

本报告依据中国资产评估准则编制

英飞拓（杭州）信息系统技术有限公司拟实施挂拍出售事宜所  
涉及的英飞拓（杭州）科技有限公司股东全部权益

## 资产评估报告

国誉评报字 ZB[2025]第 333 号

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

二〇二五年十一月二十七日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747190004202500432
合同编号:	深国誉评合字[2025]第ZC289号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	深国誉评报字ZB[2025]第333号
报告名称:	英飞拓（杭州）信息系统技术有限公司拟实施挂拍出售事宜所涉及的英飞拓（杭州）科技有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	-13,709,426.10元
评估报告日:	2025年11月27日
评估机构名称:	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司
签名人员:	葛云（资产评估师） 正式会员 编号：14090023 陈实强（资产评估师） 正式会员 编号：47000457
葛云、陈实强已实名认可	
	
(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：2025年11月28日

ICP备案号京ICP备2020034749号



## 目录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	8
一、委托人及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 .....	8
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	21
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	23
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	25
十三、评估报告日 .....	26
资产评估报告附件 .....	27





## 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。

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资产评估报告的使用人。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产的法律权属资料进行了查验。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交



易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

十二、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。





# 英飞拓（杭州）信息系统技术有限公司拟实施挂拍出售事宜所 涉及的英飞拓（杭州）科技有限公司股东全部权益 资产评估报告摘要

深国誉评报字 ZB[2025]第 333 号

英飞拓（杭州）信息系统技术有限公司：

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问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，对英飞拓（杭州）信息系统技术有限公司（“英飞拓（杭州）信息系统”）拟实施挂拍出售事宜所涉及的英飞拓（杭州）科技有限公司（“英飞拓（杭州）科技”）股东全部权益价值于 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据英飞拓（杭州）科技《股东决议》同意，英飞拓（杭州）信息系统拟实施挂拍出售事宜。因此，委托本公司对所涉及的英飞拓（杭州）科技股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定英飞拓（杭州）科技股东全部权益于评估基准日的市场价值，为英飞拓（杭州）信息系统拟实施挂拍出售事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：英飞拓（杭州）科技的股东全部权益价值。

四、评估范围：英飞拓（杭州）科技的资产和负债，具体评估范围以英飞拓（杭州）科技根据全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过英飞拓（杭州）科技确认的资产、负债项目均在本次评估范围内，英飞拓（杭州）科技需以加盖公章的形式对申报的评估范围确认。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2025 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：



经评估后，于评估基准日，委估股东全部权益价值在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

资产总额账面价值为 28,261.06 万元，评估价值为 27,740.46 万元，评估值比账面值减值 520.60 万元，减值率为 1.84%。

负债账面值为 29,111.40 万元，评估价值为 29,111.40 万元，无增减值。

股东全部权益账面价值为-850.34 万元，评估价值为-1,370.94 万元，评估值比账面值减值 520.60 万元，减值率为 61.22%。

评估结果汇总表（资产基础法）

被评估单位：英飞拓（杭州）科技

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%
流动资产	1,987.99	1,987.99	-	-
非流动资产	26,273.07	25,752.47	-520.60	-1.98
资产总计	28,261.06	27,740.46	-520.60	-1.84
流动负债	18,490.40	18,490.40	-	-
非流动负债	10,621.00	10,621.00	-	-
负债总计	29,111.40	29,111.40	-	-
净资产	-850.34	-1,370.94	-520.60	-61.22

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据英飞拓（杭州）科技的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估基准日，未发现被评估单位存在纳入评估范围的资产、负债涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估项目，委托人委托鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对英飞拓（杭州）科技截至评估基准日 2025 年 9 月 30 日的资产及负债进行了审计，并出具了





“鹏盛审字[2025]03115 号”专项审计报告。

评估专业人员在本报告中利用了“鹏盛审字[2025]03115 号”专项审计报告披露的资产负债表数据。

评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产、负债进行了清查、核实、分析、判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估人员的责任。

#### （四）重大期后事项

2025 年 10 月，英飞拓（杭州）科技名下所有银行存款帐户因与浙江海滨建设集团有限公司存在合同纠纷，浙江海滨建设集团有限公司向杭州市法院申请了财产保全，被评估单位名下恒丰银行和农业银行帐户被冻结，冻结资金 169,352.08 元。截至评估报告日，帐户冻结尚未解除。

