

本报告依据中国资产评估准则编制

航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让位于南洋科技
新材料产业园的不动产涉及的房屋建（构）筑物、
土地使用权及长期待摊费用市场价值项目

资产评估报告

天兴评报字[2025]第 1664 号

（共 3 册，第 1 册）

本报告仅供办理
核准（备案）手续使用



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

二〇二五年十月十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020141202501228
合同编号：	KH00042
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	天兴评报字[2025]第1664号
报告名称：	航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让位于南洋科技 新材料产业园的不动产涉及的房屋建（构）筑物、 土地使用权及长期待摊费用市场价值项目
评估结论：	407,513,000.00元
评估报告日：	2025年10月10日
评估机构名称：	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员：	程远航 （资产评估师） 正式会员 编号：11000677 郭佳 （资产评估师） 正式会员 编号：11170080
 (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02日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

目 录.....	1
声 明.....	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人暨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者概况	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型及其定义.....	7
五、 评估基准日.....	7
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程和情况.....	15
九、 评估假设.....	17
十、 评估结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	18
二、 资产评估报告的使用限制说明.....	21
三、 资产评估报告日.....	22
资产评估报告附件	24

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、委托人暨产权持有单位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；委托人暨产权持有单位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暨产权持有单位和法律、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清单由委托人暨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；委托人暨产权持有单位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，并且已提请委托人暨产权持有单位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。

航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让位于南洋科技 新材料产业园的不动产涉及的房屋建（构）筑物、 土地使用权及长期待摊费用市场价值项目

天兴评报字[2025]第 1664 号

资产评估报告摘要

北京天健兴业资产评估有限公司接受航天彩虹无人机股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让的位于南洋科技新材料产业园的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用，在 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据航天彩虹无人机股份有限公司《2025 年第十四次总经理办公会》（航总办会(2025)14 号），航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让位于南洋科技新材料产业园的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用，本次评估目的是对上述拟转让的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让的、位于南洋科技新材料产业园的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用于评估基准日的市场价值。

三、评估范围：航天彩虹无人机股份有限公司位于南洋科技新材料产业园的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用，具体详见产权持有单位申报的评估明细表。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2025 年 9 月 30 日。

六、评估方法：成本法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用成本法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取采用成本法评估结果作为评估结论：

经成本法评估，截止评估基准日航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用账面价值合计 20,583.45 万元，评估价值为 40,751.30 万元（包含增值税），评估增值 20,167.85 万元，增值率 97.98%。

评估结果汇总表

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=C/A×100
建（构）筑物	15,096.59	21,768.84	6,672.25	44.20
无形资产-土地使用权	5,276.43	18,982.46	13,706.03	259.76
长期待摊费用	210.43		-210.43	-100.00
资产总计	20,583.45	40,751.30	20,167.85	97.98

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为产权持有单位进行资产交易的价值参考依据，而不能取代产权持有单位进行资产交易价格的决定。

评估结论为包含增值税，本次评估中未考虑转让过程中可能涉及的除上述增值税外的相关税费对评估结果的影响，提请评估报告使用者予以关注。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2025 年 9 月 30 日起，至 2026 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让南洋科技 新材料产业园的不动产涉及的房屋建（构）筑物、 土地使用权及长期待摊费用市场价值项目

天兴评报字[2025]第 1664 号

资产评估报告正文

航天彩虹无人机股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受航天彩虹无人机股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让的位于南洋科技新材料产业园的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用，在 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨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者概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

统一社会信用代码：91330000734507783B

企业名称：航天彩虹无人机股份有限公司（以下简称：“航天彩虹”）

证券代码：002389

注册号：331000000012754

法定代表人：胡梅晓

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：2001 年 11 月 30 日

注册资本：99646.3 万人民币

营业期限：长期

登记机关：浙江省市场监督管理局

登记状态：存续

住所：浙江省台州市台州湾集聚区海豪路 788 号

经营范围：航空、航天器及设备的研发、设计、生产、维修、销售，电容器用薄膜、光学级聚酯薄膜、太阳能电池背材膜、包装膜、电容器制造、销售，航空、航天器及设备技术咨询服务，设备租赁，计算机软件的设计、研发、安装、调试及技术服务，自有房产及设备租赁，从事进出口业务。（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）

(二) 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的约定，本报告无其他报告使用者。

(三) 委托人和产权持有单位的关系

本项目委托人暨产权持有单位。

二、 评估目的

根据航天彩虹无人机股份有限公司《2025 年第十四次总经理办公会》（航总办会(2025)14 号），航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让位于南洋科技新材料产业园的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用，本次评估目的是对上述拟转让的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让的、位于南洋科技新材料产业园的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用于评估基准日的市场价值。

