

本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

汉嘉设计集团股份有限公司发行股份及支付现金
购买资产涉及的杭州市城乡建设设计院股份有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

天源评报字〔2018〕第 0445 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇一八年十二月十一日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	12
三、评估对象及评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程及情况.....	25
九、评估假设.....	27
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	30
十二、资产评估报告使用限制说明.....	32
十三、资产评估报告日.....	32
附 件.....	错误！未定义书签。

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

八、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。

九、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受汉嘉设计集团股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对汉嘉设计集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的杭州市城乡建设设计院股份有限公司的股东全部权益在2018年6月30日的市场价值进行了评估，现将评估情况及结论摘要如下：

一、 委托人：汉嘉设计集团股份有限公司（以下简称：汉嘉设计）

二、 被评估单位：杭州市城乡建设设计院股份有限公司（以下简称：杭设股份）

三、 评估目的：为发行股份及支付现金购买资产提供价值参考。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为杭设股份的股东全部权益价值。评估范围为杭设股份申报的全部资产和负债，具体包括流动资产、可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产(建筑物类、设备类)、无形资产(其他无形资产)、递延所得税资产及流动负债。账面资产总额 249,811,803.12 元，账面负债总额 130,095,825.63 元，所有者权益（净资产）119,715,977.49 元。

五、 价值类型：市场价值

六、 评估基准日：2018 年 6 月 30 日

七、 评估方法：资产基础法和收益法

八、 评估结论

本次评估选取了收益法的评估结果作为评估结论。

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 68,013.74 万元(大写人民币陆亿捌仟零壹拾叁万柒仟肆佰元整)，具体如下：

所有者权益账面价值为 11,971.60 万元，评估价值为 68,013.74 万元，评估增值 56,042.14 万元，增值率 468.13%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小

时，评估结论使用有效期为 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。

九、特别事项说明

(一) 截至评估基准日，杭设股份有以下资产抵押及使用情况：

根据杭设股份与宁波银行签订的 07107DY20168058 号最高额抵押合同，抵押物为房屋建筑物(不动产权证编号:浙(2016)杭州市不动产权第 0016805 号)，国有土地使用权面积为 1,206.80 m²，土地性质为出让，土地用途为综合，证载建筑面积 3,864.28 平方米，其中列投资性房地产中三里亭知味观出租面积 304.00 平方米，列固定资产房屋构筑物中三里亭苑一区 15 幢办公自用 3,328.28 平方米和三里亭一层其他面积 232.00 平方米，账面价值如下：

权证编号	项目	名称	面积	账面原值	账面净值
浙(2016)杭州市不动产权第 0016805 号	房屋建筑物	三里亭苑一区 15 幢	3,328.28	25,224,813.67	10,735,658.55
	房屋建筑物	三里亭一层其他	232.00	1,505,549.33	635,268.60
	投资性房地产	三里亭知味观	304.00	1,972,788.78	832,420.93
	合计		3,864.28	28,703,151.78	12,203,348.08

抵押期限为 2016 年 8 月 1 日至 2019 年 8 月 1 日，最高抵押额为 6,569.00 万元。截至评估基准日，该抵押合同项下的借款余额为 4,500.00 万元。

知味观出租部分，杭设股份承诺该部分房地产在本次评估基准日后仍按现状继续使用，并到有关部门办理相关手续。本次按使用现状征收土地年收益扣除进行评估。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(二) 委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	审计报告	中汇会审[2018]4639号	2018 年 12 月 11 日	无保留意见

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

(三) 评估基准日后报告日前，2018 年 7 月 4 日杭设股份与中铁十四局集团有限公司、杭州市城市建设投资集团有限公司、嘉善县城市建设发展公司共同认缴出资成立了嘉善城发建设发展有限公司，股权比例如下：

金额单位：人民币万元		
股东名称	持股比例(%)	认缴金额
杭州市城市建设投资集团有限公司	70.00	33,545.40

中铁十四局集团有限公司	20.00	9,584.40
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	5.00	2,396.10
嘉善县城市建设发展公司	5.00	2,396.10
合计	100.00	47,922.00

截止评估基准日，嘉善城发建设发展有限公司尚未成立，本次评估未考虑嘉善城发建设发展有限公司对杭设股份的影响。

（四）本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

（五）本次评估未考虑流动性折扣对评估结论的影响。

（六）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和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

