

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置资产所涉及的福州
市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程
相关资产市场价值
资产评估报告

闽中兴评字(2023)第 NV30057 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

二〇二三年十二月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3535020001202400007
合同编号:	闽中兴评合(2023)第30047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(2023)第NV30057号
报告名称:	福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置资产所涉及的福州市长乐区文松路668号数字生命产业园工程相关资产市场价值资产评估报告
评估结论:	528,299,500.00元
评估报告日:	2023年12月25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:	钱仁煌 (资产评估师) 会员编号: 35180020 陈晓 (资产评估师) 会员编号: 35170020
 (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: 2024年01月04日

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、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。

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，对已经发现的有关事项进行了如实披露。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。

福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置资产所涉及的福州
市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程
相关资产市场价值
资产评估报告

目录

资产评估报告摘要	1
资产评估报告	4
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	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	22

福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置资产所涉及的福州 市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程 相关资产市场价值 资产评估报告摘要

闽中兴评字(2023)第 NV30057 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：福建贝瑞和康基因技术有限公司

产权持有人：福建贝瑞和康基因技术有限公司

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，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：福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置位于福州市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程的相关资产，本次评估系为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置资产所涉及的福州市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程相关资产的市场价值；评估范围为福建贝瑞和康基因技术有限公司申报的位于福州市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程一期工程南区地下室、1#-3#房地产及附属配套费工程（建筑面积 47,067.40 m²，不含室内二次精装修工程）以及数字生命产业园工程一期工程北区地下室、9#-13#楼在建工程（规划建筑面积 99,768.11 m²，含完工的电梯工程），固定资产房屋建筑面积合计 47067.4 平方米，在建工程房屋建筑面积合计 99768.11 平方米，土地面积 99,573 平方米，评估基准日账面价值合计 592,735,602.05 元。

四、价值类型：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 2023 年 8 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法。

七、评估结论：在评估基准日 2023 年 8 月 31 日，福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置资产所涉及的福州市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程相关资产账面价值

59,273.56 万元，经评估，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 52,829.95 万元（大写人民币伍亿贰仟捌佰贰拾玖万玖仟伍佰元整），评估减值 6,443.61 万元，减值率 10.87%。

金额单位：万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率 (%)
房屋建筑物	26,501.52	20,175.87	-6,325.65	-23.87
在建工程	28,534.65	25,157.54	-3,377.11	-11.84
土地	4,237.39	7,496.54	3,259.15	76.91
合计	59,273.56	52,829.95	-6,443.61	-10.87

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 2023 年 8 月 31 日至 2024 年 8 月 30 日。

九、特别事项说明：

（一）纳入本次评估范围的在建工程于 2022 年 5 月停工，截至评估基准日尚未进行工程结算，本次评估系依据所属项目工程监理报告记载工程形象进度以及资产评估人员现场查勘情况确定在建工程的形象进度，未考虑可能存在的应付未付款项对本次评估结论的影响，提请报告使用人关注上述事项。

（二）截至本次评估基准日，评估对象数字生命产业园工程一期工程北区在建工程尚未完成室内电梯工程的安装。据福建贝瑞和康基因技术有限公司（以下简称“福建贝瑞”）与福州安圣达机电设备有限公司签订《电梯工程总承包合同》（合同号：2021-003，以下简称“电梯合同”），合同标的为二期北区设计需安装 36 部客梯及货梯，合同总金额 918 万元，福建贝瑞和康基因技术有限公司已入账金额 628.92 万元，为便于本次经济行为的实施，福建贝瑞在本次经济行为实现后将履行上述合同，即数字生命产业园工程一期工程北区电梯工程由福建贝瑞负责上述电梯（包括品牌、型号配置、数量）安装、调试，直至验收合格后交付资产受让人，因此本次评估将电梯工程纳入评估范围，形象进度按 100% 确定。

