

中衡设计集团股份有限公司股权收购涉及
浙江省工程咨询有限公司
股东全部权益价值项目
评 估 报 告
苏中资评报字（2017）第 2013 号



江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一七年四月六日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	5
一、 绪言	5
二、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况	5
三、 评估目的	9
四、 评估对象和范围	9
五、 价值类型及其定义	11
六、 评估基准日	11
七、 评估依据	12
八、 评估方法	13
九、 评估程序实施过程 and 情况	20
十、 评估假设	22
十一、 评估结论	23
十二、 特别事项说明	25
十三、 评估报告使用限制	25
十四、 评估报告提出日期	26
评估报告附件	28
一、 资产评估委托方和被评估单位企业法人营业执照；	
二、 被评估单位评估基准日审计后会计报表；	
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、负债清单由被评估单位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其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 浙江省工程咨询有限公司股东全部权益价值项目 评 估 报 告

苏中资评报字(2017)第 2013 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浙江省工程咨询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:确定浙江省工程咨询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:评估对象为浙江省工程咨询有限公司股东全部权益(非流通股)价值,评估范围为浙江省工程咨询有限公司申报的资产及相关负债。

三、评估基准日:2017年2月28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2017年2月28日,浙江省工程咨询有限公司经审计后的资产总额11,044.73万元,负债总额7,859.71万元,净资产3,185.02万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值13,857.82万元,总负债7,859.71万元,净资产为5,998.12万元,净资产增值2,813.09万元,增值率88.32%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估单位:浙江省工程咨询有限公司

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	9,433.04	9,433.04	0.00	0.00%
非流动资产	2	1,611.70	4,424.79	2,813.09	174.54%
其中:固定资产	3	1,431.28	3,152.86	1,721.59	120.28%
无形资产	4	1.10	1,008.60	1,007.50	91882.90%
长期待摊费用	5	53.33	137.34	84.01	157.51%
递延所得税资产	6	125.99	125.99	0.00	0.00%
资产总计	7	11,044.73	13,857.82	2,813.09	25.47%

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	8	7,859.71	7,859.71	0.00	0.00%
非流动负债	9	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	10	7,859.71	7,859.71	0.00	0.00%
净资产	11	3,185.02	5,998.12	2,813.09	88.32%

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 2017 年 2 月 28 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，浙江省工程咨询有限公司账面净资产 3,185.02 万元，采用收益法评估，评估后浙江省工程咨询有限公司股东全部权益价值 14,436.47 万元，评估增值 11,251.45 万元，增值率 353.26%。

（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 5,988.12 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 14,436.47 万元，两者相差 8,438.35 万元，差异率 140.68%。

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；对被评估单位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单位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，说明被评估单位盈利能力较强，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。

根据本次评估目的为股权转让，收益法结果能更合理地反映股东权益价值，本评估报告采用收益法的评估结果作为评估结论。

（四）评估结论：

在评估基准日 2017 年 2 月 28 日，本次委估的浙江省工程咨询有限公司股东全部权益价值为 14,436.47 万元，大写人民币壹亿肆仟肆佰叁拾陆万肆仟柒佰圆整。

六、本评估结论仅对中衡设计集团股份有限公司拟收购浙江省工程咨询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 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

七、特别事项说明：

（一）公司于 2010 年 3 月 31 日与杭州黄龙洞股份经济合作社（代理人：杭州紫金实业投资有限公司）签订《房屋预约转让协议》，购买了位于杭州市古墩路与申花路交叉口西北角紫金广场 A 座七层的房产，建筑面积 1386.43 平方米。依据《房屋预约转让协议》，预付转让人为杭州黄龙洞股份经济合作社，同时根据其代理人提供房屋情况说明，该房地产是杭州黄龙洞股份经济合作社因黄龙体育中心征地所保留取得的拆建用地项目——“黄龙洞村商贸综合楼”项目，目前该房地产大产证已取得，但分割产权证尚无法办理。截止评估基准日，公司该项房地产尚未办妥相关权证。

（二）被评估单位申报的账面未记录的可确指无形资产为注册商标 12 项，公司由于保管不善，商标注册证已遗失。本次评估进行了网络查询获取相关信息资料。

（三）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。

（四）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。

（五）抵押及担保事项：浙江省工程咨询有限公司未有申报抵（质）押及其或有负债、或有资产。本次评估以被评估单位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。

