

本报告依据中国资产评估准则编制

福建福光光电科技有限公司
拟资产转让涉及的房屋建筑物和土地使用权

资产评估报告

中企华评报字(2025)第 7127 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二五年十二月八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3511020110351001202500148		
合同编号:	PG20251114660000		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	中企华评报字(2025)第7127号		
报告名称:	福建福光光电科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物和土地使用权		
评估结论:	168,002,200.00元		
评估报告日:	2025年12月08日		
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司		
签名人员:	蒋云杰 (资产评估师) 正式会员 编号: 35170007 林霄昱 (资产评估师) 正式会员 编号: 35190077		
蒋云杰、林霄昱已实名认证			
 (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: 2025年12月11日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	3
一、委托人、产权持有单位和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	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	18

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。

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，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。

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。

四、评估对象涉及的资产清单由产权持有单位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、产权持有单位及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、资产评估专业人员已对资产评估报告中的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。

六、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。

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

本摘要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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

福建福光股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对福建福光光电科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物和土地使用权在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下。

评估目的：福建福光光电科技有限公司拟资产转让，福建福光股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的资产价值进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

评估对象和范围：福建福光光电科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物和土地使用权

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：房屋采用成本法，土地采用基准地价系数修正法和市场比较法

评估结论：委托评估的资产账面净值为 13,912.36 万元，评估值为 16,800.22 万元（不含增值税），增值额为 2,887.86 万元，增值率为 20.76%。

本资产评估报告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为自评估基准日起一年。

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。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

福建福光光电科技有限公司 拟资产转让涉及的房屋建筑物

资产评估报告正文

福建福光股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对福建福光光电科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物和土地使用权在 2025 年 6 月 30 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的委托人为福建福光股份有限公司，产权持有单位为福建福光光电科技有限公司，资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人为委托人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 企业名称：福建福光股份有限公司
2. 住所：福州市马尾区江滨东大道 158 号
3. 注册资本：16,056.1578 万元
4. 法定代表人：何文波
5. 企业类型：股份有限公司(上市)
6. 经营范围：光学镜头、光学元器件、光电仪器、光学电子产品、通信设备、计算机及其他电子设备、环保设备的研究开发、生产、加工、销售；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；不从事任何法律、法规规定禁止或需经审批的项目，自主选择经营项目，开展经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展开展经营活动）

（二）产权持有单位概况

1. 企业名称：福建福光光电科技有限公司

2. 住所：福清市融侨经济技术开发区光电科技园

3. 注册资本：10,000 万元

4. 法定代表人：何文秋

5. 企业类型：有限责任公司（法人独资）

6. 经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；光学仪器制造；光学仪器销售；光电子器件制造；光电子器件销售；光学玻璃制造；光学玻璃销售；仪器仪表制造；其他电子器件制造；电力电子元器件制造；电子元器件批发；电子元器件零售；住房租赁；非居住房地产租赁；进出口代理；货物进出口；物业管理。（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）

7. 委托人和产权持有单位的关系

产权持有单位福建福光光电科技有限公司系委托人福建福光股份有限公司的全资子公司。

（三）资产评估报告使用人

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

二、评估目的

福建福光光电科技有限公司拟资产转让，福建福光股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的资产价值进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本报告评估对象为福建福光光电科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物和土地使用权。

（二）评估范围

本资产评估报告评估范围包括房屋建筑物和土地使用权。截至评估基准日，各类资产的账面价值如下：

金额单位：人民币万

元

项目	账面价值
房屋建筑物	13,576.49
土地使用权	335.87
合计	13,912.36

上述账面值由产权持有单位申报，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。评估范围内资产概况如下：

1. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物的主要用途包括厂房、办公楼和宿舍等，建筑结构均为钢混；构筑物主要为停车棚、室外道路、室外管道等。以上房屋建（构）筑物主要于2012年至2023年建成投入使用，目前除少部分出租外，其它均由被评估单位自用，均可正常使用。房屋建筑物所占用土地使用权均已纳入评估范围。

评估范围内的房屋共计 8 项，至评估基准日已取得权属证书的房屋共 5 项，证载房屋所有权人均为福建福光光电科技有限公司，建筑面积合计 57648.06 平方米；未取得权属证书的房屋共 1 项，建筑面积合计 135 平方米，已拆除的房屋共 2 项。

2. 土地使用权

评估范围内的土地使用权共 1 宗，土地面积 32477.35 平方米，土地用途为工业用地，土地使用权类型为出让，已取得权属证书，证载土地使用权人为福建福光光电科技有限公司。地上建有厂房、办公楼和宿舍等 8 项建筑物，建筑面积合计 57648.06 平方米；以及停车棚、室外道路、室外管道等构筑物，地上建筑物和构筑物均已纳入评估范围。

