

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制
深圳市天健地产集团有限公司拟进行参
股事宜所涉及的深圳壹创国际设计股份
有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估说明

深国众联评报字（2019）第 2-0725 号

此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一九年四月十日
中国·深圳

目 录

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明	3
一、评估目的	3
二、评估对象和范围	3
第四部分：资产清查核实情况说明	7
一、资产清查核实内容	7
二、影响资产核实的事项及处理方法	8
三、资产清查的过程与方法	8
四、资产清查结论	11
第五部分：资产基础法评估技术说明	13
一、流动资产评估技术说明	13
二、非流动资产评估技术说明	18
三、机器设备评估技术说明	26
四、固定资产-房屋建筑物评估技术说明	32
五、负债评估技术说明	43
第六部分：收益法技术说明	47
一、评估对象	47
二、收益法的应用前提及选择的理由和依据	47
三、评估假设及限定条件	48
四、企业经营、资产、财务分析	49
五、收益法评估思路	87
六、评估计算及分析过程	89
第七部分：评估结论及其分析	117
一、评估结论	117
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	118

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托人——深圳市天健地产集团有限公司和被评估单位——深圳壹创国际设计股份有限公司撰写并盖章，详细内容见附件 1。

第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明

一、评估目的

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜，本次评估系为该经济行为所涉及的深圳壹创国际设计股份有限公司于评估基准日时的股东全部权益价值提供参考，该经济行为已获得深圳市天健（集团）股份有限公司 2018 年第 34 次《领导班子会议纪要》批准。

二、评估对象和范围

（一）评估对象、范围

本次评估对象为深圳壹创国际设计股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额人民币 3,467.85 万元。

具体评估范围为深圳壹创国际设计股份有限公司申报的并经过信永中和会计师事务所审计的截至 2018 年 7 月 31 日深圳壹创国际设计股份有限公司全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 5,983.94 万元，负债总额账面值 2,516.09 万元，所有者权益账面值 3,467.85 万元。评估前账面值已经信永中和会计师事务所审计，并出具了 XYZH/2019SZA20348 号的专项审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	4,822.10
非流动资产	2	1,161.83
其中：可供出售金融资产	3	200.00
持有至到期投资	4	
长期股权投资	5	417.77
投资性房地产	6	
固定资产	7	338.91
无形资产	8	35.65
商 誉	9	

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

长期待摊费用	10	106.44
递延所得税资产	11	63.06
资产总计	12	5,983.94
流动负债	13	2,516.09
非流动负债	14	
负债总计	15	2,516.09
净 资 产	16	3,467.85

(二) 对本次评估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如下:

深圳壹创国际设计股份有限公司较大的实物资产主要有: 房屋建筑物、车辆、电子设备等。上述资产主要分布在公司的各个部门内, 地点集中, 部分单位价值较大。

资产的主要分布及特点是:

1. 房屋建筑物:

房屋建筑物共 2 项, 账面原值 842, 340. 31 元, 账面净值 798, 994. 80 元。主要为企业在大连市购买的两套商品房, 建筑物结构为钢筋混凝土, 目前处于毛坯状态, 均已办理不动产权证。

2. 运输设备

运输设备为企业日常经营所需使用的 3 辆公务用车, 为华晨宝马 X1、梅赛德斯-奔驰牌、宝马 WBAKB210 车型, 行驶证证载使用人为深圳壹创国际设计股份有限公司, 目前有专责人员管理、维护和登记, 使用状态良好。

3. 电子设备

电子设备共 155 项, 账面原值 3, 647, 732. 32 元, 账面净值 2, 055, 032. 54 元, 主要是办公电子设备(如打印机、电脑、空调、桌椅)以及其他办公用品等, 设备由公司统一管理, 定期进行维修, 保养状态良好, 使用状态较佳。

4. 企业申报的无形资产情况

4.1 无形资产-其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产主要为企业购入的各类软件, 包括绿建包软件、盈建科建筑结构计算软件 V2016 网络版、数据安全加密软件、斯维尔节能设计软件升级、建筑节能软件及升级等。

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

4.2 账外无形资产

企业账面未记录的无形资产为软件著作权，上述无形资产在取得过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零，软件著作权如下表所示：

无形资产软件著作权明细表

序号	专利名称	专利号	授权日	类型	专利权人
1	壹创国际大型公共场所建筑环境管理系统软件 V1.0	软著登字第 1174952 号	2014/8/15	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
2	壹创国际空间吸声降噪计算系统软件 V1.0	软著登字第 1174951 号	2014/10/10	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
3	壹创国际生态城市规划评估软件 V1.0	软著登字第 1174960 号	2014/11/12	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
4	壹创国际装配式建筑空间模拟软件 V1.0	软著登字第 1175366 号	2015/10/22	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
5	壹创国际养老社区环境信息系统 V1.0	软著登字第 1174950 号	2015/6/17	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
6	壹创国际生态园区碳排放评估软件 V1.0	软著登字第 1174957 号	2015/5/20	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
7	壹创国际建筑能耗核算管理软件 V1.0	软著登字第 1174955 号	2014/9/10	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
8	壹创国际养老院建筑管理系统 V1.0	软著登字第 1175360 号	2015/7/17	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
9	绿色建筑助手软件 V1.0	软著登字第 2122087 号	2015/5/18	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
10	柱图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2121718 号	2017/4/6	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
11	水暖电三维立体建模软件 V1.0	软著登字第 2120665 号	2017/5/4	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
12	绿色建筑评估资料提交系统软件 V1.0	软著登字第 2121722 号	2017/3/29	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
13	项目管理与设计流程控制系统 V1.0	软著登字第 2122376 号	2017/4/6	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
14	梁配筋图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2122234 号	2017/4/6	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
15	壹创国际 BIM 设计断面图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2123284 号	2017/4/13	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
16	壹创国际 BIM 设计管线碰撞检测软件 V1.0	软著登字第 2122702 号	2017/4/13	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
17	板配筋图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2120781 号	2017/6/1	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
18	剪力墙图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2121335 号	2017/5/11	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
19	水暖电智能管理系统 V1.0	软著登字第 2122235 号	2017/5/10	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
20	水暖电设计系统 V1.0	软著登字第 2120647 号	2017/5/17	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

