

本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

汉嘉设计集团股份有限公司对合并
杭州市城乡建设设计院股份有限公司
形成的商誉进行减值测试涉及的
资产组组合(包含商誉)预计未来现金流量的现值
资产评估报告

天源评报字〔2025〕第 0330 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二五年四月二十三日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	3
一、委托人和其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	5
三、评估对象及评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程及情况.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估报告日.....	16
附 件.....	18

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、根据企业会计准则的要求，评估机构对委托人认定的与商誉相关的资产组组合未来现金流量的现值进行评估是委托人编制财务报告的参考，不是对商誉减值损失金额的认定和保证。本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。

五、本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、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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、评估对象涉及的与商誉形成相关的资产组组合范围、资产组组合预计未来现金流量已由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和资产组组合经营主体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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受汉嘉设计集团股份有限公司的委托,根据有关法律、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,按照必要的评估程序,对汉嘉设计集团股份有限公司合并杭州市城乡建设设计院股份有限公司(以下简称:杭设股份)所形成的商誉进行减值测试涉及的资产组组合(包含商誉)预计未来现金流量的现值以2024年12月31日为基准日进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、 委托人: 汉嘉设计集团股份有限公司(以下简称: 汉嘉设计)

二、 评估目的: 为商誉减值测试涉及的资产组组合(包含商誉)预计未来现金流量的现值提供参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象为资产组组合(包含商誉)预计未来现金流量的现值。评估范围为委托人申报的合并杭设股份所形成的商誉以及商誉相关的固定资产、长期待摊费用、无形资产及递延所得税负债。

四、 价值类型: 预计未来现金流量的现值

五、 评估基准日: 2024年12月31日

六、 评估方法: 收益法

七、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结论为31,900.00万元(大写:人民币叁亿壹仟玖佰万元)。

注: 评估结论系对应100%商誉的资产组组合价值。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。

八、 特别事项说明

特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论,提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论的影响。

九、 资产评估报告日: 二〇二五年四月二十三日。

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和正确理解、使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

资 产 评 估 报 告

天源评报字〔2025〕第 0330 号

汉嘉设计集团股份有限公司：

天源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，按照必要的评估程序，对贵公司合并杭州市城乡建设设计院股份有限公司所形成的商誉进行减值测试涉及的资产组组合(包含商誉)预计未来现金流量的现值以 2024 年 12 月 31 日为基准日进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

1. 企 业 名 称：汉嘉设计集团股份有限公司（以下简称：汉嘉设计）
2. 企 业 住 所：浙江省杭州市湖墅南路 501 号迪尚商务大厦
3. 注 册 资 本：22,573.8328 万元人民币
4. 法 定 代 表 人：岑政平
5. 企 业 性 质：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000142917121G
7. 经营业务范围：建筑工程设计，室内外装饰工程设计，园林工程设计，建设工程总承包（凭资质证书经营）、技术研究、开发、服务，经济技术咨询，晒图。
(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) 资产组组合经营主体概况

1. 企 业 名 称：杭州市城乡建设设计院股份有限公司（以下简称：杭设股份）
2. 企 业 住 所：杭州市江干区顾家畈路 22 号
3. 注 册 资 本：10,500.00 万元人民币
4. 法 定 代 表 人：潘大为

5. 企业性质：其他股份有限公司(非上市)

6. 统一社会信用代码：91330100720049785C

7. 历史沿革：

杭设股份系由杭州市城乡建设设计院有限公司整体改制变更设立的股份有限公司，于2019年9月26日在杭州市市场监督管理局登记注册。

杭设股份原系由杭州市城市建设科学研究所、杭州市自来水总公司、杭州管道煤气公司、杭州市公共交通总公司、杭州市市政设施管理处、杭州煤气公司共同投资组建的有限责任公司，于1999年12月28日在杭州市工商行政管理局登记注册，取得3301001002916号企业法人营业执照。

杭设股份设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额	出资比例(%)
杭州市城市建设科学研究所	50.00	33.34
杭州市自来水总公司	25.00	16.67
杭州管道煤气公司	20.00	13.33
杭州市公共交通总公司	20.00	13.33
杭州市市政设施管理处	20.00	13.33
杭州煤气公司	15.00	10.00
合 计	150.00	100.00

