

中衡设计集团股份有限公司股权收购涉及
苏州华造建筑设计有限公司
股东全部权益价值项目
评 估 报 告

苏中资评报字（2016）第 2033 号



江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一六年九月二十二日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	6
一、 绪言	6
二、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况	6
三、 评估目的	10
四、 评估对象和范围	11
五、 价值类型及其定义	12
六、 评估基准日	12
七、 评估依据	12
八、 评估方法	14
九、 评估程序实施过程和情况	22
十、 评估假设	24
十一、 评估结论	25
十二、 特别事项说明	27
十三、 评估报告使用限制	28
十四、 评估报告提出日期	28
评估报告附件	30
一、 资产评估委托方和被评估单位企业法人营业执照；	
二、 被评估企业的会计报表（2014年、2015年及2016年1-6月）；	
三、 评估对象涉及的主要权属证明资料；	
四、 资产评估委托方和相关当事方的承诺函；	
五、 评估机构资格证书；	
六、 评估机构营业执照副本；	
七、 签字资产评估师资格证书。	

资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

6. 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

8. 评估结论仅针对评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

9. 我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

11. 对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在相关当事方未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

中衡设计集团股份有限公司股权收购涉及 苏州华造建筑设计有限公司股东全部权益价值项目 评估报告

苏中资评报字(2016)第 2033 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受中衡设计集团股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,对中衡设计集团股份有限公司拟实施股权收购之经济行为所涉及的苏州华造建筑设计有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估目的:确定苏州华造建筑设计有限公司股东全部权益的市场价值,为委托方收购股权之行为提供价值参考意见。

二、评估对象与评估范围:评估对象为苏州华造建筑设计有限公司股东全部权益(非流通股)价值,评估范围为苏州华造建筑设计有限公司申报的资产及相关负债。

三、评估基准日:2016年6月30日。

四、评估方法与价值标准:本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用收益法、资产基础法进行了评估。评估选取的价值类型为市场价值。

五、评估结论:经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用收益法、资产基础法得出的评估结论如下:

在评估基准日2016年6月30日,苏州华造建筑设计有限公司经审计后的资产总额9,269.54万元,负债总额3,613.81万元,净资产5,655.73万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值9,707.59万元,总负债3,613.81万元,净资产为6,093.78万元,净资产增值438.05万元,增值率7.75%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业:苏州华造建筑设计有限公司

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%
流动资产	1	7,318.22	7,318.22	-	-
非流动资产	2	1,951.32	2,389.37	438.05	22.45
其中:固定资产	3	96.64	401.72	305.08	315.70
无形资产	4	1,238.53	1,386.00	147.47	11.91
长期待摊费用	5	30.96	16.46	-14.50	-46.83
递延所得税资产	6	105.79	105.79	-	-
其他非流动资产	7	479.41	479.41	-	-

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%
资产总计	8	9,269.54	9,707.59	438.05	4.73
流动负债	9	3,613.81	3,613.81	-	-
非流动负债	10	-	-	-	-
负债总计	11	3,613.81	3,613.81	-	-
净资产	12	5,655.73	6,093.78	438.05	7.75

小数点后保留两位小数；

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）收益现值法评估结论

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，苏州华造建筑设计有限公司账面净资产 5,655.73 万元，采用收益法评估，评估后苏州华造建筑设计有限公司股东全部权益价值 12,224.45 万元，评估增值 6,568.72 万元，增值率 116.14%。

（三）评估结果的选取

采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为 6,093.78 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 12,224.45 万元，两者相差 6,130.67 万元，差异率 100.61%。

从评估结论看，资产基础法评估结论低于收益法评估结论。资产基础法评估是以资产的重置成本为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

两者差异较大的主要原因是两种评估方法不同的评估思路，不同的影响因素导致了不同的评估结果。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；对被评估企业拥有的商誉等不可确指的无形资产的因素不包含在其评估范围之内。同时，资产基础法评估结果是各部分价值的简单加和，没有充分考虑各项资产和负债组合成为一个有机整体所发挥的整体收益能力。

收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。收益法大于资产基础法，说明被评估企业盈利能力较强，因此能够获得较多的利润，使得收益法得评估结果大于资产基础法的评估结果。

另外，被评估企业属于建筑设计行业，该行业属于轻资产型、智力密集型企业，该行业不像生产型企业那样需要土地、厂房、设备和较多的资金投入，设计行业对硬件的投入要求很低。

被评估企业目前发展情况尚可，基本能够保证未来的预测收益能够实现。另一方面，从行业情况来看，市场容量能够保证该企业的未来预测收益的实现。因此，采用

收益法评估结果能够更加全面体现该企业的价值。

本次评估目的为股权转让，股权转（受）让方相对于被评估企业目前拥有的资产，更加重视的是企业未来能够带来的收益，收益法能够较好的体现被评估单位的未来盈利能力，因此，采用收益法的评估结果更能体现股权转（受）让双方看待企业的价值。

评估人员在综合考虑了企业未来收益，管理情况以及资本市场、评估对象、评估目的等各方因素后，认为采用收益进行折现的方法更能够体现企业的股东全部权益价值，因此，本次评估采用收益法的评估结果作为评估值。

（四）评估结论：

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，本次委估的苏州华造建筑设计有限公司股东全部权益价值为 12,224.45 万元，大写人民币壹亿贰仟贰佰贰拾肆万肆仟伍佰圆整。

六、本评估结论仅对中衡设计集团股份有限公司拟收购苏州华造建筑设计有限公司股权之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

七、特别事项说明：

1、本评估报告未有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或折价对评估对象价值的影响。由于委评股权为非流通股，评估时未考虑股权的流动性对评估对象价值的影响。

2、评估时未考虑资产评估增、减值需作纳税调整对评估结果的影响。

3、抵押及担保事项

苏州华造建筑设计有限公司未有申报抵（质）押及其或有负债、或有资产。

本次评估以被评估企业对委估资产拥有完全权利为基础，未考虑可能存在的抵押、担保等他项权利对评估价值的影响。

4、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

5、本次评估中所采用的财务历史数据及未来预测数据均依据被评估企业提供的数据为基础，资产评估师在尽职调查的基础上做出的专业判断，评估师及评估机构所做的专业判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响；

