

本报告依据中国资产评估准则编制

合肥蓝科投资有限公司拟向合肥晶合集成电路
股份有限公司转让其持有的部分资产所涉及的
电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目
相关资产的市场价值
资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 020093 号
(共 1 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二五年三月四日

目录

声明 - 1 -

摘要 - 2 -

正文 - 8 -

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告
使用人概况 - 8 -

二、评估目的 - 10 -

三、评估对象和评估范围 - 10 -

四、价值类型 - 14 -

五、评估基准日 - 14 -

六、评估依据 - 14 -

七、评估方法 - 20 -

八、评估程序实施过程 and 情况 - 25 -

九、评估假设 - 27 -

十、评估结论 - 29 -

十一、特别事项说明 - 30 -

十二、资产评估报告使用限制说明 - 36 -

十三、资产评估报告日 - 37 -

资产评估报告附件 - 39 -

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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。

三、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。

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

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、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。

合肥蓝科投资有限公司拟向合肥晶合集成电路股份有限公司转让其持有的部分资产所涉及的 电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目 相关资产的市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 020093 号

摘要

中水致远资产评估有限公司接受合肥蓝科投资有限公司和合肥晶合集成电路股份有限公司的共同委托，对合肥蓝科投资有限公司拟向合肥晶合集成电路股份有限公司转让其持有的部分资产所涉及的电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：合肥蓝科投资有限公司拟向合肥晶合集成电路股份有限公司转让其持有的部分资产，中水致远资产评估有限公司接受合肥蓝科投资有限公司和合肥晶合集成电路股份有限公司的共同委托，对上述经济行为所涉及的合肥蓝科投资有限公司申报其持有的电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为合肥蓝科投资有限公司拟向合肥晶合集成电路股份有限公司转让其持有的部分资产的市场价值。评估范围为合肥蓝科投资有限公司申报其持有的合肥综合保税区内电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目相关资产。于评估基准日合肥蓝科投资有限公司申报并持有的合肥综合保税区内电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目相关资产账面价值为 514,810.38 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 1 月 31 日。

五、评估方法：房屋建筑物类资产和在建工程—设备类资产采用重置成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日合肥蓝科投资有限公司申报并持有的合肥综合保税区电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目相关资产评估价值（不含增值税）为 553,538.13 万元人民币，金额大写：人民币伍拾伍亿叁仟伍佰叁拾捌万壹仟叁佰元整。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

（一）纳入本次评估范围的房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，产权持有人合肥蓝科投资有限公司出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，权属明确无争议，如果评估范围内房屋建筑物的权属出现法律纠纷，合肥蓝科投资有限公司承担全部法律责任。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。

本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业提供的确权证明、施工图纸、竣工决算、测绘报告等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准，具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积 (平方米)
1	尚未办理产权证	21#-FAB 和研发楼	钢混	2024 年 1 月	311,785.50

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积 (平方米)
2	尚未办理产权证	22#-会议楼	钢混	2024 年 1 月	4,933.43
3	尚未办理产权证	24#综合动力站	钢混	2023 年 12 月	56,637.23
4	尚未办理产权证	25#仓库	钢混	2023 年 12 月	5,658.41
5	尚未办理产权证	26#硅烷供应站	钢混	2024 年 1 月	272.65
6	尚未办理产权证	27#特气供应站& 化学品供应间	钢混	2023 年 12 月	915.65
7	尚未办理产权证	23#停车楼	钢混	2024 年 1 月	29,879.43
8	尚未办理产权证	28#B2 栋化学品仓库	钢混	2023 年 12 月	357.00
9	尚未办理产权证	29#A2 栋化学品仓库	钢混	2023 年 12 月	1,489.60
10	尚未办理产权证	南门接待中心	钢混	2024 年 1 月	124.00
11	尚未办理产权证	220KV 变电站-30#	钢混	2024 年 1 月	2,811.15
合计					414,864.05

本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

2.构筑物中 A1A2 改造系合肥晶合集成电路股份有限公司 A1A2 防火门升级改造,由合肥蓝科投资有限公司代付,本次评估按账面值列示。

3.纳入本次评估范围内的土地使用权面积为 143,987.56 平方米,该土地使用权面积由三宗土地构成;其中:宗地 1 和宗地 2 的面积为 246,407.29 平方米,2023 年 8 月合肥蓝科投资有限公司转让给合肥晶合集成电路股份有限公司的一厂和二厂土地使用权面积为 106,171.54 平方米,合肥市自然资源与规划局已将合肥蓝科投资有限公司原持有的土地证(不动产权证编号:皖 2019 合肥市不动产权第 110066 号、合新站国用 2014 第 063 号)收回,合肥市自然资源与规划局于 2023 年 9 月 1 日颁发给合肥晶合集成电路股份有限公司 14 个不动产权证(不动产权证编号:皖 2023 合肥市不动产权第 1169682 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169683 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169684 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169685 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169686 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169687 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169688 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169689 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169690 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169691 号、皖 2023 合肥市不

