

本报告根据中国资产评估准则编制

汉嘉数智科技集团股份有限公司为了解财务报表中  
其他非流动负债涉及的杭州市城乡建设设计院股份有  
限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

天源评报字〔2026〕第 0471 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二六年四月二十七日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象及评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程及情况.....	15
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.....	19
十三、资产评估报告日.....	20
附 件.....	22

## 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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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、本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假设前提和限定条件的限制，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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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。

八、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。

九、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。

## 摘 要

天源资产评估有限公司接受汉嘉数智科技集团股份有限公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对汉嘉数智科技集团股份有限公司拟确定对合并杭州市城乡建设设计院股份有限公司形成的其他非流动负债价值涉及该公司股东全部权益在 2025 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、 委托人:汉嘉数智科技集团股份有限公司(以下简称:汉嘉数智)

二、 被评估单位:杭州市城乡建设设计院股份有限公司(以下简称:杭设股份)

三、 评估目的:为汉嘉数智了解财务报表中披露的其他非流动负债涉及的杭设股份的股东全部权益价值提供参考。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为杭设股份的股东全部权益价值。评估范围为杭设股份申报的全部资产和负债,具体包括流动资产、长期应收款、长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产(建筑物类、设备类)、无形资产(其他无形资产)、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债及非流动负债。

截至评估基准日,杭设股份账面资产总额 506,351,128.21 元,账面负债总额 283,142,685.58 元,所有者权益(净资产)223,208,442.63 元。合并口径账面资产总额 510,804,392.03 元,账面负债总 283,542,604.95 元,所有者权益 226,996,575.30 元。

五、 价值类型:公允价值

六、 评估基准日:2025 年 12 月 31 日

七、 评估方法:收益法

八、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结论为 61,500.00 万元(大写:人民币陆亿壹仟伍佰万元)。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。

九、 特别事项说明

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论的影响。

十、 资产评估报告日：二〇二六年四月二十七日。

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、使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 资产评估报告

天源评报字〔2026〕第 0471 号

汉嘉数智科技集团股份有限公司：

天源资产评估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的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟确定对合并杭州市城乡建设设计院股份有限公司形成的其他非流动负债价值涉及该公司股东全部权益在 2025 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

### （一）委托人概况

- 企业名称：汉嘉数智科技集团股份有限公司（以下简称：汉嘉数智）
- 企业住所：浙江省杭州市湖墅南路 501 号迪尚商务大厦
- 注册资本：22,573.8328 万元人民币
- 法定代表人：叶军
- 企业性质：其他股份有限公司（上市）
- 统一社会信用代码：91330000142917121G
- 经营业务范围：一般项目：大数据服务；互联网数据服务；物联网应用服务；区块链技术相关软件和服务；智能控制系统集成；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；软件开发；卫星技术综合应用系统集成；智能机器人的研发；智能机器人销售；人工智能硬件销售；工程管理服务；工程造价咨询业务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）。许可项目：建设工程设计；国土空间规划编制；人防工程设计；建筑智能化系统设计；出版物印刷（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，具体经营项目以审批结果为准）。

### （二）被评估单位概况

- 企业名称：杭州市城乡建设设计院股份有限公司（以下简称：杭设

股份)

2. 企业住所：杭州市江干区顾家畈路 22 号
3. 注册资本：10,500.00 万元人民币
4. 法定代表人：叶军
5. 企业性质：其他股份有限公司(非上市)
6. 统一社会信用代码：91330100720049785C
7. 历史沿革：

杭设股份系由杭州市城乡建设设计院有限公司整体改制变更设立的股份有限公司，于 2019 年 9 月 26 日在杭州市市场监督管理局登记注册。

杭设股份原系由杭州市城市建设科学研究所、杭州市自来水总公司、杭州管道煤气公司、杭州市公共交通总公司、杭州市市政设施管理处、杭州煤气公司共同投资组建的有限责任公司，于 1999 年 12 月 28 日在杭州市工商行政管理局登记注册，取得 3301001002916 号企业法人营业执照。

杭设股份设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额	出资比例(%)
杭州市城市建设科学研究所	50.00	33.34
杭州市自来水总公司	25.00	16.67
杭州管道煤气公司	20.00	13.33
杭州市公共交通总公司	20.00	13.33
杭州市市政设施管理处	20.00	13.33
杭州煤气公司	15.00	10.00
<b>合计</b>	<b>150.00</b>	<b>100.00</b>

