

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州热联集团股份有限公司拟受让股权
所涉及的杭州热联华铁建筑服务有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

浙正大评字【2023】第 0495 号

(共一册，第一册)

浙江正大资产评估有限公司

二零二三年四月十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020009202300535
合同编号:	评(2023) 0277
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	浙正大评字【2023】第0495号
报告名称:	杭州热联集团股份有限公司拟受让股权所涉及的杭州热联华铁建筑服务有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	119,169,350.83元
评估报告日:	2023年04月14日
评估机构名称:	浙江正大资产评估有限公司
签名人员:	陈秀冠 (资产评估师) 会员编号: 33180040 何锦成 (资产评估师) 会员编号: 33000071
 (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。

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程和情况	19
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	22
十二、 资产评估报告使用限制说明	23
十三、 资产评估报告日	24
附件	25

资产评估报告声明

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。

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、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。

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。

浙江正大
审核

杭州热联集团股份有限公司拟受让股权
所涉及的杭州热联华铁建筑服务有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

浙正大评字【2023】第 0495 号

摘 要

杭州热联集团股份有限公司：

浙江正大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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对杭州热联集团股份有限公司拟受让股权所涉及的杭州热联华铁建筑服务有限公司股东全部权益价值在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告
使用人概况

本次资产评估的委托人为杭州热联集团股份有限公司，被评估单位为杭州热联华铁建筑服务有限公司。

根据《资产评估委托合同》，本评估报告使用者为委托人及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

二、评估目的

杭州热联集团股份有限公司拟受让股权，为此需要对该经济行为所涉及的杭州热联华铁建筑服务有限公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为涉及上述经济行为的杭州热联华铁建筑服务有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为杭州热联华铁建筑服务有限公司的全部资产及相关负债。按

照杭州热联华铁建筑服务有限公司提供经审计的会计报表反映，账面总资产为140,795,918.21元，账面负债为21,683,066.10元，账面股东权益为119,112,852.11元。评估对象具体包括流动资产、非流动资产、流动负债。纳入评估范围的资产负债与委托评估的资产负债范围一致。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为2022年12月31日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

杭州热联华铁建筑服务有限公司股东全部权益价值评估价值为119,169,350.83元（人民币壹亿壹仟玖佰壹拾陆万玖仟叁佰伍拾元捌角叁分）。

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2022年12月31日起至2023年12月30日止。

八、特别事项说明

1. 杭州热联华铁建筑服务有限公司经营租赁固定资产16,062,368.74元，基准日后按约定价格移交，公司不再享有上述资产的所有权，本次评估考虑到基准日后移交金额为实际可收到金额，故以调整后的账面价值作为评估价值，若金额发生变化可能会对评估结果产生影响。

2. 本次充分考虑诉讼及风险对评估结果的影响，公司诉讼情况如下：

（1）杭州热联华铁建筑服务有限公司与安康市卓越劳务工程有限公司（以下简称“卓越公司”）于2021年5月18日签订了《材料租赁合同》，卓越公司未按合同支付租赁款，杭州热联华铁建筑服务有限公司向杭州市上城区人民法院提起诉讼，并提起诉讼保全，后收到法院《保全裁定》及保全回执，冻结被告公司账户金额15,641.33元。截至2022年12月31日，卓越公司未签字确认结算单金额72,328.97元、已签字确认欠款金额2,119,563.44元。

(2) 杭州热联华铁建筑服务有限公司与浙江秀州建设有限公司（以下简称“秀州公司”）于2021年5月13日签订了《材料租赁合同》，秀州公司未按合同支付租赁款，杭州热联华铁建筑服务有限公司向杭州市上城区人民法院提起诉讼，杭州市上城区人民法院已诉前调解立案，未通知缴纳财产保全费。截至2022年12月31日，秀州公司未签字确认结算单金额3,510,113.79元、已签字确认欠款金额1,194,204.88元。