（六）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。

（七）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单位提供的数据为基础，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。

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 浙江省工程咨询有限公司股东全部权益价值项目 评 估 报 告

苏中资评报字(2017)第 2013 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，对贵单位拟收购浙江省工程咨询有限公司股权之经济行为所涉及的浙江省工程咨询有限公司的股东全部权益在 2017 年 2 月 28 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、被评估单位简介

本次资产评估委托方为中衡设计集团股份有限公司，被评估单位为浙江省工程咨询有限公司。

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：27537.3728 万元整

类型：股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：913200001348450681

住所：苏州工业园区八达街 111 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；自有房屋租赁。（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、被评估单位简介

（1）、基本状况

被评估单位名称：浙江省工程咨询有限公司

类型：有限责任公司

企业住所：浙江省杭州市古墩路 701 号紫金广场 A 座 7 楼

法定代表人：高洪舟

注册资本：壹仟万元整

成立日期：1987 年 06 月 17 日

营业期限：1987 年 06 月 17 日至长期

经营范围：国内工程咨询及项目管理，建筑及市政监理、工程造价、工程预决算审计的咨询、工程招标代理。（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

浙江省工程咨询有限公司（以下简称“公司”）前身系浙江省工程咨询公司，成立于 1987 年 6 月 17 日，由浙江省计划经济委员会批准成立的全民所有制企业（浙计经政[1987]261 号），并由浙江省杭州市工商行政管理局批准注册登记。公司注册资本为 1030 万元。

公司 2002 年由国有企业改制成有限责任公司。根据浙江省财政厅 2002 年 2 月 28 日出具的《关于浙江省工程咨询公司国有资产处置的复函》（浙财工字[2002]23 号），公司经营资产处置后，国有净资产为 1,143,391.29 元，剔除职工因身份置换所需支付经济补偿费用 626,327 元和提留退休职工医疗费 294,254 元后，剩余国有净资产为 222,810.29 元。根据省人民政府浙改【1998】16 号文件精神，同意将国有资产 222,810.29 元按评估价下浮 10%出售给新股东，由于公司向省财政一次性付清认购价款，同意再给予 10%的价格优惠，即 180,476.33 元。公司股权结构经调整后，公司股本为 200 万元，其中：公司员工以工龄置换方式折成股本 62.6327 万元，以现金方式出资入股 37.1673 万元，吸收浙江千龙咨询服务有限公司入股 100.20 万元。上述国有净资产业经浙江天平会计师事务所评估，并于 2001 年 9 月 21 日出具了浙天评（2001）100 号《资产评估报告书》。公司改制后的注册资本业经浙江天平会计师事务所审验，于 2002 年 4 月 18 日出具了浙天验（2002）206 号《验资报告》。

根据 2005 年 12 月 25 日股东会决议，公司增加注册资本 300 万元，由各股东以货币出资。上述出资已经浙江天华会计师事务所有限公司审验，于 2006 年 4 月 27 日出具了天华验资（2006）第 100 号《验资报告》。

根据 2009 年 4 月 22 日股东会决议，公司增加注册资本 500 万元，由各股东以货

币出资。上述出资已经浙江中际会计师事务所有限公司审验，于 2009 年 4 月 28 日出具了浙中际会验[2009]第 224 号《验资报告》。

经过多次增资及股权变更后，截至 2017 年 2 月 28 日公司股权结构如下：

股东名称	认缴金额（万元）	实际出资情况（万元）	认缴比例（%）
高洪舟	503.35	503.35	50.335
钱学军	109.90	109.90	10.990
易兵兵	54.95	54.95	5.495
梁昕	54.95	54.95	5.495
桑利宁	54.95	54.95	5.495
吴金莲	54.95	54.95	5.495
陆文俊	54.95	54.95	5.495
庄健生	20.00	20.00	2.000
斯钦虹	20.00	20.00	2.000
贺双翼	20.00	20.00	2.000
王颖	19.00	19.00	1.900
谢学文	10.00	10.00	1.000
吴添水	10.00	10.00	1.000
赵春欣	4.00	4.00	0.400
陆剑	4.00	4.00	0.400
李志	4.00	4.00	0.400
陈莉	1.00	1.00	0.100
合计	1000.00	1000.00	100.00

（3）、公司资产、财务、经营状况

浙江省工程咨询有限公司近两年一期的资产、负债状况和经营业绩如下表所示：

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 2 月 28 日
资产	8,704.36	10,370.12	11,044.73
负债	5,599.46	7,356.62	7,859.71
净资产	3,104.90	3,013.49	3,185.02

