筑物如下：

车间一（chip 栋）、车间二（M0 栋）：建筑面积分别为 22,854.49 m²、22,732.60 m²，建筑占地分别为 11,290.73 m²、11,294.35 m²，钢筋混凝土框架结构，均共 2 层。车间一、二是集生产及动力辅助功能为一体的两层多功能建筑，耐火等级为二级，火灾危险类别为丙类，建筑平面为矩形，东西长 145.3m、南北进深 78.1m，建筑高度 16m。生产区人员由东面进出，动力辅助区有各自独立出入口，各种流线互不干扰，功能分区明确。生产线部分设有自动喷淋系统，一个防火分区。安装载重 1t 货梯。

办公楼：建筑面积 7,660.31 m²，建筑占地 1,933.80 m²，钢筋混凝土框架结构，共 4 层，耐火等级为二级，房屋抗震设防烈度为 7 度，建筑平面为矩形，长 78.1m、进深 25m，建筑高度 19m。建筑功能为一层为门厅、展示中心会议室、行政办公室及设备用房，二至四层为办公室、会议室。室内精装修，地面铺设大理石、瓷砖、防滑砖，墙面乳胶漆，外墙面瓷砖，天棚为乳胶漆、硅酸钙板吊顶、木格栅吊顶，安装铝合金窗户、复合板木门、玻璃门、钢制防火门，安装多部客梯。

宿舍楼：建筑面积 6,174.22 m²，建筑占地 1,205.44 m²，钢筋混凝土框架结构，共 5 层，耐火等级为二级，房屋抗震设防烈度为 7 度，建筑平面为矩形，建筑高度 20.5m，内廊式布局，南北两侧均为单间宿舍，室内布局为一室一卫一阳台。外墙面贴面砖，内墙面刷白，地面铺设瓷砖，安装铝合金窗户、复合板木门、钢制防火门。

变电站：建筑面积 962.97 m²，建筑占地 522.07 m²，钢筋混凝土框架结构，共 2 层，建筑高度 15.1m，外墙面砖，内墙刷白，地面水泥砂浆地坪，安装铝合金窗户、钢制防火门、排气扇。

废水站：建筑面积 1,450.05 m²，主体结构为钢结构，共 1 层，建筑高度 5.65m，非封闭式建筑，工字钢柱、梁，天棚为彩钢板上浇筑混凝土面层，1m 以下墙体为砖墙、外墙贴面砖、内墙面刷白，1m 以上墙体部分为压型彩钢板，地面为水泥砂浆地坪。

气体站：建筑面积 297.89 m²，主体结构为钢结构，共 1 层，建筑高度 5.65m，非封闭式建筑，工字钢柱、梁，天棚为彩钢板上浇筑混凝土面层，1m 以下墙体为砖墙、外墙贴面砖、内墙面刷白，1m 以上墙体部分为压型彩钢板，地面为水泥砂浆地坪。

车间连廊：系车间一（chip 栋）、车间二（M0 栋）之间的南北向的两条连廊，建筑面积 679.24 m²，钢筋混凝土框架结构，共 1 层（空中），单条连廊长 35.9m，宽 9.2m，外墙贴面砖、刷白，内墙及天棚刷白，地面铺设面砖、环氧地坪漆，安装铝合金门窗。

废料车间：建筑面积 580.14 m²，主体结构为钢结构，共 1 层，建筑高度 5m，工字钢柱、梁，天棚为彩钢板上浇筑混凝土面层，墙体为砖墙，外墙贴面砖，内墙面刷白，地面为水泥砂浆地坪，安装铝合金窗、钢制防火门、排气扇。

厂区附属工程系统：主要包括室外水池、地下油槽、车间连廊、门卫、变电站、废水处理站、气体站、废料仓库、气体站等。

厂区内房屋建筑物水、电、消防等齐全，均为完好房，基础有承载能力、无明显沉降，结构稳定；承重构件无损坏，牢固；屋面基本无渗漏，排水较畅通；楼地面略有磨损和稀缝；门窗基本无变形；内外墙基本完好。

（2）权属状况

截止至评估基准日，房屋建筑物第 1-9 项车间一（chip 栋）、车间二（M0 栋）、办公楼、宿舍楼、变电站、废水站、气体站、车间连廊、废料仓库已办理《不动产权证书》（闽（2016）闽侯县不动产权第 0010526 号）。

（3）房屋建筑物类资产利用状况

评估范围内的房屋建筑物类资产主要于 2014 年-2020 年建成投入使用，建筑物质量合格，日常维护和管理正常，主要房屋建筑物基础稳定，未发现有不均匀沉降，主体承重构件节点牢固，未发现倾斜、变形、裂缝等现象，配套附属设施设备均可正常使用，总体状况较好，未发现异常毁损。目前均由被评估企业自用。

（4）账面原值的构成

评估范围内房屋构筑物账面原值主要包括工程的建安造价、前期及其他工程费、配套费、管理费等。

(5) 房屋建筑物类资产占用的土地情况

评估范围内的房屋建筑物类资产占用的土地使用权共 1 宗，已取得权属证书，记载土地使用权人为福建兆元光电有限公司。房屋建筑物类资产占用的土地使用权已纳入本次资产评估范围，具体情况详见下文无形资产——土地使用权评估技术说明。

(6) 房屋建筑物类资产折旧政策

企业目前主要的房屋建筑物资产折旧政策如下：

项目	折旧年限	净残值率	年折旧率
车间一（chip 栋）	50	5%	1.90%
车间二（MO 栋）	50	5%	1.90%
办公楼	50	5%	1.90%
宿舍楼	50	5%	1.90%
变电站	50	5%	1.90%
废水站	50	5%	1.90%
气体站	50	5%	1.90%

(7) 核实方法与过程

①指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

②初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解评估范围内房屋建筑物类资产的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

③现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估申报明细表，资产评估专业人员对评估范围内的房

屋建筑物类资产进行了现场勘察。对于房屋建构物，重点勘察其用途、层数、结构特征、内外装饰、附属设施设备等情况；对于构筑物，重点勘察结构特征、材质以及有关尺寸数据等，同时向企业有关人员了解房屋建构物日常维护情况，是否有腐蚀、过火、水灾浸泡、被撞击等异常毁损情况。在现场勘察的同时，通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式，了解房屋建筑物类资产账面原值的构成、折旧方法等会计政策，通过市场调查，收集当地同类房屋建构物的造价信息以及相关市场信息等评估资料。

④完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

⑤查验权属资料

对评估范围内房屋建构物的权属资料进行必要的查验，查验内容包括证载所有权人、建筑面积、结构类型等，同时了解房屋建构物所占用的土地情况。

(8) 核实结果

经核实并提请企业修改完善后，房屋建筑物类资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符。

3. 评估方法

评估对象建筑物由于市场上同类可比资产的交易案例难以获取，采用市场法评估的条件不具备，因此不宜采用市场法评估；评估对象资产无法从企业经营收益中剥离测算其收益，因此不宜采用收益法评估；评估对象资产的重置成本资料及参数指标较容易获取，故本次资产评估采用成本法。根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：(二)由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

所谓成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此测算评估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为：

评估值（不含税价）=重置成本（不含税价）×综合成新率

重置成本（不含税价）=重置成本（含税）/（1+销售不动产的增值税税率）

其中：重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+资金成本+开发利润+销售税费-可抵扣增值税进项税额

建设成本=建筑安装工程费+前期及其他工程费+基础设施及附属设施配套费

(1) 建筑安装工程费用

建筑安装工程费用包括建造房屋所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、采暖工程、消防工程等。

对于大型、价值高、重要且可以取得工程预/算书的建筑物，采用预/决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物预/决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建筑安装工程费用。对于价值量小、结构简单或无法取得工程预/算书的建筑物采用单方造价法确定其建筑安装工程费用。

(2) 前期及其他工程费

前期及其他工程费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费、工程监理费和配套规费等。根据评估对象工程规模及复杂程度，本次资产评估前期及其他工程费以建筑安装工程费为基数计取。

(3) 基础设施及附属设施配套费

基础设施配套通常包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施；评估对象场外基础设施建设费为城市市政公用设施配套费；场内的基础设施建设费主要为人防、消防、给水、供电、雨污排水、邮电等；附属设施配套费主要包括厂区围墙、绿化、大门、车棚、消防池、其他配套用房等。

(4) 管理费用

建设单位管理费用是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，参考《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号），结合工程实际情况，按建设成本的一定比例计取。

(5) 销售费用

销售费用是指预售或者销售开发完成后的房地产的必要支出，主要包括广告费、销售资料制作费、样板房建设费、售楼处建设费、销售人员费用或销售代理费，结合工程实际情况，按重置成本的一定比例计取。

(6) 资金成本

资金成本按照项目的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率 LPR 的贷款利率 R，以建设成本、管理费用及销售费用之和均匀投入计取。合理建设工期为 N 年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1+R)^{N/2} - 1]$$

(7) 开发利润

利润率采用投资利润率，开发利润为（建设成本+管理费用+销售费用）×投资利润率；本次评估参考《企业绩效评价标准值 2022》同类企业平均利润率水平来确定投资利润率。

(8) 销售税费

销售税费是预收或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，主要指销售不动产的销项税额，故销售税费是以除税后的重置成本乘以增值税税率进行计算。现行新建的不动产销售，一般纳税人的企业对应的增值税税率为 9%，小规模纳税人的企业或个人对应的增值税税率为 5%。

(9) 可抵扣增值税进项税额

根据《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，包括建筑安装工程费的增值税进项税额(税率 9%)和前期及其他费用中增值税进项税额（税率 6%），在重置成本中扣除。

(10) 成新率

确定建筑物成新率时应全面考虑可能引起不动产贬值的主要因素，合理测算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

经分析，评估对象建筑物均能满足正常的生产需要，未发现明显的功能性及经济性贬值因素，故本次评估仅计算实体性贬值。评估专业人员通过现场了解及现场查看，对所评房屋建筑物参照不同工程结构进行分析比较，结合现场观察，对建筑物的地基基础、承重柱梁、墙体、楼面、屋盖、防水及地面面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行查看记录，同时考虑所评建筑的内在质量外观形态、购造年限及平时维护保养和使用状况因素，参照建筑物寿命使用年限分别采用年限法和现场打分法确定成新率，然后采用简单算术平均法确定综合成新率。本次评估对于房屋建筑物采用综合成新率法测算其成新率，对于单位价值小的采用年限法或现场打分法测算其成新率。

①年限法

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

②现场打分法

成新率=结构部分合计得分×结构部分修正系数+装修部分合计得分×装修部分修正系数+设备部分合计得分×设备部分修正系数

4. 评估案例

案例一：车间一（chip 栋）（房屋建构筑物评估明细表，第 1 项）

(1) 建设成本

①建筑安装工程费

根据委托人提供的财务资料汇总整理可知，评估对象车间一的原建安造价为 66,061,375.47 元（其中：桩基工程 7,191,186.40 元、一般土建工程 48,921,428.49 元、应分摊的厂区总平面工程及其他相关工程 9,948,760.58 元）。本次评估未取得原建安造价对应的工程决算书，无法知道决算分布分项明细，但取得委托人提供的施工合约清单的预算书（预算造价为 42,087,020.00 元），且可知预算具体分部分项明细，故本次建安测算主要用的是分部分项法对预算进行重编，对比新预算与原预算得到系数可知总体增长情况，再根据次系数对原决算造价进行综合调整。

首先，根据委托人提供的施工合约清单的预算书的各分部分项明细的工程量进行造价软件重编预算后，可求得评估基准日时的预算新造价为 52,596,183.00 元，然后施工预算的现预算成本与预算原成本的系数为 1.25。详见下表：

