

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**浙江省围海建设集团股份有限公司拟了解支付现金及
发行股份方式购买资产涉及的上海千年城市规划
工程设计股份有限公司股东全部权益价值**

评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2018〕134号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年三月二十三日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	25
三、评估对象和评估范围	26
四、价值类型及其定义	30
五、评估基准日	30
六、评估依据	30
七、评估方法	32
八、评估程序实施过程 and 情况	41
九、评估假设	43
十、评估结论	44
十一、特别事项说明	46
十二、资产评估报告使用限制说明	48
十三、资产评估报告日	49
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日资产负债表	51
二、委托人和被评估单位法人营业执照	52
三、委托人和其他相关当事人的承诺函	54
四、签名资产评估师的承诺函	56
五、资产评估机构备案公告及资格证书	57
六、资产评估机构法人营业执照	59
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡	60
八、资产评估委托合同	62
资产基础法评估结果汇总表及明细表	66

资产评估师声明

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、负债清单由被评估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，对因程序限制，未进行现场勘查的部分实物资产，评估师采取了其他替代程序进行了核实；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关注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。

浙江省围海建设集团股份有限公司拟了解支付现金及 发行股份方式购买资产涉及的上海千年城市规划 工程设计股份有限公司股东全部权益价值 评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕134号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江省围海建设集团股份有限公司（以下简称围海股份），被评估单位为上海千年城市规划工程设计股份有限公司（以下简称千年设计公司）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人根据国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

围海股份拟以支付现金及发行股份方式购买千年设计公司 88.22975%的股权，经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会于2017年12月20日召开的2017年第73次工作会议审核，围海股份发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得无条件通过。围海股份为了解该次交易标的资产情况，需要对该经济行为涉及的千年设计公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供千年设计公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的千年设计公司的股东全部权益。

评估范围为千年设计公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 12 月 31 日千年设计公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照千年设计公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2017 年 12 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 775,509,659.80 元，负债合计为 157,411,644.01 元，股东权益为 618,098,015.79 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结论作为千年设计公司股东全部权益的评估值，千年设计公司股东全部权益的评估价值为 1,725,331,100.00 元（大写为人民币壹拾柒亿贰仟伍佰叁拾叁万壹仟壹佰元整），与账面价值 618,098,015.79 元相比评估增值 1,107,233,084.21 元，增值率为 179.14%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对围海股份拟了解千年设计公司股东全部权益价值之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

浙江省围海建设集团股份有限公司拟了解支付现金及 发行股份方式购买资产涉及的上海千年城市规划 工程设计股份有限公司股东全部权益价值 评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕134号

浙江省围海建设集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，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、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟了解公司价值涉及的上海千年城市规划工程设计股份有限公司股东全部权益在 2017 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江省围海建设集团股份有限公司，被评估单位为上海千年城市规划工程设计股份有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：浙江省围海建设集团股份有限公司（以下简称围海股份）
2. 住所：浙江省宁波市高新区广贤路 1009 号
3. 法定代表人：冯全宏
4. 注册资本：104,197.6663 万元人民币
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：913302001449613537
7. 登记机关：宁波市市场监督管理局
8. 经营范围：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；爆破设计施工、安全评估、安全监理； 水利水电

工程、市政公用工程、港口与航道工程、房屋建筑工程、地基与基础处理工程、隧道与桥梁工程、城市园林绿化工程施工；工程地质勘测；土石方工程、水利工程规划设计；组织文化艺术交流；影视节目策划；广告服务；软件的开发、技术服务。（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）

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：上海千年城市规划工程设计股份有限公司（以下简称千年设计公司）
2. 住所：上海市闵行区颀兴东路 1277 弄 66 号、67 号、94 号
3. 法定代表人：汤雷
4. 注册资本：10,000 万元人民币
5. 公司类型：其他股份有限公司（非上市）
6. 统一社会信用代码：913100007818993377
7. 登记机关：上海市工商行政管理局
8. 经营范围：市政工程、公路工程、建筑工程、绿化工程、景观工程、水利工程的设计与施工；城乡规划；工程勘测及上述领域内的相应的建设工程总承包业务及项目管理和相关的技术服务与管理服务、技术开发、技术转让、技术咨询，钢材、建筑材料销售。（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）企业历史沿革

1. 2006 年 1 月，上海千年工程建设咨询有限公司设立

上海千年工程建设咨询有限公司（千年设计公司前身，以下简称千年有限公司）系 2006 年 1 月由上海千年工程投资管理有限公司（以下简称千年投资）、上海里仁建筑设计咨询有限公司（后更名为上海里仁建筑设计有限公司）、上海同心投资咨询有限公司（以下简称同心投资）、罗翔共同出资设立，注册资本为 2,000 万元，其中千年投资以货币出资 1,300 万元，占比 65%；同心投资以货币出资 300 万元，占比 15%；上海里仁建筑设计有限公司以货币出资 200 万元，占比 10%；罗翔以货币出资 200 万元，占比 10%。上海华晖会计师事务所对上述出资进行了审验，并于 2006 年 1 月 13 日出具了华会验（2006）第 9 号《验资报告》。2006 年 1 月 18 日，上海市工商行政管理局闵行分局向千年有限公司核发了《企业法人营业执照》。

千年有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	占比（%）
1	千年投资	13,000,000	65.00
2	同心投资	3,000,000	15.00
3	上海里仁建筑设计有限公司	2,000,000	10.00
4	罗翔	2,000,000	10.00
合计		20,000,000	100.00

2. 2006年12月，千年有限公司股权转让

2006年12月28日，千年有限公司召开股东会，同意上海里仁建筑设计有限公司将其持有千年有限公司10%的股权（出资额200万元）作价200万元转让给王永春，其他股东放弃优先购买权。同日，上海里仁建筑设计有限公司与王永春签订《股权转让协议》。

本次股权转让后，千年有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	占比（%）
1	千年投资	13,000,000	65.00
2	同心投资	3,000,000	15.00
3	王永春	2,000,000	10.00
4	罗翔	2,000,000	10.00
合计		20,000,000	100.00

3. 2011年1月，千年有限公司第一次增加注册资本

2011年1月8日，千年有限公司召开股东会，同意增加注册资本4,500万元，其中千年投资以货币资金1,924万元及千年有限公司对其应付股利676万元合计2,600万元向千年有限公司增资；同心投资以货币资金454万元及千年有限公司对其应付股利156万元合计610万元向千年有限公司增资；自然人股东王永春以货币资金367万元及千年有限公司对其代扣个人所得税后的应付股利83万元合计450万元向千年有限公司增资；自然人股东罗翔以货币资金107万元及千年有限公司对其代扣个人所得税后的应付股利83万元合计190万元向千年有限公司增资；仲成荣作为新吸收的自然人股东以货币方式认缴出资650万元。

本次增资完成后，千年有限公司注册资本由2,000万元增加至6,500万元。上

海上审会计师事务所对上述出资进行了审验，并于 2011 年 1 月 25 日出具上审验[2011]10 号《验资报告》。

本次增资完成后，千年有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	占比（%）
1	千年投资	39,000,000	60.00
2	同心投资	9,100,000	14.00
3	王永春	6,500,000	10.00
4	仲成荣	6,500,000	10.00
5	罗翔	3,900,000	6.00
合计		65,000,000	100.00