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-2 月
营业收入	10,553.65	13,285.66	3,834.67
营业成本	8,867.44	10,484.46	3,279.78
营业利润	346.75	1,038.16	212.21
利润总额	349.43	1,036.03	208.56

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-2 月
净利润	260.97	761.92	171.53

上述财务数据均为经审计的企业申报数，其中 2015 年数据为公司总部数据，不含分公司数据，来源于年度审计报告（浙瑞审[2016]0230 号），2016 年及 2017 年 1-2 月数据为合并数据，来源于审计报告（瑞华审字【2017】33080013 号）。

（4）、公司业务、主要产品

浙江省工程咨询有限公司成立于 1987 年，总部设立于杭州，是浙江省内最早开展工程咨询、项目全过程管理的公司之一。公司历经近三十年的探索和实践，通过整合各项资源，将各项业务有机结合、高效联动，创建了“浙咨”品牌，在浙江省经济建设和投资决策领域发挥了独特作用，构建了独具特色的工程咨询理论方法体系，形成了贯穿项目建设全过程的服务链，业务范围涵盖工程咨询、项目管理、项目代建、招标代理、造价咨询、造价司法鉴定、工程监理等。

具体服务领域如下：

工程咨询：可承接建筑、机械、电子等十多个专业的工程前期咨询业务，包括项目行业、专项、区域发展规划编制，项目策划、项目方案咨询、投资机会研究、PPP 项目咨询，项目建议书、项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告编制和项目评估、节能评估、项目后评估、绩效评价。

招标代理：可承接工程建设项目工程、货物、服务招标和政府采购代理业务。

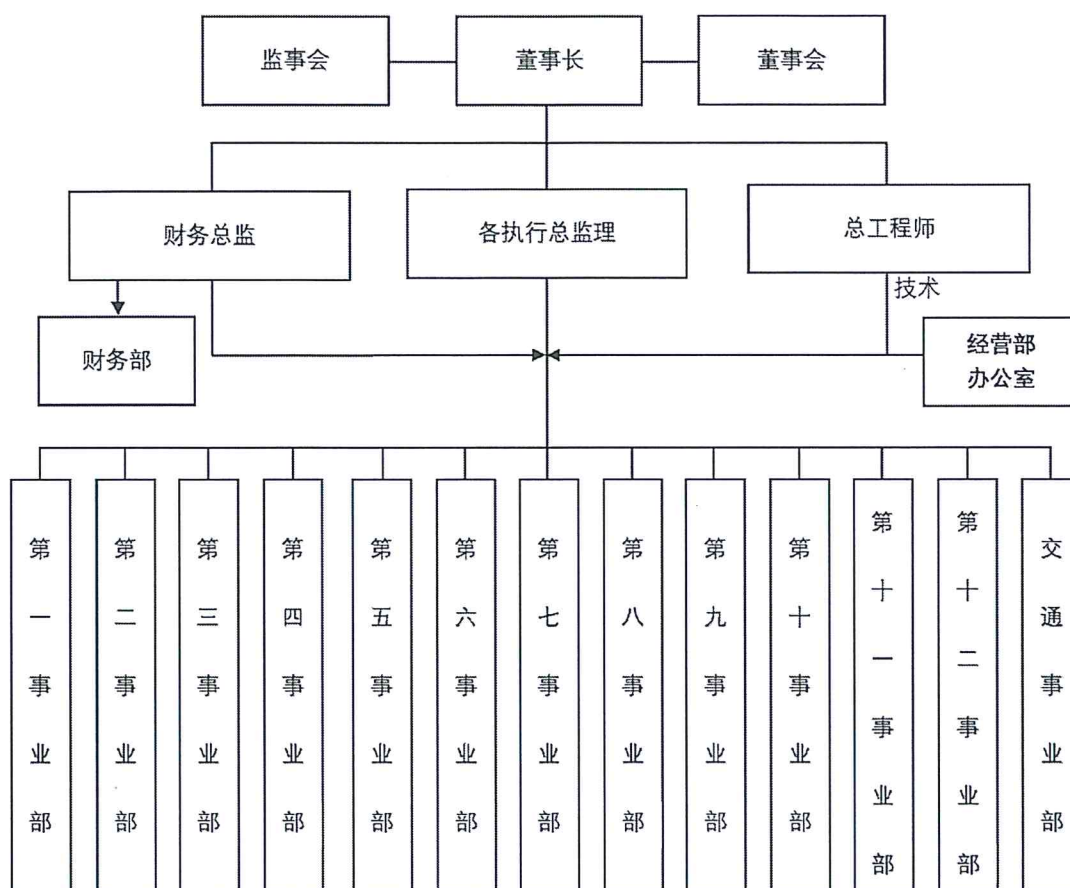
造价咨询：可承接工程项目全过程造价控制，工程投资概、预算编审，工程结算、竣工结（决）算编审，工程造价经济纠纷的鉴定和仲裁咨询业务。