序号	车间一	工程造价	系数	系数说明
1	车间一（原施工合约清单的预算书）	42,087,020.00		
2	车间一（202211 期造价）	52,596,183.00	1.25	=基准日造价/原预算造价

最后根据系数 1.25，计算得出含进项税额的建筑安装工程费用=66,061,375.47×1.25=82,576,719.34 元，详见下表。

序号	项目名称	原建安造价	比例	现建安造价	备注
1	桩基工程	7,191,186.40	10.89%	8,988,983.00	现造价/原造价=1.25
2	一般土建工程	48,921,428.49	74.05%	61,151,785.61	
4	应分摊的厂区总平面工程及其他相关工程	9,948,760.58	15.06%	12,435,950.73	
合计		66,061,375.47	100.00%	82,576,719.34	

②前期及其他工程费

前期及其他工程费包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费和工程监理费等。前期及其他工程费用按照工程项目的建筑安装工程费，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他工程费用费率如下表：

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	建筑安装工程费	0.31%	参考原计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	建筑安装工程费	0.08%	参考原计价格[2002]125号
3	勘察设计费	建筑安装工程费	2.65%	参考原计价格[2002]10号
4	招标代理费	建筑安装工程费	0.12%	参考原计价格[2002]1980号
5	工程监理费	建筑安装工程费	1.79%	发改价格[2007]670号
6	工程造价咨询服务费	建筑安装工程费	0.77%	闽价[2002]房457号
合计			5.72%	

则：前期及其他工程费=82,576,719.34×5.72%=4,723,388.35（元）。

③基础设施及附属设施配套费

基础设施配套通常包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施；评估对象场外基础设施建设费已涵括在土地取得价格中，场内的基础设施建设费主要为人防、消防、给水、供电、雨污排水、邮电等；附属设施配套费主要包括厂区围墙、绿化、大门、车棚、消防池、其他配套用房等。由于构筑物及其他辅助设施明细表中已计算该项目，故此项不重复计算。

④建设成本

建设成本=建筑安装工程费+前期及其他工程费+基础设施及附属设施配套费=87,300,107.69（元）。

（2）管理费用

管理费用是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等。参考《财政部关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）及评估对象的建设规模，本次按建设成本的1.11%计取，则：

管理费用=87,300,107.69×1.11%=969,031.20（元）。

（3）销售费用

销售费用是指预售或者销售开发完成后的房地产的必要支出，主要包括广告费、销售资料制作费、样板房建设费、售楼处建设费、销售人员费用或销售代理费，结合工程的实际情况，按重置成本的一定比例计取。本次评估对象为自建且自用的工业型房地产，不同于专为开发销售商品房的房地产商，未产生销售费用，故本次评估销售费用=0%×重置成本。

(4) 资金成本

根据该相关可行性研究资料及实际情况确定项目总工期为 2 年，本次资产评估按 2 年工期计取，资金利率采用评估基准日全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率 LPR 的贷款利率 3.81%，建设成本、管理费用及销售费用在开发期内均匀投入，按正常资金成本计算为：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (87,300,107.69 + 969,031.20 + 0\% \times \text{重置成本}) \times [(1 + 3.81\%)^{2/2} - 1] \\ &= 3,363,054.19 + 0\% \times \text{重置成本} (\text{元})。 \end{aligned}$$

(5) 开发利润

利润率采用投资利润率，开发利润为（建设成本+管理费用+销售费用）×投资利润率；本次评估参考《企业绩效评价标准值 2022》同类企业（电子工业的全行业的电子元器件制造业）平均利润率水平，确定投资利润率为 6.4%，则：

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (87,300,107.69 + 969,031.20 + 0\% \times \text{重置成本}) \times 6.4\% \\ &= 5,649,224.89 + 0\% \times \text{重置成本} (\text{元})。 \end{aligned}$$

(6) 销售税费

销售税费是预收或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，主要指销售不动产的销项税额，故销售税费是以除税后的重置成本乘以增值税税费率进行计算。现行新建的不动产的销售，被评估单位为一般纳税人的企业对应的增值税率为 9%，则：

$$\text{销售税费} = \text{重置成本} / (1 + 9\%) \times 9\% = 8.256881\% \times \text{重置成本} (\text{元})。$$

(7) 可抵扣增值税进项税额

根据《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，包括建筑安装工程费的增值税进项税额(税率 9%)和前期及其他费用中增值税进项税额（税率 6%），在重置成本中扣除，则：

可抵扣增值税进项税额=建筑安装工程费的增值税进项税额+其他费用中增值税进项税额=82,576,719.34÷(1+9%)×9%+4,723,388.35÷(1+6%)×6%=7,085,622.83(元)。

(8) 重置成本

①重置成本(含税价)的确定

重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+资金成本+开发利润+销售税费-可抵扣增值税进项税额,故带入公式后为:

$$\text{重置成本} = 87,300,107.69 + 969,031.20 + 0\% \times \text{重置成本} + (3,363,054.19 + 0\% \times \text{重置成本}) + (5,649,224.89 + 0\% \times \text{重置成本}) + 8.256881\% \times \text{重置成本} - 7,085,622.83$$

即为:重置成本=(87,300,107.69+969,031.20+3,363,054.19+5,649,224.89-7,085,622.83)÷(1-0%-0%-0%-8.256881%)=98,313,417.00(元)。

②重置成本(不含税价)的确定

因评估值为不含税价,根据现行新建的不动产的销售,被评估单位为一般纳税人的企业对应的增值税率为9%,则:

$$\begin{aligned} \text{重置成本(不含税价)} &= \text{重置成本} \div (1+9\%) \\ &= 98,313,417.00 \div (1+9\%) = 90,195,795.00 \text{ (元)}。 \end{aligned}$$

(9) 成新率的确定

本次资产评估分别采用年限法和现场打分法确定成新率求取年限法成新率和现场打分法成新率后,然后采用加权算术平均法确定综合成新率。

①年限法成新率

年限法:年限法是根据建筑物的有效年龄和预期经济寿命或预期剩余经济寿命来测算建筑物折旧的方法。其公式为:

$$q = 1 - (1 - R) \times t / (t + n)$$

其中 q 表示成新率, R 表示残值率, t 表示有效年龄, n 表示预期经济寿命。

评估对象为钢混结构,建成时间为2014年4月20日,至评估基准日已使用8.70年,经济耐用年期一般为50年,残值率为0,剩余使用年限为41.30年,土地剩余使用年限为39.41年。根据企业提供的《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号3501212012B00178)“第二十六条土地出让期限届满,土地使用者申请续期,因社会公共利益需要未获批准的,土地使用者应当交回国有土地使用证,并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记,国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使

用证同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。”，故本次评估剩余使用年限为建筑物经济寿命，不考虑土地使用权到期年限，剩余使用年限取 41.30 年，则按年限法确定的成新率为：

$$\text{成新率} = 1 - 8.70 / (8.70 + 41.30) \times 100\% = 82.60\%$$

②现场打分法成新率

现场打分法一般按不同结构类型房屋根据其结构部分，装修部分、设备（水电）部份，现场打分得出的各数乘以其修正系数后累加得出成新率。不同结构类型房屋成新率的评分修正系数为：

不同结构类型建筑物分部工程权重系数表

结构类型	结构部分	单 层	2—3 层	4—6 层	7 层以上
钢筋混凝土结构	结构 G	0.85	0.80	0.75	0.80
	装修 S	0.05	0.10	0.12	0.10
	设备 B	0.10	0.10	0.13	0.10
混 合 结 构	结构 G	0.70	0.60	0.55	
	装修 S	0.20	0.20	0.15	
	设备 B	0.10	0.20	0.30	
砖 木 结 构	结构 G	0.80	0.70		
	装修 S	0.15	0.20		
	设备 B	0.05	0.10		
其 他 结 构	结构 G	0.87			
	装修 S	0.10			
	设备 B	0.03			

现场查看打分表如下：

序号	分项	标准分	评定分	评定依据	
1	结构	基础	25	22	基础稳定，无明显沉降
2		承重构件	25	22	结构完好，承载力好
3		屋面	30	25	不渗漏，保温隔热层完较好
4		地面	20	15	有些许磨损
5	小计		100	84	权重 0.8
6	装饰	门窗	30	22	较完好
7		外墙	35	28	较完好
8		内墙	35	28	较完好
9	小计		100	78	权重 0.1

10	设备	水卫	30	20	上下水通畅,未发现锈蚀,未发现渗漏。
11		电照	40	30	装置完好、牢固,绝缘好。
12		消防	30	25	装置完好
13	小计		100	75	权重 0.1
合计			84*0.8+78*0.1+75*0.1=82.5 (%)		

③综合成新率

综合成新率采用上述两种方法的简单算术平均值,则:

综合成新率 = (82.6% + 82.5%) / 2 = 83% (取整)。

(10) 评估值

评估值 (不含税价) = 重置成本 (不含税价) × 综合成新率

= 90,195,795.00 × 83% = 74,862,510.00 (元,取整)。

案例二: 厂区附属工程系统 (房屋构筑物评估明细表, 第 11 项)

(1) 建设成本

①建筑安装工程费

根据委托人提供的财务资料汇总整理可知,评估对象的原建安成本为 24,386,424.00 元。本次评估未取得原建安造价对应的工程决算书,无法知道分布分项明细。与上文案例一同理,求得厂区附属工程系统的施工预算的现预算成本与预算原成本的综合系数为 1.23,根据系数对原建安成本进行综合调整,计算得出含进项税额的建筑安装工程费用 = 24,386,424.00 × 1.23 = 29,995,301.52 元。

厂区附属工程系统		比例	现建安造价 (元)
其中: 1	室外水池工程	26.57%	7,970,597.43
2	地下油槽工程	0.74%	222,996.15
3	车间连廊工程	9.44%	2,832,538.74
4	门卫工程	3.96%	1,188,003.10
5	变电站工程	22.07%	6,620,860.20
6	废水处理站工程	10.79%	3,236,475.47
7	废料仓库工程	4.71%	1,413,025.96
8	工艺安装工程	3.58%	1,073,591.29
9	气体站工程	9.21%	2,761,998.44
10	附属房桩基工程	8.92%	2,675,214.74
合计		100.00%	29,995,301.52

②前期及其他工程费

前期及其他工程费包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费和工程监理费等。前期及其他工程费用按照工程项目的建筑安装工程费，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他工程费用费率如下表：

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	建筑安装工程费	0.31%	参考原计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	建筑安装工程费	0.08%	参考原计价格[2002]125号
3	勘察设计费	建筑安装工程费	2.65%	参考原计价格[2002]10号
4	招标代理费	建筑安装工程费	0.12%	参考原计价格[2002]1980号
5	工程监理费	建筑安装工程费	1.79%	发改价格[2007]670号
6	工程造价咨询服务费	建筑安装工程费	0.77%	闽价[2002]房457号
合计			5.72%	

则：前期及其他工程费=29,995,301.52×5.72%=1,715,731.25（元）。

③基础设施及附属设施配套费

基础设施配套通常包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施；评估对象场外基础设施建设费已涵括在土地取得价格中，场内的基础设施建设费主要为人防、消防、给水、供电、雨污排水、邮电等；附属设施配套费主要包括厂区围墙、绿化、大门、车棚、消防池、其他配套用房等。由于构筑物及其他辅助设施明细表中已计算该项目，故此项不重复计算。

④建设成本

建设成本=建筑安装工程费+前期及其他工程费+基础设施及附属设施配套费=31,711,032.77（元）。

（2）管理费用

管理费用是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等。参考《财政部关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）及评估对象的建设规模，本次按建设成本的1.11%计取，则：