(3) 杭州热联华铁建筑服务有限公司与四川盛誉和建设工程有限公司（以下简称“盛誉和公司”）于2021年8月5日签订了租赁合同，盛誉和公司未按合同支付租赁款，杭州热联华铁建筑服务有限公司向杭州市上城区人民法院提起诉讼，杭州市上城区人民法院已于2022年12月6日开庭，盛誉和公司缺席，冻结被告公司账户金额226.11元。截至2022年12月31日，盛誉和公司已签字确认欠款金额356,083.85元。

(4) 杭州热联华铁建筑服务有限公司与南通亚东新建设控股集团有限公司（以下简称“亚东公司”）于2021年7月16日签订了《材料租赁合同》，亚东公司未按合同支付租赁款，杭州热联华铁建筑服务有限公司向杭州市上城区人民法院提起诉讼，法院诉前调解中，双方磋商调解方案中，未达成一致。截至2022年12月31日，亚东公司未签字确认结算单金额22,633.54元、已签字确认欠款金额1,046,085.07元。

3. 本报告是在委托人、被评估单位提供基础文件、数据资料的基础上所作，委托人、被评估单位对所提供的会计记录、会计凭证以及相关数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。

4. 本次股东全部权益价值评估未对有关资产评估增值额作可能涉及的纳税准备。

5. 本评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

6. 委托人、被评估单位存在的可能影响资产评估价值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明且在评估专业人员根据专业一般不能获悉的情况下，

评估专业人员不承担相关责任。

7. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位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。

提请评估报告使用者充分关注上述事项对评估结果的影响。

九、资产评估报告日

资产评估报告日为2023年4月14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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

杭州热联集团股份有限公司拟受让股权
所涉及的杭州热联华铁建筑服务有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

浙正大评字【2023】第 0495 号

正 文

杭州热联集团股份有限公司：

浙江正大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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对杭州热联集团股份有限公司拟受让股权所涉及的杭州热联华铁建筑服务有限公司的股东全部权益价值在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 本次资产评估的委托人为：杭州热联集团股份有限公司

企业概况

- (1) 名称：杭州热联集团股份有限公司；
- (2) 住所：浙江省杭州市下城区环城北路 167 号；
- (3) 法定代表人：吕永洪；
- (4) 注册资本：338,745.3431 万元人民币；
- (5) 企业类型：其他股份有限公司；

(6) 经营范围主要包括：一般项目：批发、零售：煤炭（无储存），有色金属，金属材料，铁矿石，焦炭，焦煤，冶金炉料，钢铁原料及制品，碳素制品，石墨制品，钢铁废碎料，木材，化工原料及产品（除化学危险品及易制毒化学品），化纤原料，黄金制品，燃料油，润滑油，橡胶及橡胶制品，纸浆，纸张，塑料薄膜，塑料原料及制品，普通机械，建筑材料，沥青

（除化学危险品及易制毒化学品），水泥，五金交电，电器机械及器材，针、纺织品，水暖器材，汽车配件，电子计算机及配件，仪器仪表，初级食用农产品（除食品、药品）；不带储存经营（批发无仓储经营）其他危险化学品（具体经营范围详见危险化学品经营许可证）；食品经营；服务：机械设备、电子计算机及配件、仪器仪表的维修，仓储服务（除化学危险品及易制毒化学品），财务信息咨询，建筑工程机械与设备租赁；货物及技术的进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；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）（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）；

（7）经营期限：2001 年 03 月 23 日至长期。

（二）本次资产评估的被评估单位为：杭州热联华铁建筑服务有限公司
企业概况

（1）名称：杭州热联华铁建筑服务有限公司；

（2）住所：浙江省杭州市上城区西子国际中心 1 号楼 1002 室-2；

（3）法定代表人：徐正良；

（4）注册资本：壹亿元整；

（5）企业类型：其他有限责任公司；

（6）经营范围主要包括：

（7）一般项目：建筑工程机械与设备租赁；建筑用金属配件销售；建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务；机械设备租赁（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：施工专业作业；建筑劳务分包；各类工程建设活动（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）；

（8）经营期限：2021 年 02 月 22 日至长期；

（9）历史沿革：

杭州热联华铁建筑服务有限公司成立于 2021 年 2 月 22 日，注册资本人民币 10,000.00 万元，由杭州热联集团股份有限公司和浙江华铁应急设备科技股份有限公司共同出资。