（七）本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十、资产评估报告日：2018 年 12 月 11 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字〔2018〕第 0445 号

汉嘉设计集团股份有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的杭州市城乡建设设计院股份有限公司的股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

1. 企业名称：汉嘉设计集团股份有限公司(以下简称：汉嘉设计)
2. 企业住所：浙江省杭州市湖墅南路 501 号迪尚商务大厦
3. 注册资本：贰亿壹仟零肆拾万元整
4. 法定代表人：岑政平
5. 企业性质：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000142917121G
7. 经营范围：建筑工程设计, 室内外装饰工程设计, 园林工程设计, 建设工程总承包(凭资质证书经营)、技术研究、开发、服务, 经济技术咨询, 晒图。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

1. 企业名称：杭州市城乡建设设计院股份有限公司（以下简称：杭设股份）
2. 企业住所：杭州市江干区顾家畈路 22 号
3. 注册资本：伍仟陆佰万元整
4. 法定代表人：高重建
5. 企业性质：股份有限公司（非上市）
6. 统一社会信用代码：91330100720049785C

7. 历史沿革:

城乡建设设计院设立于 1999 年 12 月,并取得杭州市工商行政管理局核发的注册号为 3301001002916 的《企业法人营业执照》。城乡建设设计院原系由事业法人股东杭州市城市建设科学研究所、杭州市市政设施管理处和企业法人股东杭州市自来水总公司、杭州管道煤气公司、杭州市公共交通总公司、杭州煤气公司共同出资设立,注册资本 150 万元。其中,杭州市城市建设科学研究所货币出资,出资额为人民币 50.00 万元,占注册资本的 33.34%;杭州市自来水总公司以货币出资,出资额为人民币 25.00 万元,占注册资本的 16.67%;杭州管道煤气公司以货币出资,出资额为人民币 20.00 万元,占注册资本的 13.33%;杭州市公共交通总公司以货币出资,出资额为人民币 20.00 万元,占注册资本的 13.33%;杭州市市政设施管理处货币出资,出资额为人民币 20.00 万元,占注册资本的 13.33%;杭州煤气公司以货币出资,出资额为人民币 15.00 万元,占注册资本的 10.00%。上述出资业经杭州市审计事务所审验并出具杭审事验字[1999]1045 号《验资报告》。

金额单位:人民币万元

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

2002 年 4 月 12 日,城乡建设设计院召开股东会,全体股东一致同意增资至 300.00 万元,增加出资额 150.00 万元。其中,杭州市城市建设科学研究所货币方式增资 150.00 万元。此次增资业经浙江五联会计师事务所有限公司审验并出具浙五验字[2002]第 360 号《验资报告》。

其后,杭设股份经历多次股权转让、增资,并在 2015 年由有限公司整体变更为股份公司。

截止评估基准日,杭设股份股权结构如下:

股东名称	持股数量（万股）	出资比例（%）
高重建	1,120.00	20.00
杭州市城市建设投资集团有限公司	800.00	14.29
潘大为	480.00	8.57
范霁雯	336.00	6.00
康平	336.00	6.00
蔡光辉	224.00	4.00
顾紫娟	152.00	2.71
王英达	144.00	2.57
王胜炎	104.00	1.86
金嗣红	104.00	1.86
李剑虹	96.00	1.71
毛燕波	96.00	1.71
姚政	96.00	1.71
冯文俊	192.00	3.43
陈豫君	80.00	1.43
俞翔	56.00	1.00
汪学著	40.00	0.72
严立华	40.00	0.72
张财强	44.80	0.80
邬玉伟	36.80	0.66
李保顺	36.80	0.66
廖冬青	33.60	0.60
莫青枫	33.60	0.60
陈柯江	33.60	0.60
何传芬	27.20	0.49
史红莉	25.60	0.46

股东名称	持股数量（万股）	出资比例（%）
唐卫红	25.60	0.46
孟庆文	25.60	0.46
徐英姿	25.60	0.46
朱爱华	25.60	0.46
王松波	19.20	0.34
吴小英	24.00	0.43
刘文俊	24.00	0.43
孙蔡阳	19.20	0.34
李威信	19.20	0.34
王华	19.20	0.34
王春玲	19.20	0.34
申粤	16.00	0.29
魏淑艳	16.00	0.29
李丰丰	16.00	0.29
程敏	16.00	0.29
张立辉	16.00	0.29
张继明	16.00	0.29
李洵	16.00	0.29
楼骏	16.00	0.29
马德平	16.00	0.29
求伟杰	12.80	0.23
金洛楠	12.80	0.23
张敏	11.20	0.20
陈红花	11.20	0.20
程芸	11.20	0.20
潘慧娟	11.20	0.20
姜迅	11.20	0.20
孙琦	11.20	0.20

