

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

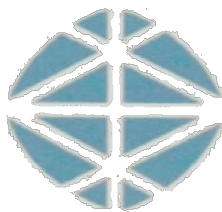
资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 浙江航天中汇实业有限公司拟公开转让资产所涉及
的部分房地产市场价格价值资产评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第 1370 号



上海东洲资产评估有限公司

2019 年 10 月 28 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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

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

五、资产评估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。

六、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。

七、我们与本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。

八、评估对象涉及的资产由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。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。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对投资性房地产等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告
(目录)

项目名称 浙江航天中汇实业有限公司拟公开转让资产所涉及的部分房地
市场价值资产评估报告
报告编号 东洲评报字【2019】第 1370 号

目录..... 3

摘要..... 4

正文..... 7

一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人.....7

 (一) 委托人及产权持有单位概况..... 7

 (二) 委托人与产权持有单位之间的关系..... 8

 (三) 其他资产评估报告使用人..... 8

二、 评估目的.....8

三、 评估对象和评估范围.....8

四、 价值类型及其定义.....10

五、 评估基准日.....11

六、 评估依据.....11

 (一) 经济行为依据..... 11

 (二) 法律法规依据..... 12

 (三) 评估准则依据..... 13

 (四) 资产权属依据..... 13

 (五) 评估取价依据..... 13

 (六) 其他参考资料..... 14

 (七) 引用其他机构出具的评估报告..... 14

 (八) 利用的其他专业报告..... 14

七、 评估方法.....14

 (一) 评估方法概述..... 14

 (二) 评估方法的选择..... 14

 (三) 评估方法介绍..... 15

八、 评估程序实施过程和情况.....16

九、 评估假设.....17

 (一) 基本假设..... 17

 (二) 一般假设..... 18

十、 评估结论.....19

 (一) 评估结论..... 19

 (二) 资产账面价值与评估结论存在差异的说明..... 19

 (三) 评估结论有效期..... 20

 (四) 有关评估结论的其他说明..... 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

浙江航天中汇实业有限公司拟公开转让资产所涉及的部分房地产市场价值资产评估报告

东洲评报字【2019】第 1370 号

(摘要)

特别提示: 本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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, 应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托, 根据法律、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, 采用合适的评估方法, 按照必要的评估程序, 对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下:

委托人: 浙江航天中汇实业有限公司

产权持有单位: 浙江航天中汇实业有限公司

评估目的: 公开转让资产

经济行为: 根据浙江航天中汇实业有限公司董事会决议, 浙江航天中汇实业有限公司拟公开转让其所拥有的杭州市萧山区所前镇联谊村新达路156号的房地产。

评估对象: 浙江航天中汇实业有限公司拟公开转让资产所涉及的部分房地产市场价值。

评估范围: 评估范围为委托人(产权持有者)申报的部分资产, 具体为杭州市萧山区所前镇联谊村新达路156号工业房地产(投资性房地产及无形资产——土地使用权), 建筑面积合计65,160.68平方米、土地面积为62,950.00平方米。委托评估的资产合计账面净值147,655,859.56元。其中: 投资性房地产账面净值113,897,412.38元; 无形资产——土地使用权账面净值33,758,447.18元。

价值类型: 市场价值。

评估基准日: 2019年08月31日

评估方法: 根据纳入评估范围的资产特点, 分别采用收益法、成本法(房地分估)进行了评估。最终采用收益法作为评估结论。

评估结论: 经评估, 纳入评估范围的部分资产评估值为人民币208,920,000.00元。大写人民币: 贰亿零捌佰玖拾贰万元整。本次评估结论为含增值税结论。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截至 2020 年 08 月 30 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人（产权持有单位）之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：截至本次评估基准日 2019 年 08 月 31 日，委估对象存在以下事项，提请报告使用者关注：

1、截至评估基准日，列入评估范围的房屋建筑物产权证尚在办理之中，本次评估结果未考虑尚未取得《不动产权证书》对评估价值的影响，鉴于无法获取准确获批面积，在此基础上，本次按照委托人浙江航天中汇实业有限公司根据《不动产测量报告》（实测报告初稿）申报的面积进行测算，已建成房产的办证费用应由交易双方协商解决。

