

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

仙游县元生智汇科技有限公司
拟以物抵债涉及的
融资租赁房地产市场价值
资产评估报告

苏中资评报字(2026)第 15025 号
(共 1 册, 第 1 册)

江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇二六年八月十日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020077202600511
合同编号:	PG2026C0696000
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏中资评报字(2026)第15025号
报告名称:	仙游县元生智汇科技有限公司拟以物抵债涉及的融资租赁房地产市场价值资产评估报告
评估结论:	705,309,248.00元
评估报告日:	2026年08月10日
评估机构名称:	江苏中企华中天资产评估有限公司
签名人员:	谢如松 (资产评估师) 正式会员 编号: 32170001 毛邱祺 (资产评估师) 正式会员 编号: 32180016
谢如松、毛邱祺已实名认可	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年08月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
资产评估报告附件	21



声 明

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

二、本资产评估机构及其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。

三、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资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

五、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

仙游县元生智汇科技有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对委托评估的资产在评估基准日 2026 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1.评估目的：确定仙游县鲤南镇瑞园村出水 128 号相关融资租赁房地产市场价值，为仙游县元生智汇科技有限公司拟“以物抵债”处置债务之经济行为提供参考意见。

2.评估对象：仙游县鲤南镇瑞园村出水 128 号相关融资租赁房地产市场价值。评估范围：位于仙游县鲤南镇瑞园村出水 128 号相关融资租赁房地产。其中房屋建筑物共计 29 项，建筑面积合计 302,185.92 平方米；构筑物共计 49 项；土地使用权 3 项，面积合计 386,129.10 平方米。

3.评估基准日：2026 年 7 月 31 日。

4.价值类型：市场价值。

5.评估方法：对房屋建筑物采用成本法、对土地使用权采用市场法。

6.评估结论：在评估基准日 2026 年 7 月 31 日，委托评估的资产账面价值为 54,811.31 万元，评估价值为 70,530.92 万元（大写为人民币柒亿零伍佰叁拾万玖仟贰佰元整），增值 15,719.61 万元，增值率为 28.68%。

评估结论详细情况见附件评估明细表。

产权持有人：仙游县鼎盛投资有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称	账面值	评估值	增减值	增值率%
一	固定资产	46,361.22	57,073.94	10,712.72	23.11
1	房屋建筑物	40,592.45	50,684.14	10,091.68	24.86
2	构筑物及其他辅助设施	4,030.05	5,120.12	1,090.07	27.05
3	管道及沟槽	1,738.72	1,269.69	-469.03	-26.98
二	无形资产	8,450.09	13,456.98	5,006.89	59.25
4	土地使用权	8,450.09	13,456.98	5,006.89	59.25
	资产合计	54,811.31	70,530.92	15,719.61	28.68

本资产评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

7.特别事项说明



(1)本次评估值包含 9%的增值税，未考虑拟“以物抵债”过程中可能产生的相关交易税费的影响。

(2)截止到评估基准日，A34 废料库和辅房尚未办理权证，本次建筑面积由委托人申报，评估人员对现场进行了勘查核实，若未来办理权证时面积有差异，应当相应的调整评估结论。

(3)仙游县元生智汇科技有限公司与仙游县鼎盛投资有限公司签订的《转让回购协议书》约定仙游县鼎盛投资有限公司向仙游县元生智汇科技有限公司提供 8.06 亿元的融资支持，仙游县元生智汇科技有限公司将其名下位于元生智汇产业园的土地使用权及建筑物（含所有地上地下附着物）整体转让给仙游县鼎盛投资有限公司，相关资产已完成产权过户登记手续。随后仙游县鼎盛投资有限公司将该房地产出租给仙游县元生智汇科技有限公司使用，月租金为 180 万元。双方约定租赁期限至 2025 年 7 月 13 日届满，到期后由仙游县元生智汇科技有限公司实施回购，回购价款为 8.06 亿元。截至本次评估基准日，相关回购事项尚未完成，自 2025 年 7 月 13 日至评估基准日，委估房地产已由仙游县鼎盛投资有限公司在管理，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(4)产权持有人承诺委估资产不存在抵押、担保等或有事项，评估人员亦未发现委估资产存在抵押担保等事项。