（三）福建贝瑞和康基因技术有限公司与中国工商银行股份有限公司北京翠微路支行于 2018 年 12 月 15 日签订《固定资产借款合同》（合同编号：0020000086-2018 年（翠微）字 00446 号），抵押物为福建贝瑞和康基因技术有限公司数字生命产业园工程对应的国有建设用地使用权及其在建工程，《抵押合同》（合同编号：工银京翠微[2018]抵押 002 号），抵押权人为中国工商银行股份有限公司北京翠微路支行，已办理抵押登记。除此项抵押外，福建贝瑞和康基因技术有限公司数字生命产业园无其他抵（质）押项。

（四）其他需要说明的事项

1. 本资产评估机构在评估过程中,接受了部分由福建贝瑞和康基因技术有限公司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福建贝瑞和康基因技术有限公司负责,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. 除非特别说明,本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础,同时未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

4. 本次签名资产评估师执行本次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,资产评估师及其所在资产评估机构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评估对象可实现价格的保证。

5. 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。

6. 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。

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。

福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置资产所涉及的福州 市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程 相关资产市场价值 资产评估报告

闽中兴评字 (2023) 第 NV30057 号

福建贝瑞和康基因技术有限公司：

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”）接受贵公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置资产涉及的福州市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程相关资产的市场价值进行资产评估。本资产评估机构资产评估师按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

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）委托人简介

企业名称：福建贝瑞和康基因技术有限公司

统一社会信用代码：91350182MA2YFCRWXN

地址：福建省福州市长乐区文武砂街道文松路 668 号

成立日期：2017 年 08 月 01 日

营业期限：2017 年 08 月 01 日至长期

注册资本：人民币叁亿圆整

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：高扬

经营范围：一般项目：医学研究和试验发展；第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；科技推广和应用服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；第二类医疗器械销售；自然科学研究和试验发展；软件开发；大数据服务；信息

技术咨询服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务（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）产权持有人简介

企业名称：福建贝瑞和康基因技术有限公司

（三）委托人同产权持有人的关系

委托人即评估对象的产权持有人。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，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

福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置位于福州市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程的相关资产，本次评估系为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置资产所涉及的福州市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程相关资产的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为福建贝瑞和康基因技术有限公司申报的位于福州市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程一期工程南区地下室、1#-3#房地产及附属配套费工程（建筑面积 47,067.40 m²，不含室内二次精装修工程）以及数字生命产业园工程一期工程北区地下室、9#-13#楼在建工程（规划建筑面积 99,768.11 m²，含完工的电梯工程）。固定资产房屋建筑面积合计 47067.4 平方米，在建工程房屋建筑面积合计 99768.11 平方米，土地面积 99,573 平方米，评估基准日账面价值合计 592,735,602.05 元。

（三）资产构成及概况

本次评估对象为福建贝瑞和康基因技术有限公司申报的位于福州市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程的房屋建（构）筑物、在建工程及土地。具体情况如下：

1. 数字生命产业园工程南区房屋建筑物

（1）总体概况

数字生命产业园工程南区地块面积 60265.5 m²（折合 90.40 亩），规划为研发教育、

数据中心组团，规划建设 1#-8#楼及地下室，规划总建筑面积合计 14.73 万 m²，其中地上建筑面积 10.53 万 m²，地下建筑面积 4.2 万 m²。截至评估基准日，南区地块分两期开发，其中一期工程南区占地面积约 19,475 m²，地上已建成 1#-3#楼实验研发办公楼及南区一期地下室，二期工程南区用地面积约 40,790.5 m²，地上规划建设 4#-8#，宗地内已完成土地平整；评估对象已建成房产建筑面积合计 4.71 万平方米，具体明细如下：

序号	权证编号	建（构）筑物名称	结构	檐高(m)	总层数	建成年月	计量单位	建筑面积
1	闽（2021）长乐区不动产权第 0009795 号	1#	钢混	27.6	6	2020/9/21	m ²	10131.81
2	闽（2021）长乐区不动产权第 0009798 号	2-1#	钢混	27.6	6	2020/9/21	m ²	7935.19
3	闽（2021）长乐区不动产权第 0009793 号	2-2#	钢混	27.6	6	2020/9/21	m ²	7181.52
4	闽（2021）长乐区不动产权第 0009797 号	3#	钢混	27.6	6	2020/9/21	m ²	10090.05
5	闽（2021）长乐区不动产权第 0009796 号	南区一期地下室	钢混	6	1	2020/9/21	m ²	11728.83
								47067.4

