

本报告依据中国资产评估准则编制

中国振华电子集团有限公司拟转让
中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）
所涉及的指定资产及负债市场价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2023]第01-742号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二三年九月一日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020080202301997
合同编号:	NKG[2023]第275号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2023]第01-742号
报告名称:	中国振华电子集团有限公司拟转让中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债价值资产评估报告
评估结论:	239,144,716.33元
评估报告日:	2023年09月01日
评估机构名称:	北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
签名人员:	丁玉典（资产评估师） 会员编号：32210359 刁璐璐（资产评估师） 会员编号：32200137
 (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：2023年11月10日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
附 件	22

声 明

1. 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。

2. 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专业人员不承担责任。

3. 资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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。

4. 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。

5. 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。

6. 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任

7. 本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

8. 资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及指定资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及指定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指定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。

中国振华电子集团有限公司拟转让 中国振华集成电路产业中心项目（在建工程） 所涉及的指定资产及负债市场价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2023]第01-742号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受中国电子信息产业集团有限公司、中国振华电子集团有限公司和贵州振华风光半导体股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、基准地价系数修正法、市场比较法，按照必要的评估程序，对中国振华电子集团有限公司拟转让中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：中国振华电子集团有限公司拟转让中国振华集成电路产业中心项目（在建工程），为此对该中心项目所涉及的指定资产及负债市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债。评估范围为评估基准日中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债。具体包括：预付款项、在建工程、土地使用权、其他应付款。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用成本法、基准地价系数修正法、市场比较法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用成本法、基准地价系数修正法、市场比较法

评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日，中国振华电子集团有限公司集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定账面资产为 20,193.62 万元，账面负债为 1,871.24 万元，净资产账面价值 18,322.38 万元；资产评估值为 25,785.71 万元，评估增值 5,592.09 万元，增值率 27.69%，负债评估值为 1,871.24 万元，评估无增减值，净资产评估值为 23,914.47 万元（大写：贰亿叁仟玖佰壹拾肆万肆仟柒佰元整），较账面净资产增值 5,592.09 万元，增值率 30.52%。

本次土地使用权及在建工程的评估值包含增值税销项税额，该销项税是基于该两项资产以打包出售方式计算的增值税销项税。其中：土地使用权的评估值为 7,686.20 万元（该评估值包含增值税-销项税税金为 634.64 万元）；在建工程的评估值为 15,961.05 万元（该评估值包含增值税-销项税税金为 1,317.88 万元）。

七、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

5. 本次在建工程付款进度与工程进度不一致，中国振华电子集团有限公司是按照应付进度款项的 80% 支付工程款，并按照该金额计入在建工程科目，本次在建

工程的评估根据其在建工程申报金额，经账实核对后，按基准日在建工程的实际形象进度对在建工程进行评估，对于其中不合理的支出进行剔除。由于本次评估目的是资产转让，后续费用由受让方支付，因此本次在在建工程评估值基础上扣除尚未支付的款项。如果未来实际需支付的工程款或者进项税与计算值不符的，应调整评估值。

6. 本次土地使用权、在建工程的评估值包含增值税销项税。

八、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2023 年 9 月 1 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用人关注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。



中国振华电子集团有限公司拟转让 中国振华集成电路产业中心项目（在建工程） 所涉及的指定资产及负债市场价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2023]第01-742号

中国电子信息产业集团有限公司、中国振华电子集团有限公司、贵州振华风光半导体股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、基准地价系数修正法、市场比较法，按照必要的评估程序，对中国振华电子集团有限公司拟转让中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）行为所涉及的指定资产及负债在 2022 年 12 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、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人一为中国电子信息产业集团有限公司，委托人二暨产权持有人为中国振华电子集团有限公司，委托人三为贵州振华风光半导体股份有限公司。

（一）委托人一概况

注册登记情况

名称：中国电子信息产业集团有限公司（以下简称“中国电子”）

统一社会信用代码：91110000100010249W

住所：北京市海淀区中关村东路 66 号甲 1 号楼 19 层

法定代表人：曾毅

注册资本：1848225.20 万人民币

企业类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：1989-5-26

经营范围：电子原材料、电子元器件、电子仪器仪表、电子整机产品、电子应用产品与应用系统、电子专用设备、配套产品、软件的科研、开发、设计、制造、产品配套销售；电子应用系统工程、建筑工程、通讯工程、水处理工程的总承包与组织管理；环保和节能技术的开发、推广、应用；房地产开发、经营；汽车、汽车零配件、五金交电、照像器材、建筑材料、装饰材料、服装的销售；承办展览；房屋修缮业务；咨询服务、技术服务及转让；家用电器的维修和销售。

（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）委托人二暨产权持有人概况

注册登记情况

名称：中国振华电子集团有限公司（以下简称“中国振华”）

统一社会信用代码：91520000214403825X

住所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段268号

法定代表人：付贤民

注册资本：247291.42 万人民币

企业类型：有限责任公司(国有控股)

成立日期：1984-10-19

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（通讯信息整机、电子元器件产品，光机电一体化设备及服务。）

（三）委托人三概况

注册登记情况

名称：贵州振华风光半导体股份有限公司（以下简称“振华风光”）

统一社会信用代码：915200007753445386

住所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段 238 号

法定代表人：张国荣

注册资本：20000.00 万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：2005-8-31

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（半导体集成电路、分立器件研发、生产、经营及相关服务。）

（四）委托人与产权持有人关系

委托人二暨产权持有人是委托人一的二级子公司，是委托人三的控股股东。

（五）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人、产权持有人及产权持有人以外的其他评估报告使用人为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《中国振华电子集团有限公司纪要》（振华纪要党〔2022〕31 号），中国振华拟转让中国振华集成电路产业中心项目（在建工程），本次评估目的即对该经济行为所涉及的该中心项目的指定资产及负债的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债。

评估范围为截止 2022 年 12 月 31 日的该中心项目相关资产及负债，账面资产总额为 20,193.62 万元，负债总额为 1,871.24 万元，净资产账面价值 18,322.38 万元。详见下表：

2022 年 12 月 31 日资产及负债

金额单位：人民币万元

项目/年份	2022 年 12 月 31 日
流动资产	2,138.46
非流动资产：	18,055.16
固定资产	
在建工程	14,811.46
无形资产	3,243.70
开发支出	
商 誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	20,193.62
流动负债	1,871.24
非流动负债	
负债合计	1,871.24
净资产合计	18,322.38

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（二）主要实物资产资产概况

实物资产包括中国振华的在建工程，为中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）一期工程，账面价值14,811.46万元，在建工程包括101#封测办公楼、102#食堂、103#封测厂房等土建工程。申报的实物资产分布在沙文工业园区，目前一期所有主体结构已封顶。

（三）企业申报的账面记录的无形资产状况

纳入本次评估范围的账面无形资产为 1 项土地使用权。

无形资产账面原值4,167.50万元，账面净值3,243.70万元。位于白云区沙文生态科技产业园，面积为168,295.00平方米，为工业用地，于2012年6月6日以出让方式取得，并办理了白土国用(2014)第046号土地使用权证。具体情况如下表：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	他项权利	土地用途	土地面积(m ²)
白土国用(2014)第046号	高新(沙文)2010-06(02-03-06)	白云区沙文生态科技产业园	2012-06-06	出让	无	工业	168,295.00

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（一）本项目评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 中国振华电子集团有限公司出具的《中国振华电子集团有限公司纪要》（振华纪要党〔2022〕31号）；
2. 资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令(第四十六号)；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法》；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年修订）；
8. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
9. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号）；
11. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
12. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
14. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

16. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
2. 《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38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. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》中评协〔2021〕30号；

（四）产权依据

1. 土地使用权证；
2. 产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

1. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
3. 《2022 贵阳中心城区土地级别调整及基准地价更新实施细则》；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
6. 产权持有人提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估专业人员根据本次的评估目的、评估对象、价值类型、收集资料等情况，确定本次评估的资产包括：预付款项、在建工程、土地使用权、其他应付款。

在建工程尚未完工，不能进行销售、且无法单独产生收益，不适用市场法和收益法，故选择成本法为本次评估的评估方法；

土地使用权：评估对象为工业用地，尚无现实收益，且作为工业用地在市场上的租赁案例较少，收集难度大，故本次不采用收益还原法进行评估；评估对象用途为工业用地，设定用途为工业用地，因评估对象周围均为工业厂房，建成后的工业厂房不易销售，很难收集到区域内类似房地产的交易案例，因此不适宜选用剩余法进行评估；评估对象用途为工业用地，其地价与土地成本密切且所在区域土地取得费、土地开发资料齐全，但由于贵阳市人民政府于 2020 年 12 月 1 日公布了《贵阳市人民政府关于公布实施征地区片综合地价标准的通知》，距评估基准日已超过 2 年，不能很好的体现土地评估基准日的市场价值，不适宜采用成本逼近法进行评估；评估对象处于基准地价覆盖的区域范围内，同时贵阳市有完善的基准地价体系，适宜选用基准地价系数修正法；评估对象所在供需圈范围内可选用土地交易实例较多，适宜采用市场比较法。经综合分析，本次采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

（二）评估方法简介

1. 预付款项：对预付款项具体分析了形成的原因，并向相关企业发函确认往来款项的真实准确性，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2. 在建工程

开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，但付款进度与工程进度不一致（对于工程款产权持有人仅支付形象进度下工程款的 80%，在建工程中的工程款账面价值仅为该 80%的款项），账面价值

中包含资金成本，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，按基准日在建工程的实际形象进度对在建工程进行评估，对于其中不合理的支出进行剔除，同时考虑增值税销项税额。由于本次评估目的是资产转让，后续费用由受让方支付，因此本次在在建工程评估值基础上扣除尚未支付的款项。

3. 土地使用权

（1）基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价期日价格的方法。计算公式为：

$$P = p \times D \times T \times K_{ij} \times (1-F) \times Y$$

式中：P --- 评估对象价格；

p --- 评估对象对应的基准地价；

D --- 评估对象区域因素修正系数；

T --- 期日修正；

K_{ij} --- 容积率修正系数；

F --- 开发程度修正系数；

Y --- 宗地使用年期修正系数；

（2）市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将评估对象与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象的评估期日地价的方法。

市场比较法公式： $V = VB \times A \times B \times D \times E \times F$

式中：V：评估对象价格；

VB：比较案例价格；

A：评估对象情况指数 / 比较案例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B：评估对象评估基准日地价指数 / 比较案例宗地交易日期地价指数

D：评估对象区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E：评估对象个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

F：土地使用年期等修正

（3）对上述评估方法得到土地评估单价进行分析后，采用算术平均作为最后的评估结果。

4. 其他应付款

对其他应付款的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的其他应付款确定评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本事务所首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2023 年 1 月 10 日进驻现场，结合产权持有人填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的指定资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及指定资

产的法律权属。项目组于 2023 年 1 月 10 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基

本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

7. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

8. 假设委托人及产权持有人所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

9. 假设评估对象所涉及指定资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定账面资产总额为 20,193.62 万元，负债总额为 1,871.24 万元，净资产账面价值 18,322.38 万元；资产评估值为 25,785.71 万元，评估增值 5,592.09 万元，增值率 27.69%，负债评估值为 1,871.24 万元，评估无增减值，净资产评估值为 23,914.47 万元，增值 5,592.09 万元，增值率为 30.52%。

本次土地使用权及在建工程的评估值包含增值税销项税额，该销项税是基于该两项资产以打包出售方式计算的增值税销项税。其中：土地使用权的评估值为 7,686.20 万元（该评估值包含增值税-销项税税金为 634.64 万元）；在建工程的评估值为 15,961.05 万元（该评估值包含增值税-销项税税金为 1,317.88 万元）。

详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,138.46	2,138.46		
非流动资产	2	18,055.16	23,647.25	5,592.09	30.97
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6	14,811.46	15,961.05	1,149.59	7.76
油气资产	7				
无形资产	8	3,243.70	7,686.20	4,442.50	136.96
其中：土地使用权	9	3,243.70	7,686.20	4,442.50	136.96
其他非流动资产	10				
资产总计	11	20,193.62	25,785.71	5,592.09	27.69
流动负债	12	1,871.24	1,871.24		
非流动负债	13				
负债总计	14	1,871.24	1,871.24		
净资产	15	18,322.38	23,914.47	5,592.09	30.52

评估结论详细情况见评估明细表。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估

对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

5. 本次在建工程付款进度与工程进度不一致，中国振华电子集团有限公司是按照应付进度款项的 80% 支付工程款，并按照该金额计入在建工程科目，本次在建工程的评估根据其在建工程申报金额，经账实核对后，按基准日在建工程的实际形象进度对在建工程进行评估，对于其中不合理的支出进行剔除。由于本次评估目的是资产转让，后续费用由受让方支付，因此本次在在建工程评估值基础上扣除尚未支付的款项。如果未来实际需支付的工程款或者进项税与计算值不符的，应调整评估值。

6. 本次在建工程和土地使用权评估值均包含增值税销项税。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

（1）本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

（2）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。

（3）本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

（4）本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2023年12月30日止。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2023 年 9 月 1 日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师：
签名并盖章



资产评估师：
签名并盖章



中国·北京市

二〇二三年九月一日



附 件

- 1、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 2、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 3、资产评估委托合同；
- 4、资产评估机构营业执照；
- 5、评估机构资格证书备案公告（2017-0066 号）文件；
- 6、证券期货相关业务评估资格证书；
- 7、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 8、签字资产评估师的承诺函；
- 9、资产评估结果汇总表及明细表。

白土 国用(2014)第0462号

土地使用权人	中国振华电子有限公司		
座落	白云区沙文镇科技产业园		
地号	B-02-639	图号	
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2062年6月5日
使用权面积	168295 M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

贵阳市白云区人民政府(章)

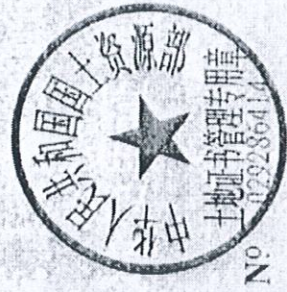
2014年11月 日



点号	19	20
界址	20°	

登记机关

证书监制机关



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第520000201219263 号
筑规地字 2012 (高新) 014

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期 二〇一二年七月四日



用地单位	贵州中电振华信息产业有限公司		
用地项目名称	新能源新材料产业化基地建设项目		
用地位置	贵阳国家高新区沙文生态科技产业园		
用地性质	工业用地		
用地面积	198660 m ² (其中市政道路面积 19866 m ² , 水体面积 1934 m ² , 水体防护绿地面积 1450 m ² , 林地面积 7115 m ² , 净用地面积 168295 m ²)		
建设规模			
附图及附件名称			
规划用地红线图 (贰份)			
有效期半年			

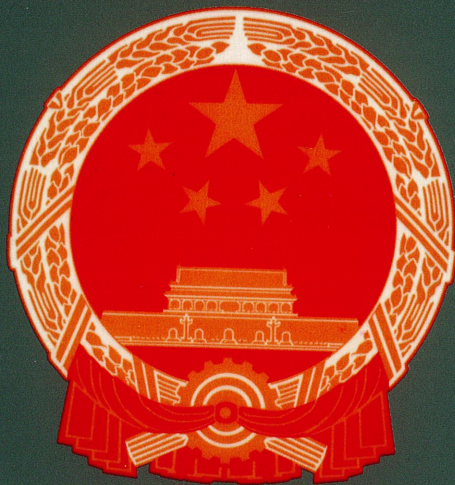
遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



