

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

华映科技（集团）股份有限公司拟被收回土地需要 了解相关房地产市场价格 资产评估报告

闽中兴评字(2026)第 AQX40156 号

(共一册，第一册)

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二六年八月十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3535020001202600542
合同编号:	闽中兴评合(2026)第40046号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	闽中兴评字(2026)第AQX40156号
报告名称:	华映科技(集团)股份有限公司拟被收回土地需要了解相关房地产市场价值资产评估报告
评估结论:	347,110,300.00元
评估报告日:	2026年08月11日
评估机构名称:	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
签名人员:	曹丽如 (资产评估师) 正式会员 编号: 35130026 林栩 (资产评估师) 正式会员 编号: 35020005
曹丽如、林栩已实名认可	
	
(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11日

ICP备案号京ICP备2020034749号

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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对其评估对象可实现价格的保证。

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

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、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。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本资产评估报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

七、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的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。

华映科技（集团）股份有限公司拟被收回土地需要 了解相关房地产市场价格 资产评估报告

目录

资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告.....	3
一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	10
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	13
十二、资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、资产评估报告日.....	14
资产评估报告附件.....	16
资产评估报告附件清单.....	17

华映科技（集团）股份有限公司拟被收回土地需要 了解相关房地产市场价格 资产评估报告摘要

闽中兴评字(2026)第 AQX40156 号

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：

委托人：华映科技（集团）股份有限公司

产权持有人：华映科技（集团）股份有限公司

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：根据资产评估委托合同约定，本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，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

二、评估目的：委托方华映科技（集团）股份有限公司拥有的位于福州市马尾科技园儒江西路 6 号、快安 77 号宗地内工业房地产拟被收回，委托方需了解相关资产的价值为其管理决策提供参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为华映科技（集团）股份有限公司拟被收回的位于福州市马尾科技园儒江西路 6 号内实验室整座、快安 77 号宗地内的工业房地产；评估范围为华映科技（集团）股份有限公司申报的位于福州市马尾科技园儒江西路 6 号、快安 77 号宗地内的房屋建（构）筑物（建筑面积合计 77616.92 平方米）及土地使用权（土地面积 98129.42 平方米），包括宗地红线范围内水、电、通信等配套基础设施及附属工程，不包括动产、债权债务、特许经营等其他财产或权益。

具体范围以产权持有人填报的《资产评估申报明细表》为准。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2026 年 5 月 31 日。

六、主要评估方法：成本法。

七、评估结论：在评估基准日 2026 年 5 月 31 日，华映科技（集团）股份有限公司拟被收回土地需要了解市场价值涉及的相关房地产，采用成本法进行分析、测算和判断，在满足本报告中所述的全部评估假设和前提条件下的市场价值为人民币 347,110,300.00 元（大写人民币叁亿肆仟柒佰壹拾壹万零叁佰元整）。

评估结论详细情况见评估明细表。

八、评估结论使用有效期：本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2026 年 5 月 31 日至 2027 年 5 月 30 日，房地产市场状况变化较大时不超过半年。

九、特别事项说明：

（一）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

根据《最高额抵押合同》（编号：公高抵字第 ZHHT25000088773001 号），截至评估基准日，闽（2023）福州市马尾区不动产权第 9010042 号及闽（2023）福州市马尾区不动产权第 9008388 号所含的建筑物（建筑面积合计 77480.42 平方米）及土地使用权（土地面积 98129.42 平方米）均已抵押，本次资产评估未考虑该因素对评估结果的影响。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

在本次资产评估过程中资产评估专业人员注意到，本次评估对象房屋建筑物中动力油罐区、大门警卫室未办理《不动产权证书》，根据被评估单位提供的相关资料设定其房屋建筑物权属人为华映科技（集团）股份有限公司，本次资产评估未考虑该因素对评估结果的影响。

（三）其他需要说明的事项

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

2. 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

3. 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

4. 本次资产评估结论为含增值税的价格，提请报告使用者注意。另外，本资产评估报告评估结论未考虑评估对象未来交易时须支付的相关费用对资产价值的影响。

5. 因客观条件所限，本次资产评估未对被评估的建筑物结构进行检测，资产评估师假定被评估建筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用；如存在结构性隐患，将会影响被评估房地产的评估价。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

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。

华映科技（集团）股份有限公司拟被收回土地需要 了解相关房地产市场价值 资产评估报告

闽中兴评字(2026)第 AQX40156 号

华映科技（集团）股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本资产评估机构”）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、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，为华映科技（集团）股份有限公司拟被收回土地需要了解福州市马尾科技园儒江西路 6 号内实验室整座、快安 77 号宗地内 1-6 号楼整座、附属建构筑物及土地使用权市场价值在 2026 年 5 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、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人