主要房屋特征如下：

一期南区房屋为钢筋混凝土框架剪力墙结构，地基基础采用独立桩基承台+防水板，抗震设防烈度：7 度，地上建筑层高为 5.1 米、4.5 米，地下建筑层高 6 米，楼宇外墙为氟碳喷涂铝单板幕墙及钢化中空玻璃幕墙饰面，1#楼室内已完成二次精装修工程，其余地上建筑物除配电房、空调机房、楼梯间、电梯间等配套用房有进行装修，其余部位室内完成二次结构砌筑及水泥砂浆抹面，未进行二次装修，尚未投入使用。各幢楼宇室内强电、弱电、消防喷淋、消防栓及火灾自动报警系统等均已安装，每幢楼宇均设置有东西两个梯位，安装有 2 部客梯、1 部货梯及消防步梯。

（2）权利状况

评估范围内的房屋建筑面积合计 47067.4 平方米，截止评估基准日，上述房产均已取得权属证书，房屋权利人为福建贝瑞和康基因技术有限公司，此外上述房产均已设定抵押，抵押权人为中国工商制行股份有限公司北京翠微路支行。

（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于 2020 年建成，目前仅部分楼栋启用，主要为产权持有人办公自用，日常维护和管理正常，房屋建筑物基础较稳定，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，总体状况完好，未发现异常毁损。

（4）房屋建筑物占用的土地情况

评估范围内的房屋建构筑物占用的土地共 1 宗，面积 60265.5 平方米，为所属项目南

区建设用地，与所属项目北区用地已办理不动产权证书，土地证载权利人为福建贝瑞和康基因技术有限公司，土地用途为工业用地（新型工业用地），土地使用权使用年限为 2018 年 5 月 9 日起至 2068 年 5 月 8 日止，截至评估基准日剩余使用年限 44.69 年，土地使用权类型为出让，上述宗地已纳入本次土地使用权评估范围。

2. 数字生命产业园工程一期工程北区在建工程

(1) 总体概况

数字生命产业园工程一期工程北区占地面积 39307.5 m²（折合 58.96 亩），规划为湿库、生产组团及配套设施，规划建设 9#-13#楼及地下室，规划总建筑面积合计 9.98 万 m²，其中地上建筑面积 7.36 万 m²，地下建筑 2.62 万 m²，截至评估基准日，9#-13#楼均已完成主体结构，具体明细如下：

一期北区建设经济指标							
楼栋	总楼层	建筑基底 (m ²)	建筑面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	使用功能	总高 (m)	檐口高度 (m)
9#	4	5636	19685.19	19685.19	实验	22.2	20.4
10#	8	1540	11216.96	11216.96	实验	40	37.5
11#	7	1356.48	9757.93	9757.93	生产	40	36
12#	7	1356.48	9757.93	9757.93	生产	40	36
地下室	-1		19329.7		设备、停产	6	
小计		9888.96	69747.71	50418.01			
13#	地上 11, 地下 1 层	2896.53	30020.4	23192.68	员工宿舍、停车、设备	38.7	38.7
合计		12785.49	99768.11	73610.69			

(2) 权利状况

截至评估基准日，评估对象数字生命产业园工程一期工程北区在建工程已办理建设用地规划许可证（地字第 350182201800024 号）、建设工程规划许可证（建字第 350182201900134 号、建字第 350182202010071 号）及建筑工程施工许可证（编号：3501821807190102-SX-001）。

(3) 项目工程进度情况

数字生命产业园工程一期工程北区与 2021 年 2 开工建设，于 2022 年 5 月停工，根据项目监理情况说明及评估专业人员现场查勘情况，截至评估基准日，项目工程进度情况如下所示：

项目名称	建筑面积 (m ²)	停工日期	备注
地下室	19329.7	2022 年 5 月	主体框架封顶；砖砌体施工完成，柱腻子已完成第一道，天棚腻子已完成 85%；人防门框已安装、钢防火门安装未完成，室内门未安装；水、电、消防等工程楼板面顶板预埋已完成、人防区消防喷淋平面布管道安装完成。