管理费用=31,711,032.77×1.11%=351,992.46（元）。

（3）销售费用

销售费用是指预售或者销售开发完成后的房地产的必要支出，主要包括广告费、销售资料制作费、样板房建设费、售楼处建设费、销售人员费用或销售代理费，结合工程的实际情况，按重置成本的一定比例计取。本次评估对象为自建且自用的工业型房

地产，不同于专为开发销售商品房的房地产商，未产生销售费用，故本次评估销售费用=0%×重置成本。

(4) 资金成本

根据该相关可行性研究资料及实际情况确定项目总工期为 2 年，本次资产评估按 2 年工期计取，资金利率采用评估基准日全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率 LPR 的贷款利率 3.81%，建设成本、管理费用及销售费用在开发期内均匀投入，按正常资金成本计算为：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (31,711,032.77 + 351,992.46 + 0\% \times \text{重置成本}) \times [(1 + 3.81\%)^{2/2} - 1] \\ &= 1,221,601.26 + 0\% \times \text{重置成本} \text{ (元)}。 \end{aligned}$$

(5) 开发利润

利润率采用投资利润率，开发利润为（建设成本+管理费用+销售费用）×投资利润率；本次评估参考《企业绩效评价标准值 2022》（电子工业的全行业的电子元器件制造业）同类企业平均利润率水平，确定投资利润率为 6.4%，则：

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (31,711,032.77 + 351,992.46 + 0\% \times \text{重置成本}) \times 6.4\% \\ &= 2,052,033.61 + 0\% \times \text{重置成本} \text{ (元)}。 \end{aligned}$$

(6) 销售税费

销售税费是预收或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，主要指销售不动产的销项税额，故销售税费是以除税后的重置成本乘以增值税税费率进行计算。现行新建的不动产的销售，被评估单位为一般纳税人的企业对应的增值税率为 9%，则：

$$\text{销售税费} = \text{重置成本} / (1 + 9\%) \times 9\% = 8.256881\% \times \text{重置成本} \text{ (元)}。$$

(7) 可抵扣增值税进项税额

根据《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，包括建筑安装工程费的增值税进项税额（税率 9%）和前期及其他费用中增值税进项税额（税率 6%），在重置成本中扣除，则：

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税进项税额} &= \text{建筑安装工程费的增值税进项税额} + \text{其他费用中增值税} \\ \text{进项税额} &= 29,995,301.52 \div (1 + 9\%) \times 9\% + 1,715,731.25 \div (1 + 6\%) \times 6\% = \\ &= 2,573,793.13 \text{ (元)}。 \end{aligned}$$

(8) 重置成本

①重置成本（含税价）的确定

重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+资金成本+开发利润+销售税费—可抵扣增值税进项税额，故带入公式后为：

重置成本=31,711,032.77+351,992.46+0%×重置成本+(1,221,601.26+0%×重置成本)+(2,052,033.61+0%×重置成本)+8.256881%×重置成本-2,573,793.13

即为：重置成本=(31,711,032.77+351,992.46+1,221,601.26+2,052,033.61-2,573,793.13)÷(1-0%-0%-0%-8.256881%)=35,711,525.00(元)。

②重置成本(不含税价)的确定

因评估值为不含税价，根据现行新建的不动产的销售，被评估单位为一般纳税人的企业对应的增值税率为9%，则：

$$\begin{aligned} \text{重置成本(不含税价)} &= \text{重置成本} \div (1+9\%) \\ &= 35,711,525.00 \div (1+9\%) = 32,762,867.00 \text{ (元)}。 \end{aligned}$$

(9) 成新率的确定

本次资产评估采用年限法确定成新率。

年限法：年限法是根据建筑物的有效年龄和预期经济寿命或预期剩余经济寿命来测算建筑物折旧的方法。其公式为：

$$q=1-(1-R) \times t/(t+n)$$

其中 q 表示成新率，R 表示残值率，t 表示有效年龄，n 表示预期经济寿命。

评估对象为构筑物，建成时间为2014年12月，至评估基准日已使用8年，经济耐用年期一般为20年，残值率为0，剩余使用年限为12年，土地剩余使用年限为39.41年，根据企业提供的《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号3501212012B00178)“第二十六条土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用证同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第(一)项约定履行：(一)由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。”，故本次评估剩余使用年限为建筑物经济寿命，不考虑土地使用权到期年限，剩余使用年限取12年，则按年限法确定的成新率为：

$$\text{成新率}=1-8/(8+12) \times 100\%=60\%$$

(10) 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值（不含税价）} &= \text{重置成本（不含税价）} \times \text{综合成新率} \\ &= 32,762,867.00 \times 60\% = 19,657,720.00 \text{（元，取整）}。 \end{aligned}$$

5. 评估结论与分析

房屋建（构）筑物账面净值为 206,761,084.20 元，评估后净值为 248,549,876.00 元，评估增值 41,788,791.80 元，增值率为 20.21%。评估增值原因主要为：建（构）筑物材料价格和人工定额有一定涨幅，以及房屋建筑物类资产会计折旧年限低于资产评估采用的经济使用年限，导致评估增值。

（二）土地使用权评估技术说明

1. 评估对象及范围

无形资产—土地使用权：共 1 项，已办理不动产权证书，证号为闽（2016）闽侯县不动产权第 0010526 号。该部分资产于评估基准日之账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原始入账价值	账面价值
无形资产-土地使用权	52,084,065.89	41,059,604.88

2. 土地使用权概况

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	使用权类型	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	闽（2016）闽侯县不动产权第 0010526 号	兆元光电宗地	福州市闽侯县南屿镇尧沙村浯江 236 号	2062-5-27	工业用地	出让	50	五通一平	168,666.67

3. 核实方法、过程与结果

（1）核实方法和过程

①指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报。同时收集土地证/不动产证以及其他相关资料。

②初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

资产评估专业人员根据所收集的相关资料，与企业填报的土地使用权资产评估申报明细表进行了核对，核实使用权人、证载用途、土地面积、使用权类型、剩余使用年限等数据，提请企业进行必要的修改和补充。

③现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估申报明细表，资产评估专业人员对评估范围内的土地使用权进行了现场勘察，了解宗地的位置、四至、地块大小、宗地形状、利用现状及区位条件。现场勘察的同时，通过市场调查，了解当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费平均水平、类似土地市场交易信息等有关资料。

④完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

⑤查验权属资料

对评估范围内土地使用权的权属资料进行必要的查验。

(2) 核实结果

经核实并提请企业修改完善后，土地使用权资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符，地上建筑物均已纳入本次资产评估范围。

4. 土地使用权评估内涵及评估方法的选择

(1) 土地使用权评估内涵

评估对象宗地位于福建省福州市闽侯县南屿镇尧沙村浯江 236 号福建兆元光电有限公司的 LED 产业基地项目用地内，根据评估目的及评估依据，结合委托人、被评估单位提供的资料及资产评估专业人员现场查看，确定在评估基准日时的土地使用权价值内涵如下：

本次土地评评估格是指评估对象宗地用途为工业用地，在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，土地剩余使用年期为 39.41 年，土地开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地红线内土地平整条件下的国有出让建设用地使用权市场价格。

(2) 土地使用权评估方法的选取及理由

1) 土地使用权评估方法

土地取地价款（即一级市场取地价款）通行的评估方法有市场比较法、成本逼近法、基准地价修正法、收益还原法、剩余法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将宗地与具有替代性的、且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算评估对象宗地价格的方法。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

基准地价修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将评估对象宗地的区域条件和个别条件与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取评估对象宗地在评估基准日价格的方法。

收益还原法是预测评估对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取评估对象价值的方法。

剩余法又称假设开发法、预期开发法，是将预测的评估对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、利润等，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

2) 土地使用权评估方法的选取

土地评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估对象宗地的具体特点及评估目的等, 选择适当的评估方法。由于评估对象地上已建成建筑并投入使用，不具有投资开发或再开发潜力，理论上不适用剩余法，故本次资产评估不选用剩余法；由于评估对象无现实收益，且未来收益也不易于准确量化，考虑到评估的可操作性，故本次资产评估不选用收益还原法；由于评估对象宗地的成本价格较稳定，宜采用成本累加方式得出的积算价格来替代开发用地的价格水平，成本逼近法理论上适用，但所在区域与相关成本有关资料难以取得，考虑到评估的可操作性，故本次资产评估不选用成本逼近法；由于评估对象宗地所在区域建立了完善的基准地价体系，且更新了基准地价，评估对象在基准地价更新成果的覆盖范围内，故本次资产评估选用基准地价系数修正法；由于近年与评估对象宗地处于同一区域或类似区域的土地交易案例较多，采用市场比较法可真实反映评估对象宗地于评估基准日的土地价值，故本次资产评估选用市场比较法。

综上，本次土地使用权的取地价款采用基准地价系数修正法和市场比较法进行土地使用权评估。因评估对象为地上已建成建筑并投入使用的宗地，土地作为房地合一的成本投入要素，应在取地价款上考虑合理的取地相关税费、管理费用、销售费用、利息、利润及销售税费。故：

土地评估值=取地价款+取地相关税费+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费。

①基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将评估对象宗地的区域条件和个别条件与基准地价的区域条件和个别条件相比较，进而通过修正求得评估对象宗地在评估基准日价格的方法。基本公式如下：

$$P=P_0 \times (1 \pm K) \times T \times R \times Y + D$$

式中：P—评估对象宗地取地价款；

P_0 —评估对象宗地对应的基准地价；

K—评估对象宗地区域因素及个别因素总修正系数；

T—期日修正系数；

R—容积率修正系数；

Y—评估对象宗地使用年期修正系数；

D—评估对象宗地开发程度修正值。

②市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将宗地与具有替代性的、且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算评估对象宗地价格的方法，计算公式如下：

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

式中：P—评估对象宗地取地价款；

P_b —比较实例价格；

A—评估对象宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—评估对象宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—评估对象宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—评估对象宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—评估对象宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

③取地相关税费

土地取地相关税费主要包括契税、耕地占用税及基础设施配套费。

④管理费用

管理费用是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，参考《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号），结合工程的实际情况，按取地价款的一定比例计取。

⑤销售费用

销售费用是指预售或者销售开发完成后的房地产的必要支出，主要包括广告费、销售资料制作费、样板房建设费、售楼处建设费、销售人员费用或销售代理费，结合工程的实际情况，按土地评估值的一定比例计取。

⑥投资利息

投资利息按照项目的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率 LPR 的贷款利率 R，以取地价款、取地相关税费、管理费用及销售费用之和均匀投入计取。合理建设工期为 N 年。投资利息计算公式如下：

$$\text{投资利息} = (\text{取地价款} + \text{取地相关税费} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1+R)^{N/2} - 1]$$

⑦开发利润

利润率采用投资利润率，开发利润为（取地价款+取地相关税费+管理费用+销售费用）×投资利润率；本次评估参考《企业绩效评价标准值 2022》同类企业平均利润率水平来确定投资利润率。

⑧销售税费

销售税费是预收或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，主要指销售不动产的销项税额，故销售税费是以除税后的土地评估值乘以增值税税率进行计算。现行新建的不动产销售，一般纳税人的企业对应的增值税税率为 9%，小规模纳税人的企业或个人对应的增值税税率为 5%。

5. 影响地价的因素

(1) 一般因素

资产评估专业人员从影响评估对象地价基本水平的当地社会经济发展情况、税收政策、产业政策、基础配套设施、产业集聚度、环境条件等方面分析对地价产生影响的一般因素、区域因素；通过对评估对象最有效使用用途、宗地形状、面积、地形、地质、容积率、宗地基础配套设施等分析对地价产生影响的个别因素。由此对评估对象的地价水平进行客观、科学、公正的界定。