企业名称：华映科技(集团)股份有限公司

统一社会信用代码：913500001581472218

住 所：福州市马尾区儒江西路 6 号

法定代表人：林俊

注册资本：276603.2803 万元

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围：从事计算机、OLED 平板显示屏、显示屏材料制造、通信设备、光电子器件、电子元件、其他电子设备、模具、电子和电工机械专用设备、医疗仪器设备及器械、输配电及控制设备的研发、设计、生产、销售和售后服务；对外贸易，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本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，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

委托方华映科技（集团）股份有限公司拥有的位于福州市马尾科技园儒江西路 6 号、快安 77 号宗地内工业房地产拟被收回，委托方需了解相关资产的价值为其管理决策提供参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为华映科技（集团）股份有限公司拟被收回的位于福州市马尾科技园儒江西路 6 号内实验室整座、快安 77 号宗地内的工业房地产。

（二）评估范围

本次评估范围为华映科技（集团）股份有限公司申报的位于福州市马尾科技园儒江西路 6 号、快安 77 号宗地内的房屋建（构）筑物（建筑面积合计 77616.92 平方米）及土地使用权（土地面积 98129.42 平方米），包括宗地红线范围内水、电、通信等配套设施及附属工程，不包括动产、债权债务、特许经营等其他财产或权益。

具体范围以产权持有人填报的《资产评估申报明细表》为准。

（三）资产构成及概况

1. 房屋建筑物

（1）总体概况

评估范围内的房屋建筑物类资产为华映科技（集团）股份有限公司申报的位于福州市马尾科技园儒江西路 6 号内实验室整座、快安 77 号宗地内 1-6 号楼整座的房屋建（构）筑物，房屋建筑面积合计 77,616.92 平方米，主要包括液晶显示模组生产厂房、品保实验室、动力栋、电力栋、动力油罐区等生产性建筑和物流中心、餐厅、工务办公栋、大门警卫室等非生产性建筑以及围墙、道路、绿化、消防、电力、排水管网等基础设施。

主要房屋建筑物的特征如下：

①液晶显示模组生产厂房(6#楼)：建成于 2004 年 12 月，钢混结构，建筑面积为 36,873.09 平方米。建筑高度 23.80 米，地上二层局部四层框架结构体系，一级耐火等级，工程抗震设防为七度，结构抗震等级为三级。建筑采用预制钢筋混凝土管桩基础；内外砖墙均采用 200 厚多孔砖墙，外立面主要是外挂半隐框铝合金型材玻璃幕墙，东、北立面非

幕墙部分白色 90×90 方块瓷砖密缝贴面，南、西立面非幕墙部分则采用铝塑板外包，卫生间内墙水泥粘贴白色瓷砖到吊顶，其余内墙刷白色高级水泥漆；生产区域楼地面面层为水泥砂浆找平并一次抹光，局部为高架地板，内墙主要以库板隔断，顶棚为烤漆金属板；办公区域地面面层为玻化砖，卫生间铺防滑地砖，过道粘贴玻化砖，办公室内为高架地板铺地毯，PVC 踢脚线；顶棚安装矿棉板吊顶，卫生间吊顶为轻钢龙骨 PVC 扣板吊顶；外立面门为钢制防火门，铝合金窗，胶合板分户门，门窗套齐全；屋面粘 SBS 改性沥青卷材，铺挤塑板保温层。厂房内设有观光电梯一部，并设有配电房，提供电照、给排水、中央空调新风系统设施。

②物流中心(2#楼)：建成于 2004 年 12 月，钢混结构，建筑面积为 26,100.82 平方米。建筑高度 14.5 米，地上二层框架结构体系，一级耐火等级，工程抗震设防为七度，结构抗震等级为三级。建筑采用预制钢筋混凝土管桩基础；内外砖墙均采用 200 厚多孔砖墙，外立面主要是 90×90 方块瓷砖密缝贴面，卫生间内墙水泥粘贴白色瓷砖到吊顶，其余内墙刷白色高级水泥漆；仓储区域楼地面面层为水泥砂浆找平并一次抹光，办公区域地面面层为玻化砖，卫生间铺防滑地砖，过道粘贴玻化砖，办公室内为高架地板铺地毯，PVC 踢脚线；顶棚安装矿棉板吊顶，卫生间吊顶为轻钢龙骨 PVC 扣板吊顶；外立面门为钢制防火门，铝合金窗，胶合板分户门，门窗套齐全；屋面粘 SBS 改性沥青卷材，铺挤塑板保温层。厂房内设电照、给排水、中央空调新风系统设施。