6、其他流动资产账面值 4,794,132.00 元，为企业应收业务款无法收回后根据协议计入的抵房款。

第 1 至第 3 项：苏州华造建筑设计有限公司和苏州嘉和欣实业有限公司（简称：嘉和欣实业）、杭州嘉凯城滨虹房地产开发公司（简称：嘉凯城房地产）签订三方协议，公司以嘉和欣实业应付公司业务款 444.4132 万元，购买嘉凯城房地产开发建设项目的 3 套房屋（杭州嘉凯城中凯城市之光），嘉和欣实业支付 444.4132 万元给嘉凯城房地产用以冲抵公司购房款。公司指定 3 位员工为购房人，分别与嘉凯城房地产签订了购房合同。同时员工与公司签订借款合同，借款金额同房款（444.4132 万元），并约定房屋

出售收益偿还该借款，因市场、降价、税收等原因引起的损失和相关风险由公司承担。

评估人员取得了相关协议书、购房合同等资料，并对房屋的市场价值进行了调查、对比分析。目前，该楼盘尚在开发中，经核实房产价值与账面值基本一致，因此评估值按核实后账面值确定。

第4项，据公司介绍同上述抵房款相似，为苏州市合景房地产开发有限公司以房产冲抵所欠公司业务款35万元。公司未提供相关协议，购房合同，仅提供员工与公司的借款协议（未盖章件），协议记载：公司员工购苏州市合景房地产开发有限公司领峰商务广场1幢1310室，借款35万元，并约定房屋出售收益偿还该借款，因市场、降价、税收等原因引起的损失和相关风险由公司承担。

评估人员根据公司提供的上述资料，对该楼盘进行了调查分析，经核实该楼盘为公寓楼，近期价格基本平稳，因此评估值按核实后账面值确定。

7、固定资产--其他设备中，账面大部份设备无法和实物一一对应，本次在企业人员陪同下进行了实物清查，对电脑、打印机、家具等按实盘数确认。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明及其对评估结论的影响。

中衡设计集团股份有限公司股权收购涉及 苏州华造建筑设计有限公司股东全部权益价值项目 评估报告

苏中资评报字(2016)第 2033 号

一、 绪言

中衡设计集团股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法两种方法，按照必要的评估程序，对贵单位拟收购苏州华造建筑设计有限公司股权之经济行为所涉及的苏州华造建筑设计有限公司的股东全部权益在 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况作如下报告。

二、 资产评估委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

（一）、委托方、被评估企业简介

本次资产评估委托方为中衡设计集团股份有限公司，被评估单位为苏州华造建筑设计有限公司。

1、委托方简介

委托方名称：中衡设计集团股份有限公司

中衡设计集团股份有限公司，原名为苏州工业园区设计研究院股份有限公司，成立于 1995 年 4 月 14 日。

苏州工业园区设计研究院股份有限公司是 2011 年 9 月 28 日由苏州工业园区赛普成长投资管理有限公司及冯正功等 47 名自然人共同发起设立的股份有限公司。所属行业为专业设计服务业。

根据公司 2014 年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会以证监许可[2014]1334 号文《关于核准苏州工业园区设计研究院股份有限公司首次公开发行股票的批复》核准，公司于 2014 年 12 月 22 日向社会公开发行人民币普通股（A）1,500 万股，并于 2014 年 12 月 31 日在上海证券交易所上市。

法定代表人：冯正功

注册资本：24370 万元整

类型：股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：913200001348450681

住所：苏州工业园区苏虹中路 393 号

营业期限：1995 年 4 月 14 日至*****

经营范围：国内外各类民用建设项目及工业工程项目的工程咨询、工程设计、工

程监理、项目管理、工程总承包及所需建筑材料和设备的采购和销售；开发区规划与建设咨询；城市规划咨询、市政设计、景观与园林设计；软件研发、图文设计与制作。（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）

2、被评估企业简介

（1）、基本状况

被评估企业名称：苏州华造建筑设计有限公司

类型：有限责任公司

企业住所：苏州吴中经济开发区越溪街道吴中大道 1368 号 1 幢

法定代表人：顾柏男

注册资本：1000 万元整

注册号：320594000081154

成立日期：2007 年 04 月 02 日

营业期限：2007 年 04 月 02 日至 2057 年 03 月 29 日

经营范围：建筑设计、规划；可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专业工程设计业务；风景园林工程设计；从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。（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）

（2）、历史沿革

①苏州华造建筑设计有限公司（以下简称“公司”）系由自然人耿光华和袁继冲于 2007 年 4 月 2 日共同出资组建的有限责任公司，成立时注册资本为人民币 50 万元。

公司设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	耿光华	26	52.00%
2	袁继冲	24	48.00%
合计		50	100.00%

②2008 年 5 月，经公司股东会决议，原股东耿光华、袁继冲将其持有的全部股权即 50 万元全部转让给新股东李祺。公司同时进行增资，新增注册资本 50 万元，其中李祺出资 30 万元、陈刚出资 20 万元。增资后，公司注册资本变更为人民币 100 万元。公司于 2008 年 6 月办妥工商变更登记。该次股权转让及增资后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴比例
1	李祺	80	80.00%
2	陈刚	20	20.00%
合计		100	100.00%

③2009 年 8 月，经公司股东会决议，股东李祺将其持有的公司全部股权转让给新股

东顾柏男；股东陈刚将其持有的公司全部股权转让给新股东苏州市规划设计研究院有限责任公司（以下简称“规划院”）。股权转让后，公司注册资本仍为人民币100万元。公司于2009年9月办妥工商变更登记。

该次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴比例
1	顾柏男	80	80.00%
2	苏州市规划设计研究院有限责任公司	20	20.00%
合计		100	100.00%

④2010年6月，经公司股东会决议，公司增资200万元，其中顾柏男认缴160万元，规划院认缴40万元。增资后，公司注册资本变更为人民币300万元。公司于2010年6月办妥工商变更登记。

该次增资后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴比例
1	顾柏男	240	80.00%
2	苏州市规划设计研究院有限责任公司	60	20.00%
合计		300	100.00%