(5)根据《工业项目投资协议书》等文件，纳入评估范围的土地取得方式为“招拍挂”。文件约定：鉴于该项目是一个投资额大、带动力强、科技含量高的产业化、龙头型项目，能够快速推进仙港电子信息产业园建设，有效促进地方经济发展和增加就业岗位，仙游县人民政府将通过“一事一议”的方式，根据项目产值、税收约定等情况，给予相关方特别支持和财政奖励。本次评估未考虑上述因素的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。同时提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



仙游县元生智汇科技有限公司
拟以物抵债涉及的
融资租赁房地产市场价值
资产评估报告正文

苏中资评报字(2026)第 15025 号

仙游县元生智汇科技有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对委托评估的资产在评估基准日 2026 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为仙游县元生智汇科技有限公司，产权持有人为仙游县鼎盛投资有限公司。资产评估委托合同未约定其他报告使用人。

(一)委托人简介

企业名称：仙游县元生智汇科技有限公司

统一社会信用代码：91350322MA3485T32N

类型：其他有限责任公司

住所：91350322MA3485T32N

法定代表人：林素英

注册资本：25000 万元人民币

经营范围：一般项目：电子专用材料研发；电力电子元器件制造；电力电子元器件销售；有色金属合金制造；通用设备制造（不含特种设备制造）；技术玻璃制品制造；日用玻璃制品制造；日用玻璃制品销售；半导体分立器件销售；集成电路芯片及产品销售；电子产品销售；塑料制品制造；塑料制品销售；房地产咨询；房地产经纪；酒店管理；建筑材料销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；通信设备制造；通讯设备销售；网络设备制造；网络设备销售；汽车零部件及配件制造；汽车零部件研发；汽车零配件零售；金属制品研发；金属制品销售；半导体照明器件制造；半导体照明器件销售；企业管理咨询；合同能源管理；物业管理；非居住房地产租赁；机械设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工程施工。



(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(二)产权持有人简介

产权持有人:仙游县鼎盛投资有限公司

统一社会信用代码:91350322MA33Y2D84A

类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所:福建省莆田市仙游县鲤城街道清源东路21号

法定代表人:杨宗雄

注册资本:10000万元人民币

经营范围:一般项目:以自有资金从事投资活动;物业管理;企业管理;非居住房地产租赁;建筑材料销售;电子专用设备销售;建筑装饰材料销售;纺织专用设备销售;机械设备销售;轻质建筑材料销售;环境保护专用设备销售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:各类工程建设活动;新化学物质生产(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(三)委托人与产权持有人之间的关系

2021年,仙游县元生智汇科技有限公司与仙游县鼎盛投资有限公司签订《转让回购协议书》,约定由仙游县鼎盛投资有限公司向仙游县元生智汇科技有限公司提供融资支持,仙游县元生智汇科技有限公司将其名下位于元生智汇产业园的土地使用权及建筑物(含所有地上地下附着物)整体转让给仙游县鼎盛投资有限公司,并由仙游县鼎盛投资有限公司回租给仙游县元生智汇科技有限公司使用,租赁期限至2025年7月13日届满,期满后由仙游县元生智汇科技有限公司予以回购。

截止到评估基准日,委托人未能按照合同约定回购产权持有人名下位于元生智汇产业园的土地使用权及建筑物,双方因此存在债权债务关系。

(四)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

2021年,仙游县元生智汇科技有限公司与仙游县鼎盛投资有限公司签订《转让回购协议书》,约定由仙游县鼎盛投资有限公司向仙游县元生智汇科技有限公司提供融资支持,仙游县元生智汇科技有限公司将其名下位于元生智汇产业园的土地使用权及建筑物(含所有地上地下附着物)整体转让给仙游县鼎盛投资有限



公司，并由仙游县鼎盛投资有限公司回租给仙游县元生智汇科技有限公司使用，租赁期限至 2025 年 7 月 13 日届满，期满后由仙游县元生智汇科技有限公司予以回购。因仙游县元生智汇科技有限公司暂无资金履行回购义务，拟将上述融资租赁房地产以物抵债，为此需要对上述房地产的市场价值进行评估。

确定仙游县鲤南镇瑞园村出水 128 号相关融资租赁房地产市场价值，为仙游县元生智汇科技有限公司拟“以物抵债”处置债务之经济行为提供参考意见。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