9#楼	19685.19	2022年5月	主体框架封顶；砖砌体施工完成；外立面幕墙放线、预埋、角码电焊完成；水、电、消防工程楼板面及墙体（给、排水管道、强弱电管道、接线盒、接地等）预埋完成，完成消防喷淋平面布管及末端喷淋安装，完成主体结构防雷及接地。
10#楼	11216.96	2022年5月	主体框架封顶；砖砌体施工完成；外立面幕墙放线、预埋、角码电焊完成；屋面构架层找坡完成；水、电、消防工程楼板面及墙体（给、排水管道、强弱电管道、接线盒、接地等）预埋完成，完成消防喷淋平面布管及末端喷淋安装，完成主体结构防雷及接地，完成通风竖井镀锌风管安装。
11#楼	9757.93	2022年5月	主体框架封顶；砖砌体施工完成；外立面幕墙放线、预埋、角码电焊完成；屋面构架层找坡完成；水、电、消防工程楼板面及墙体（给、排水管道、强弱电管道、接线盒、接地等）预埋完成，完成消防喷淋平面布管及末端喷淋安装，完成主体结构防雷及接地，完成通风竖井镀锌风管安装。
12#楼	9757.93	2022年5月	主体框架封顶；砖砌体施工完成；外立面幕墙放线、预埋、角码电焊完成；屋面构架层找坡完成；水、电、消防工程楼板面及墙体（给、排水管道、强弱电管道、接线盒、接地等）预埋完成，完成消防喷淋平面布管及末端喷淋安装，完成主体结构防雷及接地，完成通风竖井镀锌风管安装。
13#楼	30020.4	2022年5月	含地下室面积 6827.6 平方米，13#楼地下室形象进度同主体地下室，13#楼地上主体框架封顶；砖砌体施工完成；外立面幕墙放线、预埋、角码电焊完成；水、电、消防工程楼板面及墙体（给、排水管道、强弱电管道、接线盒、接地等）预埋完成。完成主体结构防雷及接地。
小计	99768.11		

（4）房屋建筑物占用的土地情况

评估范围内的房屋建构筑物占用的土地共 1 宗，面积 39307.5 平方米，为所属项目北区建设用地，与所属项目南区用地已办理不动产权证书，土地证载权利人为福建贝瑞和康基因技术有限公司，土地用途为工业用地（新型工业用地），土地使用权使用年限为 2018 年 5 月 9 日起至 2068 年 5 月 8 日止，截至评估基准日剩余使用年限 44.69 年，土地使用权类型为出让，上述宗地已纳入本次土地使用权评估范围。

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：所谓市场价值，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 2023 年 8 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1. 本项目评估基准日确定的理由：该日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2023 年 8 月 31 日。

2. 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）行为依据

1. 资产评估委托合同。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《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修正）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号，2017 年修订）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《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第三次修正）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，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第三次修正）；
10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（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）；
11. 《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》（国务院令第 732 号，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）
12. 其他有关法律法规。

（三）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. 其他准则。

（四）产权依据

1. 产权持有人营业执照复印件；
2. 委托人及产权持有人承诺函；
3. 产权持有人提供的委估资产权属证书、土地出让合同及工程批建文件；
4. 其他相关评估资料。

（五）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. 《福州市长乐区人民政府关于印发福州市长乐区 2019 年度城镇基准地价的通知》（长政综〔2020〕267 号）；

4. 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；

5. 评估对象周边工业用地成交案例；

6. 我司掌握的类似建筑工程造价指标。

（六）参考资料及其依据

1. 产权持有人提供的资产评估申报表。

七、评估方法

（一）资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

（1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；

（2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；

（3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

（1）评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

（3）评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础法的前提条件有：

（1）评估对象处于持续使用状态；

（2）可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选用

根据本次评估目的，纳入本次评估范围的资产为房屋建筑物类固定资产、在建工程、无形资产-土地使用权，周边无同类资产组的交易案例，因此市场法不适用；同时，对于已完工的一期南区房产，周边类似房产现有租赁价格相对其取得成本的投资回报较低，采用