(二) 评估范围

航天彩虹无人机股份有限公司位于南洋科技新材料产业园的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用，账面价值合计 20, 583. 45 万元。资产的账面价值详见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元	
项目	账面价值
建（构）筑物	15, 096. 59
无形资产-土地使用权	5, 276. 43

项目	账面价值
长期待摊费用	210.43
资产总计	20,583.45

1. 纳入本次评估范围的建（构）筑物共 15 项（其中建筑物 14 项，构筑物 1 项、根据实物可以拆分为 9 子项）建筑面积共计 103,902.98 平方米；建（构）筑物均为航天彩虹所有，房屋已经完成测绘、产权证均正在办理，预计 2025 年 11 月 10 日前完成产权证办理。航天彩虹无人机股份有限公司承诺上述房屋建筑物为其所有，产权无异议，如因产权引起的法律纠纷，愿承担相关责任。纳入评估范围的部分房屋建筑已经出租（详见下文：十一、特别事项说明），除部分出租外房屋建筑物均未设定抵押担保等他项权利。
2. 纳入本次评估范围的土地使用权共计三宗，均为航天彩虹无人机股份有限公司所有的土地使用权，权证号分别为“台开国用（2011）第 01593 号”、“台开国用（2012）第 02797 号”、“台开国用（2006）第 6400 号”，面积分别为 26,854.00 平方米、28,992.00 平方米和 46,654.00 平方米，开发程度均为“五通一平”，土地使用权有效期分别至 2061 年 3 月 31 日、2062 年 3 月 28 日和 2056 年 11 月 30 日。证载权利人为浙江南洋科技股份有限公司，浙江南洋科技股份有限公司 2018 年更名为航天彩虹无人机股份有限公司，土地使用权证书未及时办理更名登记。航天彩虹无人机股份有限公司承诺上述土地使用权为其所有，产权无异议，如因产权引起的法律纠纷，愿承担相关责任。纳入评估范围的土地使用权未设定抵押担保等他项权利。
3. 委托人暨产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。以上财务数据未经审计。

四、 价值类型及其定义

根据本次评估目的确定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。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，主要考虑会计期末而确定该日期。

六、评估依据

本次评估中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、主要资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

航天彩虹无人机股份有限公司《2025 年第十四次总经理办公会》（航总办会（2025）14 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，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于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号，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，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

4. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，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第三次修正）；

6. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院 1991 年 91 号令，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》（国务院令 第 732 号）修订）；

7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；

8. 《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》（国办发[2001]102 号）；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（财企[2001]802 号）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令，2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令第 709 号修订）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部 32 号令）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日，国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过）；
14. 《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）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
17. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
18. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第 97 号令）（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布根据 2019 年 1 月 2 日《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）；
19. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
20. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 743 号，2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过）；
21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订）；
22. 《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，2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过。2016 年 2 月 6 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订。2017 年 11 月 19 日《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

共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号公布《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》修订）；

24. 《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会文件，国资发产权规[2024]8号）。

25. 其它相关的法律法规文件。

（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——无形资产》（中评协[2017]37号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
14. 《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）；
15. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
16. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）；
17. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
18. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
19. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017，2017年11月1日）；
20. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用权证；
3. 主要房产合同等资料；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 产权持有单位提供的国有土地使用权；
3. 产权持有单位提供的工程预（决）算及工程设计图纸等有关资料；
4. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
5. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
6. 《浙江省建设工程计价规则》（2018版）；
7. 《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2018版）；
8. 《浙江省通用安装工程概算定额》（2018版）；
9. 《关于建筑业实施营改增后浙江省建设工程计价规则调整的通知》（建建发〔2016〕144号）；
10. 《关于增值税调整后我省建设工程计价依据增值税税率及有关计价调整的通知》（浙建建发〔2019〕92号）；
11. 《台州造价》（正刊）（2025.8）；
12. 《台州造价》（建材商情）（2025.8）；
13. 《资产评估常用数据与参数手册》；
14. 企业提供的相关类似工程预决算资料；
15. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
16. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，1999年1月1日起施行）；
17. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，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第三次修正）；
18. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