仙游县鲤南镇瑞园村出水 128 号相关融资租赁房地产市场价值。

(二) 评估范围

位于仙游县鲤南镇瑞园村出水 128 号相关融资租赁房地产。其中房屋建筑物共计 29 项，建筑面积合计 302,185.92 平方米；构筑物共计 49 项；土地使用权 3 项，面积合计 386,129.10 平方米。

其中房屋建筑物的账面原值为 804,124,838.37 元，账面净值为 463,612,197.45 元。土地使用权的账面原值为 102,342,246.75 元，账面净值为 84,500,910.00 元。具体明细详见评估明细表。

具体概况如下：

1. 权属状况

委估房地产建成后首次办理不动产权证书时，产权登记人为仙游县元生智汇科技有限公司。2021 年，仙游县元生智汇科技有限公司与仙游县鼎盛投资有限公司签订《转让回购协议书》，约定仙游县鼎盛投资有限公司向仙游县元生智汇科技有限公司提供融资支持，仙游县元生智汇科技有限公司将其名下位于元生智汇产业园的土地使用权及建筑物（含所有地上地下附着物）整体转让给仙游县鼎盛投资有限公司，相关资产已完成产权过户登记手续。随后仙游县鼎盛投资有限公司将该房地产出租给仙游县元生智汇科技有限公司使用，双方约定租赁期限至 2025 年 7 月 13 日届满，到期后由仙游县元生智汇科技有限公司实施回购。

截至本次评估基准日，因仙游县元生智汇科技有限公司未能履行回购义务，委估房地产产权登记持有人仍为仙游县鼎盛投资有限公司，权属状况详情如下：

序号	权证编号	建筑物名称	计量单位	建筑面积	权利性质	土地用途	土地面积	土地终止日期
1	闽（2021）仙游县不动产权第 0004682 号	1#、2#宿舍楼	m ²	12,190.12	出让	工业	48,940.00	2067/1/4
2	闽（2021）仙游县不动产权第 0004686 号	3#、4#宿舍楼	m ²	23,964.53	出让	工业	48,940.00	2067/1/4



3	闽(2021)仙游县不动产权第0004687号	9#宿舍楼	m ²	8,818.41	出让	工业	48,940.00	2067/1/4
4	闽(2021)仙游县不动产权第0004683号	10#宿舍楼	m ²	8,818.41	出让	工业	48,940.00	2067/1/4
5	闽(2021)仙游县不动产权第0005325号	A01 厂房	m ²	14,880.78	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
6	闽(2021)仙游县不动产权第0005329号	A02 厂房	m ²	14,880.78	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
7	闽(2021)仙游县不动产权第0004685号	A03 厂房	m ²	15,517.04	出让	工业	102,825.00	2066/8/18
8	闽(2021)仙游县不动产权第0005332号	A04 厂房	m ²	15,517.04	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
9	闽(2021)仙游县不动产权第0004703号	A05 厂房	m ²	14,854.88	出让	工业	102,825.00	2066/8/18
10	闽(2021)仙游县不动产权第0005327号	A06 厂房	m ²	14,854.88	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
11	闽(2021)仙游县不动产权第0004698号	A07 厂房	m ²	15,517.04	出让	工业	102,825.00	2066/8/18
12	闽(2021)仙游县不动产权第0005328号	A08 厂房	m ²	15,517.04	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
13	闽(2021)仙游县不动产权第0004706号	A09 厂房	m ²	15,355.52	出让	工业	102,825.00	2066/8/18
14	闽(2021)仙游县不动产权第0005330号	A10 厂房	m ²	16,347.41	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
15	闽(2021)仙游县不动产权第0004704号	A13 厂房	m ²	17,869.37	出让	工业	102,825.00	2066/8/18
16	闽(2021)仙游县不动产权第0004701号	A14 厂房	m ²	17,869.37	出让	工业	102,825.00	2066/8/18
17	闽(2021)仙游县不动产权第0004695号	A15 厂房	m ²	22,234.29	出让	工业	102,825.00	2066/8/18
18	闽(2021)仙游县不动产权第0005331号	A21 废水站	m ²	5,047.75	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
19	闽(2021)仙游县不动产权第0005338号	A22 能源站	m ²	4,157.34	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
20	闽(2021)仙	A23 维	m ²	3,059.67	出让	工业	234,364.10	2067/1/4