⑤2012年9月，经公司股东会决议，原股东规划院将其持有的公司20%的股权即60万元分别转让给新股东王焜林、祖刚、李祺、陈刚；同时增加注册资本700万元，由原股东顾柏男、新股东王焜林、祖刚、李祺、陈刚，以及耿光华等其他38位自然人新股东共同缴纳。增资后，公司注册资本变更为人民币1,000万元。公司于2013年1月办妥工商变更登记。

该次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴比例
1	顾柏男	362.3	36.23%
2	耿光华	131.6	13.16%
3	王焜林	119.1	11.91%
4	祖刚	20	2.00%
5	李祺	20	2.00%
6	陈刚	20	2.00%
7	陆勤俭	15	1.50%
8	黄斌斌	15	1.50%
9	袁继冲等 35 人	703	29.70%
合计		1000	100.00%

⑥2015年7月，顾柏男将其持有的公司233.4601万元股权、耿光华将其持有的公司

67.1798万元股权、王焯林将其持有的公司79.4567万元股权分别转让给其他40位股东。股权转让后，公司注册资本仍为人民币1000万元。公司于2015年7月办妥工商变更登记。

该次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴比例
1	顾柏男	128.8399	12.88%
2	耿光华	64.4202	6.44%
3	王焯林	39.6433	3.96%
4	祖刚	39.6432	3.96%
5	李祺	39.6432	3.96%
6	陈刚	39.6432	3.96%
7	陆勤俭	29.7324	2.97%
8	黄斌斌	29.7324	2.97%
9	袁继冲等 35 人	588.70	58.90%
合计		1000	100.00%

截至本次评估基准日2016年6月30日，公司注册资本及实收资本均为人民币1,000万元，股权结构未发生变动，同上表。

(3)、两年的财务状况、经营成果

A、近年的财务状况

单位：人民币万元

项目	2014-12-31	2015-12-31	2016-6-30
资产总额	9,450.97	10,154.43	9,269.54
负债总额	4,510.51	5,113.58	3,613.81
所有者权益	4,940.46	5,040.85	5,655.73
资产负债率%	47.73%	50.36%	38.99%

2、近年的经营成果

单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月
营业收入	9,442.11	7,390.35	3,234.17
净利润	1,925.39	1,019.07	614.88
销售净利润率%	20.39%	13.79%	19.01%

注：上述数字来源于企业提供的审计报告

(4)、公司业务、主要产品。

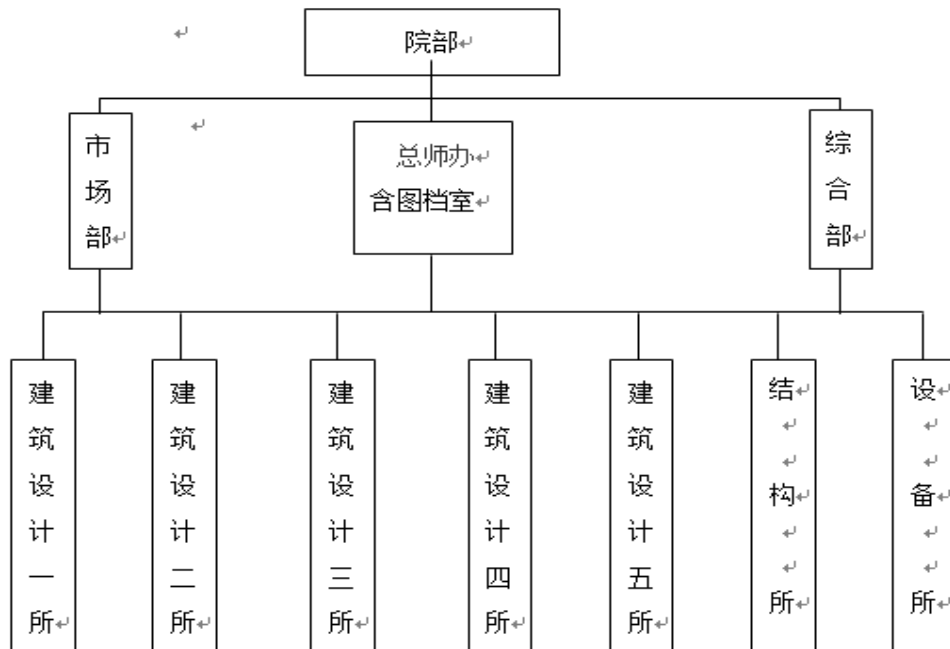
苏州华造建筑设计有限公司在建设部核准的建筑行业(建筑工程)设计甲级资质及景观设计乙级资质范围内开展设计咨询，设计服务工作，包含：建筑设计，规划，建

筑装饰工程设计，建筑幕墙工程设计，轻型钢结构工程设计，建筑智能化系统设计，照明工程设计和消防设施工程设计相应范围内的甲级专项工程设计业务。同时也从事资质证书许可范围内的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。

公司隶属于建筑工程勘察设计行业，是甲级建筑设计企业，设计业务主要分布在苏州地区，同时面向华东及全国开展设计及咨询业务。苏州华造对地域文化建筑、教育建筑、医疗建筑、商业地产、高端住宅、城市综合体、超高层等多种业态的建筑设计有丰富的设计经验。在建筑工程设计行业有着较强的竞争力。同时拥有经验丰富的专业化建筑师团队，不仅拥有专业的建筑设计知识和方案创作能力，而且立足于客户的角度，深入了解市场，为客户提供个性化的产品和服务。

公司持有资质证书：国家住房与城乡建设部颁发的建筑行业(建筑工程)设计甲级资质；江苏省住房和城乡建设厅颁发的景观设计乙级资质。

(5)、机构设置



(二) 委托方和被评估企业的关系

在本次评估中，委托方拟收购被评估企业，二者之间不属于关联关系。

(三) 委托方以外的其他报告使用者

除委托方外，其他评估报告的使用者还包括股权收购的转让方、受让方及其他依据国家法律、法规规定的评估报告使用者。

三、 评估目的

中衡设计集团股份有限公司拟收购苏州华造建筑设计有限公司股权，需对苏州华造建筑设计有限公司进行评估，以确定苏州华造建筑设计有限公司于 2016 年 6 月 30 日的股东全部权益价值，为本次收购股权之经济行为提供价值参考意见。

