

杭州高新橡塑材料股份有限公司
拟资产转让涉及的其拥有的不动产
市场价值资产评估报告

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020033202200319
合同编号:	2022-0045 (总评报)
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	万隆评报字(2022)第10265号
报告名称:	杭州高新橡塑材料股份有限公司拟资产转让涉及的其拥有的不动产市场价值资产评估报告
评估结论:	33,370,730.00元
评估机构名称:	万隆(上海)资产评估有限公司
签名人员:	董明慧 (资产评估师) 会员编号: 31130009 金俊 (资产评估师) 会员编号: 31200006
 (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。

生成日期: 2022年05月18日

本报告依据中国资产评估准则编制

**杭州高新橡塑材料股份有限公司
拟资产转让涉及的其拥有的不动产
市场价值资产评估报告**

万隆评报字（2022）第10265号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二二年四月十五日

杭州高新橡塑材料股份有限公司
拟资产转让涉及的其拥有的不动产
市场价值资产评估报告

目录

声 明	3
摘 要	4
资产评估报告	6
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人	6
二、 评估目的	7
三、 评估对象和范围及基本情况	7
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	16
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	21
十二、 资产评估报告使用限制说明	22
十三、 资产评估报告日	23
附件:	25

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。

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清单由委托人、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；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。

杭州高新橡塑材料股份有限公司

拟资产转让涉及的其拥有的不动产市场价值

资产评估报告

摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对杭州高新橡塑材料股份有限公司拟资产转让涉及的其拥有的不动产市场价值进行了评估。

评估目的：为满足杭州高新橡塑材料股份有限公司拟资产转让的需要，提供其拥有的不动产市场价值的专业意见。

评估对象和评估范围：评估对象为杭州高新橡塑材料股份有限公司拥有的不动产市场价值。评估范围为杭州高新橡塑材料股份有限公司拥有的不动产。

房屋建筑物明细如下：

类型	权证号	建成日期	面积	用途	结构
房屋	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2017/6/5	1,281.26	厂房	钢混
房屋	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2017/6/5	735.18	厂房	钢混
房屋	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2017/6/5	542.31	厂房	钢混
房屋	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2017/6/5	2,642.27	厂房	钢混
房屋	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2017/6/5	2,031.32	厂房	钢混

土地明细表如下：

类型	权证号	取得日期	面积	用途
土地	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2003/11/19	9,808.80	工业

本次纳入评估范围的各项资产以委托人填报的资产评估申报表内容为准。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

评估方法：成本法

评估结论及其使用有效期：

经评估，杭州高新橡塑材料股份有限公司拥有的不动产市场价值评估值为大写人民币叁仟叁佰叁拾柒万柒佰叁拾元整（CNY33,370,730.00）。具体明细如下：

类型	权证号	建成日期/ 取得日期	面积	用途	结构	评估值
房屋	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2017/6/5	1,281.26	厂房	钢混	3,683,070.00
房屋	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2017/6/5	735.18	厂房	钢混	2,213,280.00

房屋	浙(2017)余杭区不动产权第0191041号	2017/6/5	542.31	厂房	钢混	1,632,600.00
房屋	浙(2017)余杭区不动产权第0191041号	2017/6/5	2,642.27	厂房	钢混	7,954,560.00
房屋	浙(2017)余杭区不动产权第0191041号	2017/6/5	2,031.32	厂房	钢混	6,115,320.00
土地	浙(2017)余杭区不动产权第0191041号	2003/11/19	9,808.80	工业用地		11,771,900.00
合计						33,370,730.00

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考,上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效,逾期使用无效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

对评估结论产生影响的特别事项:

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示:以上内容摘自【万隆评报字(2022)第10265号】评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论,应认真阅读评估报告全文,本摘要不得单独使用。

万隆评报字（2022）第 10265号

杭州高新橡塑材料股份有限公司
拟资产转让涉及的其拥有的不动产
市场价值资产评估报告

杭州高新橡塑材料股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对杭州高新橡塑材料股份有限公司拥有的不动产在 2021 年 12 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估
报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：杭州高新橡塑材料股份有限公司

（二）产权持有单位概况

企业名称：杭州高新橡塑材料股份有限公司

统一信用代码：913300007682195527

注册资本：12,874.8 万元

住所：浙江省杭州市余杭区后村桥路3号

法定代表人：胡宝泉

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市)

经营范围：高分子橡塑材料的研发、生产（上述经营范围中涉及前置审批项目的，在批准的有效期限内方可经营）及销售，橡塑材料批发及进出口（涉及国家专项规定管理的商品按国家有关规定办理），计算机软硬件、系统集成的技术开发、技术服务，计算机软硬件、金属材料、化工原料及产品（不含危险品及易制毒化学品）的销售。

（三）委托人、其他资产评估报告使用者与产权持有单位关系
委托人即产权持有单位。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人
委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

