

本报告依据中国资产评估准则编制

杭州航天电子技术有限公司
拟处置房地产评估项目

资产评估报告

天兴评报字（2023）第 0910 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二四年一月三十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020141202400168
合同编号:	3022023073
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字(2023)第0910号
报告名称:	杭州航天电子技术有限公司拟处置房地产评估项目 资产评估报告
评估结论:	79,087,800.00元
评估报告日:	2024年01月31日
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	张勇 (资产评估师) 会员编号: 11090068 王兴杰 (资产评估师) 会员编号: 62050019
 (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02月05日

目 录

资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告的使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
评估报告附件	17

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、行政法规规定及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师不承担责任。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师遵守法律、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师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、资产评估师已经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他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

杭州航天电子技术有限公司

拟处置房地产评估项目

资产评估报告摘要

天兴评报字（2023）第 0910 号

北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健兴业”）接受杭州航天电子技术有限公司（以下简称“杭州航天”或“委托人”或“产权持有单位”）的委托，按照有关法律、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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对杭州航天电子技术有限公司拟处置房地产在 2023 年 4 月 10 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

一、评估目的：因杭州航天拟处置房地产。为此，杭州航天委托天健兴业对杭州航天所拥有的拟处置房地产进行评估，为本次经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象：评估对象为杭州航天拟处置房地产的市场价值。

三、评估范围：评估范围为杭州航天拟处置房地产所涉及房屋建筑物及其占用土地的土地使用权。

包括 1#车间、2#车间等共计三项房屋建筑物，位于杭州市上塘路 968 号，拟处置房屋建筑面积合计为 9573.80 平方米，权属证件证载建筑面积为 9573.80 平方米。

以及上述房产所占用的土地的土地使用权，土地面积 3640.00 平方米。

评估范围内的资产，账面原值 22,361,913.05 元，账面净值 16,155,205.02 元。详见资产评估明细表。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 4 月 10 日。

六、评估方法：成本法和收益法。

七、评估结论：

经评估，对委估资产最终选用收益法的评估结果，杭州航天拟处置房地产于评估基准日的评估价值为 7,908.78 万元（含税）。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为委估房地产市场价值的参考依据，而不能取代交易各方确定交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2023年4月10日起，至2024年4月9日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

杭州航天电子技术有限公司

拟处置房地产评估项目

资产评估报告

天兴评报字（2023）第 0910 号

杭州航天电子技术有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健兴业”）接受杭州航天电子技术有限公司（以下简称“杭州航天”或“委托人”或“产权持有单位”）委托，按照有关法律、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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对杭州航天电子技术有限公司拟处置的房地产在 2023 年 4 月 10 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、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

1. 基本信息

公司名称：杭州航天电子技术有限公司

统一社会信用代码：91330108749450599Y

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地点：浙江省杭州市富阳区东洲街道高尔夫路 566 号

法定代表人：王捷敏

注册资本：16960 万元人民币

成立时间：2003-04-15

营业期限：2003-04-15 至 2033-04-14

主要经营范围：生产：航天用分离机构，抗辐射加固器件，抗辐射加固光电子器件，连接器零件；技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让、批发、零售：航天用分离机构，抗辐射加固器件，抗辐射加固光电子器件，航天电连接器、制造电连接器的相关设备、电缆线索及相关附件、电子开关端子及其他互联器件等产品

(未经专项审批的除外);产品性能检测、环境可靠性试验领域的检测服务;含下属分支机构的经营范围;其他无需报经审批的一切合法项目。(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) 评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估评估委托合同的约定,本报告无其他报告使用者。

(三) 委托人和产权持有单位的关系

委托人与产权持有单位为同一公司。

二、评估目的

杭州航天电子技术有限公司拟处置房地产。为此,需要对该房地产于评估基准日的市场价值进行评估,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

评估对象为杭州航天拟处置房地产的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为杭州航天拟处置房地产所涉及房屋建筑物及其占用土地的土地使用权。

包括 1#车间、2#车间等共计三项房屋建筑物及其占用土地的土地使用权,位于杭州市上塘路 968 号,拟处置房屋建筑面积合计为 9573.80 平方米。

该房屋建筑物与其所占用土地的土地使用权,均已取得不动产权证,证载信息如下:不动产权证号为浙(2022)杭州不动产权第 0370260 号,为杭州航天电子技术有限公司单独所有,坐落于上塘路 968 号 3 幢、上塘路 968 号 2 幢等 3 套房产,权利类型国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权,权利性质为出让/存量房,用途为工业用地/非住宅,土地使用权面积 3640.00 平方米/房屋建筑面积 9573.80 平方米,使用期限为国有建设用地使用权 2049 年 09 月 07 日止。

室内均为精装修,地面铺地砖,外墙面刷涂料,顶棚为石膏板吊顶,现已出租,实际用途为办公。

评估范围内的资产,账面原值 22,361,913.05 元,账面净值 16,155,205.02 元。

具体以产权持有单位申报的资产评估明细表为准。委托人暨产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为决策文件所涉及的评估对象和评估范围一致，上述数据未经审计。

四、价值类型

根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

评估基准日是 2023 年 4 月 10 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

杭州航天公司专题会议决议（通知书）（杭天电专题办字〔2023〕1号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日中华人民共和国主席令第五号）；
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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令 2019 年第 32 号）；
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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过）；
6. 《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》（2020年11月29日修订）
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）根据 2020 年 11 月

29日（国务院令第732号）修订；

8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发〔1992〕36号）；
9. 《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意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
11. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企〔2001〕801号）；
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第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. 《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）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
19. 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号）；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院2017年第691号）；
21. 《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2018年第50号）；
22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
23. 《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）；
24. 其它相关的法律法规文件。

（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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
13. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）资产权属依据

1. 不动产权证；
2. 其他相关文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的市场信息资料；
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
4. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1. 方法介绍

资产基础法也称成本法，是指以资产组在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。按照各项资产重建或者重置资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法。选择和使用成本法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象处于继续使用状态或能被假定处于继续使用状态；具有可利用的财务、资产管理及市场价格数据；能够合理量化相关资产重置成本以及需要考虑的相关贬值。

收益法是指通过估算评估对象预期收益，采用适当的折现率折算成现值，得出评估对象价值的一种估价方法。选择和使用收益法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象的未来收益可以单独预计并用货币计量；收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

市场法是指依据替代原理，将评估对象与相同或类似资产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、资产状况等因素进行修正，得出评估对象在评估基准日的价值的一种估价方法。选择和使用市场法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

2. 方法选择

本次评估对象为产权持有单位拟处置的房地产，评估具体对象为工业用地及其地上建筑物，截止本次评估基准日委估资产已经作为办公用房出租，考虑到周围房产市场上无法搜集到的可比案例，所以本次评估无法采用市场法进行评估。

由于委估对象房产所占用的土地不动产证载土地用途为工业用地，房屋建筑物为自建，其房产与土地的重置成本均能够可靠计量，故选用资产基础法即成本法进行评估。

本次评估对象截止评估基准日已经作为办公用房出租，且周边区域主要为商业办公用房。根据《拱墅区国土空间分区规划（2021-2035）》（公众征求意见稿）显示评估对象周围未来规划多为旅游休闲类以及商贸服务类功能，且拱宸桥地区规划为综合性公共服务中心，承接高端商贸金融、国际化公共服务资源等综合公共服务功能。

考虑到上述因素，委估资产租赁收入、租赁成本（包括维修费、管理费、税金、

保险费等)等可用货币准确计量,风险能够度量,收益期限可合理预测,所以本次评估可以采用收益法进行评估。

综上所述,本次对委估资产采用资产基础法(成本法)和收益法进行评估。

(二) 具体评估方法介绍

1. 资产基础法(成本法)

(1) 房屋建筑物

对房屋建筑物主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 无形资产-土地使用权

经过评估人员的实地勘察及分析论证,本次评估采用市场法进行评估。

$PD = PB \times A \times B \times D \times E$

式中:PD 待估宗地价格;

PB 比较案例价格;

A 待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数=正常情况指数/比较案例宗地情况指

B 待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

D 待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E 待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

2. 收益法

收益法评估所采用的计算公式如下:

$$V = \left(\sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A_N}{(1+Y)^t} \right) + T$$

式中:V——评估对象的市场价值;

A_i ——评估对象未来各期的净收益;

Y ——评估对象未来各期的报酬率;

n ——评估对象的收益期;

A_N ——收益期末可收回金额;

T ——相关税费。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。

本次委估资产为房地产，评估人员通过查看委估资产的产权资料以及现场勘查，从而确定资产的真实性和合法性。

(2) 资产价值构成及业务发展情况的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查房屋建筑物及土地使用权账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅

了有关会计凭证、会计账簿等资料。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供资料和评估人员的市场调查资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的成本法和收益法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

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，评估师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. 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。首先委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，其评估结果的使用范围受到限制。

(二) 特殊假设

1. 假设评估范围内的办公区域三项房屋建筑物及其占用土地整体处置。

2. 假设委估对象按照现状持续租赁下去，现有办公用途不发生改变。
3. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
4. 假设委托人提供的评估对象的相关资料真实、准确、完整。

十、评估结论

（一）评估结果

经评估，于评估基准日 2023 年 4 月 10 日，杭州航天电子技术有限公司拟处置房地产资产成本法评估值为 6,003.10 万元，收益法评估值为 7,908.78 万元。

（二）两种方法评估结果差异原因分析

收益法的评估结果高于成本法的评估结果，主要原因为成本法采用证载用途对土地进行评估，未考虑其现有用途；收益法评估结果考虑了其现有办公用途，体现了委估资产现有的商业价值。