③餐厅(1#楼)：建成于 2004 年 12 月，钢混结构，建筑面积为 4,904.04 平方米。建筑高度 14 米，地上三层框架结构体系，一级耐火等级，工程抗震设防为七度，结构抗震等级为三级。建筑采用预制钢筋混凝土管桩基础；内外砖墙均采用 200 厚多孔砖墙，北外立面主要是铝塑板外包墙体，东、西、南立面非幕墙部分为 90×90 方块瓷砖密缝贴面，餐厅厨房区域内墙水泥粘贴白色瓷砖到吊顶，其余内墙刷白色高级水泥漆；楼地面面层为玻化砖，卫生间铺防滑地砖；顶棚安装矿棉板吊顶，卫生间吊顶为轻钢龙骨 PVC 扣板吊顶；外立面门为钢化玻璃平开大门，铝合金窗，胶合板分户门，门窗套齐全；屋面粘 SBS 改性沥青卷材，铺挤塑板保温层。餐厅内设有电照、给排水、中央空调新风系统设施。

④工务办公栋：建成于 2005 年 1 月，钢混结构，建筑面积为 1813.7 平方米。建筑高度 8.1 米，地上二层框架结构体系，外立面主要是 90×90 方块瓷砖密缝贴面，卫生间内墙水泥粘贴白色瓷砖到吊顶，其余内墙刷白色高级水泥漆；楼地面面层为水泥砂浆找平并一次抹光，办公区域地面面层为玻化砖，卫生间铺防滑地砖，顶棚安装矿棉板吊顶，卫生间吊顶为轻钢龙骨 PVC 扣板吊顶；外立面门为钢制防火门，铝合金窗，内设电照、给排水、

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中央空调新风系统设施。

⑤动力栋：建成于 2005 年 1 月，钢混结构，建筑面积为 3049.75 平方米。建筑高度 9 米，地上一层框架结构体系，外立面主要是 90×90 方块瓷砖密缝贴面，内墙刷白色高级水泥漆；地面面层为水泥砂浆找平并一次抹光，顶棚为毛坯装修；外立面门为钢制防火门，铝合金窗，内设电照、给排水等设施。

⑥电力栋：建成于 2005 年 1 月，钢混结构，建筑面积为 1113.42 平方米。建筑高度 9 米，地上二层框架结构体系，外立面主要是 90×90 方块瓷砖密缝贴面，卫生间内墙水泥粘贴白色瓷砖到吊顶，其余内墙刷白色高级水泥漆；楼地面面层为水泥砂浆找平并一次抹光，顶棚安装矿棉板吊顶，卫生间吊顶为轻钢龙骨 PVC 扣板吊顶；外立面门为钢制防火门，铝合金窗，内设电照、给排水、中央空调新风系统设施。

⑦品保实验室：建成于 2021 年 6 月，钢混结构，建筑面积为 3,625.6 平方米。建筑高度 8.15 米，地上一层框架结构体系，二级耐火等级，工程抗震设防为七度，结构抗震等级为三级。建筑采用预制钢筋混凝土管桩基础；内外砖墙均采用 200 厚多孔砖墙，外立面主要采用铝塑板外包，卫生间内墙水泥粘贴白色瓷砖到吊顶，其余内墙刷白色高级水泥漆；生产区域楼地面面层为水泥砂浆找平并一次抹光，局部为高架地板，内墙主要以库板隔断，顶棚为烤漆金属板；办公区域地面面层为玻化砖，卫生间铺防滑地砖，过道粘贴玻化砖，办公室内为高架地板铺地毯，PVC 踢脚线；顶棚安装矿棉板吊顶，卫生间吊顶为轻钢龙骨 PVC 扣板吊顶；外立面门为钢制防火门，铝合金窗，胶合板分户门，门窗套齐全；屋面粘 SBS 改性沥青卷材，铺挤塑板保温层。厂房内设有电照、给排水、中央空调新风系统设施。

（2）权属状况

评估范围内的房屋建筑面积合计 77,616.92 平方米，截至评估基准日，除动力油罐区、大门警卫室尚未办理权属登记，其余房屋建筑物均已办理权属登记，未办证房屋面积合计 136.5 平方米，根据委托提供的相关事项说明，该屋建筑物系其自建取得，产权归其所有，无产权纠纷。根据《最高额抵押合同》（编号：公高抵字第 ZHHT25000088773001 号），截至评估基准日，闽（2023）福州市马尾区不动产权第 9010042 号及闽（2023）福州市马尾区不动产权第 9008388 号所含的建筑物（建筑面积合计 77480.42 平方米）均已抵押。