19. 《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》（国务院令 第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
20. 国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地评估规程》有关问题的通知（国土资厅发[2015]12 号）；
21. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号）；
22. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》国土资发〔2009〕56 号；
23. 《台州市区政府公示地价体系建设成果》（2022 年 2 月 1 日起正式实施）；
24. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
25. 产权持有单位提供的相关工程预决算资料；
26. 与此次资产评估有关的其他资料；
27. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

根据本项目评估目的，本次评估对象采用成本法（其中：土地使用权采用公示地价系数修正法与市场比较法，建（构）筑物和长期待摊费用采用重置成本法）、收益法进行评估，具体如下：

（一）成本法

1. 土地使用权：

本次评估中运用的评估方法是按照《资产评估执业准则——不动产》、《城镇土地估价规程》的规定，根据当地房地产市场的发育状况，并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件来选择的。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和公示地价系数修正法进行评估。具体选取过程如下：

剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估，委估资产作为工业用地，不具备上述投资开发或再开发潜力，因此本次评估不宜采用剩余法。

收益还原法以求取土地纯收益为途径评估土地价格，只适用于有收益或潜在收益的土地和建筑物或房地产的评估，委估资产不具备上述收益或潜在收益，因此本次评估不宜采用收益还原法。

成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估,特别适用于土地市场狭小,土地成交实例不多,无法利用市场比较法进行评估时采用。因待估宗地所在区域的土地取得费和开发土地所耗费的各项费用的标准文件时间过早,评估基准日近期无有效可用的新文件,因此本次评估不宜采用成本逼近法。

委估宗地所在地地产市场发达并且位于公示地价范围内,有充足的具有替代性的土地交易案例,因此可以选择市场比较法和公示地价系数修正法评估。

2. 建（构）筑物

（1）纳入本次评估范围的建（构）筑物为工业生产用厂房及配套用房、配套设施。可以采用的评估方法包括市场法、收益法和成本法。本次评估中采用成本法进行评估,具体评估方法的确定过程如下:

市场法:适用于具有活跃的房地产交易市场,并具有足够的与委估资产可比的交易案例,且差异可以进行量化修正。委估资产为工业建筑,委估资产所在地没有与委估资产可比的交易案例可供参考修正,因此本次评估未采用市场法。

收益法:纳入本次评估范围的部分房屋建筑物已经出租,但房屋建筑物出租为房地一体出租,无法准确区分其中房屋与土地各自部分收益,因此本次评估中采用收益法,以房地一体的思路进行评估,具体详见下文“(二)收益法(房地合一)”。

重置成本法:重置成本法是采用重置的思路,测算基准日的委估资产重置成本或承建成本,然后测算其成新率,最终计算获得评估基准日委估资产的价值。运用重置成本法评估所涉及技术参数的均有充分的数据资料作为基础和依据,因此本次评估采用重置成本法(房地分估)进行评估。

（2）本次评估中采用成本法,具体评估方法介绍如下:

评估值(含增值税)=评估原值×综合成新率

其中:评估原值=重置全价×(1+税率)

1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物,根据各地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和各安装工程费用,并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定,确定前期及其他费用。根据基准日 LPR 利率和该类别建筑物的正常建设工期,确定资金成本,最后计算出重置

全价。

2) 综合成新率的确定

A. 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：

$$\text{年限成新率}(\%) = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

B. 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%。$$

3. 长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用主要为厂区绿化与建筑整改、改造支出，其价值已经在相关建筑中予以评估，因此长期待摊费用评估为零。

（二）收益法（房地合一）

评估对象业态为工业，自身部分已经出租，具有出租收益，房地产的市场租金价格可以确定，所以适合采用收益法确定评估对象市场价值。具体评估方法介绍如下：

收益法：本次评估采用的收益法模型为报酬资本化法，通过全剩余寿命模式对资产的价值进行评估，具体公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n A_i / (1 + Y_i)^i$$

其中：

V 为房地产评估值

A_i 为未来第 i 年净收益

Y_i 为未来第 i 年的报酬率

n 为收益年期。

长期待摊费用：长期待摊费用主要为厂区绿化与建筑整改、改造支出。与成本

法中的处理类似，其价值已经在租金收益中体现，因此不再单独评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司于 2025 年 9 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象测绘文件、产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2025 年 9 月 20 日—9 月 22 日。

（二）现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，重点对房屋建筑物、构筑物 and 土地使用权的调查，采用重点和一般相结合的原则。评估人员查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、测绘资料、不动产权属证明材料等，从而确定资产的真实性和合法性。

2. 资产实际状态的调查

资产使用状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用建筑与设施。在产权持有单位管理人员的配合下现场实地观察资产状态。在调查的基础上完善重要调查表。具体如下：