股东名称	持股数量（万股）	出资比例（%）
邱玲娣	11.20	0.20
唐丽玲	8.00	0.14
郭杨斌	8.00	0.14
潘凌涛	8.00	0.14
余爱平	8.00	0.14
许长才	8.00	0.14
宜张莺	8.00	0.14
寿剑彬	8.00	0.14
李田凯	8.00	0.14
陈一实	8.00	0.14
蔡熠	8.00	0.14
李慎霄	8.00	0.14
周经纬	8.00	0.14
宋金一	8.00	0.14
孙斌杰	8.00	0.14
傅坚阳	8.00	0.14
潘文佳	8.00	0.14
孙佩奇	8.00	0.14
秦续生	8.00	0.14
钱凡排	8.00	0.14
黄俭	8.00	0.14
孙荣泽	8.00	0.14
张海泳	8.00	0.14
徐振中	8.00	0.14
王鑫鹏	8.00	0.14
王丰	8.00	0.14
黄延	8.00	0.14
吴碧中	8.00	0.14

股东名称	持股数量（万股）	出资比例（%）
叶锐	8.00	0.14
王鹏梁	8.00	0.14
江中伟	8.00	0.14
王思亮	8.00	0.14
田文勇	8.00	0.14
杨路明	8.00	0.14
李巧红	6.40	0.11
朱建娟	6.40	0.11
潘仲华	6.40	0.11
任丽荣	4.80	0.09
黄蔡炯	4.80	0.09
孙云兆	4.80	0.09
楼丹	4.80	0.09
周华珍	4.80	0.09
朱峰	4.80	0.09
饶燕	4.80	0.09
史敏佳	4.80	0.09
王维明	4.80	0.09
解鸾书	4.80	0.09
唐林峰	3.20	0.06
张玲	3.20	0.06
合计	5,600.00	100.00

8. 经营业务范围：

服务：市政公用行业（燃气、热力、桥隧、道路、给水、排水、环境卫生工程）、建筑行业的设计、编建议书、编可研、招标咨询及工程总承包，城市规划设计与咨询，园林景观工程、建筑装饰工程、建筑智能化工程的设计、咨询及施工，工程技术及信息技术的技术开发、咨询及服务，实业投资，投资管理，投资咨询（除证券、期货）；批发、零售：工程设备、材料；技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、

行政法规限制的项目取得许可后方可经营)。(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)

9. 近两年及一期杭设股份的资产、财务及经营状况:

(1) 合并口径资产负债、经营及财务状况

金额单位: 人民币元			
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1—6 月
营业收入	195,135,061.65	235,027,376.49	156,859,049.95
营业成本	121,425,787.42	152,466,639.45	114,070,895.28
利润总额	33,748,580.51	42,148,443.73	15,661,987.58
净利润	25,545,219.66	32,566,354.35	12,089,242.93
项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
总资产	240,230,284.02	259,488,131.23	250,679,498.64
总负债	147,782,353.92	141,473,846.78	130,095,971.26
净资产	92,447,930.10	118,014,284.45	120,583,527.38

注: 以上为杭设股份与杭州青卓建筑工程技术有限公司合并财务数据。

上述会计数据业经注册会计师审计, 其中, 2016 年、2017 年及 2018 年 1-6 月数据摘自中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中汇会审[2018]4639 号。

(2) 母公司资产负债、经营及财务状况

金额单位: 人民币元			
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1—6 月
营业收入	195,135,061.65	234,300,851.24	156,287,205.29
营业成本	121,425,787.42	152,333,928.45	114,014,260.73
利润总额	33,755,703.77	41,652,495.50	15,186,840.45
净利润	25,552,342.92	32,119,288.62	11,661,635.51
项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
总资产	240,237,407.28	258,970,564.71	249,811,803.12
总负债	147,782,353.92	141,396,222.73	130,095,825.63
净资产	92,455,053.36	117,574,341.98	119,715,977.49