扫描全能王 创建

中 华 人 民 共 和 国



建设工程
规划许可证

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 52000020 1811972 号
筑规建字2020-0185号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此书。

核发机关

日期 2020-08-12



建设单位(个人)	中国振华电子集团有限公司
建设项目名称	中国振华集成电路产业中心
建设位置	贵阳国家高新区沙文生态科技产业园
建设规模	173696.33平方米，(其中计容面积169837.32平方米，不计容面积3859.01平方米)
附图及附件名称	1、总平面图规划设计方案 2、总平面图规划设计方案指标表 图与证一并使用方为有效

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件:

贵阳市自然资源和规划局 建设工程规划许可证规模附表

建设工程规划许可证号		筑规建字2020-0185号		项目属性		工业建筑		
总用地面积		168295.00 m ²		计容用地面积		168295.00 m ²		
总建筑面积		173696.33 m ²		计容面积		169837.32 m ²		
建筑密度		39.58 %		绿地面积		33642.62 m ²		
容积率		1.01		建筑密度		39.58 %		
车库可设车位		975 个		最高建筑高度		23.80 m		
设计户数				设计班级				
设计床位				设计床位				
总平面单体属性								
编号	建筑名称	基底面积(m ²)	建筑高度(m)	总面积(m ²)	计容面积(m ²)	不计容面积(m ²)	层数	
							地上	地下
101 ✓	封测办公楼	1145.80	23.80	10710.61	6851.60	3859.01	6	1
102 ✓	食堂	1455.44	11.00	2949.08	2949.08	0.00	2	0
103 ✓	封测厂房一	8774.60	13.50	15278.60	15278.60	0.00	2	0
104 ✓	宿舍一	1505.21	21.90	10632.08	10632.08	0.00	7	0
105	基板办公楼	1288.60	16.50	5088.91	5088.91	0.00	4	0
106	基板厂房	11486.16	8.00	22972.32	22972.32	0.00	1	0
107 ✓	门卫一	38.54	3.60	38.54	38.54	0.00	1	0
108 ✓	消防水池、泵房	570.24	3.60	165.24	165.24	0.00	1	0
109 ✓	污水处理设备	246.44	3.60	246.44	246.44	0.00	1	0
201	研发、办公楼	2106.79	23.80	11702.51	11702.51	0.00	0	0
202	封测厂房二	8640.00	13.50	15120.00	15120.00	0.00	2	0
203	检测厂房一	5220.00	13.50	11160.00	11160.00	0.00	0	0
204	检测厂房二	5220.00	13.50	11160.00	11160.00	0.00	0	0
205 ✓	电子标准厂房一	4160.00	16.00	12480.00	12480.00	0.00	3	0
206 ✓	电子标准厂房二	3900.00	21.00	15600.00	15600.00	0.00	4	0
207 ✓	电子标准厂房三	3900.00	16.00	11700.00	11700.00	0.00	3	0
208	宿舍二	705.00	16.80	2820.00	2820.00	0.00	5	0
209	宿舍三	705.00	16.80	2820.00	2820.00	0.00	5	0
210	丙类仓库	2592.00	8.00	5184.00	5184.00	0.00	1	0
211	辅助厂房	2322.00	8.00	4644.00	4644.00	0.00	1	0
212	总配电房	594.00	8.00	1188.00	1188.00	0.00	1	0
213	门卫二	36.00	3.60	36.00	36.00	0.00	1	0
公建配套设施指标								

公建配套设施类型	序号	设施名称	所在位置	数量	建筑规模 (m²)
备注	1. 进行单体方案审查时，应严格按照已审批的总图方案审查。 2. 此表建筑单栋面积依据总图方案提供，最终单栋面积以审定的单体方案为准。 注：本表为 筑规建字2020-0185号 建设工程规划许可证附表；应与许可证及附图同为一体方为有效。				

委托方一承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因 中国振华电子集团有限公司拟转让中国振华集成电路产业中心项目（在建工程） 事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）对应的资产及负债在2022年12月31日的市场价值 进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下：

- 1、 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 我单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、 不干预评估工作。

委托方一（盖章）：中国电子信息产业集团有限公司

法定代表人或授权代表人：



2023 年 9 月 1 日

委托方二暨产权持有单位承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因中国振华电子集团有限公司拟转让中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）对应的资产及负债在2022年12月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下：

- 1、 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 我单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、 不干预评估工作。

委托方二暨产权持有单位（盖章）：中国振华电子集团有限公司



法定代表人或授权代表人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "付" followed by a stylized character, likely representing the legal representative or authorized representative of the company.

2023 年 9 月 1 日

委托方三承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因 中国振华电子集团有限公司拟转让中国振华集成电路产业中心项目（在建工程） 事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）对应的资产及负债在 2022 年 12 月 31 日的市场价值 进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托方三（盖章）：贵州振华风光半导体股份有限公司



法定代表人或授权代表人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "刘同军".

2023 年 9 月 1 日

资产评估业务委托合同

【2023】 第 号

甲方： 中国电子信息产业集团有限公司

中国振华电子集团有限公司

贵州振华风光半导体股份有限公司

乙方： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估业务委托合同

一、委托人和资产评估机构

甲方一：中国电子信息产业集团有限公司

住所：北京市海淀区中关村东路 66 号甲 1 号楼 19 层

联系人：朴艺兰

联系方式：010-83026656

甲方二：中国振华电子集团有限公司

住所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段 268 号

联系人：白晴予

联系方式：0851-86302771

甲方三：贵州振华风光半导体股份有限公司

住所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段 238 号

联系人：张博学

联系方式：15685114311

甲方一、甲方二、甲方三合称为“甲方”。

乙方：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市大兴区西红门镇鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层

联系人：李德沁

联系方式：13813824990

二、评估目的

甲方二拟将中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）转让给甲方三，乙方接受甲方委托对该经济行为所涉及中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）对应的资产及负债在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为：中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）对应的资产及负债。

评估范围为：中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）对应的资产及负债。具体评估范围以甲方二提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

根据甲方相关经济行为的安排，乙方根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，甲方确定本次资产评估服务的评估基准日为：2022年12月31日。

五、评估报告使用范围

（一）资产评估报告使用人

乙方依法出具的资产评估报告，甲方为资产评估报告使用人。

乙方出具的资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）资产评估报告用途

甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）评估结论使用有效期

乙方出具的资产评估报告评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2022年12月31日起至2023年12月30日止。

除资产评估报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

（四）资产评估报告的摘抄、引用或披露

1、未经甲方书面许可，乙方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，否则追究乙方相关法律责任，并赔偿甲方的损失，法律、行政法规另有规定的除外。

2、未征得甲方同意，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，否则追究乙方相关法律责任，并赔偿甲方的损失，法律、行政法规规定另有规定的除外。

六、评估报告提交期限和方式

（一）根据资产评估工作的时间安排，甲方二应完成资产清查工作，并向乙方提供资产评估所需的资产评估申报表、经济行为批文、权属证明文件以及其他资产评估资料。

（二）乙方收到甲方二提供的全部评估资料后 20 日内提交《资产评估报告》（征求意见稿），甲方完成内部审核程序与乙方就评估结论沟通无异议后，乙方向甲方出具正式的《资产评估报告》。

本次资产评估，乙方需向甲方提交资产评估报告 5 份、资产评估明细表 5 份、资产评估说明 5 份。

七、评估服务费和付款方式

（一）本次资产评估服务费由双方协商确定，本次资产评估服务合同含税总金额为：人民币（大写）柒万捌仟元整（RMB78,000.00 元）。

本次资产评估服务费含交通、住宿、伙食费用等。

（二）付款进度。

乙方向甲方提供正式评估报告及增值税专用发票后 10 个工作日内，甲方二、甲方三各支付乙方 50% 的评估服务费。

乙方应根据甲方二、甲方三要求向甲方二、甲方三提供 6% 的增值税专用发票或者增值税普通发票。

乙方收款账户：

名称：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

开户行：中国工商银行股份有限公司北京福地广场支行

收入户账号：0200 2032 1920 0006 996

纳税识别号：91110101MA001W1Y48

地址：北京市大兴区西红门镇鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4

（三）如果非乙方原因，致使乙方从事本委托合同所涉及的资产评估事项及业务范围有明显的增加或减少时，甲乙双方应通过协商，相应调整本约定书第七条第（一）项下所述的评估服务费。

（四）乙方在开展资产评估工作过程中，如非乙方原因，甲方责令乙方终止资产评估工作，则双方根据以下条款确定最终的评估服务费。

1、若甲方二、甲方三已经支付任何费用，但乙方尚未开始任何评估工作而甲方终止评估项目，则乙方应退还甲方二、甲方三已支付的费用；

2、若乙方已经开始现场工作，但未向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿）而甲方终止评估项目，则评估服务费为乙方实际发生的费用，但不超过委托合同约定评估服务费总额的 50%；

3、若乙方已经结束现场工作，并且乙方已经向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿）而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 80%；

在甲方最终决定终止乙方对被评估对象评估工作后七个工作日内，扣除已支付费用，甲方二、三向乙方支付完毕剩余的评估费用或乙方退还甲方二、三其已经支付的费用。

（五）本次资产评估有关交通费、食宿费等由乙方承担。

（六）本合同未明确约定的其他不在评估服务费用中的费用，由乙方自行承担。

八、甲方的责任和义务

（一）依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、合法性，恰当使用资产评估报告。按照资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，甲方应提供承诺函，以明确甲方的责任。

（二）按照本委托合同约定的条件及时足额支付评估服务费。甲方提前终止

资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方二、甲方三应当按照本合同约定支付相应的评估服务费。

（三）甲方应当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。

（四）乙方在资产评估工作中需甲方配合的，特别是在进行现场调查或资产清查核实工作时，甲方应指定相应专业的技术人员及其它有关人员积极配合。

（五）甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部、其它中介机构工作及评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

九、乙方的责任和义务

（一）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。按资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，乙方应提供一份资产评估师承诺函，以明确乙方对《资产评估报告》的责任。资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）指导甲方人员编制资产评估申报表、搜集有关资产评估资料。

（三）按约定时间提交《资产评估报告》。

（四）乙方应指派专人指导甲方人员，进行财产清查、编制资产清查评估明细表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。

（五）未经甲方书面同意，乙方不得将评估事项转委托给第三人，也不得允许非乙方工作人员或第三人以乙方名义进行评估工作。

（六）乙方应当在甲方提交资料当日进行审核，资料存在错误或不完整的，乙方应当在当日向甲方提出书面异议，书面告知甲方需要修改或补充的资料；乙方没有提出的，视为甲方已提供完整合格的资料。

（七）乙方因评估需要到甲方进行现场勘查的，应事先取得甲方的书面同意并遵守甲方的相关管理规定，注意自身安全以及他人人身财产安全；否则，发生事故的，由乙方负责赔偿给甲方、第三方造成的人身财产损失。

十、保密

在为甲方提供服务过程中，乙方会获取与甲方业务或其他事宜有关的信息，乙方对该等信息负有保密义务，未经甲方书面同意，乙方不得向第三方披露。

十一、本委托合同的有效期间

本委托合同自签署之日起生效，并在双方履行完毕本委托合同约定的所有义务后终止。但其中第五、七、十、十三、十四、十五项并不因本约定书终止而失效。

十二、约定事项的变更

（一）业务委托合同签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

（二）业务委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日或者评估范围等评估业务的主要要素发生重大变化，乙方可与甲方签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

十三、合同终止

（一）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并经乙方催告但拒不改正的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。

（二）根据法律法规或其他任何法定的要求，乙方不适宜继续为甲方提供本委托合同约定的评估服务时，甲乙双方可以合理通知的方式终止履行本委托合同。

（三）在终止业务委托合同的情况下，乙方有权就其于本委托合同终止之日前对约定的评估服务项目所做的工作按照本合同约定收取合理的评估费用，甲方同样有权要求违约方承担违约赔偿责任。

（四）乙方指派的资产评估师不符合行业规范或者本合同的约定，经甲方指

出乙方未及时纠正的，或乙方有其他违法行为的，甲方可以单方解除本合同同时不承担相关费用。

十四、违约责任

甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》第三编-合同的规定承担违约责任。

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。

若乙方未能按合同约定提交《资产评估报告》的，每逾期壹天，向甲方支付合同金额 3 % 的违约金；逾期 15 天的，甲方有权选择单方解除本合同。

十五、适用法律和争议解决

本委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本委托合同履行地为乙方出具评估报告所在地，因本委托合同所引起的或与本委托合同有关的任何纠纷或争议（包括关于本委托合同条款的存在、效力或终止，或无效之后果），双方选择以下第【1】种解决方式：

1. 向甲方二所在地人民法院提起诉讼。
2. 提交北京仲裁委员会仲裁。

十六、双方对其他有关事项的约定

甲乙双方联络方式均以本协议/合同所记载的电话、通信地址为准。双方相关文件，包括且不限于司法文件，按上述联络方式送达的，视同有效送达。

本约定书一式捌份，甲方一、甲方二、甲方三、乙方各执两份，具有同等法律效力。

【本页无正文，为签章页】

甲方一：中国电子信息产业集团有限公司

甲方二：中国振华电子集团有限公司

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

2023 年 1 月 6 日

2023 年 1 月 6 日

电话：010-83026500

电话：0851-86302539

传真：

传真：0851-86301354

地址：北京市海淀区中关村东路 66 号甲 1 号楼 19 层

地址：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段 268 号

邮编：100080

邮编：550018

甲方三：贵州振华风光半导体股份有限公司

乙方：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

2023 年 1 月 6 日

2023 年 1 月 6 日

电话：0851-86303033

电话：13813824990

传真：0851-86303173

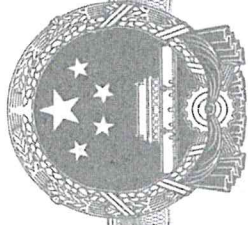
传真：010-83543089

地址：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段 238 号

地址：北京市大兴区西红门镇鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层

邮编：518000

邮编：102600



营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48



扫描二维码
了解更多登
记、备案、许可、
监管信息, 体验
更多应用服务。

名称 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 闫全山

经营范围

一般项目: 资产评估; 矿业权评估服务; 破产清算服务; 矿产资源储量评估服务; 知识产权服务(专利代理服务除外); 财政专项资金项目预算绩效评价服务; 市场调查(不含涉外调查); 社会经济咨询; 企业管理咨询; 软件开发。(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: 矿产资源勘查。(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)(不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 5000万元

成立日期 2015年11月12日

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

登记机关



2023年09月01日

北京市财政局

2017-0066 号

备案公告

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

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024

变更文号：财办资[2016]6号

序列号：000144

发证时间：二〇〇九年十二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：丁玉典

性别：女

登记编号：32210359



单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 江苏分所

初次执业登记日期：2021-12-20



年检信息：通过 (2023-03-20)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印日期：2023-04-20

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刁璐璐

性别：女

登记编号：32200137

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 江苏分所



初次执业登记日期：2020-05-07



年检信息：通过 (2023-03-20)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

资产评估师
刁璐璐
32200137

本人印鉴：



打印日期：2023-04-20

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估师承诺函

中国电子信息产业集团有限公司、中国振华电子集团有限公司和贵州振华风光半导体股份有限公司：

受贵单位的委托，因中国振华电子集团有限公司拟转让中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）事宜，我们对该经济行为所涉及的中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）的指定资产及负债在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，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资产评估委托合同的约定一致。
- 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：