收益法无法客观反映其市场价值，因此评估对象亦不适用收益法评估；本次采用资产基础法进行评估，其中房屋建筑物及在建工程采用重置成本法进行估算，土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法进行估算其取得价格，进而采用成本法估算其市场价值。

1. 房屋建筑物及在建工程的评估

根据被评估单位提供的建筑物明细清单，评估对象房屋建筑物及在建工程主要为工业研发办公楼、实验科研楼、配套员工宿舍等。由于周边类似可比交易案例较少，该类资产无出租案例，无法确定出租性收入，故市场法、收益法难以使用，故本次评估主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本乘以成新率，其乘积即作为评估值。其计算公式为：

评估值=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+资金成本+开发利润-可抵扣增值税+销售税费

其中：

1) 建设成本

建设成本=建筑安装工程费+勘察设计及其他前期工程费用+基础设施建设费+其他工程费+开发期间税费

A. 建筑安装工程费

建安工程造价指土建工程造价与安装工程造价，其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、采暖工程、消防工程等。根据企业提供的情况及评估对象房屋建筑物工程资料收集情况，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装工程费。

B. 勘察设计及其他前期工程费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取，项目一期南区前期工程及其他费用取值如下表所示。

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	工程造价	0.30%	参考原计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	工程造价	0.10%	参考原计价格[2002]125号
3	勘察设计的	工程造价	2.90%	参考原计价格[2002]10号
4	招标代理费	工程造价	0.14%	参考原计价格[2002]1980号
5	工程造价咨询服务费	工程造价	0.73%	参考原闽价[2002]房457号
6	其他前期工程费	工程造价	0.50%	包括测绘费、监测、检测费、临时设

				施费等
合计			4.67%	

备注：一期工程北区根据建设规模估算前期工程及其他费用取值为 4.28%

C. 基础设施建设费：主要包括项目建设缴交的城市基础设施配套费及项目红线内道路，围墙、大门、供电、雨污排水管网、消防、绿化以及路灯等，本次评估一期南区及北区工程城市基础设施配套费均已缴交，评估按现行标准估算；一期南区工程除供电工程外的室外工程已包含在主体工程中，供电工程根据决算造价调整确定；一期北区工程基础设施工程尚未开工建设，本次评估取值为 0。

D. 其他工程费：包括工程监理费、工程竣工资收费等，本次评估结合工程实际情况，按建安工程造价的一定比率计取。

E. 开发期间税费：包括地方政府及有关部门收取的费用，如人防工程费、绿化建设费、水电增容费及高可靠性接电费，本次评估结合评估对象的实际情况计取。

2) 建设单位管理费：建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，本次评估结合工程的实际情况，按建安工程造价的一定比例计取。

3) 销售费用

销售费用是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出。本次评估结合评估目的，不计取该项费用。

4) 资金成本

即应计利息，计息期按正常建设工期，利率取评估基准日银行基建贷款利率、资金视为建设期内正常均匀投入，计息基础为建安工程造价、前期费用、基础设施及附属工程费及管理费之和。

$$\text{投资利率：} R = (1+r)^{N/2} - 1$$

其中：R——投资利率，

r——现行银行年贷款利率，

N——各建、构筑物的工期，

$$\text{资金成本} = (\text{建筑安装工程费} + \text{前期工程及其他费用} + \text{基础设施及附属工程费} + \text{管理费}) \times R$$

5) 开发利润：根据评估对象房屋属性，不取开发利润。

6) 可抵扣增值税

营改增后，对于符合增值税抵扣条件的房屋建筑物类资产，其重置成本扣除可抵扣增值税，包括建安工程费中的增值税进项税(税率 9%)、前期费用中的增值税进项税(税率 6%)，设备购置价中的增值税进项税(税率 13%)。

7) 销售税费

销售税费是指销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，主要指增值税及附加。本次评估结合评估目的，本次评估按不含税成本的 9.9%。