四、 评估对象和评估范围

（一）、评估对象和评估范围

根据本次评估业务约定书，评估对象为苏州华造建筑设计有限公司的股东全部权益（非流通股）价值。

本次评估范围为苏州华造建筑设计有限公司在评估基准日时的全部资产及负债。苏州华造建筑设计有限公司在评估基准日（2016年6月30日）时的会计报表经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审定，审定的资产总额为9,269.54万元，负债总额为3,613.81万元，净资产为5,655.73万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	7,318.22
非流动资产	1,951.32
其中：固定资产	96.64
无形资产	1,238.53
长期待摊费用	30.96
递延所得税资产	105.79
其他非流动资产	479.41
资产总计	9,269.54
流动负债	3,613.81
非流动负债	-
负债合计	3,613.81
净资产	5,655.73

本次评估中，评估范围是由苏州华造建筑设计有限公司按江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计调整后的资产和负债进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围及经济行为所涉及的范围均一致。

在评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告。

（二）、企业申报的对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况：

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

纳入本次评估范围的实物资产为固定资产和长期待摊费用，资产情况如下：

固定资产为设备类资产，包括运输车辆和其他设备。委评车辆共20项，包括轿车、商务车、越野车等，其中2项未见实物，其余车辆行驶证齐全且目前行驶正常。其他设备主要为办公设备，包括空调、服务器、网络设备、复印机，打印机、电脑、办公家具等。设备为2007年至今陆续购置，目前位于公司的生产经营场地中，经现场勘察设备使用正常，设备运行状态、维护保养情况尚可。

长期待摊费用包括送风安装及辅料费和围墙，其中，送风安装及辅料费为空调安装配套材料费用，围墙为公司在未开发地块上搭建的临时围墙，包括砖砌柱、彩钢板围护围墙。

（三）、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业账面的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。申报土地使用权 1 项，宗地面积 13,332.10 平方米，宗地用途为科研（文化创意），性质为出让。目前尚未取得土地使用证，地块尚未开发，该地块上搭建了部份围墙（已计入长期待摊费用）。

其他无形资产为外购软件，共 24 项，目前委评软件 4 项已停用，其他软件在企业生产经营中正常使用。

企业未申报帐上未记录的无形资产。

（四）、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，被评估企业未有申报表外资产。

（五）、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型和账面金额

本次评估报告中，基准日各项资产及负债的账面值是由被评估企业按立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计调整后的资产、负债的数额进行申报的，本次涉及资产类型和账面金额见附后审计后报表。

除此之外未引用其他机构的报告。

五、 价值类型和定义

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估中选取的价值类型为市场价值。

市场价值是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。

六、 评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

该基准日是由资产评估委托方根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的实现日接近，以便能更全面，更准确的反映企业的资产及经营状况，能更有效的为实现评估目的服务。

选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

七、 评估依据

（一）、经济行为依据

我公司与委托方签订的《评估业务约定书》。

（二）、法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；

2. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
4. 其他有关的法律、法规和规章制度。

(三)、准则依据

本次评估业务参照如下资产评估准则。

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—不动产；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—机器设备；
- 8、资产评估价值类型指导意见；
- 9、资产评估准则——企业价值；
- 10、资产评估准则——无形资产；
- 11、资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

(四)、产权依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、车辆行驶证。
- 3、验资报告；
- 4、其他与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议。

(五)、取价依据

- 1、被评估企业提供的《资产评估盈利预测申报明细表》、各类资产和负债评估明细表及其他与评估有关的资料；
- 2、有关设备订购合同、财务原始凭证、建筑工程合同预决算等资料。
- 3、《资产评估常用资料与参数手册(第二版)》；
- 4、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 6、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 7、会计师事务所出具的评估基准日审计报告；
- 8、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 9、《机电产品报价手册》；
- 10、万得资讯的证券市场历史数据；
- 11、江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014）；
- 12、江苏省建筑安装工程费用定额（2014）；
- 13、苏州市工程造价信息（2016年第8期）；
- 14、《2015年苏州市房屋装修及附着物参考价格》（苏住建房【2015】7号）

- 15、评估人员经过现场勘察收集的资料；
- 16、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 17、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料

八、评估方法

（一）、根据行业发展状况结合本次评估目的及被评估企业的总体情况，对评估方法适用性分析如下。

- 1、企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。
- 2、评估方法选择的理由

采用市场法评估的条件之一是能够在公开市场上获取与被评估企业相同或类似公司的可采信的股权交易资料，而由于现实市场环境和市场成熟状况，无法获得与被评估单位规模、效益、交易状况以及成长性、风险程度等一致或近似的交易案例，因此市场法不适于本评估项目。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对于投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益（如股利、红利、现金流量等），投资者在取得收益的同时，还必须承担风险。

由于一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的，根据评估人员对被评估单位公司的经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，认为收益法既能反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献，也能全面反映企业所面临的各种风险对企业价值的影响，使评估过程能够全面反映企业的获利能力，从而使评估结果较为客观。

被评估企业已成立多年，目前已步入正常的发展轨道，经营条件完全具备，前景可以预期。考虑被评估企业的行业特征、经营环境以及企业自身的持续经营能力、获利能力、资产质量，其未来收益能够进行合理预测，未来收益的风险程度相对应的收益率能够进行合理估算，因此具备了采用收益现值法评估的条件。

3、综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为苏州华造建筑设计有限公司具备了采用收益法和资产基础法进行评估的基本条件，故本次对苏州华造建筑设计有限公司股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行评估，然后通过分析，确认采用哪种评估结果作为本次评估的最终评估结论。

（二）、收益法简介：

1、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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估企业的未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来的收益的发展趋势，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用股权自由现金流折现模型。

2、收益法的应用前提

投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值；

能够对企业未来收益进行合理预测；

能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3、收益法评估思路

根据本次评估情况以及企业的资产构成和主营业务特点，评估的基本思路是对纳入企业报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势、发展规划、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势，估算预期收益（股权自由现金流），并采用适当的折现率折现得到经营性资产的折现价值，再加上未列入本次收益预测范围的溢余资产的价值以及基准日的非经营性资产的价值并减去其他非经营性负债价值，从而得到企业的股东全部权益价值。

