

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都高投芯未半导体有限公司拟出租部分资产所涉及物
业的市场租金评估项目

资 产 评 估 报 告

中联川评报字[2025]第 149 号

中联资产评估集团四川有限公司

二〇二五年十二月三日



目 录

声 明	2
摘 要	4
资 产 评 估 报 告	7
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
报告附件目录	27



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中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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

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

五、本资产评估机构及资产评估专业人员出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

六、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。



七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

九、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。



成都高投芯未半导体有限公司拟出租部分资产所涉及物
业的市场租金评估项目

资 产 评 估 报 告

中联川评报字[2025]第 149 号

摘 要

中联资产评估集团四川有限公司接受成都高投芯未半导体有限公司、成都高新投资集团有限公司的委托，就成都高投芯未半导体有限公司拟出租其所持有的高新区西园街道部分物业之经济行为，对所涉及的委估物业在评估基准日 2025 年 9 月 30 日的市场租金进行评估。

评估对象是成都高投芯未半导体有限公司拟出租其所持有的高新区西园街道部分物业的市场租金。评估范围为成都高投芯未半导体有限公司申报的位于成都市高新区西园街道的 6,942.38 平方米的厂房和 4,909.15 平方米的工业土地使用权。其中，厂房包含房产内的除租户装修以外的装饰装修，不包含房产内的动产及债权债务。

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，纳入评估范围的房产于评估基准日均处于正常使用状态，已抵押。

评估基准日为 2025 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对成都高投芯未半导体有限公司申



报的位于成都市高新区西园街道的 6,942.38 平方米的厂房和 4,909.15 平方米的工业土地使用权的市场租金进行了估算。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出成都高投芯未半导体有限公司所申报评估的房地产于评估基准日 2025 年 9 月 30 日的市场租金单价为 2.07-139.86 元/平方米*月(含税价)，各项评估价格具体如下：

序号	建筑物名称	结构	计量单位	拟出租面积(m ²)	评估单价(元/m ² *月)	年租金(元/m ²)
1	1#生产车间(生产区)1层	框架	m ²	1,913.58	76.56	1,758,044.22
2	1#生产车间(生产区)2层	框架	m ²	3,169.07	44.85	1,705,593.47
3	1#生产车间(生产区)3层	轻钢	m ²	212.71	39.13	99,880.11
4	1#生产车间(生产区)屋面层	框架	m ²	15.16	14.74	2,681.50
5	1#生产车间(办公区)	砖混	m ²	658.18	35.34	279,120.97
6	2#危化品库房	砖混	m ²	40.44	102.58	49,780.02
7	3#动力中心	砖混	m ²	913.38	107.40	1,177,164.14
8	室外区危废厂务用房	砖混	m ²	19.86	139.86	33,331.44
9	厂区用地	无	m ²	4,909.15	2.07	121,943.29
合 计						5,227,539.16

上述评估结果中的市场租金均为含税价，其他价格内涵分别为：

- 1.该租金是在市场正常空置水平下房产的租赁价格；
- 2.该租金包含租约内所分摊的室外廊架、室外水池、盖板涵、工程厂区道路、围墙、绿化、总平工程等室外工程的使用权益；
- 3.房屋按照建筑面积作为计价依据，土地使用权按照租金方案中拟出租厂房分摊的土地使用权面积作为计价依据；
- 4.设定的租期为一年，无免租期；
- 5.付款方式为年付，无保证金；



6.费用分摊为：由承租方负责水电费、燃气费、通讯费、物业管理费等，产权持有人负责房屋大修费、房屋保险费等，双方按照国家税法规定各自承担相应税费。

依据资产评估相关法律法规，本评估报告仅供委托人出租委估资产之用，不得用于转让等其他任何经济行为。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日使用有效。

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全文。



成都高投芯未半导体有限公司拟出租部分资产所涉及
物业的市场租金评估项目

资 产 评 估 报 告

中联川评报字[2025]第 149 号

成都高投芯未半导体有限公司、成都高新投资集团有限公司：

中联资产评估集团四川有限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，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，对成都高投芯未半导体有限公司拟对外出租所涉及的高新区西园街道部分物业于评估基准日 2025 年 9 月 30 日的市场租金进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人 1 及产权持有人概况