截至评估基准日，公司股东及出资情况如下：

股东	认缴持股比例（%）	认缴出资额（元）	实缴出资额（元）
杭州热联集团股份有限公司	51.00	51,000,000.00	51,000,000.00
浙江华铁应急设备科技股份有限公司	49.00	49,000,000.00	49,000,000.00
合 计	100.00	100,000,000.00	100,000,000.00

（三）被评估单位近几年资产、财务、经营状况

（1）资产状况表（金额单位：人民币元）

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 月
一、流动资产合计	97,822,357.08	122,436,769.89
二、非流动资产合计	404,448,628.67	18,359,148.32
三、资产总计	502,270,985.75	140,795,918.21
四、流动负债合计	384,851,986.31	21,683,066.10
五、非流动负债合计	-	-
六、负债总计	384,851,986.31	21,683,066.10
七、股东权益	117,418,999.44	119,112,852.11

（2）经营情况表（金额单位：人民币元）

项目	2021 年	2022 年
营业收入	65,572,051.29	40,297,526.38
营业成本	22,516,176.51	21,738,302.84
利润总额	23,272,915.92	2,263,261.07
净利润	17,418,999.44	1,693,852.67

2021年财务报表经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中汇会审[2022]2947号无保留意见审计报告；

2022年评估基准日数据经浙江宏达会计师事务所有限公司审计并出具浙宏会[2023]审104号无保留意见合并审计报告。

（四）执行的主要会计政策

杭州热联华铁建筑服务有限公司执行《企业会计准则》及其相关规定。

(五) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

(六) 其他评估报告使用人

本项目资产评估委托合同载明,除委托人及国家法律、法规规定的评估报告使用者以外,无其他评估报告使用者。

二、评估目的

杭州热联集团股份有限公司拟受让股权,为此需要对该经济行为所涉及的杭州热联华铁建筑服务有限公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为涉及上述经济行为的杭州热联华铁建筑服务有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1. 纳入本次评估范围的情况

评估范围为杭州热联华铁建筑服务有限公司的全部资产及相关负债,评估对象具体包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。按照杭州热联华铁建筑服务有限公司提供经审计的2022年12月31日会计报表反映,账面总资产为140,795,918.21元,账面负债为21,683,066.10元,账面股东权益为119,112,852.11元。

具体内容如下表:

(1) 评估基准日财务状况

金额单位:人民币元

项目名称	账面价值
一、流动资产合计	122,436,769.89
货币资金	168,835.33
应收票据	1,286,400.00
应收账款	116,133,811.56

预付款项	264.22
其他应收款	4,760,017.22
其他流动资产	87,441.56
二、非流动资产合计	18,359,148.32
固定资产	16,091,500.02
递延所得税资产	2,267,648.30
三、资产总计	140,795,918.21
四、流动负债合计	21,683,066.10
短期借款	1,000,000.00
应付账款	9,928,753.77
应付职工薪酬	653,496.59
应交税费	3,318,439.30
其他应付款	6,782,376.44
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	21,683,066.10
七、股东权益	119,112,852.11

(2) 2022 年度经营情况

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
营业收入	40,297,526.38
营业成本	21,738,302.84
利润总额	2,263,261.07
净利润	1,693,852.67

2. 公司资产担保、抵押、质押情况

无。

3. 公司申报的无形资产

无。

4. 公司申报的表外资产的类型、数量

无。

5. 实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产为固定资产。公司的主要资产情况分别如下：

(1) 固定资产

固定资产包括经营租赁资产、电子及其他设备。

1) 经营租赁资产

列入评估范围的经营租赁资产共 235 项，主要为各类脚手架及配件。

2) 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共计 12 台（套）。其中电子设备 12 台（套），主要为电脑，分布在被评估单位办公场所内。

经核实，各项资产均处于正常使用状态。

(三) 主要资产情况

杭州热联华铁建筑服务有限公司的资产为流动资产、非流动资产，负债为流动负债。流动资产主要为应收账款和其他应收款，非流动资产主要为固定资产和递延所得税资产。

(四) 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

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。

采用市场价值类型是因为市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为2022年12月31日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