8) 成新率的确定

建筑物的折旧是各种原因所造成的价值损失，是建筑物在评估基准日时的市场价值与重新购建价格之间的差额；在实际评估中考虑建筑物的折旧考虑三个方面：①物质折旧、②功能折旧、③经济折旧。

评估专业人员通过实地查勘后，确定评估对象相对于重新购建的建筑物仅存在物质折旧，不存在功能性折旧和经济折旧。物质折旧是指建筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失，本次评估采用年限法与现场打分评定法的简单算术平均或合理加权平均结果来确定评估对象的成新率，以确定其物质折旧。

a. 年限法

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

房屋建筑物使用年限

房屋分类	寿命年限(年)	房屋分类	寿命年限(年)
1. 钢结构		3. 砖混结构	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	40
受腐蚀生产用房	30	受腐蚀生产用房	30
受强腐蚀生产用房	15	受强腐蚀生产用房	15
非生产用房	60	非生产用房	50
2. 钢筋混凝土框架结构		4. 砖木结构	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	30
受腐蚀生产用房	35	非生产用房	40
受强腐蚀生产用房	15	5. 简易结构	
非生产用房	60	其中：简易钢构车间	15
		简易钢构活动房	10

b. 现场打分法：一般按不同结构类型建筑物分别对其结构部分，装修部分、设备（水电）部分根据现场查勘情况打分，得出的各分值乘以相应分部工程权重后累加得出成新率。

$$\text{成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{结构部分修正系数} + \text{装修部分合计得分} \times \text{装修部分修正系数} + \text{设备部分合计得分} \times \text{设备部分修正系数}$$

修正系数 楼层	框架结构			混合结构			砖木结构		
	结构	装修	设备(水电)	结构	装修	设备(水电)	结构	装修	设备(水电)
	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分
单层	0.85	0.05	0.1	0.7	0.2	0.1	0.8	0.15	0.05
二~三层	0.8	0.1	0.1	0.6	0.2	0.2	0.7	0.2	0.1
四~六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.3			
七层以上	0.8	0.1	0.1						

c. 综合成新率

综合成新率=年限法成新率*40%+分值法成新率*60%

9) 评估值=评估原值*综合成新率

2. 土地价值的评估

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),土地通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。本次评估根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等,选择适当的评估方法。评估对象宗地为工业 M(新型工业用地),在基准地价覆盖范围之内,虽然现行基准地价基准日为 2019 年 7 月 1 日,但仍在相关规范规定可使用期范围内,因此选用基准地价系数修正法;周边无同类用地的租赁案例,无法合理确定土地的租赁收益,因此无法采用收益法;所在片区的征地补偿标准为 2017 年公布实施,已多年未更新,其可靠度较低,因此不选用成本逼近法;评估对象为工业 M(新型工业用地),周边开发完成后的不动产一般为自用,无法合理确定开发完成后的不动产价值,故无法采用剩余法进行评估;评估对象用地周边近期类似工业用地出让案例较多,故可采用市场比较法进行评估,因此本次评估对土地取得价格采用基准地价系数修正法及市场比较法测算综合确定,评估对象宗地上已进行了房屋建筑物开发建设,因此本次评估采用成本法进行估算,公式如下:

土地价值=土地取得费用+土地取得税费+土地开发费+管理费+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

其中土地取得费用采用基准地价系数修正法及市场比较法测算综合确定。

所谓基准地价系数修正法是指利用当地政府制定的基准地价作为参照物,对其期日因素、区域因素和个别因素等进行系数修正,从而求取评估对象地块公平市场价值的一种估价方法。

基本公式为:

$$P=P_{10} \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D;$$

式中: P—评估对象宗地价格;

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 —开发程度修正。

所谓市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的、且在估价期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，以此估算待估土地客观合理价格的方法，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 —待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

八、评估程序实施过程和情况

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，向产权持有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. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对产权持有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，收集整理资产购建、使用等相关资料，并对资产状况进行勘察、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，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。

（二）特殊假设

1. 以委托人及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件；
2. 以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件；
3. 以经营业务及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为假设条件；
4. 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件；
5. 除已知悉并披露的事项外，本次资产评估以不存在其他未被申报的账外资产、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为假设条件。