	游县不动产权第 0005339 号	修站						
21	闽(2021)仙游县不动产权第 0005340 号	A24 食堂	m ²	8,733.92	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
22	闽(2021)仙游县不动产权第 0005334 号	A25 废水站	m ²	572.05	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
23	闽(2021)仙游县不动产权第 0005333 号	A26 锅炉房	m ²	564.55	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
24	闽(2021)仙游县不动产权第 0004699 号	A27 能源站	m ²	4,157.34	出让	工业	102,825.00	2066/8/18
25	闽(2021)仙游县不动产权第 0005335 号	A31 仓库	m ²	6,403.42	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
26	闽(2021)仙游县不动产权第 0005336 号	A32 化学品仓	m ²	742.56	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
27	闽(2021)仙游县不动产权第 0005337 号	A33 化学品仓	m ²	558.96	出让	工业	234,364.10	2067/1/4
28	未办理权证	A34 废料仓	m ²	1,397.25				
29	未办理权证	辅房	m ²	1,784.20				
合计				302,185.92				

截止到评估基准日, A34 废料库和辅房尚未办理权证, 本次建筑面积由委托人申报, 评估人员进行了现场核实。

2. 实物状况

本次申报的房屋共计 29 项, 为宿舍楼、厂房及附属设施用房, 详情如下:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	楼层	实物状况
1	1#、2#宿舍楼	钢混	2018 年 12 月	m ²	12,190.12	1-8 层	1#、2#、3#、4#宿舍楼, 室内地面地砖, 墙面顶棚乳胶漆, 每间配独立卫生间。
2	3#、4#宿舍楼	钢混	2018 年 12 月	m ²	23,964.53	1-16 层	
3	9#宿舍楼	钢混	2018 年 12 月	m ²	8,818.41	1-15 层	9#、10#宿舍楼, 室内毛坯, 每间搭配卫生间。
4	10#宿舍楼	钢混	2018 年 12 月	m ²	8,818.41	1-15 层	
5	A01 厂房	钢	2018 年 12 月	m ²	14,880.78	均为主体 1 层, 局部 2 层	均为外墙彩钢板, 塑钢窗、卷帘门, 室内环氧地坪, 内设隔断, 3 至 4 跨, 跨度 19 米, 柱距 12 米, A01、A03-A08 平均层高 4.5 米, A09、A10 平均层高 6.3 米。
6	A02 厂房	钢	2018 年 12 月	m ²	14,880.78		
7	A03 厂房	钢	2018 年 12 月	m ²	15,517.04		
8	A04 厂房	钢	2018 年 12 月	m ²	15,517.04		