本次评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准，被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无其他表外资产。

第四部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市天健地产集团有限公司的委托，对其纳入评估范围的资产及相关负债进行了抽查复核，列入清查范围的资产类型主要有：流动资产（包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其它应收款、其他流动资产）、非流动资产（包括可供出售金融资产、固定资产（包括房屋建筑物、车辆、电子办公设备）、长期股权投资、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及流动负债（包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债）。

上述资产评估前账面金额如下：

金额单位：人民币元

项	目	账面价值
1	流动资产	48,221,038.69
2	其中：货币资金	3,122,903.39
3	应收票据	17,442,001.42
4	应收账款	24,550,772.81
5	预付账款	1,468,547.95
6	其它应收款	1,625,383.42
7	其它流动资产	11,429.70
8	非流动资产	11,618,323.97
9	其中：可供出售金融资产	2,000,000.00
10	长期股权投资	4,177,698.02
11	固定资产	3,389,119.25
12	无形资产	356,536.50
13	长期待摊费用	1,064,408.21
14	递延所得税资产	630,561.99
15	资产合计	59,839,362.66
16	流动负债	25,160,862.00
17	其中：短期借款	1,500,000.00
18	应付账款	1,481,585.12
19	预收账款	6,047,185.48
20	应付职工薪酬	6,178,173.80
21	应交税费	591,619.24

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

22	其它应付款	8,096,364.58
23	其它流动负债	1,265,933.78
24	负债合计	25,160,862.00
25	净资产（所有者权益）	34,678,500.66

二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

1. 本次清查范围以被评估单位提供的评估明细表为准。
2. 纳入本次清查范围的房屋建筑物有房屋所有权证的以《房屋所有权证》为准。
3. 纳入本次清查范围的运输设备有车辆行驶证的以所提供的行驶证为准。

4. 纳入本次清查范围的可供出售金融资产为对深圳市泓锦文一医疗器械投资基金合伙企业(有限合伙)的投资，由于被评估单位仅持股比例 3.7%，受条件限制未能到现场核实，本次清查以被投资单位提供的评估基准日的资产负债表为准。

5. 纳入本次清查范围的长期股权投资共有三家清查时受到限制，其中，深圳立信建筑科技有限公司持股 30%，企业未实际经营，同时受条件限制未能到现场核实，本次清查以被投资单位提供的评估基准日的资产负债表为准；上海臻知商业管理股份有限公司，成立不久，被评估单位未实际出资，未实际经营，且被投资单位无法提供评估基准日资产负债表，同时受条件限制未能到现场核实，本次清查以审定后的账面值为准，资产核实为 3,000,000.00 元；深圳壹创科技工程管理有限公司，成立不久，被评估单位未实际出资，未实际经营，且被投资单位无法提供评估基准日资产负债表，本次清查资产核实为 0。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、资产清查的过程与方法

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关法律规范和公司规范化的要求，按照资产评估委托书所约定的事项，评估人员业已实施了对委托评估资产的清查核实。基于此次委托评估资产的特点、以及时间上的总体要求，评估负责人制订了资产清查方案，将评估人员按专业分成小组，分别负责流动资产和负债、机器设备和车辆、房屋建筑物的清查核实工作。

（一）清查组织工作

2018年8月28日评估组各专业主要负责人3人进入现场，在辅导企业填表的同时，对企业的组织机构、填表单位数量及资产分布情况进行了解，针对填表单位多、资产分布分散等特点，和企业共同制定了详细的现场清查实施计划。8月28日企业基准日账未结，现场盘点完电子办公设备并辅导企业填写评估申报表。2018年9月5日评估组各专业主要负责人3人进入现场，根据企业的资产特点，资产清查分成流动资产、设备和房产小组，在企业相关人员的配合下分别对各类资产进行了清查。评估组清查核实工作从2018年9月5日开始，2018年9月14日结束。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

自评估人员全部抵达现场后，首先按专业分组对评估明细表进行初步审核，再根据资产分布情况，分别成立若干组进行现场清查核实。为便于安排，对各专业组勘察地点相同的进行混合编组。

（二）清查主要步骤

1. 指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

先期派遣专家，指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3. 现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对电子设备办公资产，查阅了主要设备的购置合同、购置发票及验收记录等资料和文件，并通过和设备管理人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤比较充分地了解了设备的变更及运行情况；对房屋建筑物进行

现场勘察，主要了解其产权情况，了解房屋建筑物的基本结构类型和使用状况，查阅其购置合同，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表；

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5. 核实产权证明文件

对评估范围内的设备的产权进行调查，查验产权及使用权证明文件。

（三）清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1. 固定资产的清查

1.1 对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法，对价值量大的全部清查、其他设备清查价值比例超过 80%。评估人员查阅和复印了部分设备的采购合同，并重点核对和分析账面值中设备价、备品备件和各项服务费用及摊销费用比例。