1) 地理位置

闽侯县地处福建省东部，省会福州市西南侧，介于北纬 $25^{\circ}47' \sim 26^{\circ}36'$ ，东经 $118^{\circ}52' \sim 119^{\circ}25'$ 之间。东部、东南部与福州市、长乐区相邻，西部、西南部与闽清、永泰县交界，南部与福清市接壤，北部、东北部与古田、罗源县毗邻。南北长 89.7 公里，东西宽 55.75 公里，总面积 2136 平方公里。

2) 行政区划及城市人口

截至 2021 年，闽侯县辖甘蔗 1 个街道，荆溪、白沙、青口、祥谦、尚干、南通、南屿、上街 8 个镇，竹岐、鸿尾、大湖、廷坪、洋里、小箬 6 个乡。全县 328 个村（居）委会，其中村委会 297 个，居委会 31 个。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，闽侯县常住人口为 988200 人。

3) 自然环境

A、气候与水文

闽侯县境内属中亚热带气候区，气候温和，四季如春，夏长无酷暑，冬短无严寒，年平均气温 19.5°C ，年平均降水量为 1673.9 毫米，年总辐射 107.3 千卡/平方厘米，年无霜期 $240 \sim 320$ 天。冬季多偏北风，夏季多偏东南风，年平均风速 3 米/秒。

闽侯县境内水系发达，水网密布，除闽江、大樟溪均为客水河流外，全县主要溪流有 17 条，总长 307.5 公里，流域面积 1712.8 平方公里。其中，发源于县境而流出县外的有廷坪乡的文山岗溪、黄埔溪，大湖乡的莱峰溪、新安溪 4 条，境内流程总长 88.2 公里。

汇入闽江的有大目溪、穆源溪、小目溪、荆溪、溪源溪、梧溪、七濂溪、十八重溪、井下溪、中房溪、双龙溪、洋里溪、尚格溪等 13 条溪流。县内溪流多为东北西南流向，与闽江成直角交汇，构成格子状水系。

B、地质与地貌

闽侯县地势西北高、东南低，闽江流域从洋里、鸿尾、白沙起，向东至尚干逐渐平坦开阔，为福州平原的一部分。土地总面积 2136 平方公里（折 320.43 万亩），是“七山一水二分田”的县份。

C、自然资源

水资源：闽侯县水域总面积 18.4 万亩，可供养殖面积 4.2 万亩，占 22.6%，水力资源蕴藏量达 98700 千瓦。有地热 4 处，水温达 $31^{\circ}\text{C} \sim 69^{\circ}\text{C}$ ，可作温泉和鱼类越冬用。

植物资源：闽侯县境地形复杂，山地、丘陵、台地和平原共存，气候温和，雨量充沛，自然环境适宜于各种植物生长，植物资源丰富。植物种类有 138 科 515 种。其中，

蕨类植物 15 科 30 种，裸子植物 9 科 27 种，被子植物 114 科 458 种。在这些植物中，草本植物 202 种，木本植物 313 种，其中乔木树种 178 种。

矿产资源：闽侯县矿产已发现 57 处，矿种有金、钼、钨、明矾、叶蜡石、高岭土等数十种，沙（砾）蕴藏量高达 52 万多吨。

动物资源：闽侯境内由于有丰富的绿色植物和密布的河网，为野生动物提供营养和能量。县内野生动物主要有：哺乳类有：虎、豹、豺、狼、鹿等；鸟类有：雉鸡、竹鸡、山鸡、鹧鸪、野鸽等；爬行类有：蟒蛇、青竹蛇、金环蛇、银环蛇、眼镜蛇等；鱼类有：江河栖息类的（纯淡水鱼种）50 种，如青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼、鲤鱼等；河口性鱼类 8 种，如鲮鱼、鲈鱼等；洄性鱼类 2 种，如鲚鱼、鳊鱼；降河性鱼类，如鳊鱼；腹足类有：田螺、方形环棱螺、瓣鳃类河蚬、背角无齿蚌、褶纹冠蚌等；蟹类有：绒毛蛰蟹、相手齿蟹、螳蟹、螳蜞等；虾类有：淡水虾、对虾、日本沼虾等；两栖类有：青蛙、蛤蟆等；甲壳类有：龟、鳖等；昆虫类有：蜘蛛、蜻蜓、赤眼蜂、蝴蝶、地老虎等。

4) 当地经济社会发展简况

2022 年 1-10 月，闽侯县主要经济指标完成情况如下表所示：

指标名称	单位	10 月	1-10 月	累计增长 (%)
一、地区生产总值（1-9 月）	万元	-	6671565	6.6
第一产业增加值	万元	-	309127	5.5
第二产业增加值	万元	-	3707046	7.8
#工业	万元	-	2736023	6.4
#建筑业		-	973004	12.2
第三产业增加值	万元	-	2655392	5.1
二、农业总产值（1-9 月）	万元	-	550758	5.4
三、规模以上工业总产值	万元	-	-	9.1
规模以上工业增加值	万元	-	-	6.7
四、一般公共预算总收入	万元	105831	1327156	8.9
#县本级	万元	83246	1061170	8.7
高新区	万元	22585	265986	9.5
一般公共预算收入	万元	53967	951822	19.4
#县本级	万元	40226	752976	20.2
高新区	万元	13741	198846	16.4
地方税收收入	万元	51904	386917	-14.0
五、固定资产投资	万元	-	-	15.4
#工业固投	万元	-	-	35.5
六、社会消费品零售总额	万元	251577	2732506	5.4
#限额以上零售总额	万元	221595	2295078	6.5
七、实际利用外资（县本级）	万美元		1255	
八、全体居民人均可支配收入（1-9 月）	元	-	30989	5.7
#城镇居民人均可支配收入	元	-	42136	4.5

农村居民人均可支配收入	元	-	20508	8.0
-------------	---	---	-------	-----

2022 年 1-10 月份各项主要经济指标环比上月均有所回落，其中规上工业产值增长 9.1%，规上工业增加值增长 6.7%，增幅环比上月回落了 1.1 个百分点；固定资产投资增长 15.4%，工业固投增长 35.5%，两项增幅环比上月分别回落 2.7 和 1.3 个百分点；财政（县本级）两项收入分别增长 8.7%和 20.2%，环比上月分别回落 1.8 和 3.0 个百分点；社会消费品零售总额完成 273.3 亿元，增长 5.4%，环比上月回落 0.3 个百分点。

基于以上的分析，我们认为，2023 年全市经济将持续改善，经济向上向好势头将进一步增强。

5) 不动产制度

土地制度：随着土地有偿使用制度改革的深入，闽侯县相继实行了国有土地使用权出让制度、土地收购储备制度、经营性土地使用权招标拍卖和挂牌出让制度；形成了以垄断土地一级市场机制为前导，以地产市场为交易平台，以招标、拍卖、挂牌出让交易为方式的土地经营模式。

地价政策：采取以市场价格为导向的适度稳定的地价政策。

6) 工业市场状况分析

闽侯县产业转型升级，培育壮大新兴产业，打造产业发展的一流外部环境，增强产业集聚效应和辐射带动能力，构建具有创新力和竞争力的现代产业体。为进一步落实市政府办公厅《关于印发全市建设项目用地统筹协调机制的通知》（榕政办〔2019〕36 号），促进闽侯县产业项目快速落地，主要工作措施如下：

一保障产业用地供应：

优化产业布局。在国土空间总体规划中明确产业发展定位、发展方向和空间布局。合理确定县城及工业集中区产业用地占比，运用“多规合一”平台，划定产业用地控制线，制定产业用地管控规则，细化 5 个产业基地（青口汽车产业园、闽侯经济技术开发区、闽侯经济技术开发区鸿尾园、闽侯经济技术开发区白沙园、南通物流产业园）功能分区和用地结构，引导产业积聚。

提升开发强度。支持产业项目通过技术改造、合作开发、收购转让等方式转型升级，鼓励企业利用自有用地提升改造，容积率上限根据园区控制性详细规划确定，经专家论证可行的，县级及以上工业园区参照市相关规定可适当提高。

降低用地成本。工业用地出让年期按 20 年、30 年等灵活确定。鼓励工业项目用地以租赁方式供应，租赁期满后经营良好的，可以协议方式供地。其中，属于我县重点引

进项目和省、市重大产业项目，用地规模、容积率、出让年期、出让底价等可按照“一事一议”方式，由政府集体研究决策。

盘活存量土地。项目用地优先使用批而未供、闲置土地，加快盘活存量土地，提高土地资源利用效率。2019-2023年每年完成批而未供、闲置土地20%以上的处置任务，5年内将批而未供土地面积控制在已批总面积的15%以内、基本完成闲置土地处置。按照依法依规、盘活存量、提升效率、集约优先、公开透明的原则，继续推进低效用地认定及处置工作，促进低效用地再开发利用。

加强转让管理。县政府在组织工业预申请项目会审时，预申请公司必须明确股东出资比例，并写入预申请项目会审纪要，作为今后工业用地出让时写入《国有建设用地使用权出让合同》（下称《出让合同》）的依据。县政府已印发预申请项目会审纪要未挂牌出让的工业用地，必须将上述规定写入《国有建设用地使用权出让合同》的补充条款，禁止以股权转让为名，变相违规转让土地使用权。已出让的工业项目用地，需改变土地用途的，应经县政府同意。

二建立数字化管理平台：

动态跟踪。各乡镇（街道）、开发区管委会负责，对现有项目用地进行全面梳理，建立数字化管理平台，将产业类型、土地开发利用现状、产值、税收、发展潜力、改造意愿和改造方式等纳入平台，适时跟踪更新。

按期考核。县工业项目监管考核办公室牵头，属地乡镇（街道）、开发区管委会负责，分别制定园区产业项目考核管理办法，按年度对产业项目的投资强度、产值、税收等进行考核，结果在平台公布。考核不达标的，按《闽侯县低效用地认定及处置办法（试行）》规定处置盘活。

三全面加大财政支持力度：

进一步加强财政资金向产业发展方面倾斜，通过加大县级预算直接安排力度、统筹整合各类扶持产业专项资金、盘活闲置国有资产资源等方式，今明两年县财政累计投入资金7亿元。

四完善财政资金支持方式：

探索设立产业引导基金。除县委、县政府明确的产业扶持政策外，建立政府引导基金稳定筹集渠道，包括：预算直接安排的财政资金，已设立各类产业扶持资金，盘活资产注入资本金和国有资本经营收益等。探索设立基础设施和产业发展两大类基金。对

县域的传统产业、先进制造业、新兴产业、楼宇经济、数字经济、平台经济等，产业引导基金予以重点支持。

积极推进股权投资方式。大力支持县属国企积极融入和参与培育壮大新材料和新能源、信息技术等战略性新兴产业，机械制造、冶金建材等传统优势产业，平台经济、供应链、文旅康养、商贸服务业等高端现代服务业。由县属企业自主选择普通股或优先股投入方式，普通股方式实行同股同权，不参与经营决策；优先股（可转股债权）方式采用固定收益，投资期限 3-5 年。通过阶段性持股、适时退出，实现财政性资金良性循环和保值增值。

完善奖励补贴政策。对符合产业扶持政策的公共服务和市场引导型项目给予不同程度奖励补助，包括：发展总部经济、扶持企业技术改造、工业企业创建品牌、鼓励“双创”、加快大数据和物联网产业发展等，采取投资补助、贷款贴息、研发奖励、税收贡献奖励、增量用电补贴等方式给予支持。