（三）最终结论

考虑委估资产目前现状为出租用于办公，且周围配套设施齐全，未来可以长期出租，根据房地产估价的最高最佳使用原则，故本次选用收益法为最终评估结论。

经评估，委估资产评估结果为 7,908.78 万元（含税）。

评估范围内资产账面净值 1,615.52 元，评估增值 6,293.26 万元，增值率 389.55 %。增值的原因主要由于企业房地产购置时间较早，且根据会计政策进行折旧，账面价值较低，而近些年房地产市场价格上涨，综合导致本次评估增值。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑变现影响，未考虑交易过程中发生的税费的影响。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）经查，根据《拱墅区国土空间分区规划（2021-2035）》（公众征求意见稿）

显示评估对象周围未来规划多为旅游休闲类以及商贸服务类功能，且拱宸桥地区规划为综合性公共服务中心，承接高端商贸金融、国际化公共服务资源等综合公共服务功能。根据房地产估价的最高最佳使用原则，本次评估按照委估资产的现状用途进行了评估，评估结果未考虑委估资产证载土地用途为工业用地对估值结果的影响。建议委托方在本次产权交易挂牌中充分披露由于证载土地用途与实际用途不符，而导致的受让方未来可能存在的需要相关部门批准或者补交出让金等风险。

(四)在评估基准日后，至2024年4月9日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五)本次评估委估房地产的评估价值为含税价值。

(六)本次评估委估房地产的评估价值为市场价值，未考虑处置费用的扣减。

(七)截止评估基准日，该房屋建筑物尚有租约未履行完毕，租赁期至2025年8月31日止，根据民法典相关规定，本次评估收益法中租赁期内收益按合同约定租金计算。

(八)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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师不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中委托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)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年, 即评估基准日 2023 年 4 月 10 日至 2024 年 4 月 9 日止。当评估目的在有效期内实现时, 要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年, 需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 1 月 31 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民



资产评估师：

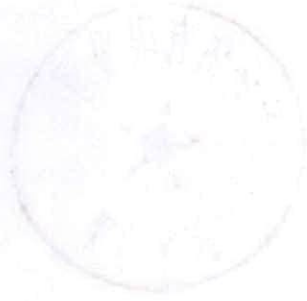
张勇

资产评估师：

王兴杰



二〇二四年一月三十一日



员会业姓姓五
职官署气管
贾 崇
88009011

员会业姓姓五
职官署气管
杰 兴 王
95020019

评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、委托人暨产权持有单位法人营业执照副本（复印件）
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 四、委托人暨产权持有单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、评估机构资格证书（复印件）
- 七、评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字评估师资格证书（复印件）
- 九、评估明细表

杭州航天公司专题办公会决议 (通知书)

杭天电专题办字〔2023〕1号

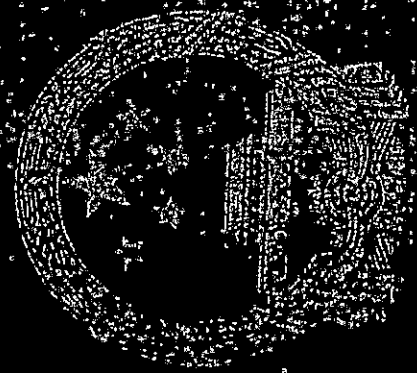
规划发展处、行政保障处：

根据2022年1月3日公司总经理专题办公会议纪要，现将以下事项通知你们，请你们按照决议抓紧落实。

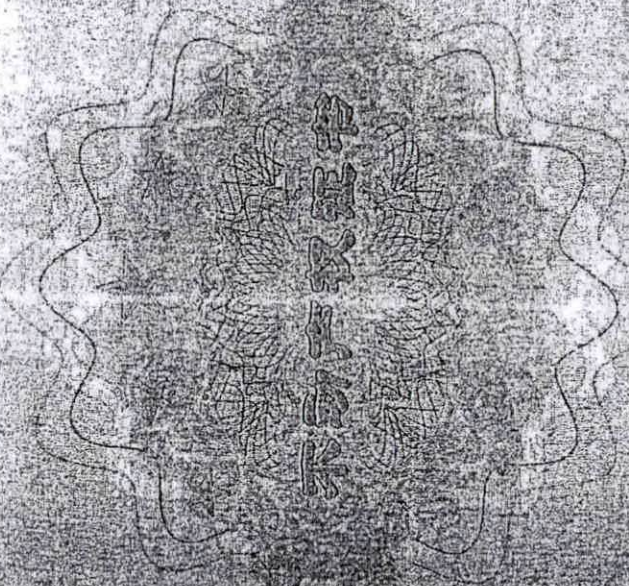
会议通报了富阳航天智能制造产业基地项目进展情况和《关于上塘路厂房权证变更办理情况的报告》，经讨论，会议要求：1.由行政保障处负责联系招标代理公司，于1月6日前在航天电子采购平台发布“富阳航天智能制造基地2#楼、消防泵房及水池建筑新建工程”招标公告；2.由规划发展处会同行政保障处正式启动上塘路968号土地和房产处置工作，会后尽快完成处置报告并提交办公会审议。



有限公司



Vertical Chinese text, likely a title or address, located on the right side of the document.



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2022年 12月 14日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NQ D 33204664885



浙江省编号: BDC330105120229070687402

浙 2022) 杭州市 不动产权第 0370260 号

权利人	杭州航天电子技术有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上塘路968号3幢、上塘路968号2幢等3套
不动产单元号	330105 009003 GB00440 F00030001、330105 009003 G B00440 F00020001(其它详见清单)
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业用地/非住宅
面积	土地使用权面积3640.0m ² /房屋建筑面积9573.80m ²
使用期限	国有建设用地使用权2049年09月07日止
权利其他状况	土地使用权面积: 3640.0m ² , 其中独用土地面积3640.0m ² , 分摊土地面积0m ²

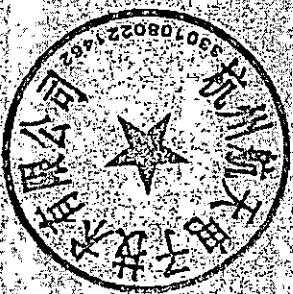


不动产权证书编号(15)

不动产单元清单

业务号: 010020221180096174

序号	不动产单元号	坐落	建筑面积	分摊面积	用途	房屋结构	房屋层数	房屋用途	房屋所有权人	房屋所有权人身份证号
1	33010500900306800440600010001	上塘路968号1幢	74.77	74.77	工业用地/非住	其他	1/1	工业(2022)杭州不动产权证书	杭州天晟水务有限公司	9009291180055283
2	33010500900306800440600020001	上塘路968号2幢	826.45	826.45	工业用地/非住	其他	1/1	浙(2022)杭州不动产权证书	杭州天晟水务有限公司	9009291180055283
3	33010500900306800440600030001	上塘路968号3幢	8672.58	8672.58	工业用地/非住	其他	1/1	浙(2022)杭州不动产权证书	杭州天晟水务有限公司	9009291180055283