动产权第 1169692 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169693 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169694 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169695 号), 证载共有宗地面积为 246,407.29 平方米, 用途为工业用地, 取得方式为出让, 终止日期为 2064 年 8 月 22 日, 不动产权证的权利人为合肥晶合集成电路股份有限公司。一厂和二厂土地使用权交易进行了测绘, 但合肥市自然资源与规划局未将一厂和二厂土地交易后剩余的土地 140,235.75 平方米进行分割确权。本次的评估范围涉及的宗地 1、宗地 2 的面积为 一厂和二厂土地交易后剩余的土地 140,235.75 平方米。宗地 3 土地使用权证载面积为 3,751.81 平方米 (不动产权证编号: 皖 2019 合肥市不动产权第 1100069 号), 用途为工业用地, 取得方式为出让, 终止日期为 2064 年 8 月 22 日, 权利人为合肥蓝科投资有限公司。各宗地具体情况如下:

宗地基本情况表

序号	宗地位置	权证号	证载面积 (平方米)	评估范围土地面积 (平方米)	终止日期
宗地 1, 宗地 2	新站区综合保税区内西淝河路 88 号	皖 2023 合肥市不动产权第 1169682 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169683 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169684 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169685 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169686 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169687 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169688 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169689 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169690 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169691 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169692 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169693 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169694 号、 皖 2023 合肥市不动产权第 1169695 号	246,407.29	140,235.75	2064 年 8 月 22 日
宗地 3	合肥新站开发区新蚌埠路以东、东方大道以北	皖 (2019) 合肥市不动产权第 1100069 号	3,751.81	3,751.81	2064 年 8 月 22 日
合计			250,159.10	143,987.56	

合肥蓝科投资有限公司承诺纳入本次评估范围内的土地使用权归合肥蓝科投资有限公司所有，权属明确无争议，如果评估范围内土地使用权权属出现法律纠纷，合肥蓝科投资有限公司承担全部法律责任。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

4. 纳入本次评估范围的宗地 1、宗地 2 土地使用权目前尚未进行土地权证分割，由合肥蓝科投资有限公司对电子标准厂房厂务及配套项目的厂区土地使用权面积 140,235.75 平方米进行申报，如未来办证面积与纳入本次评估范围内申报的土地使用权面积不符，评估值可能需要做相应调整或重新评估。

5. 纳入本次评估范围内宗地 1、宗地 2 中的 140,235.75 平方米土地使用权中的 37,648.86 平方米已被市政道路占用，本次评估按账面值列示。

6. 合肥蓝科投资有限公司与合肥庐晶集成电路有限公司于 2021 年 6 月签订《合肥综合保税区电子信息标准化厂房厂房设施建设与租用框架协议》，于 2021 年 12 月签订了《合肥综合保税区电子信息标准化厂房厂务及配套项目租赁合同》，于 2023 年 7 月签订了《合肥综合保税区电子信息标准化厂房厂务及配套项目租赁合同之补充协议》，约定的合肥蓝科投资有限公司向合肥庐晶集成电路有限公司出租合肥综合保税区电子信息标准化厂房与厂务设施及配套设施，合同租赁期限 10 年，具体起租时间以实际交付日为准。

2024 年 3 月 18 日，合肥蓝科投资有限公司与合肥庐晶集成电路有限公司签订补充协议，约定合肥庐晶集成电路有限公司放弃对上述租赁合同约定的租赁范围内房屋的优先购买权。如《资产转让协议》项下资产收购完成的，则合肥蓝科投资有限公司、合肥庐晶集成电路有限公司协商一致：《合肥综合保税区电子信息标准化厂房厂房设施建设与租用框

架协议》、《合肥综合保税区电子信息标准化厂房厂务及配套项目租赁合同》及《合肥综合保税区电子信息标准化厂房厂务及配套项目租赁合同之补充协议》于《资产转让协议》项下资产收购完成之日解除，具体的解除日期在资产收购完成后由合肥蓝科投资有限公司与合肥庐晶集成电路有限公司再行书面确认。