1.2 对于房屋建筑物类资产，我们会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估规范的要求进行了必要的清查。经核查确实存在，房产权证一致。

2. 非实物资产和负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、长期待摊费用、递延所得税资产、短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债等科目的重要记账凭证进行了重点核验，发现企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

3. 无形资产—其它无形资产的清查

对于其它无形资产，账内无形资产共 19 项，账外无形资产软件著作权共计 20 项，是企业为设计服务购买的系统软件及自主研发的软件著作权，核查每一项购买合同，并与企业有关人员座谈，了解软件概况及研发成本，对其取得时间、使用状况、规划状况、账面值等逐一落实，达到“表”“实”相符，核查率达 100%。

4. 损益类会计科目

4.1 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及设计服务价格的变化趋势和引起设计服务变化的主要因素等。

4.2 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

4.3 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

四、资产清查结论

深圳壹创国际设计股份有限公司具有完整的财产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员严格遵守管理制度，对各项财产的收、发、领、退做到手续齐全，计量准确。

固定资产管理部门对固定资产的增加、减少、修理、更新都严格遵守管理制度，企业内部的固定资产调拨须经设备管理部门批准，购入、更新固定资产需由计划部门下达计划，出售固定资产须经主管负责人审核。

企业对其他资产的核算能够严格执行相关会计制度，核算手续完备，账证、账表、账实相符。

经评估人员现场清查确认，资产总额与账面值相符。

清查结果如下：

金额单位：人民币元

项 目		账面价值
1	流动资产	48,221,038.69
2	其中：货币资金	3,122,903.39
3	应收票据	17,442,001.42
4	应收账款	24,550,772.81
5	预付账款	1,468,547.95
6	其它应收款	1,625,383.42
7	其它流动资产	11,429.70
8	非流动资产	11,618,323.97
9	其中：可供出售金融资产	2,000,000.00
10	长期股权投资	4,177,698.02
11	固定资产	3,389,119.25
12	无形资产	356,536.50
13	长期待摊费用	1,064,408.21

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

14	递延所得税资产	630,561.99
15	资产合计	59,839,362.66
16	流动负债	25,160,862.00
17	其中：短期借款	1,500,000.00
18	应付账款	1,481,585.12
19	预收账款	6,047,185.48
20	应付职工薪酬	6,178,173.80
21	应交税费	591,619.24
22	其它应付款	8,096,364.58
23	其它流动负债	1,265,933.78
24	负债合计	25,160,862.00
25	净资产（所有者权益）	34,678,500.66

第五部分：资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本说明评估范围涉及深圳壹创国际设计股份有限公司申报的各项流动资产，包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产等。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	3,122,903.39
2	交易性金融资产	
3	应收票据	17,442,001.42
4	应收账款	24,550,772.81
5	预付款项	1,468,547.95
6	应收利息	
7	应收股利	
8	其他应收款	1,625,383.42
9	存货	
10	一年内到期的非流动资产	
11	其他流动资产	11,429.70
12	流动资产合计	48,221,038.69

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对，然后和实物台账进行核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报

的项目进行改正，由企业重新填报，做到申报数真实可靠。

2. 现场查点：评估人员、企业物资部门、财务处等部门有关人员，对 2018 年 9 月 11 日基准日的各项实物流动资产进行了现场盘点。现金为全额盘点，填写了“现金盘点表”。

第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
2. 对各类资产，遵照国有资产评估管理办法、资产评估准则的规定，有针对性地采用市场法、成本法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；
3. 提交流动资产的评估技术说明。

（三）具体评估方法

根据被评估单位提供的已经信永中和会计师事务所审计审定的 2018 年 7 月 31 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1. 货币资金

货币资金是由现金、银行存款、其他货币资金组成。

1.1 库存现金账面值 36,301.67 元，存放在深圳壹创财务本部及其海南分公司独立核算单位财务部门保险柜中，其中壹创财务本部现金为 31,473.80 元，海南分公司现金为 4,827.87 元，为现金均为人民币。评估人员在深圳壹创本部门财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，产生差异 0.8 元，原因为交易尾差，无角币补足。海南分公司鉴于距离远，查询其提供的现金交易记录，余额与账面值无差异。

对库存现金评估，采取盘点倒轧的方法计算出评估基准日库存现金余额，并同现金日记账、总账库存现金户余额进行核对，以核实后的账面值作为评估值。

1.2 银行存款

银行存款账面值 2,676,601.72 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括兴业银行深圳华侨城支行、招商银行深圳华侨城支行、中国工商银行股份有限公司海南海口海甸二东路支行等处存款，均为人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对全部银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

经核实，确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

1.3 其他货币资金

其他货币资金账面值 410,000.00 元，为公司存于兴业银行深圳中心区支行保证金，评估人员对余额进行了函证，以证明其的真实存在，其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

1.4 货币资金评估汇总数如下：账面值 3,122,903.39 元。评估值 3,122,903.39 元。

2. 应收票据

应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，全是商业承兑汇票。壹创国际公司在评估基准日的应收票据均为无息商业承兑汇票，账面值为 18,360,001.49 元，已计提坏账准备 918,000.07 元，应收票据净额为 17,442,001.42 元，全部为壹创国际生产财务本部应收票据。

对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同等当原始记录。

企业提取的坏账准备 918,000.07 元，坏账风险损失评估为 918,000.07 元。

应收票据评估值为 17,442,001.42 元。

3. 应收账款

应收账款指企业因提供设计服务等，应向购买服务单位和咨询服务单位收取的款项。深圳壹创应收账款评估基准日账面值为 27,363,073.67 元，企业提取坏账准备金 2,812,300.86 元，应收账款净额为 24,550,772.81 元。