为满足杭州高新橡塑材料股份有限公司拟资产转让的需要，提供其拥有的不动产市场价值的专业意见。

三、评估对象和范围及基本情况

（一）评估对象为杭州高新橡塑材料股份有限公司拥有的不动产市场价值。

（二）评估范围为杭州高新橡塑材料股份有限公司拥有的不

动产。

房屋建筑物明细如下表：

类型	权证号	建成日期	面积	用途	结构
房屋	浙(2017)余杭区不动产权第0191041号	2017/6/5	1,281.26	厂房	钢混
房屋	浙(2017)余杭区不动产权第0191041号	2017/6/5	735.18	厂房	钢混
房屋	浙(2017)余杭区不动产权第0191041号	2017/6/5	542.31	厂房	钢混
房屋	浙(2017)余杭区不动产权第0191041号	2017/6/5	2,642.27	厂房	钢混
房屋	浙(2017)余杭区不动产权第0191041号	2017/6/5	2,031.32	厂房	钢混

土地明细如下表：

类型	权证号	取得日期	面积	用途
土地	浙(2017)余杭区不动产权第0191041号	2003/11/19	9,808.80	工业

本次纳入评估范围的各项资产以委托人填报的资产评估申报表内容为准。

(三) 委估资产概况

1、区域状况：委估资产位于杭州市余杭区径山镇漕桥村。

2、权利状况：委估资产权利人为杭州高新橡塑材料股份有限公司，部分为企业自用房产，部分对外出租，出租部分面积 1333.60 平方米，租赁期限从 2013 年 5 月 1 日至 2029 年 12 月 30 日。截止到评估基准日，房屋建筑物和土地存在抵押，第一顺位抵押权人为兴业银行股份有限公司杭州余杭支行，抵押有效期从 2020 年 4 月 15 日至 2030 年 4 月 14 日，第二顺位抵押权人为胡敏，抵押有效期从 2021 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日。

3、建筑物情况：委估房屋共 5 幢，其中 4 幢为厂房，1 幢为办公楼，厂房共两层，办公楼共四层，总建筑面积 7,232.34 平方米，证载用途为工业，为钢结构，建成于 2017 年 6 月 5 日。内部装修、设备情况一般，可正常使用。无其他地面构筑物。

(四) 引用其他机构评估结论的资产概况

无。

四、 价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论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

评估基准日 2021 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

资产评估委托合同（资产评估行为依据）。

（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，2016 年中华人民共和国主席令第 46 号公布）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年中华人民共和国财政部令第86号发布，2019年中华人民共和国财政部令第97号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改）。

3、《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，1998年中华人民共和国主席令第十二号公布；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第二次修订）；

4、《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号公布；2017年10月30日国务院第191次常务会议《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》修改）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日财政部、国家税务总局令第50号公布；根据2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修正）；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

8、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，1998年中华人民共和国国务院令第256号发布；根据2014年07月29日中华人民共和国国务院令第653号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；

10、其他有关的法律、法规和规章制度准则依据。

（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——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、资产评估机构业务质量控制指南（中评协[2017]46号）；
- 10、资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；
- 11、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）

（四）权属依据

- 1、营业执照；
- 2、不动产权证；
- 3、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 2、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 3、委托评估的各类资产评估明细表；
- 4、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 5、委托人及产权持有单位提供的其他与评估有关的资料；
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 7、委托人和产权持有单位共同撰写的《企业关于进行资产

评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据《资产评估执业准则——不动产》，资产评估的基本方法包括市场法、收益法及成本法。依据资产评估准则的相关规定，要根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性并恰当选择资产评估的方法。

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被评估资产价值的一种评估方法。市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例，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、评估结果说明力强的特点。

收益法，是指通过估测被评估资产未来预期现金流的现值，来判断资产价值的一种评估方法。

成本法，是指首先估测被评估资产重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除得到被评估资产价值的一种评估方法。

（二）评估方法的选择

1、房屋建筑物

由于委估不动产土地性质为工业用地，房屋性质为厂房，在

市场上较难找到与评估对象相类似的交易案例，因此不适用市场法评估。

委估资产部分为产权持有单位自用房屋，部分对外出租，结合评估人员对委估房地产自身及其所在区域范围内类似物业出租案例调查情况，类似的物业出租案例较少，故不适合收益法进行评估。

综上采用房地分估的模式，房屋建筑物建造成本能可靠的计量，故采用成本法进行评估。

2、土地使用权

土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际情况，分析企业提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。委估土地为自用工业用地，所在区域范围内类似用地出租案例较少，难以获得客观租金收益，因此不适宜采用收益还原法及假设开发法；因浙江省杭州市土地交易市场比较活跃，交易案例较多，因此本次评估选用市场比较法进行评估。

（三）重置成本法介绍

重置成本法是从生产费用论的角度出发，通过估算重新开发或建造委估对象或类似房屋建筑物所需的各项成本费用，再加上正常的资金利息求得评估对象在本次评估基准日的完全重置成本，

并考虑评估对象现状成新率，获得评估对象评估值的一种资产评估方法。评估公式：

重置成本=建安造价+前期及专业费用+管理费用+资金成本+
配套费

评估价值 = 重置成本×成新率

各参数的确定方法如下：

（1）建安造价：按取得评估依据资料的情况采用类比法、指数调整法得到。

类比法：参照该市建设工程定额总站近期公布的同类型典型建筑安装工程造价指标和造价行情，通过对比分析委估建(构)筑物与造价指标在结构形式、基础、层数、层高、跨度、跨数、装修、设施等方面的差异，据以调整基准单位造价，从而得出委估建(构)筑物重置建安造价。