根据安徽庐东会计师事务所出具的《关于合肥综合保税区电子信息标准化厂房项目竣工决算的审计报告》（皖东会专审字[2025]第 4043 号），2024 年 8 月 1 日合肥蓝科投资有限公司已将合肥综合保税区电子信息标准化厂房整体移交给合肥庐晶集成电路有限公司。

7. 本次评估结论不含增值税，未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。经与委托人了解，评估范围内的在建工程—设备类资产免征增值税，不动产增值税率为 9%，按此税率匡算不动产增值税税额为 15,870.00 万元，本次交易过程中所产生的税负均以税务部门征缴的税负金额为准。

8. 本次评估结论未扣除纳入本次评估范围内的相关资产截止评估基准日应付未付的工程款。

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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

合肥蓝科投资有限公司拟向合肥晶合集成电路股份有限公司转让其持有的部分资产所涉及的 电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目 相关资产的市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 020093 号

正文

合肥蓝科投资有限公司：

合肥晶合集成电路股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受合肥蓝科投资有限公司和合肥晶合集成电路股份有限公司的共同委托，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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对合肥蓝科投资有限公司拟向合肥晶合集成电路股份有限公司转让其持有的部分资产所涉及的电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有人概况

公司名称：合肥蓝科投资有限公司（以下简称：蓝科投资）

统一社会信用代码：91340100680847693W

住所：安徽省合肥市新站区合肥综合保税区内

法定代表人：李军

注册资本：560000 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2008 年 11 月 05 日

营业期限：2008 年 11 月 05 日至 2058 年 11 月 04 日

经营范围：项目投资；基础设施建设；自营和代理各类商品和技术进出口（除国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术）；房产租赁；仓储（除危险品）物流；房地产开发及经营；科技工业园开发及管理；物业管理；酒店管理；展览展示服务；会议服务。（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）委托人二概况

1.基本情况

公司名称：合肥晶合集成电路股份有限公司（以下简称：晶合集成）

统一社会信用代码：91340100343821433Q

住所：安徽省合肥市新站区合肥综合保税区内西淝河路 88 号

法定代表人：蔡国智

注册资本：200613.5157 万元

公司类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）

成立日期：2015 年 05 月 19 日

营业期限：2015 年 05 月 19 日至无固定期限

经营范围：集成电路相关产品、配套产品研发、生产及销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认

的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

（四）委托人与产权持有人之间的关系

委托人一与产权持有人为同一单位，委托人二与委托人一均为合肥市建设投资控股（集团）有限公司的子公司，本次委托人一拟向委托人二转让其持有的部分资产。

二、评估目的

蓝科投资拟向晶合集成转让其持有的部分资产，中水致远资产评估有限公司接受蓝科投资和晶合集成的共同委托，对上述经济行为所涉及的蓝科投资申报其持有的电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。本次评估取得的相关经济行为文件为合肥晶合集成电路股份有限公司、合肥蓝科投资有限公司《关于拟转让资产请建投集团选择评估机构的请示》（晶合管字（2025）5号）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为蓝科投资拟向晶合集成转让其持有的部分资产的市场价值。

（二）评估范围内资产基本情况

本项目评估范围为蓝科投资申报并持有的合肥综合保税区内电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目相关资产。于评估基准日蓝科投资申报其持有的合肥综合保税区内电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目相关资产账面价值为 514,810.38 万元。资产账面情况如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
------	------

固定资产	160,503.04
其中：房屋建筑物	150,303.28
构筑物	10,199.76
在建工程	349,735.86
无形资产	4,571.48
资产合计	514,810.38

评估范围内全部资产的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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。

（三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1. 固定资产均为房屋建筑物类资产。包括房屋建筑物和构筑物。

本次申报的房屋建筑物主要为 FAB、研发楼、综合动力站、停车楼和仓库等，结构为钢混，位于新站区综合保税区内西淝河路 88 号，建成于 2023 年和 2024 年；构筑物及其他辅助设施主要为沥青的道路、砖混结构围墙、钢混水池等。

（1）纳入本次评估范围的房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，产权持有人蓝科投资出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，权属明确无争议，如果评估范围内房屋建筑物的权属出现法律纠纷，蓝科投资承担全部法律责任。本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业提供的确权证明、施工图纸、竣工决算、测绘报告等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准，具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）
1	尚未办理产权证	21#-FAB 和研发楼	钢混	2024 年 1 月	311,785.50
2	尚未办理产权证	22#-会议楼	钢混	2024 年 1 月	4,933.43
3	尚未办理产权证	24#综合动力站	钢混	2023 年 12 月	56,637.23
4	尚未办理产权证	25#仓库	钢混	2023 年 12 月	5,658.41
5	尚未办理产权证	26#硅烷供应站	钢混	2024 年 1 月	272.65