名称：成都高投芯未半导体有限公司（以下简称“芯未半导体”）

统一社会信用代码：91510100MA7GPDU31M

类型：其他有限责任公司

注册资本：30,000 万元

法定代表人：孟繁新

成立日期：2022 年 1 月 26 日

营业期限：2022 年 1 月 26 日至无固定期限



经营场所：成都高新区康强三路 1111 号

经营范围：一般项目：半导体分立器件制造；半导体分立器件销售；机械零件、零部件加工；货物进出口；技术进出口；电力电子元器件制造；电力电子元器件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备租赁；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）委托人 2 概况

名称：成都高新投资集团有限公司（以下简称“高投集团”）

统一社会信用代码：91510100633110883L

类型：其他有限责任公司

注册资本：2,789,864.8884 万元

法定代表人：周志

成立日期：1996 年 10 月 28 日

营业期限：1996 年 10 月 28 日至无固定期限

经营场所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区盛兴街 55 号

经营范围：建设、科技、经贸发展投资及符合国家政策的其它投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；投资项目管理及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；资产管理及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房地产开发及经营（凭资质许可证经营）；（以上经营范围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)委托人与产权持有人之间的关系

委托人 1 与产权持有人为同一单位，委托人 2 为产权持有人的母公司。

(四)委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据成都高投芯未半导体有限公司《2025 年第 21 次办公会议会议纪要》(2025 年 10 月 25 日)，芯未半导体拟对中试产线涉及的相关厂房进行出租，需了解所涉及的房地产于评估基准日的市场租金。

本次评估目的是反映芯未半导体所申报评估的房地产于评估基准日的市场租金，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是成都高投芯未半导体有限公司拟出租所持有的高新区西园街道部分物业市场租金。评估范围为成都高投芯未半导体有限公司申报的位于成都市高新区西园街道的 6,942.38 平方米的厂房和 4,909.15 平方米的工业土地使用权。其中，厂房包含房产内的除租户装修以外的装饰装修，不包含房产内的动产及债权债务。



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。

本次评估所涉及的房地产概况如下：

1、房屋建筑物概况

委估房产位于成都市高新区西园街道，为拟出租的 1#生产车间（生产区）1 层、2 层、3 层和屋顶层、1#生产车间（办公区）、2#危化品库房、3#动力中心、室外区危废厂务用房的部分面积，该部分房屋均尚未办理产权证，具体见下表。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	总面积	拟出租面积
1	暂未办理	1#生产车间（生产区）1 层	框架	2023/10/16	平方米	5,085.33	1,913.58
2	暂未办理	1#生产车间（生产区）2 层	框架	2023/10/16	平方米	5,145.69	3,169.07
3	暂未办理	1#生产车间（生产区）3 层	框架	2023/10/16	平方米	5,145.69	212.71
4	暂未办理	1#生产车间（生产区）屋顶层	框架	2023/10/16	平方米	245.47	15.16
5	暂未办理	1#生产车间（办公区）	框架	2023/10/16	平方米	9,734.45	658.18
6	暂未办理	2#危化品库房	轻钢	2023/10/16	平方米	125.81	40.44
7	暂未办理	3#动力中心	框架	2023/10/16	平方米	2,771.97	913.38
8	暂未办理	室外区危废厂务用房	简易	2023/10/16	平方米	54	19.86
合 计						28,308.41	6,942.38

其中：

1#生产车间（生产区）结构为框架结构，墙面主要为乳胶漆和玻璃幕墙等，地面主要为混凝土地面、环氧自流平地面、防静电地板、玻化地砖等，部分区域采用洁净室装修。安装工程包括强弱电工程、消防电



工程、消防水工程、给排水工程、通风工程、抗震支架以及二次配管等。

1#生产车间(办公区)结构为框架结构,墙面主要为乳胶漆、墙布、装饰板、玻璃幕墙等,地面主要为玻化地砖地面等。安装工程包括强弱电工程、消防电工程、消防水工程、给排水工程、通风工程、抗震支架等。

2#危化品库房结构为轻钢结构,简单装修,墙体含玻璃幕墙。安装工程包括强弱电工程、发电工程、高低压变配电工程、消防电工程、消防水工程、给排水工程、通风工程、空调工程等。