经多次股权转让和增资，截至评估基准日，杭设股份的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例(%)
汉嘉数智科技集团股份有限公司	9,000.00	9,000.00	85.7143
杭州市城市建设投资集团有限公司	1,500.00	1,500.00	14.2857
<b>合计</b>	<b>10,500.00</b>	<b>10,500.00</b>	<b>100.0000</b>

8. 经营业务范围：

许可项目：建设工程设计；国土空间规划编制；建筑智能化系统设计；住宅室内装饰装修；建设工程施工；建筑劳务分包；安全评价业务；人防工程设计(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；规划设计管理；节能管理服务；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务；软件开发；机械设备销售；建筑材料销售；技术进出口；社会稳定风险评估；科技中介服务；工业工程设计服务；环保咨询服务；水污染治理；水环境污染防治服务；污水处理及其再生利用；大气污染治理；大气环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；固体废物治理；实业投资，投资管理，投资咨询（除证券、期货）（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）。

9. 近三年杭设股份单体的资产、财务及经营状况：

金额单位：人民币元

项目名称	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	690,697,038.42	427,456,714.07	310,669,183.26
营业成本	541,639,889.59	349,023,163.40	215,693,208.58
利润总额	53,945,602.75	-54,240,137.38	4,997,129.80
净利润	47,017,987.40	-53,346,846.01	8,456,811.04
项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	680,223,110.03	599,178,390.97	506,351,128.21
总负债	376,424,632.43	370,426,759.38	283,142,685.58
净资产	303,798,477.60	228,751,631.59	223,208,442.63

10. 近三年杭设股份合并的资产、财务及经营状况：

金额单位：人民币元

项目名称	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	692,959,330.52	429,187,316.62	312,624,474.86
营业成本	543,626,973.56	351,537,271.77	217,274,896.00
利润总额	54,241,163.90	-55,012,514.91	5,324,307.53
净利润	47,302,699.17	-54,079,274.97	8,832,796.17
项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	684,966,138.46	602,599,896.32	510,804,392.03
总负债	377,023,084.36	370,436,117.19	283,542,604.95
净资产	307,943,054.10	232,163,779.13	226,996,575.30

上述财务数据业经注册会计师审计。其中，2023、2024 年数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2025）第 304171 号

无保留意见审计报告；2025年数据摘自杭设股份及汉嘉数智提供的业经审计的财务报表。

截至评估基准日，杭设股份拥有1家全资子公司和1家非控股子公司，各被投资单位投资金额及持股比例见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	注册资本	投资日期	投资成本	持股比例(%)	账面价值
1	杭州远合置业有限公司	2,000.00	2014-02-01	1,000.00	50	-
2	杭州青卓建筑工程技术有限公司	100.00	2016-06-16	100.00	100	

### （三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有，无其他报告使用人。

## 二、评估目的

为汉嘉数智了解财务报表中披露的其他非流动负债涉及的杭设股份的股东全部权益价值提供参考。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

## 三、评估对象及评估范围

评估对象为杭设股份的股东全部权益价值。评估范围为杭设股份申报的全部资产和负债，具体包括流动资产、长期应收款、长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产(建筑物类、设备类)、无形资产(其他无形资产)、长期待摊费用、使用权资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债及非流动负债。

截至评估基准日，杭设股份账面资产总额506,351,128.21元，账面负债总额283,142,685.58元，所有者权益(净资产)223,208,442.63元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面价值
流动资产		<b>333,245,531.81</b>
其中：存货		
非流动资产		<b>173,105,596.40</b>
其中：长期股权投资		1,000,000.00
长期应收款		25,491,859.85
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,410,066.43	3,410,066.43

项 目	账面原值	账面价值
固定资产	182,516,493.84	119,656,716.49
其中：建筑物类	168,225,229.58	116,692,025.41
设备类	14,291,264.26	2,964,691.08
在建工程		
使用权资产		405,341.35
无形资产		684,932.20
其中：土地使用权		
长期待摊费用		11,194,021.74
递延所得税资产		10,196,915.03
其他非流动资产		1,065,743.31
<b>资产总计</b>		<b>506,351,128.21</b>
流动负债		282,877,473.80
非流动负债		265,211.78
<b>负债合计</b>		<b>283,142,685.58</b>
<b>所有者权益（净资产）</b>		<b>223,208,442.63</b>