考虑到尽可能接近评估目的的实现日期和完成评估工作的实际可能，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，并与财务报表的时间一致，为利用会计信息提供方便，确定评估基准日为2022年12月31日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

杭州热联集团股份有限公司总裁办公会会议纪要（202302）。

(二) 法律法规依据

1. 《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）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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）；

3. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令第76号）；

4. 《国有资产评估管理办法(2020年修订)》（国务院令第732号(1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号发布根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)）；

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修改，国务院令第709号2019年3月2日修订）；

6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过）；

8. 《国务院办公厅转发财政部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》（国务院办公厅文件国办发[2001]102号）；

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、国务院国资委财政部令[2016]第32号）；

11. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人民代表大会三次会议通过）；

12. 《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第二次修正）；

13. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802号）；

14. 《中华人民共和国城乡规划法》（2015年4月24日第十二届全国人
15. 其他相关法规和制度规章等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
6. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）。

（四）权属依据

1. 营业执照；
2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的资产负债表、资产清查明细表；
2. 机器设备类取价依据

(1) 《2022年机电产品报价手册》、《精实商情》及其他市场价格资料、询价记录；

(2) 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商询价的记录。

3. 其他取价依据

(1) 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

- (2) 互联网上查阅的设备等报价信息；
 - (3) 《资产评估常用数据与参数手册》；
 - (4) 阿里巴巴网、中关村在线（www.zol.com.cn）、文三街在线（price.wsjol.com）、淘宝等网站；
 - (5) 同花顺、Wind 金融终端查阅的相关资料；
 - (6) 其他取价资料。
- (六) 参考资料及其他

- 1. 被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；
- 2. 评估专业人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料；
- 3. 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2021 年无保留意见审计报告；
- 4. 浙江宏达会计师事务所有限公司出具的 2022 年清产核资审计报告；
- 5. 被评估单位提供的单位基本情况介绍、历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号），执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

根据本次评估项目的评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

1. 市场法适用性分析

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。

由于难以查找到国内近期与被评估单位处于同一或类似行业，规模相当且处于相似经营发展阶段的企业在权益性交易市场上的交易案例，在公开股票市场上也缺乏可比较的同类型上市或挂牌公司，故难以采用市场法对评估

对象进行评估。

2. 收益法适用性分析

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性进行分析。通过对经营和收益情况的分析，由于杭州热联华铁建筑服务有限公司未来拟改变经营方向，未来收益难以合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

3. 资产基础法适用性分析

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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。由于企业的各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，每项资产和负债都可以被识别并采用适当的方法单独评估，适宜采用资产基础法进行评估。

经分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）运用资产基础法进行评估的思路

其基本计算公式为：

评估价值=各项资产评估价值之和-负债之和

各单项资产及负债具体评估过程及评估方法说明如下：

1. 货币资金

（1）库存现金

评估专业人员在财务负责人和出纳员的陪同下，对现金实施了监盘，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量。经核实，库存现金账实相符，以核实后的账面价值作为评估价值。

（2）银行存款

银行存款存放于中国建设银行杭州分行、中信银行杭州分行等人民币账户。评估专业人员通过查阅银行对账单和银行存款余额调节表，了解未达账项的内容及性质，未发现有影响股东权益的大额未达账项需作调整，以核实后的账面价值作为评估价值。

2. 应收票据

应收票据为银行承兑汇票。

评估专业人员了解票据的条件，检查票据登记情况、票据所依据的合同、凭证，择要进行函证，并对库存票据进行盘点，结果账、实相符，未发现不符情况。

经核实，评估专业人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性。以核实后的账面价值作为评估价值。

3. 应收账款

应收账款主要为应收租赁款和物资转让费等。评估专业人员核对申报表明细表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表明细表所列金额的正确性。在对应收款项核实无误的基础上，根据被评估单位申报的应收款项明细表中所列客户业务内容、账龄、金额，与公司财务人员及其他相关人员进行沟通，由财务人员及其他相关人员提供清单等资料，评估专业人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析应收账款形成的原因，评估时，对每项应收账款进行核实评估，评估人员以核实后的账面值为基数，基于风险确认各往来款的坏账。