上述会计数据业经注册会计师审计, 其中, 2016 年、2017 年及 2018 年 1-6 月数据摘自中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中汇会审[2018]4639 号。

(三) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为: 国家法律、法规规定的资产评估报告使

用人。

二、评估目的

汉嘉设计拟发行股份及支付现金购买资产涉及杭设股份股东全部权益价值，本次评估目的系为该经济行为提供杭设股份股东全部权益价值参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为杭设股份的股东全部权益价值。评估范围为杭设股份申报的全部资产和负债，具体包括流动资产、可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产(建筑物类、设备类)、无形资产(其他无形资产)、递延所得税资产及流动负债。账面资产总额 249,811,803.12 元，账面负债总额 130,095,825.63 元，所有者权益（净资产）119,715,977.49 元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元		
资产项目	账面原值	账面净值
流动资产		119,398,529.18
其中：存货		2,736,855.30
非流动资产		130,413,273.94
其中：可供出售金融资产		536,500.00
长期应收款		88,185,000.00
长期股权投资		19,165,261.19
投资性房地产	4,218,787.40	1,816,642.31
固定资产	44,457,008.04	17,693,400.92
其中：建筑物类	32,513,425.46	14,917,650.31
设备类	11,943,582.58	2,775,750.61
在建工程		
无形资产		927,508.89
其中：土地使用权		
长期待摊费用		
递延所得税资产		2,088,960.63
其他非流动资产		
资产总计		249,811,803.12
流动负债		130,095,825.63
非流动负债		
负债合计		130,095,825.63
所有者权益(净资产)		119,715,977.49

杭设股份于评估基准日财务报表已经注册会计师审计,并由中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中汇会审[2018]4639号无保留意见审计报告。

此外,杭设股份申报的账面未记录的无形资产如下:

序号	专利类型	名称	专利号	申请日期	有效期
1	实用新型	选择性高效生物反应器	2013201375566	2013.03.25	10 年
2	实用新型	一种物联网数字图像采集器	2014202989875	2014.06.06	10 年
3	实用新型	一种管道抗浮平衡块	2017209772675	2017.08.07	10 年

上述三项专利均为杭设股份自行研发形成,并在2013年3月、2014年6月和2017年8月获得专利证书,均为实用新型专利。

除上述资产外,杭设股份未申报其他账外资产、负债。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,本评估项目选用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本资产评估报告的评估基准日为2018年6月30日。

六、评估依据

(一)法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令〔2016〕第46号);
2. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令〔2013〕第8号);
3. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令〔1999〕第15号);
4. 《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令〔2014〕第14号);
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第127号);
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修订);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令〔2017〕第

691 号);

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令〔2011〕第 65 号）；

9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

10. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令〔2004〕第 28 号）；

11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令〔2009〕第 18 号修正）；

12. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号）；

13. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令〔2011〕第 588 号修订）；

14. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6 号）；

15. 《中华人民共和国专利法》（中华人民共和国主席令〔2008〕第 8 号）；

16. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

14. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
17. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组资产评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）。

（三）权属依据

1. 杭设股份及其子公司《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 国有土地使用权出让合同；
3. 不动产权证书；
4. 建设用地规划许可证；
5. 建设工程规划许可证；
6. 建筑工程施工许可证；
7. 机动车行驶证；
8. 关于产权情况说明；
9. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
10. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 杭设股份提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 评估基准日财务报表及前三年审计报告；
3. 中汇会审[2018]4639号审计报告；
4. 杭设股份编制的盈利预测、历史经营与规划资料；
5. 《企业会计准则》；
6. 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）；
7. 《基本建设项目成本管理规定》（财建[2016]504号）；
8. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
9. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
10. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及临时补充通知；
11. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
12. 互联网查询价格信息；

13. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
14. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》和建筑工业出版社《估价工程师常用数据手册》；
15. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
16. 评估基准日中国人民银行发布的基准利率、汇率中间价；
17. Wind 中国金融数据库；
18. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

（一）评估的基本方法

评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

1. 市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- （2）公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司；
- （3）交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

2. 收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （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。

3. 资产基础法

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，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- （1）被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

杭设股份长期从事工程设计业务，获得了多项工程设计专业的综合甲级资质，业务模式成熟、拥有稳定的管理和技术团队、客户渠道已基本稳定。根据杭设股份提供的历年经营情况记录和未来经营情况预测资料，预计其未来可持续经营及稳定发展，整体获利能力所带来的预期收益能够用客观预测，因此本次采用收益法。