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积 (平方米)
6	尚未办理产权证	27#特气供应站& 化学品供应间	钢混	2023 年 12 月	915.65
7	尚未办理产权证	23#停车楼	钢混	2024 年 1 月	29,879.43
8	尚未办理产权证	28#B2 栋化学品仓库	钢混	2023 年 12 月	357.00
9	尚未办理产权证	29#A2 栋化学品仓库	钢混	2023 年 12 月	1,489.60
10	尚未办理产权证	南门接待中心	钢混	2024 年 1 月	124.00
11	尚未办理产权证	220KV 变电站-30#	钢混	2024 年 1 月	2,811.15
合计					414,864.05

(2) 纳入本次评估范围内的构筑物中 A1A2 改造系晶合集成 A1A2 防火门升级改造, 由蓝科投资代付。

2. 在建工程, 系设备类资产, 账面成本包含设备费、安装调试费、工程建设其他费用。主要为洁净系统、制程排气系统、综合动力站机电系统、电力系统、变配电系统、纯水系统、制程供水系统、特种气体供应系统、化学品供应系统、制程排液及收水系统等。

3. 无形资产, 为土地使用权。

(1) 纳入本次评估范围内的土地使用权面积为 143,987.56 平方米, 该土地使用权面积由三宗土地构成; 其中: 宗地 1 和宗地 2 的面积为 246,407.29 平方米, 2023 年 8 月蓝科投资转让给晶合集成的一厂和二厂土地使用权面积为 106,171.54 平方米, 合肥市自然资源与规划局已将蓝科投资原持有的土地证(不动产权证编号: 皖 2019 合肥市不动产权第 110066 号、合新站国用 2014 第 063 号) 收回, 合肥市自然资源与规划局于 2023 年 9 月 1 日颁发给晶合集成 14 个不动产权证(不动产权证编号: 皖 2023 合肥市不动产权第 1169682 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169683 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169684 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169685 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169686 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169687 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169688 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169689 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169690 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169691 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169692 号、皖 2023

合肥市不动产权第1169693号、皖2023合肥市不动产权第1169694号、皖2023合肥市不动产权第1169695号），证载共有宗地面积为246,407.29平方米，用途为工业用地，取得方式为出让，终止日期为2064年8月22日，不动产权证的权利人为晶合集成。一厂和二厂土地使用权交易进行了测绘，但合肥市自然资源与规划局未将一厂和二厂土地交易后剩余的土地140,235.75平方米进行分割确权。本次的评估范围涉及的宗地1、宗地2的面积为—厂和二厂土地交易后剩余的土地140,235.75平方米。宗地3土地使用权证载面积为3,751.81平方米（不动产权证编号：皖2019合肥市不动产权第1100069号），用途为工业用地，取得方式为出让，终止日期为2064年8月22日，权利人为蓝科投资。各宗地具体情况如下：

宗地基本情况表

序号	宗地位置	权证号	证载面积（平方米）	评估范围土地面积（平方米）	终止日期
宗地1，宗地2	新站区综合保税区内西淝河路88号	皖2023合肥市不动产权第1169682号、 皖2023合肥市不动产权第1169683号、 皖2023合肥市不动产权第1169684号、 皖2023合肥市不动产权第1169685号、 皖2023合肥市不动产权第1169686号、 皖2023合肥市不动产权第1169687号、 皖2023合肥市不动产权第1169688号、 皖2023合肥市不动产权第1169689号、 皖2023合肥市不动产权第1169690号、 皖2023合肥市不动产权第1169691号、 皖2023合肥市不动产权第1169692号、 皖2023合肥市不动产权第1169693号、 皖2023合肥市不动产权第1169694号、 皖2023合肥市不动产权第1169695号	246,407.29	140,235.75	2064年8月22日
宗地3	合肥新站开发区新蚌埠路以东、东方大道以北	皖（2019）合肥市不动产权第1100069号	3,751.81	3,751.81	2064年8月22日
合计			250,159.10	143,987.56	

蓝科投资承诺纳入本次评估范围内的土地使用权归蓝科投资所有，权属明确无争议，如果评估范围的土地使用权属出现法律纠纷，蓝科投

资承担全部法律责任。

(2) 纳入本次评估范围内宗地1、宗地2中的140,235.75平方米土地使用权中的37,648.86平方米已被市政道路占用。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五) 利用专家工作

