

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**思创医惠科技股份有限公司拟资产转让涉及的位
于杭州市莫干山路 1418-48 号（原余杭区良渚街道
吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢）资产市场价值**

资产评估报告

杭永评字[2023]第 012 号



评估机构：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

资产评估报告日：二〇二三年三月十七日

思创医惠科技股份有限公司拟资产转让涉及的位于杭州市
莫干山路1418-48号（原余杭区良渚街道吴家库村1幢、2
幢、3幢）资产市场价值
资产评估报告

杭永评字[2023]第012号

目录

声明.....	1
摘要.....	3
资产评估报告书.....	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日.....	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	24
资产评估备查文件.....	30

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，资产评估机构及其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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）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）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。

思创医惠科技股份有限公司拟资产转让涉及的位于杭州市莫干山路1418-48号（原余杭区良渚街道吴家库村1幢、2幢、3幢）资产市场价值 资产评估报告

杭永评字[2023]第 012 号

摘要

杭州永正房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本评估机构”）接受杭州上城区科技经济开发建设有限公司和思创医惠科技股份有限公司的委托，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，对不同资产分别采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对思创医惠科技股份有限公司拟资产转让涉及的其所有的位于杭州市莫干山路 1418-48 号（原余杭区良渚街道吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢）资产市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：

思创医惠科技股份有限公司拟进行资产转让，需聘请评估机构对该经济行为涉及的思创医惠科技股份有限公司所有的位于杭州市莫干山路 1418-48 号（原余杭区良渚街道吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢）资产市场价值进行评估，为该经济行为提供参考依据。

二、评估对象和评估范围：

本次资产评估的对象为杭州上城区科技经济开发建设有限公司以及思创医惠科技股份有限公司委托评估的思创医惠科技股份有限公司所有的位于杭州市莫干山路 1418-48 号（原余杭区良渚街道吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢）的单项资产。

本次资产评估的范围为杭州上城区科技经济开发建设有限公司以及思创医惠科技股份有限公司委托评估的思创医惠科技股份有限公司所有的位于杭州市

莫干山路 1418-48 号（原余杭区良渚街道吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢）房屋、土地使用权、构筑物、设施设备等。

三、价值类型：

本次评估所采用的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：

本项目资产评估基准日是 2023 年 2 月 28 日。

五、评估方法：

在本次评估中，评估人员对思创医惠科技股份有限公司拟资产转让涉及的思创医惠科技股份有限公司的不同资产分别采用了市场法和成本法进行评估。

六、评估结论：

本着独立、公正、客观的原则，运用资产评估必要的程序和公允方法，对杭州上城区科技经济开发建设有限公司和思创医惠科技股份有限公司列入评估范围的资产实施了勘察、询证和评估计算，对不同资产分别采用市场法和成本法进行了评估，最终得出思创医惠科技股份有限公司拟资产转让涉及的思创医惠科技股份有限公司所有的位于杭州市莫干山路 1418-48 号（原余杭区良渚街道吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢）资产于评估基准日 2023 年 2 月 28 日所表现的市场价值为 92,298,700.00 元（含增值税），大写人民币玖仟贰佰贰拾玖万捌仟柒佰元整。（评估结果详见评估明细表）

七、评估结论的使用有效期

评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 2 月 28 日起至 2024 年 2 月 27 日止。

八、特殊事项说明

- （一）本次评估涉及的资产，部分未提供相关发票及合同。
- （二）对于大型可搬迁设备，本次仅评估其搬迁费用。

九、资产评估报告日

资产评估报告日：2023 年 3 月 17 日

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况、正确理解和使用评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

思创医惠科技股份有限公司拟资产转让涉及的位于杭州市 莫干山路1418-48号（原余杭区良渚街道吴家库村1幢、2 幢、3幢）资产市场价值 资产评估报告

杭永评字[2023]第 012 号

杭州上城区科技经济开发建设有限公司

思创医惠科技股份有限公司：

杭州永正房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本评估机构”）接受杭州上城区科技经济开发建设有限公司和思创医惠科技股份有限公司的委托，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，对不同资产分别采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对思创医惠科技股份有限公司拟资产转让涉及的思创医惠科技股份有限公司所有的位于杭州市莫干山路 1418-48 号（原余杭区良渚街道吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢）资产市场价值进行了评估，现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为杭州上城区科技经济开发建设有限公司和思创医惠科技股份有限公司，产权持有人为思创医惠科技股份有限公司。现对其简介如下：

（一）委托人一

名称：杭州上城区科技经济开发建设有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：杭州市莫干山路1418-40号3层

法定代表人：郎小华

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2001年07月02日

营业期限：2001年07月02日至长期

统一社会信用代码：91330102730305041Y

经营范围：上城区科技经济园建设、项目投资、管理和咨询。（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）委托人二及产权持有人

名称：思创医惠科技股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：浙江省杭州市拱墅区莫干山路1418-25号（上城科技经济园）

法定代表人：章笠中

注册资本：捌亿陆仟叁佰柒拾陆万柒仟肆佰陆拾陆元整

成立日期：2003年11月21日

统一社会信用代码：91330000754441902G

经营范围：塑胶产品、电子产品、五金产品的制造（凭许可证经营）。物联网技术开发、技术应用推广服务、信息系统集成，塑胶产品、电子产品、五金产品的开发及销售，货物进出口，商业、饮食、服务专用设备、社会公共安全设备及器材的制造，房屋、设备租赁，医疗技术、计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术服务，洗衣服务，纺织品、医疗器械、日用百货、消毒用品（不含药品）的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的其他使用人为除委托人和产权持有人以外的国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

思创医惠科技股份有限公司拟资产转让给杭州上城区科技经济开发建设有限公司，需聘请评估机构对该经济行为涉及的思创医惠科技股份有限公司所有的位于杭州市莫干山路1418-48号（原余杭区良渚街道吴家库村1幢、2幢、3幢）

资产市场价值进行评估，为该经济行为提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象为杭州上城区科技经济开发建设有限公司以及思创医惠科技股份有限公司委托评估的思创医惠科技股份有限公司所有的位于杭州市莫干山路 1418-48 号（原余杭区良渚街道吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢）的单项资产。

本次资产评估的范围为杭州上城区科技经济开发建设有限公司以及思创医惠科技股份有限公司委托评估的思创医惠科技股份有限公司所有的位于杭州市莫干山路 1418-48 号（原余杭区良渚街道吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢）房屋、土地使用权、构筑物、设施设备等。

本次评估涉及的房屋位于杭州市莫干山路 1418-48 号思创医惠产业园内，思创医惠科技股份有限公司所有的 3 处房屋，房屋建筑面积合计 26,740.13 平方米，房屋及固定装修账面原值合计为 41,544,486.62 元，账面净值合计为 17,846,241.25 元。具体情况如下表：

房屋情况：

坐落	产权资料	产权持有人权利人	证载建筑面积 (m ²)	纳入评估范围的建筑面积 (m ²)	结构	建成年份	房屋及对应固定装修账面原值(元)	房屋及对应固定装修账面净值(元)	利用现状
1 幢	余房权证良更字第 15470902 号	思创医惠科技股份有限公司	17646.15	17646.15	钢砼	2009	27415715.53	11776919.00	现出租，维护使用情况一般
2 幢	余房权证良更字第 15470901 号	思创医惠科技股份有限公司	9070.28	9070.28	钢砼	2009	14091949.82	6053504.87	现出租，维护使用情况一般
3 幢	余房权证良更字第 15470900 号	思创医惠科技股份有限公司	23.7	23.7	钢砼	2009	36821.27	15817.38	现作为门卫室使用，维护使用情况一般