工程监理：可承接涉及政府行政机关、医疗卫生、广电文化、学校、体育场馆、会展中心、金融银行、商务酒店、大型住宅小区、高档写字楼、大型工业建筑、仓储物流、道路桥梁、供水供电基础设施等领域的工程建设项目设计、施工、设备监理业务。

项目管理（代建）：可承接涉及办公业务用房、社会事业、政法设施、住宅及公用事业等领域的全过程项目管理、政府投资项目代建业务。

公司拥有各项资质如下：房屋建筑工程、市政公用工程监理甲级资质、人防工程建设监理乙级资质、自动消防系统工程监理资质、机电安装监理乙级资质、工程咨询甲级资质、工程招标代理机构甲级资质、工程造价咨询甲级资质、工程咨询单位甲级资质、浙江省财政性投资项目工程预决算审价一级资质、浙江省国家建设项目工程预决算审计验证 B 级资格、浙江省高级法院司法鉴定资格等。

（5）、组织机构



（二）委托方和被评估单位的关系

在本次评估中，委托方拟收购被评估单位，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浙江省工程咨询有限公司股权，需对浙江省工程咨询有限公司进行评估，以确定浙江省工程咨询有限公司于 2017 年 2 月 28 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，评估对象为浙江省工程咨询有限公司的股东全部权益（非流通股）价值。

本次评估范围为浙江省工程咨询有限公司在评估基准日时的全部资产及负债。浙江省工程咨询有限公司在评估基准日（2017 年 2 月 28 日）时的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审定，审定的资产总额为 11,044.73 万元，负债总额为 7,859.71

万元，净资产为 3,185.02 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	9,433.04
非流动资产	1,611.70
其中：固定资产	1,431.28
无形资产	1.10
长期待摊费用	53.33
递延所得税资产	125.99
资产总计	11,044.73
流动负债	7,859.71
非流动负债	0.00
负债合计	7,859.71
净资产	3,185.02

本次评估中，评估范围是由浙江省工程咨询有限公司按经瑞华会计师事务所（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、负债账面价值已经瑞华会计师事务所（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：

主要资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、固定资产等。

货币包括现金、银行存款；应收账款核算内容为被评估单位应收的监理费、咨询费和代理费等；其他应收款核算内容主要为履约保证金和投标保证金等；其他流动资产主要为理财产品。

固定资产包括房屋建筑物类和设备类资产。房屋建筑物：公司于2010年3月31日与杭州黄龙洞股份经济合作社（代理人：杭州紫金实业投资有限公司）签订《房屋预约转让协议》，购买了位于杭州市古墩路与申花路交叉口西北角紫金广场A座七层的房产，建筑面积1386.43平方米。依据《房屋预约转让协议》，预付转让人为杭州黄龙洞股份经济合作社，同时根据其代理人提供房屋情况说明，该房地产是杭州黄龙洞股份经济合作社因黄龙体育中心征地所保留取得的拆复建用地项目——“黄龙洞村商贸综合楼”项目，目前该房地产大产证已取得，但分割产权证尚无法办理。截止评估基准日，公司该项房地产尚未办妥相关权证。设备类资产包括车辆和电子设备，其中车辆有别克轿车、起亚越野车、比亚迪轿车、奥迪轿车等，账面共计4辆。其他设备主要包括空调、电脑、打印机、复印机、监控设备、家具等办公设备。设备位于公司的生产经营场地中，为2010年以后购置，经现场勘察设备使用正常，设备运行状态、维护保养情况良好。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报账面无形资产为外购软件，使用正常。