四、价值类型

(一) 价值类型的选择

根据相关评估准则，选择和使用价值类型，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素以及价值类型与评估假设的相关性，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。本报告评估目的是为资产转让提供参

考意见，该经济行为是正常的市场经济行为，对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估以评估对象在公开市场交易为前提假设，排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。综上分析，本次资产评估的基本要素满足市场价值定义的要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

（二）价值类型的定义

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

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2025 年 6 月 30 日。

确定评估基准日主要考虑评估目的所对应经济行为的实现日等因素。

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)；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号)；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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. 《中华人民共和国土地管理法》(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)；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号)；
7. 财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税第[2018]32 号)；
8. 财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年第 39 号)；
9. 其他相关法律法规。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
12. 《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31号)。

(三) 权属依据

1. 不动产权证书。

(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);
2. 《福建省构筑物工程预算定额》(FJYD-102-2017);
3. 《福建省通用安装工程预算定额》(FJYD-301-2017 ~ FJYD-311-2017);
4. 《福建省市政工程预算定额》(FJYD-401-2017 ~ FJYD-409-2017);
5. 《福建省建筑安装工程费用定额》(2017版);
6. 《全国统一建筑安装工程工期定额》;
7. 其他相关资料。

(五) 其他参考依据

1. 产权持有单位提供的资产评估申报明细表;
2. 《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);
3. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
4. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》

(计价格[2002]10号);

5. 《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);

6. 《国家计委关于印发<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);

7. 《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);

8. 《资产估值常用数据与参数手册》;

9. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

10. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);

11. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

12. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

13. 产权持有单位提供的资产评估申报明细表;

14. 《资产评估常用数据与参数手册》;

15. 其他相关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

执行房地产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性,选择评估方法。

市场法也称比较法、市场比较法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法应用的前提条件:①评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;②有关交易的必要信息可以获得。被评估房地产属于工业用途房地产,当地此类用途房地产的市场交易不活跃,缺少足够数量的与被评估房地产类似且近期成交的房地产买卖交易实例,市场法不适用,因此本次评估不选用市场法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现,来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法应用的前提条件:①评估对象的未来收益可

以合理预期并用货币计量；②预期收益所对应的风险能够度量；③收益期限能够确定或者合理预期。被评估房地产属于工业用途房地产，当地类似房地产的租赁实例较少，且此类房地产的收益难以准确地从生产经营性收入中剥离，被评估房地产未来收益及对应的风险难以合理估算，收益法不适用，因此本次评估不选用收益法。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法应用的前提条件：①评估对象能正常使用或者在用；②评估对象能够通过重置途径获得；③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。被评估房地产目前可正常使用，并且可以通过重置途径获得，其土地重置成本、建筑物重置成本及贬值均可通过合理方法估算，成本法适用，因此可选用成本法评估。

假设开发法是通过求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产的评估，被评估房地产为已建成的房地产，且现状已属于最高最佳利用，不具有开发或再开发潜力，假设开发法不适用，因此本次评估不选用假设开发法。

综上，本次选用成本法评估。

（二）评估方法简介

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。根据项目性质、评估目的、评估对象用途等情况，确定本次成本法评估的计算式如下：

房地产评估值(成本价值)=建筑物价值+土地使用权价值

1. 建筑物价值

经分析，本次评估以建筑物重置成本为基础，采用测算成新率的方式扣除相关贬值，建筑物价值的计算式如下：

$$V = C \times q$$

式中：V——建筑公允价值；

C ——建筑物重置成本；

q ——成新率。

(1) 建筑物重置成本

根据评估范围内房屋建筑物类资产的特点、性质以及被评估单位的情况，本次评估重置成本的计算式如下：

重置成本=建筑安装工程费+前期及其他费+资金成本-增值税进项税

① 建筑安装工程费

根据被评估单位提供的有关资料以及通过现场调查所掌握的房屋建筑物类资产的工程特征、技术数据，结合当地执行的定额标准，参考类似房屋建筑物的造价信息和相关价格指数，对价值量大、重要的房屋建筑物类资产采用分部分项法、对其他一般房屋建筑物类资产采用单位比较法测算建筑安装工程费。

② 前期及其他费

前期及其他费包括前期工作咨询费、招标代理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等，通过调查当地同类建设项目的平均费用水平并参考相关计费标准结合本建设项目的规模和性质确定各项费率。