无。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年1月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其

他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

晶合集成、蓝科投资《关于拟转让资产请建投集团选择评估机构的请示》（晶合管字（2025）5号）。

（二）法律法规依据

1. 《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 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，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修订通过）；

5. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

6. 《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)；

7. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 732 号，2020 年 11 月 29 日修订）；

8. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号，2002 年 1 月 1 日起施行）；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第二次修订）；

11. 《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的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005年8月25日）；
13. 《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）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号，2016年6月24日）；
15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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通过）；
16. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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）；
17. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，2014年07月29日第二次修订，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）；
18. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
19. 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017);
20. 《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》（1990年5月19日国务院令第55号发布实施，2020年11月29日国务院令第732号修订）；
21. 《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);
22. 《中华人民共和国企业所得税法》（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修正)；

23. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 134 号发布, 2017 年 11 月 19 日中华人民共和国国务院令 第 691 号修订);

24. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第 50 号, 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 第 65 号修订);

25. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016] 第 36 号);

26. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号);

27. 《中华人民共和国契税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

28. 《企业会计准则》和其他相关会计制度;

29. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 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—机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 营业执照；
2. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 进口设备的报关手续；
5. 不动产权证书；
6. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 安徽庐东会计师事务所出具的《关于合肥综合保税区电子信息标准化厂房项目竣工决算的审计报告》（皖东会专审字[2025]第4043号）；
2. 企业的财务会计核算制度；
3. 企业提供的相关合同、协议、部分财务资料；
4. 《安徽省建设工程费用定额》（2018）；
5. 现行的国家和地方税收政策和规定；
6. 当地机电产品市场行情；
7. 企业提供的重点设备购置合同、发票等权属证明文件；
8. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
9. 《基本建设财务规则》的通知（中华人民共和国财政部令第81号，2016年9月1日起施行）；

10. 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
11. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标〔2016〕4号）；
12. 房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料；
13. 原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
14. 当地 2025 年 1 月的《建设工程造价信息》；
15. 合肥市基准地价更新成果（2024 年）、《合肥市城镇土地定级与基准地价评估更新项目成果的通告》（2024 年 10 月 17 日）；
16. 《合肥市人民政府关于调整合肥市区被征收土地上房屋其他附着物及青苗补偿标准的通知》（合政秘〔2021〕1号）；
17. 《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》皖政（〔2023〕62号）；
18. 《安徽省人民代表大会常务委员会关于安徽省耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 26 日安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，自 2019 年 9 月 1 日起施行）；
19. 安徽省发展改革委、安徽省财政厅、安徽省自然资源厅《关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知》（皖发改收费〔2019〕33号）；
20. 《安徽省人民政府关于印发安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理办法的通知》（皖政〔2012〕54号）；
21. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心授权公布的基准日

适用的贷款市场报价利率（LPR）；

22. 资产评估专业人员收集的市场价格分析资料；

23. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；

2. 企业提供的重要勘察设计、工程承包等业务合同；

3. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；

4. 资产评估专业人员现场勘察的相关资料；

5. 企业相关部门及人员提供的相关材料；

6. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》、和《资产评估执业准则—评估方法》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法。

根据本次评估目的，根据资产类型的不同，选取相应的评估方法。

（一）关于房屋建筑物的评估

房屋建筑物类固定资产的评估方法主要有以下几种：重置成本法、市场法、收益法。

重置成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象

的客观合理价格或价值的方法。

所谓收益法，是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。

对于委评生产性及配套房屋，当地市场上交易案例较少，不宜直接用市场法求取评估对象的市场价值；委评房屋建筑物的收益价格难以单独获取，使用收益法难以准确的计算出委评对象的市场价值；同一区域内同类房屋建造成本及相关费用可取得，可采用重置成本法进行评估。

因此，根据评估目的和委评的房屋建筑物的特点，以持续使用为假设前提，对其采用重置成本法进行评估。

1.重置成本法

重置成本法是按照重建或者重置评估对象的思路，以评估基准日重建或者重置成本确定房屋建筑物重置全价，扣除相关贬值，以此确定房屋建筑物价值的评估方法。实体性贬值按房屋建筑物的使用年限和对房屋建筑物现场勘察的情况综合确定的成新率估算。