3#动力中心结构为框架结构,简单装修。安装工程包括强弱电工程、消防电工程、消防水工程、给排水工程、通风工程、抗震支架等。

室外区危废厂务用房主要为简易集装箱及其中包含的监测、报警、防爆、电力、给排水、排风等系统。

厂区内还包括室外廊架、室外水池、盖板涵、工程厂区道路、围墙、绿化、总平工程等室外工程和 10KV 外电配套等作为上述厂房的配套设施。

纳入评估范围的房产于评估基准日均正常使用,未设立抵押等他项权利。

2、土地使用权概况

本次拟出租的土地使用权不动产权证证号为川(2022)成都市不动产权第 0210574 号,总面积为 20,000.07 平方米,拟出租面积为 4,909.15 平方米,位于成都高新区西园街道展望村 1、2 组,性质为出让,用途



为工业用地，出让年限为 20 年，土地使用权终止日期为 2042 年 9 月 28 日。纳入评估范围的土地使用权于评估基准日正常使用，已抵押。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2025 年 9 月 30 日。

此评估基准日是委托人在综合考虑经济行为、工作开展、委托评估对象的规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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

成都高投芯未半导体有限公司《2025 年第 21 次办公会议会议纪要》（2025 年 10 月 25 日）。



(二)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);
- 2、《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);
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003);
- 4、《国有资产评估管理办法》(根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);
- 5、《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令第12号,2005年8月25日);
- 6、《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);
- 7、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
- 8、《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);
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议《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》第三次修正);
- 10、《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);
- 11、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64号);



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

13、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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)。

(四)资产权属依据

- 1、《不动产权证》;
- 2、《产权情况说明》;
- 3、其他参考资料。



(五)取价依据

- 1、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 2、其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选用

对于市场租金评估，评估人员应根据委估房产自身特点、价值类型、资料搜集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法等评估方法的适用性，恰当选择评估方法。

市场法，是指选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的实际租赁价格进行适当处理来求取评估对象租金的方法。由于本次委估房地产系半导体产品生产的专用房屋建筑物，房屋内含较多的为半导体生产配套的安装工程等专用附属设施，委估房地产周边的租赁厂房主要为标准厂房，与委估房地产不可比，近年来无委估房地产类似的房地产出租，无法采用市场法。

收益法，现行业内对于房地产租金评估中通行的收益途径作法是通过确定评估对象的市场价值，利用报酬率或资本化率、将资产市场价值转换为年化收益，再考虑相关的成本费用等的影响，得到评估对象租赁价格的方法。由于委估房屋未取得产权证，近期周边无同类型房地产的交易情况，且委估房屋建设完毕时间较短，收益较为不稳定，难以准确



预测未来的房屋和土地使用权的收益报酬率，故无法采用收益法进行评估。

成本法，是指以成本为导向，叠加资产购建成本的折旧摊销、运营费用、资金成本及应得利润来确定评估对象租金的方法。由于委估房产和土地使用权的取得成本资料较易获取，本次评估可以采用该方法进行评估。

综上，本次评估采用成本法对委估房屋和场地的市场租金进行评估。

(二)选用具体方法介绍

成本法是采用成本累加的方法计算租赁价格的一种方法。成本法评估房地产租赁价格由以下因素构成：土地使用权摊销额、房屋折旧费、管理费、维修费、保险费、税金和利润，将房地产分为房屋和土地使用权分别计算，其基本公式为：

房屋租金月租金=房屋月折旧额+管理费用+维修费+保险费+税费+利润

土地使用权月租金=月摊销费用+管理费用+税费+利润

本次评估对房屋采用重置成本法计算重置全价，进而计算房屋月折旧额。

重置成本法是根据建筑物的工程量，以现行造价水平、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价。

非案例房屋建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。



其基本公式为：

重置全价=工程费用+工程建设其它费用+资金成本

土地使用权，采用市场法求取其重置全价，再按照土地使用权的出让年限计算年摊销金额。

市场法是根据市场中的替代原理，将委估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算委估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V - 估价宗地价格；

VB - 比较实例价格；

A - 待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B - 待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C - 待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D - 待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E - 待估宗地剩余年限因素条件指数/比较实例剩余年限因素条件指数。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：



(一)评估准备阶段

1、2025 年 11 月下旬，委托人召集本项目中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2025 年 11 月下旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2025 年 11 月 29 日至 2025 年 11 月 30 日，主要工作如下：