浙江航天中汇实业有限公司根据《不动产测量报告》（实测报告初稿）申报的面积具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积（m ² ）	账面原值（元）	账面净值（元）
1	尚未办证	车间一	框架	28,373.55	117,959,584.83	113,897,412.38
2	尚未办证	车间二	框架	14,203.36		
3	尚未办证	仓库	框架	14,791.06		
4	尚未办证	宿舍楼	框架	3,988.11		
5	尚未办证	办公楼、食堂	框架	3,244.46		
6	尚未办证	机修车间	框架	499.54		
7	尚未办证	传达室	框架	60.00		
		合计		65,160.08		

如未来取得产权证后证载面积与之有差异，应以证载信息为准，并作相应调整，提请报告使用者注意。

2、截至评估基准日，企业已签订租赁合同，约定将上述房产中除办公楼、食堂二层外全部对外出租，租赁期限为 2018 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日。其中第一年到第三年租金价格为 8,850,000.00 元，第四年到第六年租金价格为 9,292,500.00 元，第七年到第九年租金价格为 10,221,750.00 元，九年总租金价格为 85,092,750.00 元。本次交易系带租约转让，评估值中已考虑上述租约对于资产价值的影响。

委评物业系在产证尚未办理的情况下对外出租，本次评估未考虑上述事项可能存在法律风险，该风险应由报告使用人根据实际情况做相应考虑。

3、根据产权持有单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》规定，浙江航天中汇实业有限公司持有的“萧土征字（2010）国出第 358 号”宗地的土地面积为 62950 平方米，建筑总面积为 68618 平方米，同时约定了容积率不高于 1.56，不低于 1.56，据此测算的容积率面积应为 98202 平方米，评估机构无法验证同一份文件中两个数据存在较大差异的原因。

根据现场查勘及委托人申报的相关文件，上述地块除已建成房产和规划许可证中一处未建的“专件修理车间”外，已无其他空地可供建设。根据规划许可证“专件修理车间”的建筑面积为 1798.4 平方米。本次评估结论系根据企业的实际建设及规划情况进行估值。未考虑合同中约定的“容积率”及“建筑总面积”对于估值可能产生的影响。

4、根据产权持有单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》第三十五条规定：“本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约的，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金”。

本次评估系根据企业实际建设及规划情况进行估值，未考虑现状情况下因建筑面积不达标可能产生对于上述条款的违约，提请报告使用者注意。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

浙江航天中汇实业有限公司拟公开转让资产所涉及的部分房地产市场 价值资产评估报告

东洲评报字【2019】第 1370 号

正文

浙江航天中汇实业有限公司：

上海东洲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、成本法，按照必要的评估程序，对浙江航天中汇实业有限公司拟公开转让资产所涉及的部分房地产于 2019 年 08 月 31 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权持有单位概况

企业名称：浙江航天中汇实业有限公司

统一社会信用代码：9133010972661225X4

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：萧山经济技术开发区宁税路106号

法定代表人：崔世海

注册资本：15278万人民币

成立日期：2001-02-15

营业期限：2001-02-15至2051-02-14

经营范围：第二类增值电信业务中的信息服务业务（省内：仅限互联网信息服务，不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械、文化、广播电影电视节目、电子公告内容；省外：不含固定网电话信息服务和互联网信息服务）；实业投资；生产：纺织品，工程用特种纺织品，高档织物面料的织造，针织品，化纤纤维，服装及相关产品；服务：计算机网络技术的开发及应用；收购本企业生产所需的棉花（限直接向第一产业的原始生产者收购）；经销：纺织品和纺织原料、针纺织品、轻纺机械，器材设备及配件，化工产品（除化学危险品和易制毒化学品）、木材、木浆、橡胶，医疗器械、日用百货、五金交电、电线电缆、金属材料；货物、技术

进出口业务（国家法律法规禁止限制的除外）；自有房屋出租及管理；物业服务。

（二）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人即产权持有单位。

（三）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人（产权持有单位）之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《总经理办公会会议纪要》（浙江航天中汇实业有限公司办公室 2019 年 10 月 17 日文）及《党委会会议纪要》（航天通信控股集团股份有限公司办公室 2019 年 10 月 21 号文），浙江航天中汇实业有限公司拟公开转让其所拥有的杭州市萧山区所前镇联谊村新达路 156 号的房地产（投资性房地产及土地使用权）。

本次评估目的是反映杭州市萧山区所前镇联谊村新达路 156 号的房地产于基准日的市场价值，为浙江航天中汇实业有限公司实施上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