③ 资金成本

根据房屋建筑物类资产所在建设项目正常的建设期和评估基准日有效的贷款市场报价利率，以建筑安装工程费、前期及其他费之和为基数按照资金均匀投入计算。

④ 增值税进项税

根据相关法规，增值税进项税包括建筑安装工程费、前期及其他费中的增值税进项税。

2. 成新率

根据被评估建筑物的特点及现场调查所掌握的信息，本次成新率的测算采用年龄-寿命法，该方法的计算式如下：

$$q = \left[1 - (1 - s) \times \frac{t}{N} \right] \times 100\%$$

式中： q ——成新率；

s ——建筑物净残值率；

t ——建筑物有效年龄；

N ——建筑物经济寿命。

由于被评估建筑物的装饰部分、设备部分的造价占比较大，且其经济寿命明显短于结构部分的经济寿命，因此本次评估将被评估建筑物分解为结构、装饰、设备三大部分，根据它们的造价占比和重要性确定其权重，再根据各部分的有效年龄、预期经济寿命等测算得出成新率。

2. 土地使用权价值

(1) 土地估价方法选择

土地评估方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、公示地价系数修正法(基准地价系数修正法)等，各方法适用性分析如下：

1. 由于当地没有成熟的工业用地的租赁市场，难以准确测算被评估宗地的土地客观收益，不宜采用收益还原法评估；

2. 由于可收集到足够数量的与被评估宗地类似且近期成交的宗地交易实例，市场比较法适用；

3. 被评估宗地为工业用地，不属于房地产开发项目，且在被评估宗地同一供求圈范围内，类似工业房地产的租售案例极少，难以准确估算开发完成后房地产总价，不宜采用剩余法评估；

4. 成本逼近法须在测算出土地成本价格后加上土地增值得出土地市场价格，由于被评估宗地所在地政府未公布土地增值收益率的相关统计数据，亦无其他渠道可获取相关数据，成本逼近法不适用；

5. 被评估宗地所在地福清市在评估基准日适用的基准地价的基准日(2024年1月1日)距评估基准日不足3年，符合相关准则、估价规程的要求，并且该基准地价具有相应的修正体系，被评估宗地在基准地价覆盖范围内，基准地价系数修正法适用。

综上，本次土地使用权选用基准地价系数修正法和市场比较法评估，并通过对两种方法的测算过程及初步评估结果进行分析，综合考虑评估目的及不同评估方法的适用程度、数据的可靠程度、初步评估结果之间的差异程度等情况，形成合理评估结论。

(2) 评估方法简介

① 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及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。基本计算公式如下：

$$P = P_{1b} \times \left(1 \pm \sum K_i\right) \times K_j + D$$

式中：P——待估宗地价格；

P_{1b} ——某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D——土地开发程度修正值。

②市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。基本计算公式如下：

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

式中：P——待估宗地价格；

P_B ——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2025年11月13日至2025年12月8日对评估对象实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及前期准备

资产评估机构在接受评估业务委托之前，采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、初步调查等方式，与委托人等相关当事人共同明确委托人和产权持有单位基本情况、评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围等基本事项，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。

在接受委托后，根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制订资产评估工作计划，组织并确定资产评估专业人员。根据评估对象的特点，向

委托人或相关当事人提供资产评估申报明细表并指导其填写，同时收集资产的权属证明资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的相关资料。

（二）资产核实及现场调查

资产评估专业人员对所收集的相关资料进行核查验证，对纳入评估范围内的资产进行核实与调查。资产评估专业人员按照资产评估执业准则和其他相关规范的要求，通过询问、访谈、核对、勘查等方式对相关资产进行核实与调查，核实与调查的内容主要为资产数量、技术状态、使用状况、产权状况及其他影响价值的重要因素。

（三）评定估算及撰写初稿

针对评估对象的具体情况，收集相关市场信息及评估资料，并对所收集的市场信息及评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况选择合理的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。项目负责人对初步评估结论进行汇总、分析后撰写并形成初步资产评估报告。

（四）内部审核及出具报告

根据资产评估机构内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，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，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

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：

（一）假设评估对象已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估。

（二）假设评估对象拟进入的市场是公开市场。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

(三) 假设评估基准日后相关国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

(四) 假设评估基准日后相关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

(五) 假设评估基准日后相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化。

(六) 假设委托人及其他相关当事人提供的有关评估资料真实、完整、合法、准确。

(七) 假设评估范围内的资产原地续用。

(八) 产权人未能提供被评估建筑物所占用土地使用权的土地出让合同，本次评估假设土地使用权期限届满后，土地出让人收回土地使用权时将对地上建筑物予以适当补偿。

(九) 假设评估基准日后无不可抗力对评估对象造成重大影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下成立，当上述假设条件发生变化时，本资产评估机构及资产评估专业人员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，得出如下评估结论：