4. 2011 年 9 月，千年有限公司第二次增加注册资本

2011 年 1 月 8 日，千年有限公司召开股东会，同意增加注册资本 1,000 万元，认购价格为 5 元/股，原有股东同心投资、仲成荣、王永春分别以货币资金 25 万元、1,085 万元、35 万元对千年有限公司进行增资，合计新增注册资本 229 万元，其余 916 万元计入资本公积；黄海英等 38 名自然人作为新吸收的股东以货币资金 3,855 万元对千年有限公司进行增资，合计新增注册资本 771 万元，其余 3,084 万元计入资本公积。本次增资新进入的自然人股东均为千年有限公司员工。众华沪银会计师事务所对上述出资进行了审验，并于 2011 年 9 月 22 日出具了沪众会验字（2011）第 4692 号《验资报告》。

本次增资完成后，千年有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
1	千年投资	39,000,000	52.000
2	同心投资	9,150,000	12.200
3	仲成荣	8,670,000	11.560
4	王永春	6,570,000	8.760
5	罗翔	3,900,000	5.200
6	黄海英	1,920,000	2.560
7	蔡雪芬	1,785,000	2.380
8	毕彩英	510,000	0.680
9	马京辉	300,000	0.400

10	盛军 1	300,000	0.400
11	王莉瑛	300,000	0.400
12	汤雷	300,000	0.400
13	贾兴芳	180,000	0.240
14	方贞	180,000	0.240
15	陈金鼎	120,000	0.160
16	宋黎辉	120,000	0.160
17	王艳	120,000	0.160
18	曾浩文	120,000	0.160
19	高述华	120,000	0.160
20	兰昌荣	120,000	0.160
21	周科芬	90,000	0.120
22	曹斐民	90,000	0.120
23	盛军 2	90,000	0.120
24	杨云蓉	90,000	0.120
25	徐澄宇	90,000	0.120
26	欧春梅	90,000	0.120
27	梁亮	90,000	0.120
28	陈晓蓉	60,000	0.080
29	倪文琼	60,000	0.080
30	徐磊	60,000	0.080
31	严霄凌	60,000	0.080
32	汪志杰	60,000	0.080
33	杨红录	45,000	0.060
34	臧健	45,000	0.060
35	冯筱英	45,000	0.060
36	徐凌弢	45,000	0.060
37	徐波	30,000	0.040
38	胡飞跃	15,000	0.020
39	李振强	12,000	0.016
40	袁小强	12,000	0.016
41	李瑾斌	12,000	0.016
42	万青青	12,000	0.016

43	王益彬	12,000	0.016
合计		7,500.00	100.00

注：盛军 1 为水利设计院员工，盛军 2 为车队员工。

5. 2011 年 11 月千年有限公司整体变更为股份公司

2011 年 10 月 17 日，千年有限公司经股东会决议同意由千年有限公司原股东作为发起人，以经审计的净资产折股，将千年有限公司整体变更设立为股份公司。根据众华沪银出具的沪众会字（2011）第 4651 号《审计报告》，千年有限公司截至 2011 年 9 月 30 日经审计的净资产为 16,099.09 万元。其中 7,500 万元折为实收股本 7,500 万股，由千年有限公司原有股东按出资比例享有，其余部分计入资本公积。同日，千年有限公司原 43 名股东签署了《关于变更设立上海千年城市规划工程设计股份有限公司之发起人协议》。

2011 年 11 月 1 日，千年设计公司创立大会暨第一次股东大会审议通过了设立股份有限公司的议案及《公司章程》，并选举产生了第一届董事会成员及第一届监事会成员；同日，千年设计公司召开了第一届董事会第一次会议和第一届监事会第一次会议。

众华沪银会计师事务所对上述注册资本到位情况进行了审验，并于 2011 年 11 月 1 日出具了沪众会验字（2011）第 4802 号《验资报告》。

2011 年 11 月 10 日，千年设计公司公司在上海市工商行政管理局注册登记，并领取了注册号为 310112000602346 的《企业法人营业执照》。

千年设计公司设立后的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（元）	持股比例（%）
1	千年投资	39,000,000	52.000
2	同心投资	9,150,000	12.200
3	仲成荣	8,670,000	11.560
4	王永春	6,570,000	8.760
5	罗翔	3,900,000	5.200
6	黄海英	1,920,000	2.560
7	蔡雪芬	1,785,000	2.380
8	毕彩英	510,000	0.680
9	马京辉	300,000	0.400

10	盛军 1	300,000	0.400
11	王莉瑛	300,000	0.400
12	汤雷	300,000	0.400
13	贾兴芳	180,000	0.240
14	方贞	180,000	0.240
15	陈金晶	120,000	0.160
16	宋黎辉	120,000	0.160
17	王艳	120,000	0.160
18	曾浩文	120,000	0.160
19	高述华	120,000	0.160
20	兰昌荣	120,000	0.160
21	周科芬	90,000	0.120
22	曹斐民	90,000	0.120
23	盛军 2	90,000	0.120
24	杨云蓉	90,000	0.120
25	徐澄宇	90,000	0.120
26	欧春梅	90,000	0.120
27	梁亮	90,000	0.120
28	陈晓蓉	60,000	0.080
29	倪文琼	60,000	0.080
30	徐磊	60,000	0.080
31	严霄凌	60,000	0.080
32	汪志杰	60,000	0.080
33	杨红录	45,000	0.060
34	臧健	45,000	0.060
35	冯筱英	45,000	0.060
36	徐凌弢	45,000	0.060
37	徐波	30,000	0.040
38	胡飞跃	15,000	0.020
39	李振强	12,000	0.016
40	袁小强	12,000	0.016
41	李瑾斌	12,000	0.016
42	万青青	12,000	0.016

43	王益彬	12,000	0.016
合计		7,500.00	100.00

6. 2011 年 11 月，千年设计公司第一次增加注册资本

2011 年 11 月 16 日，千年设计公司召开 2011 年第一次临时股东大会，同意增加注册资本 500 万元，认购价格为 5 元/股，原有股东千年投资、同心投资、仲成荣、汤雷、徐凌弢、王益彬以货币资金分别认购 160 万股、14 万股、75.20 万股、18.00 万股、9.00 万股、1.80 万股，合计 278 万股；其余新增股份由 25 名自然人作为新进股东以货币资金认购 222 万股。本次新增入股的自然人股东均为公司员工。

众华沪银会计师事务所对上述出资情况进行了审验，并于 2011 年 12 月 5 日出具了沪众会验字（2011）第 4942 号《验资报告》，确认千年设计公司已收到 31 个投资者缴纳的投资额 2,500 万元，其中 500 万元计入股本，2,000 万元计入资本公积。

本次增资完成后，千年设计公司的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	千年投资	40,600,000	50.750
2	仲成荣	9,422,000	11.778
3	同心投资	9,290,000	11.613
4	王永春	6,570,000	8.213
5	罗翔	3,900,000	4.875
6	黄海英	1,920,000	2.400
7	蔡雪芬	1,785,000	2.231
8	毕彩英	510,000	0.638
9	汤雷	480,000	0.600
10	许玉洁	300,000	0.375
11	马京辉	300,000	0.375
12	王芳卿	300,000	0.375
13	刘效忠	300,000	0.375
14	盛军 1	300,000	0.375
15	王莉瑛	300,000	0.375
16	张立国	300,000	0.375
17	贾兴芳	180,000	0.225
18	方贞	180,000	0.225
19	徐凌弢	135,000	0.169