浙江航天中汇实业有限公司拟公开转让资产所涉及的部分房地产市场价值。

（二）评估范围

评估范围为委托人（产权持有者）申报的部分资产，具体为杭州市萧山区所前镇联谊村新达路 156 号工业房地产（投资性房地产及无形资产——土地使用权），建筑面积合计 65,160.68 平方米、土地面积为 62,950.00 平方米。委托评估的资产合计账面净值 147,655,859.56 元。其中：投资性房地产账面净值 113,897,412.38 元；无形资产——土地使用权账面净值 33,758,447.18 元。

(1) 投资性房地产具体明细如下:

截止日期: 2019 年 8 月 31 日

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)
1	尚未办证	车间一	框架	2015/8/15	28,373.55
2	尚未办证	车间二	框架	2016/4/26	14,203.36
3	尚未办证	仓库	框架	2016/4/26	14,791.06
4	尚未办证	宿舍楼	框架	2016/4/26	3,988.11
5	尚未办证	办公楼、食堂	框架	2016/4/26	3,244.46
6	尚未办证	机修车间	框架	2015/8/15	499.54
7	尚未办证	传达室	框架	2015/8/15	60.00
	合计				65,160.08

(2) 无形资产——土地使用权具体明细如下:

截止日期: 2019 年 8 月 31 日

序号	权证编号	建筑物名称	用途	取得日期	土地面积(m ²)
1	杭萧国用(2011)第 2400011 号	所前镇联谊村	工业出让	2010/12/31	62,950.00

资产评估范围以委托人提供的评估申报表为准。纳入评估范围的资产账面值由委托人(产权持有单位)申报提供, 未经审计。

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, 不重不漏。纳入评估范围的资产产权均归委托人所有, 无产权纠纷。

(三) 委估资产的主要情况

1、投资性房地产

截至评估基准日, 企业共有 7 项投资性房地产, 均位于杭州市萧山区所前镇新达路 156 号(所前镇联谊村 3301082404590003 地块, 对应土地反映在无形资产——土地使用权科目)上, 地上建有车间、仓库、办公楼等工业建筑, 企业根据测绘报告申报建筑面积合计为 65,160.08 平方米。具体情况如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)
1	尚未办证	车间一	框架	2015/8/15	28,373.55
2	尚未办证	车间二	框架	2016/4/26	14,203.36
3	尚未办证	仓库	框架	2016/4/26	14,791.06
4	尚未办证	宿舍楼	框架	2016/4/26	3,988.11

5	尚未办证	办公楼、食堂	框架	2016/4/26	3,244.46
6	尚未办证	机修车间	框架	2015/8/15	499.54
7	尚未办证	传达室	框架	2015/8/15	60.00
	合计				65,160.08

截至评估基准日，企业已签订租赁合同，约定将上述房产中除办公楼、食堂二层外全部对外出租，租赁期限为2018年4月1日至2027年3月31日。其中第一年到第三年每年租金价格为8,850,000.00元，第四年到第六年每年租金价格为9,292,500.00元，第七年到第九年每年租金价格为10,221,750.00元，九年总租金价格为85,092,750.00元。

2、无形资产——土地使用权

截至评估基准日，企业共有1项土地使用权，面积62,950.00平方米，已取得相关《国有土地使用权证》，产权持有单位以出让式取得土地使用权，取得日期为2010年12月31日，总使用年限50年，至评估基准日尚可使用41.3年。委估地块为工业用地，地面平整、场地硬化，达到五通一平，内部管道、线路铺设完毕，可正常开展生产经营。截止本次现场工作日，土地上已建造各类工业建筑物和办公楼、宿舍楼，符合国有土地出让合同中规定的法定用途。

委估地块上的建筑物大部分已出租，租赁明细详见上述“投资性房地产”科目房地产出租情况介绍。

土地概况见下表：

序号	权证编号	地址	面积（㎡）	用途性质	取得日期
1	杭萧国用（2011）第2400011号	萧山区所前镇联谊村	62,950.00	工业出让	2010/12/31

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估不涉及该事项。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告不涉及引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意

见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象是拥有完整经营要素的资产，在可预见的未来具备持续获利能力，未面临短期内被迫出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上分析，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故本次评估选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 08 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、评估范围的资产规模、评估工作量及预计所需时间，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《总经理办公会会议纪要》（浙江航天中汇实业有限公司办公室 2019 年 10 月 17 日文）；

2. 《党委会会议纪要》（航天通信控股集团股份有限公司办公室 2019 年 10 月

21 号文);

3. 《资产评估委托合同》。

(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通过 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. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过, 2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正);

4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

7. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

9. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);