对被评估企业主营业务及相关经营主体的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

对被评估企业的财务报表中对评估过程和评估结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整；

根据对被评估企业的资产配置和使用情况分析，判断其是否存在溢余资产、非经营性资产、负债；

对溢余资产、非经营性资产、负债选用合理的评估方法单独进行评估；

对被评估企业主营业务及相关经营主体未来收益进行合理的预测；

4、本次评估采用的收益内涵选取如下：

收益内涵：本次评估的收益内涵为股权自由现金流。

股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销及其它不需付现成本+付息债务的增加（减去付息债务的减少）-资本性支出-净营运资金增加额。

5、折现率的确定：

本次评估收益额口径为股权自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用权益资本成本模型(CAPM)确定，计算式如下：

$$\text{其中： } K_e = R_f + \beta \times RP_m + R_c$$

R_f = 无风险报酬率；

β = 企业风险系数；

RP_m = 市场风险溢价；

R_c = 企业特定风险调整系数。

6、具体方法为：

(1)、根据被评估企业的发展轨迹、宏观经济形势、行业发展变化情况及企业的现状，对未来被评估企业的经营状况进行分析预测，得到未来的股权自由现金流收益额。本次评估取五年一期，即预测期为 2016 年 7 月至 2021 年 12 月。

用折现率对未来五年一期预测的收益进行折现，然后假设以后各年度的年收益相等，通过对预测期最后一年收益进行调整并年金化，将其折现成现值，从而求得五年一期以后永续期的年金现值，将未来五年一期的折现值加上期后永续期的年金现值，求得收益现值法评估结果，即股东全部权益价值，用公式表示为：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] + \frac{R_n}{r} \times (1+r)^{-n} + a$$

式中：P: 股东全部权益价值

R_i: 第 i 年的预测股权自由现金流

R: 折现率（或资本化率）

R_n: 第 n 年的预测股权自由现金流

a: 企业溢余性资产、非经营性资产、非经营性负债评估后的价值；

当收益年限取为无限年时，不考虑终值，或认为终值为 0。

(2) 估算企业溢余性、非经营性资产、非经营性负债的价值；

(3) 对上述各项资产加减后，得到企业的股东全部权益价值。

7、收益期限

即资产具有获利能力持续的时间。

评估人员在与被评估企业的管理层进行沟通了解时，未有发现企业有提前中止经营或经营到期后不再持续经营的打算或考虑，相关管理层也未有提供有关终止经营的相关资料。

企业所从事的产业为国家鼓励支持的产业，在政策上未有继续经营的障碍。

按照惯例，企业经营到期后，经企业申请，工商部门通常情况下会延长企业营业执照的经营期限。

目前公司经营状况良好，随着市场需求规模的增长，公司产品能在未来继续维持一定的获利能力，本次评估时，对被评估企业的受益期限按照永续期计算。

本次收益的预测采用两阶段模型，第一阶段为预测期，本次评估取五年一期，即自 2016 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，预计至预测期末，企业的经营情况将趋于稳定；第二阶段为预测期后，本次评估取值为 2022 年至永续。

8、本次收益法评估的运用基础

(1)、以公司现有存量资产为出发点，考虑正常经营所要进行的合理的改进。

(2)、以企业未来进行正常经营管理为基础，并适当考虑可能出现的对收益产生影响的变化因素。

(3)、是建立在各种基本假设条件下进行评估的。

(4)、本次预测年数 n 取五年一期，即假设五年一期后企业净收益保持不变。

9、主要预测数据的编制说明

(1)、预测年度的营业收入、成本预测说明

对企业的未来财务数据预测是以公司 2014 年至 2016 年 6 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家的宏观经济状况及行业状况，企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，依据企业的发展规划编制了从评估基准日到 2021 年的收益，并假设公司在 2021 年以后将进入稳定期。

营业收入的预测由财务部门结合企业未来的发展规划、战略和企业情况，并根据未来市场的竞争状况确定；

业务成本：根据公司以往年度成本情况、企业的成本控制规划、发展需要等确定。

(2)、预测年度的企业税项预测说明

企业税项主要有企业所得税、增值税、城建税及教育费附加等。

所得税：所得税税率为 25%。

其他相关税金：按国家税法执行。

(3)、预测年度营业费用、管理费用、财务费用的预测说明

各项费用参考公司以往年度费用水平，企业经营计划、成本费用控制目标等因素后作出预测。

(4)、根据被评估企业提供的营运资本财务计划、预算资料，分析历史营运资本情况，预测企业未来一段时期的营运资本增加额。

(5)、根据被评估企业提供的有关投资计划、预算资料，分别确定更新现有固定资产的资本性支出和扩大经营规模增加的资本性支出，预测企业未来一段时期的资本性支出；

((6)、预测计算企业的股权自由现金流；

(7)、确定本次评估适用的折现率—股权资本成本模型(CAPM)确定；

(8)、根据评估模型和确定的相关参数估算企业的股东全部权益价值，用折现率对未来五年一期预测的收益进行折现，然后假设以后各年度的年收益保持不变，通过对预测期最后一年的收益进行调整并年金化，将其折现成现值，从而求得五年一期以后永续期的年金现值，将未来五年一期的折现值加上期后永续期的年金现值，并加计单独评估的溢余资产价值、非经营性资产和负债价值、减去付息债务的减少，求得收益法评估结果，即股东全部权益价值。

(三)、资产基础法简介

资产基础法，是指以被评估企业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。

其理论基础是“替代原则”，即任何一个精明的潜在投资者，在购置一项资产时所愿意支付的价格不会超过建造一项与所购资产具有相同用途的替代品所需的成本。其优点是比较直观地反映各单项资产的价值，缺点是对资产的未来预期考虑不够，对于企业的无形资产的评估难以把握。