经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与杭设股份所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似或可比的上市公司，也难以收集到评估基准日近期发生的可比公司股权交易案例，故不宜采用市场法。

在评估基准日财务审计的基础上，杭设股份提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次采用资产基础法评估。

综上分析，本次评估分别采用收益法、资产基础法对杭设股份的股东全部权益价值进行评估。

(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。

根据资产基础法的原理，具体资产及负债评估过程如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项，对人民币货币资金，以核实后的账面金额确定评估价值。

(2) 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款等。对于债权类流动资产，在分析账龄、核实权益的基础上，按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值。

(3) 存货——工程施工

在了解账面价值构成要素、核算内容和核算方式、工程结算收入确认方式、工

程结算成本结转方式、业主签证确认等情况的基础上，查看建设工程施工合同及其他技术资料，并向工程施工人员了解工程的概况、工程设计、工程管理、工程工期、工程进度、工程质量，并对大型项目进行现场勘察，以确认工程施工项目的真实存在及价值构成内容。

(4) 经现场核实，杭设股份采用完工百分比法对工程施工进行核实，实现的施工利润已在账面价值中体现，按会计准则核实，未见异常，本次评估中以核实后的账面值作为评估值。其他流动资产

其他流动资产为杭设股份实际享有的权益，以经核实的账面价值确定评估价值。

2. 可供出售金融资产

依据财务账簿进行核对，查看其是否账表相符的基础上，核实业务的真实性及账面价值的正确性。

经现场核实，被评估单位持有可供出售金融资产杭州城投海潮建设发展有限公司的股权比例很小，此次评估取得可供出售金融资产基准日报表等相关资料，以基准日杭州城投海潮建设发展有限公司账面净资产乘以杭设股份持股比例确定评估值。

3. 长期应收款

在依据财务账簿对各项其他流动资产进行核对，查看其是否账表相符的基础上，核实业务的真实性及账面价值的正确性。抽取业务发生凭证，以核实账面金额准确性，并抽查相关合同与协议，核实业务真实性。

经核实，未见异常，长期应收款为杭设股份实际享有的权益，以经核实的账面价值确定评估价值。

4. 长期股权投资

根据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表、审计报告等资料，并与评估申报表所列内容进行核对，以核实评估基准日实际出资和股权比例；了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。

根据对被投资单位的实际情况采用以下评估方法：

(1) 对于控股的长期股权投资杭州青卓建筑工程技术有限公司和参股的杭州远合置业有限公司，均对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股

东全部权益乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

(2) 对于参股的长期股权投资单位杭州天城环境发展有限公司以及杭州诚寓商业管理有限公司，因其持股比例较低，无实际控制权，故根据被投资单位评估基准日财务报表反映的净资产数额乘以相应持股比例计算确定评估价值。

5. 投资性房地产、固定资产——房屋建筑物

根据本次房屋建筑物类资产的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后，选择市场法及收益法作为评估方法。

(1) 市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象价值的方法。具体步骤如下：

1) 参照物的选定

在进行市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为参照物，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。

2) 因素修正调整计算

根据待估房地产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修正，得出比准价格。具体修正因素可分为3类：交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正（分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正）。修正计算公式为：

待估房地产比准价格 = 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. 市场交易情况修正，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房地产价格的影响程度，从而排除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交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格；

C. 不动产状况修正，包括区域因素修正、权益状况修正和实物状况修正。其中：

区位状况修正，包括的内容主要有位置、交通、外部配套设施、周围环境等。

由于不同用途的房地产，影响其价格的区位状况也不同，区位状况修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定；

权益状况修正，包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

实物状况修正，实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

（2）收益法

收益法是预测评估对象的未来正常、合理净收益，选择适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象价值的方法。公式如下：

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

式中： V ：待估房地产价值

A_i ：未来第 i 年的净收益，对于出租的房地产，净收益为租赁收入扣除由出租人负担的费用后的余额；有租约限制的，租赁期限内的租金采用租约约定的租金，租赁期限外的租金采用正常客观的市场租金；

r ：折现率，根据不动产评估准则的相关规定，采用安全利率加风险调整值法计算确定。安全利率选用评估基准日时的国债到期收益率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定；

n ：未来可获收益的年限，根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，并结合有关法律、法规的规定，合理确定；