企业申报的账面未记录的可确指无形资产为注册商标 12 项，公司由于保管不善，商标证书已遗失，无法提供，以下商标相关信息为网络查询资料。

序号	注册号	国际分类	商标名	注册日期	专用期限
1	6185301	42	ZJPEC	2011 年 11 月 7 日	2011 年 11 月 07 日--2021 年 11 月 06 日
2	6185461	42	图形	2010 年 6 月 7 日	2010 年 06 月 07 日--2020 年 06 月 06 日
3	6185462	37	图形	2010 年 3 月 21 日	2010 年 03 月 21 日--2020 年 03 月 20 日
4	6185463	37	浙咨	2010 年 3 月 21 日	2010 年 03 月 21 日--2020 年 03 月 20 日
5	6185464	36	ZJPEC	2010 年 3 月 28 日	2010 年 03 月 28 日--2020 年 03 月 27 日
6	6185465	36	图形	2010 年 6 月 28 日	2010 年 06 月 28 日--2020 年 06 月 27 日
7	6185466	35	ZJPEC	2011 年 10 月 7 日	2011 年 10 月 07 日--2021 年 10 月 06 日
8	6185467	35	浙咨	2010 年 6 月 7 日	2010 年 06 月 07 日--2020 年 06 月 06 日
9	6185468	37	ZJPEC	2011 年 10 月 7 日	2011 年 10 月 07 日--2021 年 10 月 06 日
10	6185469	35	浙咨	2010 年 8 月 14 日	2010 年 8 月 14 日--2020 年 08 月 13 日
11	6185470	36	浙咨	2010 年 3 月 21 日	2010 年 03 月 21 日--2020 年 03 月 20 日
12	6185478	42	浙咨	2010 年 6 月 7 日	2010 年 06 月 07 日--2020 年 06 月 06 日

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

除上述账面未记录的可确指无形资产外，企业未申报其他表外资产。

（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单位按经瑞华会计师事务所（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后附的审计后报表。

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 2017 年 2 月 28 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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；
- 3、《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 5、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、被评估单位提供的《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；
- 5、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 6、会计师事务所出具的评估基准日审计报告；
- 7、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

- 8、同花顺资讯的证券市场历史数据；
- 9、评估人员经过现场勘察收集的资料；
- 10、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 11、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单位的总体情况，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单位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，因此市场法不适用于本评估项目。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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。

被评估单位已成立多年，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。考虑被评估单位的行业特征、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，我们认为浙江省工程咨询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，故本次对浙江省工程咨询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。

根据被评估单位的未来经营模式、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。

对被评估单位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；

对被评估单位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；

根据对被评估单位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；

对被评估单位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：

其中： $K_e = R_f + \beta \times R_{P_m} + R_c$

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)、根据被评估单位的发展轨迹、宏观经济形势、行业发展变化情况及企业的现状，对未来被评估单位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。本次评估取五期，即预测期为 2017 年 3 月至 2021 年 12 月。

用折现率对未来五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，从而求得五期以后永续期的年金现值，将未来五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：

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

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

被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

目前公司经营状况良好，随着市场需求规模的增长，公司业务能在未来继续维持一定的获利能力，本次评估时，对被评估单位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，本次评估取五期，即自 2017 年 3 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 取五期，即假设五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 2016 年至 2017 年 2 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、房产税、土地使用税、印花税等。

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)、根据被评估单位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)、根据被评估单位提供的有关投资计划、预算资料，确定更新现有固定资产的资本性支出，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，从而求得五期以后永续期的年金现值，将未来五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、加减去付息债务的增加，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，是指以被评估单位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，并核对银行回函，以核实无误后的账面值作为评估值。

（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，并通过核对应收款项函证回函，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账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，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包括房屋建筑物和设备类资产。

①、房屋建筑物类

本次评估采用市场法进行评估。房地产的市场比较法是通过与近期交易的房地产进行比较，并对一系列因素进行修正，而得到待估房地产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：

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

其中：P——待估房地产评估价格

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：

$$P = (PA + PB + PC) / 3$$

其中：PA——按参照对象 A 所求取的比准价格

PB——按参照对象 B 所求取的比准价格

PC——按参照对象 C 所求取的比准价格

注：采用市场法评估的房屋建筑物，其评估值中包括其所占土地面积的土地使用权价值。

②设备类

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：

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）÷经济行驶里程×100%

综合成新率=Min（年限成新率，里程成新率）+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

账面无形资产为其他无形资产，系公司外购的业务软件。经核实，委评软件正常使用，能满足目前业务需求，由于委评软件为成熟软件，故以询价后的结果作为评估值。企业申报账外无形资产—商标权资产，采用收益法评估。