杭设股份于评估基准日财务报表业经注册会计师审计。

此外，杭设股份申报的账面已记录及未记录的无形资产，情况如下：

序号	无形资产类型	名称	申请号/证书号	申请日期/ 首次发表日期	截至评估基准日法律状态	权利人
1	发明专利	基于智能分析的城市排水管网破损检测系统	ZL120274213B	2025/06/06	授权	杭设股份
2	发明专利	一种基于防臭组件的餐厨垃圾处理系统	ZL119858958B	2025/03/20	授权	杭设股份
3	发明专利	一种污水治理用污泥抽取装置	ZL119640887B	2025/02/17	授权	杭设股份
4	发明专利	一种基于数字孪生的给排水监测管理系统	ZL119624148B	2025/02/14	授权	杭设股份
5	实用新型	一种液化石油气储罐的高压注水装置	ZL222937636U	2024/08/13	授权	杭设股份
6	发明专利	一种好氧颗粒污泥的连续流污水处理系统及其使用方法	ZL118851431B	2024/08/01	授权	杭设股份
7	实用新型	用于燃气厂站埋地钢质管道的阴极保护装置	ZL222313317U	2024/04/23	授权	杭设股份
8	实用新型	一种主体结构楼板预应力换撑结构	ZL222314005U	2024/01/04	授权	杭设股份
9	实用新型	一种可调分区的平流式双区沉淀池及其专用吸	ZL221637414U	2023/12/01	授权	杭设股份

序号	无形资产类型	名称	申请号/证书号	申请日期/首次发表日期	截至评估基准日法律状态	权利人
		泥机				
10	实用新型	一种道路施工隔音屏障结构	ZL220977757U	2023/10/20	授权	杭设股份
11	实用新型	一种锅炉污水余热回收系统	ZL220524092U	2023/07/18	授权	杭设股份
12	实用新型	一种液化天然气气化站内冷能回收利用系统	ZL217875307U	2022/05/24	授权	杭设股份
13	实用新型	一种可调式天然气管道吊架	ZL218208188U	2022/05/11	授权	杭设股份
14	实用新型	一种用于控制管廊内的燃气管道的电动紧急切断阀	ZL217842876U	2022/05/11	授权	杭设股份
15	实用新型	一种用于 LNG 空温式气化器基础防冻融结构	ZL215562754U	2021/03/11	授权	杭设股份
16	实用新型	一种用于天然气管道的可调式钢结构支架	ZL215568495U	2021/03/11	授权	杭设股份
17	发明专利	一种道路路面平整度测量装置	ZL112880625B	2021/01/19	授权	杭设股份
18	发明专利	一种 66kV 集电线路接入的柔性直流海上换流站	ZL112510745B	2020/09/16	授权	杭设股份
19	实用新型	一种 66kV 集电线路接入的柔性直流海上换流站	ZL214626380U	2020/09/16	授权	杭设股份
20	实用新型	一种垃圾中转站废气收集除臭协同处理系统	ZL213314274U	2020/08/17	授权	杭设股份
21	发明专利	一种基于在线预测的城市道路全面养护系统	ZL109162182B	2018/09/04	授权	杭设股份
22	发明专利	一种 GZBS 垃圾渗滤液处理方法	ZL103408188B	2013/07/30	授权	杭设股份

除上述资产外，杭设股份未申报其他账外资产、负债。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的、委托人的委托及本次评估对象的特点，本评估项目选用的价值类型为公允价值。

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

## 五、评估基准日

本资产评估报告的评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

## 六、评估依据

### (一)法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（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正）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国证券法》（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正）；
5. 《中华人民共和国专利法》（2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国著作权法》（2020 年 11 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议修正）；
7. 《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；
8. 《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）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号修订）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部 国家税务总局令第 65 号）；
11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国

人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

15. 《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 号修订)；

16. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令 第 588 号修订)；

17. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

## (二) 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——无形资产》(中评协〔2017〕37 号)；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；