经多次股权转让和增资，截至评估基准日，杭设股份的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例(%)
汉嘉设计集团股份有限公司	9,000.00	9,000.00	85.7143
杭州市城市建设投资集团有限公司	1,500.00	1,500.00	14.2857
合 计	10,500.00	10,500.00	100.0000

8. 经营业务范围：

许可项目：建设工程设计；国土空间规划编制；建筑智能化系统设计；住宅室内装饰装修；建设工程施工；建筑劳务分包；安全评价业务；人防工程设计（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：工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；规划设计管理；节能管理服务；工程造价咨询业务；信息技

术咨询服务；软件开发；机械设备销售；建筑材料销售；技术进出口；社会稳定风险评估；科技中介服务；工业工程设计服务；环保咨询服务；水污染治理；水环境污染防治服务；污水处理及其再生利用；大气污染治理；大气环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；固体废物治理；实业投资，投资管理，投资咨询（除证券、期货）（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）。

（三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

为汉嘉设计对合并杭设股份形成的商誉进行减值测试涉及的资产组组合(包含商誉)预计未来现金流量的现值提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为资产组组合(包含商誉)预计未来现金流量的现值。评估范围为委托人申报的合并杭设股份所形成的商誉以及商誉相关的固定资产、长期待摊费用、无形资产、递延所得税负债。

商誉系2019年汉嘉设计收购杭设股份85.7143%股权时形成，截至评估基准日，纳入评估范围内的资产组组合账面价值均为杭设股份合并口径，如下所示：

100%商誉账面价值41,195.24万元，固定资产账面价值16,327.45万元，无形资产账面价值134.03万元，长期待摊费用1,349.17万元，递延所得税负债账面价值472.23万元。

账面未记录及已记录的无形资产如下：

资产组组合经营主体账面记录的无形资产主要为设计工作相关软件。

资产组组合经营主体申报的账面未记录的无形资产如下：

序号	专利类型	名称	申请号/证书号	申请日期/ 首次发表日期	截至评估基准 日法律状态
1	发明专利	一种好氧颗粒污泥的连续流污水处理系统及其使用方法	CN202411049611.5	2024-08-01	实质审查
2	实用新型	用于燃气厂站埋地钢质管道的阴极保护装置	CN202420850574.7	2024-04-23	授权
3	实用新型	一种主体结构楼板预应力换撑结构	CN202420017728.4	2024-01-04	授权
4	实用新型	一种可调分区的平流式双区沉淀池及其专用吸泥机	CN202323270142.3	2023-12-01	授权
5	实用新型	一种道路施工隔音屏障结构	CN202322815387.3	2023-10-20	授权
6	实用新型	一种锅炉污水余热回收系统	CN202321894752.8	2023-07-18	授权
7	实用新型	一种液化天然气气化站内冷能回收利用系统	CN202221292138.X	2022-05-24	授权
8	实用新型	一种用于控制管廊内的燃气管道的电动紧急切断阀	CN202221176800.5	2022-05-11	授权
9	实用新型	一种可调式天然气管道吊架	CN202221176989.8	2022-05-11	授权
10	实用新型	一种用于LNG空温式气化器基础防冻融结构	CN202120517112.X	2021-03-11	授权
11	实用新型	一种用于天然气管道的可调式钢结构支架	CN202120517371.2	2021-03-11	授权
12	发明专利	一种道路路面平整度测量装置	CN202110065640.0	2021-01-19	授权
13	发明专利	一种 66kV 集电线路接入的柔性直流海上换流站	CN202010973963.5	2020-09-16	授权
14	实用新型	一种 66kV 集电线路接入的柔性直流海上换流站	CN202022032559.6	2020-09-16	授权
15	实用新型	一种垃圾中转站废气收集除臭协同处理系统	CN202021709519.4	2020-08-17	授权
16	实用新型	一种用于隧道穿越段管道的阴极保护系统	CN201920281865.8	2019-03-06	授权