对房屋建筑物、构筑物、土地使用权长期待摊费用逐一进行了现场调查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等与土地的利用状况、边界、开发程度等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物及长期待摊费用作详细的查看，除核实建筑物、构筑物、长期待摊费用数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1) 结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2) 装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

(3) 设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4) 维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同等资料。

该阶段的工作时间为 2025 年 9 月 23 日—9 月 28 日。

(三) 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料及现场调查资料评定估算工作。

（四） 评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2025 年 9 月 29 日—2025 年 10 月 10 日。

九、 评估假设

（一） 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二） 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（三） 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

十、 评估结论

（一） 成本法评估结果

经成本法评估，截止评估基准日航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转

让的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用账面价值合计 20,583.45 万元，评估价值为 40,751.30 万元（包含增值税），评估增值 20,167.85 万元，增值率 97.98%。

评估结果汇总表

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=C/A×100
建（构）筑物	15,096.59	21,768.84	6,672.25	44.20
无形资产-土地使用权	5,276.43	18,982.46	13,706.03	259.76
长期待摊费用	210.43		-210.43	-100.00
资产总计	20,583.45	40,751.30	20,167.85	97.98

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，截止评估基准日航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用账面价值合计 20,583.45 万元，评估价值为 26,526.19 万元（包含增值税），评估增值 5,942.74 万元，增值率 28.87%。

（三）评估结论的最终确定

经分析，工业房地产的租金收益水平易受经济环境、市场供需关系、地理位置、区域配套和厂房自身条件等多重影响，其未来收益具有一定的不确定性并且工业房地产出租市场整体租售比偏高，租金收益法难以全面反应房地产真实价值。相比收益法，成本法更能合理反应委估房屋建（构）筑物与土地使用权于评估基准日的市场价值，因此本次评估中采用成本法评估结果作为委估资产评估结论。即航天彩虹无人机股份有限公司拟公开挂牌转让的房屋建（构）筑物、土地使用权及长期待摊费用账面价值合计 20,583.45 万元，评估价值为 40,751.30 万元（包含增值税），评估增值 20,167.85 万元，增值率 97.98%。

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）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持

续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）评估结论为含增值税价；本次评估中未考虑转让过程中可能涉及的除上述增值税外的相关税费对评估结果的影响，提请评估报告使用者予以关注。

（三）在评估基准日后，至 2026 年 9 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况：

本次评估中未引用其他机构出具的报告。

（五）评估程序受到限制的情形：

本次评估中，资产评估师未对各种建（筑）物和在建工程的隐蔽工程及内部结构非目测所能观察的部分做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（六）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1. 截止评估报告日，评估范围内所有房屋建筑物已经完成测绘、产权证正在办理中，预计 2025 年 11 月 10 日前完成产权证办理。对于尚未取得产权证的建筑物，产权持有单位出具了相关说明，承诺上述房屋建筑物为其所有，产权无异议，如因产权引起的法律纠纷，愿承担相关责任。本次评估中未考虑上述瑕疵事项对评估结果的影响。

2. 截止评估基准日，评估范围内所有土地使用权的证载权利人为浙江南洋科技股份有限公司，浙江南洋科技股份有限公司 2018 年更名为航天彩虹无人机股份有限公司，土地使用权证书未及时办理更名登记。航天彩虹无人机股份有限公司承诺上述土地使用权为其所有，产权无异议，如因产权引起的法律纠纷，愿承担相关责任。本次评估中未考虑上述瑕疵事项对评估结果的影响。

（七）租赁事项：

1. 纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物及土地使用权由航天彩虹无人机股份有限公司全部出租给子公司浙江南洋科技有限公司经营使用。其中：

2022 年 5 月 24 日，浙江南洋科技有限公司（甲方）与杭州萧山华电福新能源有限公司（乙方）签订《屋顶分布式光伏发电节能项目能源管理合同》。浙江南洋科技有限公司将其评估范围内房屋建筑物可利用安装光伏系统的屋顶及厂房之间

过道上方空间出租给杭州萧山华电福新能源有限公司，用于建设屋顶分布式光伏发电项目。出租期限为20年，根据上述能源管理合同第八条违约责任、8.2.1条约定：本合同履行期限内分布式光伏电站建成后，甲方无故单方解除合同或因甲方原因（不可抗力因素导致的除外）导致本光伏节能项目无法继续运行、乙方无法获得相应收益的，则甲方应赔偿乙方所应获剩余年限收益款项损失，分布式光伏电站由乙方自行处理。赔偿计算方式为：乙方月平均收益×合同剩余月数。注：若赔偿发生在合同履行期限的第一年内，月平均收益按节能项目可研设计值计算。