9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；

11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；

12. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45 号)；

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；

16. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49 号)；

17. 《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50 号)。

## (三) 权属依据

1. 杭设股份及其子公司《营业执照》、公司章程和验资报告；

2. 不动产权证书；

3. 机动车行驶证；

4. 关于产权情况说明；

5. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；

6. 其他产权证明文件。

#### (四) 取价依据

1. 杭设股份提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 评估基准日财务报表及前二年审计报告；
3. 汉嘉数智、杭设股份提供的业经审计的杭设股份 2025 年 12 月 31 日财务报表；
4. 汉嘉数智、杭设股份编制的盈利预测、历史经营与规划资料；
5. 《企业会计准则》；
6. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》(中国证监会)；
7. 《监管规则适用指引——评估类第 2 号》(中国证监会)；
8. 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
9. 《基本建设项目建设成本管理的规定》；
10. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
11. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
12. 《中华人民共和国车辆购置税法》；
13. 互联网查询价格信息；
14. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
15. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》和建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》；
16. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
17. 同花顺 iFinD 金融终端数据库；
18. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估的基本方法

企业价值评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

##### 1. 市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司；

(3) 交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

## 2. 收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

## 3. 资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

### (二) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与杭设股份所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似或可比的公司股权交易案例，故不宜采用市场法。

杭设股份已经经营多年，其管理和设计团队基本稳定、技术成熟，客户渠道稳定。得益于多年经营积累，杭设股份在资质、设计能力、品牌、人才等方面均建立了较强的竞争力。根据杭设股份提供的历年经营情况记录和未来经营预测资料，预计其未来可持续经营并稳定发展，预期收益和经营风险能够客观预测，因此本次评估采用收益法。

资产基础法是从资产的成本角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产及负债，用公允价值代替历史成本的一种方法。而杭设股份为勘察设计行业，其公允价值主要体现在长期从事相关行业积累的运营能力、设计能力及管理能力等，这些资产和要素在采用资产基础法评估时难以识别并合理估值，其评估结论不易合理反映其资产组合后整体运营的客观价值，本次评估不宜采用资产基础法。

### (三)收益法简介

#### 1. 收益法简介

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

本次评估根据《资产评估执业准则——企业价值》,采用现金流折现方法对被评估单位的价值进行估算。现金流折现方法(DCF)是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率,将预期现金流折算成现时价值,估计企业价值的一种方法。

#### 2. 评估模型和各参数的确定法

##### (1)评估模型

本次评估对象为杭设股份的股东全部权益价值,结合杭设股份的经营情况及资产负债结构,采用企业自由现金流量折现模型,计算公式如下:

公式 1: 股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息负债价值

公式 2: 企业整体价值 = 企业自由现金流现值 + 溢余及非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

公式 3: 企业自由现金流 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额

经评估专业人员对评估对象所处行业特点、自身竞争优劣势以及未来发展前景的分析,判断评估对象具有较高的市场竞争力及持续经营能力,因此,本次评估取其经营期限为持续经营假设前提下的无限年期;在此基础上采用分段法对现金流进行预测,即将预测范围内公司的未来净现金流量分为详细预测期的净现金流量和稳定期的净现金流量。

由此,根据上述公式 1 至公式 3,本次评估采用的模型公式为:

公式 4:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_{n+1}}{r(1+r)^n} + \sum C - D$$

式中: P: 评估值

$F_t$ : 未来第 t 个收益期的预期企业自由现金流

r: 折现率

t: 收益预测期

$i_t$ : 未来第  $t$  个收益期的折现期

$n$ : 详细预测期的年限

$\Sigma C$ : 基准日存在的溢余资产及非经营性资产(负债)的价值

$D$ : 基准日付息债务价值

## (2) 各参数确定方法简介

1)  $F_t$  的预测主要通过对抗设股份的历史业绩、相关服务的经营状况, 以及所在行业相关经济要素及发展前景的分析确定。

2) 收益法要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致, 本次评估采用的折现率为加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_E \times \frac{E}{D+E} + K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E}$$

式中: WACC: 加权平均资本成本

$K_E$ : 权益资本成本

$K_D$ : 债务资本成本

$T$ : 所得税率

$D/E$ : 目标资本结构

## 3) 详细预测期的确定

根据对抗设股份管理层的访谈结合评估专业人员的市场调查和预测, 综合考虑了被评估单位目前生产经营状况、营运能力、行业的发展状况, 取 5 年作为详细预测期, 此后按稳定收益期。即详细预测期截止至 2030 年, 期后为永续预测期。