评估人员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。

评估人员首先了解了深圳壹创的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票、发运凭证等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务

往来的历史资料、询证函的回函和现在调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断各笔应收账款的可回收性和可回收金额。

对于欠款时间较短、债务人信用情况良好、有长期业务往来或存在抵押、担保等因素的应收账款，在未发现坏账损失迹象的情况下，以核实无误的账面值确定评估值；对于有确凿证据证明已经全部或部分发生坏账损失项目，根据核实后账面值扣除可确认的坏账损失后确定评估值；对于欠款时间较长（账龄长）、超过信用期、且长期无业务往来应收款项，很可能发生坏账损失，但具体的损失项目和损失的金额无法准确判断，对此部分应收账款，我们参照会计计提坏账准备的方式，以账龄为基础，根据企业历史上处理坏账损失的经验和计提坏账准备的会计政策，估计出可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值。

评估基准日被评估单位应收账款共计 80 笔，账龄 1 年以内的 63 笔，金额 23,170,142.12 元；账龄 1—2 年的 6 笔，金额 717,310.65 元；账龄 2—3 年的 4 笔，金额 2,478,120.90 元；账龄 3 年以上的 1 笔，金额 997,500.00 元；账面原值 27,363,073.67 元，坏账准备 2,812,300.86 元，账面净值 24,550,772.81 元，根据客户提供的资料，评估人员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。对于其他无法准确判断坏账损失的，我们参照会计计提坏账准备的方式，以账龄为基础，根据企业历史上处理坏账损失的经验和计提坏账准备的会计政策，应收账款计提坏账准备比例：1 年以内计提 5%，1—2 年计提 20%，2—3 年计提 50%，3—4 年计提 100%，估计出可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值。

企业提取的坏账准备 2,812,300.86 元，坏账风险损失评估为 2,812,300.86 元。

应收账款评估值为 24,550,772.81 元。

4. 预付款项

预付款项是指各独立核算单位根据购货合同规定预付给供货单位的款项。深圳壹创预付款项科目于评估基准日账面值为 1,468,547.95 元，主要内容为预付设计费、中介费和机票充值等。

评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查

预付款项申报数据真实、金额准确，部分预付款项已经收到相应货物或劳务，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。

5. 其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括企业投标保证金、应向职工收取的各种借款、押金、履约保证金、为员工代付的社保五险等。深圳壹创其他应收款于评估基准日账面值为 2,074,659.76 元，提取坏账准备金 449,276.34 元，其他应收款净额 1,625,383.42 元。

对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对大额其他应收款进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，据此估计出可能收不回的款项，再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值。其他应收款中内部员工借款和为员工代付社保五险，未发现无法收回的证据，按照账面值确认评估值。

被评估单位其他应收款共计 32 笔，其中账龄在 1 年以内的 24 笔，金额 1,085,187.85 元，账龄 1-2 年共计 7 笔，金额 979,472.61 元，账龄 2-3 年以上 1 笔，金额 10,000.00 元。

企业提取的坏账准备 449,276.34 元，坏账风险损失评估为 449,276.34 元。

其他应收款评估值为 1,625,383.42 元。

6. 其他流动资产

其他流动资产账面值为 11,429.70 元。为公司 2018 年 7 月待认证的进项税额。评估人员进行了凭证查询，确认其存在性和真实性，由于其在评估基准日无变动，以账面价值作为评估值。其他流动资产评估值为 11,429.70 元。

（四）评估结果及分析

流动资产评估结果

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	3,122,903.39	3,122,903.39	-	-
2	交易性金融资产				

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

3	应收票据	17,442,001.42	17,442,001.42	-	-
4	应收账款	24,550,772.81	24,550,772.81	-	-
5	预付款项	1,468,547.95	1,468,547.95	-	-
6	应收利息				
7	应收股利				
8	其他应收款	1,625,383.42	1,625,383.42	-	-
9	存货				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产	11,429.70	11,429.70		
12	流动资产合计	48,221,038.69	48,221,038.69	-	-

综合上述因素，流动资产总体与账面值一致。

二、非流动资产评估技术说明

1. 可供出售金融资产

可供出售金融资产 2,000,000.00 元，系向 2016 年 7 月向深圳市泓锦文一医疗器械投资基金合伙企业(有限合伙)投资，投资成本是 2,000,000.00 元，法人股持有比例为 3.70%。由于持股比例较小，本次评估以评估基准日该企业财务报表净资产（52,930,031.14 元）乘以持股比例作为评估值，即评估值=52,930,031.14*3.7%=1,958,411.15 元。

2. 长期股权投资

其中只有 2 家是绝对控股长期投资，2 家长期投资股权比例在 50%以下（含 50%）。

（一）长期股权投资概况

序号	被投资单位	投资日期	持股比例%	账面值（元）
1	深圳立信建筑科技有限公司	2016/8/30	30.00	174,836.10
2	上海臻知商业管理股份有限公司	2018/4/16	30.00	3,000,000.00
3	深圳市坤禾投资管理有限公司	2018/5/31	100.00	1,002,861.92
4	深圳壹创科技工程管理有限公司	2018/07/03	75.00	0.00
	合计			4,177,698.02

（二）评估方法

对于控股的其他长期投资，由于被投资单位未实际运营，本次评估采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