8.2.2条约定：因甲方责任导致乙方停工、停产、减产的，甲方应赔偿乙方损失，其中运营收入损失计算方式为：乙方月平均收益×减产率×停产（工）月，不满一月的部分，按比例计算。注：若赔偿发生在施工期或并网运行后的第一年内，月平均收益按项目可研设计值计算（包括项目相关电价补贴）。

2022年5月24日，浙江南洋科技有限公司（甲方）、杭州萧山华电福新能源有限公司（乙方）和华电（台州湾新区）新能源有限公司（丙方）签订《屋顶分布式光伏发电节能项目能源管理合同权利义务转让三方协议》经甲乙双方同意，现乙方拟将既有合同中合同期间的全部权利义务和全部相关合同内容转让给丙方。

2024年1月5日浙江南洋科技有限公司（甲方）和华电（台州湾新区）新能源有限公司（乙方）签订《屋顶分布式光伏发电节能项目能源管理合同权力义务转让三方协议》补充协议，在原合同基础上，对以下内容进行明确：

（1）优惠前电价基准为甲方和售电公司的月度尖峰谷及发用两侧电能电费偏差实际结算价格加上上网环节线损费、输配电费（零售输配电费）、系统运行费和政府性基金及附加，实时根据浙江省统一结算模式进行调整。

（2）甲方委托乙方人员在月初去当地供电局提取本公司与售电公司或电网公司结算单。

（3）乙方对甲方当月电量当月抄录于《电表抄表数据确认单》并有条件拍照抄表日为当月最后一个自然日，甲方和乙方双方企业电气专业人员确认无误后签字，乙方项目负责人及时将电量结算单和发票发送至甲方对接人。

根据《民法典》第725条“买卖不破租赁”原则，本次评估未考虑上述出租事项对评估结果的影响，提请报告使用者予以关注。如本项目经济行为达成后，新产权持有单位决定终止屋顶分布式光伏发电项目合作，可能涉及的违约、赔偿等，应由新产权持有单位与承租方协商解决，与本项目委托人暨产权持有单位与评估机

构和人员无关。

2. 纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物及土地使用权由航天彩虹无人机股份有限公司全部出租给子公司浙江南洋科技有限公司生产经营使用。子公司浙江南洋科技有限公司将部分房屋建物及土地出租，具体信息详见下表：

序号	客户	租赁物所在建筑名称	租赁期限	租赁面积（m ² ）
1	浙江华诚科技有限公司	2500T 厂房	2024/12/1-2027/11/30	15,106.94
		2500T 辅助车间（食堂、宿舍）		119.47
		A 区仓库二（25000T）		13,068.76
		车间二（7000T）		3,468.26
2	台州市椒江豪赏模具厂	B 区块车间三（25000T）	2024/5/18-2029/5/17	456.00
3	台州聚真泰生物科技有限公司	B 区块辅助车间（25000T）	2023/8/1-2027/7/31	2,249.00
4	台州吉迦模具制造有限公司	B 区块车间三（25000T）	2024/9/1-2027/8/31	486.00
5	台州仁更塑料制品有限公司	B 区块车间三（25000T）	2024/7/1-2029/6/30	108.00
6	台州市鸿辉包装有限公司	B 区块车间三（25000T）	2024/10/10-2027/10/20	324.00
7	梁仙花（工商个体户）	B 区车间一	2025/5/15-2028/5/14	131.00
8	台州莱德齿条有限公司	B 区车间二（25000T）	2025/10/13-2028/10/12	972.00
9	台州市正通机械有限公司	B 区车间一	2025/10/15-2027/10/14	566.00
10	彩虹无人机科技有限公司	B 区块辅助车间（25000T）	2025/1/1-2025/12/31	2,234.00
合计				24,182.49

根据《民法典》第 725 条“买卖不破租赁”原则，本次评估未考虑上述出租事项对评估结果的影响，提请报告使用者予以关注。如本项目经济行为达成后，新产权持有单位决定终止租赁合作，可能涉及的违约、赔偿等，应由新产权持有单位与承租方协商解决，与本项目委托人暨产权持有单位与评估机构和人员无关。

十二、资产评估报告的使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告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委托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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本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，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二五年十月十日。

（本页无正文）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：郭 佳

郭佳



资产评估师：程远航

程远航



二〇二五年十月十日