20	高述华	120,000	0.150
21	陈金晶	120,000	0.150
22	兰昌荣	120,000	0.150
23	张长涛	120,000	0.150
24	曾浩文	120,000	0.150
25	宋黎辉	120,000	0.150
26	王艳	120,000	0.150
27	王毅	90,000	0.113
28	杨云蓉	90,000	0.113
29	曹斐民	90,000	0.113
30	孟凡荣	90,000	0.113
31	徐澄宇	90,000	0.113
32	蒋洪明	90,000	0.113
33	盛军 2	90,000	0.113
34	周科芬	90,000	0.113
35	梁亮	90,000	0.113
36	欧春梅	90,000	0.113
37	顾正艳	90,000	0.113
38	赵佳	90,000	0.113
39	徐磊	60,000	0.075
40	章红焰	60,000	0.075
41	程春霞	60,000	0.075
42	刘慕云	60,000	0.075
43	汪志杰	60,000	0.075
44	倪文琼	60,000	0.075
45	严霄凌	60,000	0.075
46	陈晓蓉	60,000	0.075
47	臧健	45,000	0.056
48	杨红录	45,000	0.056
49	冯筱英	45,000	0.056
50	徐波	30,000	0.038
51	王益彬	30,000	0.038
52	陆仕公	30,000	0.038

53	肖昕	30,000	0.038
54	马晓燕	30,000	0.038
55	夏胡亮	30,000	0.038
56	任一文	30,000	0.038
57	奚蓓丽	30,000	0.038
58	张佩华	18,000	0.023
59	徐晓玲	18,000	0.023
60	吴琼	18,000	0.023
61	胡飞跃	15,000	0.019
62	李瑾斌	12,000	0.015
63	徐军刚	12,000	0.015
64	卓越	12,000	0.015
65	夏李涛	12,000	0.015
66	万青青	12,000	0.015
67	李振强	12,000	0.015
68	袁小强	12,000	0.015
合计		80,000,000	100.00

7. 2012 年，千年设计公司股份转让

2012 年 11 月，万青青、毕彩英分别与千年投资签订《股份转让协议》，将其持有的 1.2 万股和 51 万股千年设计公司的股份分别作价 6 万元和 255 万元转让给千年投资，转让价格均为 5 元/股。本次股份转让完成后，千年设计公司的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	千年投资	41,122,000	51.403
2	仲成荣	9,422,000	11.778
3	同心投资	9,290,000	11.613
4	王永春	6,570,000	8.213
5	罗翔	3,900,000	4.875
6	黄海英	1,920,000	2.400
7	蔡雪芬	1,785,000	2.231
8	汤雷	480,000	0.600
9	许玉洁	300,000	0.375
10	马京辉	300,000	0.375
11	王芳卿	300,000	0.375

12	刘效忠	300,000	0.375
13	盛军 1	300,000	0.375
14	王莉瑛	300,000	0.375
15	张立国	300,000	0.375
16	贾兴芳	180,000	0.225
17	方贞	180,000	0.225
18	徐凌弢	135,000	0.169
19	高述华	120,000	0.150
20	陈金晶	120,000	0.150
21	兰昌荣	120,000	0.150
22	张长涛	120,000	0.150
23	曾浩文	120,000	0.150
24	宋黎辉	120,000	0.150
25	王艳	120,000	0.150
26	王毅	90,000	0.113
27	杨云蓉	90,000	0.113
28	曹斐民	90,000	0.113
29	孟凡荣	90,000	0.113
30	徐澄宇	90,000	0.113
31	蒋洪明	90,000	0.113
32	盛军 2	90,000	0.113
33	周科芬	90,000	0.113
34	梁亮	90,000	0.113
35	欧春梅	90,000	0.113
36	顾正艳	90,000	0.113
37	赵佳	90,000	0.113
38	徐磊	60,000	0.075
39	章红焰	60,000	0.075
40	程春霞	60,000	0.075
41	刘慕云	60,000	0.075
42	汪志杰	60,000	0.075
43	倪文琼	60,000	0.075
44	严霄凌	60,000	0.075

45	陈晓蓉	60,000	0.075
46	臧健	45,000	0.056
47	杨红录	45,000	0.056
48	冯筱英	45,000	0.056
49	徐波	30,000	0.038
50	王益彬	30,000	0.038
51	陆仕公	30,000	0.038
52	肖昕	30,000	0.038
53	马晓燕	30,000	0.038
54	夏胡亮	30,000	0.038
55	任一文	30,000	0.038
56	奚蓓丽	30,000	0.038
57	张佩华	18,000	0.023
58	徐晓玲	18,000	0.023
59	吴琼	18,000	0.023
60	胡飞跃	15,000	0.019
61	李瑾斌	12,000	0.015
62	徐军刚	12,000	0.015
63	卓越	12,000	0.015
64	夏李涛	12,000	0.015
65	李振强	12,000	0.015
66	袁小强	12,000	0.015
合计		80,000,000.00	100.00

8. 2013 年，千年设计公司股份转让

2013 年度，根据转让各方签订的《股份转让协议》，千年设计公司的股份转让情况如下：

序号	《股份转让协议》 签订日期	转让方	受让方	转让股份 (股)	转让比 例 (%)	转让价格 (万元)
1	2013 年 1 月 20 日	袁小强	刘慕云	12,000	0.015	6.00
2	2013 年 1 月 20 日	陆仕公		30,000	0.038	15.00
3	2013 年 1 月 25 日	兰昌荣	千年投资	120,000	0.150	60.00
4	2013 年 1 月 26 日	王艳	黄海英	120,000	0.150	60.00
5	2013 年 1 月 21 日	许玉洁		300,000	0.375	150.00

浙江省围海建设集团股份有限公司拟了解支付现金及发行股份方式购买资产
涉及的上海千年城市规划工程设计股份有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

6	2013年6月	同心投资	千年投资	9,290,000	11.613	1,005.00
7	2013年7月30日	王芳卿		300,000	0.375	150.00
8	2013年7月30日	刘效忠		180,000	0.225	90.00
9	2013年8月1日	盛军1		180,000	0.225	90.00
10	2013年8月1日	王毅		90,000	0.113	45.00
11	2013年8月1日	梁亮		90,000	0.113	45.00
12	2013年8月1日	严霄凌		60,000	0.075	30.00
13	2013年8月1日	肖昕		30,000	0.038	15.00
14	2013年8月1日	马晓燕		30,000	0.038	15.00
15	2013年8月1日	夏胡亮		30,000	0.038	15.00
16	2013年8月1日	任一文		30,000	0.038	15.00
17	2013年8月1日	奚蓓丽		30,000	0.038	15.00
18	2013年8月1日	张佩华		18,000	0.023	9.00
19	2013年8月1日	徐晓玲		18,000	0.023	9.00
20	2013年8月1日	吴琼		18,000	0.023	9.00
21	2013年8月1日	胡飞跃		15,000	0.019	7.50
22	2013年8月1日	徐军刚		12,000	0.015	6.00
23	2013年8月1日	李振强		12,000	0.015	6.00
24	2013年8月1日	卓越		12,000	0.015	6.00
25	2013年8月28日	曾浩文	王永春	120,000	0.150	60.00
26	2013年8月28日	顾正艳	仲成荣	90,000	0.113	45.00
27	2013年8月28日	王益彬		30,000	0.038	15.00
28	2013年8月28日	臧健		45,000	0.056	22.50
29	2013年8月28日	黄海英	卿三成	420,000	0.525	210.00
30	2013年8月28日	陈晓蓉	罗翔	60,000	0.075	30.00
31	2013年8月30日	方贞	千年投资	180,000	0.225	90.00
32	2013年9月20日	汪志杰		60,000	0.075	30.00
33	2013年9月23日	徐凌弢	仲成荣	135,000	0.169	67.50
34	2013年9月23日	张长涛		120,000	0.150	60.00
35	2013年9月23日	盛军1		120,000	0.150	60.00
36	2013年9月25日	贾兴芳		180,000	0.225	90.00
37	2013年9月25日	徐澄宇		90,000	0.113	45.00
38	2013年9月25日	赵佳		90,000	0.113	45.00