（3）房屋建筑物使用状况

评估范围中厂区内的房屋建筑物类资产除品保实验室于 2021 年建成，其余大多数于 2004 年-2005 年建成投入使用，均为企业自建房。房屋建筑物基础稳定，未发现有明显不均匀沉降，主体承重构件节点牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝等现象，配套附属设施

设备均可正常使用，总体状况良好，日常维护和管理较好，未发现异常。截至评估基准日，除物流中心厂房部分已出租外，其余生产相关的房产已暂停使用。

2. 土地使用权

(1) 土地概况

纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，土地面积 98,129.42 平方米，已办理权属登记，证载权利人为华映科技（集团）股份有限公司。

1) 土地登记状况

评估对象宗地的位置、宗地面积、宗地使用权人、用途、面积、土地登记证书号等土地登记状况详见下表：

宗地编号	宗地名称	权属证书	宗地位置	批准用途	使用权类型	终止日期	土地面积(平方米)	四至			
								东	南	西	北
1	厂区土地	闽（2023）福州市马尾区不动产权第 9008388 号、闽（2023）福州市马尾区不动产权第 9010042 号	马尾区马尾镇儒江西路 6 号	工业用地	出让	至 2054/8/29	98,129.42	河道	儒江西路	科立视材料科技有限公司	魁岐东路

2) 土地权利状况

评估对象宗地土地所有权属于国家所有，土地使用权为华映科技（集团）股份有限公司以出让方式取得，评估对象宗地权利来源合法、产权清晰。根据《最高额抵押合同》（编号：公高抵字第 ZHHT25000088773001 号），截至评估基准日，闽（2023）福州市马尾区不动产权第 9010042 号及闽（2023）福州市马尾区不动产权第 9008388 号所含的土地使用权（土地面积 98129.42 平方米）已抵押。

3) 土地利用状况

评估对象宗地实际开发程度均为红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水），红线内场地平整，地上已建房屋建（构）筑物、场地已硬化，宗地内已进行水、电、路等基础设施开发。

四、价值类型

（一）本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义表述：市场价值是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2026 年 5 月 31 日，该基准日由委托方书面确认；本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

（一）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
5. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
6. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；
7. 《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第 41 号，2026 年 1 月 1 日起施行）
8. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 826 号，2026 年 1 月 1 日起施行）；
9. 《财政部税务总局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）；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日修改）；
11. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 732 号令，2020 年 11 月 29 日修订）；
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；
13. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令）；
16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权（2006）274 号）；

17. 其他有关法律法规。

（二）评估准则

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. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
15. 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T 18508—2014）；
16. 其他准则。

（三）产权依据

1. 不动产权证书；
2. 其他相关评估资料。

（四）取价依据

1. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017~FJYD-409-2017）、《福建省园林绿化工程预算定额》（FJYD-501-2017）、《福建省建设工程混凝土、砂浆等半成品配合比》（2017版）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）、《福建省统计年鉴》及评估基准日当期当地建设工程主要材料价格信息。

2. 原国家发展计划委员会、建设部发布的《工程勘察设计收费标准》（计价格〔2002〕10号）；国家发展和改革委员会、建设部发布的《建设工程监理与相关服务收费管理规

定》（发改价格[2007]670号）；“《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）；《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980号）；《福建省物价局关于规范建设工程造价咨询服务收费有关问题的通知》（闽价[2002]房457号）。

3. 《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）；
4. 委托人及产权持有人提供的有关产权资料、厂区总平面图等相关资料；
5. 项目工程结算造价资料；
6. 我司掌握的有关资料及评估人员现场勘察所掌握的情况资料；
7. 我司掌握的类似建筑工程造价指标；
8. 福州市马尾区人民政府关于印发《马尾区城市基础设施配套费征收管理实施意见（修订）》的通知（榕马政〔2021〕118号）。

（六）参考资料及其依据

委托人提供的资产评估申报表。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》、《资产评估执业准则——资产评估方法》及《房地产估价规范》，房地产的评估方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种评估方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估。