D ：房屋建筑物在收益期结束时价值折现到评估基准日的价值。

6. 固定资产——房屋建筑物

根据本次房屋建筑物类资产的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后，选择市场法及收益法作为评估方法。

（1）市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象价值的方法。具体步骤如下：

1) 参照物的选定

在进行市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为参照物，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。

2) 因素修正调整计算

根据待估房地产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修正，得出比准价格。具体修正因素可分为3类：交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正（分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正）。修正计算公式为：

待估房地产比准价格 = 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. 市场交易情况修正，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房地产价格的影响程度，从而排除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交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格；

C. 不动产状况修正，包括区域因素修正、权益状况修正和实物状况修正。其中：

区位状况修正，包括的内容主要有位置、交通、外部配套设施、周围环境等。由于不同用途的房地产，影响其价格的区位状况也不同，区位状况修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定；

权益状况修正，包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

实物状况修正，实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

(2) 收益法

收益法是预测评估对象的未来正常、合理净收益，选择适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象价值的方法。公式如下：

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

式中： V ：待估房地产价值

A_i ：未来第 i 年的净收益，对于出租的房地产，净收益为租赁收入扣除由出租人负担的费用后的余额；有租约限制的，租赁期限内的租金采用租约约定的租金，租赁期限外的租金采用正常客观的市场租金

r ：折现率，根据不动产评估准则的相关规定，采用安全利率加风险调整值法计算确定。安全利率选用评估基准日时的国债到期收益率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定；对于有租约的房地产，在租约期内采用的折现率和租约期外的折现率因风险状态不同而有差异

n ：未来可获收益的年限，根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，并结合有关法律、法规的规定，合理确定

7. 固定资产——设备类

根据设备的实际利用情况和现状，分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选定成本法作为本次设备评估的方法。

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装费、调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。

1) 车辆

通过市场询价取得车辆的购置价（不含增值税），加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本，其计算公式如下：

重置成本 = 车辆购置价格 + 车辆购置税 + 其他费用

其中：

A. 车辆购置税依据相关主管部门的规定，以车辆购置价格(不含增值税)及适用税率计算；

B. 其他费用包括车检费、办照费等。

对于已升级换代的车型，通过对比目前市场在售的同品牌、同功能的车型，考虑性能、配置等方面的差异，综合确定被评估车辆的重置成本。

部分购置行驶时间长，已多次升级换代无类似车型的按二手车市场价评估。

2) 电子设备

根据当地市场近期市场询价，确定评估基准日的电子设备购价，因一般生产厂家或经销商提供免费运输及安装，故其重置成本即为设备购置价。

部分老旧电子设备采用二手市场交易价评估。

(2) 综合成新率的确定

一般设备以年限法为主确定综合成新率；车辆根据行驶里程、使用年限和现场的勘察情况确定其成新率，根据孰低原则，选择三个成新率中最低的成新率作为综合成新率。

8. 无形资产——其他无形资产

(1) 外购软件

核查了相关购买合同，如为通用的软件，且开发商提供免费升级服务，则直接向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以此作为评估值；如为升级期限限制的软件，则通过获取软件市价并扣减相应升级费用后确定评估值。

(2) 账外无形资产

委估专利均为杭设股份自行研发形成，为选择性高效生物反应器、一种物联网数字图像采集器、一种管道抗浮平衡块，均为实用新型专利。委估专利技术仅在历史年度应用于特定项目，且项目收益不高，不具有通用性。本次评估以委估专利的注册申请成本确定评估值。

9. 递延所得税资产

对递延所得税资产形成的过程进行了复核。对于计提坏账准备形成的递延所得税资产，以应收款项评估值与纳税基础的差异，按被评估单位适用的所得税率确定评估值。

10. 流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

(四) 收益法简介

1. 收益法简介

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。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

本次评估根据《资产评估执业准则——企业价值》，采用现金流折现方法对被评估单位的价值进行估算。现金流折现方法(DCF)是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，估计企业价值的一种方法。

2. 评估模型和各参数的确定法

(1) 评估模型

本次评估对象为杭设股份的股东全部权益价值，根据以下公式得出：

公式 1：股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息负债价值

公式 2：企业整体价值 = 企业自由现金流现值 + 溢余及非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

公式 3：企业自由现金流 = 税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧与摊销 + 利息支出 × (1 - 所得税率) + 资产减值损失调整额 - 资本性支出 - 营运资金净增加额