序号	专利类型	名称	申请号/证书号	申请日期/ 首次发表日期	截至评估基准 日法律状态
17	实用新型	预制整体式钢筋混凝土 燃气阀门井	CN201920281870.9	2019-03-06	授权
18	发明专利	一种基于在线预测的城市 道路全面养护系统	CN201811026435.8	2018-09-04	授权
19	实用新型	一种管道抗浮平衡块	CN201720977267.5	2017-08-07	授权
20	实用新型	智能回转式生物脱氮反 应器	CN201620723537.5	2016-07-11	授权
21	发明专利	一种 GZBS 垃圾渗滤液处 理方法	CN201310324602.8	2013-07-30	授权

除上述无形资产外，资产组组合经营主体未申报其他资产。

四、价值类型及其定义

根据委托人的委托及本次评估对象的特点，本资产评估报告选用的价值类型为预计未来现金流量的现值。

预计未来现金流量的现值指按照资产组组合（包含商誉）在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

五、评估基准日

本资产评估报告的评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国证券法》；
5. 《中华人民共和国专利法》；
6. 《中华人民共和国著作权法》；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；

11. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》；
12. 《中华人民共和国土地管理法》；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
14. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
15. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；
16. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》；
17. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则—无形资产》；
8. 《资产评估执业准则—不动产》；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》；
10. 《资产评估执业准则—资产评估方法》；
11. 《以财务报告为目的的评估指南》；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
15. 《专利资产评估指导意见》；
16. 《著作权资产评估指导意见》。

(三) 权属依据

1. 杭设股份及其子公司《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 国有土地使用权出让合同；
3. 不动产权证书；
4. 机动车行驶证；
5. 关于产权情况说明；

6. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
7. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 杭设股份提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 评估基准日财务报表及前三年审计报告；
3. 中兴财光华审会字（2025）第 304171 号审计报告；
4. 汉嘉设计、杭设股份编制的盈利预测、历史经营与规划资料；
5. 《企业会计准则》；
6. 《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》；
7. 《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
8. 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
9. 《基本建设项目建设成本管理规定》；
10. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
11. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
12. 《中华人民共和国车辆购置税法》；
13. 《机动车强制报废标准规定》；
14. 互联网查询价格信息；
15. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
16. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》和建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》；
17. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
18. 同花顺 iFinD 金融终端数据库；
19. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性。

根据资产评估委托合同约定，本次评估目的系汉嘉设计对合并杭设股份形成的商誉进行减值测试，为资产组组合（包含商誉）预计未来现金流量的现值提供价值

参考。针对该评估目的、评估对象及价值类型等，经与委托人及注册会计师沟通，本次评估采用收益法确定其预计未来现金流量的现值。

(二)收益法简介

1. 收益法简介

本次评估对象为合并杭设股份所形成的商誉及相关资产组组合预计未来现金流量的现值，结合资产组组合范围、资产组组合经营主体的经营情况及资产负债结构，采用自由现金流量折现模型，经评估专业人员对评估对象所处行业特点、自身竞争优劣势以及未来发展前景的分析，判断评估对象具有持续经营能力，因此，本次评估取其经营期限为持续经营假设前提下的无限年期；在此基础上采用分段法对现金流进行预测，即将评估对象的未来净现金流量分为详细预测期的净现金流量和稳定期的净现金流量。由此，本次评估采用的模型公式为：

公式 1：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^{i_t}} + \frac{F_{n+1}}{r(1+r)^{i_n}} - W$$

式中：P：评估值（预计未来现金流量的现值）

F_t ：未来第 t 个收益期的预期资产组组合自由现金流

r ：折现率

t ：收益预测期

i_t ：未来第 t 个收益期的折现期

n ：详细预测期的年限

W ：期初营运资金

2. 各参数的确定

(1) F_t 的预测主要通过对资产组组合经营主体的历史业绩、相关产品的经营状况，以及所在行业相关经济要素及发展前景的分析确定。计算公式为：

公式 2：

预计未来现金流量 $F_t = \text{息税前利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金净增加额}$

(2)收益法要求评估的资产组组合价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致，本次评估采用的折现率为税前加权平均资本成本(税前 WACC)。首先计算

税后 WACC, 并根据迭代计算, 得出税前 WACC。税后 WACC 计算公式如下:

公式 3:

$$WACC = K_E \times \frac{E}{D+E} + K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E}$$