370260 号

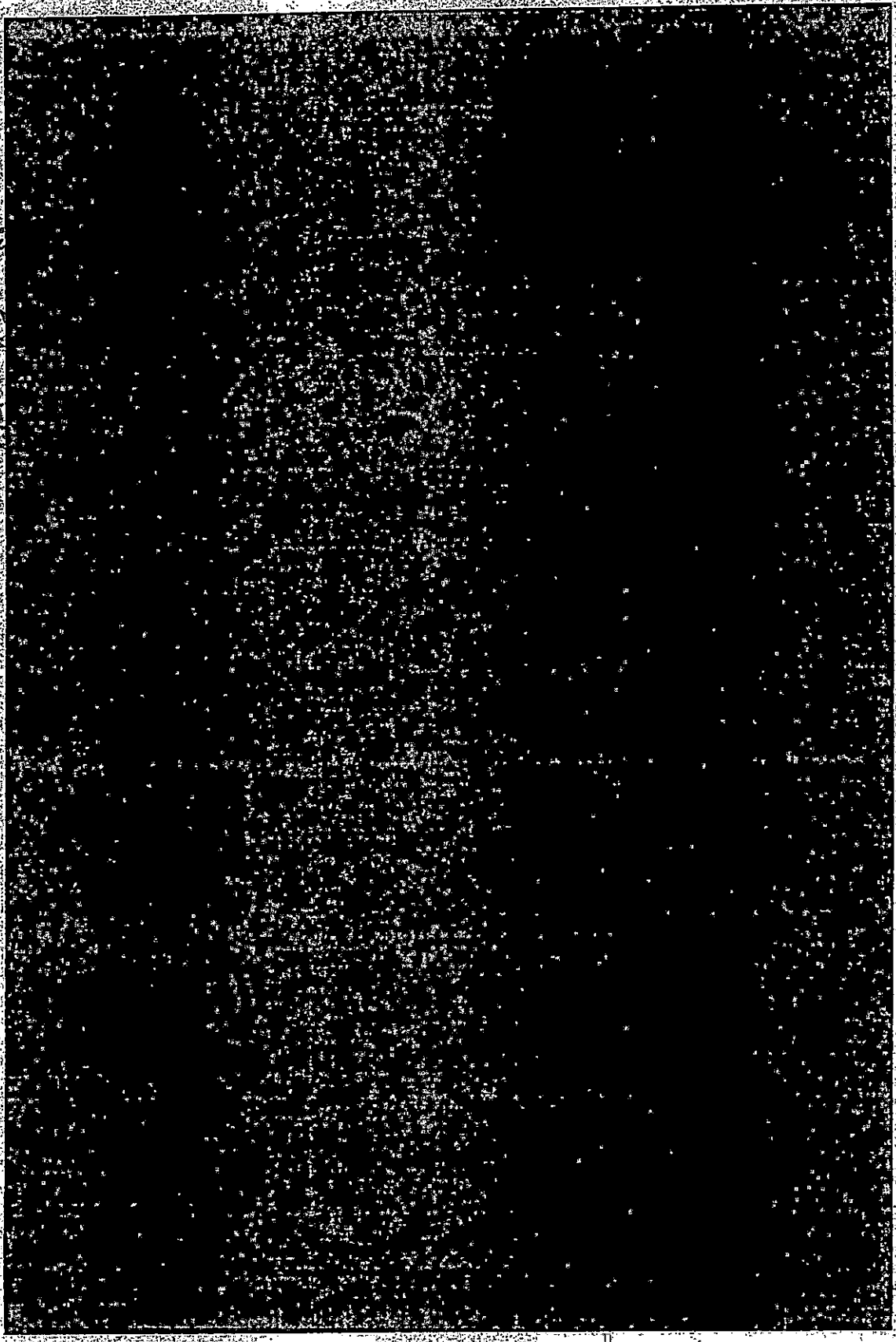
附 记

地址扫描二维码可查询该房屋、房屋分户平面图及抵押登记信息等



附 图 页





委托人暨产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因杭州航天电子技术有限公司拟处置房地产。为此，需要对该房地产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考，委托你公司对该经济行为所涉及的杭州航天电子技术有限公司拟处置房地产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入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；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人暨产权持有单位：杭州航天电子技术有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2024年1月31日

资产评估师承诺函

杭州航天电子技术有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位拟处置房地产的经济行为所涉及的房地产的市场价值，以 2023 年 4 月 10 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：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：张勇



资产评估师：王兴杰



2024 年 1 月 31 日

五洲輪船公司
總經理
王興泰
91002029

五洲輪船公司
總經理
興泰
83006011

北京市财政局

2017-0085 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、北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、中和资产评估有限公司
- 3、北京正和国际资产评估有限公司
- 4、北京中锋资产评估有限责任公司
- 5、北京中立诚资产评估有限公司
- 6、上德基业资产评估（北京）有限公司

- 7、北京立信东华资产评估有限公司
- 8、中新天华（北京）资产评估事务所有限公司
- 9、北京中财国誉资产评估有限公司
- 10、北京昊海同方资产评估有限责任公司
- 11、北京中财资产评估有限公司

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。





营业执照

统一社会信用代码

91110102722611233N



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) (3-1)

名称 北京天健兴业资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙建民

经营范围 一般项目：资产评估；破产清算服务；矿业权评估服务；矿产资源储量评估服务（须在中国矿业权评估师协会完成登记备案后方可从事经营活动）；房地产评估；土地整治服务；价格鉴证评估；知识产权服务（专利代理服务除外）；财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；版权代理；工程管理服务；信息技术咨询服务；科技中介服务。（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）（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 2000年07月19日

营业期限 2000年07月19日至2049年07月18日

住所 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室

登记机关



2022年 08月 18日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张勇

性别：男

登记编号：11090068

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2010-02-08

年检信息：通过（2023-05-11）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张勇

本人印鉴：



打印日期：2023-06-09

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王兴杰

性别：男

登记编号：62050019

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2005-08-12

年检信息：通过（2023-05-11）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-06-09

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年4月10日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：杭州航天电子技术有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	1,615.52	7,908.78	6,293.26	389.55
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 债权投资	-	-	-	-
6 其他债权投资	-	-	-	-
7 长期应收款	-	-	-	-
8 长期股权投资	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	1,407.88	7,908.78	6,500.90	461.75
11 其他权益工具投资	-	-	-	-
12 其他非流动金融资产	-	-	-	-
13 在建工程	-	-	-	-
14 工程物资	-	-	-	-
15 固定资产清理	-	-	-	-
16 生产性生物资产	-	-	-	-
17 使用权资产	-	-	-	-
18 油气资产	-	-	-	-
19 无形资产	207.64	-	-207.64	-100.00
20 开发支出	-	-	-	-
21 商誉	-	-	-	-
22 长期待摊费用	-	-	-	-
23 递延所得税资产	-	-	-	-
24 其他非流动资产	-	-	-	-
25 资产总计	1,615.52	7,908.78	6,293.26	389.55
26 流动负债	-	-	-	-
27 非流动负债	-	-	-	-
28 负债合计	-	-	-	-
29 净资产（所有者权益）	1,615.52	7,908.78	6,293.26	389.55

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年4月10日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：杭州航天电子技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	固定资产	14,078,759.93	79,087,800.00	65,009,040.07	461.75
2	无形资产	2,076,445.09		-2,076,445.09	-100.00
3	三、资产总计	16,155,205.02	79,087,800.00	62,932,594.98	389.55

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2023年4月10日

表4-17-1
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：杭州航天电子技术有限公司

序号	资产编号	宗地名称	证载权利人名称	土地位置	取得日期	出让土地终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)	宗地详细地址	发证日期	四至情况				地上建筑物情况			原始入账价值	账面价值		评估价值		增值额	增值率%	备注	
													东至	西至	南至	北至	建筑物名称	建筑面积(m ²)	建筑结构		建筑竣工日期	账面净额	原值	净值				
1	10106010 02003000 10	上塘路968号	杭州航天电子技术有限公司	上塘路968号	2003-09-23	2049-9-7	工业	工业	50年	3640	杭州市拱墅区上塘路968号	2022-12-14	东至：南麟路	西至：上塘路	南至：上塘路964号	北至：拱墅区康桥村经济合作社商业综合用房	上塘路968号1幢、上塘路968号2幢、上塘路968号3幢	9573.8	钢混	2003.04.24	3,499,626.34	2,076,445.09	0.00	0.00	-2,076,445.09	-100.00	与地上建筑物合并评估	
																					0.00			0.00	-			
																						0.00			0.00	-		
																						0.00			0.00	-		
																						0.00			0.00	-		
																						0.00			0.00	-		
																						3,499,626.34		0.00	0.00	-2,076,445.09	-100.00	
																						2,076,445.09			0.00	-2,076,445.09	-100.00	

填表人：赵德宇

填表日期：2023年4月20日

评估人员：董亚野

杭州航天电子技术有限公司
拟处置房地产评估项目

资产评估说明

天兴评报字（2023）第 0910 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二四年一月三十一日

目 录

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	评估对象与评估范围说明	3
一、	评估对象	3
二、	评估范围	3
第四部分	资产核实情况总体说明	4
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	4
二、	影响资产核实的事项及处理方法	5
三、	核实结论	5
第五部分	房地产评估技术说明	6
一、	评估范围	6
二、	房地产概况	6
三、	因素分析	8
四、	评估过程	9
五、	评估依据	11
六、	评估方法	11
七、	评估案例	16
八、	评估结果	34
九、	特别事项	35
第六部分	评估结论	36

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人暨产权持有单位编写并盖章，内容见附件。

委托人暨产权持有单位：杭州航天电子技术有限公司（以下简称“杭州航天”或“委托人”或“产权持有单位”）

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

评估对象为杭州航天拟处置房地产的市场价值。

二、评估范围

评估范围为杭州航天拟处置房地产。

包括 1#车间、2#车间等共计三项房屋建筑物及其占用土地的土地使用权，位于杭州市上塘路 968 号，拟处置房屋建筑面积合计为 9573.80 平方米。

该房屋建筑物与其所占用土地的土地使用权，均已取得不动产权证，证载信息如下：不动产权证号为浙（2022）杭州不动产权第 0370260 号，为杭州航天电子技术有限公司单独所有，坐落于上塘路 968 号 3 幢、上塘路 968 号 2 幢等 3 套房产，权利类型国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权，权利性质为出让/存量房，用途为工业用地/非住宅，土地使用权面积 3640.00 平方米/房屋建筑面积 9573.80 平方米，使用期限为国有建设用地使用权 2049 年 09 月 07 日止。

室内均为精装修，地面铺地砖，外墙面刷涂料，顶棚为石膏板吊顶，现已出租，实际用途为办公。

评估范围内的资产，账面原值 22,361,913.05 元，账面净值 16,155,205.02 元。

具体以产权持有单位申报的资产评估明细表为准。委托人暨产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，上述数据未经审计。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据杭州航天提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，对纳入评估范围的资产进行了现场清查核实。清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

（一）资产核实主要步骤

1. 指导产权持有单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查产权持有单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实。清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项等。

4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

5. 核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

（二）资产清查核实主要方法

根据企业提供的评估申报表，评估人员在产权持有单位有关人员的配合下对纳入评估范围的建筑物进行了勘察。

对于房屋建筑物及其占用土地的土地使用权，根据申报表与不动产权证逐项核对，对位置、面积、与企业提供的不动产权证平面图等有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、朝向、建筑面积；查阅有关房屋权属证明资料，核对“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致。

二、影响资产核实的事项及处理方法

（一）房屋所占用土地的证载用途与房屋建筑物实际用途不一致的情况，本次评估按房屋实际用途进行评估，未考虑证载用途不一致对评估结论的影响。

（二）截止评估基准日，该房屋建筑物尚有租约未履行完毕，租赁期至 2025 年 8 月 31 日止，本次评估已考虑租约未到期的限制。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