#### （五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

#### （六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

被评估单位向农业银行黄龙支行借入余额为 106,210,000.00 元的长期借款，该项借款以拓英大厦及所属土地使用权为抵押。

#### （七）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。

根据英飞拓（杭州）科技的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（九）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整





性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2025年9月30日起至2026年9月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2025 年 11 月 27 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和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



# 英飞拓（杭州）信息系统技术有限公司拟实施挂拍出售事宜所 涉及的英飞拓（杭州）科技有限公司股东全部权益 资产评估报告正文

深国誉评报字 ZB[2025]第 333 号

英飞拓（杭州）信息系统技术有限公司：

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问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，对英飞拓（杭州）信息系统技术有限公司（“英飞拓（杭州）信息系统”）拟实施挂拍出售事宜所涉及的英飞拓（杭州）科技有限公司（“英飞拓（杭州）科技”）股东全部权益价值于 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容报告如下：

## 一、委托人及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

本次资产评估项目的委托人为英飞拓（杭州）信息系统技术有限公司，被评估单位为英飞拓（杭州）科技有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### （一）委托人以及被评估单位概况

#### 1. 委托人注册登记情况

公司名称：英飞拓（杭州）信息系统技术有限公司

曾用名：杭州藏愚科技有限公司

统一社会信用代码：91330106552694469A

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：浙江省杭州市西湖区莲花街 333 号莲花商务中心北楼 5 楼

法定代表人：叶剑

注册资本：12,000 万(元)

成立日期：2010-04-28





经营期限：2010-04-28 至 无固定期限

经营范围：一般项目：生活垃圾处理装备制造；消防器材销售；资源循环利用服务技术咨询；消防技术服务；再生资源回收（除生产性废旧金属）；互联网数据服务；计算机及通讯设备租赁；污水处理及其再生利用；金属结构销售；金属材料销售；金属材料制造；通信工程设计与施工；环保工程的设计与施工；公路安全设施、设备安装；交通安全设施、设备安装；装饰装修工程；信息系统技术、计算机软件的技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让，电子产品、通讯产品的技术开发、技术服务，计算机系统集成，承接水处理工程、电子自动化工程、空气净化工程、建筑工程、室内外装饰工程、电子与智能化工程、机场场道工程、民航空管工程、机场弱电系统工程、安全防范系统工程、智能交通工程、通信系统工程、机电工程、工业自动化工程、市政工程、市政道路工程、城市道路照明工程、园林绿化工程（涉及资质证凭证经营），音响设备的安装（限现场），舞台艺术造型设计，灯光设备、智能设备、计算机软硬件的技术开发，室内外装饰设计；批发、零售：电子产品、通讯产品、广播电视设备（除专控），音视频设备，计算机软硬件，教学设备，医疗器械（限一类、二类、三类），仪器仪表；组装、加工、生产：电子产品、通讯产品；货物进出口、技术进出口（国家法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营）；（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：城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；建设工程施工；建筑劳务分包；出版物批发；出版物零售；出版物互联网销售（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，具体经营项目以审批结果为准）。

## 2. 被评估单位概况

### 2.1 注册登记情况

公司名称：英飞拓（杭州）科技有限公司

统一社会信用代码：91330106MA2HYMPL2Q

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：浙江省杭州市西湖区三墩镇振华路 298 号西港发展中心西 4 幢 9 楼 902-23 室





法定代表人：叶剑

注册资本：1,000 万(元)

成立日期：2020-07-01

经营期限：2020-07-01 至 无固定期限

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务；互联网数据服务；物业管理；集成电路设计；集成电路制造；电子元器件制造；电子专用设备制造；非居住房地产租赁；电子产品销售；通讯设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售（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：房地产开发经营（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）。

2.2 历史沿革

英飞拓（杭州）科技有限公司于 2020 年 7 月成立。

公司所属行业：软件及信息技术服务业。

公司母公司为英飞拓（杭州）信息系统技术有限公司，最终母公司为深圳市投资控股有限公司，最终控制方为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2.3 组织结构

目前被评估单位无独立组织结构，日常业务由母公司代为管理。

2.4 公司近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

单位名称：英飞拓（杭州）科技		金额单位：人民币万元
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
流动资产	2,779.13	1,987.99
非流动资产	26,720.07	26,273.07
资产	29,499.19	28,261.06
流动负债	18,704.30	18,490.40
非流动负债	10,700.00	10,621.00
负债	29,404.30	2,9111.40
所有者权益	94.89	-850.34