经评估专业人员对评估对象所处行业特点、自身竞争优劣势以及未来发展前景的分析，判断评估对象具有较高的市场竞争力及持续经营能力，因此，本次评估取其经营期限为持续经营假设前提下的无限年期；在此基础上采用分段法对现金流进行预测，即将预测范围内公司的未来净现金流量分为详细预测期的净现金流量和稳定期的净现金流量。

由此，根据上述公式 1 至公式 3，设计本次评估采用的模型公式为：

公式 4：

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

式中：P 评估值

F_t 未来第 t 个收益期的预期企业自由现金流

r 折现率

t 收益预测期

i_t 未来第 t 个收益期的折现期

n 详细预测期的年限

ΣC 基准日存在的溢余资产及非经营性资产(负债)的价值

D 基准日付息债务价值

(2) 各参数确定方法简介

1) F_t 的预测主要通过对杭设股份的历史业绩、相关产品的经营状况，以及所在行业相关经济要素及发展前景的分析确定。

2) 收益法要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致，本次评估采用的折现率为加权平均资本成本（WACC）。

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

式中：WACC:加权平均资本成本

K_E :权益资本成本

K_D :债务资本成本

T:所得税率

D/E:资本结构

3) 详细预测期的确定

根据对杭设股份管理层的访谈结合评估专业人员的市场调查和预测，综合考虑了被评估单位目前生产经营状况、营运能力、行业的发展状况，取 5 年左右作为详细预测期，此后按稳定收益期。即详细预测期截止至 2023 年，期后为永续预测期。

4) 溢余资产及非经营性资产(负债)价值的确定

通过对被评估单位经营情况及账务情况的分析判断，分别确定评估基准日存在的非经营性或溢余资产(负债)、付息债务，并根据各资产、负债的实际情况，选用合适的评估方法确定其评估值。

八、评估程序实施过程及情况

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

(一)接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二)核实资产

1. 结合项目具体情况，向杭设股份提供所需资料明细清单；

2. 选派评估专业人员指导杭设股份相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅导杭设股份及其子公司财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料（含溢余和非经营性资产、负债）及其他财务资料等相关评估资料。

4. 评估专业人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1)听取杭设股份有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；

(2)对杭设股份提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

(3)杭设股份及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认；

(4)对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

(三)评定估算

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

(四)编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响评估师和评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人

同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托人和委托人同意的其他相关当事人反馈意见，对资产评估报告进行必要的调整后，向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 持续经营假设

假设杭设股份的经营业务合法，在未来可以保持其持续经营状态，且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

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

5. 假设纳入评估范围的机器设备原地原用途持续使用。

6. 委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二) 采用收益法的假设

1. 假设杭设股份所属行业保持稳定发展态势，国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
3. 假设杭设股份可以保持持续经营状态，其各项与生产经营有关的资质在到期后均可以顺利获取延期。
4. 除非另有说明，假设杭设股份完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设杭设股份可以获取正常经营所需的资金。
7. 假设杭设股份的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
8. 假设杭设股份在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
9. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
10. 假设杭设股份所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生。

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

十、评估结论

本次采用资产基础法和收益法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如下：

1. 资产基础法

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结果为 21,507.38 万元，具体如下：

资产账面价值为 24,981.18 万元，评估价值为 34,516.96 万元，评估增值 9,535.78 万元，增值率 38.17%；

负债账面价值为 13,009.58 万元，评估价值为 13,009.58 万元，无评估增减值；

所有者权益(净资产)账面价值为 11,971.60 万元，评估价值为 21,507.38 万元，评估增值 9,535.78 万元，增值率 79.65%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	11,939.85	12,234.40	294.55	2.47
非流动资产	13,041.33	22,282.56	9,241.23	70.86
其中：可供出售金融资产	53.65	63.57	9.92	18.49
长期应收款	8,818.50	8,818.50		
长期股权投资	1,916.53	4,816.57	2,900.04	151.32
投资性房地产	181.66	1,743.96	1,562.30	860.01
固定资产	1,769.34	6,385.64	4,616.30	260.91
其中：建筑物类	1,491.77	5,955.50	4,463.73	299.23
设备类	277.58	430.14	152.56	54.96
在建工程				
无形资产	92.75	245.42	152.67	164.60
其中：土地使用权				
长期待摊费用				
递延所得税资产	208.90	208.90		
其他非流动资产				
资产总计	24,981.18	34,516.96	9,535.78	38.17
流动负债	13,009.58	13,009.58		
非流动负债				
负债合计	13,009.58	13,009.58		
所有者权益(净资产)	11,971.60	21,507.38	9,535.78	79.65