装修情况:

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	装修情况
1	余杭区良渚街道 吴家库村 1 幢	17646.15	估价对象房屋现为工业用房使用中, 室内装修情况为地面装饰环氧地坪, 顶面、墙面装饰涂料, 外墙石漆, 安装铝合金门窗, 水、电、卫齐全。使用、维护状况一般, 为基本完好房
2	余杭区良渚街道 吴家库村 2 幢	9070.28	估价对象房屋现为办公用房使用中, 室内装修情况为地面装饰地砖、复合地板等, 顶面装饰乳胶漆、石膏板吊顶等, 墙面装饰乳胶漆, 外墙石漆, 安装铝合金门窗, 水、电、卫齐全。使用、维护状况一般, 为基本完好房
3	余杭区良渚街道 吴家库村 3 幢	23.7	估价对象房屋现为门卫使用中, 室内装修情况为地面装饰地砖, 顶面、墙面装饰涂料, 外墙石漆, 安装铝合金门窗, 水、电齐全。使用、维护状况一般, 为基本完好房

本次评估涉及的构筑物有不锈钢伸缩大门, 花岗岩, 独立车棚, 室外道路, 围墙, 绿化等附属物。其中仅不锈钢伸缩大门, 不锈钢大门, 不锈钢旗杆提供了账面价值, 账面原值合计为 51,242.75 元, 账面净值合计为 2,164.38 元。

本次评估涉及的机器设备有客梯 (型号 TGJ1000/1.5, 生产厂家日立), 风冷热泵模块机组 (型号 LSQWRF130M/AN1-H1, 生产厂家美的), 消防喷淋系统, 高压配电系统 (型号 SCB630/10), 低压固定式开关柜 (型号 GGD, 生产厂家罗格电器), 交流低压配电柜 (型号 GGD2, 生产厂家雷诺), 货梯 (型号 THJ2000/0.5, 生产厂家阿尔法), 配电房除湿机 (DP-125, 生产厂家杭州多乐信电器有限公司), UPS 电源 (IRSC03055), 光伏设施等。其中提供发票的机器设备有客梯, 风冷热泵模块机组, 高压配电系统, 低压固定式开关柜, 交流低压配电柜, 配电房除湿机, UPS 电源, 账面原值合计为 604,658.61 元, 账面净值合计为 71,669.05 元。

纳入本次评估范围的土地使用权面积为 11,971.5 平方米, 位于杭余国用 (2013) 第 110-866 号《国有土地使用证》记载的宗地上, 账面原值合计为 9,696,186 元, 账面净值合计为 6,722,688.96 元, 其权属情况详见下表:

座落	土地使用权面积 (m ²)	证载用途	使用权类型	列入评估范围的 土地面积 (m ²)	利用现状
余杭区良渚街道 吴家库村 (杭州 市莫干山路 1418- 48 号)	11971.5	工业用地	出让	11971.5	工业用地

本次评估涉及的资产依据产权持有人提供的申报明细表。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，价值类型确定为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2023 年 2 月 28 日。

按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

本报告中的一切取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

本评估机构在本次评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的文件资料主要有：

(一) 经济行为依据

《资产评估委托合同》。

(二) 评估法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令(第四十六号)；
- 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通过修订）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；

- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令(2008)第 5 号);
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发(1992)36 号);
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 378 号, 中华人民共和国国务院令(2019)第 709 号修订);
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 2001 年第 14 号);
- 8、《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);
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号);
- 10、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过);
- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 32 号令);
- 12、其他相关的法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则》中评协(2017)30 号;
- 2、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协(2018)36 号;
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协(2018)35 号;
- 4、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协(2017)33 号;
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协(2018)37 号;
- 6、《资产评估执业准则——机器设备》中评协(2017)39 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、《资产评估基本准则》财资(2017)43 号;
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协(2017)46 号;
- 11、《资产评估价值类型指导意见》中评协(2017)47 号;

- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 14、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- 15、《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
- 16、《城镇土地分等定级规程》（国家标准 GB/T18507-2014）。

（四）产权依据

- 1、委托人及产权持有人营业执照复印件；
- 2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等权属资料复印件；
- 3、评估人员收集的其他产权资料。

（五）取价依据

- 1、《全国资产评估参数资料选编》（财政部资产评估司）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、相关估价信息资料；
- 4、互联网相关信息；
- 5、《浙江省市政工程预算定额》（2018 版）（征求意见稿）；
- 6、《杭州市房屋重置价格标准》（杭房局〔2014〕124 号）；
- 7、《杭州市国有土地上房屋征收评估技术参考意见》（杭房征评〔2020〕1 号）；
- 8、《杭州市人民政府关于调整杭州市征地区片综合地价标准的通知》（杭政函〔2020〕70 号）；
- 9、《关于进一步加强土地市场管理规范补办有偿使用手续等有关问题》（杭土资〔2008〕228 号）；
- 10、《浙江省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》（浙江省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 16 号）；
- 11、《关于调整杭州市区土地级别和基准地价标准的通知》（杭政函〔2004〕129 号）；
- 12、评估人员掌握的有关资料以及评估人员实地勘察、调查所获得的资

料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。对于任何一个具体的项目,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路,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,以确定资产价值的评估方法的总称。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。

(二) 本次评估采用的方法

本次评估是反映思创医惠科技股份有限公司拟资产转让涉及的思创医惠科技股份有限公司所有的位于杭州市莫干山路 1418-48 号(原余杭区良渚街道吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢)资产市场价值。

1、房屋:

由于基准日近期类似房地产成交案例较少,故不采用市场法。本次评估对象的房屋为整个园区,市场上无类似的租赁案例,故不采用收益法。从成本的角度上测算房地产的价值,能有效反映客观市场价值,根据本次评估对象的性质,结合本次评估对象的特点及实际状况,评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后,确定采用成本法对委估房产进行评估。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

其计算公式为:

房屋市场价值=房屋(建筑物)重置成本×综合成新

(1) 房屋（建筑物）重置成本 = 房屋（建筑物）建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

房屋（建筑物）建设成本参照关于印发《杭州市房屋重置价格标准》等 4 个国有土地上房屋征收评估配套标准综合确定。

建筑物建设成本 = 勘察设计和前期工程费 + 建筑物建筑安装工程费 + 基础设施建设费 + 公共配套设施建设费 + 开发期间税费

建筑物折旧 = 建筑物重置成本 × (1 - 建筑物成新率)

(2) 综合成新率

1) 理论成新率

根据本次评估目的结合项目特点，本次评估房屋理论成新率按《杭州市房屋重置价格标准》规定取值，其计算公式为：

理论成新率 = 1 - 年折旧率 × 已使用年数

房屋年折旧率是根据房屋结构结合《杭州市房屋重置价格标准》确定，即

钢混结构，年折旧率 0.7%；砖混结构，年折旧率 1%；砖木结构，年折旧率 1.1%；木结构，年折旧率 1.2%；其他结构，年折旧率 1.3%。

根据房屋权证记载建造年份确定已使用年数。

2) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以被评估单位设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

3) 权重

采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用理论成新率权重 0.4，勘察法权重 0.6 综合计算。