优化融资扶持政策。强化支持企业融资担保服务体系建设，实施企业上市发展奖励和信贷支持；大力支持政府性融资担保服务体系建设，为中小微企业创新创业提供融资担保服务。对新引进的金融机构给予奖励，进一步提升金融业发展水平，支持产业融资。

加大人才引进支持。统筹各类专项资金，形成人才工作“资金池”，实行引进高层次人才落地奖励、租房补贴等，落实“五个一千”人才行动计划，引进和培养一批重点产业和战略性新兴产业领军人才；支持采用政府购买服务等模式，包括猎头公司引进各类招商人才；对照我县产业发展方向，深化校企合作，加快技能型人才培养，为产业提供急需紧缺人才。

综上所述，评估对象宗地在国家的宏观调控下，伴随着城市经济发展实力的逐年增强和该地区房地产市场的发展，未来土地资产有着一定增值潜力。

（2）区域因素

区域因素包括影响城镇内部区域之间地价水平的城镇繁华程度及区域在城市中的位置、交通条件、公共及基础设施水平，区域环境条件、土地使用限制和自然条件等等。

1) 区域概况

宗地地处福州市闽侯县南屿镇生物医药与机电产业园区内，根据《闽侯县人民政府关于印发闽侯县 2019 年城镇基准地价更新成果的通知》（侯政文〔2021〕57 号），评估对象宗地属于闽侯县二级工业用地。

2) 交通条件

评估对象宗地临尧溪路、鑫兴路、芯园路、355 国道，道路通达度较高，对内对外交通较便捷。

3) 基础设施及公共配套条件

A、供水：所在区域由市政统一供水，区域内供水设施完善；

B、排水：所处区域内有市政统一铺设的排水管网，区域内排水设施完善；

C、通路：所在区域有尧溪路、鑫兴路、芯园路、355 国道，道路通达性较好；

D、供电：所在区域由市政统一供电，区域内供电保障好；

E、通讯：所处区域内已覆盖电信、移动、联通，区域内通讯保障好；

F、其他：周边银行、学校、卫生院等公共配套设施齐全度一般。

4) 环境条件

评估对象宗地位于福州市闽侯县南屿镇生物医药与机电产业园区内，有一定程度上的空气、噪音污染，环境一般。

5) 规划限制

评估对象宗地有一定规划限制。

综上所述，委评宗地作为工业用地，依托其区位的交通网络体系及环境规划等，土地资产有着一定增值潜力。

(3) 个别因素

影响地价的个别因素是指宗地的自身条件，如面积、用途、宗地形状、宽度、深度、临路状况、使用限制等。

1) 宗地位置

评估对象宗地位于福建省福州市闽侯县南屿镇尧沙村浯江 236 号，即福建省福州市闽侯县南屿镇生物医药与机电产业园区内。

2) 宗地面积、形状

评估对象宗地土地面积 168,666.67 m²，地块形状较规则。

3) 临路状况

评估对象宗地临尧溪路、鑫兴路、芯园路、355 国道，为主、次干道。

4) 地形地势

评估对象宗地地形较好，地势平坦。

5) 地基承载力

评估对象宗地地基承载力较强。

6) 现状利用

评估对象宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地红线内土地平整，宗地地上已建成车间一（chip 栋）、车间二（MO 栋）、办公楼、宿舍楼、变电站、废水站、气体站、车间连廊、废料仓库、羽毛球馆及相关配套工程，宗地规划容积率为大于等于 1.0，至评估基准日宗地目前实际宗地容积率小于 1.0。

7) 宗地的基础设施状况

评估对象宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地红线内土地平整。

综上所述，评估对象宗地所处区域条件较好，交通条件较好，宗地位置、形状等均较好，与区域土地利用规划相协调，未来土地资产有着一定增值潜力。

6. 评估案例

兆元光电宗地（无形资产——土地使用权评估明细表，第 1 项）

土地取地价款的测算方法为基准地价系数修正法、市场法。

(1) 采用基准地价修正法测算过程

1) 确定评估对象宗地的基准地价 P_0 。

① 基准地价的内涵

根据《闽侯县人民政府关于印发闽侯县 2019 年城镇基准地价更新成果的通知》（侯政文〔2021〕57 号），基准地价内涵为：基准地价基准日期为 2019 年 7 月 1 日，工业用地基准地价的容积率为 1.0、土地的开发程度达到“五通一平”条件下、出让性质、50 年使用年限条件下，各级别工业用地地价如下表所示。地价内涵不包含耕地占用税、契税和城市基础设施配套费。

工业用地土地级别与基准地价表

土地级别	I	II	III	IV	V	VI
价格（元/平方米）	525	472.5	420	382.5	352.5	330
价格（万元/亩）	35	31.5	28	25.5	23.5	22

② 基准地价修正体系

根据《闽侯县人民政府关于印发闽侯县 2019 年城镇基准地价更新成果的通知》（侯政文〔2021〕57 号），基准地价修正体系公式如下：

$$P=P_0 \times (1 \pm K) \times T \times R \times Y + D$$

式中：P--评估对象宗地地价；

P_0 --评估对象宗地对应的基准地价；

K--评估对象宗地区域因素及个别因素总修正系数；

T--期日修正系数；

R--容积率修正系数；

Y--评估对象宗地使用年期修正系数；

D--评估对象宗地开发程度修正值。

③评估对象土地级别及基准地价取值的确定

根据《闽侯县人民政府关于印发闽侯县 2019 年城镇基准地价更新成果的通知》（侯政文〔2021〕57 号）关于土地级别范围的规定，评估对象宗地所处位置为闽侯县二级工业用地，故其基准地价为 472.5 元/m²。

2) 宗地地价影响因素调整体系说明

表 1 工业用地宗地地价修正系数说明表

影响因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	<1400m	1400-1700m	1700-2000m	2000-2300m	>2300m
	内部交通状况	与主次干道通达性好	能与主次干道通达	仅与次干道相通	与次干道相通受一定影响	与次干道相通受有严重影响
	道路等级	>20m 主干道	15-20m 主干道	10-15m 主干道	8-10m 次干道	<8m 支路
基础设施状况	供水	≥95%	80-95%	75-80%	70-75%	≤70%
	排水	≥95%	80-95%	75-80%	70-75%	≤70%
	供电	≥95%	80-95%	75-80%	70-75%	≤70%
	通讯	≥95%	80-95%	75-80%	70-75%	≤70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥、泥炭
产业聚集程度	产业聚集程度	高	较高	一般	较低	低
宗地个别条件	宗地面积	无影响	基本无影响	有一定影响	影响较大	影响严重
	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则
	容积率	>1.5	1.2-1.5	0.8-1.2	0.5-0.8	<0.5

表 2 工业用地宗地地价修正系数表

影响因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040

	内部交通状况	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	道路等级	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
基础设施状况	供水	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	排水	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	供电	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	通讯	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
环境条件	环境质量优劣度	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	工程地质	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
产业聚集规模	产业聚集度	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
宗地个别条件	宗地面积	0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050
	地形坡度	0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	容积率	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040

表3 评估对象宗地工业用地各项因素条件指标及修正系数表

影响因素因子		委估宗地指标值	指标优劣度	修正系数
交通条件	距火车站距离	>2300m	劣	-0.0040
	内部交通状况	能与主次干道通达	较优	0.0050
	道路等级	>20m 主干道	优	0.0110
基础设施状况	供水	≥95%	优	0.0070
	排水	≥95%	优	0.0060
	供电	≥95%	优	0.0040
	通讯	≥95%	优	0.0040
环境条件	环境质量优劣度	轻度大气、水、噪声污	较优	0.0030
	工程地质	卵石、碎石	较优	0.0040
产业聚集规模	产业聚集度	高	优	0.0200
宗地个别条件	宗地面积	基本无影响	较优	0.0025
	地形坡度	<2°	优	0.0050
	宗地形状	较规则	较优	0.0030
	容积率	0.8-1.2	一般	0.0000
合计				0.0705

综上，评估对象宗地影响因素总修正系数 $K=7.05\%$ 。

3) 土地市场状况调整系数 (T) 的确定

根据《闽侯县人民政府关于印发闽侯县 2019 年城镇基准地价更新成果的通知》(侯政文〔2021〕57 号)，基准地价基准日为 2019 年 7 月 1 日，至本次资产评估基准日 3.5 年，根据中国城市地价动态监测网公布的地价水平、当地近年的历次基准地价文件及从往年挂牌出让的同类用地价格及该区的发展现状综合考虑分析，该期间工业用地

土地价格有一定增长,年增长幅度约为 2%,故本次资产评估宗地市场状况调整系数(T)
 $= (1+2\%)^{3.5} = 1.0718$ 。

日期	闽侯二类工业地价	增长率
2017/1/1	450	2%
2019/7/1	472.5	

4) 建筑容积率调整系数 (R) 的确定

根据《闽侯县人民政府关于印发闽侯县 2019 年城镇基准地价更新成果的通知》(侯政文〔2021〕57 号),基准地价标准容积率为 1.0,由于评估对象宗地为工业用地,故不进行修正,则本次资产评估对象宗地容积率修正系数为 R=1.00。

5) 评估对象宗地使用期限调整系数 (Y) 的确定

评估对象土地使用权终止日期为 2062 年 5 月 27 日,土地使用权剩余使用年限为 39.41 年,则:

$$Y = [1 - (1 / (1 + r)^n)] / [1 - (1 / (1 + r)^N)]$$

$$= [1 - (1 / (1 + 6\%)^{39.41})] / [1 - (1 / (1 + 6\%)^{50})]$$

$$= 0.9510;$$

其中: n=土地尚可使用年限;

N=基准地价出让年限;

r=土地还原利率(详见下表)。

累加法确定还原利率表

项目	取值说明	取值
无风险报酬率	取一年期银行存款利率	1.50%
风险报酬率	投资风险补偿率 投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时,所要求的额外风险补偿。当地投资类似工业房地产的风险不大,投资者要求的风险补偿率一般为 1.5%	1.50%
	管理负担补偿率 投资者投资房地产而付出额外管理所要求的补偿。投资类似工业房地产通常用于自主经营,管理负担较大,投资者要求的管理负担补偿率为 2%	2.00%
	缺乏流动性补偿率 投资者所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿,投资类似工业房地产与投资股票、债券和黄金相比,流动性明显要差,投资者要求的缺乏流动性补偿为 1.5%	1.50%
	投资所带来的优惠率 投资房地产所带来的额外优惠,包括易于获得融资、可获得所得税抵扣等,投资类似工业房地产有利于获得融资,可适当降低投资者对报酬率的要求,本次资产评估取-0.5%	-0.50%
合计		6.00%

6) 评估对象宗地开发程度调整值 (D) 的确定

基准地价是在土地开发程度为“五通一平”的价格,评估对象宗地开发程度已达

到“五通一平”，故宗地开发程度调整值为0元/平方米。

7) 评估对象取地价款（地价内涵不包含基础设施配套费、契税）

$$\begin{aligned} \text{评估对象宗地取地单价} &= P_0 \times (1 \pm K) \times T \times R \times Y + D \\ &= 472.5 \times (1 + 7.05\%) \times 1.0718 \times 1.00 \times 0.9510 + 0 \\ &= 516 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)。} \end{aligned}$$

(2) 采用市场比较法测算过程

1) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将宗地与具有替代性的、且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算评估对象宗地价格的方法，计算公式如下：

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

式中：P—评估对象宗地价格；

P_b —比较实例价格；

A—评估对象宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—评估对象宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—评估对象宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—评估对象宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—评估对象宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