- 1、听取委托人及产权持有人对评估对象和评估范围的确定。
- 2、查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 3、根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。
- 4、对企业提供的权属资料进行查验。
- 5、对周边类似房地产租赁市场情况进行调查。
- 6、在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

2025 年 12 月 1 日对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。



(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为 2025 年 12 月 2 日至 2025 年 12 月 3 日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(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，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、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基



础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(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；

2.本次评估委估资产所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化，所在厂房管理费用水平无重大变化；

3.本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料真实、准确、完整；

4.评估范围仅以委托人及产权持有人提供的资产评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产；

5.土地使用权到期后，企业持续经营对土地使用权进行续期。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用成本法对成都高投芯未半导体有限公司申报的位于成都市高新区西园街道的成都市高新区西园街道的 6,942.38 平方米的厂房和 4,909.15 平方米的工业土地使用权进行了实地勘察、市场调查、分析和作价等工作，得出于评估基准日 2025 年 9 月 30 日的市场租金单价为 2.07-139.86 元/平方米*月（含税价），各项评估价格具体如下：



序号	建筑物名称	结构	计量单位	拟出租面积(m ²)	评估单价(元/m ² *月)	年租金(元/m ²)
1	1#生产车间(生产区)1层	框架	m ²	1,913.58	76.56	1,758,044.22
2	1#生产车间(生产区)2层	框架	m ²	3,169.07	44.85	1,705,593.47
3	1#生产车间(生产区)3层	轻钢	m ²	212.71	39.13	99,880.11
4	1#生产车间(生产区)屋面层	框架	m ²	15.16	14.74	2,681.50
5	1#生产车间(办公区)	砖混	m ²	658.18	35.34	279,120.97
6	2#危化品库房	砖混	m ²	40.44	102.58	49,780.02
7	3#动力中心	砖混	m ²	913.38	107.40	1,177,164.14
8	室外区危废厂务用房	砖混	m ²	19.86	139.86	33,331.44
9	厂区用地	无	m ²	4,909.15	2.07	121,943.29
合 计						5,227,539.16

上述评估结果中的市场租金均为含税价，结合委托人要求及类似房产租赁惯例，其他价格内涵分别为：

- 1.该租金是在市场正常空置水平下房产的租赁价格；
- 2.该租金包含租约内所分摊的厂区道路、围墙、绿化、总平工程等室外工程的使用权益；
- 3.房屋按照建筑面积作为计价依据，土地使用权按照租金方案中拟出租厂房分摊的土地使用权面积作为计价依据；
- 4.设定的租期为一年，无免租期；
- 5.付款方式为年付，无保证金；
- 6.费用分摊为：由承租方负责水电费、燃气费、通讯费、物业管理费等，产权持有人负责房屋大修费、房屋保险费等，双方按照国家税法规定各自承担相应税费。

十一、特别事项说明

(一)产权瑕疵事项

本次评估的房屋未取得产权证，成都高投芯未半导体有限公司出具



说明承诺拥有该部分房屋的产权，相关资产不存在产权纠纷，该事项后期可能产生的产权纠纷与评估机构无关，请报告使用人予以关注。

(二)抵押担保、对外担保、质押事项

本次评估范围的土地使用权已抵押给以工商银行和建设银行组成的银团，总贷款金额为 5.5 亿元，借款期限为 2022 年 12 月 16 日至 2032 年 12 月 15 日。本次评估未考虑抵押事项对评估值的影响，请报告使用人予以关注。

(三)其他需要说明的事项

1.本次评估结果为含税价；

2.评估机构非房屋专业鉴定机构，仅对房屋是否能使用做一般性判断，未对房屋建筑物质量做出鉴定，若房屋经专业机构鉴定为不能使用的房产，则本次评估结果将自动失效，请报告使用人注意；

3.本次评估的房屋均未办理产权证，本次评估的房屋面积以及拟出租面积是由芯未半导体以测量面积和分摊面积进行申报，评估师和评估机构非专业测量人员及机构，评估人员对委估面积进行了简单观测核验后以委托人申报的面积进行评估，未考虑该事项对评估值的影响。若实际面积与申报面积存在差异，可能影响评估结果，请报告使用人注意；

4.本次评估房屋建筑物的造价是根据芯未半导体提供的《成都高新西区高端功率半导体器件和组件研发及产业化项目工程结算二审稿》中的造价进行计算，根据芯未半导体出具的说明，该文件金额与该工程结算审定金额一致，本次评估采用该文件作为计算依据。若未来结算或者决算过程中，工程造价审定金额发生变化，应当对租金进行相应调整，请报告使用人予以关注；