对非控股其他长期投资，由于被投资单位未实际运营，且受条件限制未能进行现场核实，同时，评估基准日的财务报表未经审计，考虑占被评估单位投资比例不高及被评估单位评估基准日的净资产价值低，故本次以被投资单位评估基准日资产负债表中的净资产金额乘以被投资单位的持股比例确定其评估值。

对于评估基准日后股权转让出去的长期股权投资，按股权转让价确认长期投资评估值。

（三）评估结果增减值变动分析

（1）长期股权投资评估结果汇总表

单位：人民币元

被投资单位	投资种类	投资日期	持股比例%	评估方法	账面值	评估值	增值率%
深圳市坤禾投资管理有限公司	股权	2018/5/31	100	资产基础法	1,002,861.92	840,761.78	-16.16
深圳立信建筑科技有限公司	股权	2016/8/30	30	按股权转让价	174,836.10	300,000.00	71.59
上海臻知商业管理股份有限公司	股权	2018/4/16	30	按资产负债表	3,000,000.00	3,000,000.00	0.00
深圳壹创科技工程管理有限公司	股权	2018/7/3	75	资产基础法	0.00	0.00	0.00
合计					4,177,698.02	4,140,761.78	-0.88

（2）增减值变动分析

长期股权投资减值 36,936.24 元，减值率 0.88%，由于其股权投资的公司无实际经营导致减值。

3. 无形资产——其他

3.1 账内无形资产

纳入本次被评估范围的账内无形资产基准日账面值 356,536.50 元，为企业购买的建研 PKPM 建筑工程 CAD 系统软件、盈建科建筑结构计算机软件 V2016 网络版、斯维尔节能设计软件升级等。这些软件都是近 3 年购买，评估人员了解到该软件最新市场价格，本次评估按重置价值*剩余摊销期限率确定评估值。

评估案例

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

案例盈建科基础设计软件 V2016 网络版软件（评估明细表-无形资产其他第 14 号）。原始入账价值为 27960.68 元，账面价值为 23766.59 元，购置于 2017 年 11 月 17 日。

根据评估基准日，市场含税价为 20,000.00 元，则不含税价格为：17,241.38 元，截止至评估基准日已摊销 0.7 年，该无形资产法定使用年限为 5 年，则：

评估值=重置价值*剩余摊销期限率

$$=17,241.380*(5-0.7)/5$$

$$= 14,822.86 \text{ 元。}$$

按上述技术线路可知外购无形资产的评估价值。则账内其他无形资产评估值总体为 318,935.34 元，总体减值 10.55%。

3.2 账外无形资产

（一）评估对象与范围

本次评估对象为深圳壹创国际设计股份有限公司的无形资产—软件著作权价值。

截止评估基准日，20 项软件著作权均已原始取得计算机软件著作权登记证书。

软件著作权如下表所示：

无形资产软件著作权明细表

序号	专利名称	专利号	授权日	类型	专利权人
1	壹创国际大型公共场所建筑环境管理系统软件 V1.0	软著登字第 1174952 号	2014/8/15	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
2	壹创国际空间吸声降噪计算系统软件 V1.0	软著登字第 1174951 号	2014/10/10	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
3	壹创国际生态城市规划评估软件 V1.0	软著登字第 1174960 号	2014/11/12	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
4	壹创国际装配式建筑空间模拟软件 V1.0	软著登字第 1175366 号	2015/10/22	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
5	壹创国际养老社区环境信息系统 V1.0	软著登字第 1174950 号	2015/6/17	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
6	壹创国际生态园区碳排放评估软件 V1.0	软著登字第 1174957 号	2015/5/20	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
7	壹创国际建筑能耗核算管理软件 V1.0	软著登字第 1174955 号	2014/9/10	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
8	壹创国际养老院建筑管理系统 V1.0	软著登字第 1175360 号	2015/7/17	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
9	绿色建筑设计助手软件 V1.0	软著登字第 2122087 号	2015/5/18	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

10	柱图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2121718 号	2017/4/6	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
11	水暖电三维立体建模软件 V1.0	软著登字第 2120665 号	2017/5/4	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
12	绿色建筑评估资料提交系统软件 V1.0	软著登字第 2121722 号	2017/3/29	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
13	项目管理与设计流程控制系统 V1.0	软著登字第 2122376 号	2017/4/6	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
14	梁配筋图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2122234 号	2017/4/6	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
15	壹创国际 BIM 设计断面图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2123284 号	2017/4/13	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
16	壹创国际 BIM 设计管线碰撞检测软件 V1.0	软著登字第 2122702 号	2017/4/13	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
17	板配筋图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2120781 号	2017/6/1	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
18	剪力墙图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2121335 号	2017/5/11	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
19	水暖电智能管理系统 V1.0	软著登字第 2122235 号	2017/5/10	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
20	水暖电设计系统 V1.0	软著登字第 2120647 号	2017/5/17	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司

纳入评估范围的 20 项软件著作权合计目前企业已经正常使用到生产经营中，目前市场上处于领先地位，企业专注于研发，一直对软件技术进行维护与更新，使得 20 项软件著作权处于领先地位。

被评估单位截止评估基准日共申报评估 20 项软件著作权，由于被评估单位出于保密原则，未提供软件著作权明细表中的 1-8 项软件著作权的软件开发的源代码行数，因此，本次只评估明细表中已提供源代码行数的 9-20 项，共 12 项软件著作权。