（一）资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，未发现错报、漏报的情况。

（二）资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，为杭州航天合法拥有。

第五部分 房地产评估技术说明

一、评估范围

评估范围为杭州航天拟处置房地产所涉及房屋建筑物及其占用土地的土地使用权。

包括 1#车间、2#车间等共计三项房屋建筑物，位于杭州市上塘路 968 号，拟处置房屋建筑面积合计为 9573.80 平方米，权属证件证载建筑面积为 9573.80 平方米。

以及上述房产所占用的土地的土地使用权，权属证件证载土地面积 3640.00 平方米。

评估范围内的资产，账面原值 22,361,913.05 元，账面净值 16,155,205.02 元。详见资产评估明细表。

具体以产权持有单位申报的资产评估明细表为准。委托人暨产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，上述数据未经审计。

二、房地产概况

1. 房屋建筑物分布状况

本次评估对象房屋建筑面积合计为 9573.80 平方米，均在杭州市上塘路 968 号土地上。具体明细如下表：

序号	权证编号	房屋名称	总层数	所在层数	结构	竣工时间	建筑面积 (m ²)
1	浙(2022)杭州不动产权第 0370260 号	10 层 1# 车间(上塘路)	10	1-10	钢混	2003 年 4 月	8672.58
2	浙(2022)杭州不动产权第 0370260 号	1 层传达室(上塘路)	1	1	钢混	2003 年 4 月	74.77
3	浙(2022)杭州不动产权第 0370260 号	1 层 2# 车间(上塘路)	3	1-3	钢混	2003 年 4 月	826.45
合计							9573.80

2. 权属状况、装修状况、目前使用情况

评估范围内涉及的房屋建筑物及其占用土地的土地使用权，均已取得权属证件。土地面积 3640.00 平方米，总建筑面积为 9573.80 平方米，不动产权证号为浙(2022)杭州不动产权第 0370260 号，为杭州航天电子有限公司单独所有，坐落于上塘路 968 号 3 幢、上塘路 968 号 2 幢等 3 套房产，权利类型国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权，权利性质为出让/存量房，用途为工业用地/非住宅，土地使用权面积 3640.00 平方米/房屋建筑面积 9573.80 平方米，使用期限为国有建设用地使用权 2049 年 09 月 07 日止。

室内均为精装修，地面铺地砖，外墙面刷涂料，顶棚为石膏板吊顶。该房产与其占用的土地整体出租用于办公，租赁期至 2025 年 8 月 31 日止。

3. 土地情况以及地上建筑物分布状况

本次评估对象土地坐落于上塘路 968 号，东至宸麟路，西至上塘路，南至上塘路 966 号，北至拱墅区康桥村经济合作社商业综合用房。

地上建筑物共三处，为评估范围内的三项房屋建筑物。具体明细如下表：

序号	土地名称	土地权证编号	地上建筑物房屋名称	权证编号	总层数	建筑面积(m ²)
1	上塘路 968 号	浙(2022)杭州不动产权第 0370260 号	10 层 1#车间(上塘路)	浙(2022)杭州不动产权第 0370260 号	10	8672.58
2			1 层传达室(上塘路)	浙(2022)杭州不动产权第 0370260 号	1	74.77
3			1 层 2#车间(上塘路)	浙(2022)杭州不动产权第 0370260 号	3	826.45
合计						9573.80

4. 权属状况

评估范围内涉及的土地使用权，均已取得权属证件，土地面积 3640.00 平方米，不动产权证号为浙(2022)杭州不动产权第 0370260 号，为杭州航天电子有限公司单独所有，坐落于上塘路 968 号，权利类型国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为工业用地，土地使用权面积 3640.00 平方米，使用期限为国有建设用地使用权 2049 年 09 月 07 日止。

委估对象地理位置良好，临近上塘路，交通较便利；区域内有运河上街购物中心等商服及拱宸桥东地铁站等公共配套设施，区域内配套设施较齐全。

评估范围内的房屋建筑物及其占用土地的土地使用权，均不存在抵押、担保及法律纠纷等他项事项。

三、因素分析

(一) 区域因素分析

1、一般因素

(1) 地理位置

杭州市位于中国长江三角洲南翼，杭州湾西端，钱塘江下游，京杭大运河南端，是长江三角洲重要中心城市和中国东南部交通枢纽。

(2) 自然环境

杭州市地处长江三角洲南沿和钱塘江流域，地形复杂多样。杭州市西部属浙西丘陵区，主干山脉有天目山等。东部属浙北平原，地势低平，河网密布，湖泊密布，物产丰富，具有典型的“江南水乡”特征。

(3) 交通状况

截至 2023 年，杭州市有普铁线路沪昆线（浙赣段、沪杭段）、萧甬线、宣杭线，杭州市建成高速铁路有沪杭高速铁路、宁杭高速铁路、杭甬高速铁路、杭长高速铁路、杭黄高速铁路、杭台高速铁路、商合杭高速铁路。在建高速铁路有杭温高速铁路、杭州机场高铁；勘察设计高速铁路有沪乍杭铁路。

杭州市的水路交通，主要是京杭大运河，以货运为主。

杭州萧山国际机场位于杭州市东部的萧山区，距市中心约 30 千米。是中国重要的干线机场、中国客流十大国际机场之一、中国对外开放的一类航空口岸和国际航班备降机场，是浙江省第一空中门户。

(4) 社会经济发展状况

2022 年，杭州市实现地区生产总值 18753 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.5%。分产业看，第一产业增加值 346 亿元，增长 1.8%；第二产业增加值 5620 亿元，增长 0.4%；第三产业增加值 12787 亿元，增长 2.0%。三次产业增加值结构为 1.8：30.0:68.2。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 152588 元（按年平均汇率折算为 22686 美元）。全年全员劳动生产率为 24.6 万元/人，规模以上工业劳动生产率为 39.3 万元/人

（二）个别因素分析

1、委估对象状况

纳入评估范围的房屋建筑物总建筑面积为 9573.80 平方米。

房屋结构为钢混结构，建成年份为 2003 年，室内均为精装修，地面铺地砖，外墙面刷涂料，顶棚为石膏板吊顶。

2、位置、交通状况

委估对象地理位置良好，均临近上塘路，交通较便利；区域内有运河上街购物中心等商服及拱宸桥东地铁站等公共配套设施，区域内配套设施较齐全。

3、红线内基础设施

（1）供电

该区域使用市政供电系统，供电可靠性较强。

（2）通路

该区域使用市政道路，道路通达度较高。

（3）通讯

该区域使用市政的通讯网络，并接入宽带互联网。

（4）供水

该区域市政自来水供水管网，保证日供水满足。

（5）排水

该区域雨污分流，有市政排水管网铺设，红线内有组织排水。

4、周边配套

纳入评估范围内的房屋建筑物的证载用途为非工业，实际用途为办公，周边均有超市、医院、银行、小学、幼儿园等配套设施，公共配套较完善，生活便利度较高。

四、评估过程

（一）第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行账表核对,同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

(二) 第二阶段: 现场调查阶段

对委托评估的房地产逐一进行了现场调查,根据申报表,核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等,并对照企业评估基准日时的资产现状,将资产申报表中的缺项、漏项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在调查时,还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并作了详细的观察记录。

评估人员委托评估的房地产作详细的查看,除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外,主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

1.结构:为了判断建筑物基础的安全性,初步确定基础的可靠性和合理性,为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测,查看有无变形开裂,有无不均匀沉降,查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形,查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

2.装饰:每个建筑物的装修标准和内容不尽相同,一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修,但无论是对何种形式的装修,查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏,另外还要看装饰的新旧程度。

3.设备:水电设施是否完好齐全,是否畅通,有无损坏和腐蚀,能否满足使用要求。

4.维护结构:如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等,查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

(三) 第三阶段: 评估测算阶段

根据评估基准日当地的建材市场价格,按现行定额和行业取费标准进行评估值计算,根据评估基准日市场租金状况进行评估值计算。

(四) 第四阶段: 建筑物评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等,编制“建筑物评估技术说明”。

五、评估依据

- 1.产权持有单位提供的房屋建筑物——房屋评估明细表；
- 2.产权持有单位提供的房屋产权资料；
- 3.评估人员收集的杭州市房地产市场价格信息；
- 4.评估人员对实物资产实地勘察、分析、记录；
- 5.评估人员现场收集的其他资料。

六、评估方法

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——不动产》等有关评估准则规定，评估主要方法可以选择市场法、收益法和成本法。根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场法进行评估。

1. 方法介绍

成本法是指按照重建或者重置资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法。选择和使用成本法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象处于继续使用状态或能被假定处于继续使用状态；具有可利用的财务、资产管理及市场价格数据；能够合理量化相关资产重置成本以及需要考虑的相关贬值。

收益法是指通过估算评估对象预期收益，采用适当的折现率折算成现值，得出评估对象价值的一种估价方法。选择和使用收益法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象的未来收益可以单独预计并用货币计量；收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

市场法是指依据替代原理，将评估对象与相同或类似资产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、资产状况等因素进行修正，得出评估对象在评估基准日的价值的一种估价方法。选择和使用市场法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的

交易；交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

2. 方法选择

本次评估对象为产权持有单位拟处置的房地产，评估具体对象为工业用地及其地上建筑物，截止本次评估基准日委估资产已经作为办公用房出租，考虑到周围房产市场上无法搜集到的可比案例，所以本次评估无法采用市场法进行评估。