5.根据《成都高新西区高端功率半导体器件和组件研发及产业化项目工程结算二审稿》，除本次评估范围的房屋以外，还有四号门卫室和五号门卫室等附属用房，不在本次租赁范围之内，本次评估中考虑了四号门卫室和五号门卫室对厂区配套设施分摊对租金的影响，请报告使用人予以关注；

6.根据芯未半导体的租赁方案，厂区内的室外廊架、室外水池、盖板涵、工程厂区道路、围墙、绿化、总平工程等室外工程和10KV外电配套等作为厂房的配套设施使用，本次评估在厂房的租金中考虑了配套设施对租金的影响，未单独计算相关配套设施的租金，请报告使用人予以关注；

7.本次评估对委估房地产的面积、用途及租金内涵的设定均是按照芯未半导体的租赁方案进行设定及评估，芯未半导体对此向评估机构出具了有关说明，若实际租赁过程中这些设定与实际不符，可能影响评估结果，请报告使用人注意；

8.评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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；

9.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提；

10.评估过程中，评估人员在对房屋建构物进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察及向有关使用人员的询



问情况等判断房屋建筑物状况；

11.本次评估范围及采用的数据及有关资料均由委托人确定并提供，委托人对其提供资料的真实性、完整性负责；

12.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料委托人提供，委托人对其真实性、合法性承担法律责任；

13.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于为委托人出租本次评估范围内的物业之用，不能用于其他任何交易等经济行为。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对租金价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对租金价格的影响。当前述条件以及本次评估中遵循的原则发生变化时，评估结论一般会失效。本机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的



有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）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。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本机构不会随意向他人公开。

（四）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二五年十二月三日。



(此页无正文)

中联资产评估集团四川有限公司



资产评估师:

李舰



资产评估师:

蒋钟声



二〇二五年十二月三日



1990年12月

报告附件目录

- 1、经济行为文件(复印件);
- 2、委托人企业法人营业执照(复印件);
- 3、委托人、产权持有人承诺函;
- 4、签字资产评估师承诺函;
- 5、中联资产评估集团四川有限公司资产评估机构备案公告(川财资[2025])27 号)(复印件)
- 6、中联资产评估集团四川有限公司企业法人营业执照(复印件);
- 7、签字资产评估师资格证书 (复印件);
- 8、评估明细表。



固定资产—房屋建筑物租金评估明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	拟出租面积	单方月租金	年总租金	备注	现场勘察简单记录	证载权利人
1	暂未办理	1#生产车间（生产区）1层	框架	2023/10/16	平方米	1,913.38	76.56	1,758,044.22			
2	暂未办理	1#生产车间（生产区）2层	框架	2023/10/16	平方米	3,169.07	44.85	1,705,593.47			
3	暂未办理	1#生产车间（生产区）3层	框架	2023/10/16	平方米	212.71	39.13	99,880.11			
4	暂未办理	1#生产车间（生产区）屋面层	框架	2023/10/16	平方米	15.16	14.74	2,681.50			
5	暂未办理	1#生产车间（办公区）	框架	2023/10/16	平方米	658.18	35.34	279,120.97			
6	暂未办理	2#危化品库房	轻钢	2023/10/16	平方米	40.44	102.58	49,780.02			
7	暂未办理	3#动力中心	框架	2023/10/16	平方米	913.38	107.40	1,177,164.14			
8	暂未办理	室外区危废厂务用房	简易	2023/10/16	平方米	19.86	139.86	33,331.44			
合 计						6,942.38		5,105,595.87			

评估人员：汤鸿飞

被评估单位填表人：蒋叶
填表日期：2025年11月18日

无形资产——土地使用权租金评估明细表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	终止时间	权利性质	用途	开发程度	拟出租面积(m ²)	单方月租金	年总租金	备注
1	川（2022）成都市不动产权第0210574号	厂区用地	成都高新区西园街道展望村1、2组	2022/9/29	2042/9/28	出让	工业	六通一平	4,909.15	2.07	121,943.29	
合 计												

被评估单位填表人：蒋叶

填表日期：2025年11月18日

评估人员：汤鸿飞