39	2013年9月23日	徐磊		60,000	0.075	30.00
40	2013年9月23日	章红焰		60,000	0.075	30.00
41	2013年9月23日	蒋洪明		90,000	0.113	45.00
42	2013年9月23日	高述华		120,000	0.150	60.00
43	2013年9月23日	马京辉		300,000	0.375	150.00
44	2013年9月16日	张立国		300,000	0.375	150.00
45	2013年9月23日	孟凡荣		90,000	0.113	45.00
46	2013年9月23日	程春霞		60,000	0.075	30.00
47	2013年9月23日	倪文琼		60,000	0.075	30.00
48	2013年9月23日	杨红录		45,000	0.056	22.50
49	2013年9月23日	冯筱英		45,000	0.056	22.50
50	2013年9月23日	徐波		30,000	0.038	15.00
51	2013年9月23日	李瑾斌		12,000	0.015	6.00
52	2013年9月23日	夏李涛		12,000	0.015	6.00
53	2013年10月30日	蔡雪芬	崔燕	1,785,000	2.231	892.50

在上述股权转让中，同心投资转让给千年投资的价格较低，主要系同心投资、千年投资均系仲成荣和王永春实际控制的公司。除上述情况外，其他各方的转让价格均为5元/股。此次股份转让完成后，千年设计公司的股东及股权结构如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	千年投资	51,927,000	64.909
2	仲成荣	11,606,000	14.508
3	王永春	6,690,000	8.363
4	罗翔	3,960,000	4.950
5	黄海英	1,920,000	2.400
6	崔燕	1,785,000	2.231
7	汤雷	480,000	0.600
8	卿三成	420,000	0.525
9	王莉瑛	300,000	0.375
10	陈金鼎	120,000	0.150
11	宋黎辉	120,000	0.150
12	刘效忠	120,000	0.150
13	刘慕云	102,000	0.128
14	杨云蓉	90,000	0.113

15	曹槩民	90,000	0.113
16	盛军 2	90,000	0.113
17	周科芬	90,000	0.113
18	欧春梅	90,000	0.113
合计		80,000,000	100.00

9. 2014 年，千年设计公司股份转让

2014 年 1 月 20 日，刘效忠、陈金晶、欧春梅分别与仲成荣签订《股份转让协议》，将其持有的 12 万股、12 万股和 9 万股千年设计公司股份分别作价 60 万元、60 万元和 45 万元转让给仲成荣。同日，王莉瑛与罗翔签订《股份转让协议》，将其持有的 30 万股千年设计公司股份作价 150 万元转让给罗翔。上述股份转让价格均为 5 元/股。

此次股份转让完成后，千年设计公司的股东及股权结构如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	千年投资	51,927,000	64.909
2	仲成荣	11,936,000	14.923
3	王永春	6,690,000	8.363
4	罗翔	4,260,000	5.325
5	黄海英	1,920,000	2.400
6	崔燕	1,785,000	2.231
7	汤雷	480,000	0.600
8	卿三成	420,000	0.525
9	宋黎辉	120,000	0.150
10	刘慕云	102,000	0.128
11	杨云蓉	90,000	0.113
12	曹槩民	90,000	0.113
13	盛军 2	90,000	0.113
14	周科芬	90,000	0.113
合计		80,000,000	100.00

10. 2015 年，千年设计公司股份转让

2015 年 6 月 5 日，千年投资分别与詹春涛、陈临江签订《股份转让协议》，将其持有的 160 万股和 120 万股千年设计公司的股份分别作价 1,360 万元和 1,020 万

元转让给詹春涛、陈临江，转让价格均为 8.5 元/股。本次股份转让完成后，千年设计公司的股东及股权结构如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	千年投资	49,127,000	61.409
2	仲成荣	11,936,000	14.920
3	王永春	6,690,000	8.363
4	罗翔	4,260,000	5.325
5	黄海英	1,920,000	2.400
6	崔燕	1,785,000	2.231
7	詹春涛	1,600,000	2.000
8	陈临江	1,200,000	1.500
9	汤雷	480,000	0.600
10	卿三成	420,000	0.525
11	宋黎辉	120,000	0.150
12	刘慕云	102,000	0.128
13	杨云蓉	90,000	0.113
14	曹棐民	90,000	0.113
15	盛军 2	90,000	0.113
16	周科芬	90,000	0.113
合计		80,000,000	100.00

11. 2015 年挂牌全国中小企业股份转让系统

2015 年 6 月 6 日，千年设计公司召开 2015 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司申请进入全国中小企业股份转让系统挂牌的议案》。2015 年 8 月 24 日，千年设计公司取得了全国中小企业股份转让系统出具的《关于同意上海千年城市规划工程设计股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2015]564 号）。2015 年 9 月 17 日起，千年设计公司股票在全国股转系统挂牌公开转让，证券简称：千年设计，证券代码：833545。

12. 2016 年 4 月，千年设计公司第一次定向增发

经千年设计公司第二届董事会第六次会议和 2016 年第一次临时股东大会审议通过，同意千年设计公司向合格投资者定向发行股份不超过 500 万股，价格为 9 元/股。根据千年设计公司 2016 年 7 月 14 日公告的《股票发行情况预案》，本次股票发

行对象为黄伟群、杨继东、潘晔峰、林锦和盛军五名自然人，合计募集资金 4,500 万元，具体情况如下：

序号	定增对象姓名	认购股份数量 (股)	认购方式	认购价格 (元/股)
1	黄伟群	2,580,000	现金	9.00
2	杨继东	1,250,000	现金	9.00
3	潘晔峰	1,010,000	现金	9.00
4	林锦	110,000	现金	9.00
5	盛军	50,000	现金	9.00
合计		5,000,000	-	

2016 年 5 月 4 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（上会师报字（2016）第 2680 号），审验确认了上述增资事项。2016 年 7 月 6 日全国中小企业股份转让系统发函（股转系统函（2016）4787 号），确认了千年设计公司本次的股票发行。2016 年 7 月 19 日，本次定增的股份在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

本次定增对象中，黄伟群和盛军为本次定增前的现有股东，林锦、杨继东、潘晔峰均为新三板合格投资者。

本次股票发行不涉及对员工的股权激励，上述人员中仅盛军在千年设计公司任职且认购比例较低。本次股票发行股权登记日为 4 月 15 日，股权登记日收盘价为 8.38 元/股，本次股票发行的缴款截止日为 4 月 28 日，缴款截止日的收盘价为 9.50 元/股。自千年设计公司采用做市交易方式以来，其股价围绕本次股票发行价 9 元/股上下波动，不存在一级市场发行价对二级市场股价明显折价的情形。本次股票发行价格综合考虑了千年设计公司所处行业、生产经营成长性、市净率、经营管理团队建设等多种因素，价格公允、公正，不存在股份支付的情形。