委托评估的资产账面原值为 13,912.36 万元，评估值为 16,800.22 万元（不含增值税），增值额为 2,887.86 万元，增值率为 20.76%。

评估结论的详细情况见后附评估明细表。

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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二) 根据《资产评估法》及相关评估准则，委托人和其他相关当事人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；资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超转让资产评估专业人员的执业范围。

(三) 本报告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。

(四) 本报告评估结论未考虑评估对象交易须支付的相关费用对资产价值的影响。

(五) 本报告评估结论不含增值税。

(六) 评估范围内未取得权属证书共 1 项，建筑面积合计 135 平方米，报告中采用的建筑面积是根据产权持有者的申报数并查阅相关工程图纸、现场核实后确定的。资产评估专业人员已提请产权持有者办理相关权属证书以完善产权，若本评估报告中采用的建筑面积与日后权属证书登记面积不符，评估结论应作相应调整。本报告评估结论是在假设上述房屋不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时须要支付的相关费用。

(七) 本次评估我们对相关资产实体进行了评估，未考虑其存在的债权债务关系对资产价值的影响。

(八) 在评估基准日后如遇重大事项，如汇率重大变动、国家重大政策调整、资产权属或数量发生重大变化等，可能对评估对象的价值产生重大影响时，报告使用人不能直接使用本报告评估结论，应当关注评估基准日或评估结论是否进行了合理调整。

请资产评估报告使用人关注以上特别事项对评估结论以及相关经济行为可能产生的影响。

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：福建福光光电科技有限公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

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目的及用途使用资产评估报告。

3. 资产评估报告评估结论的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，评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2025 年 12 月 8 日。



资产评估师：蒋云杰

蒋云杰



资产评估师：林霄昱

林霄昱

北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二五年十二月八日

资产评估报告附件

附件一、委托人和产权持有单位营业执照复印件

附件二、委托人和其他相关当事人的承诺函复印件

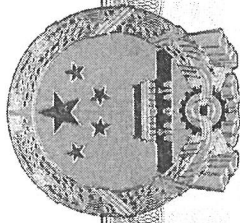
附件三、签名资产评估师的承诺函

附件四、北京中企华资产评估有限责任公司备案公告复印件

附件五、北京中企华资产评估有限责任公司从事证券服务业务备案公告

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件

附件七、资产评估师职业资格证书登记卡复印件



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91350181798362982M



扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

名称 福建福光光电科技有限公司

注册资本 壹亿圆整

类型 有限责任公司(法人独资)

成立日期 2007年01月27日

法定代表人 何文秋

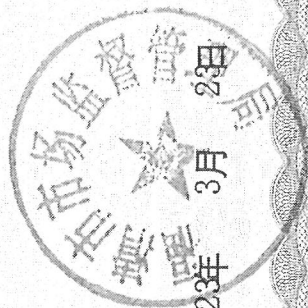
住所

福清市融侨经济技术开发区光电科技园
(经营场所: 福建省福清市宏路大埔村
大埔路425号)

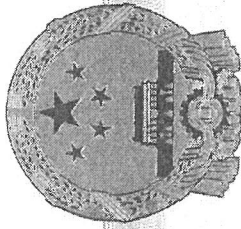
经营范围

一般项目: 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术
转让、技术推广; 光学仪器制造; 光学仪器销售; 光电子器件
制造; 光电子器件销售; 光学玻璃制造; 光学玻璃销售; 仪器
仪表制造; 其他电子器件制造; 电力电子器件制造; 电子元
器件批发; 电子器件零售; 住房租赁; 非居住房地产租赁;
进出口代理; 货物进出口; 物业管理。(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)

登记机关



2023年 3月 23日



营业执照

统一社会信用代码

91350100757384472D



扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

(副本) 副本编号: 1-1

名称 福建福光股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

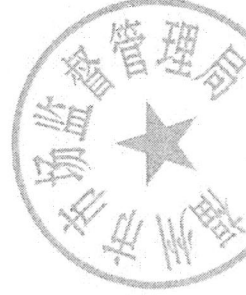
法定代表人 何文波

经营范围 光学镜头、光学元器件、光电仪器、光学电子产品、通信设备、计算机及其他电子设备、环保设备的研究开发、生产、加工、销售；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；不得从事任何法律、法规规定禁止或需经审批的项目，自主选择经营项目，开展经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 壹亿陆仟零伍拾陆万壹仟伍佰柒拾捌圆整