资产评估师：



2023 年 9 月 1 日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表1
金额单位：人民币万元

产权持有单位：中国振华电子集团有限公司

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
1	2,138.46	2,138.46			
2	18,055.16	23,647.25		5,592.09	30.97
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9	14,811.46	15,961.05		1,149.59	7.76
10					
11					
12					
13					
14	3,243.70	7,686.20		4,442.50	136.96
15					
16					
17					
18					
19					
20	20,193.62	25,785.71		5,592.09	27.69
21	1,871.24	1,871.24			
22					
23	1,871.24	1,871.24			
24	18,322.38	23,914.47		5,592.09	30.52

评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表2
共12页第1页
金额单位：人民币元

产权持有单位：中国振华电子集团有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	21,384,638.62	21,384,638.62		
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项	21,384,638.62	21,384,638.62		
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款				
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其它流动资产				
13	二、非流动资产合计	180,551,627.50	236,472,492.03	55,920,864.53	30.97
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产				
20	其中：建筑物类				
21	设备类				
22	在建工程	148,114,585.39	159,610,482.58	11,495,897.19	7.76
23	工程物资				
24	固定资产清理				
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	无形资产	32,437,042.11	76,862,009.45	44,424,967.34	136.96
28	其中：土地使用权	32,437,042.11	76,862,009.45	44,424,967.34	136.96
29	其他无形资产				

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表2

共12页第2页

产权持有单位：中国振华电子集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
30	开发支出				
31	商誉				
32	长期待摊费用				
33	递延所得税资产				
34	其他非流动资产				
35	三、资产总计	201,936,266.12	257,857,130.65	55,920,864.53	27.69
36	四、流动负债合计	18,712,414.32	18,712,414.32		
37	短期借款				
38	交易性金融负债				
39	应付票据				
40	应付账款				
41	预收款项				
42	应付职工薪酬				
43	应交税费				
44	应付利息				
45	应付股利				
46	其它应付款	18,712,414.32	18,712,414.32		
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
53	专项应付款				
54	预计负债				
55	递延所得税负债				
56	其他非流动负债				
57	六、负债合计	18,712,414.32	18,712,414.32		
58	七、净资产	183,223,851.80	239,144,716.33	55,920,864.53	30.52

流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

共12页第3页

产权持有单位：中国振华电子集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3--1	货币资金				
3--2	交易性金融资产				
3--3	应收票据				
3--4	应收账款				
3--5	预付款项	21,384,638.62	21,384,638.62		
3--6	应收利息				
3--7	应收股利				
3--8	其他应收款				
3--9	存货				
3--10	一年内到期的非流动资产				
3--11	其他流动资产	0.00	0.00		
流动资产合计		21,384,638.62	21,384,638.62		

产权持有单位填表人：白晴予

填表日期：2023年1月10日

评估人员：余颖莉、杨运桃、韩彤

预付款项评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

共12页第4页3-5

产权持有单位：中国振华电子集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称 (结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	是否内 部往来	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	贵州建工集团第三建筑工程有限公司	付中国振华集成电路产业中心预付款	2021/05/13	1年以内	否	15,712,414.32	15,712,414.32		
2	贵州建工集团第三建筑工程有限公司	预付中国振华集成电路产业中心项目安全生产费	2021/06/21	1年以内	否	5,613,724.30	5,613,724.30		
3	贵州建工集团第三建筑工程有限公司	预付中国振华集成电路产业中心项目109#、212#安全生产措施费	2022/06/01	1年以内	否	58,500.00	58,500.00		
		账面余额合计				21,384,638.62	21,384,638.62		
		减：坏账准备							
		减：评估风险损失							
		账面净值合计				21,384,638.62	21,384,638.62		

产权持有单位填表人：白晴予

填表日期: 2023年1月10日

评估人员：余颖莉、杨运桃、韩彤

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

产权持有单位：中国振华电子集团有限公司

表4

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产				
4-6-1	其中：建筑物类				
4-6-2	设 备 类				
4-7	在建工程	148,114,585.39	159,610,482.58		
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产	32,437,042.11	76,862,009.45	44,424,967.34	136.96
4-12-1	其中：土地使用权	32,437,042.11	76,862,009.45	44,424,967.34	136.96
4-12-2	其他无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
非流动资产合计		180,551,627.50	236,472,492.03	44,424,967.34	24.61

产权持有单位填表人：白晴予

填表日期：2023年1月10日

评估人员：余颖莉、杨运桃、韩彤

在建工程-土建工程评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

产权持有单位：中国振华电子集团有限公司

表4-7-1
金额单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	实际形象进度%	付款比例%	账面价值	评估值	增值率%	备注
一	一期			2021/7/15	2023/3/31						
1	101#封测办公楼	钢混	10710.61			90.00	80%	15,655,962.15	21,331,248.43	36.25	按实际形象进度评估
2	102#食堂	钢混	2949.08			98.00	80%	3,598,587.11	4,903,074.94	36.25	按实际形象进度评估
3	103#封测厂房	钢混	15,278.60			98.00	80%	20,868,670.11	28,433,563.02	36.25	按实际形象进度评估
4	104#宿舍	钢混	10,632.08			95.00	80%	14,787,855.45	20,148,453.05	36.25	按实际形象进度评估
5	108#消防水池	钢混	165.24			85.00	80%	1,665,268.57	2,268,928.43	36.25	按实际形象进度评估
6	212#总配电房	钢混	586.04			98.00	80%	620,486.08	845,412.28	36.25	按实际形象进度评估
7	205#标准厂房	钢混	12,480.00			85.00	80%	10,201,767.50	13,899,908.22	36.25	按实际形象进度评估
8	206#标准厂房	钢混	15,600.00			85.00	80%	12,363,790.10	16,845,664.01	36.25	按实际形象进度评估
9	207#标准厂房	钢混	11,700.00			90.00	80%	10,438,040.30	14,221,829.91	36.25	按实际形象进度评估
10	挡墙碎石回填					85.00	80%	661,108.39	900,760.18	36.25	按实际形象进度评估
11	基础漏项及超灌						80%	4,197,991.19	5,719,763.00	36.25	按实际形象进度评估
12	平场土石方						80%	4,934,163.71	6,722,798.05	36.25	按实际形象进度评估
13	室外工程					50.00	80%	5,343,796.62	7,280,922.89	36.25	按实际形象进度评估
14	其他费用								-		
14.1	管道燃气设施安装							39,349.54	42,891.00		
14.2	沙文土地测绘工程费							50,065.40	54,571.29		
14.3	020306地块地质灾害危险性评估费							10,000.00	10,900.00		
14.4	新能源新材料产业化基地A、C土石方工程预算编制服务费							9,721.38	10,596.30		
14.5	沙文园区路网费							1,277.40	1,392.37		
14.6	沙文土地使用权宗地图测绘费							40,664.00	44,323.76		
14.7	沙文土地平整工程招标服务费							6,769.40	7,378.65		
14.8	沙文园区场地平整工程							6,361,207.12	5,099,300.26	-19.84	账面包含土地平整
14.9	沙文A地块围墙修复、C地块门头修缮							3,284.04	3,579.60		
14.10	沙文四苏路、干田路边围墙维修装饰							19,507.80	21,263.50		
14.11	A、C地块场地平整工程招标代理服务							21,885.90	23,855.63		
14.12	咨询费							412,911.07	450,073.07		
14.13	工程监理费							2,214,245.29	2,413,527.37		
14.14	招标代理服务							278,852.63	303,949.37		
14.15	检测费							1,076,631.67	1,173,528.52		
14.16	工程勘察费							493,636.40	538,063.68		
14.17	集成电路产业中心项目设计费							1,246,688.30	1,358,890.25		

产权持有单位填表人:白晴予

填表日期：2023年1月10日

评估人员：余颖莉、杨运桃、韩彤

在建工程-土建工程评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

产权持有单位：中国振华电子集团有限公司

表4-7-1
金额单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	实际形象进度%	付款比例%	账面价值	评估值	增值率%	备注
14.18	评估费							123,762.38	134,900.99		
14.19	城市基础设施配套费							5,297,429.55	5,774,198.21		
14.20	测绘费							61,783.09	67,343.57		
14.21	审查费							81,831.13	89,195.93		
14.22	水土保持工程							201,954.00	220,129.86		
14.23	20KV配电工程							12,641,865.71	13,779,633.62		
14.24	供水施工安装费							45,871.56	50,000.00		
14.25	水表安装工程							57,064.22	62,200.00		
14.26	清表工程							1,756,854.91	1,914,971.85		
14.27	审计费							293,632.08	320,058.97		
14.28	资料费							60.00	65.40		
14.29	沙文C-20KV供配电工程造价咨询费							88,989.62	96,998.69		
14.30	资本化利息							3,112,030.88	3,392,113.66		
14.31	边坡治理工程款							6,406,425.47	6,983,003.76		
14.32	B-02-639地块咨询服务费							20,993.00	22,882.37		
14.33	B-02-639地块工程勘察报告和施工图费							7,606.00	8,290.54		
14.34	B-02-639边坡支护设计初勘费							80,000.00	87,200.00		
14.35	沙文C地块边坡治理工程招标代理费							40,000.00	43,600.00		
14.36	沙文产业园边坡治理工程交易服务费							8,700.00	9,483.00		
14.37	沙文C地块边坡治理工程监理服务费							67,924.53	74,037.74		
14.38	沙文C地块边坡支护项目详勘费用							76,754.72	83,662.64		
14.39	沙文C地块边坡治理工程结算审核费							18,867.92	20,566.03		
	贵州建工集团第三建筑工程有限公司应付未付工程款								-28,704,465.28		
			80,101.65								
账面余额合计									159,610,482.58	7.76	
减：减值准备											
账面净值合计									159,610,482.58	7.76	

产权持有单位填表人：白晴予

填表日期：2023年1月10日

评估人员：余颖莉、杨运桃、韩彤

无形资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

共12页第9页

金额单位: 人民币元

产权持有单位：中国振华电子集团有限公司

[illegible]

产权持有单位填表人：白晴予

填表日期: 2023年1月10日

评估人员：余颖莉、杨运桃、韩彤

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

共12页第4页12-1
金额单位：人民币元

产权持有单位：中国振华电子集团有限公司

序号	权证 编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地 用途	使用权 性质	准用年 限	开发程度	面积 (m)	他项 权利	原始 入账价值	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	白土国用（2014）第046号	高新（沙文）2010-06（02-03-06）	白云区沙文生态科技产业园	2012/06/06	工业	出让	50年	六通一平	168,295.00		41,675,000.00	32,437,042.11	76,862,009.45	136.96	

产权持有单位填表人:白晴予

填表日期: 2023年1月10日

评估人员：余颖莉、杨运桃、韩彤

中国振华电子集团有限公司拟转让
中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）
所涉及的指定资产及负债市场价值
资产评估说明

北方亚事评报字[2023]第 01-742 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二三年九月一日



目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
一、	委托人及产权持有人概况	2
二、	评估目的	3
三、	关于评估对象和评估范围的说明	3
四、	关于评估基准日的说明	5
五、	可能影响评估工作的重大事项说明	5
六、	资产清查情况的说明	5
七、	资料清单	6
第三部分	资产清查核实情况说明	10
一、	清查核实的内容	10
二、	主要实物资产概况	10
三、	公司拥有的无形资产情况	11
四、	影响资产清查的事项	11
五、	资产清查核实的过程与方法	11
六、	资产清查核实的结论	13
第四部分	评估说明	14
一、	预付款项的评估说明	14
二、	在建工程的评估说明	14
三、	无形资产-土地使用权评估说明	15
四、	其他应付款的评估说明	50
第五部分	评估结论及分析	52
一、	评估结论及分析	52
二、	评估增减值分析	53

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供产权持有人及产权持有人主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估说明的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托人和产权持有人造成损失，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）不承担任何法律责任。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）再次郑重提示：资产评估说明含有委托人和产权持有人的商业秘密，请阅览者慎重使用。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



二〇二三年九月一日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及产权持有人概况

（一）委托人一概况

注册登记情况

名称：中国电子信息产业集团有限公司（以下简称“中国电子”）

统一社会信用代码：91110000100010249W

住所：北京市海淀区中关村东路 66 号甲 1 号楼 19 层

法定代表人：曾毅

注册资本：1848225.20 万人民币

企业类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：1989-5-26

经营范围：电子原材料、电子元器件、电子仪器仪表、电子整机产品、电子应用产品与应用系统、电子专用设备、配套产品、软件的科研、开发、设计、制造、产品配套销售；电子应用系统工程、建筑工程、通讯工程、水处理工程的总承包与组织管理；环保和节能技术的开发、推广、应用；房地产开发、经营；汽车、汽车零配件、五金交电、照像器材、建筑材料、装饰材料、服装的销售；承办展览；房屋修缮业务；咨询服务、技术服务及转让；家用电器的维修和销售。

（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）委托人二暨产权持有人概况

注册登记情况

名称：中国振华电子集团有限公司（以下简称“中国振华”）

统一社会信用代码：91520000214403825X

住所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段 2 6 8 号

法定代表人：付贤民

注册资本：247291.42 万人民币

企业类型：有限责任公司(国有控股)

成立日期：1984-10-19

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（通讯信息整机、电子元器件产品，光机电一体化设备及服务。）

（三）委托人三概况

注册登记情况

名称：贵州振华风光半导体股份有限公司（以下简称“振华风光”）

统一社会信用代码：915200007753445386

住所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段 238 号

法定代表人：张国荣

注册资本：20000.00 万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：2005-8-31

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（半导体集成电路、分立器件研发、生产、经营及相关服务。）

（四）委托人与产权持有人关系

委托人二暨产权持有人是委托人一的二级子公司，是委托人三的控股股东。

二、评估目的

根据《中国振华电子集团有限公司纪要》（振华纪要党〔2022〕31 号），中国振华拟转让中国振华集成电路产业中心项目（在建工程），本次评估目的即对该经济行为所涉及的该项目的指定资产及负债的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债。

评估范围为截止 2022 年 12 月 31 日的该项目相关资产及负债，账面资产总额为 20,193.62 万元，负债总额为 1,871.24 万元，净资产账面价值 18,322.38 万元；详见下表：

2022 年 12 月 31 日资产及负债

金额单位：人民币万元

项目/年份	2022 年 12 月 31 日
流动资产	2,138.46
非流动资产：	18,055.16
固定资产	
在建工程	14,811.46
无形资产	3,243.70
开发支出	
商 誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	20,193.62
流动负债	1,871.24
非流动负债	
负债合计	1,871.24
净资产合计	18,322.38

经核对，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）主要资产状况

1. 在建工程

在建工程为中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）一期工程，账面价值 148,114,585.39 元，主要为 101#封测办公楼、102#食堂、103#封测厂房等土建工程，目前一期所有主体结构已封顶。

2. 账面无形资产

纳入本次评估范围的账面无形资产为 1 项土地使用权。

无形资产账面原值 41,675,000.00 元，账面净值 32,437,042.11 元。位于白云区沙文生态科技产业园，面积为 168,295.00 平方米，为工业用地，于 2012 年 6 月 6 日以出让方式取得，并办理了白土国用(2014) 第 046 号土地使用权证。具体情况如下表：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	他项权利	土地用途	土地面积(m ²)
白土国用(2014)第 046 号	高新（沙文）2010-06（02-03-06）	白云区沙文生态科技产业园	2012-06-06	出让	无	工业	168,295.00

四、关于评估基准日的说明

本次评估的基准日为 2022 年 12 月 31 日。

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

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）引用其他机构出具的报告情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

六、资产清查情况的说明

（一）清查工作的组织和时间计划、实施方案

1. 列入清查的资产

列入本次清查范围的资产为中国振华的指定资产及负债，账面资产总额为 20,193.62 万元，负债总额为 1,871.24 万元。

2. 实物资产分布的地点、特点和产权状况

本次评估的实物资产包括中国振华的在建工程，在建工程包括 101#封测办公楼、102#食堂、103#封测厂房等。申报的实物资产分布在沙文工业园区。

3. 清查盘点时间

清查盘点时间为 2023 年 1 月 10 日。

4. 实施方案

由中国振华负责上述各项资产的清查盘点并填报评估申报明细表；评估人员及工程师根据评估申报明细表内容，逐项进行现场勘查。

5. 清查方法

本着实事求是的原则，逐个进行清查。力求做到准确、真实、完整。

（二）资产清查结论

经清查核实，资产评估的申报工作基本满足评估的要求。

七、资料清单

委托人已向评估机构提供如下资料：

- （一）《资产基础法资产评估申报表》；
- （二）委托人暨产权持有人营业执照、企业简介；
- （三）土地使用权证；
- （四）委托人暨产权持有人承诺函；
- （五）其他与评估资产有关的资料。

（此页以下无正文）

(此页为中国振华电子集团有限公司拟转让中国振华集成电路产业
中心项目资产评估报告企业有关事项说明的签字盖章页)

委托人一：中国电子信息产业集团有限公司



法定代表人或授权代表人：

郭毅

2023 年 9 月 1 日

(此页为委托人二暨产权持有单位签字盖章页)

委托人二暨产权持有单位：中国振华电子集团有限公司



法定代表人或授权代表人：

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters.