2、装修：

参考《杭州市国有土地上房屋征收评估技术参考意见》（杭房征评

(2020)1 号) 的规定, 装修补偿价值采用成本法, 即装修补偿单价、房屋建筑面积、分项调整系数, 结合成新率综合测算, 用公式表示为:

装修市场价值=装修补偿单价×(1±分项调整系数)×成新率×房屋建筑面积

(1) 装修补偿单价确定:

装修补偿单价是技术人员根据评估对象室内装修情况进行实地勘察, 参考《杭州市国有土地上房屋征收评估技术参考意见》考评分档确定, 具体如下:

装修档别	分项条件	价格(元/m ²)
一	实木地板或中高档复合地板、抛光砖地面; 中高档乳胶漆或墙纸(布)墙面; 集成、铝塑板或木质装饰板吊顶; 卫浴设施按间设置; 中高档铝合金、塑钢门窗、防盗门、实木门或中高档饰面门; 中高档水电设施等	1600
二	复合地板或夹板贴面地板、普通地砖或马赛克、水磨石地面; 普通乳胶漆或墙纸(布)墙面; 塑扣板或石膏板吊顶; 卫浴设施按层设置; 普通铝合金、塑钢门窗、防盗门、饰面门; 普通水电设施等	1300
三	油漆或磨石子地面; 油漆或一般涂料墙面; 油漆或一般涂料顶棚; 一般卫生设施; 钢木门窗; 一般水电等	1000
四	较差油漆或磨石子地面; 较差油漆或涂料墙面; 较差油漆或涂料顶棚; 有卫生设施; 铁门、钢窗; 水或电等	600

(2) 装修成新率的确定:

装修成新率的确定由于无法确定建成年份, 采用勘察成新率。

勘察成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

3、构筑物:

参考《杭州市国有土地上房屋征收评估技术参考意见》(杭房征评(2020)1 号) 的规定, 构筑物补偿价值采用成本法, 即构筑物工程量、构筑物单价, 结合成新率综合测算, 用公式表示为:

构筑物市场价值=构筑物工程量×构筑物单价×成新率

(1) 构筑物单价确定:

构筑物单价参考《杭州市国有土地上房屋征收评估技术参考意见》确定。

(2) 构筑物成新率:

构筑物成新率的确定由于无法确定建成年份, 采用勘察成新率。勘察成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定

4、设备:

由于近期市场上无类似设备交易案例, 且不能单独产生收益, 故不采用市场法和收益法进行评估。根据本次评估的目的, 结合本次评估对象的特点及实际状况, 评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后, 确定采用成本法对委估设备进行评估。

委估资产评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

设备重置全价的确定:

重置成本是指评估基准日委估设备达到正常运行状态所发生的全部费用。

重置全价由设备现行购置价、运杂费、安装调试费和其他必要合理的费用组成。计算公式为:

设备重置全价=设备购置价(含税)+运杂费+设备基础费+安装调试费

对于不需要安装或者安装费用可以忽略不计的设备类资产, 以评估基准日的购置价格作为重置成本。

重置全价=购置价(含税)

另: 对于已淘汰退市或已停产的设备, 以及对于超过经济寿命年限的电子设备采用市场二手价格进行评估。

(2) 综合成新率的确定

综合成新率采用使用年限法和现场勘察法综合确定。

成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

1) 理论成新率

使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。机器设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

2) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以被评估单位设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

3) 权重

采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重 0.4，勘察法权重 0.6 综合计算。

原则上，对于基本上能正常使用的资产，成新率不低于 15%。

设备市场价值=委估资产评估值×搬迁补偿系数

5、土地使用权

评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地房地产市场发育状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；杭州市基准地价基准日为 2004 年，距评估基准日已超过 3 年，故基准地价系数修正法也不适用；评估对象房地产虽具有经营收益，具备收益法选用条件，但收益应为整体的生产经营收益，而非“拆零式”单座建筑物租金收益构成的总和，且房地产评估强调的是客观收益，而不是企业个别收益，工业房地产整体性估价，不能与企业价值评估相混淆。因此，不适宜选用收益法评估整体工业房地产；评估对象所在土地等级区域内有多宗二手工业房地产出让土地成交案例，故出让前提下工业土地使用权价值评估以二手工业房地产出让土地成交为案例采用市场比较法测算。

(1) 市场比较法的定义

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

(2) 比较法的计算公式

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P—待估宗地价格；

PB—可比实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以可比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可比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可比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可比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可比实例年期修正指数。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

(一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

(二) 现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2023 年 3 月 8 日进驻现场，根据评估申报表，按评估规范的要求，对资产进行全面核实。查阅收集并验证委估资产的产权证明资料，通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2023 年 3 月 10 日当天结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）交易假设；

（二）持续使用并现有用途不变假设；

（三）公开市场假设；

（四）由委托人、产权持有人提供的与评估相关的产权证明文件、资产清单及其有关资料是形成本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

（五）以国家宏观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;

(六) 以评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件;

(七) 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响, 也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件;

(八) 除已知悉并披露的事项外, 本次评估以评估所涉及资产不存在抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项及法定优先受偿款, 且产权持有人对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件;

(九) 在执行本次评估程序过程中, 对评估所涉及资产的法律权属, 评估师进行了必要的、独立核实工作, 但并不表示评估师对评估对象和法律权属进行了确认, 或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见。

十、评估结论

本着独立、公正、客观的原则, 运用资产评估必要的程序和公允方法, 对杭州上城区科技经济开发建设有限公司和思创医惠科技股份有限公司列入评估范围的资产实施了勘察、询证和评估计算, 对不同资产分别采用市场法和成本法进行了评估, 最终得出思创医惠科技股份有限公司拟资产转让涉及的思创医惠科技股份有限公司所有的位于杭州市莫干山路 1418-48 号 (原余杭区良渚街道吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢) 资产于评估基准日 2023 年 2 月 28 日所表现的市场价值为 92,298,700.00 元 (含增值税), 大写人民币玖仟贰佰贰拾玖万捌仟柒佰元整。(评估结果详见评估明细表)。

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
房屋建筑物	1	1,784.62	4,050.18	3,597.37	201.58%
装修	2		1,331.81		
构筑物	3	0.22	218.78	218.56	99345.45%
机器设备	4	7.17	97.51	90.34	1259.97%
土地使用权	5	672.27	3,531.59	2,859.32	425.32%
合计	6	2,464.28	9,229.87	6,765.59	274.55%

房屋建筑物增值主要原因说明：系房屋（建筑物）经济耐用年限与企业的会计折旧年限不同，以及受所在园区整体提升改造带来的市场行情波动导致的。

构筑物增值说明：系构筑物经济耐用年限与企业的会计折旧年限不同，以及市场行情波动导致的价格变化；另部分构筑物未申报账面价值，其中仅不锈钢伸缩大门，不锈钢大门，不锈钢旗杆提供了账面价值。

机器设备增值说明：系机器设备经济耐用年限与企业的会计折旧年限不同，以及市场行情波动导致的价格变化。

土地使用权增值说明：评估对象土地已开发完成，属于成熟房地产中的土地使用权，系已开发完成二级土地与一级土地出让市场的价格差异导致。

十一、特别事项说明

（一）在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产作价标准发生变化，对资产评估价产生明显的影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评定估价。

（二）本报告所称“评估价值”按本评估报告中所定义的价值类型，在评估基准日所表现的特定经济环境前提下，在评估基准日所表现的价值；没有考虑到将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对资产价格的影响。当评估前提及假设条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（三）评估结果系根据本报告书所述假设、依据、前提、方法、程序得出，评估结果只有在上述假设、依据、前提存在的条件下，以及委托人所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。