经营状况表

单位名称：英飞拓（杭州）科技		金额单位：人民币万元
项目	2024 年	2025 年 1-9 月
一、营业总收入	-	-



项目	2024 年	2025 年 1-9 月
二、营业总成本		
其中：营业成本	-	-
税金及附加	163.63	195.92
销售费用	-	
管理费用	434.06	487.42
财务费用	257.11	261.64
三、营业利润	-854.81	-944.98
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	0.00	0.25
四、利润总额	-854.81	-945.23
减：所得税费用	-	-
五、净利润	-854.81	-945.23

上述会计报表，2024 年、2025 年 1-9 月财务数据经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“鹏盛审字[2025]03115 号”无保留意见审计报告。

## 2.5 执行的主要会计政策

### 2.5.1、财务报表的编制基础

英飞拓（杭州）科技公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、主要会计估计进行编制。

### 2.5.2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2.5.3、记账本位币

英飞拓（杭州）科技公司以人民币为记账本位币。

## （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约定的其他资产评估报告使用者遵循国家法律、法规的规定。

## （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

## 二、评估目的

确定英飞拓（杭州）科技股东全部权益评估基准日的市场价值，为英飞拓（杭





州）信息系统拟实施挂拍出售事宜提供价值参考意见。

该经济行为已获英飞拓（杭州）科技《股东决议》的批准。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

评估对象为英飞拓（杭州）科技的股东全部权益，涉及的评估范围为英飞拓（杭州）科技申报的于评估基准日的资产和负债，总资产账面价值 28,261.06 万元，负债总额账面价值为 29,111.40 万元，净资产账面价值为-850.34 万元。具体的资产、负债项目内容以英飞拓（杭州）科技根据全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过英飞拓（杭州）科技确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

#### （二）主要实物资产状况

英飞拓（杭州）科技的实物资产主要为房屋建筑物、设备类固定资产。

房屋建筑物为拓英大厦，亦称数治创新大厦。位于杭州西湖区双桥（云谷）单元 XH0203-10(2)b 地块，东至规划云创路，南至规划绿化，西至双桥（云谷）单元 XH0203-10(2)a 地块，北至规划云海街。建成于 2024-4-1，建筑面积为 33,135.68 m<sup>2</sup>，其中地上 10 层，地下 2 层，目前室内尚处于毛坯状态，室外已完成玻璃幕墙工程。

设备包括 4 部客梯、2 部货梯、暖通设备、设备房空调 10 台。

#### （三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

账面记录的无形资产为一项土地使用权，取得方式为挂牌出让。取得日期为 2020-10-13，土地用途为工业用地。土地面积为 13,335m<sup>2</sup>。权属证书编号为浙(2020)杭州市不动产权第 0216753 号，位于杭州市西湖区东至规划云创路，南至规划绿化，西至双桥(云谷)单元XH0203-10(2)a地块，北至规划云海街。

#### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

#### （五）引用其他机构出具的报告结论涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对





象和评估范围一致。

#### 四、价值类型

##### （一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

##### （二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指英飞拓（杭州）科技的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆地区）产权交易市场上所表现的市场价值。

##### （三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是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

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估的基准日为 2025 年 9 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是英飞拓（杭州）科技根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2025 年 9 月 22 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.00%，5 年期以上 LPR 为 3.50%。



## 六、评估依据

### （一）行为依据

英飞拓（杭州）科技《股东决议》；

### （二）法律依据

1. 《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）；

2. 《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）及其实施条例；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第 16 号颁布，2023 年 12 月 29 日修订）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号，[2008]）；

6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号）；

7. 《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）；

8. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；

9. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

10. 《国家税务总局关于做好 2019 年深化增值税改革工作的通知》（税总发〔2019〕32 号）；

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

12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号，2019 年 3 月 2 日修订）；

13. 《国有资产评估管理办法》（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)；

14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005 年 8 月 25 日)；

15. 《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)；

16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权[2009]941 号)；

17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资委国资发产权[2013]64 号)；

18. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令 32 号)；

19. 《深圳市属国有企业资产评估管理办法》(深国资委[2021]24 号)；

20. 《深圳市属国有企业产权变动监管办法》(2021 年修订, 深国资委[2021]22 号)；

21. 《深圳市属企业国有产权变动工作指引》；

22. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；

4. 《资产评估执业准则—评估程序》(中评协[2018]36 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—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号)；