（二）评估方法

本次评估采用成本法确定待估软件著作权的价值。

成本法软件著作权价值评估基本模型为：

$$(1) P = C + R$$

式中：P—评估值；

C—软件成本；

R—软件投资的机会成本；

$$(2) C = C1 + C2$$

式中：C1—软件的开发成本；

C2—软件的维护成本；

$$(3) C1 = M \times W$$

式中：M—软件开发的重置工作量（单位：人·月）；

W—软件开发的单位工作量成本（单位：元 / 人·月）；

软件开发成本 C1 等于软件开发的重置工作量乘以软件开发的单位工作量成本。

$$(4) W = F/G$$

式中：F—软件开发的实际成本费用总和（单位：元）；

G—软件开发的实际有效工作量（单位：人·月），1 人·月=19 人·日；

(5) 本次评估选用用 Doty 模型求取工作量 M。

用 Doty 模型求取工作量 M。该模型将计算机软件技术产品按应用领域分成 4 类，代码分为两类，用最小二乘法建立估算模型，不同情况采用不同的估算公式，如下表所示：

Doty 模型

应用领域	估算公式		
	目标代码	源代码	
综合	$M=4.790 \times K0.991$	$M=5.258 \times K1.057$	
控制	$M=4.573 \times K1.228$	$M=4.089 \times K1.263$	
科学	$M=4.495 \times K1.068$	$M=7.054 \times K1.019$	
商业	$M=2.895 \times K0.784$	$M=4.495 \times K0.781$	

M 为工作量，单位为人·月；K 为千行源程序代码条数或目标程序条数。目标代码指源代码经过编译后生成的代码。

$$(6) R = \sum C_i \times \varepsilon$$

式中 C_i —软件开发过程中第 i 年的投资成本；

ε —机会成本报酬率；

（三）评估案例

软件名称：

序号	证书号	无形资产名称和内容	发表日期
----	-----	-----------	------

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

1	软著登字第 2122087 号	绿色建筑设计助手软件 V1.0	2015/5/18
2	软著登字第 2121718 号	柱图自动生成软件 V1.0	2017/4/6
3	软著登字第 2120665 号	水暖电三维立体建模软件 V1.0	2017/5/4
4	软著登字第 2121722 号	绿色建筑评估资料提交系统软件 V1.0	2017/3/29
5	软著登字第 2122376 号	项目管理与设计流程控制系统 V1.0	2017/4/6
6	软著登字第 2122234 号	梁配筋图自动生成软件 V1.0	2017/4/6
7	软著登字第 2123284 号	壹创国际 BIM 设计断面图自动生成软件 V1.0	2017/4/13
8	软著登字第 2122702 号	壹创国际 BIM 设计管线碰撞检测软件 V1.0	2017/4/13
9	软著登字第 2120781 号	板配筋图自动生成软件 V1.0	2017/6/1
10	软著登字第 2121335 号	剪力墙图自动生成软件 V1.0	2017/5/11
11	软著登字第 2122235 号	水暖电智能管理系统 V1.0	2017/5/10
12	软著登字第 2120647 号	水暖电设计系统 V1.0	2017/5/17

（无形资产-其他无形资产评估明细表第 28-39 项）

1. 软件的基本情况。

上述表中 1-12 项软件著作权都是跟被评估单位目前主营业务有关，是在主营业务日常开展中同时进行软件开发，同时进行设计与开发，所以本次把 12 项软件著作权合并一起评估。

2. 软件评估参数的取值主要估算过程：

（1）在被评估单位技术人员的配合下，经统计分析，12 项软件著作权合计源代码行数为 45 千行，即 $K=45$ 千行，M 为商业领域：

被评估软件的重置工作量

$$M=4.4495 \times 450.781$$

$$=88 \text{（人} \cdot \text{月）（取整至个位）}$$

（2）被评估软件的单位工作量成本 W 的确定。

根据被评估单位提供的软件开发工程中各项成本费用的构成和支出情况 结合深圳市地区的软件开发人员的工资水平，参与开发的技术人员与有效研制时间之积为 11,000 人·月。

$$\text{被评估软件开发成本 } C1 = M \times W = 88 \text{（人} \cdot \text{月）} \times 11,000 \text{ 元/人} \cdot \text{月}$$

$$=968,000.00 \text{ 元}$$

②被评估软件的维护成本

系统软件的维护为修正现有可运行软件并维护其主要功能不变的过程。系统软件在其交付使用后，其维护阶段在软件生命周期或生存期中占较大比重，有的可达软件

生存周期的 50%-70%。因此，系统软件的维护成本是软件成本测算中不可忽略的一部分。

系统软件的维护包括三类：A. 改正、纠正性维护；B. 适用性维护；C. 完美性维护。其中 C 类是为扩充功能、提高性能而进行的维护，在计算机软件资产价值评估中一般不计入该系统软件成本，而 A、B 两类，则与软件的开发过程有着紧密的联系，应计入软件成本。

在大型专业软件维护阶段，对软件工作量的影响因素与开发阶段的影响因素基本相同，是开发阶段影响因素的后影响。因此，系统维护的可靠性越大，规模越复杂，隐错越难发现，纠错越难。软件越复杂，要使其适应软、硬环境变化，进行适应性维护也越困难。当然，可靠性大、复杂程度高的系统软件，其可维护性要求也越高，软件在运行中出错的可能性也会少些。基于上述分析，系统软件维护成本的测算，可按系统软件开发成本乘以一个该系统软件的维护参数来求取。这一维护参数 γ ，可按系统软件的复杂度从简单到一般、到复杂的顺序，分别取 0.15、0.20、0.25 及 0.30、0.35、0.40 等如下表所示：