成立日期 2004年02月03日

住所 福州市马尾区江滨东大道158号



登记机关

2023年 12月 28日

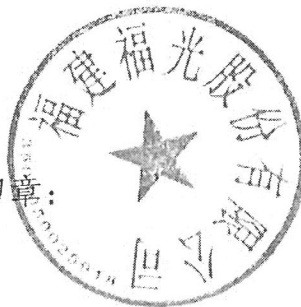
承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因 资产转让 事宜我方委托你公司对该经济行为所涉及的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 我方所提供的相关资料真实、完整、合法、准确，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
5. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
6. 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人印章：



负责人签章：



年 月 日

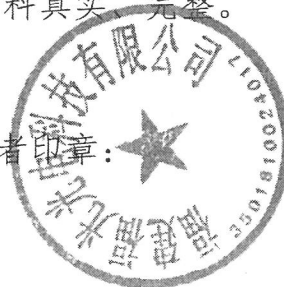
承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因 资产转让 事宜 福建福光股份有限公司 委托你公司对该经济行为所涉及的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 我方所提供的相关资料真实、完整、合法、准确，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
5. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
7. 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

产权持有者印章：



负责人签章：



年 月 日

资产评估师承诺函

福建福光股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对福建福光光电科技有限公司拟资产转让事宜所涉及的房屋建筑物和土地使用权，以 2025 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 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：蒋云杰



正式执业会员
资产评估师

蒋云杰
35170007

资产评估师：林霄昱



正式执业会员
资产评估师

林霄昱
35190077

二〇二五年十二月八日

资产评估资格证书交回说明

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）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070 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、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

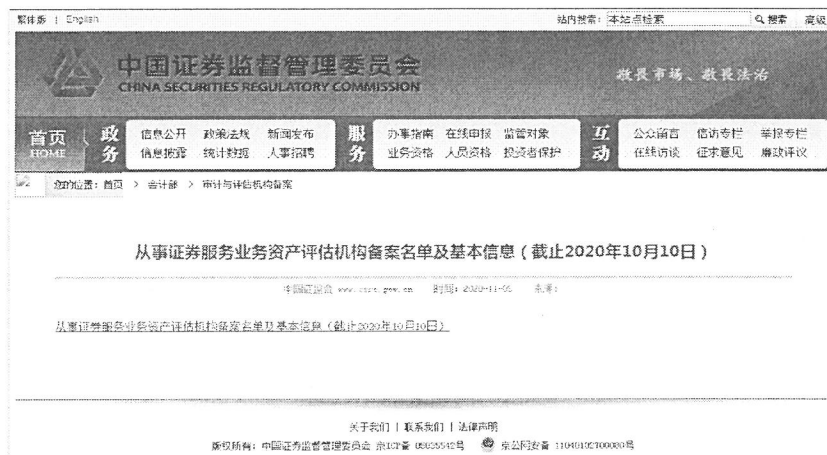
7、北京中海盛资产评估有限公司

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。

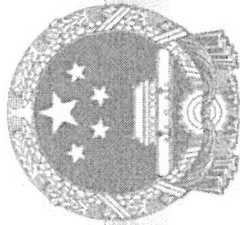


首批《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）》备案公告



附：备案资产评估机构基本信息

序号	资产评估机构名称	资产评估师人数 (截至备案申请 上月末)	上年度资产评估业 务收入(万元)
1	安徽中联信资产评估有限责任公司	43	1730.56
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	208	25967.37
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	24	929.20
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	195	22768.44
5	北京国友大正资产评估有限公司	38	7415.13
6	北京华亚正信资产评估有限公司	151	12750.96
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	40	2034.19
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	62	2064.00
9	北京天健兴业资产评估有限公司	194	31102.62
10	北京天圆开资产评估有限公司	71	2851.00
11	北京亚超资产评估有限公司	130	6043.13
12	北京亚太联华资产评估有限公司	56	4595.11
13	北京中锋资产评估有限责任公司	74	2293.00
14	北京中和道资产评估有限公司	43	2530.09
15	北京中科华资产评估有限公司	41	2701.58
16	北京中林资产评估有限公司	41	4039.76
17	北京中企华资产评估有限责任公司	318	54715.63
18	北京中天和资产评估有限公司	75	6234.97
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	37	1029.27
20	北京中天华资产评估有限责任公司	83	13874.62