## 4) 溢余资产及非经营性资产(负债)、付息债务价值的确定

通过对被评估单位经营情况及账务情况的分析判断, 分别确定评估基准日存在的非经营性或溢余资产(负债)、付息债务, 并根据各资产、负债的实际情况, 选用合适的评估方法确定其评估值。

## 八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与查验资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告等, 具体过程如下:

### (一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项, 并

确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；
3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

#### (二) 核实资产与查验资料

1. 结合项目具体情况，向委托人、被评估单位管理人员提供所需资料明细清单；
2. 选派资产评估专业人员指导被评估单位相关人员编制评估申报明细表；
3. 辅导被评估单位相关财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料(含溢余和非经营性资产、负债)及其他财务资料等相关评估资料。

#### 4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

- (1) 听取杭设股份有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；
- (2) 对杭设股份提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；
- (3) 杭设股份及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认；
- (4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。
- (5) 收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对被评估单位的经营业务进行调查。

#### (三) 评定估算

对从现场收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过专业数据提供方、政府机关、供应商、中介机构、互联网、委托人、杭设股份及我公司数据库等渠道，开展调查、询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

#### (四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结论并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响资产评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意

的其他相关当事人沟通，听取意见。

#### (五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

### 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，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

##### 2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

##### 3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

##### 4. 持续经营假设

假设杭设股份的经营业务合法，在未来可以保持其持续经营状态，且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

5. 假设纳入评估范围的机器设备原地原用途持续使用。

6. 委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

#### (二) 采用收益法的假设

1. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2. 假设杭设股份可以保持持续经营状态，其各项与经营有关的资质在到期后均可以顺利获取延期。

3. 除非另有说明，假设杭设股份完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设杭设股份可以获取正常经营所需的资金。

6. 假设杭设股份的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

7. 假设杭设股份的资本结构不发生重大变化。

8. 假设杭设股份在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

9. 假设杭设股份的资本结构不发生重大变化。

10. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

11. 假设杭设股份保持现有经营规模，不考虑后续新增投入带来的生产经营能力。

12. 假设杭设股份所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本次采用收益法对评估对象的公允价值进行了评估。评估结果如下：

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的公允价值为 61,500.00 万元(大写:人民币陆亿壹仟伍佰万元)。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。

## 十一、特别事项说明

(一) 截至评估基准日，杭设股份存在以下资产抵押及使用情况：

杭设股份与农业银行签订的 33100620230133048 号最高额抵押合同，抵押物为房屋建筑物(不动产权证编号:浙(2016)杭州市不动产权第 0016805 号)，国有土地使用权面积为 1,206.80 m<sup>2</sup>，土地性质为出让，土地用途为综合，证载建筑面积 3,864.28 平方米，其中列投资性房地产中三里亭苑一区 15 幢一层及二层出租面积 1,696.25 平方米，列固定资产房屋构筑物中三里亭苑一区 15 幢三层及四层办公自

用 2,168.03 平方米，账面价值如下：

金额单位：人民币元

权证编号	项目	名称	面积	账面原值	账面净值
浙(2016)杭州市不动产权第 0016805 号	房屋建筑物	三里亭苑一区三、四层	2,168.03	28,703,151.79	2,143,757.95
	投资性房地产	三里亭苑一区 15 幢二层	848.12		
	投资性房地产	三里亭苑一区 15 幢一层	848.13		
	合计		3,864.28	28,703,151.79	2,143,757.95

抵押期限为 2023 年 11 月 23 日至 2028 年 11 月 22 日，最高抵押额为 8,000.00 万元，该抵押项下短期借款余额 2,940 万元。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响。

(二) 委托人提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	审计报告	中兴财光华审会字（2025）第 304171 号 审计报告	2025 年 4 月 23 日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

(三) 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论估计控制权或缺少控制权价值时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控制权或缺少控制权等因素产生的溢价或折价的影响。

(四) 本次评估对评估对象可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时委托人、杭设股份未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分（包括声明、摘要、正文和附件等），单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论；并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

(二)资产评估报告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和用途。资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(三)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。

(四)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。

(五)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。

### **十三、资产评估报告日**

本次资产评估报告日为二〇二六年四月二十七日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：

资产评估师：

天源资产评估有限公司

二〇二六年四月二十七日