计算公式为： $C_2 = C_1 \times \gamma$

式中： C_2 -软件维护成本； C_1 -软件开发成本； γ -软件成本维护参数。

中小型软件		大型软件	
复杂度	成本维护系数 γ	复杂度	成本维护系数 γ
简单	0.15	简单	0.30
一般	0.20	一般	0.35
复杂	0.25	复杂	0.40

维护成本取软件开发成本的 0.20，因而维护成本 $C_2 = 968,000.00 \times 0.20 = 193,600.00$ 元；

③软件投资的机会成本 R：

机会成本，是因资本的占用而丧失的获取他项投资收益报酬的一种成本。机会成本报酬率一般可按照同期国债的收益率或社会、行业的平均资产收益率选取。本次评估，基于谨慎性原则，机会成本的确定选用了单利模型，机会成本报酬率选用了行业的平均资产收益率。

根据被评估单位提供的资料测算，12 项软件著作权主要开发在 2017 年，累计累计投入研发费用为 1,004,046.73 元，假设为均匀投入，自行开发周期为 6 个月。

根据国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值 2017》，软件行业的平均资产收益率为 7.00%。

$$R = \sum C_i \times \epsilon$$

$$2017 \text{ 年研发支出的机会成本 } R = \sum C_i \times \epsilon \times 6/12$$

$$= 1,004,046.73 \times 7.00\% \times 6/12 = 35,141.64 \text{ 元}$$

(3) 评估价值

$$P = C + R = C_1 + C_2 + R = 968,000.00 + 193,600.00 + 35,141.64 = 1,196,741.64 \text{ 元}$$

(四) 评估结果

纳入评估范围的 12 项软件著作权目前企业已经正常使用到生产经营中，目前市场上处于领先地位，企业专注于研发，一直对软件技术进行维护与更新，使得 12 项软件著作权市场上保持领先地位，所以，本次评估未考虑评估对象的实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值。经评估，12 项计算机软件著作权的评估值为 1,196,741.64 元。

4. 长期待摊费用

长期待摊费用，指企业一次性支出费用后，摊销期在一年以上（不含一年）的款项。账面价值 1,064,408.21 元，调整后账面值 1,064,408.21 元，核算企业因开办成立及装修房屋发生的支出，主要包括消防工程、房屋装修以及楼层装修设计等。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，按核实后的账面值确定评估值。

长期待摊费用评估值为 1,064,408.21 元

5. 递延所得税资产

递延税款资产账面值为 630,561.99 元，递延税款为企业年度内对以前年度的所得税调整出现，本次评估评估人员对递延税款借项资产进行了分析、核实。公司递延税款借项主要为坏账准备账面价值与计税基础不同产生的递延所得税资产，清查中对产生递延所的税资产的具体差异进行了核实，其中：对因应收票据、应收账款、其他应收款评估值为 0 的坏账准备 4,179,577.27 元对递延所得税资产产生的影响进行了重新计算，以重新计算后的递延税款作为评估值，评估值为 630,561.99 元。

三、机器设备评估技术说明

（一）评估范围

深圳壹创国际设计股份有限公司评估的设备类资产分为电子办公设备和车辆，电子设备分布在公司的各个办公部门内，车辆存放于公司。此次申报评估的设备类资产账面原值合计 5,269,471.64 元，账面净值合计 2,590,124.45 元。

（二）深圳壹创国际设计股份有限公司固定资产概况

1. 车辆

车辆为企业日常经营所需使用的 3 辆公务用车，为华晨宝马 X1、梅赛德斯-奔驰牌、宝马 WBAKB210 车型，行驶证证载使用人为深圳壹创国际设计股份有限公司，目前有专责人员管理、维护和登记，使用状态良好。

深圳壹创国际设计股份有限公司车辆由公司统一管理，定期进行维修，保养状态良好，使用状态良好。

2. 电子设备

电子设备合计 155 项，为企业日常经营管理办公所需的电脑、打印机、交换机、办公及洽谈桌椅等，分布于企业本部及其分公司办公区域内，目前有专责人员管理、维护和登记，使用状态良好。

3. 设备的管理与维护保养

深圳壹创国际设计股份有限公司设备由公司统一管理，定期进行维修，保养状态良好，使用状态良好。

（三）评估过程

1. 清查核实工作

对深圳壹创国际设计股份有限公司提供的机器设备类清查评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；申报表中有无虚报、漏报，重报的设备。对该单位经修改补充过的设备评估明细表，该单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

2. 评估人员依据设备申报表上项目进行现场勘察

2.1 现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

2.2 了解设备工作条件，现有技术状况、使用强度、运转情况以及维护、保养情况等。

2.3 对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料的复印件，并向操作者了解设备在使用中存在的问题，以及出现的故障和原因等情况，作为评估成新率的参考依据之一。

3. 评定估算

3.1 根据本次评估目的，设备评估采用成本法，其中二手车辆采用市场法。

3.2 为了保证评估的真实性和准确性，对大型或价值量大的各种设备，先查阅设备购置合同或竣工决算，再加上相关费用后确定其购置价格，进而计算重置全价。

3.3 重点设备的成新率主要采用现场勘察并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定，即通过对该设备使用情况的现场考察，并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限的运行情况进行调查，与经济寿命年限综合测算予以评定。

3.4 由评估公司组织专家组对评估明细表进行了审查和修改，然后加以初步汇总。

4. 评估汇总

4.1 经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

4.2 把本次评估所用的基础资料（如企业提供的各主要设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

5. 撰写报告

按财政部颁发的有关资产评估报告的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

（四）评估依据

1. 企业提供的“设备清查评估明细表”；
2. 网络市场报价查询；
3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. 评估人员收集的其他资料。