由于委估对象房产所占用的土地不动产证载土地用途为工业用地，房屋建筑物为自建，其重置成本能够可靠计量，故选用成本法进行评估。

(一)本次评估对象截止评估基准日已经作为办公用房出租，且周边区域主要为商业办公用房。根据《拱墅区国土空间分区规划（2021-2035）》（公众征求意见稿）显示评估对象周围未来规划多为旅游休闲类以及商贸服务类功能，且拱宸桥地区规划为综合性公共服务中心，承接高端商贸金融、国际化公共服务资源等综合公共服务功能。

考虑到上述因素，委估资产租赁收入、租赁成本（包括维修费、管理费、税金、保险费等）等可用货币准确计量，风险能够度量，收益期限可合理预测，所以本次评估可以采用收益法进行评估。

综上所述，本次对委估资产采用成本法和收益法进行评估。

（一）成本法

本次评估对房屋建筑物与土地采用分估方式进行。

一）房屋建筑物

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

重置全价=建安工程造价(不含税)+前期费用及其他费用(不含税)+资金成本

（1）建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的的建（构）筑物做为典型案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型案例或工程结算实例建安工程造价后求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

本次评估，委托评估的建（构）筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为三大类：A类为大型、价值高、重要的建（构）筑物；B类为一般建（构）筑物；C类为价值量小、结构简单的建（构）筑物采。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用决算调整法确定其建安工程造价,即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础,按现行工程预算价格、费率,将调整为按现行计算的建安工程造价。

一般建(构)筑物:根据典型房屋和构筑物实物工程量,按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资,确定其综合造价;计算出典型工程综合造价后,再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析,找出其与典型房屋和构筑物的差异因素,进行增减调整,从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

(2) 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费等。经测算取费率如下:

序号	费用名称	计费基数	含税费率	不含税费率	取费依据
1	建设单位管理费	含税工程造价	1.69%	1.69%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	含税工程造价	4.20%	3.96%	参照发改价格[2015]299号
3	工程监理费	含税工程造价	2.60%	2.45%	参照发改价格[2015]299号
4	工程招投标代理服务费	含税工程造价	0.47%	0.44%	参照发改价格[2015]299号
5	可行性研究费	含税工程造价	1.30%	1.23%	参照发改价格[2015]299号
6	环境影响评价费	含税工程造价	0.41%	0.39%	参照计委环保总局计价格(2002)125号
合计			10.67%	10.16%	

(3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本,利率以评估基准日时全国银行间同业拆借中心公布的各期贷款市场报价利率 LPR 为准;按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(含税建安工程造价+含税工程建设前期费用及其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

2.综合成新率的评定

(1) 对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定,其计算公式为:

$$\text{综合成新率}=\text{勘察成新率}\times 60\%+\text{年限成新率}\times 40\%$$

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料,了解其历年来的维修、管理情况,并经现场勘察后,分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分,填写成新率的现场勘察表,逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

(2) 对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率,计算公式:

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

3.评估值的计算

$$\text{评估值}=\text{重置全价}\times \text{综合成新率}$$

二) 土地使用权

本次对土地使用权采用市场法进行评估。

1.直接比较公式

$$PD=PB\times A\times B\times D\times E$$

式中:PD 待估宗地价格;

PB 比较案例价格;

A 待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数=正常情况指数/比较案例宗地情况指

B 待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

D 待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E 待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

(二) 收益法

收益法评估所采用的计算公式如下:

$$V = \left(\sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A_N}{(1+Y)^t} \right) + T$$

式中：V——评估对象的市场价值；

A_i ——评估对象未来各期的净收益；

Y ——评估对象未来各期的报酬率；

n ——评估对象的收益期；

A_N ——收益期末可收回金额；

T ——相关税费。

七、评估案例

(一) 成本法案例

A. 房屋建筑物

建筑面积：8,672.58 平方米

账面原值：17,177,160.66 元

账面净值：12,828,428.97 元

1. 概况

现场调查状况：室内均为精装修，地面铺地砖，外墙面刷涂料，顶棚为石膏板吊顶。该建筑结构坚固，基础承载力较好，房屋构件和室内设施都很好，房屋屋面未出现任何渗漏现象，室内水、电设备运行状况良好，上水管道未出现锈蚀和堵塞现象。整体外观情况完好，房屋尚在继续使用中。

2. 重置全价测算

(1) 建安工程造价

根据委估建筑物具体情况，建筑安装工程造价包括建筑与装饰工程、安装工程总价，建安工程造价采用重置编制法进行测算，根据建筑工程相关资料及现场勘查确定建筑物工程量，套用现行的《浙江省建筑与装饰工程预算定额》、《浙江省安装工程消耗量定额》、《浙江省装配式建筑工程预算定额》及杭州市材料价格信息计算工程造价，计算过程详见下表：

建筑与装饰工程造价计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	基数说明	费用金额
一	分部分项工程费及定额措施项目费	工程量×基价	36,989,400.00
1.1	其中：人工费	人工消耗量×人工单价	5,575,600.00
1.2	其中：材料费	材料消耗量×材料单价	27,167,900.00
1.3	其中：机械费	机械消耗量×机械台班单价	4,245,900.00
二	措施项目费用（费率措施费）	（人工费+机械费）×费率	982,100.00
三	企业管理费	（人工费+机械费）×费率	785,700.00
四	利润	（人工费+机械费）×费率	736,600.00
五	价差调整		
5.1	人工费调整	人工消耗量×价差	
5.2	材料费调整	材料消耗量×价差	
5.2.1	机械费调整		
5.2.2	其中：机械费按实调整价差	按照实物法调差规定计算	
5.3	其中：系数法机械价差	机械费×调整系数	
六	规费		1,823,200.00
6.1	其中：社会保险费	人工费×费率	1,488,700.00
6.2	其中：住房公积金	人工费×费率	334,500.00
6.3	其中：环境保护税	按实记取	-
七	税金	（一+二+三+四+五+六）×费率	3,718,500.00
八	工程造价	一+二+三+四+五+六+七	45,035,600.00

安装工程造价计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	基数说明	费用金额
一	分部分项工程费及定额措施项目费	工程量×基价	1,405,700.00
1.1	其中：人工费	人工消耗量×人工单价	808,400.00
1.2	其中：材料费	材料消耗量×材料单价	597,300.00
1.3	其中：机械费	机械消耗量×机械台班单价	-
二	措施项目费用（费率措施费）	人工费×费率	250,500.00
三	企业管理费	人工费×费率	64,700.00
四	利润	人工费×费率	60,600.00

序号	费用名称	基数说明	费用金额
五	价差调整		-
5.1	人工费调整	人工消耗量*价差	-
5.2	材料价差		-
5.2.1	其中：实物法材料价差	按照实物法调差规定计算	-
5.2.2	其中：系数法材料价差	定额材料费×调整系数	-
5.3	机械费调整	机械费×调整系数	-
六	规费		264,300.00
6.1	其中：社会保险费	人工费×费率	215,800.00
6.2	其中：住房公积金	人工费×费率	48,500.00
6.3	其中：工程排污费	人工费×费率	
七	税金	(一+二+三+四+五+六)×费率	184,100.00
八	工程造价	一+二+三+四+五+六+七	2,230,000.00

工程造价汇总

序号	项目名称	造价(不含税)	造价(含税)
1	土建装饰工程	41,317,100.00	45,035,600.00
2	安装工程	2,045,900.00	2,230,000.00
	合计	43,363,000.00	47,265,600.00

(2) 前期及其他费用

序号	费用名称	取费基数	费率(含税)	费率(不含税)	金额(含税)	金额(不含税)
1	建设单位管理费	含税工程造价	1.64%	1.64%	775,200.00	775,200.00
2	勘察设计费	含税工程造价	4.10%	3.87%	1,937,900.00	1,828,200.00
3	工程监理费	含税工程造价	2.50%	2.36%	1,181,600.00	1,114,800.00
4	工程招投标代理服务费用	含税工程造价	0.44%	0.42%	208,000.00	196,200.00
5	可行性研究费	含税工程造价	1.20%	1.13%	567,200.00	535,100.00
6	环境影响评价费	含税工程造价	0.37%	0.35%	174,900.00	165,000.00
	合计		10.25%	9.76%	4,844,700.00	4,614,400.00
	基础设施配套费	建筑面积	220	220	1,908,000.00	1,908,000.00

(3) 资金成本

该工程总体建成投产的周期为1年，资金按年平均投入，取全国银行间同业拆借中心公布的各期贷款市场报价利率 LPR(1年期)3.65%，并假设资金均匀投入。则

资金成本=(含税建安工程造价+含税工程建设前期费用及其他费用)×贷款利率×1×1/2

$$= (47,265,600.00 + 4,844,700.00 + 1,908,000.00) \times 3.65\% \times 1 \times 1/2$$

$$= 985,800.00 \text{ 元 (取整)}$$

(4) 重置全价=含税建筑安装工程造价+含税工程建设前期费用及其他费用+资金成本

$$= 47,265,600.00 + 4,844,700.00 + 1,908,000.00 + 985,800.00$$

$$\approx 55,004,000.00 \text{ 元 (取整)}$$

3.成新率的确定

对房屋建筑物进行现场调查后，依据建筑物现场调查评分标准，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数逐一计算出建筑物的现场调查成新率。其次，根据建筑物的经济寿命年限年限、已使用年限、尚可使用年限，计算出建筑物的理论成新率，最后计算出综合成新率。

(1) 调查成新率

在熟悉房屋施工资料的基础上，依据建筑物现场调查评分标准，对建筑物的结构、装饰、设备三部分进行打分，并依据建筑物成本构成，各部分的使用年限，确定三部分权重，依此确定房屋调查成新率。