9	A05 厂房	钢	2018 年 12 月	m ²	14,854.88		
10	A06 厂房	钢	2018 年 12 月	m ²	14,854.88		
11	A07 厂房	钢	2018 年 12 月	m ²	15,517.04		
12	A08 厂房	钢	2018 年 12 月	m ²	15,517.04		
13	A09 厂房	钢	2018 年 12 月	m ²	15,355.52		
14	A10 厂房	钢	2018 年 12 月	m ²	16,347.41		
15	A13 厂房	钢混	2018 年 12 月	m ²	17,869.37	1-3 层	外墙涂料, 室内环氧地坪, 卷帘门、塑钢窗, 7 跨, 跨度 10 米, 柱距 10 米, 平均层高 6.5 米。
16	A14 厂房	钢混	2018 年 12 月	m ²	17,869.37	1-3 层	
17	A15 厂房	钢混	2018 年 12 月	m ²	22,234.29	1-5 层	外墙涂料, 室内环氧地坪, 卷帘门、塑钢窗, 7 跨, 跨度 10 米, 柱距 10 米, 平均层高 5 米。
18	A21 废水 站	钢混	2018 年 12 月	m ²	5,047.75	1-2 层	外墙涂料, 室内水泥地坪, 墙面、顶棚乳胶漆, 卷帘门、塑钢门窗, 3 跨, 跨度 11.8 米, 柱距 7 米, 平均层高 6 米。
19	A22 能源 站	钢混	2018 年 12 月	m ²	4,157.34	1-2 层	外墙涂料, 室内水泥地坪, 墙面、顶棚乳胶漆, 卷帘门、塑钢门窗, 3 跨, 跨度 9.5 米, 柱距 12 米, 平均层高 6 米。
20	A23 维修 站	钢混	2018 年 12 月	m ²	3,059.67	1-2 层	外墙涂料, 室内水泥地坪, 墙面、顶棚乳胶漆, 卷帘门、塑钢门窗, 2 跨, 跨度 10 米, 柱距 12 米, 平均层高 6 米。
21	A24 食堂	钢混	2018 年 12 月	m ²	8,733.92	1-3 层	外墙涂料, 室内水泥地坪, 墙面、顶棚乳胶漆, 卷帘门、塑钢门窗, 5 跨, 跨度 10 米, 柱距 10 米, 平均层高 5.5 米。
22	A25 废水 站	钢混	2018 年 12 月	m ²	572.05	1 层	外墙涂料, 室内水泥地坪, 墙面、顶棚乳胶漆, 卷帘门、塑钢门窗, 平均层高 4.5 米。
23	A26 锅炉 房	钢混	2018 年 12 月	m ²	564.55	1 层	外墙涂料, 室内水泥地坪, 墙面、顶棚乳胶漆, 卷帘门、塑钢门窗, 平均层高 8 米。
24	A27 能源 站	钢混	2018 年 12 月	m ²	4,157.34	1-2 层	外墙涂料, 室内水泥地坪, 墙面、顶棚乳胶漆, 卷帘门、塑钢门窗, 3 跨, 跨度 9.5 米, 柱距 12 米, 平均层高 6 米。
25	A31 仓库	钢混	2018 年 12 月	m ²	6,403.42	1-2 层	外墙涂料, 室内水泥地坪, 墙面、顶棚乳胶漆, 卷帘门、塑钢门窗, 3 跨, 跨度 10 米, 柱距 10 米, 平均层高 6 米。
26	A32 化学	钢	2018 年	m ²	742.56	1 层	外墙涂料, 室内水泥地坪,



27	品仓 A33 化学 品仓	混 钢混	12 月 2018 年 12 月	m ²	558.96	1 层	墙面、顶棚乳胶漆, 卷帘门、塑钢门窗, 2 跨, 跨度 10 米, 柱距 9 米, 平均层高 6.9 米。
28	A34 废料 仓	钢混	2018 年 12 月	m ²	1,397.25	1 层	外墙涂料, 室内水泥地坪, 墙面、顶棚乳胶漆, 卷帘门、塑钢门窗, 3 跨, 跨度 7 米, 柱距 9 米, 平均层高 7.5 米。
29	辅房	钢混	2018 年 12 月	m ²	1,784.20	1 层	外墙涂料, 室内水泥地坪, 墙面、顶棚乳胶漆, 层高 5 米。
合计					302,185.92		

构筑物共计 49 项, 主要为围墙、管道沟槽、厂区道路等。

3. 区位状况

本次申报房地产位于仙游县瑞峰工业园园区内, 园区东至公路, 南至仙港大道, 西至空地, 北至瑞峰路。所在区域产业聚集度一般, 协作配套水平一般; 区域内有仙港大道、瑞峰路、瑞园路道等主干道, 对外交通较优; 距离元生智汇公交站约 400 米, 有 619 路公交车线路通过, 公交便捷度一般。

四、 价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值, 无任何特定背景及因素影响, 故确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、 评估基准日

评估基准日是 2026 年 7 月 31 日, 本次评估基准日由委托方根据其需要而指定。

六、 评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人大常委会第十五次会议第二次修订);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);



4.《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

5.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过);

6.《中华人民共和国增值税法》(根据 2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议修正);

7.《中华人民共和国增值税法实施条例》(2025 年 12 月 25 日国务院令 826 号);

8.《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》(财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号)。

(二)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2026]7 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—资产评估程序》(中评协[2026]5 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.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2026]6 号);

9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

10.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(三)权属依据

不动产权证书等。

(四)取价依据

1.《福建省建筑安装工程费用定额》(2023 版);

2.《莆田市住房和城乡建设局关于发布莆田市建设工程人工费动态指数的通知》(莆建管[2023]19 号);