房屋建筑物正常在用，重置成本法计算公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

不含税评估价值=重置全价×成新率

=(建安造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润-可抵扣增值税)×成新率

(1) 重置全价的确定

①建筑安装工程造价

建筑安装工程造价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估：

产权持有人能够提供待估建筑物近期完整的决算资料，采用工程造

价指数确定其建筑安装工程费用，即以待估建筑物的决算数据为依据，运用建筑工程造价指数推算出在建工程的重置成本，确定重置价。

②前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照国家和建筑物所在地政府的相关规定，依据委评建筑物评估基准日的资产规模确定系数。

③资金成本

按参考评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率LPR计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

④合理利润的确定

合理利润即投资者对建筑物投资的回报，是开发费用在合理的投资回报率（利润率）下应得的经济报酬。

⑤可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安成本/1.09×9%+(前期及其他费用-建设单位管理费)/1.06×6%

（2）综合成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综

合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率。

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（二）关于在建工程—设备类资产的评估

本次评估在建工程—设备类资产采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程—设备类资产已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。

评估价值=设备费（含税）+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本+合理利润-可抵扣增值税

资产评估专业人员对设备费、安装调试费、工程建设其他费用的账面值构成进行核查，对设备价格变动不大、工程进度及发生的费用合理的，以核查后的账面值分摊合理的资金成本，并考虑合理利润作为评估值。

（三）关于无形资产的评估

纳入本次评估范围的无形资产为土地使用权。评估方法如下：

根据《资产评估执业准则—不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，资产评估专业人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

1.适宜采用的方法及理由

基准地价系数修正法：评估对象所在区域内近期公布了新的基准地价标准且基准地价成果资料的各项修正体系完善、实用性强，故适宜采

用基准地价系数修正法进行评估。

成本逼近法：评估对象为工业用地，待估宗地所在区域近年来有较多类似征地案例，且取得和开发土地所耗费的各项成本费用有较准确的依据，因此适宜选用成本逼近法进行评估。

2. 不适宜采用的方法及理由

市场比较法：经资产评估专业人员查阅合肥市公共资源交易中心土地与矿业网上挂牌交易系统网站，自合肥市新的基准地价公布实施以来，评估对象所在新站区的工业用地成交案例较少，故不适宜选用市场比较法进行评估。

收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，评估对象所处区域的工业用地基本以自用为主，少有出租的情况，也难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估；

假设开发法：评估对象属于刚建成专用厂房，目前使用状况良好，不具有开发或再开发潜力，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种方法进行评估。

3. 各种方法介绍

（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，并对照修正系数表选取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。

根据合肥市基准地价成果资料，其宗地地价的计算公式为：

$$P = P_{Ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_{t'} \times K_{n'} \times K_{r'} + K_d$$

其中：P----待估宗地价格

P_{Ib} ----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_n ----土地使用年期修正系数

$K_{t'}$ -----期日修正系数

$K_{r'}$ -----容积率修正系数

K_d ----土地开发程度修正值

（2）成本逼近法

成本逼近法评估地价的基本思路是以委估土地使用权所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。即：

计算公式如下：

宗地地价=（土地取得费用+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+增值收益）×年期修正系数×个别因素修正

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的资产评估委托合同中约定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；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事

项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，资产评估机构决定承接该评估业务，并与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。
包括：

- 1.要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
- 2.要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
- 3.资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
- 4.对无法或者不宜对评估范围内所有资产有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。

这些资料包括：

1.直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2.查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料等形式；

3.资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核査验证。核査验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

资产评估专业人员在対收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定测算结果。

对初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，以合理的测算结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，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有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3.资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设产权持有人完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展的重大违规事项。

5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

6. 评估范围以委托人提供的资产范围为准，未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

7. 假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8. 本次评估以委估资产在原地继续使用为假设前提。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十、评估结论

（一）评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对蓝科投资拟向晶合集成转让其持有的部分资产所涉及的电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经对房屋建筑物和在建工程—设备类资产采用重置成本法，对土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，于评估基准日蓝科投资申报并其持有的电子信息标准化厂房厂务设施及配套项目相关资产评估价值（不含增值税）为 553,538.13 万元人民币，金额大写：人民币伍拾伍亿叁仟伍佰叁拾捌万壹仟叁佰元整。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 1 月 31 日

单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100 %
固定资产	1	160,503.04	169,183.02	8,679.98	5.41
其中：房屋建筑物	2	150,303.28	158,656.62	8,353.34	5.56
构筑物	3	10,199.76	10,526.40	326.64	3.20
在建工程	4	349,735.86	377,204.82	27,468.96	7.85
无形资产	5	4,571.48	7,150.29	2,578.81	56.41
资产合计	6	514,810.38	553,538.13	38,727.75	7.52