4. 预付款项

预付款项主要为预付运杂费。评估专业人员通过抽查原始凭证、核对收付款凭证、函证等方法核实款项。经核实账面反映无误，未发现坏账情况，账面款项为有效资产。以核实后的账面价值作为评估价值。

5. 其他应收款

其他应收款主要为保证金和其他应收款等。评估专业人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关文件资料或函证等方式确认款项的真实性。评估时，对每项其他应收账款进行核实评估，未发现存在难以收回的风险，以核实后的账面价值作为评估价值。

6. 其他流动资产

其他流动资产为待摊费用和增值税进项税额，评估专业人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关文件资料或函证等方式确认款项的真实性。按适用税率与企业的营业收入等进行测算并查阅完税凭证，了解企业纳

税的基本情况，是否享受税收的优惠政策，核实税款的计提和缴纳情况。经核实，税额和费用计算无误，以核实后的账面价值作为评估价值。

7. 固定资产

(1) 设备类固定资产

①经营租赁资产

根据各股东约定，经营租赁资产基准日后按约定价格移交，截止评估报告日前已移交大部分，故按调整后的账面价值作为评估价值。

②电子及其他设备

重置成本法是指现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，主要采用成本法进行评估作价。

A 成本法评估过程

成本法是指按照重建或者重置委估资产的思路，将评估对象的重建或者重置价值作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。

本次评估首先估算委估资产成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估价值。

设备类资产评估价值基本计算公式为：

评估价值=重置全价×成新率

(a) 重置全价的评定

重置价值是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

a) 现行购置价

电脑、复印机和空调等设备：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价；对无法直接询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价经修正后加以确定。

b) 相关费用

I 运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本

由于委估设备以办公设备为主，可以就近购置、安装调试较为简便、无需设备基础及其他安装材料、购建时间较短，因此不再另计运杂费、安装调试费、建设期管理费以及资金成本。

c) 重置价值

重置价值 = 现行购置价 + 相关费用

(b) 成新率

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

a) 对价值较大、复杂的重要设备，一般视设备的具体情况，采用加权打分综合法确定成新率。

加权打分综合法：按照现场勘察的设备技术状态、环境条件、负荷大小、运营班次、设备管理、维护保养水平等因素加以分析研究，采用年限法与勘察法相结合方法最终确定其综合成新率：

综合成新率 = 年限法成新率 × 权重 + 勘察法成新率 × 权重

I 年限法成新率 A

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

其中尚可使用年限根据设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

II 勘察法成新率 B

对大型设备进行现场勘察，了解设备的工作环境，使用条件，并查阅其维修记录，及近期运行记录等有关设备的现有技术状况，对设备各部位分别做出评估分值。设备评估分值即为设备的勘察法成新率 B。

b) 对于价值较小的设备，主要使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。

其估算公式如下：

成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

对于购置时间久，无法查询重置价值的设备，我们采用二手市场价值作为评估价值。

8. 负债的评估

负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，均以核实后的账面价值作为评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于2023年1月30日开始，2023年4月14日出具正式资产评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；

2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；

3. 制定资产评估工作计划；

4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

（二）资产清查核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报明细表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况及委托资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报明细表和有关测算资料；

4. 根据资产评估申报明细表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 查阅委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 开展市场调研、询价工作；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估说明和资产评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和资产评估报告的完善。

（五）出具报告阶段

2023年4月14日，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估专业人员遵循以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况下继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 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的国内有效价格为依据;

4. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;

5. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报明细表为准, 未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时, 评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 评估结果的确定

根据国家有关资产评估的规定, 本着独立、客观、公正的原则及履行必要的评估程序, 浙江正大资产评估有限公司对杭州热联华铁建筑服务有限公司进行评估, 本次评估采用资产基础法, 在本报告所揭示的假设前提条件基础上, 杭州热联华铁建筑服务有限公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为:

1. 资产账面价值为 140,795,918.21 元, 评估价值为 140,852,416.93 元, 增值为 56,498.72 元, 增值率 0.04%;