（四）对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，产权持有人在申报资料时未作特别说明。在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）本次评估未考虑自然环境因素变化对评估值的影响。

(六) 本次评估未考虑资金时间价值因素。

(七) 在评估基准日后、有效期以内, 如果资产数量、价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值; 若资产价格的调整方法简单、易于操作时, 可由委托人在资产实际作价时进行相应调整。

(八) 本次评估涉及的《国有土地使用证》为杭余国用(2013)第 110-866 号, 土地使用权人为杭州中瑞思创科技有限公司, 《房屋所有权证》为余房权证良更字第 15470900、15470901、15470902 号, 房屋所有权人为思创医惠科技股份有限公司, 本次评估假设该资产权利人为思创医惠科技股份有限公司。

(九) 对于可搬迁设备, 本次仅评估其搬迁费用。

(十) 因所在工业园区实施整体提升改造、搬迁, 相关单项资产市场价值考虑了周边类似工业房地产搬迁、收购等政策性文件标准。

以上特别事项可能对评估结论产生影响, 提请评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体, 法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外;

(三) 本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效, 本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至 2024 年 2 月 27 日止;

(四) 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;

(五) 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。

(六) 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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日：2023 年 3 月 17 日

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：  

资产评估师：  

杭州永正房地产土地资产评估有限公司



2023年3月17日

附件

- 1、评估明细表；
- 2、委托人及产权持有人营业执照复印件；
- 3、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等产权证明资料复印件；
- 4、评估对象实景照片
- 5、委托人及产权持有人承诺函；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、资产评估机构备案公告复印件；
- 8、资产评估机构营业执照复印件；
- 9、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 10、资产评估委托合同复印件。

资产清查评估结果汇总表

评估基准日：2023年2月28日

表 1

共1页 第1页

产权持有人名称：思创医惠科技股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
房屋建筑物	1	1,784.62	4,050.18	3,597.37	201.58%
装修	2		1,331.81		
构筑物	3	0.22	218.78	218.56	99345.45%
机器设备	4	7.17	97.51	90.34	1259.97%
土地使用权	5	672.27	3,531.59	2,859.32	425.32%
合计	6	2,464.28	9,229.87	6,765.59	274.55%

评估机构：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

项目负责人：刘刚

法定代表授权人：赵志菲

签字资产评估师：刘刚、赵志菲



固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2023年2月28日

产权持有人名称：思创医惠科技股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积 (m2)	资产编码	所在房屋账面价值		评估价值			备注	
							原值	净值	原值	成新率%	净值		
合 计					26,740.13		41,544,486.62	17,846,241.25	47,095,045.24		86.00%	40,501,800.00	
1	余房权证良更字第15470902号	1幢-厂房	钢砼	2009	17,646.15		27,415,715.53	11,776,919.00	31,339,562.40	86.00%	26,952,000.00		
2	余房权证良更字第15470901号	2幢-办公楼	钢砼	2009	9,070.28		14,091,949.82	6,053,504.87	15,718,795.24	86.00%	13,518,200.00		
3	余房权证良更字第15470900号	3幢-门卫室	钢砼	2009	23.70		36,821.27	15,817.38	36,687.60	86.00%	31,600.00		

资产占有单位填表人：汪骏
填表日期：2023年3月9日

评估人员：刘刚、方鑫

固定资产—房屋装修清查评估明细表

评估基准日：2023年2月28日

产权持有人名称：思创医惠科技股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	数量	计量单位	账面价值		单价	评估价值			备注
				原值	净值		原值	成新率%	净值	
合计		26,740.13		0.00	0.00		16,647,624.00		13,318,100.00	
1	1幢-厂房	17,646.15	平方米			480.00	8,470,152.00	80.00%	6,776,100.00	
2	2幢-办公楼	9,070.28	平方米			900.00	8,163,252.00	80.00%	6,530,600.00	
3	3幢-门卫室	23.70	平方米			600.00	14,220.00	80.00%	11,400.00	

资产占有单位填表人：汪骏
填表日期：2023年3月9日

评估人员：刘刚、方鑫

无形资产—土地使用权评估清查评估明细表

评估基准日：2023年2月28日

产权持有人名称：思创医惠科技股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用途	使用权类型	资产编码	证载土地面积 (m ²)	纳入评估范围的土地面积 (m ²)	所在宗地账面价值		评估价值	备注
									账面原值	账面净值		
合 计								11,971.50	9,696,186.00	6,722,688.96	35,315,900.00	
1	杭余国用(2013)第110-866号	余杭区良渚街道吴家库村(杭州市莫干山	2057/6/28	工业用地	出让		11,971.50	11,971.50	9,696,186.00	6,722,688.96	35,315,900.00	

资产占有单位填表人：汪骏
填表日期：2023年3月9日

评估人员：刘刚、方鑫

固定资产—构筑物及其他辅助设施清查评估明细表

评估基准日：2023年2月28日

产权持有人名称：思创医惠科技股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	数量	计量单位	资产编码	账面价值		评估价值			备注
							原值	净值	原值	成新率%	净值	
合 计				9,064.80			51,242.75	2,164.38	2,688,298.00		2,187,800.00	
1	地下室			864.60	平方米				1,729,200.00	80.00%	1,383,400.00	
2	传达室			20.40	平方米				19,380.00	80.00%	15,500.00	
3	垃圾房			11.20	平方米				4,704.00	80.00%	3,800.00	
4	不锈钢伸缩大门			24	米	SCFHG0400001	20,940.17	649.25	24,000.00	80.00%	19,200.00	
5	花岗岩			592.00	平方米				177,600.00	80.00%	142,100.00	
6	宣传栏			24.90	平方米				4,980.00	80.00%	4,000.00	
7	不锈钢大门			17.50	平方米	SCFHG0400002	4,661.55	233.08	2,275.00	80.00%	1,800.00	
8	不锈钢护栏			40.00	米				7,200.00	80.00%	5,800.00	
9	钢化玻璃棚			66.00	平方米				23,100.00	80.00%	18,500.00	
10	不锈钢旗杆			3.00	根	SCYHG0400065	25,641.03	1,282.05	4,500.00	80.00%	3,600.00	
11	独立车棚			54.50	平方米				13,625.00	80.00%	10,900.00	
12	广场砖			337.70	平方米				16,885.00	80.00%	13,500.00	
13	室外道路			3,883.90	平方米				310,712.00	80.00%	248,600.00	

资产占有单位填表人：汪骏

填表日期：2023年3月9日

固定资产—构筑物及其他辅助设施清查评估明细表

评估基准日：2023年2月28日

产权持有人名称：思创医惠科技股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	数量	计量单位	资产编码	账面价值		评估价值			备注
							原值	净值	原值	成新率%	净值	
14	铁艺围墙			634.80	平方米				114,264.00	80.00%	91,400.00	
15	围墙			413.00	平方米				49,560.00	80.00%	39,600.00	
16	鹅卵石地坪			16.10	平方米				805.00	80.00%	600.00	
17	绿化			2,061.20	平方米				185,508.00	100.00%	185,500.00	