(二) 评估结论使用有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2025 年 1 月 31 日至 2026 年 1 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，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。

(二) 由委托人和相关当事人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三) 资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作, 对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露, 本次评估未发现存在产权争议事项, 但评估报告是对评估对象发表专业估值意见, 不具有产权证明的法律属性, 因此, 本报告不能作为产权证明文件。

(四) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

(八) 资产权属资料不完整或者存在瑕疵的情况

1. 纳入本次评估范围的房屋建筑物尚未办理房屋所有权证, 产权持有人蓝科投资出具了相关产权承诺函, 承诺未办证房屋所有权归其所有, 权属明确无争议, 如果评估范围内房屋建筑物的权属出现法律纠纷, 蓝科投资承担全部法律责任。本次评估对尚未办理房产证的房地产, 建筑面积主要依据企业提供的确权证明、施工图纸、竣工决算、测绘报告等资料结合现场勘查确定, 但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准, 具体情况如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)
1	尚未办理产权证	21#-FAB 和研发楼	钢混	2024 年 1 月	311,785.50
2	尚未办理产权证	22#-会议楼	钢混	2024 年 1 月	4,933.43
3	尚未办理产权证	24#综合动力站	钢混	2023 年 12 月	56,637.23
4	尚未办理产权证	25#仓库	钢混	2023 年 12 月	5,658.41
5	尚未办理产权证	26#硅烷供应站	钢混	2024 年 1 月	272.65
6	尚未办理产权证	27#特气供应站&化学品供应间	钢混	2023 年 12 月	915.65
7	尚未办理产权证	23#停车楼	钢混	2024 年 1 月	29,879.43
8	尚未办理产权证	28#B2 栋化学品仓库	钢混	2023 年 12 月	357.00
9	尚未办理产权证	29#A2 栋化学品仓库	钢混	2023 年 12 月	1,489.60
10	尚未办理产权证	南门接待中心	钢混	2024 年 1 月	124.00
11	尚未办理产权证	220KV 变电站-30#	钢混	2024 年 1 月	2,811.15
合计					414,864.05

本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

2.纳入本次评估范围内的土地使用权面积为 143,987.56 平方米，该土地使用权面积由三宗土地构成；其中：宗地 1 和宗地 2 的面积为 246,407.29 平方米，2023 年 8 月蓝科投资转让给晶合集成的一厂和二厂土地使用权面积为 106,171.54 平方米，合肥市自然资源与规划局已将蓝科投资原持有的土地证（不动产权证编号：皖 2019 合肥市不动产权第 110066 号、合新站国用 2014 第 063 号）收回，合肥市自然资源与规划局于 2023 年 9 月 1 日颁发给晶合集成 14 个不动产权证（不动产权证编号：皖 2023 合肥市不动产权第 1169682 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169683 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169684 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169685 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169686 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169687 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169688 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169689 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169690 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169691 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169692 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169693 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169694 号、皖 2023 合肥市不动产权第 1169695 号），证载共有宗地面积为 246,407.29 平方米，用途为工业用地，取得方式为出让，终止日期为 2064 年 8 月 22 日，不动产权证的权利人为晶合集成。一厂和二厂土地使用权交易进行了测绘，但合肥市自然资源与规划局未将一厂和二厂土地交易后剩余的土地 140,235.75 平方米进行分割确权。本次的评估范围涉及的宗地 1、宗地 2 的面积为一厂和二厂土地交易后剩余的土地 140,235.75 平方米。宗地 3 土地使用权面积为 3,751.81 平方米（不动产权证编号：皖 2019 合肥市不动产权第 1100069 号），证载宗地面积为 3,751.81 平方米，用途为工业用地，取得方式为出让，终止日期为 2064 年 8 月 22 日，权利人为蓝科投资。各宗地具体情况如下：

宗地基本情况表

序号	宗地位置	权证号	证载面积(平方米)	评估范围土地面积(平方米)	终止日期
宗地1, 宗地2	新站区综合保税区内西淝河路88号	皖2023合肥市不动产权第1169682号、 皖2023合肥市不动产权第1169683号、 皖2023合肥市不动产权第1169684号、 皖2023合肥市不动产权第1169685号、 皖2023合肥市不动产权第1169686号、 皖2023合肥市不动产权第1169687号、 皖2023合肥市不动产权第1169688号、 皖2023合肥市不动产权第1169689号、 皖2023合肥市不动产权第1169690号、 皖2023合肥市不动产权第1169691号、 皖2023合肥市不动产权第1169692号、 皖2023合肥市不动产权第1169693号、 皖2023合肥市不动产权第1169694号、 皖2023合肥市不动产权第1169695号	246,407.29	140,235.75	2064年8月22日
宗地3	合肥新站开发区新蚌埠路以东、东方大道以北	皖(2019)合肥市不动产权第1100069号	3,751.81	3,751.81	2064年8月22日
合计			250,159.10	143,987.56	