13. 2016 年 12 月，千年设计公司第二次定向增发

经千年设计公司第二届董事会第十二次会议和 2017 年第一次临时股东大会审议通过，同意千年设计公司向合格投资者定向发行股份不超过 1,500 万股，价格为 10 元/股。根据千年设计公司 2017 年 1 月 5 日公告的《股票发行认购公告》，本次股票发行对象包括黄伟群、樊培仁、阮浩波、林海、王莉瑛、王建锋、肖亮璇、杨剑雄、屠建民和庞剑锋 10 名自然人，以及宁波保税区东钱围海股权投资合伙企业（有

有限合伙)和平潭乾晟股权投资合伙企业(有限合伙)2名合伙企业。根据已签署的股票发行认购协议,12名发行对象以每股10元的价格认购了千年设计公司本次发行的1,500万股股票,认购方式为现金认购,合计募集资金15,000万元,具体认购方式及认购数量如下:

序号	定增对象姓名	认购股份数量 (股)	认购方式	认购价格 (元/股)
1	宁波保税区东钱围海股权投资合伙企业(有限合伙)	10,000,000	现金	10.00
2	黄伟群	1,050,000	现金	10.00
3	樊培仁	1,000,000	现金	10.00
4	阮浩波	1,000,000	现金	10.00
5	林海	1,000,000	现金	10.00
6	平潭乾晟股权投资合伙企业(有限合伙)	500,000	现金	10.00
7	王莉瑛	244,250	现金	10.00
8	王建锋	100,000	现金	10.00
9	肖亮璇	100,000	现金	10.00
10	杨剑雄	3,750	现金	10.00
11	屠建民	1,500	现金	10.00
12	庞剑锋	500	现金	10.00
	合计	15,000,000	-	-

2017年1月26日,上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具了上会师报字(2017)第0100号《验资报告》,审验确认了上述增资事项。2017年7月31日,千年设计公司已经取得全国中小企业股份转让系统发函(股转系统函(2017)4862号),2017年8月22日,本次定增的股份在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

本次定增对象中,黄伟群、平潭乾晟股权投资合伙企业(有限合伙)、杨剑雄、屠建民、庞剑锋为本次定增前的现有股东,其他7名定增对象均为新三板合格投资者。

本次股票发行不涉及对员工的股权激励,且发行对象均不是千年设计公司员工。本次股票发行股权登记日为2016年12月30日,股权登记日收盘价为10.70元/股,本次股票发行的缴款截止日为2017年1月11日,缴款截止日的收盘价为13.01元/股。做市以来千年设计公司股价围绕本次股票发行价10元/股上下波动,不存在一

级市场发行价对二级市场股价明显折价的情形。本次股票发行价格综合考虑了千年设计公司所处行业、公司生产经营成长性、市净率、经营管理团队建设等多种因素，价格公允、公正，不存在股份支付的情形。

千年设计公司已经于 2017 年 4 月 11 日在上海市工商行政管理局办理完成了本次定增的工商登记手续，注册资本为 10,000 万元。

14. 2017 年 3 月，千年设计公司在全国中小企业股份转让系统终止挂牌

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的《关于同意上海千年城市规划工程设计股份有限公司终止股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》(股转系统函[2018]868 号)，千年设计公司股票自 2018 年 3 月 13 日起终止在全国中小企业股份转让系统挂牌。

三) 被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

合并报表口径

单位：人民币元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产	408,933,385.56	520,097,213.76	775,509,659.80
负债	111,874,741.76	132,075,798.51	157,411,644.01
股东权益合计	297,058,643.80	388,021,415.25	618,098,015.79
归属于母公司股东权益合计	297,058,643.80	388,021,415.25	618,098,015.79
项目	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	212,580,077.77	289,801,234.48	464,254,672.87
营业成本	114,304,646.60	162,734,136.95	263,765,154.26
利润总额	55,456,712.81	74,121,258.75	129,309,388.36
净利润	46,616,309.35	62,762,771.45	108,126,600.54
归属于母公司股东的净利润	46,616,309.35	62,762,771.45	108,126,600.54

母公司报表口径

单位：人民币元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产	408,933,385.56	520,097,213.76	775,509,659.80
负债	111,874,741.76	132,075,798.51	157,411,644.01
股东权益	297,058,643.80	388,021,415.25	618,098,015.79
项目	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	212,580,077.77	289,801,234.48	464,254,672.87

营业成本	114,304,646.60	162,734,136.95	263,765,154.26
利润总额	55,379,784.58	74,121,258.75	129,309,388.36
净利润	46,539,381.12	62,762,771.45	108,126,600.54

上述年度财务报表均业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

千年设计公司下设本部和中原、中南等 39 家分公司，母公司口径会计报表由各单独二级核算单位的报表汇总并经合并抵销得出。

四) 公司经营概况

1. 公司基本情况

千年设计公司成立于 2006 年 1 月，是一家为中国城市化建设、城乡一体化建设提供各类专业工程“一体化”设计服务的综合型设计企业。公司总部位于上海市闵行区，在全国多个省市设有分支机构，现有职工 700 余人。

2. 公司主营业务及服务

千年设计公司主营业务具体包括四大方面：城乡规划、工程勘察、工程设计和工程咨询，其中工程勘察设计系千年设计公司的核心业务，包含市政及公路工程设计、建筑设计、风景园林设计、水利工程设计、旧城改造设计等多方面的设计咨询服务。

千年设计公司的主要业务是提供各项与城市化建设、城乡一体化建设相关的规划及设计服务，包括：城市形态、城市空间、新建公用基础设施专项规划、现有公用基础设施综合改造规划等城市规划设计；道路、隧桥、排水、水利、公路、园林等市政及公路工程设计；公共建筑、工业园区、民用住宅等建筑设计；工程勘测、工程物探等勘察业务。公司所提供的服务主要应用于城市各项基础设施的新建、改建、扩建、功能提升、综合布局以及城乡一体化建设、智慧城市建设。

3. 公司的业务资质

千年设计公司取得的主要业务资质情况如下：

序号	资质名称	许可/认证范围	证书编号	发证机关	有效期至
1	城乡规划编制资质证书	甲级，业务范围不受限制	[建]城规编(141092)	住房和城乡建设部	2019.6.30
2	工程勘察证书	工程勘察专业类（岩土工程（勘察））甲级	B131001085	住房和城乡建设部	2020.6.17

		工程勘察专业类（岩土工程（设计，物探测试检测监测）、工程测量）乙级	B231001082	上海市城乡建设和管理委员会	2020.3.31
3	工程设计资质证书	市政行业乙级	A231001082	上海市城乡建设和管理委员会	2018.1.21
		公路行业（公路）专业甲级； 市政行业（排水工程、道路工程、桥梁工程）专业甲级； 水利行业（灌溉排涝、河道整治、围垦）专业乙级； 建筑行业（建筑工程）甲级； 风景园林工程设计专项甲级。	A131001085	住房和城乡建设部	2019.1.20
4	工程咨询单位资格证书（甲级、乙级、丙级）	专业：市政公用工程（市政交通、给排水）、建筑 服务范围：编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询、工程设计	工咨甲 11020080020	国家发展和改革委员会	2019.8.14
		专业：公路 服务范围：编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、工程设计 专业：市政公用工程（风景园林）；服务范围：编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询、工程设计	工咨乙 11020080020	国家发展和改革委员会	2021.8.14
		专业：公路 服务范围：规划咨询、评估咨询 专业：市政公用工程（市政交通、给排水、风景园林）、建筑 服务范围：规划咨询 专业：水利工程 服务范围：规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询、工程设计	工咨丙 11020080020	国家发展和改革委员会	2021.8.14