2023年 9 月 1 日

（此页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签章页）

委托人三(盖章): 贵州振华风光半导体股份有限公司



负责人: 范月琴

2023 年 9 月 1 日

第三部分 资产清查核实情况说明

一、清查核实的内容

本次评估对象为评估基准日中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债。

评估范围为截止 2022 年 12 月 31 日的该中心项目相关资产及负债，账面资产总额为 20,193.62 万元，负债总额为 1,871.24 万元，净资产账面价值 18,322.38 万元；详见下表：

2022 年 12 月 31 日资产及负债

金额单位：人民币万元

项目/年份	2022 年 12 月 31 日
流动资产	2,138.46
非流动资产：	18,055.16
固定资产	
在建工程	14,811.46
无形资产	3,243.70
开发支出	
商 誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	20,193.62
流动负债	1,871.24
非流动负债	
负债合计	1,871.24
净资产合计	18,322.38

评估人员根据国家资产评估执业规范，在产权持有人的配合下对上述资产和负债的账面金额、实际数量、资产形成、存在和使用状况、以及产权状况等进行了全面的清查核实。

二、主要实物资产概况

实物资产包括中国振华的在建工程，为中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）一期工程，账面价值 148,114,585.39 元，在建工程包括 101#封测办公楼、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

102#食堂、103#封测厂房等土建工程。申报的实物资产分布在沙文工业园区，目前一期所有主体结构已封顶。

三、公司拥有的无形资产情况

纳入本次评估范围的账面无形资产为 1 项土地使用权。

无形资产账面原值 41,675,000.00 元，账面净值 32,437,042.11 元。位于白云区沙文生态科技产业园，面积为 168,295.00 平方米，为工业用地，于 2012 年 6 月 6 日以出让方式取得，并办理了白土国用(2014) 第 046 号土地使用权证。具体情况如下表：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	他项权利	土地用途	土地面积(m ²)
白土国用(2014)第 046 号	高新（沙文）2010-06（02-03-06）	白云区沙文生态科技产业园	2012-06-06	出让	无	工业	168,295.00

四、影响资产清查的事项

（一）本次清查范围以产权持有人提供的评估明细表为准。

（二）由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本事务所考虑的范围之内。

五、资产清查核实的过程与方法

（一）资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的资产核实小组，制定了现场核实实施计划，项目组分为实物资产小组、财务类小组及市场调查小组共三个小组分别就产权持有人的资产、负债情况、市场状况等进行清查核实。

（二）资产核实主要步骤

1、指导产权持有人相关人员清查资产、申报资产评估申报明细表并收集准备资料

先期评估人员指导产权持有人相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查产权持有人提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估对象和评估范围。然后仔细审核

资产评估申报明细表数据与单位审计后报表及相关明细表是否吻合，并对填报的资产评估申报明细表不符合填报要求的部分提出修改和完善意见。

3、现场实地勘察，对资产实物和产权情况进行清查核实

依据产权持有人的业务流程，对申报资产进行现场清查核实。对申报数据主要根据产权持有人的财务报表及相关管理报表进行核对，做到账、实一致。对评估范围的设备等资产的产权情况进行清查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

4、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场实地勘察情况结合产权持有人的相关管理报表，进一步完善资产评估申报明细表。

（三）资产核实的主要方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

1、对实物性资产的核实方法

评估人员根据核实后的清查评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录，包括在建工程房屋建筑物及构筑物的坐落位置、建筑面积、结构、附属设施的配置、室外设施状况及建筑物周边环境特点等情况，并对其资产状态、工作环境和维护保养情况进行调查了解。

2、对无形资产—土地使用权的核实

对其他无形资产的清查，评估人员在产权持有人有关人员陪同下，对企业无形资产的产权状况、开发程度、位置区域、面积进行核实。

3、对非实物性流动资产核实情况

评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、相关业务合同、发询证函以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行了核实。

4、对负债核实情况

主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、查阅该公

司与债务人的余额对账单、款项的支付结算情况以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

六、资产清查核实的结论

经过评估人员现场核查，得出以下结论：

中国振华电子集团有限公司具有较完整的资产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员对各项财产的收、发、领、退等手续较齐备。产权持有人对资产的核算能够严格执行相关会计制度，核算手续完备，账证、账表相符。经评估人员现场核实确认，资产总额与账面值基本相符。其他资产及负债项目的申报基本属实，做到了账表物相符。

所核结果与资产评估委托人申报的情况基本一致。

第四部分 评估说明

纳入本次评估范围的是中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债，包括预付款项、在建工程、土地使用权、其他应付款。现按主要类别分述如下：

一、预付款项的评估说明

1、基本情况

评估基准日账面余额 21,384,638.62 元，未提坏账准备，账面净值 21,384,638.62 元，共计 3 项，款项的性质为工程预付款、安全生产费和安全生产措施费。

2、评估值的确认原则

评估人员在对预付款项核实无误的基础上，向相关企业发函确认往来款项的真实准确性，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数据额、欠款时间和原因、款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，预付款项采用个别认定和账龄分析的方法评估风险损失，对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部份款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考产权持有人会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和产权持有人人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为参考产权持有人会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失，根据审计报告一年以内不计提坏账准备，本次评估时也未计提评估风险损失。预付款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

3、评估结果

预付款项评估值为 21,384,638.62 元。

二、在建工程的评估说明

1、基本情况

企业申报的在建工程为土建工程，为中国振华集成电路产业中心项目（在建北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

工程）一期工程，包括 101#封测办公楼、102#食堂、103#封测厂房等，目前一期所有主体结构已封顶，评估基准日账面值合计为 148,114,585.39 元，共 14 项。

2、评估值的确认原则

开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，但付款进度与工程进度不一致（对于工程款产权持有人仅只付形象进度下工程款的 80%，在建工程中的工程款账面值仅为该 80%的款项），账面价值中包含资金成本，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，按基准日在建工程的实际形象进度对在建工程进行评估，对于其中不合理的支出进行剔除。由于本次评估目的是资产转让，后续费用由受让方支付，因此本次在在建工程评估值基础上扣除尚未支付的款项。

案例：

序号 1，101#封测办公楼

账面值 15,655,962.15 元，该办公楼的实际形象进度为 90%，对应该 90%形象进度下的付款比例为 80%。

按照该实际形象进度对应的评估值为：

$15,655,962.15 / 80\% = 19,569,952.69$ （元）（不含增值税-销项税）

$19,569,952.69 \times 1.09 = 21,331,248.43$ （元）（含增值税-销项税）

3、评估结果

在建工程的评估值为 159,610,482.58 元，较账面值增值 11,495,897.19 元，增值率 7.76%。

三、无形资产-土地使用权评估说明

（一）评估对象描述

以下评估对象描述均根据产权持有人所提供的产权资料复印件，经评估人员核对，产权资料复印件与原件相一致。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。评估人员对产权资料复印件的核实不能免除产权持有人、评估委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该评估资产的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。

1. 土地登记状况

委托评估的土地共 1 宗，出让宗地面积为 168,295.00 平方米，为中国振华电子集团有限公司以出让方式取得，出让宗地用途为工业用地，评估对象土地登记情况摘要如下：

土地登记状况			
产权证号	白土国用(2014) 第 046 号		
权利人	中国振华电子集团有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	白云区沙文生态科技产业园		
权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让
用途	工业用地	宗地面积	168,295.00 m ²
使用期限	2012 年 6 月 6 日起 2062 年 6 月 5 日止		

2. 土地权利状况

至评估基准日，根据对产权持有人提供的评估对象《国有土地使用权出让合同》资料进行综合分析，评估对象的土地权利状况如下：

土地权利状况			
土地所有者	评估对象所有权属国家所有		
出让合同编号	520192-2011-CR-019		
共有土地使用者	无	共有使用权分摊面积	无
土地使用权取得方式	出让	土地取得时间	2012 年 6 月 6 日
批准机关	贵阳市白云区人民政府		
土地批准使用年限	50 年	已使用年限（年）	10.58
剩余年限（年）	39.42	他项权利类型	无
他项权利权利人	无	他项权利义务人	中国振华电子集团有限公司

3. 土地利用状况

经评估人员现场踏勘，评估对象宗地内正在开发建设，现状开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）、红线内“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及“场地平整”。

（二）地价影响因素分析

一般因素

1. 城市资源概况

（1）城市概括：贵阳，贵州省省会，是全省的政治、经济、文化、科教、交通中心和西南地区重要的交通通信枢纽、工业基地及商贸旅游服务中心。“贵阳”

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

因位于境内贵山之南而得名，已有 400 多年历史。古代贵阳盛产竹子，以制作乐器“筑”而闻名，故简称“筑”，也称“金筑”。贵阳又称“林城”、“筑城”，是连接丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的重要门户，全国生态文明示范城市，全国重要的生态休闲度假旅游城市。先后荣获国家卫生城市、国家生态文明城市、中国避暑之都、中国最佳表现城市、最受欢迎十大旅游城市、全国双拥模范城、2021 年中国百强城市等 40 多项荣誉称号。



（2）地理位置：贵阳市地处东经 $106^{\circ} 07'$ 至 $107^{\circ} 17'$ ，北纬 $26^{\circ} 11'$ 至 $26^{\circ} 55'$ 之间。东南与黔南布依族苗族自治州的瓮安、龙里、惠水、长顺 4 县接壤，西靠安顺地区的平坝区和毕节地区的织金县，北邻毕节地区的黔西市、金沙县和遵义市的播州区。

（3）行政区划：贵阳市土地总面积 8043 平方千米，占全省土地总面积的 4.56%。全市辖六区（云岩区、南明区、花溪区、乌当区、白云区、观山湖区），一市三县（清镇市、修文县、息烽县、开阳县）和四个国家级开发区（高新区、经开区、综保区、双龙航空港经济区）。

（4）城市人口：根据第七次全国人口普查公报，普查公报显示，2020 年 11 月 1 日零时，贵阳常住人口为 5987018 人。同 2010 年第六次人口普查的 4322611 人相比，十年共增加 1664407 人，增长 38.5%，年平均增长率为 3.3%；其中，云岩区和南明区常住人口，均超 100 万人；贵阳市常住人口中，60 岁及以上人口为 796225 人，占 13.30%。贵阳市常住人口中，拥有大学（指大专及以上）文化程度的人口为 1403339 人。

（5）城市交通：

贵阳市是国家综合立体交通网主骨架布局粤港澳-成渝主轴、西部陆海走廊、沪昆走廊的重要节点城市，近年来交通基础设施不断完善、运输服务能力显著增强，基本建成西部陆海新通道交通枢纽体系。域内县县通高速、乡镇通柏油路、组组通硬化路。

高速公路：贵阳贵安高速公路对外出口共 11 处，总里程突破 600 公里，可通过沪昆、兰海-沪蓉等高速通道直达华东区域。

港口码头：通过正在加快建设的开阳港进入乌江航道，距南京 2414 公里，距上海 2806 公里。

铁路：建成贵广铁路、沪昆高铁、渝贵铁路、成贵铁路等快（高）速铁路，市域快铁今年建成开通并将实现公交化运营，贵南高铁正在加快建设。贵阳高铁可直达北京、上海、广州、深圳、重庆、成都、昆明等中心城市和南京、苏州等东部重要城市，高铁网与普速铁路网贵昆线、川黔线、湘黔线、黔桂线共同构成米字型铁路干线，四通八达。全市已经初步构建至周边省会城市成都、重庆、长沙、昆明、南宁、广州 2-4 小时高铁圈。

机场：龙洞堡国际机场作为全省“一千十六支”机场布局的中心，年旅客吞吐量已突破 2100 万人次，位居全国千万级机场第 20 位。共开辟航线 253 条，其中国内航线 228 条、国内通航点 132 个，国际和地区航线 25 条、通航点 24 个。

城市道路：根据《2020年贵阳市国民经济和社会发展统计公报》，全市年末市区道路总长度达到1514.49公里，道路面积3040.05万平方米。公交专用车道长度57.3公里，轨道交通车站数25个，综合客运枢纽2个。

公共交通：贵阳市城市绿色公共交通运输体系发达，地铁1号线和2号线成网全线运营，通车里程76.1公里，已连通六城区及机场、高铁站，出行便捷；目前正在加快建设轨道3号线、S1号线一期工程。根据《2020年贵阳市国民经济和社会发展统计公报》，城市出租汽车17405辆，全部安装卫星定位车载终端系统，全年载客车次总数21296万车次，客运量23067万人次，运营里程8.79亿公里；公共汽（电）车营运标准车（6）3369台，公共汽（电）车营运线路网长度831公里，公共汽（电）车营运线路265条，全年公共汽（电）车客运总量34042.11万人次。全市初步形成了以城市轨道交通为骨干、常规交通为基础、其他出行方式为补充的多层次低碳出行公共交通体系。

（6）地势地貌：贵阳市地处黔中山原丘陵中部，长江与珠江分水岭地带。总地势西南高、东北低。苗岭横延市境，岗阜起伏，剥蚀丘陵与盆地、谷地、洼地相间。相对高差100—200米，最高峰在水田镇庙窝顶，海拔1762米；最低处在开阳县东北乌江出境处小河口，海拔506米。中部层状地貌明显，主要有贵阳——中曹司向斜盆地和白云——花溪——青岩构成的多级台地及溶丘洼地地貌。峰丛与碟状洼地、漏斗、伏流、溶洞发育。较平坦的坝子有花溪、孟关、乌当、金华、朱昌等处。南明河自西南向东北纵贯市区，流域面积约占市区总面积的70%。