资产占有单位填表人：汪骏
填表日期：2023年3月9日

评估人员：刘刚、方鑫

固定资产—机器设备清查评估明细表

评估基准日：2023年2月28日

产权持有人名称：思创医惠科技股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
合 计				818				604,658.61	71,669.05	3,220,980.00		975,100.00	
1	客梯	TGJ1000/1.5	日立	1	台		2009.06			220,000.00	38.00%	83,600.00	收购
2	风冷热泵模块机组	LSQWRF130M/AN1-H1	美的	2	套		2019.03	148,973.45	47,547.90	80,000.00	60.00%	48,000.00	收购
3	消防喷淋系统			1	套					705,790.00	58.00%	409,400.00	收购
4	高压配电系统	SCB630/10		2	台		2009.08	223,102.56	11,155.14	1,152,000.00	19.00%	223,500.00	收购
5	低压固定式开关柜	GGD	罗格电器	10	台		2011.06	180,045.60	9,002.30	33,000.00	19.00%	6,100.00	收购
6	交流低压配电柜	GGD2	雷诺	2	台		2009.12	36,009.12	1,800.46	5,600.00	58.00%	3,200.00	收购
7	货梯	THJ2000/0.5	阿尔法	2	台					360,000.00	35.00%	126,000.00	收购
8	配电房除湿机	DP-125	杭州多乐信电器有限公司	1	台		2019.08	4,690.27	1,571.37	2,500.00	50.00%	1,300.00	收购
9	UPS电源	IRSC03055		1	台		2012.02	11,837.61	591.88	3,000.00	50.00%	1,500.00	收购
10	光伏设施			796	块					659,090.00		72,500.00	搬迁

资产占有单位填表人：汪骏
填表日期：2023年3月9日

评估人员：刘刚、方鑫



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330102730305041Y (1/1)



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

名称 杭州上城区科技经济开发建设有限公司

注册资本 贰仟万元整

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2001年07月02日

法定代表人 郎小华

住所 杭州市莫干山路1418-40号3层

经营范围 上城区科技经济园区建设、项目投资、管理和咨询。(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)

登记机关



2022年10月11日



统一社会信用代码

91330000754441902G

营业执照



扫描二维码
即可下载
营业执照
电子版
打印

名称 恩迪惠科技股份有限公司
类型 其他股份有限公司(非上市)
法定代表人 章



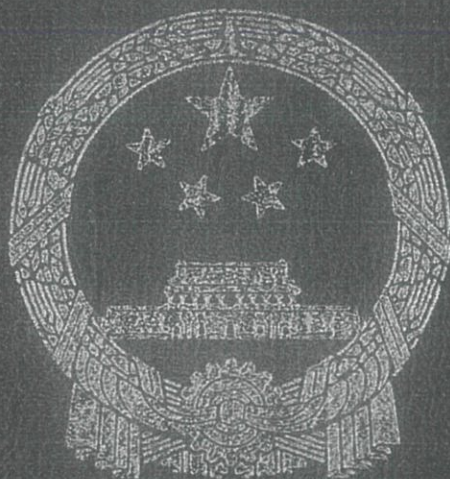
注册资本 捌亿陆仟叁佰柒拾陆万柒仟肆佰陆拾陆元
成立日期 2003年11月21日
住所 浙江省杭州市拱墅区莫干山路1418-25号
(上城科技经济园)

经营范围 塑胶产品、电子产品、五金产品的制造(凭许可证经营)。物联网技术开发、技术应用推广服务,信息系统集成,塑胶产品、电子产品、五金产品的开发及销售,货物进出口,商业、饮食、服务专用设备、社会公共安全设备及器材的制造,房屋、设备租赁,医疗技术,计算机软硬件的技术开发,技术咨询,技术服务,洗衣服务,纺织品、医疗器械、日用百货、消毒用品(不含药品)的销售。(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)

登记机关

2023年01月11日

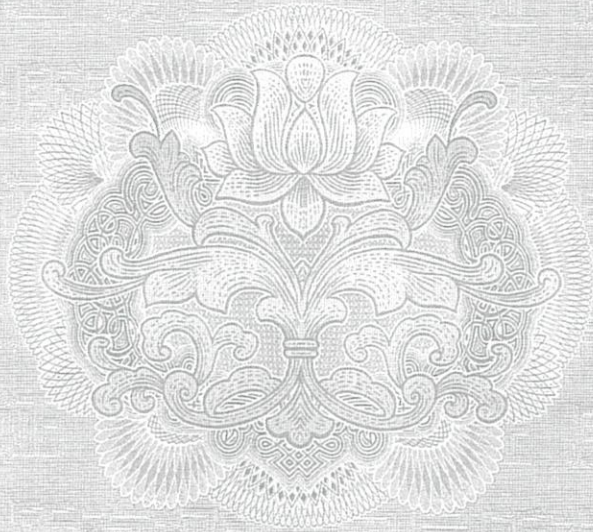




中華人民共和國

房屋所有權證





中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012 版)

建房注册号: 33001



根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

余杭区



登记机构



余 房权证 良更 字第 15470902 号

房屋所有权人		良创区慧科技股份有限公司		
共有情况		独		
房屋坐落		余杭区临平街道良家厍村1幢(杭州市莫干山路1418-48号)		
登记时间		2015年11月09日		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	6	17646.15		
	产权登记专用章			
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详 见	土 地 使 用 证	至 止	