4、长期待摊费用评估

长期待摊费用核算的内容为公司购入的位于紫金广场 A 座的 6 个地下停车位。由于被评估单位周边的地下停车位交易比较活跃，因此取得可比案例比较容易，评估时选用市场比较法。

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，核对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确定评估值。

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、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。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 2017 年 3 月 15 日开始评估前期工作，2017 年 3 月 22 日至 3 月 27 日完成现场工作，2017 年 4 月 6 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单位、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单位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、被评估单位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单位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，特别是近年收入、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、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、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、被评估单位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、被评估单位完全遵守国家有关法律、法规等政策并合法经营。
 - 3、被评估单位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。
 - 9、被评估单位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；
 - 10、编写此报告时所采用的会计政策与被评估单位历年所采取的会计政策在所有重大方面基本一致。
 - 11、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。
 - 12、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；
 - 13、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
 - 14、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浙江省工程咨询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 2017 年 2 月 28 日，浙江省工程咨询有限公司经审计后的资产总额 11,044.73 万元，负债总额 7,859.71 万元，净资产 3,185.02 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 13,857.82 万元，总负债 7,859.71 万元，净资产为 5,998.12 万元，净资产增值 2,813.09 万元，增值率 88.32%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估单位：浙江省工程咨询有限公司

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	9,433.04	9,433.04	0.00	0.00%
非流动资产	2	1,611.70	4,424.79	2,813.09	174.54%
其中：固定资产	3	1,431.28	3,152.86	1,721.59	120.28%
无形资产	4	1.10	1,008.60	1,007.50	91882.90%
长期待摊费用	5	53.33	137.34	84.01	157.51%
递延所得税资产	6	125.99	125.99	0.00	0.00%
资产总计	7	11,044.73	13,857.82	2,813.09	25.47%
流动负债	8	7,859.71	7,859.71	0.00	0.00%
非流动负债	9	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	10	7,859.71	7,859.71	0.00	0.00%
净资产	11	3,185.02	5,998.12	2,813.09	88.32%

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 2017 年 2 月 28 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，浙江省工程咨询有限公司账面净资产 3,185.02 万元，采用收益法评估，评估后浙江省工程咨询有限公司股东全部权益价值 14,436.47 万元，评估增值 11,251.45 万元，增值率 353.26%。

（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 5,988.12 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 14,436.47 万元，两者相差 8,438.35 万元，差异率 140.68%。

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；对被评估单位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单位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，说明被评估单位盈利能力较

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。

根据本次评估目的为股权转让，收益法结果能更合理地反映股东权益价值，本评估报告采用收益法的评估结果作为评估结论。

（四）评估结论：

在评估基准日 2017 年 2 月 28 日，本次委估的浙江省工程咨询有限公司股东全部权益价值为 14,436.47 万元，大写人民币壹亿肆仟肆佰叁拾陆万肆仟柒佰圆整。

十二、特别事项说明

（一）公司于 2010 年 3 月 31 日与杭州黄龙洞股份经济合作社（代理人：杭州紫金实业投资有限公司）签订《房屋预约转让协议》，购买了位于杭州市古墩路与申花路交叉口西北角紫金广场 A 座七层的房产，建筑面积 1386.43 平方米。依据《房屋预约转让协议》，预付转让人为杭州黄龙洞股份经济合作社，同时根据其代理人提供房屋情况说明，该房地产是杭州黄龙洞股份经济合作社因黄龙体育中心征地所保留取得的拆复建用地项目——“黄龙洞村商贸综合楼”项目，目前该房地产大产证已取得，但分割产权证尚无法办理。截止评估基准日，公司该项房地产尚未办妥相关权证。

（二）被评估单位申报的账面未记录的可确指无形资产为注册商标 12 项，公司由于保管不善，商标注册证已遗失。本次评估进行了网络查询获取相关信息资料。

（三）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。

（四）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。

（五）抵押及担保事项：浙江省工程咨询有限公司未有申报抵（质）押及其或有负债、或有资产。本次评估以被评估单位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。

（六）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。

（七）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单位提供的数据为基础，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。

以上事项对被评估单位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浙江省工程咨询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 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 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 2017 年 4 月 6 日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：



资产评估师：



江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一七年四月六日