（7）生态环境：贵阳市环境空气质量优良率为98.1%，达到国家二级标准，在全国168个重点城市中排第8，在省会城市中位列第4；饮用水水源地水质达标率为100%，水质总体良好；地表水国（省）控断面水质达标率为100%；土壤环境质量总体稳定向好；中心城区区域环境噪声昼间时段均值为56.1dB，道路交通噪声昼间时段加权平均值为69.8dB，声环境质量达到国家考核标准；环境中陆地 γ 辐射剂量率、空气中氡浓度以及水体、土壤、生物中放射性核素含量均处于正常水平，各区域电磁环境状况均满足国家标准要求，辐射环境质量状况总体良好。

2、不动产制度与不动产市场状况

A、不动产制度政策

（1）土地制度

近年来，我国陆续更新和出台了一系列土地相关法律法规政策，其中《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过《关于修改〈土地管理法〉、〈城市房地产管理法〉的决定》修订）在土地征收、农村宅基地管理制度改革和集体经营性土地入市等方面作了进一步的规定，有利于深化土地市场侧结构性改革，推动形成城乡统一的多主体供给的土地市场，有利于实施乡村振兴战略，形成城乡一体发展，有利于财税改革，优化经济结构。《中华人民共和国耕地占用税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，2019 年 9 月 1 日起施行）的实施从更高层级，以更大力度贯彻落实国家最严格的耕地保护制度，限制非农业建设无序、低效占用农业生产用地，以经济手段保护有限的土地资源，尤其是耕地资源，促进土地资源的合理配置。《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019 年版）〉的通知》（自然资办发[2019]31 号）对产业用地在用地供应方式、用地政策、用地管理等进一步提出工作指引，保障各种所有制经济主体平等取得土地要素，有力促进高质量发展。

（2）住房制度政策

国家政策：2021 年 3 月 5 日，两会政府工作报告定调：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

4 月 30 日，中央政治局会议召开，会议强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。

7 月 26 日，被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，已被监管部门要求买地金额不得超年度销售额 40%，不仅包括房企在公开市场拿地，还包括通过收并购方式获地的支出。

9月24日，央行第三季度例会定调“两维护”：维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。

10月14日，央行金融市场司司长邹澜表示，今年前三季度，个人住房贷款发放金融保持平稳，与同期商品住宅销售金额基本匹配。恒大集团的问题在房地产行业是个别现象，大多数房地产企业经营稳健、财务指标良好，房地产行业总体是健康的。

10月21日，银保监会统信部副主任刘忠瑞在国新办发布会表示，保障好刚需群体信贷需求，在贷款首付比例和利率上支持首套购房者。目前，银行个人住房贷款中有90%以上都是首套房贷款。

12月6日，中央政治局会议强调，要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

12月8-10日，中央经济工作会议定调：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

12月11日，发改委副主任兼统计局局长宁吉喆解读中央经济工作会议，要加强居民基本住房保障。房地产是支柱产业，住房更是居民的消费。

12月15日，央行下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，释放长期资金约1.2万亿元。

12月20日，央行公布1年期LPR降至3.8%，下调5个基点，5年期以上LPR仍保持4.65%不变，此前LPR已连续19个月保持不变。

地方政策：2021年8月23日，贵阳市政府办公厅印发《市人民政府办公厅关于印发贵阳市加快推进成品住宅建设实施方案的通知》。通知以习近平生态文明思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神和习近平总书记对贵州工作系列重要指示精神，坚持节约资源和保护环境基本国策，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，深入实施大生态战略行动和新型城镇化暨“强省会”五年行动，解决住房分散装修造成环境污染和资源浪费问题，着力打造生态宜居环境，推动形成房地产业发展新格局。

（3）地价政策

根据《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发[2010]34号），土地出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%。

根据《国土资源部关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307号）及《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号），贵阳市中心城区分布在第六等和第九等，出让最低价标准分别为336元/平方米和204元/平方米，三县一市（息烽县、开阳县、修文县、清镇市）分布在第十二等和十三等，出让最低价标准分别为120元/平方米和96元/平方米。

2021-2022年，贵阳市自然资源和规划局组织专家、评估机构对贵阳市人民政府批准的《2019年贵阳市中心城区土地定级与基准地价更新实施细则》进行了调整和更新，形成了《2022年贵阳市中心城区土地级别调整及基准地价更新技术报告》及《2022年贵阳市中心城区土地定级与基准地价更新实施细则》。

2022年，贵阳市人民政府以《贵阳市人民政府关于公布实施2022年贵阳市中心城区土地定级与基准地价更新成果的公告》发布了《2022年贵阳市中心城区土地级别调整及基准地价更新技术报告》和对应的《贵阳市中心城区商业、住宅、工业土地级别与基准地价图》（2022年）。公告中第三条明确：“本次土地定级与基准地价更新成果自2022年9月1日起施行。”这次基准地价更新范围涵盖贵阳市中心城区范围，本次按商业、住宅、工业三类用途进行分类定级，其中商业及参照商业类土地定级为八个级别，住宅及参照住宅类土地定级为六个级别，工业及参照工业类土地定级为五个级别。

B、不动产市场状况

（1）土地市场状况

依据土地市场动态监测与监管系统数据显示，2021年贵阳市出让土地1190.3941公顷，同比减少25.62%；总出让金达5549635.5878万元，同比减少11.00%；平均出让单价为4662元/m²，同比增长19.66%。

从区域分布来看，2021年贵阳市中心城区（云岩区、南明区、观山湖区、花溪区、乌当区、白云区）共出让土地844.1597公顷，总出让金为5013621.3878

万元，平均出让单价为 5939 元/m²；三县一市（清镇市、开阳县、息烽县、修文县）共出让土地 346.2345 顷，总出让金为 536014.2000 万元，平均出让单价为 1548 元/m²。

从用途结构来看，全市出让住宅用地 416.8974 公顷，总出让金为 4034753.6394 万元，出让单价为 9678 元/m²；出让商服用地 194.4522 公顷，总出让金为 1174379.0291 万元，出让单价为 6039 元/m²；出让工矿仓储用地 522.2675 公顷，总出让金为 995.8710 万元，出让单价为 526 元/m²；出让其他用地 56.7771 公顷，总出让金为 1174379.0291 万元，出让单价为 1157 元/m²。

从成交楼面地价来看，全市平均楼面地价为 1930 元/m²，中心城区楼面地价为 2345 元/m²，三县一市楼面地价为 726 元/m²。其中，中心城区住宅楼面地价为 3949 元/m²，三县一市住宅用地楼面地价为 1040 元/m²；中心城区商服用地楼面地价为 3310 元/m²，三县一市商服用地楼面地价为 688 元/m²；中心城区其他用地楼面地价为 752 元/m²，三县一市其他用地楼面地价为 1017 元/m²。

（2）房地产市场状况

①房地产开发投资情况。据统计数据显示，2021 年，贵阳市房地产开发投资同比下降 11.9%，降幅高于全部投资增速 4.8 个百分点。

②房屋开（竣）工情况。据统计数据显示，2021 年全市房屋施工面积 8357.101 万平方米，同比增长 5.8%，其中住宅面积 5650.4748 万平方米，同比增长 7.9%；房屋新开工面积 3084.02 万平方米，下降 20.2%；房屋竣工面积 348.6748 万平方米，同比下降 3.0%，其中住宅面积 223.8618 万平方米，同比增长 1.2%。

③房地产开发到位资金情况。房地产开发项目实际到位资金下降 9.9%，低于全市投资到位资金增速 10.3 个百分点；新入库房开项目同比减少 23 个。

④商品房销售情况。据统计数据显示，2021 年贵阳市商品房销售面积 1424.7751 万平方米，同比增长 15.0%；商品房销售金额 1295.6562 亿元，同比增长 12.4%。

⑤商品房价格情况。根据克而瑞贵阳的数据，2021 年，贵阳商品房成交体量约为 717 万平方米，同比去年降低 7.96%，跌至 2019 年水平；供应量为 785 万方，同比去年降低 12%，商品房供应体量连续四年下降；下半年消费者观望情绪浓重，

全年市场热度较低，房企“抄底”房价，呈现出供大于求局面，成交均价跌至 10401 元/m²。

二手房价格方面，在国家统计局发布的 2021 年 12 月 70 城房价指数榜单上，贵阳二手房价格指数环比下降 0.6%，同比下降 2.1%，从上半年“乍暖还寒”后，已经连续 7 个月呈现下跌态势。

3、产业（含税收、金融）政策

根据贵阳市发布的《政策优势》（2021 年），贵阳市在土地方面的政策如下：

按照土地要素跟着项目走的原则，将贵阳贵安重大项目优先纳入省重大工程项目并争取纳入国家重点项 目，给予用地支持，对贵阳贵安建设项目用地需求实行应保尽保、重大项目特事特办。

支持贵阳贵安在全省范围内通过调剂方式落实耕地占补平衡缺口指标，按需下达城乡建设用地增减挂钩计划指标。

农用地转为建设用地、土地征收省级审批权，除国家规定不允许外，其余授权或委托贵阳贵安行使。委托贵阳贵安行使占用林地省级审批权。

支持贵阳贵安根据城市发展需要适时调整用水总量控制指标，加快贵阳市中型水库建设，不需省级出资的项目中央资金直接下拨贵阳市，依法依规调整水库功能和饮用水水源保护区范围。

2021 年至 2025 年，省级分享贵阳贵安的土地出让收益全额返还贵阳贵安。

根据《贵阳市招商引资政策汇编》，除国家鼓励和支持的产业政策外，贵阳市出台的地方产业政策摘要如下：

（1）重点围绕高端装备、精细化工、电子信息制造、新材料、医药、特色食品等产业的龙头企业和高成长性企业，招商引资中符合国家产业政策，符合我省产业优先发展方向，当年开工建设的成长性项目，按项目投资规模进行支持。详见（黔经信办[2017]17 号文）。

项目总投资高于 10 亿元的企业，给予 1000 万-2000 万元的资金支持；项目总投资 5 亿-10 亿元的企业，给予 500 万-1000 万元资金支持；项目总投资 1 亿-5 亿元的企业，给予 200 万-500 万元的资金支持；项目总投资低于 1 亿元的企业，给予 100 万-200 万元的资金支持。以上支持主要通过以奖代补或贴息方式进行支持。

奖补方式要根据项目实施进度，投产验收后完成全部奖补。

（2）强化工业项目支持。详见《贵阳市产业大招商政策措施》。

固定资产投资奖励。经市级工业、统计主管部门共同认定且已纳入固定资产投资法定统计的新引进工业项目，固定资产投资 1 亿元及以上（不含土地出让/划拨费用，下同），项目落地清镇市、修文县、息烽县、开阳县投资强度达到 150 万元/亩且产出强度达到 300 万元/亩以上的，其他区域投资强度达到 250 万元/亩且产出强度达到 500 万元/亩以上的，根据固定资产投资额给予奖励：1 亿元至 5 亿元（不含 5 亿元）的给予 5 万元/亩奖励；5 亿元至 10 亿元（不含 10 亿元）的给予 10 万元/亩奖励；对投资强度、产出强度超过基准，固定资产投资额 10 亿元以上的项目，采取“一企一策”方式确定奖励额度。

标准厂房租赁补助。工业用地需求在 20 亩以内的企业，鼓励通过租赁工业园区内标准厂房解决生产经营场所。厂房租金补助年限为 5 年，第一年按 100%补助。第二年至第五年，对当年平均税收每平方米 200 元以下的，按厂房租金的 50%给予补助；对当年平均税收每平方米 200 元至 400 元（不含 400 元）的，按厂房租金的 75%给予补助；对当年平均税收每平方米 400 元及以上的，按厂房租金的 100%给予补助。

重资产建设扶持。符合贵阳市先进制造业发展方向的行业内龙头企业或高新技术企业，可由贵阳市代建落地企业定制化厂房等重资产，企业自资产移交之日起分期回购，五年内购完，每年回购重资产投资总额不少于 20%。

支持配套本地化采购。支持先进制造业龙头企业及其他各类企业通过专业分工、服务外包、订单生产、共享平台等形式，带动中小企业进入产业链或配套体系。对企业采购中小企业配套产品年累计在 1 亿元及以上的，按不超过新增采购结算额的 1%给予采购方奖励，单个企业奖励金额不超过 200 万元。

（3）强化大数据产业项目支持。详见《贵阳市产业大招商政策措施》。

资金奖励。对新引进的大数据企业，年主营业务收入首次突破 1000 万元、3000 万元、5000 万元的，经认定，分别给予 50 万元、100 万元、200 万元的一次性奖励。

成果转化奖励。对新引进具有核心技术或创新模式的大数据企业，经认定，

给予成果转化项目总经费 30%最高 200 万元资助。对于省级以上大赛获奖项目和团队，在贵阳新注册成立公司的，运营满一年后，经认定，一次性给予最高 50 万元的资金奖励。

平台建设补贴。鼓励建设运营大数据领域的专业技术公共服务平台、研究中心、创新中心等，为贵阳市大数据产业发展、企业智能化升级改造提供研发、设计、生产、云资源租赁、技术交流等服务，经认定，给予其建设实际到位投资额度 20%，一次性最高不超过 200 万元的补贴。

（4）强化现代服务业项目支持。详见《贵阳市产业大招商政策措施》。

上规奖励。对新引进服务业企业年内达到上规入统标准并纳入统计的，给予该企业 5 万元的一次性奖励。

金融业支持。对全国性股份制商业银行和区域性商业银行在贵阳市新设立分支机构的，分别一次性补助 200 万元和 100 万元；民间资本发起新设立，总部在贵阳市的民营银行，一次性补助 100 万元。对在贵阳国际金融中心新设立的金融机构总部、准金融机构总部，实收资本在 10 亿元（含）以上、5（含）—10 亿元的，分别给予一次性补助 500 万元和 200 万元。对新设立或新迁入贵阳市的互联网金融企业，实收资本达 1 亿元、5 亿元、10 亿元的，分别奖励 50 万元、200 万元、500 万元。

生态旅游业支持。鼓励扶持发展避暑度假精品酒店，对引进国际知名度假酒店管理品牌的，建成并正式运营后，一次性补助项目业主 100—200 万元。对获得国家 5A 级旅游景区和国家级旅游度假区称号的景区一次性给予 300 万元奖励，对获得国家全域旅游示范区的地区一次性给予 200 万元奖励。

现代物流业支持。新引进物流企业获“国家 3A”、“国家 4A”、“国家 5A”资质证书的，分别给予 20 万元、30 万元、50 万元奖励。新引进物流企业实现物流信息整合形成物流云，信息化建设资金投入在 500 万元以上的，按其资金投入 10%的比例给予补助，最高不超过 100 万元。

现代商贸业支持。在二环路以外新建的大型专业市场，给予投资主体 100 至 300 万元的一次性市场培育资金奖励；对国际知名一线品牌在贵阳市新设立地区总部或分支机构的，给予 100 至 500 万元的一次性资金奖励。对国内外知名、市场

占有率高的跨境电子商务平台、供应链服务平台在贵阳设立区域运营中心和物流分拣中心，经认定，给予一年办公场所实际租金 50%扶持，单个企业扶持金额不超过 50 万元。

文化创意业支持。新引进世界 500 强企业在贵阳投资建设文化创意项目，经认定且固定资产投资 20 亿元以上的（不含土地出让/划拨费用），给予 300 万元的一次性奖励；对“中国文化企业 30 强”在贵阳投资建设文化创意项目经认定且固定资产投资 10 亿元以上的（不含土地出让/划拨费用）给予 100 万元的一次性奖励。