经现场调查，该房屋基础承载力强、无不均匀沉降，承重构件良好，屋面较好，门窗开启灵活无翘曲，内外装修基本完好，室内电照、上下水设施齐全，能正常使用。

现场调查成新率

序号	分项	标准分	评定分	评定依据	
1	结构	基础	25	17	有足够承载力
2		承重构件	25	17	连接牢固
3		非承重结构	15	19	节点坚固严实

4		屋面	20	14	完整无渗漏
5		地面	15	10	平整坚固完好
A	小计		100	67	$(1+2+3+4+5) \times \text{权重}(80\%)=53.60\%$
1	装修	门窗	30	20	完整无损, 开启灵活
2		外装修	25	17	完整无损
3		内装修	30	20	完整无损
4		天棚	15	10	完整无损
B	小计		100	67	$(1+2+3+4) \times \text{权重}(10\%)=6.70\%$
1	设备	电气照明	40	27	绝缘良好
2		给排水	30	20	管道畅通良好
3		采暖	30	20	管道畅通良好
C	小计		100	67	$(1+2) \times \text{权重}(10\%)=6.70\%$
成新率		$A+B+C=53.60\%+6.70\%+6.70\%=67\%$			

(2) 理论成新率

该房屋为钢结构的生产用房, 依据相关规定, 经济使用年限为 60 年, 截止到评估基准日已使用 20.04 年, 尚可使用年限为 40 年, 则:

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 40 / (40 + 20.04) \times 100\% \\ &= 67\% \end{aligned}$$

(3) 综合成新率

综合成新率采用二种方法取权重, 即理论成新率占 40%, 观察法占 60%。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{调查成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\% \\ &= 67\% \times 60\% + 67\% \times 40\% \\ &= 67\% \end{aligned}$$

4. 房屋建筑物评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 55,004,000.00 \times 67\% \\ &= 36,852,700.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

综上房屋建筑物评估值为 48,105,300.00 元。

B.土地使用权

案例：上塘路厂房土地使用权

土地面积 3,640.00 平方米；截止日期 2049/09/07；土地账面原值 3,499,626.34 元，账面净值 2,076,445.09 元。

评估对象估价过程如下：

1. 市场比较法：将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地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。

具体步骤如下：

- ①调查收集评估对象所在区域相关的土地市场价格资料；
- ②根据收集到的市场资料进行分析筛选，选择相似参照物确定为比较交易案例；
- ③将可比实例与委估对象进行比较，确定修正系数；
- ④进行市场交易情况修正、期日修正、区域、个别因素修正；
- ⑤求取比准价格；
- ⑥确定评估对象土地价值。

2. 具体测算过程

根据评估对象的实际情况，参考评估对象所在区域的土地市场信息，在相同或相似的供求圈内，选择用途相同或相似的土地作为初步比较交易案例，再经分析整理后确定比较案例。

比较案例基本情况表

	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
名称	上塘路	杭政工出 [2021]13 号	杭政工出 [2021]12 号	杭政工出 [2020]24 号
坐落位置	拱墅区	拱墅区	拱墅区	拱墅区
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
面积 (m ²)	3,640.00	11,680.00	16,705.00	9,675.00
形状	较规则	较规则	较规则	较规则
交易地面价格 (元/m ²)	待估	4,553.08	4559.11	4551.94

	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易日期	2023年4月10日	2021年8月16日	2021年8月16日	2020年9月8日

评估人员选取了三宗近期土地交易案例，该三宗土地交易价格均为地面地价，具备可比性。

可比实例一：

供地结果信息						
行政区：	浙江省杭州市拱墅区		电子监管号：	3301052021B00201		
项目名称：	杭政工出[2021]13号					
项目位置：	拱墅区					
面积(m ²):	11680		土地来源：	新增建设用地		
土地用途：	工业用地		供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	50		行业分类：	文化艺术业		
土地级别：	六级		成交价格(万元):	5318		
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1		2021-8-3	5318	--	
土地使用权人：	杭州任行文化创意有限公司					
约定容积率：	下限：	3	上限：	3	约定交地时间：	2021-8-16
约定开工时间：	2022-2-13		约定竣工时间：	2025-2-13		
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--		
批准单位：			合同签订日期：	2021-8-3		

可比实例二：

供地结果信息					
行政区：	浙江省杭州市拱墅区		电子监管号：	3301052021B00191	
项目名称：	杭政工出[2021]12号				
项目位置：	拱墅区				
面积(m ²):	16705		土地来源：	新增建设用地(来自存量库)	
土地用途：	工业用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	50		行业分类：	通讯设备、计算机及其他电子设备制造业	
土地级别：	六级		成交价格(万元):	7616	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期	约定支付金额	备注

	1			2021-7-30	7616	--
土地使用权人:	芯空间(杭州)集成电路产业园有限公司					
约定容积率:	下 限:	3	上 限:	3.5	约定交地时间:	2021-8-16
约定开工时间:	2022-2-13			约定竣工时间:	2025-2-13	
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--	
批准单位:				合同签订日期:	2021-7-30	

可比实例三:

供地结果信息						
行政区:	浙江省杭州市拱墅区		电子监管号:	3301052020B00420		
项目名称:	杭政工出[2020]24号					
项目位置:	拱墅区					
面积(m ²):	9675		土地来源:	新增建设用地(来自存量库)		
土地用途:	工业用地		供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	50		行业分类:	电信和其他信息传输服务业		
土地级别:	六级		成交价格(万元):	4404		
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期	约定支付金额	备注	
土地使用权人:	龙禾(杭州)数字科技有限公司					
约定容积率:	下 限:	3	上 限:	3	约定交地时间:	2020-9-8
约定开工时间:	2020-12-8			约定竣工时间:	2023-12-8	
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--	
批准单位:				合同签订日期:	2020-9-10	

根据对土地价格影响因素的分析,对比较案例的市场交易情况、交易期日、区域因素、个别因素进行修正。

(1)评估对象及可比实例具体情况进行比较,情况如下:

比较因素条件表

名称	待估宗地	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	上塘路	杭政工出 [2021]13号	杭政工出 [2021]12号	杭政工出 [2020]24号
比较因素	状况描述	状况描述	状况描述	状况描述

地面交易价格(元/m ²)			4,553.08	4559.11	4551.94
座落位置		拱墅区	拱墅区	拱墅区	拱墅区
交易情况	使用类别	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
	权利状态	权证齐全	权证齐全	权证齐全	权证齐全
	交易形式	出让	出让	出让	出让
	交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日		2023年4月10日	2021年8月16日	2021年8月16日	2020年9月8日
区域因素	路网状况	路网状况较好	路网状况一般	路网状况一般	路网状况一般
	对外交通便捷度	临交通干道、交通便捷度好	临交通干道、交通便捷度好	临交通干道、交通便捷度好	临交通干道、交通便捷度好
	产业集聚度	一般	一般	一般	一般
	区域土地利用方向	周围工业用地较少	周围工业用地较少	周围工业用地较少	周围工业用地较少
	环境质量	较优	较优	较优	较优
	城市基础设施	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	土地级别	五级	六级	六级	六级
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	占地面积	3,640.00	11,680.00	16,705.00	9,675.00
	容积率		3.0	3.0	3.0
	公交便捷度	周围无公交车、便捷度较低	周围无公交车、便捷度较低	周围无公交车、便捷度较低	周围无公交车、便捷度较低
	地质条件	较优	较优	较优	较优
	绿化环保程度	较优	较优	较优	较优

(2) 根据以上比较结果, 确定各因素修正系数。

比较因素修正表

物业名称	待估宗地	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	上塘路	杭政工出[2021]13号	杭政工出[2021]12号	杭政工出[2020]24号
比较因素	状况描述	状况描述	状况描述	状况描述
地面交易价格(元/m ²)		4,553.08	4559.11	4551.94
座落位置		拱墅区	拱墅区	拱墅区
交易情况	使用类别	100	100	100
	权利状态	100	100	100
	交易形式	100	100	100

	交易情况	100	100	100	100
	交易期日	100	100	100	100
区域因素	路网状况	100	97	97	97
	对外交通便捷度	100	100	100	100
	产业集聚度	100	100	100	100
	区域土地利用方向	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	城市基础设施	100	100	100	100
	土地级别	100	76.92	76.92	76.92
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	占地面积	100	100	100	103
	容积率	100	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	绿化环保程度	100	100	100	100
	剩余土地使用权年限	83.073	100	100	100

(3) 求取比准价格

比较案例交易价格调整表

物业名称		可比实例一	可比实例二	可比实例三
		杭政工出[2021]13号	杭政工出[2021]12号	杭政工出[2020]24号
比较因素		状况描述	状况描述	状况描述
地面交易价格(元/M2)		114.62	114.41	114.02
座落位置		拱墅区	拱墅区	拱墅区
交易情况	使用类别	100/100	100/100	100/100
	权利状态	100/100	100/100	100/100
	交易形式	100/100	100/100	100/100
	交易情况	100/100	100/100	100/100
交易期日		100/100	100/100	100/100
区域因素	路网状况	100/97	100/97	100/97
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	产业集聚度	100/100	100/100	100/100