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110101633784423X



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

经营范围 探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事产权经纪业务。（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。）

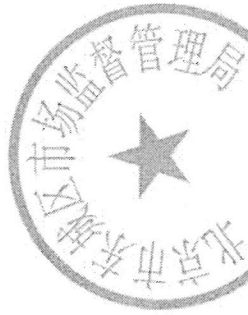
注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日至 2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号

登记机关



2022年06月22日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 35190077

会员姓名: 林霄昱

证件号码: 350102*****7



所在机构: 北京中企华资产评估有限责任公司
福建分公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：35170007

会员姓名：蒋云杰

证件号码：350182*****3

所在机构：北京中企华资产评估有限责任公司
福建分公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

蒋云杰



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表1

产权持有单位：福建福光电科技有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A		B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	
非流动资产	2	13,912.36	16,800.22	2,887.86	20.76
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	13,576.49	15,357.75	1,781.26	13.12
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	335.87	1,442.47	1,106.60	329.47
其中：土地使用权	9	335.87	1,442.47	1,106.60	329.47
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	13,912.36	16,800.22	2,887.86	20.76
流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	0.00	0.00	0.00	
可收回金额	15	13,912.36	16,800.22	2,887.86	20.76

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司



固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年06月30日

产权持有单位：福建福光光电科技有限公司

表4-8

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	256,204,351.03	135,764,868.08	0.00	266,082,509.00	153,577,457.00	9,878,157.97	17,812,588.92	3.86	13.12
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	231,253,170.45	123,851,645.18	0.00	239,689,788.00	136,444,848.00	8,436,617.55	12,593,202.82	3.65	10.17
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	24,951,180.58	11,913,222.90	0.00	26,392,721.00	17,132,609.00	1,441,540.42	5,219,386.10	5.78	43.81
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-4	固定资产-井巷工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	设备类合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-5	固定资产-机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-6	固定资产-车辆	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-7	固定资产-电子设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-8	固定资产-土地	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-9	固定资产-船舶	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	固定资产合计	256,204,351.03	135,764,868.08	0.00	266,082,509.00	153,577,457.00	9,878,157.97	17,812,588.92	3.86	13.12
	减：固定资产减值准备		0.00				0.00	0.00		
	固定资产净额	256,204,351.03	135,764,868.08		266,082,509.00	153,577,457.00	9,878,157.97	17,812,588.92	3.86	13.12