2. 收益法

在本报告揭示的假设条件下，本评估对象在评估基准日的市场价值为68,013.74万元作为杭设股份的股东全部权益价值，评估增值56,042.14万元，增值率468.13%。

3. 评估结果分析

资产基础法评估结果与收益法评估结果差异46,506.36万元，差异率为216.23%。经分析两种评估方法的实施过程和参数选取均较为合理。

考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映杭设股份各项资产的自身价值，而不能全面、合理的体现杭设股份的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。杭设股份长期从事工程设计业务，拥有一大批高级职称又具有丰富经验的专业设计人员，为智力密集型企业，公司获得

了多项工程设计专业的综合甲级资质；杭设股份以较强的整合能力、一体化设计能力完成了大量燃气、市政及建筑等工程设计以及大型公共建设项目的设计任务，公司营业收入及人员规模均处于浙江省全行业中上游水平，其管理和技术团队多年来一直认同企业文化，人员稳定且团结、业务模式成熟并不断创新、积累了稳定的客户渠道。评估专业人员经过对杭设股份财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据评估准则的规定，结合本次评估对象、评估目的及适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映杭设股份的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为杭设股份的股东全部权益价值。

4. 评估结论

经综合分析，本次评估以收益法确定的市场价值 68,013.74 万元(大写人民币陆亿捌仟零壹拾叁万柒仟肆佰元整)作为杭设股份的股东全部权益价值，评估增值 56,042.14 万元，增值率 468.13%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。

十一、特别事项说明

(一) 截至评估基准日，杭设股份有以下资产抵押及使用情况：

根据杭设股份与宁波银行签订的 07107DY20168058 号最高额抵押合同，抵押物为房屋建筑物(不动产权证编号:浙(2016)杭州市不动产权第 0016805 号)，国有土地使用权面积为 1,206.80 m²，土地性质为出让，土地用途为综合，证载建筑面积 3,864.28 平方米，其中列投资性房地产中三里亭知味观出租面积 304.00 平方米，列固定资产房屋构筑物中三里亭苑一区 15 幢办公自用 3,328.28 平方米和三里亭一层其他面积 232.00 平方米，账面价值如下：

权证编号	项目	名称	面积	账面原值	账面净值
浙(2016)杭州市不动产权第 0016805 号	房屋建筑物	三里亭苑一区 15 幢	3,328.28	25,224,813.67	10,735,658.55
	房屋建筑物	三里亭一层其他	232.00	1,505,549.33	635,268.60
	投资性房地产	三里亭知味观	304.00	1,972,788.78	832,420.93
	合计		3,864.28	28,703,151.78	12,203,348.08

抵押期限为 2016 年 8 月 1 日至 2019 年 8 月 1 日，最高抵押额为 6,569.00 万元。截至评估基准日，该抵押合同项下的借款余额为 4,500.00 万元。

知味观出租部分，杭设股份承诺该部分房地产在本次评估基准日后仍按现状继续使用，并到有关部门办理相关手续。本次按使用现状征收土地年收益扣除进行评估。

(一)委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	审计报告	中汇会审[2018]4639 号	2018年12 月11日	无保留意见

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

(三)评估基准日后报告日前，2018年7月4日杭设股份与中铁十四局集团有限公司、杭州市城市建设投资集团有限公司、嘉善县城市建设发展公司共同认缴出资成立了嘉善城发建设发展有限公司，股权比例如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	持股比例(%)	认缴金额
杭州市城市建设投资集团有限公司	70.00	33,545.40
中铁十四局集团有限公司	20.00	9,584.40
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	5.00	2,396.10
嘉善县城市建设发展公司	5.00	2,396.10
合计	100.00	47,922.00

截止评估基准日，嘉善城发建设发展有限公司尚未成立，本次评估未考虑嘉善城发建设发展有限公司对杭设股份的影响。

(四)本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(五)本次评估未考虑流动性折扣对评估结论的影响。

(六)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和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

(七)本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

（一）资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2018 年 12 月 11 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：

资产评估师：

天源资产评估有限公司

二〇一八年十二月十一日