会展业支持。在贵阳市举办展览，天数达到 3 天以上的（含 3 天），首届举办展位数达到 200 个以上的，每个展位补贴 500 元。对取得 UFI、ICCA 认证的机构或项目，给予 50 万元的一次性奖励。

健康服务业支持。对新引进的社会资本投资非营利医疗卫生基础设施建设且实际到位投资额在 1 亿元以上的，按同期基准利率给予贷款贴息，最高不超过 300 万元。对新引进的民办养老机构投资固定资产用于增设养老设施且实际到位投资额 5000 万元以上的，按银行同期基准利率给予贷款贴息，最高不超过 300 万元。

（5）强化都市现代农业项目支持。详见《贵阳市产业大招商政策措施》。

充分运用农业综合开发、农村综合改革转移支付、现代农业生产发展资金，统筹整合财政涉农资金，支持食用菌、中药材、农产品精深加工、田园综合体等重点产业项目。建立多渠道投融资机制，鼓励土地抵押贷款、金融信贷支持、融资租赁模式，提高现代都市农业产业发展投融资能力。

（6）支持企业总部入驻。详见《贵阳市产业大招商政策措施》。

开办奖励。对世界 500 强企业、中国 500 强企业及其他对贵阳市经济社会发展带动作用大的企业在贵阳市首次设立具有独立法人资格的全国综合性总部、区域性总部，分别给予不高于 500 万元、300 万元的一次性开办奖励。

改制奖励。将设在贵阳市的分支机构改制为子公司或企业总部的，经认定，其对贵阳市本级新增经济贡献总额达到 500 万元以上的，在三年内可按其对市级新增经济贡献额度的 50%对企业进行奖励。

（7）鼓励创新创业。详见《贵阳市产业大招商政策措施》。

支持人才创新。对带技术、带项目、带团队到贵阳市发展战略性新兴产业、创办科技型企业的各类人才，经认定，给予最高 500 万元项目实施资助资金；3 年内免费提供最大 500 平方米工作场所、最大 200 平方米住房公寓或最高 100 万元住房补贴。

支持创业孵化。对新引进经认定的市级创新型孵化器（众创空间），一次性补助管理服务机构 20 万元；对新获得省级认定支持的众创空间给予一次性 30 万元匹配支持，获得国家级认定的众创空间再给予 20 万元的补助支持。经认定的国家级、省级、市级创业创新示范基地，分别给予 100 万元、50 万元、30 万元的一次性奖励。对通过年度考核的市级以上创业创新基地给予最高不超过 50 万元的运营补贴。

支持研发平台建设。对新引进经认定的国家级、省级工程技术研究中心、重点实验室，分别给予 500 万元、100 万资助；对新引进经认定的国家级、省级企业技术中心，分别给予 500 万元、100 万元资助。（《贵阳市产业大招商政策措施》）

（8）重大项目“一事一议”。详见《贵阳市产业大招商政策措施》。

对投资规模大、发展潜力大、带动能力强、科技含量高未列入本政策措施范围的重大项目，按照“市统筹、区为主、集中支持”的原则，实行“一事一议”。

（9）鼓励以商招商。详见《贵阳市产业大招商政策措施》。

对帮助贵阳市引进产业链上下游项目及符合贵阳市产业发展方向项目的企业，根据项目形成的实际固定资产投资额度，给予一定比例的奖励，单个项目奖励累计不超过 300 万元。

（10）强化措施保障。详见《贵阳市产业大招商政策措施》。

多渠道提供办公用房。鼓励企业入驻写字楼，对新引进投资总额 3000 万元以上租用办公用房的企业，每年按自用办公用房租赁合同金额的 30—50%给予补助，补助面积不超过 500 平方米，补贴总额不超过 100 万元，连续补助时间不超过 3 年。具体根据项目前景、带动性、对当地经济社会发展的贡献情况等确定并兑现。

鼓励企业上市融资。对在国内主板上市的企业，给予总额为 1000 万元的奖励；对在国内中小板和创业板上市的企业，给予总额为 500 万元的奖励；对在“新三板”上市的企业，给予总额为 150 万元的奖励。

强化人才保障。对企业引进培养的国家级、省部级专家人才团队分别给予 50 万元和 20 万元奖励。制定大数据、汽车制造、铝及铝加工、医药食品、磷煤化工等相关国家技术标准的团队或个人最高给予 50 万元奖励。企业柔性引进国内外高端人才开展项目合作或技术攻关最高给予 20 万元年薪资助。新引进企业中个人年薪（税前）超过 30 万元并签订 8 年以上劳动合同的，按个人所得税形成的市级经济贡献额度，每年给予个人 100%奖励。对企业引进的高层次人才，经评审认定，发放贵阳市人才服务绿卡，在住房、医疗、社保、子女入学和配偶就业、小客车专段号牌等方面享受优惠待遇。

强化项目落地快捷服务。市区两级利用外资和招商引资项目代办服务中心为外来投资企业提供免费全程代办服务。

（11）税收方面：凡符合《西部地区鼓励类产业目录》的招商引资产业项目，其主营业务收入占企业收入总额 70%以上的，减按 15%税率征收企业所得税。对新办交通、电力、水利、邮政、广播电视企业，上述项目业务收入占企业总收入 70%以上的，内资企业自开始生产经营之日起，第 1 年至第 2 年免征企业所得税，第 3 年至第 5 年减半征收企业所得税；外商投资企业经营期在 10 年以上的，自获利年度起，第 1 年至第 2 年免征企业所得税，第 3 年至第 5 年减半征收企业所得税，以上优惠可以继续享受到期满为止。

从 2017 年 7 月 1 日起，增值税税率由四档减至三档，税率分别为 17%、11% 和 6%；农产品、天然气等增值税税率从 13%降至 11%。营业税改征增值税试点期间，纳税人购进用于生产销售或委托受托加工 17%税率货物的农产品维持原扣除力度不变，避免因进项抵扣减少而增加税负。对纳税人提供的直接或间接国际货物运输代理服务，金融同业往来利息收入，纳税人提供技术转让、技术开发和与之相关的技术咨询、技术服务等项目免征增值税。

4、城市规划与发展目标

按照贵阳市“十四五”规划发展总体要求，贵阳市高举中国特色社会主义伟大旗帜，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，深入贯彻落实习近平总书记对贵州工作重要指示精神，牢记嘱托、

感恩奋进，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，紧紧围绕西部地区重要经济增长极、内陆开放型经济新高地、生态文明示范区的战略定位，坚持高端化、绿色化、集约化的主攻方向，以高质量发展统揽全局，牢牢守好发展和生态两条底线，深入实施乡村振兴、大数据、大生态三大战略行动，大力推动新型工业化、新型城镇化、农业现代化、旅游产业化，紧扣“一品一业、百业富贵”发展愿景，以大力实施“强省会”五年行动为工作主线，加快推进经济体量大能级城市、创新型中心城市、内陆开放型城市、生态文明城市、共建共治共享城市建设，全力提升城市首位度，努力打造全省高质量发展更具带动力的火车头、西南地区更具影响力的重要增长极，为全省全面建设社会主义现代化开好局、起好步，奋力开创百姓富、生态美的多彩贵州新未来作出新的更大贡献。

5、城市社会经济发展状况

（1）城市经济发展状况

2021年，全市生产总值4711.04亿元，同比增长6.6%，两年平均增长5.8%。分产业看，第一产业增加值193.44亿元，增长7.8%，两年平均增长7.1%；第二产业增加值1681.34亿元，增长5.4%，两年平均增长5.5%；第三产业增加值2836.25亿元，增长7.3%，两年平均增长5.8%。三次产业结构为：4.1:35.7:60.2。

全市固定资产投资（不含跨区项目）同比下降7.1%，降幅比1-11月收窄3.4个百分点，两年平均下降2.3%。

全市规模以上工业增加值同比增长8.0%，增速与1-11月持平，两年平均增长7.0%。从三大门类看，2021年，全市规模以上采矿业增加值同比增长7.0%；规模以上制造业增加值增长9.5%；规模以上电力、热力、燃气及水的生产供应业增加值下降0.8%。

全市财政总收入976.15亿元，同比增长10.7%，增速比1-11月提高0.3个百分点。一般公共预算收入426.68亿元，增长7.2%，增速比1-11月提高4.2个百分点；一般公共预算支出681.50亿元，增长0.5%，增速扭负为正，比1-11月提高1.9个百分点。

全市金融机构人民币各项存款余额13379.81亿元，同比增长7.2%，增速比

11 月末提高 3.5 个百分点；金融机构人民币各项贷款余额 17228.14 亿元，增长 9.0%，增速比 11 月末回落 0.6 个百分点；金融机构人民币存贷款余额增长 8.2%，比 11 月末提高 1.2 个百分点。

全市社会消费品零售总额 2546.69 亿元，同比增长 12.9%，增速比前三季度提高 0.5 个百分点，两年平均增长 9.7%。其中，限额以上消费品零售额 1083.70 亿元，增长 8.3%，增速比 1-11 月提高 3.9 个百分点，两年平均增长 11.1%。

全市城镇常住居民人均可支配收入 43876 元，名义增长 8.9%，增速位居全省第 3 位，两年平均增长 7.1%；农村常住居民人均可支配收入 20565 元，名义增长 10.1%，增速位居全省第 9 位，两年平均增长 9.1%。城乡居民收入比缩小至 2.13:1。

全市居民消费价格同比上涨 0.5%，涨幅比 1-11 月提高 0.1 个百分点。八大类消费价格呈“六升二降”态势，其中，交通和通信类上涨 3.8%；教育文化和娱乐类上涨 2.3%；其他用品和服务类上涨 0.7%；居住类上涨 0.7%；生活用品及服务类上涨 0.6%；医疗保健类上涨 0.4%；食品烟酒类下降 1.9%；衣着类下降 0.7%。

（2）城市建设

2017 年至 2021 年，贵阳市更加注重品质提升，城乡面貌日新月异。贵阳贵安全面融合。实现总体规划一体编制、整体空间一体布局、控规详规一体优化，贵阳市全面承接贵安新区社会事务。4 条互联互通城市道路建成开通，市域快铁环线试运行，贵阳“外环”加快建设，贵阳贵安“半小时通勤圈”全面成型。贵阳大数据科创城、苏贵产业园启动建设。基础设施跨越发展。高铁运营里程 360 公里，“米”字型高铁网络已经形成，成为全国十大高铁枢纽城市之一。高速公路通车里程 611 公里，城市道路突破 2200 公里，人民大道、数博大道等城市干道打通城市大动脉。贵阳龙洞堡国际机场 T3 航站楼建成投运，可保障超 3000 万人次的旅客吞吐量。轨道交通 1 号线、2 号线并网运营，3 号线、S1 线有序推进，贵阳迈入“地铁时代”。城市更新深入推进。累计改造棚户区城中村 3734.8 万平方米、老旧小区 579.2 万平方米，整治背街小巷 610 条。城市公共停车位达到 7 万个，22 个占道夜市街区退街入室。城市承载能力、治理能力不断提升，常住人口突破 610 万人，城镇化率超过 80%。市民对文明城市创建满意度达到 96.6%。

综上所述，评估对象所处城市优越的资源条件及便利的交通区位条件，为产

业发展奠定了良好的基础；经济的稳定增长及城市基础设施的不断完善，以及地方政府对产业发展的大力支持和鼓励，推进和保障了产业的发展。产业的发展带来了土地的需求，使得工业地价呈上涨趋势，但在相关政策调控下保证了地价的涨幅不大、增长相对平稳。

（三）区域因素

（1）区域位置：白云区，东西最长为 28 千米，南北最宽为 20 千米，行政区域总面积 272 平方千米。白云区地处贵阳市中部，北接修文县，东、南与乌当区毗连，东南部与云岩区相邻，西部与观山湖区相连，西北部一角与清镇市接壤。

（2）土地级别：评估对象所处区域主要处于 2022 年贵阳市中心城区工业用地定级第二级范围。

（3）区域优势：区内建有日供水 15 万吨的自来水厂和 300 兆伏安的变电站，程控电话装机容量 5 万门，煤气开通 2 万户。生产资料、劳动力、资金等生产要素市场及商贸市场正逐步完善，教育、医疗、卫生、金融、保险等社会化服务体系健全。白云医院拥有省内一流的医疗设施及医护人员。区内有中、小学及职业技术学校 40 余所，教职工 1800 余人。各大银行和保险公司均在白云区建有分支机构，公证、律师、会计、审计等中介机构均已建立，覆盖面广、适应多种所有制形式的社会保障体系已具雏形并在不断完善之中。

2、交通条件

评估对象位于白云区沙文生态科技产业园，周边主要道路类型为临生活型次干道，道路通达度较高；评估对象所处区域内基本无交通管制，交通条件优越，有利于评估对象的利用。

3、基础设施条件

评估价对象所处区域市政基础设施配套目前已达到“六通”条件，基础设施配套较完善，具体如下：

（1）通路：评估对象所处区域内有区域内有贵阳绕城高速公路、云环中路、同城南路、兰海高速公路、云环路、麦沙路、青山路、产业大道、同城大道、青龙大道、白龙大道、观云大道等规划道路，路网发达，交通便捷。

（2）供电：评估对象所处区域内由市政供电，该区域内铺设电缆及变电站，

供电保证率达 95%以上。

（3）供水：评估对象所处区域内市政自来水管网铺设到位，供水保证率达 95%以上。

（4）排水：评估对象所处区域内有市政铺设排水管网，雨污分流，排水保证率达 95%以上。

（5）通讯：评估对象所处区域内为市政通讯，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，通讯线路畅通，通讯保证率达 95%以上。

（6）通气：区域市政燃气已接通。

（7）医院、卫生设施状况：宜民医院新院。

（8）文化、体育设施条件：无。

（9）其它公用设施：无。

4、自然环境

区域属于亚热带季风湿润气候区，纬度较低，海拔较高，受东亚季风环流影响，具有高原季风湿润气候的特点。冬无严寒，夏无酷暑，气候温和，雨量充沛，光、热、水同季，有利于各项资源的有效利用。森林覆盖率达 47.04%。评估对象所处区域自然环境主要为工业污染，自然环境条件对评估对象利用有一定良影响。

5、人文环境

区域内主要人口为布依族，苗族，汉族，人员构成淳朴简单，人文环境一般。人文环境条件对评估对象利用无不良影响。

6、产业集聚程度

待估宗地周围主要为贵州振华新材料股份有限公司、泰丰航空航天科技产业园、贵州科学院高新技术产业创新基地、贵州白云电子商务产业园等，产业集聚程度较高。

7、规划限制：评估对象处于白云区沙文生态科技产业园，区域内无名胜古迹，处于贵阳市城区文物保护规划范围之外，规划对土地利用及未来发展无不利影响。

综上所述，评估对象所处区域综合环境较好，无不利规划限制，随着政府的大力发展建设，内外交通条件较为成熟，随着区域内产业集聚度不断提高及基础公共服务设施不断完善，从而推进了评估对象工业用地的地价增长。

（四）个别因素

1. 宗地位置：评估对象位于白云区沙文生态科技产业园。
2. 土地用途：评估对象宗地用途为工业用地，设定用途为工业用地。
3. 土地面积：评估对象出让宗地面积为 168,295.00 平方米，本次评估宗地面积为 168,295.00 平方米。
4. 临街状况：评估对象一面临高纳路、一面临科教街、一面临高跨路。
5. 容积率：本次评估设定容积率为 1。
6. 地势条件：地势有较大坡度。
7. 地形条件：评估对象所在宗地形状近似矩形。
8. 地质条件：评估对象建筑物承载力较好，发生滑坡、泥石流风险较低，地质条件较好，水淹可能性不大。
9. 基础设施条件：评估对象所在宗地红线外开发程度为“六通”，宗地红线内设定开发程度为“六通一平”。
10. 规划利用状况：规划建筑容积率为 1。