评估人员：蒋云杰

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

产权持有单位：福建福光光电科技有限公司																	金额单位：人民币元	
序号	房产证号	房产证权利人	建筑物名称	用途	详细地址	结构	层数	层高	建筑面积 (㎡)	建成 年月	账面价值	评估价值	增值率%	净增值	增值率%	备注		
1	闽（2019）福州市不动产权第0010057号	福建福光光电科技有限公司	1#厂房	生产	福州市晋安区园庄路111号	砖混	6.00	一层4.5m，二层4.1m，其它3.8m	12,938.50	2012-06	61,089,934.00	43	26,268,672.00	16.55				
(1)			1#楼厂房建筑主体							2012-06	26,074,380.88	14,772,427.06						
(2)			1#厂房二楼楼							2014-02	12,282,406.00	614,120.30						
(3)			1#厂房三次装修							2015-12	6,577,514.00	681,621.34						
(4)			车间自动化改造1#楼二楼设备车间							2018-04	3,196,217.71	1,020,292.12						
(5)			装配车间、仓库、变配电设施							2023-03	452,281.69	317,640.19						
(6)			AI光学感知器件研发及产业化项目装修工程2楼（2020.8-2020.7）							2021-11	74,421.96	52,954.03				由福光光电公司转入		
(7)			AI光学感知器件研发及产业化项目装修工程4楼（2020.8-2020.7）							2020-07	2,731,178.17	2,082,523.30				由福光光电公司转入		
(8)			洁净车间装修工程							2020-07	3,893,636.67	2,968,897.93				由福光光电公司转入		
(9)			1#楼仓库							2012-11	136,600.00	6,830.00						
(10)			1#楼宿舍							2012-12	220,210.00	11,010.50						
(11)			配电柜（含电表）							2012-12	175,000.00	8,750.00						
(12)			配电柜（含电表）							2013-03	5,925.93	296.28						
(13)			梯控系统							2013-03	5,925.92	296.27						
(14)			梯控系统							2017-09	5,700.43	0.00						
(15)			梯控系统							2017-09	5,700.43	0.00						
2	闽（2019）福州市不动产权第0010057号	福建福光光电科技有限公司	2#厂房	生产	福州市晋安区园庄路111号	砖混	6.00	一层4.5m，二层4.1m，其它3.8m	12,938.50	2014-12	55,742,503.00	48	26,756,401.00	19.62				
(1)			2#楼厂房建筑主体							2014-12	24,883,588.67	16,733,906.73						
(2)			车间自动化改造							2018-04	9,126,610.55	2,912,999.88						
(3)			2#楼二层车间改造项目							2018-04	4,183,410.83	1,898,531.32						
(4)			2#厂房一次装修							2014-12	1,331,144.00	665,597.20						
(5)			2#楼北面旧厂房改造项目工程（2021.10-2021.10）							2021-10	57,613.43	41,152.43						
(6)			2#楼3#车间工程装修改造项目工程（2021.10-2021.10）							2021-10	136,283.48	97,345.28				由福光光电公司转入		
(7)			2#楼设备、楼梯							2014-12	186,256.41	9,312.82						
(8)			2#楼楼梯、楼梯							2014-12	186,256.41	9,312.82						
(9)			配电柜（含电表）							2013-03	5,925.92	296.27						
(10)			梯控系统							2017-09	5,700.43	0.00						
(11)			梯控系统							2017-09	5,700.43	0.00						
3	闽（2019）福州市不动产权第0010057号	福建福光光电科技有限公司	5#厂房	非生产	福州市晋安区园庄路111号	砖混	9.00	一层3.6m，其它3m	5,734.40	2012-12	19,666,296.00	65	12,783,092.00	36.52				
(1)			5#综合楼							2012-12	14,045,975.91	8,519,472.94						
(2)			5#楼宿舍							2020-12	1,278,320.18	697,218.85						
(3)			5#厂房装修							2014-02	2,047,377.00	188,218.85						
(4)			5#楼楼梯							2013-12	187,321.36	9,366.07						
(5)			5#楼楼梯							2013-12	187,321.36	9,366.07						
(6)			梯控系统							2017-09	5,700.43	0.00						
(7)			梯控系统							2017-09	5,700.41	0.00						
4	闽（2019）福州市不动产权第0010057号	福建福光光电科技有限公司	6#厂房	非生产	福州市晋安区园庄路111号	砖混	14(含地下室1层)	地下室一层5.45m，一层5.1m，二层4.2m，其它3.5m	20,302.26	2017-05	81,478,598.00	72	58,664,591.00	-1.63		案例		
(1)			6#楼厂房建筑主体							2017-05	52,947,887.58	43,446,083.46						
(2)			6#楼4楼室内二次装修工程							2019-10	7,288,237.25	3,629,882.12						
(3)			6#楼1、2楼室内二次装修工程							2020-11	6,706,561.00	3,786,412.55						
(4)			6#楼7-10楼室内二次装修工程							2020-11	12,408,870.99	7,027,562.64						
(5)			6#楼1楼室内二次装修工程							2021-12	2,103,321.65	1,492,632.33						
(6)			2#楼6#楼弱电系统							2020-12	2,244,649.82	326,411.72						
(7)			IP网络广播系统							2015-01	49,793.17	2,489.68						
(8)			IP网络广播系统-sell								0.00	0.00						
(9)			IP网络广播系统-服务器								0.00	0.00						
(10)			IP网络广播系统-功放机HWT								0.00	0.00						
(11)			IP网络广播系统-功放机HWT								0.00	0.00						
(12)			弱电工程							2018-11	308,876.69	35,443.83						
5	闽（2019）福州市不动产权第0010057号	福建福光光电科技有限公司	7#厂房	非生产	福州市晋安区园庄路111号	砖混	9.00	一层3.6m，其它3m	5,734.40	2014-12	21,586,456.00	55	11,872,551.00	19.40				
(1)			7#综合楼							2014-12	14,199,458.69	9,482,915.14						

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

产权持有单位: 福建福光光电科技有限公司

表4-8-1
金额单位：人民币元

[illegible]