2) 比较实例选择

市场比较法中比较实例的选择，遵循以下原则：

- ①与评估对象属同一供需圈；
- ②与评估对象用途相同或相近；
- ③与评估对象交易类型相同或相近；
- ④交易日期与评估基准日相接近；
- ⑤可比实例为正常交易或可修正为正常交易。

根据以上选择原则，资产评估专业人员对当地工业用地成交案例进行了调查，本次评估选择了与评估对象条件类似的三个交易实例作为比较实例，各实例条件具体见

下表:

比较实例	实例一	实例二	实例三
宗地编号	宗地 2022 挂 (工业) 20 号	宗地 2022 挂 (工业) 15 号	2022 挂 (工业) 12 号
地点	闽侯县南屿镇新联村	闽侯县南屿镇桐南村	闽侯县青口镇宏一村杨厝村
用途	工业用地	工业用地	工业用地
用地面积 (m ²)	42,211.00	81,557.00	47,583.00
交易日期	24,090,000	46,510,000	26,790,000.00
成交价格 (元)	570.70	570.28	563.02
地面单价 (元/m ²)	2022/11/28	2022/10/28	2022/7/15
容积率	1.2-3	1.4-3	1.0-1.8
使用年限 (年)	50 年	50 年	50 年
交易情况	政府挂牌出让	政府挂牌出让	政府挂牌出让
备注	实例一、二、三的价格内涵不包含耕地占用税、契税、城市基础设施配套费。		

3) 因素选择

根据评估对象宗地的条件,比较因素主要包含如下:

①交易情况;

②交易时间;

③交易方式;

④土地使用年期;

⑤土地用途;

⑥区域因素:针对评估对象作为工业用地特点,主要选择交通条件、基础设施及公共配套设施、产业聚集度、环境优劣度;

⑦个别因素:针对评估对象作为工业用地特点,主要选择地质状况、地形地势、宗地面积、宗地形状、土地开发程度、容积率、目前规划限制。

4) 因素条件说明

比较因素条件说明表

项目	评估对象	实例一	实例二	实例三
	---	宗地 2022 挂 (工业) 20 号	宗地 2022 挂 (工业) 15 号	2022 挂 (工业) 12 号
交易情况	---	正常	正常	正常
交易时间	评估基准日: 2022 年 12 月 31 日	2022/11/28	2022/10/28	2022/7/15
交易方式	---	政府挂牌出让	政府挂牌出让	政府挂牌出让

使用年限（年）	39.41年；	50年	50年	50年	
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
区域因素	交通条件	所在区域有尧溪路、鑫兴路、芯园路、355国道等主次干道，周边路网较密集，道路通达度较高，对内对外交通均较便捷；	所在区域有智慧大道、尧溪路、新南大道等主次干道，周边路网较密集，道路通达度较高，对内对外交通均较便捷；	所在区域有智慧大道、尧溪路、新南大道等主次干道，周边路网较密集，道路通达度较高，对内对外交通均较便捷；	所在区域有白水路、沈海高速、福州绕城高速等主次干道，周边路网较密集，道路通达度较高，对内对外交通均较便捷；
	基础设施及公共配套设施	周边基础设施完善；周边银行、学校、卫生院等公共配套齐全度一般；	周边基础设施完善；周边银行、学校、卫生院等公共配套齐全度一般；	周边基础设施完善；周边银行、学校、卫生院等公共配套齐全度一般；	周边基础设施完善；周边银行、学校、卫生院等公共配套齐全度一般；
	产业聚集度	在工业园区内，周边分布有同类工业企业，产业聚集度较高；	在工业园区内，周边分布有同类工业企业，产业聚集度较高；	在工业园区内，周边分布有同类工业企业，产业聚集度较高；	在工业园区内，周边分布有同类工业企业，产业聚集度较高；
	环境优劣度	有一定程度上的空气、噪音污染；	有一定程度上的空气、噪音污染；	有一定程度上的空气、噪音污染；	有一定程度上的空气、噪音污染；
个别因素	地质状况	地基承载力较强，对工程无负面影响；	地基承载力较强，对工程无负面影响；	地基承载力较强，对工程无负面影响；	地基承载力较强，对工程无负面影响；
	地形地势	地势平坦，满足工程要求；	地势平坦，满足工程要求；	地势平坦，满足工程要求；	地势平坦，满足工程要求；
	宗地面积	168666.67 m ²	42211 m ²	81557 m ²	47583 m ²
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	容积率	1.0以上	1.2-3	1.4-3	1.0-1.8
	目前规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制

5) 编制比较因素条件指数表

①交易情况指数

比较实例交易情况均属正常交易，故对比较实例交易情况不作修正，即比较实例一、二、三的交易情况指数均为100。

②交易日期指数

交易日期指数是将各比较实例在成交日期的价格调整为评估基准日的价格。根据中国城市地价动态监测网公布的地价水平、当地近年的历次基准地价文件及从往年挂牌出让的同类用地价格及该区的发展现状综合考虑分析，该期间工业用地土地价格

有一定增长，年增长幅度约为 2%，比较实例一、二、三的交易期日与评估对象的评估基准日分别为 0.09 年、0.18 年、0.46 年，则：

案例一的交易日期修正系数为 $(1+2\%)^{0.09} \approx 100/100$ ；

案例二的交易日期修正系数为 $(1+2\%)^{0.18} \approx 100/100$ ；

案例三的交易日期修正系数为 $(1+2\%)^{0.46} \approx 101/100$ 。

③交易方式指数

评估对象宗地为政府挂牌出让用地，可比实例均为政府挂牌出让成交案例，故无需进行交易方式指数调整，则比较实例一、二、三的交易方式指数均为 100。

④土地使用年限修正指数

土地使用年限修正指数是将各比较实例的不同使用年限修正到评估对象宗地使用年限，年期修正 $E = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$

其中：E——年期修正；

r——土地还原率，根据当地社会经济发展水平及房地产市场投资回报情况；

m——评估对象宗地的使用年限；

n——比较实例的使用年限；

评估宗地土地剩余使用年限为工业 39.41 年，比较案例的土地使用年限均为工业 50 年，则：

$$\begin{aligned} E &= [1 - (1/(1+r)^n)] / [1 - (1/(1+r)^m)] \\ &= [1 - (1/(1+6\%)^{39.41})] / [1 - (1/(1+6\%)^{50})] \\ &= 100/105; \end{aligned}$$

故比较实例一、二、三的土地使用年限修正指数均为 105。

⑤土地用途指数

待估宗地与三个比较实例的土地用途相同，均为工业用地，故对于这三个土地用途指数不作修正，则比较实例一、二、三的土地用途指数均为 100。

⑥区域因素条件指数及个别因素条件指数

本项指数采用百分比调整法确定，即可比实例各项因素分别与评估对象进行比较，可比实例比评估对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、稍好、略好，调整值为“+”；可比实例比评估对象差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、稍差、略差，调整值为“-”；可比实例与评估对象相似或相当的，“比较结果”中表述为：相似，调整值为“0”；同时在因素调整值充分考虑该因素对价值的影响权重，最终确定各可比实例的区域因素条件指数及个别因素条件指数。

可比实例区域因素及个别因素条件指数表

项目	评估对象	实例一		实例二		实例三		
		比较结果	条件指数	比较结果	条件指数	比较结果	条件指数	
区域因素	交通条件	100	相似	100	相似	100	相似	100
	基础设施及公共配套设施	100	相似	100	相似	100	相似	100
	产业聚集度	100	相似	100	相似	100	相似	100
	环境优劣度	100	相似	100	相似	100	相似	100
个别因素	地质状况	100	相似	100	相似	100	相似	100
	地形地势	100	相似	100	相似	100	相似	100
	宗地面积	100	稍好	105	稍好	104	稍好	105
	宗地形状	100	相似	100	相似	100	相似	100
	土地开发程度	100	相似	100	相似	100	相似	100
	容积率	100	相似	100	相似	100	相似	100
	目前规划限制	100	相似	100	相似	100	相似	100

6) 计算比准价格

综上，将全部比较因素修正系数汇总后，按市场比较法计算公式得出的可比实例比准价格如下表：

比较因素	评估对象与比较案例			
	实例一	实例二	实例三	
交易价格（元/m ² ）	570.70	570.28	563.02	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
交易日期	100/100	100/100	101/100	
交易方式	100/100	100/100	100/100	
土地使用年限	100/105	100/105	100/105	
土地用途	100/100	100/100	100/100	
区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基础设施及公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	产业聚集度	100/100	100/100	100/100
	环境优劣度	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质状况	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/105	100/104	100/105
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	土地开发程度	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/100	100/100
	目前规划限制	100/100	100/100	100/100
比准价格（元/m ² ）	517.64	522.23	515.78	

7) 实例修正后的地价计算

经过比较分析，按市场比较法测算得到修正后的三个比准价格分别为 517.64 元/m²、522.23 元/m²、515.78 元/m²，三个比准价格相差 30%以内，且各比较实例与评估对象的相似程度较高，故以三者的简单算术平均数确定评估对象评估价格，即评估对象的土地取地单价（不包含耕地占用税、契税、城市基础设施配套费）=（517.64+522.23+515.78）÷3=519（元/m²，取整）。

（3）土地取地价款的确定

根据地价评估技术规程及评估对象的具体情况，评估对象宗地的取地价款分别采用了基准地价系数修正法和市场比较法进行测算，其计算结果较接近，根据资产评估专业人员的评估经验并结合当地地价水平进行综合分析，两种测算方法的计算结果均能够较客观地反映当地相类似土地使用权的出让价格，故本次资产评估的最终评估结果采用简单平均算术法进行确定，则：

评估对象宗地取地单价 =（516+519）=518.00（元/m²，取整）。

（4）取地相关税费

土地取地相关税费主要包括契税、耕地占用税及基础设施配套费。

①契税：根据现行土地相关文件，本次资产评估按土地取得费用的 3%确定，即：
契税 = 518 × 3% = 15.54（元/m²）。

②耕地占用税：按照《福建省财政厅 国家税务总局福建省税务局 关于明确耕地占用税我省适用税额等有关问题的通知》（闽财税〔2019〕24号），闽侯县为 30 元/m²。

③基础设施配套费：本次评估城市基础设施配套费根据《福建省城市基础配套费征收标准》闽政〔2002〕53号文件，评估对象属于县城二类工业，交纳的城市基础设施配套费为 15 元/平方米（建筑面积），容积率不足 1.0 的按 1.0 征收。根据委托人提供的相关资料，评估对象工业的容积率小于 1.0，故按容积率 1.0 计建筑面积来征收，则城市基础配套设施费为 15 元/m²。

④综上，取地相关税费小计为 60.54 元/m²。

（5）管理费用

管理费用是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，参考《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定的通知〉》（财建〔2016〕504号），结合工程的实际情况，按取地价款的 1.11%计取，则：

管理费用=518.00×1.11%=5.75（元/m²）。

（6）销售费用

销售费用是指预售或者销售开发完成后的房地产的必要支出，主要包括广告费、销售资料制作费、样板房建设费、售楼处建设费、销售人员费用或销售代理费，结合工程的实际情况，按土地评估值的一定比例计取。本次评估对象为自建且自用的工业型房地产，不同于专为开发销售商品房的房地产商，未产生销售费用，故本次评估销售费用=0%×土地评估价。

（7）投资利息

根据该相关可行性研究资料及实际情况确定项目总工期为2年，本次资产评估按2年工期计取，资金利率采用评估基准日全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率LPR的贷款利率3.81%，取地价款+取地相关税费+管理费用+销售费用在开发期内均匀投入，按正常投资利息计算为：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (518.00 + 60.54 + 5.75 + 0\% \times \text{土地评估价}) \times [(1 + 3.81\%)^{2/2} - 1] \\ &= 22.26 + 0\% \times \text{土地评估价} \text{（元/m}^2\text{）}。 \end{aligned}$$