5	环境管理体系认证证书	市政工程、建筑工程、风景园林（含绿化）工程、公路和水利工程的设计、工程勘察（岩土工程）和城乡规划编制（按资质范围）及相关活动	00316E10074R 1M	上海质量体系审核中心	2018.9.15
6	质量管理体系认证证书	市政工程、建筑工程、风景园林（含绿化）工程、公路和水利工程的设计、工程勘察（岩土工程）和城乡规划编制（按资质范围）及相关活动	00316Q20176R 3M	上海质量体系审核中心	2018.9.15
7	职业健康安全管理体系认证证书	市政工程、建筑工程、风景园林（含绿化）工程、公路和水利工程的设计、工程勘察（岩土工程）和城乡规划编制（按资质范围）及相关活动	00316S20067R 1M	上海质量体系审核中心	2019.3.14

4. 公司对外投资情况

截至评估基准日，千年设计公司下设一家全资子公司——凉山道达工程咨询有限公司，该公司成立于2016年9月6日，成立至今尚未开展业务，千年设计公司亦尚未实际出资。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人围海股份拟以支付现金及发行股份方式购买被评估单位千年设计公司的股权。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

围海股份拟以支付现金及发行股份方式购买千年设计公司88.22975%的股权，经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会于2017年12月20日召开的2017年第73次工作会议审核，围海股份发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得无条件通过。围海股份为了解该次交易标的资产情况，需要对该经济行为涉及的千年设计公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供千年设计公司股东全部权益价值的参考依

据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的千年设计公司的股东全部权益。

评估范围为千年设计公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 12 月 31 日千年设计公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照千年设计公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2017 年 12 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 775,509,659.80 元，负债合计为 157,411,644.01 元，股东权益为 618,098,015.79 元。

具体内容如下：

单位：元

项目	账面原值	账面净值
一、流动资产		591,823,191.57
二、非流动资产		183,686,468.23
其中：长期股权投资		0.00
投资性房地产	45,523,305.29	43,354,064.51
固定资产	121,981,732.88	87,749,603.43
在建工程		37,171,198.86
无形资产		0.00
长期待摊费用		1,428,431.57
递延所得税资产		13,983,169.86
其他非流动资产		
资产总计		775,509,659.80
三、流动负债		137,421,644.01
四、非流动负债		19,990,000.00
负债合计		157,411,644.01
股东权益合计		618,098,015.79

其中：

列入评估范围的存货账面价值 39,004,275.32 元，系国道 216（西藏境）区界至改则段公路新建改建工程等尚未完工项目所发生的外协服务成本。

列入评估范围的长期股权投资账面价值 0.00 元，系对全资子公司凉山道达工程咨询有限公司的长期股权投资。该公司成立于 2016 年 9 月 6 日，成立至今尚未开展业务，千年设计公司亦尚未实际出资。

列入评估范围的投资性房地产共计 24 项，合计账面原值 45,523,305.29 元，账面净值 43,354,064.51 元，减值准备 0.00 元，采用成本模式计量，系对外出租的位于上海、徐州等地的办公用房、住宅及车位等，其中房屋合计建筑面积 2,887.15 平方米，车位共计 5 个。

列入评估范围的建筑物类固定资产共计 6 项，合计账面原值 101,538,264.12 元，账面净值 79,746,864.21 元，减值准备 0.00 元，合计建筑面积 5,878.67 平方米，系位于上海、西安等地的办公用房，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积	账面价值（元）	
			（平方米）	原值	净值
1	房屋建筑物	6	5,878.67	101,538,264.12	79,746,864.21
2	减值准备				0.00

列入评估范围的设备类固定资产共计 1,304 台（套/辆），合计账面原值 20,443,468.76 元，账面净值 8,002,739.22 元，减值准备 0.00 元，主要包括电脑、空调、胶装机、切纸机等办公设备以及车辆，分布于千年设计公司总部及分公司各办公场地内，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	固定资产—电子设备	台（套）	1,282	12,519,514.36	4,489,289.58
2	固定资产—车辆	辆	22	7,923,954.40	3,513,449.64
3	减值准备				0.00

列入评估范围的在建工程账面价值 37,171,198.86 元，为近期购进的办公用房及装修工程。

列入评估范围的无形资产为账面价值未作记录的专利权，截至评估基准日，千年设计公司已取得专利权 40 项，具体情况如下表所示：

序号	专利权名称	专利类型	专利号	专利申请日	有效期
1	S 型钢结构桥梁	实用新型	ZL201120129499.8	2011 年 4 月 28 日	10 年
2	车程时间预测装置	发明	ZL201110082133.4	2011 年 4 月 1 日	20 年
3	道路交通管理决策支持装置	实用新型	ZL201120093804.2	2011 年 4 月 1 日	10 年
4	短时交通状态预测装置及预测方法	发明	ZL201110058839.7	2011 年 3 月 11 日	20 年

序号	专利权名称	专利类型	专利号	专利申请日	有效期
5	跟踪监护装置	实用新型	ZL201120093813.1	2011年4月1日	10年
6	树杈形桥墩结构	实用新型	ZL201120129449.X	2011年4月28日	10年
7	竖琴形桥墩结构	实用新型	ZL201120129448.5	2011年4月28日	10年
8	自助式交通线路查询装置	实用新型	ZL201120063437.1	2011年3月11日	10年
9	出租车拼车诱导系统	实用新型	ZL201220260110.8	2012年6月4日	10年
10	交叉口信号灯控制方法	发明	ZL201010529603.2	2010年11月2日	20年
11	可变车道的信号控制方法	发明	ZL201110058838.2	2011年3月11日	20年
12	基于浮动车行程时间的交通绿波动态调整动态	实用新型	ZL201220632901.9	2012年11月26日	10年
13	用于城市道路及景观道路的渗排结合型路面结构	实用新型	ZL201220632893.8	2012年11月26日	10年
14	基于动态称重的道路超载自动监测系统	实用新型	ZL201220632902.3	2012年11月26日	10年
15	钢悬臂脊骨梁	实用新型	ZL201220638160.5	2012年11月28日	10年
16	新建排水管道接入已建井体的连接构造	实用新型	ZL201220638362.X	2012年11月28日	10年
17	桥梁抗震落梁樨结构	实用新型	ZL201420044650.1	2014年1月24日	10年
18	桥梁防撞墙伸缩装置	实用新型	ZL201420044652.0	2014年1月24日	10年
19	花瓶形桥墩结构	实用新型	ZL201420044552.8	2014年1月24日	10年
20	三角形桥墩结构	实用新型	ZL201420044671.3	2014年1月24日	10年
21	新建排水管道接入已建井体的施工工艺	发明	ZL201210493119.8	2012年11月28日	20年
22	构筑物（信息亭）	外观设计	ZL201530152930.4	2015年5月20日	10年
23	墙体结构	实用	ZL201520326480.0	2015年5月20日	10年