7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号)；

8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；

9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号)；

10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号)；

11. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；

12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 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. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
17. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

#### （四）权属依据

1. 重大设备购置发票；
2. 评估基准日股份持有证明或出资证明；
3. 其他权属证明文件等。

#### （五）取价依据

1. 英飞拓（杭州）科技提供的评估基准日会计报表；
2. 英飞拓（杭州）科技提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 9 月 22 日公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. wind 资讯系统查询的相关数据；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 《资产评估专家指引第 8 号-资产评估中的核査验证》（中评协[2019]39 号）
3. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 委托人及被评估单位承诺函；
5. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
6. 深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司关于《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
7. 被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择



依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 不选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业目前的核心资产为拓英大厦，目前大堂尚未装修，只有少部分房屋已签订出租合同，难以合理预计未来出租进度、空置率、租金增长率等。预测的主观性较大。未来收益、风险难以合理量化，因此本次评估不适用收益法。

2. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

3. 不选取市场法评估的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。由于本次评估涉及的评估对象没有活跃的交易市场，因此不采用市场法进行评估。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

## （二）评估方法的介绍

### 1. 资产基础法





资产评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。

各类资产、负债具体评估方法如下：

#### （1）流动资产具体评估方法

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款以及其他流动资产共四项。

##### 1) 货币资金评估方法

货币资金是指可以立即投入流通，用以购买商品或劳务或用以偿还债务的交换媒介，主要为银行存款。具体评估方法如下：

A. 银行存款：是指企业存入银行或其他金融机构的各种款项。核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定其评估价值。

2) 预付账款：预付账款是指企业按照合同或协议规定预付给供货单位或服务提供方的款项。预付账款在核实无误的基础上，根据每笔款项未来可获得的商品、服务或可收回金额确定其评估值。对于有充分理由相信能够按合同约定取得相应商品或服务、或可全额转为资产/费用的预付款项，按其账面余额全额计算评估值；对于部分预付款项因对方单位无法履约、经营异常、合同终止等原因可能导致无法获得对应权益的，在难以准确确定损失金额时，应结合历史资料、合同履行情况、供应商资信状况、履约能力及现场调查获取的信息，具体分析预付金额、预付时间、未履约原因、追偿可能性等因素，参照账龄分析法或其他合理方法，合理估计可能无法实现权益的金额，作为风险损失扣除后计算评估值。

3) 其他应收款：其他应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

##### 4) 其他流动资产评估方法





其他流动资产是待抵扣的进项税。待抵扣的进项税根据核实后的账面值确定其评估价值。

## （2）非流动资产具体评估方法

纳入评估范围的非流动资产包括设备类固定资产、房屋建筑物、无形资产。

### 1) 设备类资产评估方法

设备类资产包括电梯设备、暖通设备、设备房空调，附属于房屋建筑物。本次评估，和房屋建筑物同样采用浙江省房屋建筑工程造价指数对账面原值进行调整得到重置全价，再乘以成新率，得到评估值。

评估值=重置全价×综合成新率

### 2) 房屋建筑物资产评估方法

纳入评估范围的房屋建筑物为拓英大厦，亦称数治创新大厦。框架结构，地上10层，地下2层。目前处于毛坯状态。

该大厦只有一个产权证，尚未分割产权证，大厦分为办公区、商铺、停车位、餐厅等。目前难以取得类似大厦整体交易的案例，且目前尚未对地下停车位划分人防车位。故不采用市场法。

该大厦大堂目前尚未装修，只有少部分房屋已签订出租合同，难以合理预计未来出租进度、空置率、租金增长率等。未来收益、风险难以合理量化，预测存在较大主观性。因此本次评估不适用收益法。

该大厦建成于 2024 年 4 月，距离评估基准日较近，价格变动较小，本次评估，采用浙江省房屋建筑工程造价指数对账面原值进行调整得到重置全价，再乘以成新率，得到评估值。

评估值=重置全价×综合成新率

### 3) 无形资产评估方法

无形资产为一项土地使用权。取得方式为挂牌出让，用地性质为一类工业用地，使用年限为 50 年。

该地块位于杭州市西湖区，经查询中国土地市场网等权威渠道，西湖区近年来存在多个工业用地公开出让案例，这些案例在交易方式、土地用途、规划条件、基础设施配套等方面与待估宗地具有较高可比性，且交易信息透明、数据可靠。因此，