（8）开发利润

利润率采用投资利润率，开发利润为（取地价款+取地相关税费+管理费用+销售费用）×投资利润率；本次评估参考《企业绩效评价标准值2022》同类企业（电子工业的全行业的电子元器件制造业）平均利润率水平，确定投资利润率为6.4%，则：

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (518.00 + 60.54 + 5.75 + 0\% \times \text{土地评估价}) \times 6.4\% \\ &= 37.39 + 0\% \times \text{土地评估价} \text{（元/m}^2\text{）}。 \end{aligned}$$

（9）销售税费

销售税费是预收或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，主要指销售不动产的销项税额，故销售税费是以除税后的土地评估值乘以增值税税率进行计算。现行新建的不动产的销售，一般纳税人的企业对应的增值税率为9%，则：

$$\text{销售税费} = \text{土地评估价} / 1.09 \times 9\% = 8.256881\% \times \text{土地评估价} \text{（元/m}^2\text{）}。$$

（10）评估值

①土地评估值（含税价）的确定

土地评估值=取地价款+取地相关税费+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费，带入公式后为：

土地评估值单价=518.00+60.54+5.75+0%×土地评估价+（22.26+0%×土地评估价）+（37.39+0%×土地评估价）+8.256881%×土地评估价。

计算得出：土地评估单价=702.00（元/m²，取整）；

土地评估值（含税）=702.00×168,666.67=118,404,002.00（元/m²，取整）；

②土地评估值（不含税价）的确定

因评估值为不含税价，根据现行新建的不动产的销售，被评估单位为一般纳税人的企业对应的增值税率为9%，则：

$$\begin{aligned} \text{重置成本（不含税价）} &= \text{重置成本} \div (1+9\%) \\ &= 118,404,002.00 \div (1+9\%) = 108,627,525.00 \text{（元）}。 \end{aligned}$$

（4）评估结果与分析

经评估，无形资产-土地使用权账面价值为41,059,604.88元，评估值为108,627,525.00元，增值67,567,920.12元，增值率164.56%。增值原因系由于宗地取得时间较早，其所处区域土地使用权市场价格上涨，造成土地价格相对于帐面原始取得成本上涨较多，并且评估对象为地上已建成建筑并投入使用的宗地，土地作为房地合一的成本投入要素，评估值系在取地价款上考虑合理的取地相关税费、管理费用、销售费用、利息、利润，导致评估增值。

（三）设备类资产评估技术说明

1. 评估对象及评估范围

评估范围内的设备类资产包括固定资产--机器设备和固定资产--电子设备，账面原值160,254,480.22元，账面净值135,305,671.75元。各类设备类资产账面价值如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		备注
		原值	净值	
1	固定资产-机器设备	159,867,604.74	135,247,292.13	
2	固定资产-电子设备	386,875.48	58,379.62	
	固定资产合计	160,254,480.22	135,305,671.75	

2. 设备类资产概况

（1）列入评估范围的设备类固定资产为被评估单位所申报的机器设备和电子设备。

①机器设备主要从事高亮度发光二极管、LED外延片、LED芯片的制造、封装及应用产品的研发、生产等，主要包括自动显影机、电子束蒸发镀膜机、干法刻蚀机（ICP）、步进式光刻机、光学薄膜镀膜机、等离子体增强化学气相沉积设备、匀胶机、自动干法

刻蚀机、金属溅射镀膜机、快速退火炉、酸洗机、SPR 去胶清洗机、电子束蒸发器、自动曝光机、旋转冲洗甩干机、等离子去胶机、全自动 COW 点测一体机等及配套设备，设备购置并启用于 2017 年至 2021 年 10 月期间，具体详见固定资产-机器设备评估明细表。

②电子设备主要为办公设备及辅助设备，包括电脑、洗衣服及工作平台等，电子设备购置并启用于 2015 年至 2022 年 10 月期间，具体详见固定资产-电子设备评估明细表。

现场查看之日，设备均存放在福建兆元光电有限公司被评估单位厂区，设备未见异常，设备维护与保养正常。

3. 评估过程

(1) 核对原始资料

根据委托人提供的评估明细表，对设备进行了核对，对明细表填写不符合评估要求之处与委托人有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

(2) 现场调查

①根据资产评估准则的要求，遵循公正、客观、科学的原则，对照委托单位提供的设备评估明细表进行现场核对，并作记录；

②听取有关人员对该公司设备情况的介绍。

(3) 评定估算阶段

①根据资产的特点及本次资产评估目的，选用成本法，运用收集的相关市场信息，进行估算；

②资产评估专业人员根据各类资产的初步估算材料，撰写资产评估结果，填写完成各类资产负债清查评估明细表，编制工作底稿；

③开展市场调研和信息采集，确定设备重置成本；

④计算设备的评估值，并进行修正和汇总，得到设备的评估结果。

4. 评估依据

(1) 福建兆元光电有限公司提供的设备评估明细表；

(2) 福建兆元光电有限公司提供的部分设备购买合同、发票；

(3) 《机电产品报价手册》——机械工业信息研究院编（2022 版）；

(4) 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；

- (5) 《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》
- (8) 网上查阅的价格资料;
- (9) 设备生产厂家及销售商电话询价等有关价格资料;
- (10) 企业提供的其他有关资料。

5. 评估方法

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型, 评估对象、评估时的市场条件, 数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据, 由于无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例, 无法采用市场法; 由于委托评估资产的收益难以从企业收益中进行剥离, 无法采用收益法; 经适用性判断, 故本次评估设备类中采用成本法。根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定: 当存在下列情形时, 资产评估专业人员可以采用一种评估方法: (二) 由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

(1) 机器设备的评估

机器设备采用成本法评估。成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值, 将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。其计算公式为:

评估值 (不含税价) = 重置成本 (不含税价) × 综合成新率

重置成本 (不含税价) = 重置成本 / (1 + 销售增值税税率)

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 管理费 + 资金成本 + 投资利润 + 相关税费 - 可抵扣增值税进项税额

① 重置成本 (不含税) 的确定

A. 设备购置价的确定

对可询价的设备通过向生产厂家询问评估基准日市场价格, 或从有关报价资料上查找现行市场价格以及中标价确定。对进口设备市场价格国内无替代产品的或无法从厂家、代理机构询价, 根据购置合同设备购置价按的价格指数或汇率调整, 并考虑相关费用进行确定。

B. 设备运杂费的确定

参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》或《资产评估常用方法与参数手册》并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费费率。设备运杂费以设备购置价为计算基数。

C. 安装调试费的确定

根据被评估单位提供的设备购置合同及发票等资料，并参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》或《资产评估常用方法与参数手册》并结合设备实际情况综合确定安装调试费费率。设备安装调试费以设备购置价为计算基数。

D. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招投标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费等，参考有关计费标准并结合项目的实际情况计算前期及其他费用费率。前期及其他费用以设备购置费、运杂费和安装调试费三项之和为计算基数。

E. 管理费的确定

建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，根据“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知”（财建[2016]504号）并结合项目的实际情况计算建设单位管理费费率，建设单位管理费以设备购置费、运杂费、安装调试费与前期及其他费用四项之和为计算基数。

F. 资金成本的确定

资金成本根据该项目的总体建设规模，合理的建设工期，资金利率采用全国银行间同业拆借中心公布同期贷款市场报价利率（LPR），资金成本按均匀投入计算。资金成本以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和建设单位管理费之和为计算基数。

G. 投资利润的确定

投资利润是指企业开发项目所能获得的行业内平均利润，投资利润率本次评估参考《企业绩效评价标准值 2022》同类企业平均利润率水平，投资利润以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和建设单位管理费之和为计算基数。

H. 相关税费的确定

相关税费是指企业因发生销售业务而在销售环节缴纳的税金，主要为增值税销项税额，销售税费以不含税的重置成本乘以增值税税率进行计算。

I. 可抵扣增值税进项税额的确定

根据《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，包括设备购置费中的增值税进项税（税率 13%）、运杂费和安装调试费中的增值税进项税（税率 9%）和前期及其他费用中增值税进项税额（税率 6%），在重置成本中扣除。

②成新率的确定：

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(2) 电子设备的评估

①对经济耐用年限到期电子设备采用现行市价法（二手价），现行市价法是根据目前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的价格。

②对在用的电子设备采用成本法进行评估。

基本计算公式为：电子设备的评估值 = 重置成本 × 成新率

A. 重置成本的确定

电子设备的重置成本以市场价格（不含增值税）为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等）。

B. 成新率的确定

办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率，以及通过对设备使用状况的现场查看，合理确定设备的物理性损耗，同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能，综合确定其成新率。理论成新率即年限成新率的计算方法为：

年限成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

6. 案例分析

【案例一】

步进式光刻机（固定资产—机器设备评估明细表 序号 23 项）

（1）设备概况

名称：步进式光刻机 型号：SSB320/10A

启用日期：2019 年 11 月 数量：1 台

生厂厂家：上海微电子装备(集团)股份有限公司

账面原值：6,222,222.24 元 账面净值：4,861,087.42 元

（2）步进式光刻机重置成本的确定

①设备购置价的确定

资产评估专业人员通过委托人提供的设备购置合同及电话咨询生产厂家的销售经理，上述功能类似的步进式光刻机的市场报价为 6,200,000.00 元/台（含增值税，运杂费和安装调试费），本次资产评估确定步进式光刻机的购置价为 6,200,000.00 元（含增值税，运杂费和安装调试费）。

②运杂费的确定

上述设备购置价格已包含运杂费，此处不再单独进行计算。

③安装调试费的确定

上述设备购置价格已包含安装调试费，此处不再单独进行计算。

④前期及其他费用的确定

前期及其他费用的确定：前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招投标代理费、工程监理费和工程造价咨询服务费等，前期及其他费用费率根据参照国家、地方及行业有关收费规定计取。按设备购置费、运杂费和安装调试费之和的计算基数一定比例计取。各项费用费率、计费基数、计费依据如下：

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	设备购置费+运杂费+安装调试费	0.29%	参考原计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	设备购置费+运杂费+安装调试费	0.07%	参考原计价格[2002]125号
3	勘察设计费	设备购置费+运杂费+安装调试费	2.61%	参考原计价格[2002]10号
4	招标代理费	设备购置费+运杂费+安装调试费	0.11%	参考原计价格[2002]1980号
5	工程监理费	设备购置费+运杂费+安装调试费	1.74%	参考发改价格[2007]670号
6	工程造价咨询服务费	设备购置费+运杂费+安装调试费	0.77%	参考闽价[2002]房457号
合计			5.59%	

则：前期及其他费用=6,200,000.00×5.59%=346,580.00(元)。

⑤管理费的确定

管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，根据“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知”（财建[2016]504号并结合工程的实际情况，经测算，管理费按设备购置费、运杂费、安装调试费与前期及其他费用之和的1.09%，则：
管理费 = (6,200,000.00 + 346,580.00) × 1.09% = 71,358.00(元)。

⑥资金成本的确定

根据该项目的总体建设规模，合理的建设工期为1年，评估基准日银行1年贷款利率为3.65%，以建设资金在建设期均匀投入为假设计算资金成本。资金成本以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和管理费之和为计算基数，则：

资金成本 = (设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 管理费) × (1 + 贷款利率)^[工期(年)/2-1] = (6,200,000.00 + 0 + 0 + 346,580.00 + 71,358.00) × [(1 + 3.65%)^{1/2-1}] = 119,695.00(元)。