附 记

规划批建用途为1#生产厂房

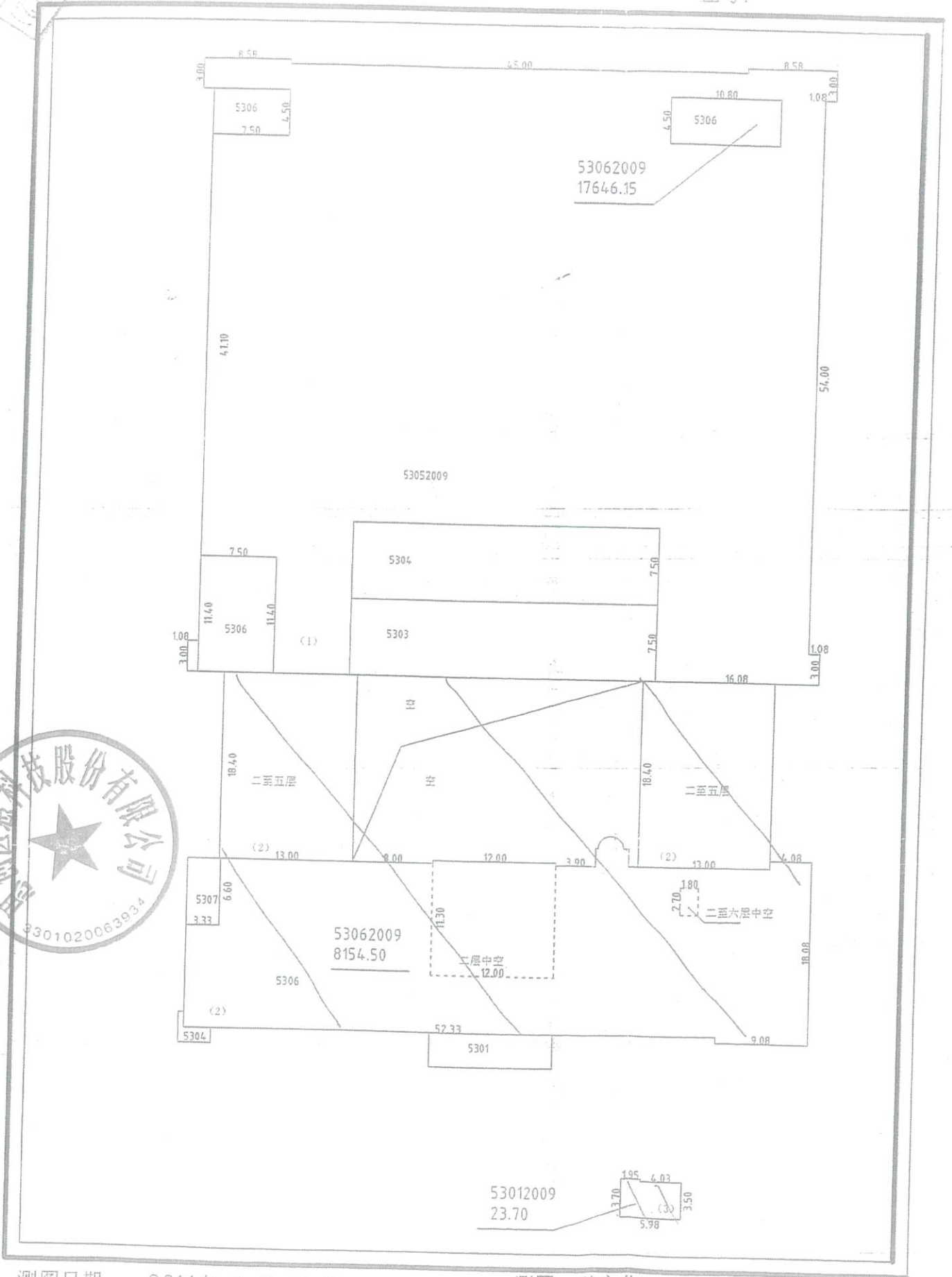
填发单位（盖章）



房屋座落：杭州市余杭区良渚镇吴家库村

图号：

丘号：



余杭区房产管理处制

测图日期： 2011年 5 月 10 日 1:500

测图：孙宁华

绘图：孙宁华

审核：王全化

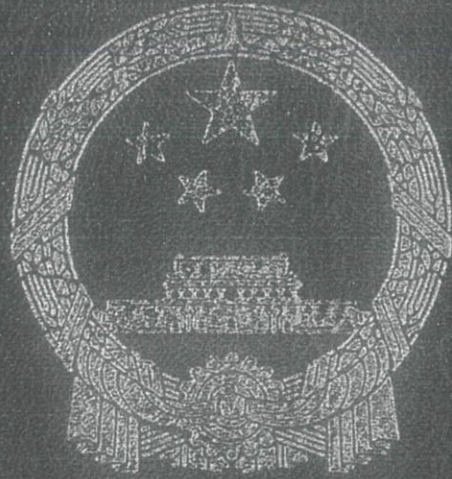
注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

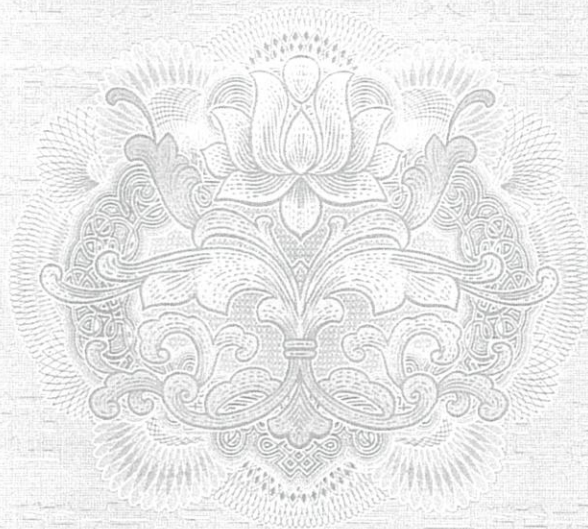


编号： 04024103

北京中益医疗科技股份有限公司印



中华人民共和国
房屋所有权证



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号: 33001

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

余杭区

登记机构



余 房权证 良更 字第 15470901 号

房屋所有权人					良创医惠科技股份有限公司				
共有情况					独有				
房屋坐落					余杭区良渚街道吴家厍村2幢(杭州市莫干山路1418-48号)				
登记时间					2015年11月09日				
房屋性质									
规划用途					非住宅				
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他					
	6	9070.28							
	产权登记专用章								
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式			土地使用年限				
	详见	土地使 用 证			至 止				

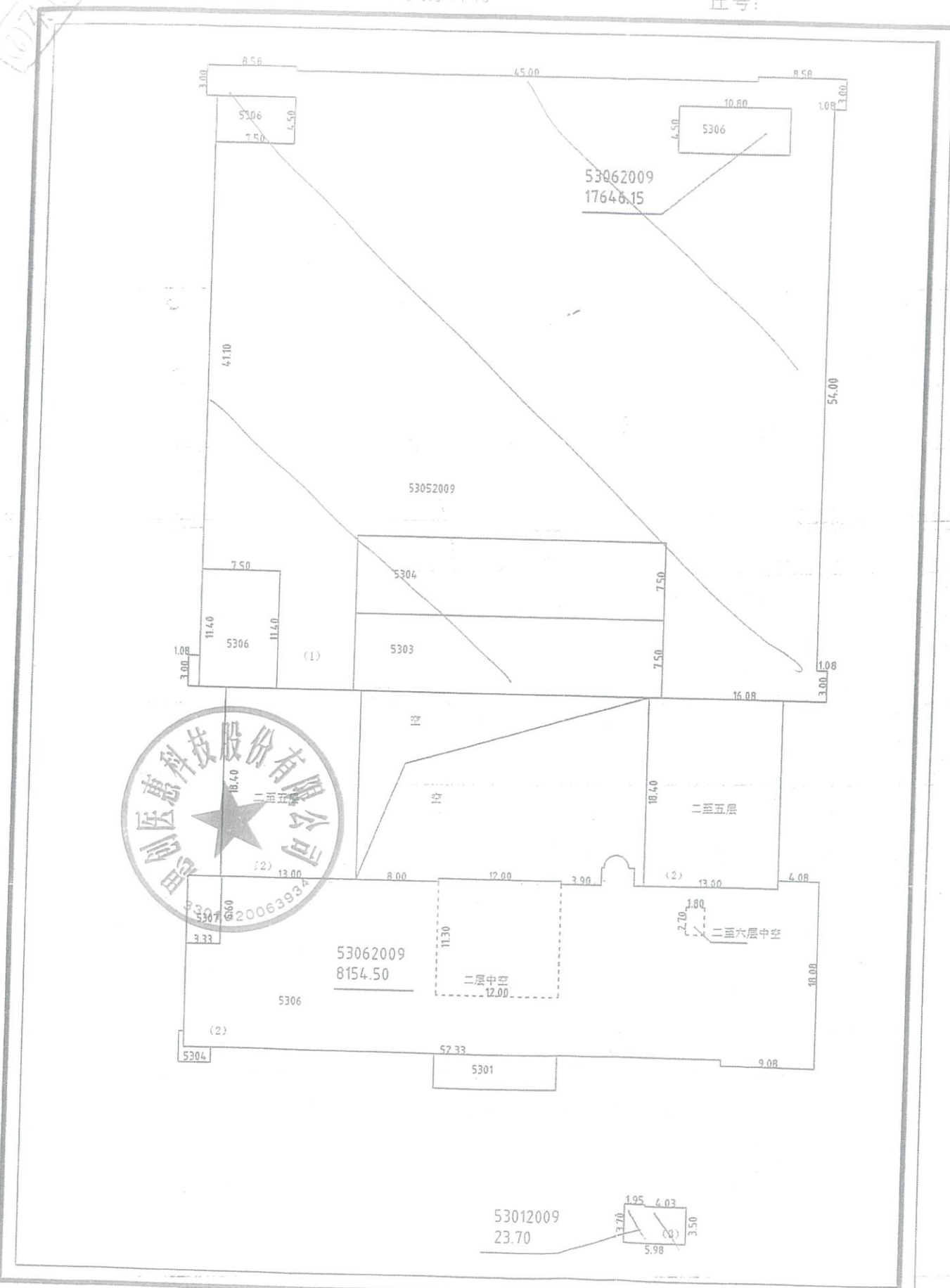
附 记

规划批建用途为2#生产厂房



填发单位 (盖章)