13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

14. 《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);

15. 《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);

16. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；
17. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71号）；
18. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

（四）资产权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证；
3. 《不动产测量报告》（实测报告初稿）；
4. 重要资产的购置合同或发票或记账凭证；
5. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 中国城市地价动态监测网；
2. 中国土地市场网；

3. 浙江省建设工程施工费用定额（2018版）；
4. 《网上房地产》、58同城等网上租赁价格信息资料；
5. 企业提供的部分合同、协议等；
6. 委托方（产权持有单位）及其管理层提供的评估基准日资产评估申报表；
7. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 其他参考资料。

（七）引用其他机构出具的评估报告

本次评估不涉及引用其他机构出具的评估报告的事项。

（八）利用的其他专业报告

无。

七、评估方法

（一）评估方法概述

资产评估有市场法、成本法、收益法三种基本方法，以及衍生的基准地价修正法（土地评估）、成本逼近法（土地评估）、和假设开发法（土地评估）等。

市场法，也称市场比较法，是通过在现行市场上搜集与待估资产相近的参照物及其近期交易价格等数据为基础，经过类比对参照物进行差异分析与价格调整，从而确定待估资产的价值。

成本法，也称重置成本法，是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。

收益法，也称收益现值法，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。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。基于上述原则，并结合本次评估目的以及纳入评估范围的资产特点，本次评估对投资性房地产分别采用收益法、成本法进行评估，土地使用权采用市场比较法进行评估。

适合采用的评估方法理由：建筑物为企业生产厂房、属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋的市场价值，同时周边土地成交案例较多，能较客观的反应委估对象的市场价格，土地使用权适合采用市场比较法评估，因此可采用成本法（房地分估）进行评估；

同时，委评房屋建筑物大部分已经对外出租，周边类似厂房的租赁市场比较活跃，可采用收益法评估

其他方法不适用的理由：根据委估房地产所处地理位置特点，周边同类建筑物很少发生交易，同时，评估对象所涉及的土地使用权已在无形资产科目中单独评估，且该处为企业自用的厂区，未来没有重新开发的计划，故投资性房地产不适合采用市场比较法和假设开发法。

（三）评估方法介绍

1. 成本法（房地分估）

（1）建筑物重置成本法

重置成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为：

资产评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：资产评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

（2）土地使用权市场比较法

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，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值＝比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2. 收益法（房地合一）

收益法是指通过将评估对象未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象市场价值的评估方法。

$$\text{计算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

式中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

n—收益年期；

Fi—未来第 i 个收益期的预期租赁净收益额。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

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。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年10月中旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法

（6）对投资性房地产及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关权属资料、合同文件、土地规划文件等；对投资性房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（7）对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

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价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产持续使用假设是对资产拟进入市场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。首先假定被评估资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去。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。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑委托人（产权持有单位）及其资产将来可能承担的抵（质）押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设委估对象所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围的资产于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

（一）评估结果分析及最终评估结论

1.收益法评估值

采用收益法，得出纳入评估范围的部分资产评估值如下：

评估基准日，纳入评估范围的部分资产账面值147,655,859.56元，评估值208,920,000.00元，评估增值61,264,140.44元，增值率41.49%。

2.成本法（房地分估）评估值

采用成本法（房地分估），得出纳入评估范围的部分资产评估值如下：

评估基准日，纳入评估范围的部分资产账面值合计 147,655,859.56 元，评估值合计 191,146,704.15 元，评估增值 43,490,844.59 元，增值率 29.45%。

3.评估结论的选取

鉴于委估对象所在区域配套设施比较成熟，房地产租赁市场比较活跃，租金价格可以体现其价值，收益法的计算是模拟了委估资产未来所能实现的现金流量并进行折现后确定的估值，更符合委估资产未来的实际利用及经营状况，更接近产权所有者所能获得的回报，故本次评估采用收益法结果作为评估结论。

经评估，纳入评估范围的部分资产评估值为人民币208,920,000.00元。大写人民币：贰亿零捌佰玖拾贰万元整。本次评估结论为含增值税结论。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）资产账面价值与评估结论存在差异的说明

评估结果汇总如下表：

评估基准日：2019年08月31日

金额单位：人民币 元

委估对象	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产	113,897,412.38	208,920,000.00	95,022,587.62	83.43
无形资产——土地使用权	33,758,447.18	0.00（估值合并并在投资性房地产科目反映）	-33,758,447.18	-100.00
萧山区所前镇联谊村新达路156号房地产（投资性房地产及土地使用权）合计	147,655,859.56	208,920,000.00	61,264,140.44	41.49