根据本次经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象、评估基准日的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，评估对象为工业厂房，由于类似工业房地产交易实例较少，难以在同一供需圈内找到有替代性的工业房地产成交实例，无法选用市场法进行评估；评估对象周边无同类规模的工业房地产租赁案例，无法合理确定其租赁收益，不宜采用收益法；评估对象属于已建可正常使用工业厂房，不具有投资开发或再开发潜力，故本次评估不采用假设开发法进行评估；评估对象为自建工业厂房，其自行开发类似房地产的各项成本稳定，其价值与成本的关联度较高，且可以搜集到相应的地价信息及建安费用资料，故本次评估选用成本法。本次成本法评估采用房地分估模式，其基本公式为：

房地产价值=土地价值+建筑物价值。

其中：土地价值=土地取得费用+城市基础设施配套费

由于评估对象周边类似的工业用地交易案例较多，故评估对象土地价值选用市场比较法测算。

建筑物价值=重置成本×成新率

其中：重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润-可抵扣增值税+销售税费。

八、评估程序实施过程 and 情况

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

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向委托人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解委托人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对委托人提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场调查，收集整理所属项目相关资料，并对资产状况进行勘察、记录；
5. 收集整理委估资产的权属登记等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集类似房地产市场交易资料，了解同类房地产价格水平；
7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1. 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，资产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；

2. 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。

3. 持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述，本次评估假设评估对象资产按其原设计用途及分布格局继续使用下去。

（二）具体假设

1. 委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确；
2. 国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化；
3. 评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化；
4. 不发生地震、火灾等其他不可抗力事件；

5. 产权持有人申报的未办理不动产权证书的房屋建筑面积数据准确，建造标准符合相关建筑设计规范，满足相关主管部门办理房屋建筑竣工验收备案的相关条件；

6. 除已知悉并披露的事项外，不存在其他未被披露的抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权持有人对列入评估范围的资产拥有完整的合法权利。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

在评估基准日 2026 年 5 月 31 日，评估对象在满足本报告中所述的全部评估假设和前提条件下的市场价值为人民币 347,110,300.00 元（大写人民币叁亿肆仟柒佰壹拾壹万零叁佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

根据《最高额抵押合同》（编号：公高抵字第 ZHHT25000088773001 号），截至评估基准日，闽（2023）福州市马尾区不动产权第 9010042 号及闽（2023）福州市马尾区不动产权第 9008388 号所含的建筑物（建筑面积合计 77480.42 平方米）及土地使用权（土地面积 98129.42 平方米）均已抵押，本次资产评估未考虑该因素对评估结果的影响。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

在本次资产评估过程中资产评估专业人员注意到，本次评估对象房屋建筑物中动力油罐区、大门警卫室未办理《不动产权证书》，根据被评估单位提供的相关资料设定其房屋建筑物权属人为华映科技（集团）股份有限公司，本次资产评估未考虑该因素对评估结果的影响。

（三）其他需要说明的事项

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

2. 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

3. 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

4. 本次资产评估结论为含增值税的价格，提请报告使用者注意。另外，本资产评估报告评估结论未考虑评估对象未来交易时须支付的相关费用对资产价值的影响。

5. 因客观条件所限，本次资产评估未对被评估的建筑物结构进行检测，资产评估师假定被评估建筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用；如存在结构性隐患，将会影响被评估房地产的评估价。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告书仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的。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；

（二）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；

（三）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）根据有关规定，本资产评估报告应当在载明的有效期内使用；

（五）根据《资产评估委托合同》约定，本次资产评估报告仅供华映科技（集团）股份有限公司了解相关资产的价值为其管理决策提供参考使用。

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

（七）本报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2026 年 5 月 31 日至 2027 年 5 月 30 日止有效。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二六年八月十一日，为资产评估专业人员形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字(2026)第 AQX40156 号，华映科技（集团）股份有限公司拟被收回土地需要了解福州市马尾科技园儒江西路 6 号内实验室整座、快安 77 号宗地内 1-6 号楼整座、附属建构筑物及土地使用权市场价值为人民币 347,110,300.00 元（大写人民币叁亿肆仟柒佰壹拾壹万零叁佰元整）。】

资产评估师：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇二六年八月十一日



华映科技（集团）股份有限公司拟被收回土地需要
了解相关房地产市场价值
资产评估报告附件
闽中兴评字(2026)第 AQX40156 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二六年八月十一日

华映科技（集团）股份有限公司拟被收回土地需要 了解相关房地产市场价值 资产评估报告附件清单

1. 资产评估明细表；
2. 评估对象涉及的主要权属证明复印件；
3. 资产评估委托人暨产权持有人营业执照复印件；
4. 资产评估委托人暨产权持有人承诺函复印件；
5. 资产评估师的承诺函；
6. 资产评估机构营业执照复印件；
7. 资产评估机构备案公告复印件；
8. 签名资产评估师登记证书复印件。