余杭区房地产管理处制

测图日期： 2011年 5 月 10 日 1:500

测图：孙宁华

绘图：孙宁华

审核：王会化

注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

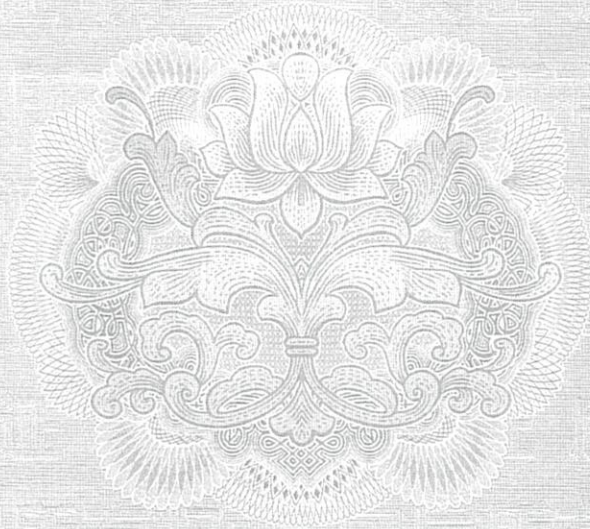


编号： 04024102

北京印钞厂中融公司印制



中華人民共和國
房屋所有權證



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号: 33001

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

余杭区



登记机构



余 房权证 接腰 字第 15470900 号



房屋所有权人		杭州恒通科技股份有限公司		
共有情况		独有		
房屋坐落		余杭区良渚街道吴家埭村3幢(杭州市莫干山路1418-48号)		
登记时间		2015年11月09日		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	23.70		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详见	土地使	用	证 至 止

附 记

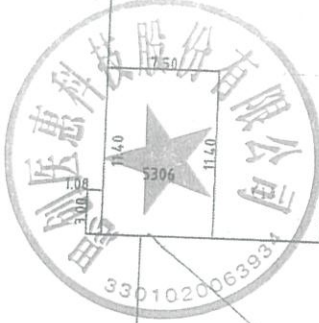
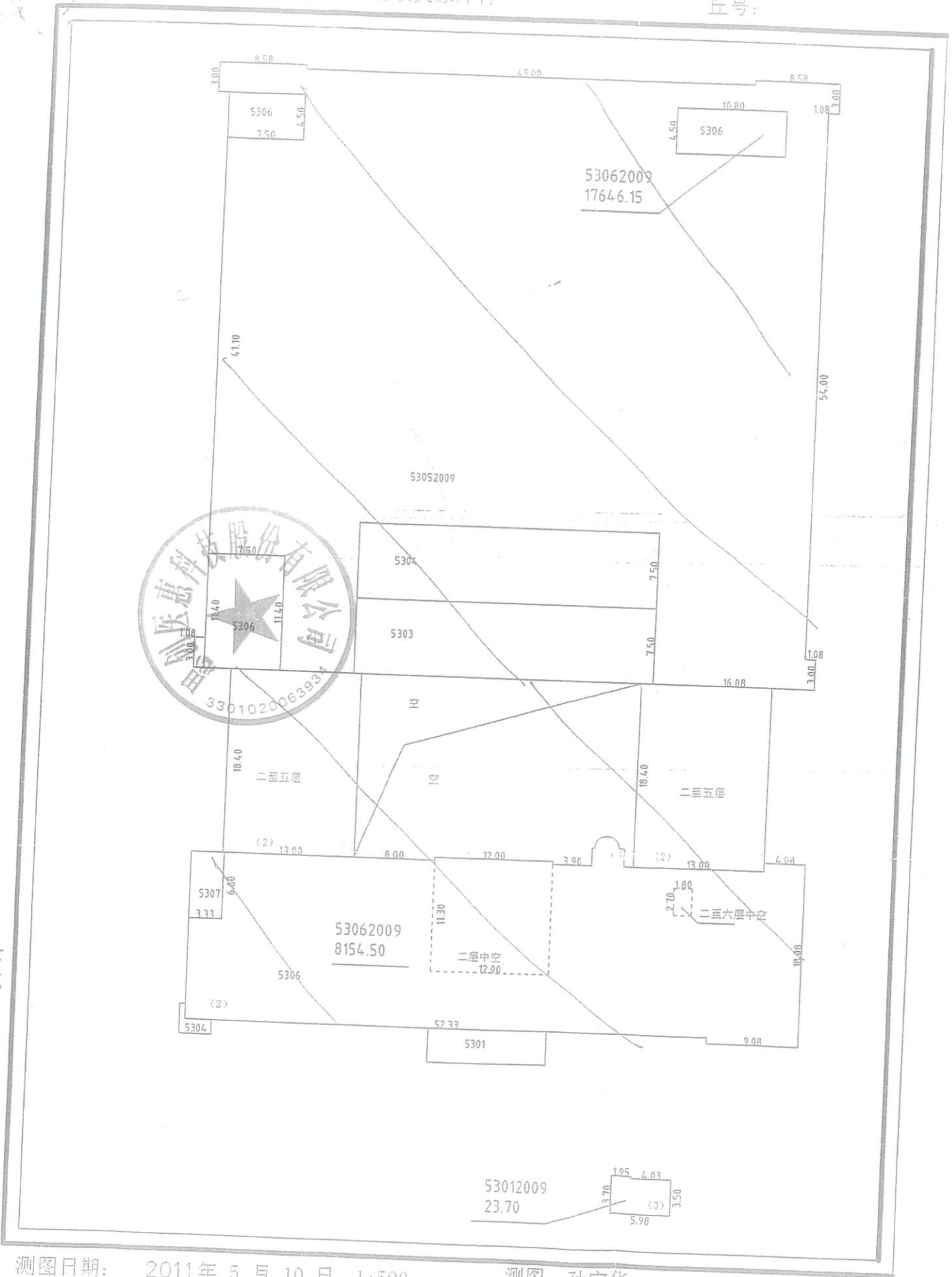
规划批准用途为南传达室



填发单位 (盖章)

房屋座落：杭州市余杭区良渚镇吴家厝村

图号：
丘号：



余杭区房地产管理处制

测图日期： 2011年 5 月 10 日 1:500

测图：孙宁华
绘图：孙宁华
审核：二合化

注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



编号： 04024101

北京合和医疗科技股份有限公司印制

杭余出 国用 (2013) 第 110-966 号

土地使用权人	杭州中瑞思创科技股份有限公司		
座落	余杭区良渚街道吴家厍村(杭州市莫干山路1418-48号)		
地号	33010911003000903	号	90.0-74.0
地类(用途)	工业用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2057年6月28日
使用权面积	11971.5 M ²	其中	11971.5 M ²
		独用面积	/
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