其基本计算公式为：

净资产（全部股权价值）=各单项资产评估值之和-负债评估值之和

（四）、资产基础法评估说明：

1、流动资产评估：流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

(1)、货币资金：包括现金和银行存款。

现金，评估人员会同企业会计主管对现金进行监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和评估基准日至盘点日的账务记录推导出评估基准日的金额，账实相符。在核实无误的基础上以基准日人民币库存现金账面值确定评估值。

银行存款通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，并向银行发函询证，以核实无误后的账面值作为评估值。

(2)应收票据：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，其次，核对了票据业务发生的真实性并抽查了部分票据，核对应收票据登记簿的有关内容，以及基准日后票据的承兑情况。经核实票据所涉及的经济行为真实，金额准确，以核实后的账面值确认为评估值。

(2)、应收款项：应收款项包括应收账款和其他应收款，获取应收账款的明细清单，进行逐一审核，在借助历史资料的基础上调查了解了客户的情况，包括：原始发生金额、发生时间、发生原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状以及款项催收情况等。我们再选择金额较大的应收款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应收款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

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。预计风险损失是根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断的。在预计风险损失的判断过程中，被评估单位、审计师和评估师进行充分的交流沟通，在三方认识取得一致后，最终形成了相应的审计结果和评估结果。因此，评估师关于应收款项预计风险损失的判断与审计师相一致，评估师预计的资产风险损失与审计后账面计提的坏账准备相一致。

核实后的价值扣除坏帐准备后即为应收款项的评估值。

(4)、预付账款：根据预付账款的清单，进行逐一审核，对主要款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查其真实性，同时在借助历史资料的基础上调查了解了客户的情况，包括：原始发生金额、发生时间、发生原因、款项回收情况、对方资金、信用、经营管理现状以及实物资产催收情况等。由于纳入本次评估范围的预付账款均能够收回相应的货物或权利，故按核实后的账面值作为评估值。

(5)、其他流动资产：为购买的理财产品。评估人员核对了相关合同资料，并查阅

原始凭证记录等。经核实，其他流动资产账款真实，金额准确，按核实后的账面值作为评估值。

2、固定资产评估：

本次委托评估的固定资产为设备，根据委评资产的特点及评估目的，采用重置成本法评估。

①、概况

固定资产为设备类资产，包括运输车辆和其他设备。委评车辆共 20 项，包括轿车、商务车、越野车等，其中 2 项未见实物，其余车辆行驶证齐全且目前行驶正常。其他设备主要为办公设备，包括空调、服务器、网络设备、复印机，打印机、电脑、办公家具等。设备为 2007 年至今陆续购置，目前位于公司的生产经营场地中，经现场勘察设备使用正常，设备运行状态、维护保养情况尚可。

②、评估方法

本次评估主要采用重置成本法。

重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成。

重置成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委估对象价值的方法。现分项说明如下：

1) 重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成，（其中符合《中华人民共和国增值税暂行条例（2008 年）》、《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知（财税[2014]37 号）》规定可抵扣增值税的设备，其重置全价中不含增值税）。

①对于进口设备，其中在国内有替代的设备，重置全价以其国内独资和合资企业同品牌同型号设备替代，无同品牌国内独资和合资企业的进口设备以其现行国内购置价（到岸价）并考虑进口增值税、关税、银行及外贸手续费、商检费、国内运输费和安装调试等费用确定其重置全价。外贸手续费、银行手续费、商检报关费等费用的选取参照《资产评估常用数据与参数手册》；

② 凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场合理购置价（不含增值税）加上运杂费和安装调试费等确定设备的重置全价，不需安装调试的设备，其安装调试费率为零；

③ 对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定其确定评估原值或直接以二手价作为其评估重置全价（不含增值税）；

④运输车辆（上牌）以其现行购置价格（不含增值税）加车辆购置税及其他费用确定重置全价；

本次评估根据被评估设备的特点，对于需考虑一定的运杂费和安装调试的设备，其具体方法如下：

A.对于设备的运杂费，我们根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。

B.对于设备的安装调试费，根据设备自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按设备总价的一定比例综合确定。

2) 成新率的确定

①设备

设备等采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

设备成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

现场勘察法成新率按照设备的役期、完整程度、管理状况、精度、能耗、开工率、可靠性等各项因素分别打分确定。

综合成新率：权重系数根据经验数据及有关资料确定，其中观测法占 60%，年限法占 40%。

$$\begin{aligned} \text{计算公式：综合成新率} &= \text{观测法权重} \times \text{观测法成新率} + \text{年限法权重} \times \text{年限法成新率} \\ &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \end{aligned}$$

② 运输设备：

运输设备的成新率主要根据其实际行驶里程和工作年限，计算出年限成新率和里程成新率，取其二者中较低者。再结合现场勘察确定综合成新率。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。考虑其实际行驶里程和经济使用年限，按孰低法确定其成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) + \text{勘察成新率的调整值}$$

3) 评估净值的确定

评估净值的计算公式为：评估净值=重置全价×综合成新率

3、无形资产评估

(1)、土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权 1 项，于 2014 年 9 月出让取得，但目前尚未取得

土地使用证，土地用途为科研（文化创意），面积 13,332.10 平方米，位于吴中经济开发区吴中大道南侧、苏旺路西侧。目前该地块尚未开发。

土地评估的主要方法有基准地价修正法、市场比较法、成本逼近法和收益法。根据委估地块用途的特点，结合评估目的，考虑到委估地块所在区域的房地产市场发育状况成熟，有类似交易案例，采用市场比较法进行评估。