综上所述，评估对象所在宗地所在区域综合环境良好，适宜的区域规划，随着政府的大力发展建设，产业集聚度将会日益提升推进评估对象工业用地的地价水平。同时公共交通设施和基础设施配套建设的实施，也会推进评估对象工业用地的地价水平。

（五）地价定义

1. 评估对象用途设定：评估对象登记土地用途为工业用地，设定用途为工业用地。
2. 土地利用状况：经评估人员现场踏勘，评估对象宗地内已建成厂房，出让宗地面积为 168,295.00 平方米，设定建筑容积率为 1。
3. 开发程度情况及设定：评估对象基础设施实际开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）、红线内“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及场地平整，结合此次现场踏勘及评估目的，设定评估对象开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）、红线内“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通

气）及场地平整。

4. 土地使用权性质及年期设定：结合产权持有人提供的相关资料，至评估基准日，此次评估设定评估对象土地使用权类型为出让，土地使用年限为工业用地剩余使用年限 39.42 年。

5. 综上所述，此次评估地价指在 2022 年 12 月 31 日，在规划利用条件下，容积率设定为 1，使用权类型设定为出让，基础设施开发程度设定为红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）、红线内“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及场地平整，土地剩余使用年限为 39.42 年的无他项权利的土地使用权现时价格。

（六）评估依据

1. 国家法律、法规：

（1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（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于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令

256 号，根据 2014 年 07 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

（6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（根据 2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令 第 732 号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正）；

（7）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号，2004 年 10 月 21 日）；

（8）《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号，2006 年 8 月 31 日）；

（9）《节约集约利用土地规定》（根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会议〈自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定〉修正）；

（10）国土资源部《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发[1999]433 号，1999 年 11 月 25 日）；

（11）国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195 号，2002 年 6 月 19 日）；

（12）国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发[2008]51 号，2008 年 3 月 11 日）。

2. 地方颁布的法规和相关文件

（1）《贵州省土地管理条例》（2017 年修正本）。

（2）《2022 年贵阳市中心城区土地级别调整及基准地价更新技术报告》及《2022 年贵阳市中心城区土地定级与基准地价更新实施细则》（基准日为 2022 年 1 月 1 日，实施日期为 2022 年 9 月 1 日）。

3. 技术标准：

（1）《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的[GB/T18508-2014]）；

（2）《城镇土地分等定级规程》（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的[GB/T18507-2014]）；

（3）《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）。

4. 委托人提供的有关资料：

- (1) 企业营业执照复印件；
- (2) 《国有土地使用权出让合同》复印件；
- (3) 《土地使用权证》（白土国用(2014) 第 046 号)；
- (4) 产权持有人提供的其他相关资料。

5. 评估人员调查收集的资料：

- (1) 评估对象区域位置示意图；
- (2) 评估对象照片；
- (3) 评估人员实地勘察、调查所获取的资料。

（七）评估原则

依据《城镇土地估价规程》，本报告遵循以下原则：

1. 合法原则

土地评估应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

评估对象所在宗地已取得《土地使用权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》，并交纳土地出让金，评估对象宗地用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地，满足合法原则。

2. 供需原则

土地评估要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的平衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地评估时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

评估对象所在宗地位于贵阳白云区，随着工业用地聚集程度的日渐提升整体价格有逐渐走高的趋势，在评估中应充分考虑该市场竞争，合理判断其对地价的

影响。

3. 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

评估对象设定用途为工业用地，在使用功能方面具有可替代性，评估中，在选择市场比较法时，应用了替代原则对评估对象所在宗地的地价水平进行分析测算。

4. 最有效利用原则

土地评估应以评估对象的最有效利用为前提评估。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。

总之，本次评估以公正、公平的态度，在公开市场条件进行土地价格评估，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

（八）评估方法选择

评估方法的选择按照《城镇土地估价规程》中规定的土地评估方法，根据评估对象的土地利用特点和土地评估的规定，应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体用途特点、评估目的以及掌握的资料情况等，确定适当的评估方法。

1. 不适宜选用的评估方法：

收益还原法：评估对象宗地用途为工业用地，设定用途为工业用地，经过评估人员现场踏勘，了解到评估对象所在区域类似工业用地市场上的租赁案例较少，故本次不采用收益还原法进行评估。

剩余法：评估对象用途为工业用地，设定用途为工业用地，因所在区域建成后的工业厂房不易销售，故很难收集到区域内类似房地产的交易案例，因此不适宜选用剩余法进行评估。

成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。评估对象用途为工业用地，其地价与土地成本密切且所在区域土地取得费、土地开发资料齐全，但由于贵阳市人民政府于2020年12月1日公布了《贵阳市人民政府关于公布实施征地区片综合地价标准的通知》，距评估基准日已超过2年，不能很好的体现土地评估基准日的市场价值，不适宜采用成本逼近法进行评估。

2. 适宜选用的评估方法

市场比较法：评估对象设定用途为工业用地，由于评估对象所处区域近期内同一供应圈（即尽量在同区域、同级别，且基础设施完善程度相近）、用途相同或相似、交易类型（价格类型）相同、开发程度相近、成交价格正常交易性的类似土地交易案例较多，易收集充足的具有替代性并满足市场比较法条件的土地交易实例，因此适宜选市场比较法进行评估。

基准地价系数修正法：评估对象用途为工业用地，处于贵阳市中心城区工业用地土地定级及基准地价覆盖范围，基准地价估价期日为2022年1月1日，距本次评估基准日2022年12月31日不超过一年，根据相关文件的时效性，本次评估宜采用基准地价系数修正法。

在充分收集估价所需资料的基础上，综合分析产权人提供的相关资料，经综合分析，本次评估采用市场比较法、基准地价系数修正法两种方法进行地价测算。

（九）评估过程

1. 市场比较法

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将评估对象与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象的评估期日地价的方法。

市场比较法公式： $V=VB\times A\times B\times D\times E\times F$

式中：V：评估对象价格；

VB：比较案例价格；

A：评估对象情况指数 / 比较案例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B：评估对象评估基准日地价指数 / 比较案例宗地交易日期地价指数

D：评估对象区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E：评估对象个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

F：土地使用年期等修正

（1）比较案例选取

表 1：可比案例基本情况一览表

案例项目	位置	用途	土地面积(㎡)	土地利用情况(容积率)	土地开发程度	交易时间	土地使用年限(年)	交易方式	交易情况	成交土地单价(元/平方米)
案例 A	高新区沙文生态科技产业园	工业用地	54,666.94	2.50	六通一平	2022 年 11 月 25 日	50	挂牌出让	正常	467.00
案例 B	高新区沙文生态科技产业园	工业用地	40,666.87	2.50	六通一平	2022 年 7 月 14 日	50	挂牌出让	正常	446.00
案例 C	高新区沙文生态科技产业园	工业用地	18,666.76	2.50	六通一平	2022 年 7 月 14 日	50	挂牌出让	正常	446.00

（2）比较因素条件说明表

表 2：比较因素条件说明表					
比较因素		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间		2022/12/31	2022/11/25	2022/7/14	2022/7/14
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限（年）		39.42	50	50	50
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
土地面积（㎡）		168,295.00	54,666.94	40,666.87	18,666.76
区域因素	公共服务设施状况	较好	较好	较好	较好
	产业集聚度	较好	较好	较好	较好
	交通条件	周边主要道路类型	次干道	次干道	次干道

中国振华电子集团有限公司拟转让
中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债市场价值资产评估说明

个别因素		经过公交线路量（条）	3 条及以上	3 条及以上	3 条及以上	3 条及以上
	环境条件	大气环境	区域内主要为工业废气排放污染	区域内主要为工业废气排放污染	区域内主要为工业废气排放污染	区域内主要为工业废气排放污染
		噪声环境	区域内主要为工厂加工噪声污染	区域内主要为工厂加工噪声污染	区域内主要为工厂加工噪声污染	区域内主要为工厂加工噪声污染
		人文环境	区域内人员构成纯朴简单，人员素质及治安环境一般	区域内人员构成纯朴简单，人员素质及治安环境一般	区域内人员构成纯朴简单，人员素质及治安环境一般	区域内人员构成纯朴简单，人员素质及治安环境一般
	规划限制条件		规划对土地利用及未来发展无不利影响	规划对土地利用及未来发展无不利影响	规划对土地利用及未来发展无不利影响	规划对土地利用及未来发展无不利影响
	宗地面积		较大	较大	大	一般
	宗地形状		规则	规则	规则	规则
	容积率		1	2.5	2.5	2.5
	临街状况		三面临街	三面临街	三面临街	三面临街
	地质条件		建筑物承载力正常，发生滑坡、泥石流风险较小，地质条件一般	建筑物承载力正常，发生滑坡、泥石流风险较小，地质条件一般	建筑物承载力正常，发生滑坡、泥石流风险较小，地质条件一般	建筑物承载力正常，发生滑坡、泥石流风险较小，地质条件一般
区域因素	地形地势		有较大坡度	平坦	平坦	平坦
	宗地内开发程度		宗地红线外“六通”（通路、供电、通讯、供水、排水、通气），红线内“场地平整”	宗地红线外“六通”（通路、供电、通讯、供水、排水、通气），红线内“场地平整”	宗地红线外“六通”（通路、供电、通讯、供水、排水、通气），红线内“场地平整”	宗地红线外“六通”（通路、供电、通讯、供水、排水、通气），红线内“场地平整”

（3）编制比较因素条件指数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表					
比较因素		评估对象与比较案例			
		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间		100	100.00	100.00	100.00
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
土地使用年限		95.64	100	100	100
区域因素	公共服务设施状况		100	100	100
	产业集聚度		100	100	100
	交通条件	周边主要道路类型	100	100	100
		经过公交线路量	100	100	100
		距公交站点距离	100	100	100
	环境条件	大气环境	100	100	100
		噪声环境	100	100	100

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.cn 邮编：100162

中国振华电子集团有限公司拟转让
中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债市场价值资产评估说明

个别因素	人文环境	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	99	98
	宗地形状	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	地形地势	100	106	106	106
	宗地内开发程度	100	100	100	100

（4）编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表。

比较因素修正系数表					
比较因素		评估对象与比较案例			
		案例 A	案例 B	案例 C	
交易价格（元/㎡）		467.00	446.00	446.00	
交易时间		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
交易方式		100/100	100/100	100/100	
土地用途		100/100	100/100	100/100	
土地使用年限		95.64/100	95.64/100	95.64/100	
区域因素	公共服务设施状况		100/100	100/100	100/100
	产业集聚度		100/100	100/100	100/100
	交通条件	周边主要道路类型	100/100	100/100	100/100
		经过公交线路量	100/100	100/100	100/100
	环境条件	大气环境	100/100	100/100	100/100
		噪声环境	100/100	100/100	100/100
		人文环境	100/100	100/100	100/100
	规划限制条件		100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地面积		100/100	100/99	100/98
	宗地形状		100/100	100/100	100/100
	容积率		100/100	100/100	100/100
	临街状况		100/100	100/100	100/100
	地质条件		100/100	100/100	100/100
	地形地势		100/106	100/106	100/106
	宗地内开发程度		100/100	100/100	100/100
比准价格（元/㎡）		421.36	406.47	410.62	
估价对象评估价格（元/㎡） （算术平均值）		412.82			

2. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

果，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价期日价格的方法。计算公式为：

$$P = p \times D \times T \times K_{ij} \times (1-F) \times Y$$

式中：P --- 评估对象价格；

p --- 评估对象对应的基准地价；

D --- 评估对象区域因素修正系数；

T --- 期日修正；

K_{ij} --- 容积率修正系数；

F --- 开发程度修正系数；

Y --- 宗地使用年期修正系数；

(1) 基准地价简介

评估对象位于白云区，处于贵阳市中心城区土地定级范围内，此次评估选用《2022 贵阳市中心城区土地定级与基准地价实施细则》（2022 年 09 月 01 日实施，基准日为 2022 年 01 月 01 日）体系。

2022 年贵阳市中心城区基准地价内涵：

①估价期日 2022 年 1 月 1 日；

②工业用地：包括一般工业用地、新型产业用地及标准厂房用地、仓储物流用地、采矿用地、产业园区中工业项目配套的宿舍型保障性租赁住房用地、地下仓储，一至三级范围内市政基础设施配套程度达到宗地外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地内“一平”（场地平整），四级范围内市政基础设施配套程度达到宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地内“一平”（场地平整），五级范围内市政基础设施配套程度达到宗地外“四通”（通路、通电、通上水、通讯）及宗地内“一平”（场地平整），容积率为 1.0 时，五十年的土地使用权价格。

《2022 年贵阳市中心城区新型产业用地及标准厂房用地基准地价》

详见下表：

土地级别	元/平方米	万元/亩
一	522	35

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

中国振华电子集团有限公司拟转让
中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债市场价值资产评估说明

二	410	27
三	369	25
四	324	22
五	270	18

(2) 确定级别基准地价（p 值）

评估对象位于贵阳市中心城区工业用地第二级范围，相应的工业用地基准地价为 410 元/平方米（五十年）。

(3) 确定区域因素修正系数（D 值）

根据《2022 年贵阳市中心城区土地级别调整及基准地价更新实施细则》修正体系，评估对象处于贵阳市中心城区工业用地土地定级工业二级范围，贵阳市中心城区工业二级用地区域因素指标说明表见表 1，贵阳市中心城区工业用地二级基准地价修正系数表见表 2，评估对象二级工业用地区位因素修正系数表见表 3，确定评估对象的修正值为 8.56%。

表 1：《贵阳市中心城区工业二级用地区域因素指标说明表》

指标说明表- 22 贵阳市中心城区工业（含公共管理与公共服务用地<二>）二级地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			指标标准		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	交通型主干道	混合型主干道	距市区主干道距离小于100米且临交通型次干道	临生活型次干道	支路或巷道	
			道路宽度	>40米	>25-40米	>20-25米	15-20米	<15米	
		接近交通设施程度	距货运火车站距离	<400米	400-900米	901-1400米	1401-1900米	>1900米	
			距物流中心的距离	<400米	400-900米	901-1400米	1401-1900米	>1900米	
			距高速公路出入口距离	<5100米	5100-6000米	6001-6900米	6901-7800米	>7800米	
	工业成熟度	集聚及配套状况	产业集聚类型	集聚企业几乎全部为同类企业，该产业为区域的支柱产业	集聚企业大部分为同类企业，属明显的主导产业	集聚企业分属多种行业，其中某几种行业较多	集聚企业分属多种行业，无支柱产业和明显的主导产业	集聚企业分属多种行业，类型相差很大，无支柱产业和主导产业	
			产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低	
			配套协作状况	好	较好	一般	较差	差	
		工业未来发展趋势	好	较好	一般	较差	差		
	环境状况	污染排放及治理状况	污染物排放达标，污染治理状况好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放略有超标，污染治理状况一般	污染物排放超标较严重，污染治理状况较差	污染物排放严重超标，污染治理状况差		
		大气噪声	无影响	基本无影响	有一定影响	影响较大	影响大		
	行政因素	周边区域城市规划限制	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主		
政府特殊政策与产业管制		鼓励发展第二产业，并有相应的优惠政策		对发展第二产业无优惠政策，亦无限制措施		对发展第二产业无优惠政策，且有限制			