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 2023 年 8 月 31 日，福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置资产所涉及的福州市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程相关资产账面价值 59,273.56 万元，经评估，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 52,829.95 万元（大写人民币伍亿贰仟捌佰贰拾玖万玖仟伍佰元整），评估减值 6,443.61 万元，减值率 10.87%。减值主要原因系房屋建筑物原基建取得成本较同类房屋建筑物的建安造价高，导致评估减值。

金额单位：万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率 (%)
房屋建筑物	26,501.52	20,175.87	-6,325.65	-23.87
在建工程	28,534.65	25,157.54	-3,377.11	-11.84
土地	4,237.39	7,496.54	3,259.15	76.91
合计	59,273.56	52,829.95	-6,443.61	-10.87

十一、特别事项说明

（一）纳入本次评估范围的在建工程于 2022 年 5 月停工，截至评估基准日尚未进行工程结算，本次评估系依据所属项目工程监理报告记载工程形象进度以及资产评估人员现场查勘情况确定在建工程的形象进度，未考虑可能存在的应付未付款项对本次评估结论的影响，提请报告使用人关注上述事项。

(二)截至本次评估基准日,评估对象数字生命产业园工程一期工程北区在建工程尚未完成室内电梯工程的安装。据福建贝瑞和康基因技术有限公司(以下简称“福建贝瑞”)与福州安圣达机电设备有限公司签订《电梯工程总承包合同》(合同号:2021-003,以下简称“电梯合同”),合同标的为二期北区设计需安装 36 部客梯及货梯,合同总金额 918 万元,福建贝瑞和康基因技术有限公司已入账金额 628.92 万元,为便于本次经济行为的实施,福建贝瑞在本次经济行为实现后将履行上述合同,即数字生命产业园工程一期工程北区电梯工程由福建贝瑞负责上述电梯(包括品牌、型号配置、数量)安装、调试,直至验收合格后交付资产受让人,因此本次评估将电梯工程纳入评估范围,形象进度按 100% 确定。

(三)福建贝瑞和康基因技术有限公司与中国工商银行股份有限公司北京翠微路支行于 2018 年 12 月 15 日签订《固定资产借款合同》(合同编号:0020000086-2018 年(翠微)字 00446 号),抵押物为福建贝瑞和康基因技术有限公司数字生命产业园工程对应的国有建设用地使用权及其在建工程,《抵押合同》(合同编号:工银京翠微[2018]抵押 002 号),抵押权人为中国工商银行股份有限公司北京翠微路支行,已办理抵押登记。除此项抵押外,福建贝瑞和康基因技术有限公司数字生命产业园无其他抵(质)押项。

(四)其他需要说明的事项

1. 本资产评估机构在评估过程中,接受了部分由福建贝瑞和康基因技术有限公司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福建贝瑞和康基因技术有限公司负责,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. 除非特别说明,本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础,同时未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

4. 本次签名资产评估师执行本次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,资产评估师及其所在资产评估机构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评估对象可实现价格的保证。

5. 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。

6. 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。

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对其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) 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;

(六) 本报告有效期自评估基准日起一年有效;即自 2023 年 8 月 31 日至 2024 年 8 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二〇二三年十二月二十五日，为资产评估师形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字(2023)第 NV30057 号,福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置资产所涉及的福州市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程相关资产的市场价值为人民币 52,829.95 万元(大写人民币伍亿贰仟捌佰贰拾玖万玖仟伍佰元整)。

资产评估师:



法定代表人:



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇二三年十二月二十五日



福建贝瑞和康基因技术有限公司拟处置资产所涉及的福州 市长乐区文松路 668 号数字生命产业园工程相关资产市场 价值 资产评估报告附件

1. 资产评估明细表；
2. 主要权属证明文件；
3. 资产评估委托人及产权持有人营业执照复印件；
4. 资产评估委托人及产权持有人承诺函复印件；
5. 资产评估机构营业执照复印件；
6. 资产评估机构备案公告复印件；
7. 签名资产评估师资格证书复印件。