产权持有单位填表人：倪巧英
填表日期：2025年11月15日

评估人员：蒋云杰

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-8-2

金额单位：人民币元

产权持有单位：福建福光电科技有限公司

序号	名称	详细地址	材质或结构	规格尺寸	计量单位	数量	建成年月	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值率%	备注
								原值	净值		原值	成新率%		
1	6#厂房配电工程 1250KVA	福清市青西街道珠山村		1250KVA	项	1.00	2020-05	901,834.86	466,323.71		915,797.00	74	677,690.00	45.33
2	6#厂房附属工程	福清市青西街道珠山村			项	1.00	2019-11	3,932,648.62	1,856,098.02		4,013,844.00	81	3,251,214.00	75.16
3	厂区建筑外墙面及围墙外周边绿化等零星项目 (2021.6-2031)	福清市青西街道珠山村			项	1.00	2021-06	456,531.68	320,928.16		540,899.00	80	432,719.00	34.83
4	二期上顶工程	福清市青西街道珠山村	砼	1075m	项	1.00	2014-12	789,187.00	396,104.40		842,869.00	48	404,577.00	2.14
5	二期东大门工程	福清市青西街道珠山村	钢混	36m²	项	1.00	2014-12	29,963.00	15,038.82		32,000.00	65	20,800.00	38.31
6	二期供排水系统	福清市青西街道珠山村			项	1.00	2014-12	1,735,713.22	871,179.34		1,853,729.00	48	889,814.00	2.14
7	二期自动车停车棚	福清市青西街道珠山村	钢骨架点式	175m²	项	1.00	2014-12	366,480.92	183,942.16		391,409.00	65	254,416.00	38.31
8	二期室外道路工程	福清市青西街道珠山村	砼/沥青	6000m²	项	1.00	2014-12	1,543,423.00	774,668.82		1,648,415.00	65	1,071,470.00	38.31
9	二期室外管道工程	福清市青西街道珠山村	双壁波纹管	6588m	项	1.00	2014-12	2,471,030.00	1,240,245.52		2,639,114.00	65	1,715,424.00	38.31
10	二期室外管带工程	福清市青西街道珠山村	简易	45m²	项	1.00	2014-12	40,204.00	20,179.22		42,939.00	30	25,418.00	-36.16
11	二期下顶工程	福清市青西街道珠山村	钢混	727*0.24*2.4m	项	1.00	2013-12	1,863,111.00	846,727.96		2,001,412.00	62	1,240,875.00	46.55
12	一期地库消防工程	福清市青西街道珠山村	钢混	191*8.4*3.1m	项	1.00	2013-12	739,772.00	356,204.11		794,685.00	62	492,705.00	46.55
13	一期电渣炉工程	福清市青西街道珠山村	砼	1270m	项	1.00	2013-12	932,690.00	423,879.72		1,001,923.00	62	621,192.00	46.55
14	一期自动车停车棚	福清市青西街道珠山村	钢骨架点式	1375m²	项	1.00	2013-12	179,638.72	81,640.46		192,973.00	62	119,643.00	46.55
15	一期篮球场工程	福清市青西街道珠山村	砼	2326m²	项	1.00	2013-12	597,546.00	272,138.68		805,218.00	99	797,166.00	192.93
16	一期室外道路工程	福清市青西街道珠山村	砼/沥青	7200m²	项	1.00	2013-12	2,017,722.00	916,993.96		2,167,499.00	62	1,343,849.00	46.55
17	一期室外管道工程	福清市青西街道珠山村	砼	7788m	项	1.00	2013-12	2,988,928.00	1,358,378.10		3,210,799.00	62	1,990,694.00	46.55
18	一期自行车停车棚	福清市青西街道珠山村	简易	1375m²	项	1.00	2013-12	343,824.00	156,237.40		369,347.00	30	110,804.00	-29.09
19	新涂地、监控房等股场地改造	福清市青西街道珠山村			项	1.00	2019-07	459,504.59	201,224.81					改造、评估值告主体工程
20	增容1650KVA变电站工程	福清市青西街道珠山村		1650KVA	项	1.00	2017-11	4141,726.13	895,900.32		1,745,604.00	62	1,082,274.00	20.80
21	1250KVA变电站工程	福清市青西街道珠山村		1250KVA	项	1.00	2013-07	418,803.43	20,940.17		448,765.00	41	183,994.00	778.67
22	供电系统大门	福清市青西街道珠山村			项	1.00	2012-12	27,777.78	1,388.89		29,766.00	30	8,930.00	542.96
23	供水系统	福清市青西街道珠山村			项	1.00	2012-12	81,846.15	4,092.31		90,030.00	38	34,211.00	735.98
24	监控系统	福清市青西街道珠山村			项	1.00	2017-09	15,132.48	0.00		16,215.00	30	4,865.00	
	一期公共厕所等工程	福清市青西街道珠山村	钢混	230m²	项	1.00	2013-12	556,137.00	252,747.84		597,420.00	62	370,400.00	46.55

产权持有单位填表人: 倪巧英

填表日期: 2025年11月15日

评估人员: 蒋云杰