物业名称	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	杭政工出[2021]13号	杭政工出[2021]12号	杭政工出[2020]24号
区域土地利用方向	100/100	100/100	100/100
环境质量	100/100	100/100	100/100
城市基础设施	100/100	100/100	100/100
土地级别	100/76.92	100/76.92	100/76.92
个别因素	宗地形状	100/100	100/100
	占地面积	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/100
	公交便捷度	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100
	绿化环保程度	100/100	100/100
	剩余土地使用权年限	83.073/100	83.073/100
修正系数	1.1134	1.1134	1.0810
比准价格	5069.37	5076.09	4920.49
待估宗地评估值	5021.98		

经评估人员现场查勘和当地地产市场情况分析,按照地价评估的基本原则和评估程序,本次评估选择市场比较法进行了评估,评估结果如下:

待估宗地地面单价=5,021.98 (元/平方米)

评估价值=土地单价*土地面积+契税

$$=5,021.98*3,640.00*(1+3\%)$$

$$=18,828,407.42 \text{ 元 (取整)}$$

C.成本法评估结果

综上所述可得,委估房地产成本法评估值为 66,933,700.00 元。

(二) 收益法

1.比较案例选取租金

根据评估对象所对应的房屋建筑物的实际情况,参考评估对象所对应的房屋建筑物所在区域的房地产市场信息,在相同或相似的供求圈内,选择用途相同或

相似，并且状况基本相同的房屋作为比较案例。本次评估采用市场法计算租金收入，选用的可比实例租金的价格含增值税，但不包含物业管理费、取暖费、空调费、水电费等，该部分在出租经营过程中应由承租方负担的费用的价格，案例具体情况详见条件说明表：

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
名称	上塘路	睿勤东业国际广场	招商蛇口	招商蛇口	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易日期	2023年4月	2023年4月	2023年4月	2023年4月	
租金（元/平方米/天）	待估	2.30	2.20	2.20	
交易方式	出租	出租	出租	出租	
用途	办公	办公	办公	办公	
区域因素	商服繁华程度	商服繁华程度较好	商服繁华程度较好	商服繁华程度较好	
	基础设施条件	区域内基础设施较完善	区域内基础设施较完善	区域内基础设施较完善	
	公共配套设施状况	公共配套较完善	公共配套较完善	公共配套较完善	
	道路通达度	临次干道，通达度良好	临次干道，通达度良好	临次干道，通达度良好	
	交通便捷度	周边有多条公交线路，交通便捷度较高	周边有多条公交线路，交通便捷度较高	周边有多条公交线路，交通便捷度较高	
	人文自然环境	区域内人文自然环境良好	区域内人文自然环境良好	区域内人文自然环境良好	
个别因素	建筑面积（m ² ）	8672.58	1000.00	6071.00	1000-7000
	临街状况	临街状况良好	临街状况优秀	临街状况优秀	临街状况优秀
	空间布局	布局良好	布局良好	布局良好	布局良好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修状况	简装	毛胚	毛胚	毛胚
	停车条件	停车位数量一般，停车条件一般	停车位数量一般，停车条件一般	停车位数量一般，停车条件一般	停车位数量一般，停车条件一般
	层高	约3.5米	约3.5米	约3.5米	约3.5米
	设备设施	配有消防设施，设施设备较齐全	配有消防设施，设施设备较齐全	配有消防设施，设施设备较齐全	配有消防设施，设施设备较齐全
	出租方式	整租	整租	整租	整租
	租约限制	无	无	无	无

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋成新率	一般	较新	较新	较新

2.比较因素修正

根据对房地产租金影响因素的分析,对比较案例的市场交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行修正。

(1)商服繁华程度:将评估对象商服繁华程度的指数设为 100,分为高、较高、一般、较差、差五个等级,每增加或减少一个级别,可比实例条件指数增加或减少 3。

(2)基础设施条件:将评估对象基础设施条件的指数设为 100,分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级,每增加或减少一个级别,可比实例条件指数增加或减少 3。

(3)公共配套设施状况:分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,将评估对象公共配套设施状况的指数设为 100,可比实例的公共配套设施状况每上升或下降一个等级,其条件指数上升或下降 3。

(4)道路通达度:分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,将评估对象道路通达度的指数设为 100,可比实例的道路通达度每上升或下降一个等级,其条件指数上升或下降 3。

(5)交通便捷度:分为高、较高、一般、较劣、劣五个等级,将评估对象交通便捷度的指数设为 100,可比实例的交通便捷度每增加或降低一个等级,其条件指数相应增加或减少 3。

(6)人文自然环境:分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,将评估对象人文自然环境的指数设为 100,可比实例的人文自然环境每增加或降低一个等级,其条件指数相应增加或减少 2。

(7)建筑面积:以评估对象为 100,根据实际情况进行修正。

(8)临街状况:将评估对象临街状况的指数设为 100,根据临街道路的类型,分为优秀、良好、一般、较差、差五个等级,每增加或减少一个级别,可比实例条件指数增加或减少 3。

(9)空间布局:分为优秀、良好、一般、较差、差五个等级,将评估对象的空

间布局指数设为 100，可比实例的空间布局每上升或下降一个等级，其指数上升或下降 2。

(10)建筑结构：分为混合、钢混、钢结构三个等级，将评估对象建筑结构的指数设为 100，可比实例的建筑结构每上升或下降一个等级，其指数上升或下降 3。

(11)装修状况：主要考虑实际装修状况、装修维护状况，分为精装修、简单装修、毛坯 3 个等级，将评估对象装修状况的指数设为 100，可比实例的装修状况每上升或下降一个等级，其指数上升或下降 3。

(12)停车条件：根据评估对象与可比实例的停车条件的实际情况综合确定。

(13)层高：根据评估对象与可比实例的层高的实际情况综合确定。

(14)设备设施：主要考虑设施设备的齐全状况，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为 100，可比实例的设施设备状况每上升或下降一个等级，其指数上升或下降 1。

(15)出租方式：以评估对象为 100，根据实际情况进行修正。

(16)租约限制：以评估对象为 100，根据实际情况进行修正。

(17)房屋成新率：即房屋新旧程度，房屋成新率以建筑物年限成新率为基础，结合估价人员现场勘查所了解到的评估对象实际维修保养程度，同时考虑市场中租金市场价格对楼龄的敏感性偏低，综合判断修正幅度 7%。

委估房屋建筑物与案例房屋建筑物相比差异主要在于楼层、空间布局、建筑结构、装修状况、房屋成新率等。本次评估根据差异情况，分别修正相应的幅度，具体修正系数表如下所示：

项目		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金（元/平方米/天）		待估	2.30	2.20	2.20
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
用途		100	100	100	100
区域	商服繁华程度	100	100	100	100
	基础设施条件	100	100	100	100

项目		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
因素	公共配套设施状况	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	人文自然环境	100	100	100	100
个别因素	建筑面积(m ²)	100	100	100	100
	临街状况	100	103	103	103
	空间布局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	装修状况	100	97	97	97
	停车条件	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	出租方式	100	100	100	100
	租约限制	100	100	100	100
	房屋成新率	100	107	107	107

3.根据以上比较结果，确定各因素修正系数。

项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金(元/平方米/天)		2.30	2.20	2.20
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	商服繁华程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施条件	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	人文自然环境	100/100	100/100	100/100
个别因素	建筑面积(m ²)	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/103	100/103	100/103
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
装修状况	100/97	100/97	100/97
停车条件	100/100	100/100	100/100
层高	100/100	100/100	100/100
设备设施	100/100	100/100	100/100
出租方式	100/100	100/100	100/100
租约限制	100/100	100/100	100/100
房屋成新率	100/107	100/107	100/107
修正系数	0.9346	0.9346	0.9346

4.求取比准租金

根据上述各影响因素修正或调整系数，将可比实例的租金修正、调整为委估房地产在评估基准日的租金水平如下：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
售价（元/平方米）	2.30	2.20	2.20
修正系数	0.9346	0.9346	0.9346
比准价格（元/平方米/日）	2.15	2.06	2.06
市场法评估单价（元/平方米/日）	2.09		

5.估算年有效毛收入

通过上述类似房地产计算的比准租金，租金收入逐年上涨 3%。在其基础上通过以下方式计算有效毛收入。

有效毛收入=租金收入+押金利息收入

=潜在毛租金-空置等造成的租金损失+押金利息收入

=选取比准租金*面积*全年天数-空置等造成的租金损失+押金利

息收入

1)有效毛收入、潜在毛租金、有效毛租金等均以年度计。

2)有效毛收入包括两部分，租金收入与押金利息收入，是指出租房地产时一般会以一~三个月的租金作为租赁保证金或押金，本次评估取三个月的租金为租赁保证金，押金利息按中国人民银行公布的评估基准日一年期活期存款利率 0.35% 计算。

3)租金收入是潜在毛租金的基础上扣除空置、拖欠租金或其他原因造成的租金损失后可获得的租金。

4)空置期，是指寻找承租人的空置期间。评估人员对比较实例和与委估资产同一供需圈范围内类似的房地产市场调查，按平均每年半个月的空置期计算，空置率约为4%。

5)本次评估假设房屋采用整体出租方式，有效出租面积或可出租面积比率选取为100%。

6)不考虑拖欠租金（迟延支付租金或不付租金）或其他原因造成的租金损失。

7)潜在毛租金是假定房地产在充分利用、无空置状况下可获得的租金。

8)合同租赁期内，根据合同约定租金计算有效毛收入。

6.估算运营费用

运营费用指维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用。对出租房地产运营费用主要包含维修费、管理费、保险费、房产税、增值税及相关税费。

1)增值税，税金及附加，房产税，印花税，根据相应法律法规计算。

2)管理费指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，本次评估管理费以租金收入的0.4%计。

3)维修费指保证房屋正常使用每年需支付的费用，年维修费用一般为房屋重置价的1%-2%。内部设备维修与水电维修由承租方负责，出租方仅负责房屋修缮，维修费以房屋重置价的1%计。