2. 负债账面价值为 21,683,066.10 元, 评估价值为 21,683,066.10 元, 增值为 0.00 元, 增值率 0.00%;

3. 股东权益账面价值为 119,112,852.11 元, 评估价值为 119,169,350.83 元, 增值为 56,498.72 元, 增值率 0.05%。

评估结论根据以上评估工作得出, 评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 评估结论

根据以上评估工作得出本次杭州热联华铁建筑服务有限公司股东全部权益价值评估价值为 119,169,350.83 元 (人民币壹亿壹仟玖佰壹拾陆万玖仟叁佰伍拾元捌角叁分)。

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 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 要以评估结果作为底价或作价依据 (需结合评估基准日期后有关事项的变动作调整), 超过一年, 需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

1. 杭州热联华铁建筑服务有限公司经营租赁固定资产16,062,368.74元,基准日后按约定价格移交,公司不再享有上述资产的所有权,本次评估考虑到基准日后移交金额为实际可收到金额,故以调整后的账面价值作为评估价值,若金额发生变化可能会对评估结果产生影响。

2. 本次充分考虑诉讼及风险对评估结果的影响,公司诉讼情况如下:

(1) 杭州热联华铁建筑服务有限公司与安康市卓越劳务工程有限公司(以下简称“卓越公司”)于2021年5月18日签订了《材料租赁合同》,卓越公司未按合同支付租赁款,杭州热联华铁建筑服务有限公司向杭州市上城区人民法院提起诉讼,并提起诉讼保全,后收到法院《保全裁定》及保全回执,冻结被告公司账户金额15,641.33元。截至2022年12月31日,卓越公司未签字确认结算单金额72,328.97元、已签字确认欠款金额2,119,563.44元。

(2) 杭州热联华铁建筑服务有限公司与浙江秀州建设有限公司(以下简称“秀州公司”)于2021年5月13日签订了《材料租赁合同》,秀州公司未按合同支付租赁款,杭州热联华铁建筑服务有限公司向杭州市上城区人民法院提起诉讼,杭州市上城区人民法院已诉前调解立案,未通知缴纳财产保全费。截至2022年12月31日,秀州公司未签字确认结算单金额3,510,113.79元、已签字确认欠款金额1,194,204.88元。

(3) 杭州热联华铁建筑服务有限公司与四川盛誉和建设工程有限公司(以下简称“盛誉和公司”)于2021年8月5日签订了租赁合同,盛誉和公司未按合同支付租赁款,杭州热联华铁建筑服务有限公司向杭州市上城区人民法院提起诉讼,杭州市上城区人民法院已于2022年12月6日开庭,盛誉和公司缺席,冻结被告公司账户金额226.11元。截至2022年12月31日,盛誉和公司已签字确认欠款金额356,083.85元。

(4) 杭州热联华铁建筑服务有限公司与南通亚东新建设控股集团有限公司(以下简称“亚东公司”)于2021年7月16日签订了《材料租赁合同》,亚东公司未按合同支付租赁款,杭州热联华铁建筑服务有限公司向杭州市上城区人民法院提起诉讼,法院诉前调解中,双方磋商调解方案中,未达成一致。截至2022年12月31日,亚东公司未签字确认结算单金额22,633.54元、

已签字确认欠款金额1,046,085.07元。

3. 本报告是在委托人、被评估单位提供基础文件、数据资料的基础上所作，委托人、被评估单位对所提供的会计记录、会计凭证以及相关数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。

4. 本次股东全部权益价值评估未对有关资产评估增值额作可能涉及的纳税准备。

5. 本评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

6. 委托人、被评估单位存在的可能影响资产评估价值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明且在评估专业人员根据专业一般不能获悉的情况下，评估专业人员不承担相关责任。

7. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位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。

提请评估报告使用者充分关注上述事项对评估结果的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。

2. 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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为评估对象可实现价格的

保证。

6. 依据现行国有资产管理体制，本评估报告需要经国有资产管理主管部门核准或备案后，与核准文件、备案表一起使用。

7. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2023 年 4 月 14 日。

评估机构：浙江正大资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：