序号	专利权名称	专利类型	专利号	专利申请日	有效期
		新型			
24	可活动插板式公交停靠站台	实用新型	ZL201520502848.4	2015年7月13日	10年
25	位于道路下的化工压力管道保护装置	实用新型	ZL201520502847.X	2015年7月13日	10年
26	钢梁与混凝土栓抗剪连接结构	实用新型	ZL201620726852.3	2016年7月11日	10年
27	墙顶设置悬臂的道路挡土墙	实用新型	ZL201620725426.8	2016年7月11日	10年
28	圆木与混凝土梁或墙的连接配件	实用新型	ZL201620726871.6	2016年7月11日	10年
29	混凝土桥梁的槽型梁结构	实用新型	ZL201621111217.0	2016年10月11日	10年
30	钢结构人行天桥限位圆管装置	实用新型	ZL201621111190.5	2016年10月11日	10年
31	可向外开启的石材幕墙救援窗	实用新型	ZL201620725467.7	2016年7月11日	10年
32	车程时间预测装置	实用新型	ZL201120093807.6	2011年4月1日	10年
33	用于圆管屋架吊挂的套箍连接件	实用新型	ZL201720359501.8	2017年4月7日	10年
34	魔方建筑物	外观设计	ZL201730112106.5	2017年4月7日	10年
35	复合风管垂直送风支管与水平主风管之间的连接结构	外观设计	ZL201730112099.9	2017年4月7日	10年
36	暖通窗	实用新型	ZL201720365374.2	2017年4月10日	10年
37	排水明沟与排水管之间的连接结构	外观设计	ZL201730114459.9	2017年4月10日	10年
38	利于安装接闪带的瓦屋面	实用新型	ZL201720389587.9	2017年4月14日	10年
39	人行横道线灯光分离装置	实用新型	ZL201720511206.X	2017年5月10日	10年
40	人行横道线灯光分离装置	实用新型	ZL201720511180.9	2017年5月10日	10年

四、价值类型及其定义

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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《资产评估法》；
2. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
3. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔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〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 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〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
12. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44 号）；

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；

（四）权属依据

1. 千年设计公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；
3. 《不动产权证书》、《房地产权证》、《国有土地使用证》等不动产权证、车辆行驶证、专利证书、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位前两年及截至评估基准日的审计报告；
3. 《房屋完损等级及评定标准》（原城乡建设环境保护部）；
4. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
5. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
6. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；
7. 各项税收相关法规；
8. 上海市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
9. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
10. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
11. 从“同花顺金融数据库”查询的相关数据。
12. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
14. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

15. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场法评估存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

千年设计公司业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的千年设计公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法结论作为评估对象的评估结论。

（二）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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

应收账款均系可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，包括应收的房屋租金以及应收的投标、履约保证金，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值；

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 预付款项

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

4. 存货

存货系为西藏 216 国道项目、六盘水市大坪子至董地等尚未完工项目所发生的外协采购成本。经核实，可能的利润由于完工程度较低，存在较大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产为公司购买的银行理财产品和预付的物业费。对银行理财产品，

系 2017 年 11 月购入，因金额较小且收回本金有保障，以核实后的账面值为评估值；对于预付的物业费，企业在受益期内摊销，摊销合理，期后尚存在对应的价值或权利，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

对于子公司凉山道达工程咨询有限公司的长期股权投资，其成立至今尚未开展业务，千年设计公司亦未实际出资，故长期股权投资的评估值为 0.00 元。

2. 投资性房地产

列入评估范围的投资性房地产为对外出租的位于上海、徐州等地的办公用房、住宅及车位，其市场交易较为活跃，本次评估选用市场法，具体评估方法见建筑类固定资产。另外，列入本次评估范围的投资性房地产已出租，合同租期较短，租金符合所在地市场水平，本次评估中未特别考虑租赁事项对其价值的影响。

3. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产为市区内的办公用房，市场交易较为活跃，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产(参照物)的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。

A. 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正，得出比准价格。修正计算公式为：

待估物业比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数

×不动产状况修正系数

(A) 交易情况修正, 通过对交易案例交易情况的分析, 剔除非正常的交易案例, 测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度, 从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 交易日期修正, 采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房屋价格的影响, 将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 不动产状况修正, 是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值, 具体分为区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。区域状况修正时考虑的因素主要有地区的离商业中心距离、交通便捷程度、商业繁华程度、环境质量优劣和市政基础设施配套情况等。权益状况修正考虑的因素主要有房地产的合理使用年限、出租等他项权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。实物状况修正修正考虑的因素主要有外观、内部装修、设备设施、层次、面积、形状、物业管理条件等。

C. 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格, 在分析其合理性的基础上经比较后按算术平均值确定房产市场价值。对于已取得产权证的房产, 在上述评估方法分析确定的结果的基础上加计相应的契税后确定评估价值。

4. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点, 采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路, 将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础, 扣除相关贬值(包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值), 以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值, 计算公式为:

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本, 由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

A. 现行购置价

a. 对电脑、空调和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

b. 车辆：通过上网查询、查阅《机电产品报价手册》等资料确定现行购置价。

B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 因本次委估设备主要为电脑、空调等办公电子设备，价值量较小且安装方便，故本次评估不考虑运杂费、安装调试费、建设期管理费及资金成本等相关费用。

b. 车辆费用：车辆的相关费用考虑车辆购置税（10%）和适当的证照杂费。上海地区的车辆牌照价格另行单独考虑。

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对于价值量较小的电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式为：

年限法成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

B. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

a. 年限法成新率 K1 = 尚可使用年限 / 经济耐用年限 × 100%

b. 行驶里程法成新率 K2 = 尚可行驶里程 / 经济行驶里程 × 100%

c. 理论成新率 = min {K1, K2}

5. 在建工程

列入评估范围的在建工程为近期购进的办公用房及装修工程。

对办公用房，其市场交易较为活跃，本次评估选用市场法，具体评估方法见建筑类固定资产科目。

对于装修工程，由于投入时间较短，截至评估基准日尚未完工，主要人工、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

6. 无形资产

列入评估范围的无形资产为账面价值未作记录的 40 项专利权。

评估人员查阅了相关专利证书，了解了无形资产现在的使用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

对于账面价值未作记录的 40 项专利权，将其视为专利权无形资产组合，采用收益法进行评估。本次委估的无形资产组合的价值内涵是所有权价值，截至评估基准日，各项专利尚未许可其他单位使用。

收益法是在估算无形资产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的折现率，将纯收益折算为现值并累加确定评估价值的一种方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V：待估无形资产价值

A_i ：第 i 年无形资产纯收益

r：折现率

n：收益年限

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收入分成法来确定委估无形资产组的评估价值。收入分成法系以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。通过对该无形资产的技术性能、经济性能进行分析，结合该无形资产的法定年限和其他因素，确定收益年限。折现率采用无风险报酬率加风险报酬率法确定。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用为房租及租赁房屋装修费的摊余额，企业在收益期内摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。经核实，各项目原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位计提坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各

项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款等流动负债及长期借款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 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)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 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。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产(负债)的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+非经营性资产(负债)的价值+溢余资产价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+资产减值损失调整

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限；

CFF_t ——第 t 年的企业现金流；

r ——加权平均资本成本；

t ——未来的第 t 年；

P_n ——第 n 年以后的连续价值。

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 2022 年作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额 + 资产减值损失调整

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用（除利息支出外） - 资产减值损失 + 投资收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

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

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 ——企业资本结构。

债务资本成本 K_d 采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本

R_f —目前的无风险利率

R_m —市场回报率

Beta —权益的系统风险系数

ERP —市场的风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

2. 折现率的确定

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

(2) 资本结构

通过“同花顺iFinD”查询沪、深两市相关上市公司至2017年9月30日的资本结构，可得公司目标资本结构的取值。

(3) 企业风险系数 Beta

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两地行业上市公司近 3 年含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数， $D \div E$ 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 市场的风险溢价

经计算分析，得到沪深300成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的ERP的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) 企业特殊风险

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

六) 非经营性资产(负债)和溢余资产的价值

非经营性资产(负债)是指与企业经营收益无关的资产(负债)。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