4)保险费指房屋所有人为使自己房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险费一般按照房屋重置价乘以保险费率计算，房屋的保险费率一般是1%~2%，本次保险费以房屋重置成本的1.5%计。

5)合同租赁期内，根据合约不计算管理费、维修费、保险费。

合同租赁期外首年租金净收益测算表

项目	公式及说明	费用	计算单位
比准租金	见上述	2.22	元/m ² /天
天数	每年按365天计算	365	天
潜在毛租金	比准租金*天数*面积	7,037,800.00	元/年

项目	公式及说明	费用	计算单位
出租空置率	经统计, 空置状态约 8%	8%	百分率
租金收入	潜在毛租金*(1-出租空置率)	6,744,500.00	元/年
押金利息收入	三个月押金为基数, 按中国人民银行公布的评估基准日一年期活期存款利率 0.35%计算	5,900.00	元/年
有效毛收入	租金收入+押金利息收入	6,750,400.00	元/年
增值税	含税租金收入/(1+5%)*5%	321,168.00	元/年
税金及附加	增值税*12%	38,540.00	元/年
印花税	不含税租金收入*0.1%	6,423.00	元/年
房产税	不含税租金收入*12%	770,803.00	元/年
管理费	实际收取租金*0.4%	26,978.00	元/年
维修费	房屋重置成本 4000 元/m ² *2%	748,010.00	元/年
保险费	房屋重置成本 4000 元/m ² *0.15%	74,801.00	元/年
年运营费用	增值税+税金及附加+房产税+印花税+管理费+维修费+保险费	1,986,723.00	元/年
年租金净收益	有效毛租金-年运营费用	4,763,700.00	元/年

7.确定报酬率

本次折现率 r 的确认由无风险报酬率加风险系数综合确认。

本次折现率是由无风险报酬率+风险系数构成的, 其中: 无风险报酬率根据评估基准日中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的距离评估基准日剩余期限为 10.00 年期的全部国债的到期收益率确定为 2.90%。

风险系数主要考虑了资产所在城市经济发展状况、房地产需求与供给情况、该房屋自身状况等因素, 综合确定为 3.5%。

即本次收益法评估的折现率确定为 6.40%。

8.收益期确认

委估房地产, 建筑结构为钢筋混凝土结构, 用途为非生产办公用房, 经济耐用年限为 60 年, 根据委托人资产管理介绍, 确定建筑年代为 2004 年 3 月, 剩余经济耐用年限尚有 40.91 年。根据委托人提供不动产权证, 土地使用权截止日期为 2049 年 9 月 7 日, 剩余 26.46 年, 根据房屋建筑物经济使用剩余年限与土地使用权使用剩余年限孰短原则确定委估房屋收益期为 26.46 年。

9.期末回收

收益期末剩余资产按残值处置，房屋建筑物剩余残值。房屋建筑物根据残值折现估算可收回金额。

10.相关税费

根据现行相应法律法规确定资产处置时相关税费。

11.评估结论

根据前面各基础数据的预测分析，利用下列公式计算委估资产的持有期间收益价格为：

$$V = \left(\sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A_N}{(1+Y)^t} \right) + T$$

式中：V——评估对象的市场价值；

A_i ——评估对象未来各期的净收益；

Y——评估对象未来各期的报酬率；

n——评估对象的收益期；

A_N ——收益期末可收回金额；

T——相关税费。

综上所述可得，收益法评估值为 79,087,800.00 元

八、评估结果

（一）评估结果

经评估，于评估基准日 2023 年 4 月 10 日，杭州航天电子技术有限公司拟处置房地产资产成本法评估值为 6,693.37 万元，收益法评估值为 7,908.78 万元。

（二）两种方法评估结果差异原因分析

收益法的评估结果高于成本法的评估结果，主要原因为成本法采用证载用途对土地进行评估，未考虑其现有用途；收益法评估结果考虑了其现有办公用途，体现了委估资产现有的商业价值。

（三）最终结论

考虑委估资产目前现状为出租用于办公，且周围配套设施齐全，未来可以长期出租，根据房地产估价的最高最佳使用原则，故本次选用收益法为最终评估结论。

经评估，委估资产评估结果为 7,908.78 万元。

评估范围内资产账面净值 1,615.52 万元，评估增值 6,293.26 万元，增值率 389.55%。增值的原因主要由于企业房地产购置时间较早，且根据会计政策进行折旧，账面价值较低，而近些年房地产市场价格上涨，综合导致本次评估增值。

九、特别事项

经查，根据《拱墅区国土空间分区规划（2021-2035）》（公众征求意见稿）显示评估对象周围未来规划多为旅游休闲类以及商贸服务类功能，且拱宸桥地区规划为综合性公共服务中心，承接高端商贸金融、国际化公共服务资源等综合公共服务功能。根据房地产估价的最高最佳使用原则，本次评估按照委估资产的现状用途进行了评估，结果未考虑委估资产证载土地用途为工业用地对估值结果的影响。

第六部分 评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司接受杭州航天电子技术有限公司的委托，根据有关法律、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，采用市场法，按照必要的评估程序，对杭州航天电子技术有限公司拟处置房地产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：

（一）评估结果

经评估，于评估基准日 2023 年 4 月 10 日，杭州航天电子技术有限公司拟处置房地产资产成本法评估值为 6,003.10 万元，收益法评估值为 7,908.78 万元。

（二）两种方法评估结果差异原因分析

收益法的评估结果高于成本法的评估结果，主要原因为成本法采用证载用途对土地进行评估，未考虑其现有用途；收益法评估结果考虑了其现有办公用途，体现了委估资产现有的商业价值。

（三）最终结论

考虑委估资产目前现状为出租用于办公，且周围配套设施齐全，未来可以长期出租，根据房地产估价的最高最佳使用原则，故本次选用收益法为最终评估结论。

经评估，委估资产评估结果为 7,908.78 万元（含税）。

评估范围内资产账面净值 1,615.52 万元，评估增值 6,293.26 万元，增值率 389.55%。增值的原因主要由于企业房地产购置时间较早，且根据会计政策进行折旧，账面价值较低，而近些年房地产市场价格上涨，综合导致本次评估增值。

（本页以下空白）

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人暨产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托人暨产权持有单位概况

1. 基本信息

公司名称：杭州航天电子技术有限公司

统一社会信用代码：91330108749450599Y

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地点：浙江省杭州市富阳区东洲街道高尔夫路 566 号

法定代表人：王捷敏

注册资本：16960 万元人民币

成立时间：2003-04-15

营业期限：2003-04-15 至 2033-04-14

主要经营范围：生产：航天用分离机构，抗辐射加固器件，抗辐射加固光电子器件，连接器零件；技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让、批发、零售：航天用分离机构，抗辐射加固器件，抗辐射加固光电子器件，航天电连接器、制造电连接器的相关设备、电缆线索及相关附件、电子开关端子及其他互联器件等产品（未经专项审批的除外）；产品性能检测、环境可靠性试验领域的检测服务；含下属分支机构的经营围；其他无需报经审批的一切合法项目。（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评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

(三) 委托人和产权持有单位的关系

委托人杭州航天电子技术有限公司暨产权持有单位。

二、关于评估目的的说明

杭州航天电子有限公司拟处置房地产。为此，需要对该房地产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象

评估对象为杭州航天拟处置房地产的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为杭州航天拟处置房地产所涉及房屋建筑物及其占用土地的土地使用权。

包括 1#车间、2#车间等共计三项房屋建筑物及其占用土地的土地使用权，位于杭州市上塘路 968 号，拟处置房屋建筑面积合计为 9573.80 平方米。

该房屋建筑物与其所占用土地的土地使用权，均已取得不动产权证，证载信息如下：不动产权证号为浙（2022）杭州不动产权第 0370260 号，为杭州航天电子有限公司单独所有，坐落于上塘路 968 号 3 幢、上塘路 968 号 2 幢等 3 套房产，权利类型国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权，权利性质为出让/存量房，用途为工业用地/非住宅，土地使用权面积 3640.00 平方米/房屋建筑面积 9573.80 平方米，使用期限为国有建设用地使用权 2049 年 09 月 07 日止。

室内均为精装修，地面铺地砖，外墙面刷涂料，顶棚为石膏板吊顶，现已出租，实际用途为办公。

评估范围内的资产，账面原值 22,361,913.05 元，账面净值 16,155,205.02 元。

具体以产权持有单位申报的资产评估明细表为准。委托人暨产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，上述数据未经审计。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2023 年 4 月 10 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估未发现可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查核实情况

在本次清查过程中，杭州航天电子技术有限公司组织有关人员进行了资产清查工作并按照评估师提供的资产评估申报表的内容，对委估拟处置的固定资产于评估基准日相关资产信息、权属的资料进行了申报、清查、核实工作。根据杭州航天电子技术有限公司资产评估申报表的内容，配合评估人员对纳入评估范围的拟处置资产进行了核实。

在资产清查过程中，未发现可能影响资产评估的事项。

七、资料清单

1. 经济行为文件；
2. 企业法人营业执照、公司章程复印件；
3. 《资产评估申报明细表》；
4. 相关财务资料；
5. 委托人暨产权持有单位承诺函。

(本页以下无正文)

(本页无正文，系企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人暨产权持有单位：杭州航天电子技术有限公司



法定代表人或授权代表：

王培永

日期：2024年1月31日