土地的市场比较法是通过与近期交易的土地进行比较，并对一系列因素进行修正，而得到待估土地在估价期日的市场状况下的价格水平。这些因素主要有交易情况因素、交易日期修正、区域因素和个别因素四类。通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格；通过交易日期因素修正，将可比交易实例价格修正为评估期日时的价格；通过区域因素修正，将可比交易实例价格修正为待估对象所处区域条件下的价格；通过个别因素修正，将可比交易实例价格修正为待估对象自身状况下的价格。市场比较法的基本公式是：

$$P_X = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中：P——待估土地评估价格

P'——可比交易实例价格

A=100/（ ）=正常交易情况指数/可比实例交易情况指数

B=（ ）/100=估价期日价格指数/可比实例交易时价格指数

C=100/（ ）=待估对象所处区域因素条件指数/可比实例所处区域因素条件指数

D=100/（ ）=待估对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数

在一般情况下我们选取三个可比参照对象 A、B、C 对其分别求取比准价格，然后按简单算术平均确定评估对象的评估价值，其公式为：

$$P = (P_A + P_B + P_C) / 3$$

其中：P_A——按参照对象 A 所求取的比准价格

P_B——按参照对象 B 所求取的比准价格

P_C——按参照对象 C 所求取的比准价格

(2)、其他无形资产

其他无形资产为公司外购的成熟软件。评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象。经核实，委评软件正常使用，能满足目前公司业务需求，早期购置仍在用的软件按尚可使用情况估算价值，近期购入的软件，市场价格变化不大，按目前取得成本确定评估值。

4、长期待摊费用评估

长期待摊费用包括送风安装及辅料费和围墙，其中，送风安装及辅料费为空调安装配套材料费用，围墙为公司在未开发地块上搭建的临时围墙，包括砖砌柱、彩钢板围护围墙。上述资产目前均使用正常。

评估人员取得了相关的合同，对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。同时，评估人员与公司有关管理人员共同对所委托评估的项目进行了核实清查，并详细观察了构筑物的质量及维护情况。根据资产的形成状况，采用重置成本法进行了评估。

5、递延所得税资产

本次委估的递延所得税资产核算内容为因计提应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备而形成的账面价值与其计税基础之间的差额（暂时性差异）。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。

评估时，根据对坏账准备的评估结果和适用的所得税税率，确认递延所得税资产的真实性和价值。

6、负债评估

本次评估申报的负债全部为流动负债，包括：应付账款、预收帐款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。对该些负债，本次评估中根据其应承担的负债金额确定评估值。

九、 评估程序实施过程及情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于2016年7月21日开始评估前期工作，2016年8月1日至9月2日完成现场工作，2016年9月22日出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、产权所有者及被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，本次评估的对象是股东全部权益，所涉及的评估范围为被评估企业的全部资产和负债，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、产权所有者或被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的清查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场清查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。在进行现场清查时，结合本次评估目的和采用的评估方法，重点关注企业是否存在溢余和非经营性资产和负债，对清查过程中发现的溢余和非经营性资产负债进行详细记录。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估企业经营状况和企业的委估资产及现状，协助评估企业收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与评估企业有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）财务分析

分析评估企业主营业务相关经营主体的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

（七）经营分析

分析评估企业主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

（八）盈利预测

根据评估企业主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

（九）评定估算：

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

十、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：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。评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、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，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、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。该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，且还将继续使用下去。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。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。

4、持续经营假设，是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，以现有资产、资源条件为基础，在所处的外部环境下，按照经营目标，企业经营者负责并有能力担当责任，持续合法经营下去。

（二）、一般假设

1、本报告除特别说明外，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；

2、依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）、收益法假设

1、被评估企业提供的财务审计报告、预测数据和其他各项评估资料均真实、完整、合法、有效；

2、被评估企业完全遵守国家有关法律、法规等政策并合法经营。

3、被评估企业管理当局对企业经营负责任地履行了义务，并称职地实行了有效的管理；经营、技术骨干不会产生重大的人员变化。

4、国家现行的有关法律、法规及方针政策、国家宏观经济形势无重大变化。

5、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；涉及的汇率、利率、企业的税赋基准及税率等与现实基本一致。

6、对委托方或者相关当事方提供的企业未来收益预测进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测。

7、本评估假设企业的现金流在每个预测期间的期中产生。

8、企业办公经营场所为租赁，本次评估假设企业按照基准日现有的经营能力在未

来经营期内以合理的价格持续租赁；

9、企业的生产经营保持为简单再生产，不考虑扩大再生产，也即每年所获得的净利润不作为追加投资留存于企业，全部进行分配。

10、被评估企业对存量资产进行合理改进和重组改善获利能力，应收应付款项在合理期限内收取或支付不影响经营；

11、编写此报告时所采用的会计政策与被评估企业历年所采取的会计政策在所有重大方面基本一致。

12、本评估报告系依据被评估单位管理阶层所提供之相关财务预测进行分析，假设此财务预测在未来各年度均可达成，且符合评估标的各年度之营运及财务状况。

13、本次估值假设，当所估算的盈利状况保持稳定状态时，即为经营的永续期，在永续期内的预期收益状况等额于其预测期最后一年的收益额的调整值；

14、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

15、本次估算不考虑非正常通货膨胀因素的影响。

根据资产评估的相关要求，以上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，评估人员及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。

十一、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序,江苏中天资产评估事务所有限公司对苏州华造建筑设计有限公司评估基准日的股东全部权益价值进行了评估。此次评估采用的评估方法为资产基础法、收益法。根据以上评估工作，得出如下评估意见：

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，苏州华造建筑设计有限公司经审计后的资产总额 9,269.54 万元，负债总额 3,613.81 万元，净资产 5,655.73 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 9,707.59 万元，总负债 3,613.81 万元，净资产为 6,093.78 万元，净资产增值 438.05 万元，增值率 7.75%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业：苏州华造建筑设计有限公司

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%
流动资产	1	7,318.22	7,318.22	-	-
非流动资产	2	1,951.32	2,389.37	438.05	22.45
其中：固定资产	3	96.64	401.72	305.08	315.70
无形资产	4	1,238.53	1,386.00	147.47	11.91
长期待摊费用	5	30.96	16.46	-14.50	-46.83
递延所得税资产	6	105.79	105.79	-	-
其他非流动资产	7	479.41	479.41	-	-
资产总计	8	9,269.54	9,707.59	438.05	4.73

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%
流动负债	9	3,613.81	3,613.81	-	-
非流动负债	10	-	-	-	-
负债总计	11	3,613.81	3,613.81	-	-
净资产	12	5,655.73	6,093.78	438.05	7.75

小数点后保留两位小数；

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）收益现值法评估结论

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，苏州华造建筑设计有限公司账面净资产 5,655.73 万元，采用收益法评估，评估后苏州华造建筑设计有限公司股东全部权益价值 12,215.04 万元，评估增值 6,559.31 万元，增值率 115.98%。