千年设计公司的非经营性资产包括应收的房屋租金、购买的银行理财产品、长期股权投资及对外出租的位于上海等地的房产，非经营性负债为应付的关联方往来款，溢余资产为溢余的货币资金。

非经营性资产(负债)和溢余资产以资产基础法中相应资产的评估结果确定评估值。

七) 付息债务

付息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项及相关利息。截至评估基准日，千年设计公司的付息债务为向银行的借款及利息，包括短期借款、长期借款以及应付利息。

对付息债务，以资产基础法中相应负债的评估结果确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于 2018 年 3 月 1 日开始，评估报告日为 2018 年 3 月 23 日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，

并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险； -
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步评估报告；
4. 对初步评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

（二）具体假设

1. 本次评估中的收益预测建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基础上；

2. 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定；

3. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

4. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

5. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计

政策在所有重大方面一致。

（三）特殊假设

（1）关于所得税税率优惠的假设

千年设计公司经上海市科学技术厅、上海市财政厅、上海市国家税务局、上海市地方税务局认定为高新技术企业，并取得了编号为 GR201731002143 号的高新技术企业证书，有效期 3 年，企业所得税优惠期为 2017 年至 2019 年，优惠税率为 15%。

评估人员对千年设计公司前两年的实际经营状况进行核实，公司当前已经构建了稳定的研发团队，预测期内能够为企业发展提供持续的研发推动，本次评估预计千年设计公司未来预测期持续投入的研发费用能达到符合国家高新技术企业认定的相关标准。在充分考虑千年设计公司的产品、业务模式的基础上，认为千年设计公司在高新技术企业认证期满后继续获得高新技术企业认证无重大的法律障碍，因此假设公司未来年度的所得税政策不变，即千年设计公司高新技术企业认证期满后仍可通过高新技术企业认证，并继续享有 15% 的税率。

（2）关于房地产用途的假设

千年设计公司上海总部所在的位于上海市闵行区都会路财富天地的房地产其土地用途为仓储，但目前实际作办公使用，该房地产的规划用途与实际用途不一致，本次评估假设该房地产未来能够按照当前用途持续使用，且千年设计公司未来年度不会因上述事项增加使用成本。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，千年设计公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 775,509,659.80 元，评估价值 927,461,095.77 元，评估增值 151,951,435.97 元，增值率为 19.59%；

负债账面价值 157,411,644.01 元，评估价值 157,411,644.01 元；

股东全部权益账面价值 618,098,015.79 元，评估价值 770,049,451.76 元，评

估增值 151,951,435.97 元,增值率为 24.58%。

资产评估结果汇总如下表:

金额单位:人民币元

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
一、流动资产	591,823,191.57	591,908,239.13	85,047.56	0.01
二、非流动资产	183,686,468.23	335,552,856.64	151,866,388.41	82.68
其中:长期股权投资	0.00	0.00		
投资性房地产	43,354,064.51	58,444,300.00	15,090,235.49	34.81
固定资产	87,749,603.43	137,929,990.00	50,180,386.57	57.19
在建工程	37,171,198.86	38,766,965.21	1,595,766.35	4.29
无形资产	0.00	85,000,000.00	85,000,000.00	
长期待摊费用	1,428,431.57	1,428,431.57		
递延所得税资产	13,983,169.86	13,983,169.86		
资产总计	775,509,659.80	927,461,095.77	151,951,435.97	19.59
三、流动负债	137,421,644.01	137,421,644.01		
四、非流动负债	19,990,000.00	19,990,000.00		
负债合计	157,411,644.01	157,411,644.01		
股东权益合计	618,098,015.79	770,049,451.76	151,951,435.97	24.58

评估结论根据以上评估工作得出,详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上,千年设计公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 1,725,331,100.00 元。

(三) 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

千年设计公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 770,049,451.76 元,采用收益法评估的结果为 1,725,331,100.00 元,两者相差 955,281,648.24 元,差异率 124.05%。

评估人员认为,由于资产基础法固有的特性,采用该方法是通过对被评估单位的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值,未能对商誉等无形资产单独进行评估,其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值,由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异,以收益法得出的评估值更能科学合理地反

映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果1,725,331,100.00 元（大写为人民币壹拾柒亿贰仟伍佰叁拾叁万壹仟壹佰元整）作为千年设计公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，本公司评估人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下列事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

截至评估基准日，千年设计公司拥有的位于昆明市西山区日新路与前福路交叉口广福城 A11-3 幢的办公用房（合计账面价值 5,313,344.36 元，建筑面积 536.88 平方米，账列投资性房地产和固定资产科目），尚未取得不动产权证。千年设计公司已提供了购房合同、发票等资料，并承诺上述资产属其所有。

2. 截至评估基准日，千年设计公司从外单位租入的房产共36处，主要供各地分公司办公使用，本次资产基础法评估时未考虑上述租赁事项可能对评估结果产生的影响；收益法评估时对上述租赁事项在相关费用测算时予以考虑。

3. 截至评估基准日，千年设计公司存在以下房地产对外出租事项：

序号	承租方	出租方	出租房产	面积（㎡）	租赁期限	租金（元/年）
1	殷旭晟	千年设计公司	颛兴路 666 弄 66 号 901 室	62.24	2017.1.1-20 19.12.31	36,000.00
2	宁红芳	千年设计公司	颛兴路 666 弄 66 号 902 室	59.18	2017.1.1-20 19.12.31	33,600.00
3	杜鹃	千年设计公司	颛兴路 666 弄 66 号 903 室	59.18	2017.1.1-20 19.12.31	33,600.00
4	刘琳	千年设计公司	颛兴路 666 弄 66 号 904 室	62.24	2017.1.1-20 19.12.31	36,000.00

5	李艳红	千年设计公司	吉田商务广场 331-333	376.73	2017.1.1-20 19.12.31	135,622.80
6	袁强	千年设计公司	新长安广场 11707 房	222.41	2017.2.1-20 19.1.31	102,000.00
7	陈凤兰	千年设计公司	西北路办公楼 (兰怡幸福里 12#写字楼)	520.12	2017.5.1-20 22.4.30	431,743.20
8	徐伟	千年设计公司	昆明市广福城	436.88	2017.4.1-20 20.4.1	629,280.00
9	方辉	千年设计公司	上海淞良路 10 号 701-707 室	1,088.17	2017.3.1-20 20.2.28	1,440,000.00

上述房地产的合同租期较短，租金符合所在地市场水平，本次资产基础法评估时未特别考虑上述租赁事项对房地产价值的影响。

4. 截至评估基准日，千年设计公司存在下列房产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

千年设计公司以其拥有的证号为沪房地闵字(2011)第 048259 号《房地产权证》记载的房产为抵押物（合计建筑面积 5,475.95 平方米，账面原值 97,732,429.00 元，账面净值 76,203,907.22 元），为其向中国民生银行上海分行借款提供担保，抵押期限为 2017 年 5 月 22 日至 2020 年 5 月 2 日，截至评估基准日，上述抵押借款的余额为 1,999.00 万元。

千年设计公司承诺，截至评估基准日，除上述抵押事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

5. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6. 本次评估中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估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，通过实地勘察作出的判断。

7. 在资产基础法评估时，未对相关资产评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对

评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

9. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估

结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 3 月 23 日。

(本页无正文，为签字盖章页)



坤元资产评估有限公司

资产评估师：

潘文夫
资产评估师
33000005

章波
资产评估师
33000002