增值原因分析如下：

评估增值主要是由于委估对象所在区域配套设施比较成熟，房地产租赁市场比较活跃，租金价格可以体现其价值，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，故致使评估增值。

（三）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2019年08月31日至2020年08月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（四）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产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。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，

以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 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，可以按照以下原则处理：

(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。

十一、特别事项说明

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

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、本次评估结果未考虑尚未取得《不动产权证书》对评估价值的影响，鉴于无法获取准确获批面积，在此基础上，本次按照委托人浙江航天中汇实业有限公司根据《不动产测量报告》（实测报告初稿）申报的面积进行测算，已建成房产的办证费用应由交易双方协商解决。

浙江航天中汇实业有限公司根据《不动产测量报告》（实测报告初稿）申报的面积具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	尚未办证	车间一	框架	28,373.55	117,959,584.83	113,897,412.38
2	尚未办证	车间二	框架	14,203.36		
3	尚未办证	仓库	框架	14,791.06		
4	尚未办证	宿舍楼	框架	3,988.11		
5	尚未办证	办公楼、食堂	框架	3,244.46		
6	尚未办证	机修车间	框架	499.54		
7	尚未办证	传达室	框架	60.00		
		合计		65,160.08		

如未来取得产权证后证载面积与之有差异，应以证载信息为准，并作相应调整，提请报告使用者注意。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明

本次评估未发现该事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉委托人（产权持有单位）截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人（产权持有单位）亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不涉及利用专家工作及相关报告的情形。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明

本次评估不涉及该事项。

（七）委估资产租赁事项

截至评估基准日，企业已签订租赁合同，约定将上述房产中除办公楼、食堂二层外全部对外出租，租赁期限为 2018 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日。其中第一年到第三年租金价格为 8,850,000.00 元，第四年到第六年租金价格为 9,292,500.00 元，第七年到第九年租金价格为 10,221,750.00 元，九年总租金价格为 85,092,750.00 元。本次交易系带租约转让，评估值中已考虑上述租约对于资产价

值的影响。

委评物业系在产证尚未办理的情况下对外出租，本次评估未考虑上述事项可能存在法律风险，该风险应由报告使用人根据实际情况做相应考虑。

（八）抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估委托人未申报其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现其他相关事项。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十）其他需要说明的事项

1. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 本次评估结论为含增值税市场价值。

3. 根据产权持有单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》规定，浙江航天中汇实业有限公司持有的“萧土征字（2010）国出第358号”宗地的土地面积为62950平方米，建筑总面积为68618平方米，同时约定了容积率不高于1.56，不低于1.56，据此测算的容积率面积应为98202平方米，评估机构无法验证同一份文件中两个数据存在较大差异的原因。

根据现场查勘及委托人申报的相关文件，上述地块除已建成房产和规划许可证中一处未建的“专件修理车间”外，已无其他空地可供建设。根据规划许可证“专件修理车间”的建筑面积为1798.4平方米。本次评估结论系根据企业的实际建设及规划情况进行估值。未考虑合同中约定的“容积率”及“建筑总面积”对于估值可能产生的影响。

4. 根据产权持有单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》第三十五条规定：“本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约的，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金”。

本次评估系根据企业实际建设及规划情况进行估值，未考虑现状情况下因建筑面积不达标可能产生对于上述条款的违约，提请报告使用者注意。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

（五）本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌

握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（六）如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的依据。

（七）资产评估师在本次评估过程中对相关资产所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产评估报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。

（八）本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2019年10月28日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估师

Tel:021-52402166

王欣

Tel:021-52402166

施江蕾

资产评估报告日

2019 年 10 月 28 日

公司地址	200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话	021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址	www.dongzhou.com.cn

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 浙江航天中汇实业有限公司拟公开转让资产所涉及的部分房地产市场价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 1370 号

序号 附件名称

1. 《总经理办公会会议纪要》（浙江航天中汇实业有限公司办公室 2019 年 10 月 17 日文）
2. 《党委会会议纪要》（航天通信控股集团股份有限公司办公室 2019 年 10 月 21 号文）
3. 委托人（产权持有单位）法人营业执照
4. 国有土地使用证
5. 《不动产测量报告》（实测报告初稿）
6. 资产评估项目委托人（产权持有单位）承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海市财政局备案公告（沪财企备案【2017】7 号）
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函