式中: WACC:加权平均资本成本

K_E :权益资本成本

K_D :债务资本成本

T:所得税率

D/E:目标资本结构

(3)详细预测期的确定

根据对委托人、资产组组合经营主体管理层的访谈结合评估专业人员的市场调查和预测, 综合考虑了资产组组合业务目前生产经营状况、营运能力、行业的发展状况, 取 5 年左右作为详细预测期, 此后按稳定收益期。即详细预测期截止至 2029 年, 期后为永续预测期。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与查验资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告等, 具体过程如下:

(一)接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项, 了解商誉形成的过程、资产组组合组成以及以前年度商誉减值测试情况;
2. 了解合并以来商誉相关资产组组合相关业务的经营情况;
3. 委派项目负责人并组建评估项目组;
4. 确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下, 我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同;
5. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二)核实资产与查验资料

1. 结合项目具体情况, 向委托人、资产组组合经营主体管理人员提供所需资料明细清单;
2. 选派估专业人员指导委托人、资产组组合经营主体相关人员编制评估申报明细表;

3. 辅导资产组组合经营主体相关财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报,同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料及其他财务资料等相关评估资料。

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取委托人、资产组组合经营主体业务有关人员介绍评估对象及所涉及的资产的历史和现状;

(2) 对委托人、资产组组合经营经主体提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实;

(3) 现场调查、核实资产与查验相关评估资料: 根据资产类型和资产额, 组成相应的评估小组, 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查, 对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验, 资产组组合经营主体有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认。评估专业人员对现场调查及资料收集所获得的资料通过观察、询问、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

5. 对于评估对象和范围、价值类型以及资产组组合的认定等方面, 与委托人提供审计的注册会计师进行充分沟通并达成一致书面意见。

(三) 评定估算

对从现场收集的资料进行分析整理, 并通过公开市场信息, 或通过专业数据提供方、政府机关、供应商、中介机构、互联网、委托人、杭设股份及我公司数据库等渠道, 开展调查、询价工作, 根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型, 评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿, 对各分项说明进行汇总, 得出总体评估结论。汇总编写资产评估报告及评估结果汇总表; 资产评估机构内部分级审核, 并在不影响资产评估专业人员独立判断的前提下, 与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通, 听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一)一般假设

1. 持续经营假设

假设资产组组合经营主体业务合法,在未来可以保持其持续经营状态,且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

2. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3. 利率、汇率保持为目前的水平,无重大变化。

4. 委托人和资产组组合经营主体提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二)特殊假设

1. 假设资产组组合经营主体所属行业保持稳定发展态势,国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产组组合经营主体造成重大不利影响。

3. 假设资产组组合经营主体可以保持持续经营状态,其各项与生产经营有关的资质在到期后均可以顺利获取延期。

4. 除非另有说明,假设资产组组合经营主体完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设资产组组合经营主体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. 假设资产组组合经营主体可以获取正常经营所需的资金。

7. 假设资产组经营主体高新技术企业证书可以顺利获取延期。

8. 假设资产组的经营者是负责的,并且管理层有能力担当其职务。

9. 假设资产组组合经营主体的资本结构不发生重大变化。

10. 假设资产组组合经营主体管理层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。

11. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

12. 假设资产组组合经营主体保持现有经营规模, 不考虑后续新增投入带来的经营能力。

13. 假设资产组组合经营主体所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生。

根据资产评估准则的要求, 资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在本报告揭示的假设条件下, 评估对象在评估基准日的评估结论为 31,900.00 万元(大写:人民币叁亿壹仟玖佰万元)。

注: 评估结论系对应 100%商誉的资产组组合价值。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。

十一、特别事项说明

(一) 截至评估基准日, 杭设股份存在以下资产抵押及使用情况:

杭设股份与农业银行签订的 33100620230133048 号最高额抵押合同, 抵押物为房屋建筑物(不动产权证编号:浙(2016)杭州市不动产权第 0016805 号), 国有土地使用权面积为 1,206.80 m², 土地性质为出让, 土地用途为综合, 证载建筑面积 3,864.28 平方米, 其中列投资性房地产中三里亭苑一区 15 幢一层及二层出租面积 1,696.25 平方米, 列固定资产房屋构筑物中三里亭苑一区 15 幢三层及四层办公自用 2,168.03 平方米, 在杭设股份层面账面价值如下:

金额单位: 人民币元					
权证编号	项目	名称	面积	账面原值	账面净值
浙(2016)杭州市不动产权第 0016805 号	房屋建筑物	三里亭苑一区三、四层	2,168.03	28,703,151.79	3,267,748.15
	投资性房地产	三里亭苑一区 15 幢二层	848.12		
	投资性房地产	三里亭苑一区 15 幢一层	848.13		
	合计		3,864.28	28,703,151.79	3,267,748.15

抵押期限为 2023 年 11 月 23 日至 2028 年 11 月 22 日, 最高抵押额为 8,000.00 万元。截至评估基准日, 该抵押物项下无借款。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响。

(二) 委托人提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	审计报告	中兴财光华审会字（2024）第 304015 号	2024 年 3 月 1 日	无保留意见
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	审计报告	中兴财光华审会字（2025）第 304171 号	2025 年 4 月 23 日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

(三)位于杭州市上城区德福巷 12 号图景创意大厦北楼，已取得不动产权证，权利人为杭设股份的子公司杭州远合置业有限公司，目前由杭设股份作为主要办公场所免费使用，委托方及审计师将其纳入商誉相关的资产组组合范围内。杭设股份提供说明，声明与其子公司杭州远合置业有限公司不存在权属纠纷，故本次评估未考虑图景大厦权属瑕疵对评估结论的影响。

(四)本次评估对评估对象可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时委托人、杭设股份未作特别说明而评估师和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。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一)委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分（包括声明、摘要、正文和附件等），单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论；并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与资产组组合经营主体承诺函的相关提示。

(二) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用人用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(三)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。

(四)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。

(五)资产评估报告使用人应当按照会计准则的规定正确理解和使用评估结论。本次资产评估是委托人进行商誉减值测试的诸多工作之一,评估结论不是对商誉减值损失金额的认定和保证,委托人应当按照会计准则规定,完整履行商誉减值测试程序,合理分析判断商誉减值情况。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二五年四月二十三日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师:

资产评估师:

天源资产评估有限公司

二〇二五年四月二十三日

附 件

- (一) 资产组组合经营主体审计报告
- (二) 委托人和资产组组合经营主体营业执照
- (三) 委托人和资产组组合经营主体承诺函
- (四) 资产评估机构备案文件
- (五) 资产评估机构资质证书
- (六) 资产评估机构营业执照
- (七) 签名资产评估师资格证明文件
- (八) 资产评估结果汇总表

委托人承诺函

天源资产评估有限公司：

因我公司对合并杭州市城乡建设设计院股份有限公司形成的商誉进行减值测试，需对该商誉相关的资产组组合（包含商誉）预计未来现金流量的现值进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我公司承诺如下并承担相应的法律责任和赔偿责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 纳入评估范围的资产组组合（含商誉）已经我公司及注册会计师确认并与本次减值测试范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的产权证明文件合法、有效；
5. 负责委托具备合法资质的注册会计师对杭州市城乡建设设计院股份有限公司评估基准日的资产、负债进行了审计；
6. 负责协调杭州市城乡建设设计院股份有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
7. 有关资产组组合（包含商誉）的范围、申报明细表、经营收益预测，相关抵质押及其他或有事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
8. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
9. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

委托人(盖章)：汉嘉设计集团股份有限公司

2025 年 月 日

资产组组合经营主体承诺函

天源资产评估有限公司：

因汉嘉设计集团股份有限公司对合并本公司形成的商誉进行减值测试的需要，同意贵公司对该行为所涉及的该商誉相关资产组组合(包含商誉)预计未来现金流量的现值进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任和赔偿责任：

1. 本次委托评估机构评估的资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整、合法、有效；
2. 有关资产组（包含商誉）的现金流量预测数据，相关抵质押及其他或有事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
3. 本公司所提供的财务会计及其他与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
5. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

资产组组合经营主体(盖章)：杭州市城乡建设设计院股份有限公司

2025 年 月 日

资产评估结果汇总表