蓝科投资承诺纳入本次评估范围内的土地使用权归蓝科投资所有，权属明确无争议，如果评估范围内土地使用权权属出现法律纠纷，蓝科投资承担全部法律责任。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

3.本次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出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(九) 评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1.对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

2.评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手

段限制等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和产权持有人介绍的相关情况等判断设备状况。

（十）评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

（十一）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（十二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

（十三）担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明

无。

（十四）租赁事项说明

蓝科投资与合肥庐晶集成电路有限公司于 2021 年 6 月签订《合肥综合保税区电子信息标准化厂房厂房设施建设与租用框架协议》，于 2021 年 12 月签订了《合肥综合保税区电子信息标准化厂房厂务及配套项目租赁合同》，于 2023 年 7 月签订了《合肥综合保税区电子信息标准化厂房厂务及配套项目租赁合同之补充协议》，约定蓝科投资向合肥庐晶集成电路有限公司出租合肥综合保税区电子信息标准化厂房与厂务设施及配套设施，合同租赁期限 10 年，具体起租时间以实际交付日为准。

2024 年 3 月 18 日，蓝科投资与合肥庐晶集成电路有限公司签订补充协议，约定合肥庐晶集成电路有限公司放弃对上述租赁合同约定的租赁范围内房屋的优先购买权。如《资产转让协议》项下资产收购完成的，则蓝科投资、合肥庐晶集成电路有限公司协商一致：《合肥综合保税区电子信息标准化厂房厂房设施建设与租用框架协议》、《合肥综合保税区电子信息标准化厂房厂务及配套项目租赁合同》及《合肥综合保税区电

子信息标准化厂房厂务及配套项目租赁合同之补充协议》于《资产转让协议》项下资产收购完成之日解除，具体的解除日期在资产收购完成后由蓝科投资与合肥庐晶集成电路有限公司再行书面确认。

根据安徽庐东会计师事务所出具的《关于合肥综合保税区电子信息标准化厂房项目竣工决算的审计报告》（皖东会专审字[2025]第 4043 号），2024 年 8 月 1 日蓝科投资已将合肥综合保税区电子信息标准化厂房整体移交给合肥庐晶集成电路有限公司。

（十五）其他需要说明的事项

1.本次评估结论不含增值税，未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。经与委托人了解，评估范围内的在建工程—设备类资产免征增值税，不动产增值税率为 9%，按此税率匡算不动产增值税税额为 15,870.00 万元，本次交易过程中所产生的税负均以税务部门征缴的税负金额为准。

2.纳入本次评估范围内的构筑物中 A1A2 改造，系晶合集成 A1A2 防火门升级改造，由蓝科投资代付，本次评估按账面值列示。

3.纳入本次评估范围的宗地 1、宗地 2 土地使用权目前尚未进行土地权证分割，由蓝科投资对电子标准厂房厂务及配套项目的厂区土地使用权面积 140,235.75 平方米进行申报，如未来办证面积与纳入本次评估范围内申报的土地使用权面积不符，评估值可能需要做相应调整或重新评估。

4.纳入本次评估范围内的宗地 1、宗地 2 中的 140,235.75 平方米土地使用权中的 37,648.86 平方米已被市政道路占用，本次评估按账面值列示。

5. 本次评估结论未扣除纳入本次评估范围内的相关资产截止评估基准日应付未付的工程款。

(十六) 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

评估基准日后, 若资产数量及作价标准发生变化, 对评估结论造成影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。

(十七) 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。

(十八) 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。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途, 不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

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

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

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

(五)本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

(六)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2025年3月4日。

(本页无正文，为签名盖章页)

资产评估师：许久平



资产评估师：夏志才



资产评估师：周民



中水致远资产评估有限公司



资产评估报告附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 委托人及产权持有人营业执照（复印件）；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
4. 委托人和产权持有人的承诺函；
5. 签名资产评估师的承诺函；
6. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
7. 北京市财政局备案公告（2017-0078 号）（复印件）；
8. 从事证券服务业务资产评估机构名录（复印件）；
9. 承办评估业务的资产评估师资格证明（复印件）；
10. 资产评估明细表。