（三）评估结果的选取

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，苏州华造建筑设计有限公司账面净资产 5,655.73 万元，采用收益法评估，评估后苏州华造建筑设计有限公司股东全部权益价值 12,224.45 万元，评估增值 6,568.72 万元，增值率 116.14%。

（三）评估结果的选取

采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为 6,093.78 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 12,224.45 万元，两者相差 6,130.67 万元，差异率 100.61%。

从评估结论看，资产基础法评估结论低于收益法评估结论。资产基础法评估是以资产的重置成本为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

两者差异较大的主要原因是两种评估方法不同的评估思路，不同的影响因素导致了不同的评估结果。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；对被评估企业拥有的商誉等不可确指的无形资产的因素不包含在其评估范围之内。同时，资产基础法评估结果是各部分价值的简单加和，没有充分考虑各项资产和负债组合成为一个有机整体所发挥的整体收益能力。

收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。收益法大于资产基础法，说明被评估企业盈利能力较强，因此能够获得较多的利润，使得收益法得评估结果大于资产基础法的评估结果。

另外，被评估企业属于建筑设计行业，该行业属于轻资产型、智力密集型企业，

该行业不像生产型企业那样需要土地、厂房、设备和较多的资金投入，设计行业对硬件的投入要求很低。

被评估企业目前发展情况尚可，基本能够保证未来的预测收益能够实现。另一方面，从行业情况来看，市场容量能够保证该企业的未来预测收益的实现。因此，采用收益法评估结果能够更加全面体现该企业的价值。

本次评估目的为股权转让，股权转（受）让方相对于被评估企业目前拥有的资产，更加重视的是企业未来能够带来的收益，收益法能够较好的体现被评估单位的未来盈利能力，因此，采用收益法的评估结果更能体现股权转（受）让双方看待企业的价值。

评估人员在综合考虑了企业未来收益，管理情况以及资本市场、评估对象、评估目的等各方因素后，认为采用收益进行折现的方法更能够体现企业的股东全部权益价值，因此，本次评估采用收益法的评估结果作为评估值。

（四）评估结论：

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，本次委估的苏州华造建筑设计有限公司股东全部权益价值为 12,224.45 万元，大写人民币壹亿贰仟贰佰贰拾肆万肆仟伍佰圆整。

十二、 特别事项说明

（一）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或折价对评估对象价值的影响。由于委评股权为非流通股，评估时未考虑股权的流动性对评估对象价值的影响。

（二）评估时未考虑资产评估增、减值需作纳税调整对评估结果的影响。

（三）苏州华造建筑设计有限公司未有申报抵（质）押及其或有负债、或有资产。

本次评估以被评估企业对委估资产拥有完全权利为基础，未考虑可能存在的抵押、担保等他项权利对评估价值的影响。

（四）本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

（五）本次评估中所采用的财务历史数据及未来预测数据均依据被评估企业提供的数据为基础，资产评估师在尽职调查的基础上做出的专业判断，评估师及评估机构所做的专业判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响；

（六）其他流动资产账面值 4,794,132.00 元，为企业应收业务款无法收回后根据协议计入的抵房款。

第 1 至第 3 项：苏州华造建筑设计有限公司和苏州嘉和欣实业有限公司（简称：嘉和欣实业）、杭州嘉凯城滨虹房地产开发公司（简称：嘉凯城房地产）签订三方协议，公司以嘉和欣实业应付公司业务款 444.4132 万元，购买嘉凯城房地产开发建设项目的 3 套房屋（杭州嘉凯城中凯城市之光），嘉和欣实业支付 444.4132 万元给嘉凯城房地产用以冲抵公司购房款。公司指定 3 位员工为购房人，分别与嘉凯城房地产签订了购房合同。同时员工与公司签订借款合同，借款金额同房款（444.4132 万元），并约定房屋出售收益偿还该借款，因市场、降价、税收等原因引起的损失和相关风险由公司承担。

评估人员取得了相关协议书、购房合同等资料，并对房屋的市场价值进行了调查、对比分析。目前，该楼盘尚在开发中，经核实房产价值与账面值基本一致，因此评估值按核实后账面值确定。

第 4 项，据公司介绍同上述抵房款相似，为苏州市合景房地产开发有限公司以房产冲抵所欠公司业务款 35 万元。公司未提供相关协议，购房合同，仅提供员工与公司的借款协议（未盖章件），协议记载：公司员工购苏州市合景房地产开发有限公司领峰商务广场 1 幢 1310 室，借款 35 万元，并约定房屋出售收益偿还该借款，因市场、降价、税收等原因引起的损失和相关风险由公司承担。

评估人员根据公司提供的上述资料，对该楼盘进行了调查分析，经核实该楼盘为公寓楼，近期价格基本平稳，因此评估值按核实后账面值确定。

（七）固定资产--其他设备中，账面大部份设备无法和实物一一对应，本次在企业人员陪同下进行了实物清查，对电脑、打印机、家具等按实盘数确认。

以上事项对被评估企业的股权价值可能产生影响，本报告书未考虑上述事项对评估结论可能产生的影响。评估报告使用者在参考使用评估结论时，应注意全面理解评估报告的全文，特别是评估结论所适用的假设条件以及评估报告中的特别事项说明。

十三、 评估报告使用限制

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）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方另有约定的除外；

（四）评估基准日后发生下列事项须对资产的评估价值作如下调整：

- 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
- 若资产价格标准发生变化，并对资产评估价格已产生了明显影响或因国家宏观经济政策发生变动、税收政策调整及遇有自然力和其他不可抗力并对资产价值重大影响时，不能直接使用评估结论，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。


（五）本评估结论仅对中衡设计集团股份有限公司拟收购苏州华造建筑设计有限公司股权之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十四、 评估报告日

评估报告日为 2016 年 9 月 22 日。

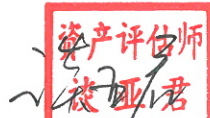
(此页无正文)

评估机构法定代表人:


资产评估师
何宜华
32000452

资产评估师:


资产评估师
谢顺强
32000239


资产评估师
陈亚君
32000246

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一六年九月二十二日