3.《莆田市人民政府关于印发莆田市城市基础设施配套费征收管理规定的通知》(莆政规[2023]6 号);

4.广材助手查询的 2026 年 7 月份莆田市工程材料价格信息;

5.中国土地市场网查询的土地交易案例;

6.评估人员现场勘察记录及收集的资料;

7.与此次资产评估有关的其他资料。

(五)其他参考依据

1.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号);



- 2.《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
- 3.委托人提供的资产清单和评估申报表;
- 4.资产评估委托合同。

七、 评估方法

(一)房屋建筑物

房屋建筑物的评估方法一般有市场法、收益法和成本法,委估房屋建筑物为工业用途,因该类房地产缺乏活跃的公开市场,无法找到类似可比交易案例,因此本次无法采用市场法进行评估。且周边交易市场不发达,委估房地产所在厂区空置率大,不宜采用收益法进行评估。本次通过造价网查询,可获得类似工程的造价指标或工程结算资料,因此本次对房屋建筑物采用成本法评估。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象,所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额,以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新,即求出成新率,然后用全部成本与成新率相乘,得到的乘积作为评估值,该方法基本公式如下:

委估对象价值 = 重置成本 × 成新率。

在资产评估中以工程结算、概算指标为依据,根据现场勘测,结合所评房屋的结构构造情况,按现行工程造价计价程序,调整人工、机械、材料差价,计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等,考虑必要的前期费用、配套规费、资金成本,据以确定重置成本。

(1)计算公式

重置成本 = 建安工程造价 + 前期费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

建安工程造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 规费 + 税金 + 安装工程造价

(2)有关重置成本参数的确定

①材料差价

依据广材助手查询基准日时点房地产所在地的工程材料价格信息,确定本次评估材差系数及主要材料差价。

②安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容,调整结算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

③前期费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘探设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费。在评估中,依据委估房屋的实际情况,以适当的比例确定前期费用。



④资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模,参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》,确定合理建设工期,采用基准日银行所公布的相应年限贷款市场报价利率,评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+含税前期及其他费用)×合理建设工期×银行贷款利率×1/2

⑤可抵扣增值税

根据财税[2016]36号文,对于符合增值税抵扣条件的,重置全价扣除相应的增值税。

建安工程造价可抵扣增值税=建安工程含税造价/(1+9%)×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费率(不含建设单位管理费)/(1+6%)×6%

(3)成新率的确定

评估人员通过现场勘察,对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录,并区分不同的工程结构进行分析比较,同时结合所评建筑物的构造年限及平时的维护保养和使用状况等因素,参照建设部有关房屋建筑物及装修的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定,对房屋及其装修分别采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率,最后再以上述两者的加权平均数作为综合成新率。

①年限法

成新率 X1=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②分值法

成新率 X2=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B

式中: G—结构部分的分值权数;

S—装修部分的分值权数;

B—设备部分的分值权数。

③综合成新率

成新率 X=X1×40%+X2×60%

(4)评估值的确定

因本次评估目的为以物抵债,评估结论为含增值税价,还需考虑9%的增值税

评估净值=重置成本×成新率×109%

(二)土地使用权



一般而言，土地评估方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等几种方法。

本次评估的宗地，由于估价对象为工业用地，单独的土地收益难以确指。故不宜采用收益还原法评估。

假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估的为工业用地，一般不适用假设开发法。

由于委估宗地位于仙游县工业园区，地理位置较好，成本法难以覆盖其价值内涵，不宜采用成本法评估。

由于仙游县近期没有公布城市基准地价，故本次不采用基准地价法进行评估。

估价对象位于仙游县工业园区，该区域内可获得的近期挂牌成交案例较多。可以建立可比体系进行评估，因此本次评估采用了市场法。综上所述，本次评估采用市场法。

市场法：市场法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似地块进行比较，对这些类似地块的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易日期、区位状况、权益状况、实物状况等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

不动产状况修正系数=区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

(1)搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源广告、信息等资料，了解土地成交价格资料和有关交易情况。

(2)选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估宗地用途、区域位置相近的案例作参照物。

(3)建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

(4)进行交易情况修正



进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

(5)进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在其成交日期时的土地市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，应是在评估基准日时的土地市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同，土地市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格，这样才能将其作为评估对象的价格。