杭州市国土资源局

记事

74.75

2012年3月WALP
杭州坐标系。
1996年版图式。

证书监制机关

登记机关



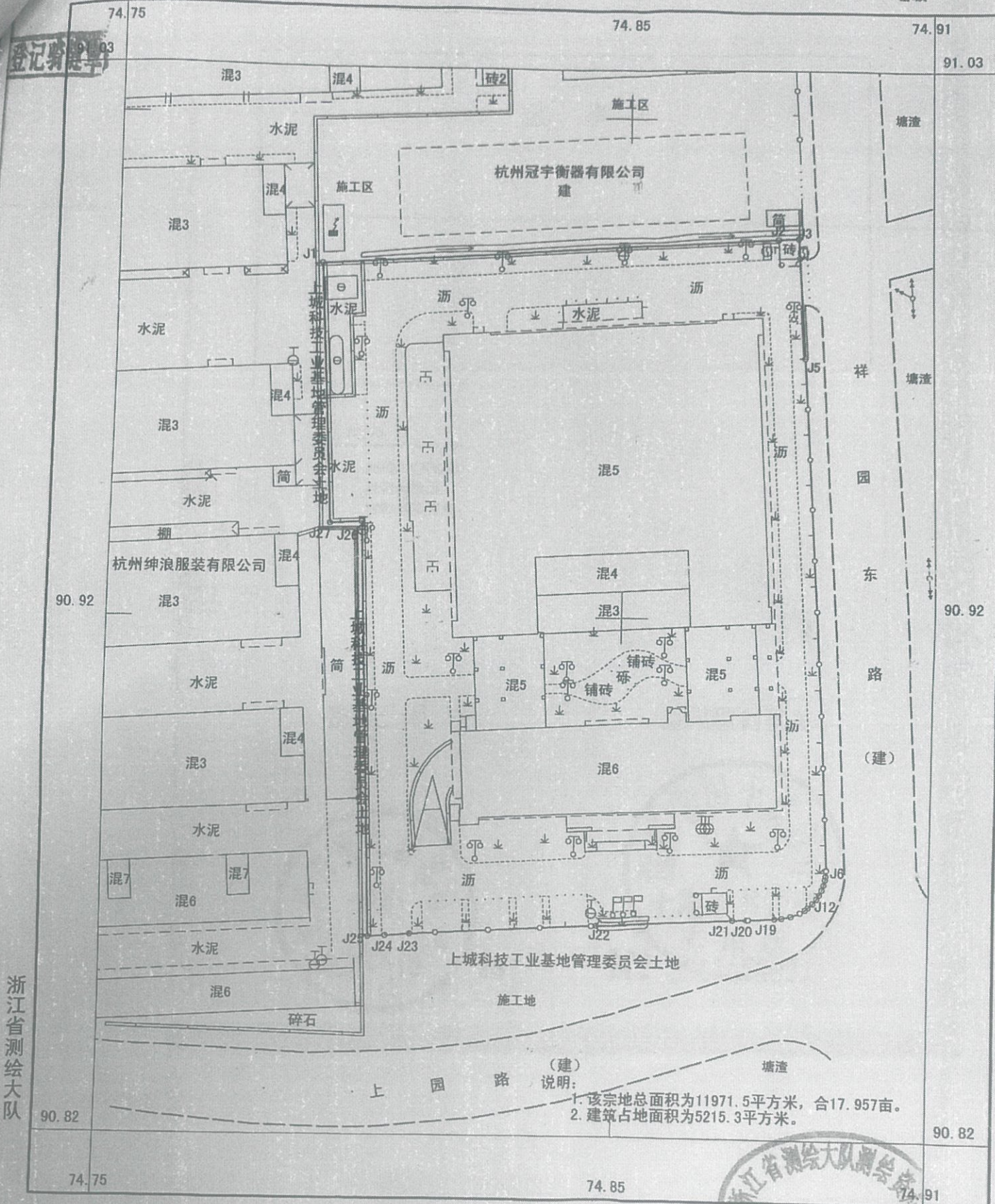
杭州市国土资源局

28

杭州中瑞思创科技股份有限公司ESA源标签生产厂房宗地图

90.0-74.0

密级



90.92

90.92

说明：
 1. 该宗地总面积为11971.5平方米，合17.957亩。
 2. 建筑占地面积为5215.3平方米。

浙江省测绘大队

2012年3月WALK软件测图。
 杭州坐标系。
 1996年版图式。

1:700

浙江省测绘大队
 甲测资字00002886
 测量员：俞凯辉
 审核员：王芳
 检查员：顾勤华

估价对象实景照片



估价对象外围实景



估价对象外围实景



估价对象外围实景



估价对象内部实景



估价对象内部实景



估价对象内部实景

委托人及产权持有人承诺函

杭州永正房地产土地资产评估有限公司：

因资产转让需要，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司所有的位于杭州市莫干山路 1418-48 号（原余杭区良渚街道吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢）相关房地产、装修附属物以及配套设施设备的资产市场价值进行评估，为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、申报评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日期后发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业。

委托人及产权持有人：思创医惠科技股份有限公司（签章）

法定代表人（签字）：

2023 年 2 月 28 日

思创医惠科技股份有限公司拟资产转让 涉及的附属物、设备产权的情况说明和承诺

我公司纳入评估范围的附属物、设备（详见固定资产-机器设备申报表），由于历史原因，无法提供完整的发票、合同等资料，但均为我公司所有。如因该设备产权引起的纠纷，我公司承担全部责任。

思创医惠科技股份有限公司（盖章）



二〇二三年二月二十八日

资产评估师承诺函

杭州上城区科技经济开发建设有限公司

思创医惠科技股份有限公司：

我们接受杭州上城区科技经济开发建设有限公司和思创医惠科技股份有限公司的委托，对思创医惠科技股份有限公司拟资产转让涉及的杭州市莫干山路 1418-48 号（原余杭区良渚街道吴家库村 1 幢、2 幢、3 幢）在评估基准日 2023 年 2 月 28 日的市场价值进行了评定估算，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师
刘××
33200070

资产评估师：



资产评估师
赵志菲
33210032

2023 年 3 月 17 日

杭州市财政局

杭财资备案〔2020〕16号

备案公告

杭州永正房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第97号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为杭州永正房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为赵志菲。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9133010272910340XA (1/2)



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。

名称 杭州永正房地产土地资产评估有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 2001年05月18日

法定代表人 赵志菲

营业期限 2001年05月18日至长期

经营范围

住所 浙江省杭州市上城区平海路37号

许可项目：测绘服务；工程造价咨询业务（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：房地产评估；土地登记代理服务；资产评估；土地调查评估服务；土地整治服务；房地产咨询；房地产经纪；社会稳定风险评估（需备案）；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；咨询策划服务；市场调研。



登记机关

2021

年06月16日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵志菲

性别：男

登记编号：33210032

单位名称：杭州永正房地产土地资
产评估有限公司

初次执业登记日期：2021-03-17

年检信息：通过（2022-04-01）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：赵志菲

本人印鉴：



打印日期：2022-06-06



(扫描二维码，查询评估师信息)

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：刘刚

性别：男

登记编号：33200070



单位名称：杭州永正房地产土地资
产评估有限公司



初次执业登记日期：2020-07-03

年检信息：通过（2022-04-01）

(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：刘刚

本人印鉴：
资产评估师
刘刚
33200070



打印日期：2022-06-06

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://ex.cas.org.cn>