45

影响因素			指标标准	优	较优	一般	较差	劣
个别因素	宗地状况	宗地地基状况		地基好，承载力大，一般工业建筑建设时只需作简单的基础处理	地基较好，承载力较大，一般工业建筑建设时需作较简单的基础处理	地基一般，承载力一般，一般工业建筑建设时需作一般的基础处理	地基较差，承载力较小，工业建筑建设时需作较复杂的基础处理	地基差，承载力小，工业建筑建设时需作较复杂的基础处理
			宗地地形状况	地面平坦	地面较平坦	地面略有起伏	地面有一定起伏	地面起伏较大
		自然条件		地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形略有起伏，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形有一定起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形起伏较大，常有淹水现象，自然条件差
			宗地临路状况	临主干道交叉口	临主干道	距主干道距离小于100米且临次干道	临次干道	临支路或巷道
		宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	基础设施状况	宗地面积		面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
		供水状况		保证率>95%	保证率>90%-95%	保证率>85%-90%	保证率80%-85%	保证率<80%
			供电状况	保证率>95%	保证率>90%-95%	保证率>85%-90%	保证率80%-85%	保证率<80%
			供气状况	有供气管线而且通气		有供气管线、不通气		无供气管线、不通气
		排水状况		排水设施完善，排水通畅	排水设施较完善，排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要，排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要，排水状况较差	排水不通畅，排水状况差
			通讯状况	区域装机容量大，通讯状况好	区域装机容量较大，通讯状况较好	区域装机容量一般，通讯状况一般	区域装机容量较小，通讯状况较差	区域装机容量小，通讯状况差

表 2：《贵阳市中心城区工业二级用地基准地价修正系数表》

修正系数表- 7 贵阳市中心城区工业用地（含公共管理与公共服务用地<二>）地价影响因素修正系数表

影响因素				一級					二級					三級				
				修正系数表					修正系数表					修正系数表				
				优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	2.22%	1.11%	0	-1.07%	-2.14%	1.89%	0.94%	0	-0.88%	-1.77%	1.72%	0.86%	0	-0.83%	-1.66%
			道路宽度	2.22%	1.11%	0	-1.07%	-2.14%	1.89%	0.94%	0	-0.88%	-1.77%	1.72%	0.86%	0	-0.83%	-1.66%
		接近交通设施程度	距货运火车站距离	1.67%	0.83%	0	-0.80%	-1.60%	1.42%	0.71%	0	-0.66%	-1.33%	1.29%	0.65%	0	-0.62%	-1.25%
			距物流中心的距离	1.39%	0.70%	0	-0.67%	-1.34%	1.18%	0.59%	0	-0.55%	-1.11%	1.08%	0.54%	0	-0.52%	-1.04%
			距高速公路出入口距离	1.11%	0.56%	0	-0.53%	-1.07%	0.94%	0.47%	0	-0.44%	-0.88%	0.86%	0.43%	0	-0.42%	-0.83%
	工业成熟度	集聚及配套状况	产业集聚类型	1.67%	0.83%	0	-0.80%	-1.60%	1.42%	0.71%	0	-0.66%	-1.33%	1.29%	0.65%	0	-0.62%	-1.25%
			产业集聚程度	1.67%	0.83%	0	-0.80%	-1.60%	1.42%	0.71%	0	-0.66%	-1.33%	1.29%	0.65%	0	-0.62%	-1.25%
			配套协作状况	1.39%	0.70%	0	-0.67%	-1.34%	1.18%	0.59%	0	-0.55%	-1.11%	1.08%	0.54%	0	-0.52%	-1.04%
		工业未来发展趋势		1.11%	0.56%	0	-0.53%	-1.07%	0.94%	0.47%	0	-0.44%	-0.88%	0.86%	0.43%	0	-0.42%	-0.83%
	环境	污染排放及治理		1.11%	0.56%	0	-0.53%	-1.07%	0.94%	0.47%	0	-0.44%	-0.88%	0.86%	0.43%	0	-0.42%	-0.83%

75

影响因素				一級					二級					三級				
				修正系数表					修正系数表					修正系数表				
				优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
个别因素	状况	状况																
		大气噪声		0.83%	0.42%	0	-0.40%	-0.80%	0.71%	0.35%	0	-0.33%	-0.66%	0.65%	0.32%	0	-0.31%	-0.62%
	行政因素	周边区域城市规划限制		0.83%	0.42%	0	-0.40%	-0.80%	0.71%	0.35%	0	-0.33%	-0.66%	0.65%	0.32%	0	-0.31%	-0.62%
		政府特殊政策与产业管制		0.83%		0		-0.80%	0.71%		0		-0.66%	0.65%		0		-0.62%
	宗地因素	宗地地基状况		0.83%	0.42%	0	-0.40%	-0.80%	0.71%	0.35%	0	-0.33%	-0.66%	0.65%	0.32%	0	-0.31%	-0.62%
		宗地地形状况		0.83%	0.42%	0	-0.40%	-0.80%	0.71%	0.35%	0	-0.33%	-0.66%	0.65%	0.32%	0	-0.31%	-0.62%
		自然条件		0.83%	0.42%	0	-0.40%	-0.80%	0.71%	0.35%	0	-0.33%	-0.66%	0.65%	0.32%	0	-0.31%	-0.62%
		宗地临路状况		0.83%	0.42%	0	-0.40%	-0.80%	0.71%	0.35%	0	-0.33%	-0.66%	0.65%	0.32%	0	-0.31%	-0.62%
		宗地形状		0.56%	0.28%	0	-0.27%	-0.53%	0.47%	0.24%	0	-0.22%	-0.44%	0.43%	0.22%	0	-0.21%	-0.42%
		宗地面积		0.83%	0.42%	0	-0.40%	-0.80%	0.71%	0.35%	0	-0.33%	-0.66%	0.65%	0.32%	0	-0.31%	-0.62%
	基础设施状况	供水状况		1.39%	0.70%	0	-0.67%	-1.34%	1.18%	0.59%	0	-0.55%	-1.11%	1.08%	0.54%	0	-0.52%	-1.04%
		供电状况		1.67%	0.83%	0	-0.80%	-1.60%	1.42%	0.71%	0	-0.66%	-1.33%	1.29%	0.65%	0	-0.62%	-1.25%
		供气状况		0.56%		0		-0.53%	0.47%		0		-0.44%	0.43%		0		-0.42%
		排水状况		0.83%	0.42%	0	-0.40%	-0.80%	0.71%	0.35%	0	-0.33%	-0.66%	0.65%	0.32%	0	-0.31%	-0.62%
		通讯状况		0.56%	0.28%	0	-0.27%	-0.53%	0.47%	0.24%	0	-0.22%	-0.44%	0.43%	0.22%	0	-0.21%	-0.42%

表 3：《评估对象二级工业用地区位因素修正系数表》

指标标准				因素说明	优劣程度		修正系数
宗地修正因素							
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	距市区主干道距离小于 100 米且临交通型次干道	一般		0.00%
			道路宽度	20~25 米	一般		0.00%
		交通便捷程度	距货运火车站距离	1401~1900 米	较劣		-0.66%
			距物流中心的距离	901~1400 米	一般		0.00%
			距高速公路出入口的距离	<5100 米	优		0.94%
	工业区成熟度	集聚及配套状况	产业集聚类型	集聚企业大部分为同类企业，属明显的主导产业	较优		0.71%
			产业集聚程度	较高	较优		0.71%
			配套协作状况	较好	较好		0.59%
		工业未来发展趋势		较好	较好		0.47%
	环境状况	污染排放及治理状况		污染物排放基本达标，污染治理状况较好	较优		0.47%
		大气噪声		有一定影响	一般		0.00%
	行政因素	周边区域城市规划限制		未来土地利用以工业用地为主	好		0.71%
		政府特殊政策与产业管制		对发展第二产业无优惠政策，亦无限制措施	一般		0.00%
个别因素	宗地地基状况			地基较好，承载力较大，一般工业建筑设计时需作较简单的基础处理	较优		0.35%
	宗地地形状况			地面有一定起伏	较劣		-0.33%
	自然条件			地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	较优		0.35%
	宗地临路状况			距主干道距离小于 100 米且临次干道	一般		0.00%
	宗地形状			近似矩形	较优		0.24%
	宗地面积			面积较适中，对土地利用较有利	较优		0.35%

中国振华电子集团有限公司拟转让
中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债市场价值资产评估说明

指标标准			因素说明	优劣程度		修正系数
宗地修正因素						
	基础设施状况	供水状况	保证率>95%	优		1.18%
		供电状况	保证率>95%	优		1.42%
		供气状况	有供气管线而且通气	优		0.47%
		排水状况	排水设施较完善,排水较通畅	较优		0.35%
		通讯状况	区域装机容量较大,通讯状况较好	较优		0.24%
合计			/	/		8.56%

(4) 期日修正（T 值）

本次评估基准日为 2022 年 12 月 31 日与基准地价基准日 2022 年 1 月 1 日相距不超过 1 年，本次不做期日修正。

(5) 容积率修正（K_{ij} 值）

根据产权持有人提供的《土地使用权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》等资料，评估对象规划容积率为 1，本次评估对象容积率设定为标准容积率 1，根据《2022 年贵阳市中心城区土地级别调整及基准地价更新实施细则》：“以 1 为标准容积率，实际容积率小于或等于 1 时，不做修正”，则相应的工业用地容积率修正系数为 100%。

(6) 土地使用年期修正（Y 值）

评估对象土地剩余使用权年限为 39.42 年，与土地基准地价标准年期不一致，相应的年期修正系数计算为：

$$\frac{[1 - (1/(1+r_d)^m)]}{[1 - (1/(1+r_d)^n)]}$$

式中：Y ——宗地使用年期修正系数

r_d ——土地还原率，根据现行存款年利率和物价水平、投资风险及《2022 年贵阳市中心城区土地级别调整及基准地价更新实施细则》确定工业用地土地还原率为 6.41%。

m —— 评估对象可使用年期（39.42 年）

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

n -- 基准地价土地使用年限（工业用地 50 年）

代入公式计算出相应的工业用地年期修正系数为 95.64%。

（7）土地开发程度修正（F 值）

根据《2022 年贵阳市中心城区土地级别调整及基准地价更新实施细则》，评估对象开发程度与基准地价内涵一致，开发程度不作修正。

（8）基准地价修正系数法计算及结果

$$\begin{aligned} P &= p \times D \times T \times K_{ij} \times (1-F) \times Y \\ &= 410 \text{ 元/平方米} \times (1+8.56\%) \times 100\% \times 100\% \times 100\% \times 95.64\% \\ &= 425.71 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

即：评估对象基准地价系数修正法评估土地单价为：425.71 元/平方米。

3. 地价的确定：

（1）地价确定的方法

经评估人员现场查勘和对当地房地产市场情况的分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，此次评估选择基准地价系数修正法和市场比较法对评估对象进行了评估。市场比较法是以替代原则为基础，正确选择比较案例和合理修正出现时市场的交易价格，由于其土地交易情况均为挂牌出让，案例具有较高的可比性，则评估结果更具有现实性，具有较强的说服力；基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价期日价格的方法，其地价结合了现时的房地产价格，贴近现状市场经济发展状况，更直观，更准确的体现出估价期日的土地现时市场价值。两种方法从不同侧面反映出评估对象的地价水平，所得出的结果差异较小。故在评估人员对当地土地市场的分析后，此次评估选取两种方法的算术平均数作为最终评估结果，即：取市场比较法权重 50%、基准地价系数修正法权重 50%作为评估对象的最终地价评估结果，详见下表：

用途	市场比较法 (元/m ²)	权重	基准地价系数修正法 (元/m ²)	权重	综合评估单价 (元/m ²)
工业用地	412.82	0.5	425.71	0.5	419.00

（2）评估结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），评估人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场查勘情况，在对掌握的土地市场资料和评估对象所处区域地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法，评估得出评估对象在本次地价定义条件下的建设用地使用权市场价值结果如下：

用途	土地面积（m ² ）	土地单价（元/m ² ）	土地总价（元） 不含税	土地总价（元） 含销项税
工业用地	168,295.00	419.00	70,515,605.00	76,862,009.45
大写：柒仟陆佰捌拾陆万贰仟零玖元肆角伍分整 币种：人民币				

土地使用权的评估值为 76,862,009.45 元，较账面值 32,437,042.11 元，增值 44,424,967.34 元，增值率 136.96%。

（十）特殊说明事项

1. 评估假设条件

- （1）土地使用权人合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。
- （2）评估对象在设定用途下得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。
- （3）评估对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。
- （4）在评估期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- （5）任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- （6）产权持有人提供资料属实，并对其合法性负责。
- （7）评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

四、其他应付款的评估说明

（一）基本情况

评估基准日账面余额为 18,712,414.32 元，共计 1 项，主要为公司应付的项目履约保证金。

（二）评估值的确认原则

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序，逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容。在查阅了其他应付款明细分类账的基础上，逐笔核实了款项涉及的相关协议、合同和凭证等，评估人员以实际需支付的金额确定评估值。

（三）评估结果

其他应付款的评估值为 18,712,414.32 元。

第五部分 评估结论及分析

一、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观和公正的原则及必要的评估程序，对中国振华电子集团有限公司的指定资产组价值采用成本法、基准地价系数修正法、市场比较法进行了评估。根据以上评估工作，评估结论确定方式如下：

截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日，中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的账面资产总额为 20,193.62 万元，负债总额为 1,871.24 万元，净资产账面价值 18,322.38 万元；资产评估值为 25,785.71 万元，评估增值 5,592.09 万元，增值率 27.69%，负债评估值为 1,871.24 万元，评估无增减值，净资产评估值为 23,914.47 万元，增值 5,592.09 万元，增值率为 30.52%。

本次土地使用权及在建工程的评估值包含增值税销项税额，该销项税是基于该两项资产以打包出售方式计算的增值税销项税。其中：土地使用权的评估值为 7,686.20 万元（该评估值包含增值税-销项税税金为 634.64 万元）；在建工程的评估值为 15,961.05 万元（该评估值包含增值税-销项税税金为 1,317.88 万元）。

详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,138.46	2,138.46		
非流动资产	2	18,055.16	23,647.25	5,592.09	30.97
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6	14,811.46	15,961.05	1,149.59	7.76
油气资产	7				
无形资产	8	3,243.70	7,686.20	4,442.50	136.96
其中：土地使用权	9	3,243.70	7,686.20	4,442.50	136.96
其他非流动资产	10				
资产总计	11	20,193.62	25,785.71	5,592.09	27.69
流动负债	12	1,871.24	1,871.24		

中国振华电子集团有限公司拟转让
中国振华集成电路产业中心项目（在建工程）所涉及的指定资产及负债市场价值资产评估说明

非流动负债	13				
负债总计	14	1,871.24	1,871.24		
净资产	15	18,322.38	23,914.47	5,592.09	30.52

评估结论详细情况见评估明细表。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

二、评估增减值分析

1. 在建工程增值 1,149.59 万元，增值原因为：在建工程的评估值中包含了增值税，导致评估值增值。

2. 土地使用权增值 4,442.50 万元，增值原因为：主要原因是产权持有人取得该地块的时间较早、当时拿地成本较低，截至评估基准日当地的土地市场价格有所增长所致；其次是由于本次的在建工程和土地使用权打包出售，在土地使用权的评估值中考虑了增值税销项税额。