具备采用市场法的基本前提——即存在活跃、公开、可比的市场交易实例。本次评估采用市场法。

### （3）负债评估方法

纳入评估范围的流动负债包括应付账款、应交税费、其他应付款、长期借款。

#### 1) 应付账款评估方法

应付账款是指以摊余成本计量的因购买材料、商品和接受劳务供应等经营活动应支付的款项。在核实应付账款主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的企业实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

#### 2) 应交税费评估方法

应交税费是指根据在一定时期内取得的营业收入、实现的利润等，按照权责发生制原则，采用一定的计税办法预先提取但尚未解交的各种税款，包括应交的所得税、城市维护建设税、教育费附加等。在了解企业相关税负、税收优惠政策后，按核实后的账面值确定其评估价值。

#### 3) 其他应付款评估方法

其他应付款是指除应付账款、应付职工薪酬、应交税费等以外的其他各项应付的款项。

其他应付款在核实主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的英飞拓（杭州）科技实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

#### 4) 长期借款评估方法

长期借款是指企业向银行或其他金融机构借入的、期限在一年以上（不含一年）的各项借款。

长期借款在核实借款合同、借款金额、利率、起止日期、还款方式及担保情况等主要条款的基础上，根据被评估单位实际需要承担的债务义务及金额确定其评估价值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：



### （一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、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，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

### （四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）基本假设



1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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：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. 持续使用假设：首先假定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

#### （二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位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，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位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。

6. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的





影响。

8. 设备发票合规假设：被评估单位为增值税一般纳税人，假定其购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

9. 评估范围仅以英飞拓（杭州）科技提供的评估申报表为准，未考虑英飞拓（杭州）科技提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经评估后，于评估基准日，委估股东全部权益价值在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

资产总额账面价值为 28,261.06 万元，评估价值为 27,740.46 万元，评估值比账面值减值 520.60 万元，减值率为 1.84%。

负债账面值为 29,111.40 万元，评估价值为 29,111.40 万元，无增减值。

股东全部权益账面价值为-850.34 万元，评估价值为-1,370.94 万元，评估值比账面值减值 520.60 万元，减值率为 61.22%。

### 评估结果汇总表（资产基础法）

被评估单位：英飞拓（杭州）科技

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%
流动资产	1,987.99	1,987.99	-	-
非流动资产	26,273.07	25,752.47	-520.60	-1.98
资产总计	28,261.06	27,740.46	-520.60	-1.84
流动负债	18,490.40	18,490.40	-	-
非流动负债	10,621.00	10,621.00	-	-
负债总计	29,111.40	29,111.40	-	-
净资产	-850.34	-1,370.94	-520.60	-61.22

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

## 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）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据英飞拓（杭州）科技的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权



瑕疵。

## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估基准日，未发现被评估单位存在纳入评估范围的资产、负债涉及法律、经济等未决事项。

## （三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估项目，委托人委托鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对英飞拓（杭州）科技截至评估基准日 2025 年 9 月 30 日的资产及负债进行了审计，并出具了“鹏盛审字[2025]03115 号”专项审计报告。

评估专业人员在本报告中利用了“鹏盛审字[2025]03115 号”专项审计报告披露的资产负债表数据。

评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产、负债进行了清查、核实、分析、判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

## （四）重大期后事项

2025 年 10 月，英飞拓（杭州）科技名下所有银行存款帐户因与浙江海滨建设集团有限公司存在合同纠纷，浙江海滨建设集团有限公司向杭州市法院申请了财产保全，被评估单位名下恒丰银行和农业银行帐户被冻结，冻结资金 169,352.08 元。截至评估报告日，帐户冻结尚未解除。

## （五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

## （六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

被评估单位向农业银行黄龙支行借入余额为 106,210,000.00 元的长期借款，该项借款以拓英大厦及所属土地使用权为抵押。

## （七）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。





根据英飞拓（杭州）科技的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（九）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中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。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产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，未经评估机构审阅相关内容，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方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

（七）本评估结论是在以2025年9月30日为评估基准日时，对英飞拓（杭州）科技股东全部权益价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接



使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2025年9月30日起至2026年9月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2025 年 11 月 27 日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司



资产评估师：



资产评估师：