(6)进行宗地状况修正

通过待估宗地与可比实例各因素条件的分析比较，确定可比实例相对于待估宗地影响因素的综合指数。

(7)求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、宗地状况修正，确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法确定待估宗地的基价。

(8)年期修正

以上计算的是出让年限为 50 年期的土地价值，还需进行年期修正，公式为：

$$K = (1 - 1/(1 + r)^n) / (1 - 1/(1 + r)^m)$$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地剩余使用年限

m.....市场交易价格设定的土地使用年限

因本次评估目的为以物抵债，评估结论为含增值税价，还需考虑 9% 的增值税，即宗地面积和宗地单价的乘积加上增值税即为土地评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2026 年 7 月 31 日至 2026 年 8 月 10 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程 and 情况如下：

(一)接受委托

2026 年 7 月 31 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备



接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

(四)收集资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成资产评估报告初稿。

(六)内部审核

项目负责人完成资产评估报告初稿提交签字人复核，形成初步资产评估报告，再按照公司审核流程管理办法规定进行独立的内部审核。

(七)出具报告

项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1.假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2.假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

3.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4.假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

5.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去；



6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素造成重大不利影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下:

在评估基准日 2026 年 7 月 31 日,委托评估的资产账面价值为 54,811.31 万元,评估价值为 70,530.92 万元(大写为人民币柒亿零伍佰叁拾万玖仟贰佰元整),增值 15,719.61 万元,增值率为 28.68%。

评估结论详细情况见附件评估明细表。

产权持有人:仙游县鼎盛投资有限公司

金额单位:人民币万元

序号	名称	账面值	评估值	增减值	增值率%
一	固定资产	46,361.22	57,073.94	10,712.72	23.11
1	房屋建筑物	40,592.45	50,684.14	10,091.68	24.86
2	构筑物及其他辅助设施	4,030.05	5,120.12	1,090.07	27.05
3	管道及沟槽	1,738.72	1,269.69	-469.03	-26.98
二	无形资产	8,450.09	13,456.98	5,006.89	59.25
4	土地使用权	8,450.09	13,456.98	5,006.89	59.25
	资产合计	54,811.31	70,530.92	15,719.61	28.68

本资产评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一) 本次评估值包含 9%的增值税,未考虑拟“以物抵债”过程中可能产生的相关交易税费的影响。

(二) 截止到评估基准日,A34 废料库和辅房尚未办理权证,本次建筑面积由委托人申报,评估人员对现场进行了勘查核实,若未来办理权证时面积有差异,应当相应的调整评估结论。

(三) 仙游县元生智汇科技有限公司与仙游县鼎盛投资有限公司签订的《转让回购协议书》约定仙游县鼎盛投资有限公司向仙游县元生智汇科技有限公司提供 8.06 亿元的融资支持,仙游县元生智汇科技有限公司将其名下位于元生智汇产业园的土地使用权及建筑物(含所有地上地下附着物)整体转让给仙游县鼎盛投资有限公司,相关资产已完成产权过户登记手续。随后仙游县鼎盛投资有限公司将该房地产出租给仙游县元生智汇科技有限公司使用,月租金为 180 万元。双



方约定租赁期限至 2025 年 7 月 13 日届满，到期后由仙游县元生智汇科技有限公司实施回购，回购价款为 8.06 亿元。截至本次评估基准日，相关回购事项尚未完成，自 2025 年 7 月 13 日至评估基准日，委估房地产已由仙游县鼎盛投资有限公司在管理，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(四) 产权持有人承诺委估资产不存在抵押、担保等或有事项，评估人员亦未发现委估资产存在抵押担保等事项。

(五) 根据《工业项目投资协议书》等文件，纳入评估范围的土地取得方式为“招拍挂”。文件约定：鉴于该项目是一个投资额大、带动力强、科技含量高的产业化、龙头型项目，能够快速推进仙港电子信息产业园建设，有效促进地方经济发展和增加就业岗位，仙游县人民政府将通过“一事一议”的方式，根据项目产值、税收约定等情况，给予相关方特别支持和财政奖励。本次评估未考虑上述因素的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：仙游县元生智汇科技有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；



(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为 2026 年 8 月 10 日。



(此页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



江苏中企华中天资产评估有限公司