⑦投资利润的确定

投资利润是指企业开发项目所能获得的行业内平均利润，投资利润率本次评估参考《企业绩效评价标准值2022》同类企业（电子工业的全行业的电子元器件制造业）平均利润率水平确定为6.4%，投资利润以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费和建设单位管理费之和为计算基数。

投资利润 = (设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 建设单位管理费) × 投资利润率 = (6,200,000.00 + 0 + 0 + 346,580.00 + 71,358.00) × 6.4% = 423,548.00(元)。

⑧相关税费的确定

相关税费是指企业因发生销售业务而在销售环节缴纳的税金，主要为增值税销项税额，销售税费以除税后重置成本乘以增值税税率进行计算。根据相关税法规定本次评估销售税费为13%，则：销售税费 = 重置成本 ÷ (1 + 13%) × 13%。

⑨可抵扣的增值税进项税额的确定

根据《财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号》的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，包括设备购置费中的增值税进项税(税率13%)、运杂费、安装调试

费中的增值税进项税(税率 9%)和前期及其他费用中增值税进项税(税率 6%)，在重置成本中扣除。

可抵扣增值税进项税额=设备增值税+运杂费和安装调试费可抵扣增值税+前期及其他费用可抵扣增值税=6,200,000.00÷(1+13%)×13%+0+346,580.00÷(1+6%)×6%=713,274.00+0+19,618.00=732,892.00(元)。

⑩重置成本的计算

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+建设单位管理费+资金成本+投资利润+销售税费-可抵扣进项增值税

则带入上述公式后:

重置成本=6,200,000.00+0+0+346,580.00+71,358.00+119,695.00+423,548.00+重置成本÷(1+13%)×13%-732,892.00

则,重置成本=7,263,967.00(元)。

因评估值为不含税价,根据现行相关税法规定设备增值税税费为 13%,则:

重置成本(不含税价)=重置成本/1.13=6,428,289.00(元)。

(3) 综合成新率的确定

①年限法成新率的确定

该设备启用期日为 2019 年 11 月,至评估基准日已正常使用 3.04 年,根据《资产评估常用方法和参数手册》及相关资料该机器设备的经济耐用使用年限为 12 年,尚可使用年限为 8.96 年,则:

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 8.96 / (3.04 + 8.96) \times 100\% = 75\% \end{aligned}$$

②现勘打分法成新率的确定

资产评估专业人员听取了企业有关人员对该设备运行现状的介绍,并实地对设备进行了查看,该设备铭牌、标牌完整,设备表面无明显划痕、污损,设备构件未见明显锈蚀,但运行负荷基本正常,且设备使用环境与维修保养状况良好。通过了解设备的工作环境,使用条件,了解机器设备运行、使用及修理情况等有关设备的现有技术状况,对设备各部位分别作出评估分值,具体打分如下:

序号	项目	各部分技术达标程度	参考标准分	现状	实得分
1	机械部分 (70)	主要技术性能达到要求	35	完全符合生产要求	28
2		控制、计量系统装置齐全, 灵敏可靠计量准确, 仪表和信号指标准确	15	控制、计量系统装置齐全, 灵敏可靠计量, 仪表和信号指标准确	10
3		传动系统送料机构运行正常, 润滑良好, 拖拽机构灵敏良好。	10	传动系统运行正常	7
5		辅机完好、正常, 工作正常。	10	辅机完好, 工作正常	7
4	电气部分 (20)	电气和安全装置齐全完好, 工作正常	20	装置工作正常, 运转良好	15
6	外观部分 (10)	设备内外清洁, 无生锈现象	10	无生锈现象, 外观良好	8
7	现在打分法成新率%		100		75

③综合成新率的计算

根据评估行业的惯例, 综合成新率采用上述两种方法的加权算术平均值, 由于现勘打分法成新率更能反应评估对象新旧程度, 取现勘打分法成新率的权重为 0.6, 取理论成新率的权重为 0.4。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法确定成新率} \times 40\% + \text{现勘打分法成新率} \times 60\% \\ &= 75\% \times 40\% + 75\% \times 60\% = 75\% \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{步进式光刻机的评估值} &= \text{重置成本(不含税)} \times \text{综合成新率} \\ &= 6,428,289.00 \times 75\% \\ &= 4,821,217.00 \text{ (元)}。 \end{aligned}$$

【案例二】

惠普 280Pro G4 MT (固定资产-电子设备评估明细表 4-6-6 第 34 项)

规格型号: 惠普 280Pro G4 MT;

账面原值: 3,716.81元; 账面净值: 185.93元;

启用日期: 2019年10月; 数量: 1 台;

(1) 重置成本的确定:

评估专业人员通过网络询价, 同种型号惠普 280Pro G4 MT基准日市场售价为人民币 3,600.00元 (含增值税)。则:

$$\text{重置成本(不含税)} = 3,600.00 / 1.13 = 3,186.00 \text{ (元)}。$$

(2) 成新率的确定

该设备于 2019 年 10 月开始启用，到评估基准日已使用 3.17 年，根据《资产评估常用方法和参数手册》及相关资料电脑经济寿命 6 年，剩余尚可使用年限 2.83 年，年限成新率 = $2.83 / (3.17 + 2.83) \times 100\% = 47\%$ 。

(3) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{惠普 280Pro G4 MT 评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 3,186.00 \times 47\% \\ &= 1,497.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

7. 评估结论与分析

固定资产—设备类资产账面原值 160,254,480.22 元，账面净值 135,305,671.75 元，评估净值为 136,931,005 元，评估增值 1,625,333.25 元，增值率 1.20%。

本次评估设备评估增值主要原因财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限，导致有所增值。

四、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对委托评估的资产进行了资产评估。福建兆元光电有限公司委托评估的其所属的相关资产于评估基准日的账面值为人民币 383,126,360.83 元，经资产评估后，在满足本报告所有评估假设和前提条件下，于评估基准日的评估值为 **¥494,108,406.00 元**（大写人民币肆亿玖仟叁佰壹拾柒万玖仟玖佰陆拾伍元整），评估增值 110,982,045.17 元，增值率 28.97%。

评估结果汇总表（不含增值税）

单位：人民币元

序号	项 目	账面值	评估值	增减值	增值率 (%)
1	固定资产——房屋(构)建筑物	206,761,084.20	248,549,876.00	41,788,791.80	20.21
2	固定资产——机器设备	135,247,292.13	136,761,696.00	1,514,403.87	1.12
3	固定资产——电子设备	58,379.62	169,309.00	110,929.38	190.01
4	无形资产——土地使用权	41,059,604.88	108,627,525.00	67,567,920.12	164.56
5	合 计	383,126,360.83	494,108,406.00	110,982,045.17	28.97

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估结果主要增减值情况及原因：

1. 房屋建（构）筑物评估增值 41,788,791.80 元，主要系由于建（构）筑物材料价格和人工定额有一定涨幅，以及房屋建筑物类资产会计折旧年限低于资产评估采用的经济使用年限，导致评估增值。

2. 机器设备评估增值 1,514,403.87 元，电子设备评估增值 110,929.38 元，设备评估增值主要系由于设备财务折旧年限短于评估所用经济耐用年限、使用过程中自然磨损、基准日重置价相比原始购入价值有所变动等原因对轧后共同造成。

3. 土地使用权评估增值 67,567,920.12 元，系由于宗地取得时间较早，其所处区域土地使用权市场价格上涨，造成土地价格相对于帐面原始取得成本上涨较多，并且评估对象为地上已建成建筑并投入使用的宗地，土地作为房地合一的成本投入要素，评估值系在取地价款上考虑合理的取地相关税费、管理费用、销售费用、利息、利润，导致评估增值。

应委托人要求，本次资产评估结果同时列示评估值（价税合一金额），即被评估单位若以上述除税后的评估值进行销售或视同销售行为时所含有卖方预缴增值税的评估值（价税合一金额），经计算评估值（价税合一金额）为¥529,768,306.00 元，该金额仅供参考，最终金额按税务部门确定为准，详见下表：

单位：人民币元

序号	项 目	①评估值 (不含税)	②适用增 值税税率	③增值税	④评估值 (价税合一金额)
1	固定资产——房屋 (构)建筑物	248,549,876.00	5%	12,427,494.00	260,977,370.00
2	固定资产——机器设 备	136,761,696.00	13%	17,779,020.00	154,540,716.00
3	固定资产——电子设 备	169,309.00	13%	22,010.00	191,319.00
4	无形资产——土地使 用权	108,627,525.00	5%	5,431,376.00	114,058,901.00
5	合 计	494,108,406.00		35,659,900.00	529,768,306.00

备注：根据《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），评估对象不动产属于房地产老项目（即为在 2016 年 4 月 30 日前开工的房地产项目），一般纳税人应税行为可以选择适用简易计税方法计税，适用税率 5%，上表中不动产销售预缴增值税是以简易计税方法的 5% 计税，该金额仅供参考，

最终金额按税务部门确定为准。

五、特别事项说明

1. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由委托人暨被评估单位提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由资料提供方负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

2. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人及相关当事人未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

3. 本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、权证的产权权属等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

4. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，资产评估专业人员亦未发现存在有关债项。

5. 本次委托评估的相关资产的项目、数量、工程量是以被评估单位申报确认的数据为依据，本资产评估机构在此基础上开展资产评估，提请报告使用人注意。

6. 纳入本次评估范围的福建兆元光电有限公司所属的部分房屋（构）建筑物未办理不动产权属登记，本次资产评估根据委托人暨被评估单位提供的委托人暨被评估单位承诺函及资产评估申报表，设定其产权持有人均为福建兆元光电有限公司，本次资产评估未考虑未来办理不动产权属登记可能支付的税金及费用对本次评估值的影响，亦不会为此负责。提请报告使用人注意。

7. 本次资产评估过程中，资产评估专业人员未考虑可能存在的截至评估基准日被评估单位尚未付清的工程欠款对本次估值的影响，提请报告使用人注意。

8. 本次资产评估由于客观条件限制，资产评估专业人员未对房屋（构）建筑物结构安全性进行测试，假定委托评估的资产各项技术建造指标均符合国家有关规定并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用。

9. 本次资产评估由于客观条件限制，现场无法对评估对象的隐蔽工程进行核查，假设被评估资产的各项经济、技术、物理指标能符合设计标准和国家行业有关规定的要求，且在剩余评估耐用年限内能正常使用。

10. 本次资产评估由于客观条件限制，资产评估专业人员未对设备进行开机测试，资产评估专业人员假定委托评估设备的物理、经济、技术指标及运行数据等均符合原设计要求和国家有关行业标准，并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用。

11. 本次资产评估中现场查看中资产评估专业人员由于客观条件的限制，无法对本次委托评估机器设备进行实质性核查验证，对机器设备的运行、使用及修理或事故情况，主要是基于向相关当事人的询问和了解的基础上进行的。

12. 我们注意到本次委托评估的部分机器设备为融资租赁设备，根据委托人说明作价出资前会对这部分设备解除租赁，本次资产评估对涉及融资租赁的这部分设备正常评估，未考虑融资租赁因素对评估结果的影响。我们的责任是接受委托对资产的价值发表意见，相关设备是否符合出资的规定，后续融资租赁事项可否解除以及如何安排不是我们的工作和关注点，亦不会为此负责。提请报告使用人注意。

13. 期后事项

(1) 评估基准日后至出具评估报告日，委托人的一切经营活动均在正常范围之内；未发现需披露而未披露的重大事项。

(2) 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(3) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

① 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

② 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

③ 由于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。

至本资产评估报告书提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响资产评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。