指数调整法：根据委估建（构）筑物的账面成本，运用建筑工程造价指数或其他相关价格指数，推算出委估建（构）筑物的重置成本。

（2）前期及专业费用：包括规划、设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费、各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等，按建安造价的 3% 计取，管理费用按建安造价加前期及专业费用合计的 3% 计取。

（3）资金成本：按前期及专业费用、建安造价和管理费用在建设期间均匀投入计算。

建设期在三个月以内，建设期投入资金（一般小于5万元）较小的，不计算资金成本。

（4）房屋建筑物成新率的确定方法：综合成新率=打分法成新率×50%+年限法成新率×50%；

其中：年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%。

打分法成新率：依据建设部《房屋完损等级评定标准》有关鉴定房屋新旧程度的参考指标、评分标准，经现场勘察打分确定，不同结构类型房屋成新率的评分修正系数表：

楼别	钢筋混凝土结构			混合结构			砖木结构			其他结构		
	结构部分 (G)	装修部分 (S)	设备部分 (B)	结构部分 (G)	装修部分 (S)	设备部分 (B)	结构部分 (G)	装修部分 (S)	设备部分 (B)	结构部分 (G)	装修部分 (S)	设备部分 (B)
单层	0.85	0.05	0.10	0.70	0.20	0.10	0.80	0.15	0.05	0.87	0.10	0.03
二、三层	0.80	0.10	0.10	0.60	0.20	0.20	0.70	0.20	0.10			
四-六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.30						
七层以上	0.80	0.10	0.10									

（四）市场比较法介绍

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，且在评估基准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。市场比较法的计算公式如下：

待估土地市场价值=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。

$$\text{即 } V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数=正常情
况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日
期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因
素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因
素条件指数

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、报告使用范围、报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与评估机构及其评估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

与委托人签订评估委托合同。在听取产权持有单位有关人员对委估资产历史和现状的介绍后，根据评估业务具体情况编制评估计划，组建评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组现场工作时间为 2022 年 3 月 1 日，对评估对象涉及的委估资产进行了必要的清查核实。

1、指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的资产管理人员在自行资产清查的基础上，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。通过书面审查等方式进行核查验证。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组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

资产评估师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、资产评估准则和本资产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)公开市场假设:公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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,以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

(二)继续使用假设:是指处于使用中的产权持有单位资产在产权发生变动后,将按其现行用途及方式继续使用下去。

(三)外部环境假设:国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化;本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化;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。

(四)假定产权持有单位管理当局对企业经营负责地履行义务,并称职地对有关资产实行了有效的管理。产权持有单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

(五)没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(六)假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经评估，杭州高新橡塑材料股份有限公司拥有的不动产市场价值评估值为大写人民币叁仟叁佰叁拾柒万柒佰叁拾元整（CNY33,370,730.00）。具体明细如下：

类型	权证号	建成日期/ 取得日期	面积	用途	结构	评估值
房屋	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2017/6/5	1,281.26	厂房	钢混	3,683,070.00
房屋	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2017/6/5	735.18	厂房	钢混	2,213,280.00
房屋	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2017/6/5	542.31	厂房	钢混	1,632,600.00
房屋	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2017/6/5	2,642.27	厂房	钢混	7,954,560.00
房屋	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2017/6/5	2,031.32	厂房	钢混	6,115,320.00
土地	浙（2017）余杭区不动产权第 0191041 号	2003/11/19	9,808.80	工业用地		11,771,900.00
合计						33,370,730.00

十一、特别事项说明

（一）本次评估不考虑委估资产抵押、担保等情况对评估结果的影响。

（二）根据委托人提供的租赁合同，委托人将委估房地产中的 1,333.60 平方米房屋出租给杭州东昌机械制造有限公司，租赁期限从 2013 年 5 月 1 日至 2029 年 12 月 30 日。委托人声明将在交易前解除上述租赁合同。故本次评估不考虑租约对评估结论的影响。

（二）本评估报告中涉及的有关企业的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的

执业范围,因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

(四)对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(五)评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

(六)委托人及相关当事人对所提供的评估对象所涉及资产法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任;资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露,不代表对本次委估资产的权属提供任何保证,对评估对象所涉及资产法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告使用范围:

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告仅供委托人内部使用,不得用于资产交易、抵押、涉税等任何交易目的及财务报告目的。

3、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人另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2022 年 12 月 30 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有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。

(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专业人员不承担责任。

(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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2022 年 4 月 15 日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

资产评估师：董明慧

资产评估师：金俊

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398

二〇二二年四月十五日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托人营业执照；
- 2、不动产权证；
- 3、委托人承诺函；
- 4、签字资产评估师承诺函；
- 5、评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】）；
- 6、评估机构营业执照副本；
- 7、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 8、评估明细表。