（五）评估方法

本次评估采用成本法。

1. 成本法计算公式为：评估值=重置全价*成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

1. 重置全价的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

● 办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

● 运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

第一：设备购置价的确定

A. 对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

B. 对于无法查询到市场价格的非标设备，本次评估依据委托人提供的设备图纸、技术要求、制造合同等资料按照现行的人工费、材料费、机械台班价格，套用相关设备制作定额和费用定额标准，计算得出非标设备的制造费用。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

第二：对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用购置价作为重置价值。

2. 成新率的确定

2.1 对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

2.2 对车辆综合成新率的确定

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

计算公式如下：

$$\eta_{\text{综合}} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 =理论成新率

η_2 =现场勘察成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

2.3 对超期限的老设备，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

3. 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

（六）典型案例

案例一：特定装饰瓶（固定资产-电子办公设备评估明细表第 11 项）

设备名称：特定装饰瓶

规格型号：1.6L

购置日期：2015 年 1 月

启用日期：2015 年 1 月

账面原值：46495.73 元

账面净值：15576.14 元

设备数量：5 个

设备概况：截止至评估基准日运行良好，使用况正常。

1. 重置全价的确定：

由于该特定装饰瓶为企业所购买，经过市场询价，该特定装饰瓶目前含税售价为 8,888.00 元/个，则该设备不含税售价为 7,662.00（取整）元。

2. 成新率的确定

该特定装饰瓶 2015 年 1 月投入使用至评估基准日 2018 年 7 月 31 日，运行 3.52 年，经济使用年限为 8 年，则

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (8 - 3.52) / 8 \times 100\% \\ &= 56.00\%\end{aligned}$$

考虑到该设备仍正常使用，结合现场勘查情况确定综合成新率，该设备综合成新率为 56%。

3. 评估值计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{不含税重置全价} \times \text{综合成新率} \times \text{设备数量} \\ &= 7662.00 \times 56\% \times 5 \\ &= 21454.00 \text{ 元（取整）}\end{aligned}$$

案例二、梅赛德斯-奔驰轿车

1. 车辆概况：

车辆名称：普通轿车；

车辆型号：梅赛德斯-奔驰牌 BJ6466G4

车辆牌号：粤 b7157W；

生产厂家：北京奔驰；

账面原值：402393.17 元；

账面净值：243112.57 元；

购置时间：2016 年 12 月 23 日；

资产序号：固定资产——车辆第 2 项。

2. 重置价值的确定：

车辆购置价：经市场询价，该型号车辆的购置价为 429800 元；

车辆购置税：按增值税前价的 10% 计算：

车辆购置税 = (车辆购置价 / 1.16) × 10%；

$$= (429800 / 1.16) \times 10\%$$

$$= 37051.72 \text{ 元}$$

牌照及杂费：每辆车按 500 元计算。

重置价值 = 车辆购置价 + 车辆购置税 + 牌照及杂费

$$= 370,517.24 + 37,051.72 + 500$$

$$= 408068.97 \text{ 元}$$

取整为：408100.00 元

3. 运输设备成新率的确定：

本次运输设备评估成新率运用孰低法法，即在使用年限法、行驶里程法二者中选取最低者。

3.1 运输设备使用年限法成新率的确定：委估车辆于 2016 年 12 月 23 日购置至评估基准日 2018 年 7 月 31 日实际使用了 1.60 年；该型车辆的经济使用年限为 15 年。

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

$$= (15 - 1.6) / 15 \times 100\%$$

$$= 89.33\%$$

取整为 89%

3.2 运输设备行驶公里法成新率确定：车辆购置启用时间至评估基准日间实际已行驶 30000 公里；该车型可行驶里程为 600000 公里。

里程法成新率 = (总行驶里程数 - 已行驶里程数) / 总行驶里程数 × 100%

$$= (600000 - 30000) / 600000 \times 100\%;$$

$$= 95\%$$

3.3 综合成新率确定：本次运输设备评估成新率运用孰低法,即在使用年限法、行驶里程法二者中选取最低者，即取 89%。现场观测该奔驰轿车外观、发动机、仪器仪表、内装饰、变速箱、刹车系统等使用情况，新旧程度，维护保养等情况与该成新率为 80%。

3.4 综合成新率确定：本次运输设备评估成新率运用权重法,即在使用年限法和现场成新率二者中按权重 4:6 来确定，则综合成新率为 84%。

3.5 评估值的计算：

评估值＝重置价值×成新率

＝408100×84%

＝342,804 元

（七）评估结果及分析

1. 设备评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	5,269,471.64	2,590,124.45	4,126,300.00	3,050,287.00	-1,143,171.64	460,162.55	-21.69	17.77
固定资产-车辆	1,621,739.32	535,091.91	1,149,700.00	893,625.00	-472,039.32	358,533.09	-29.11	67.00
固定资产-电子设备	3,647,732.32	2,055,032.54	2,976,600.00	2,156,662.00	-671,132.32	101,629.46	-18.40	4.95

固定资产评估增值 460,162.55 元，增值率为 17.77%，增值原因为企业会计折旧年限相比评估使用的设备经济使用年限较短所致。

四、固定资产-房屋建筑物评估技术说明

（一）评估范围

本次评估范围为深圳壹创国际设计股份有限公司评估申报明细表列示的全部房屋建筑物。企业申报的全部房屋建筑物共计 2 项，建筑面积共计 201.24 平方米。依据深圳壹创国际设计股份有限公司提供的评估申报表，该部分资产评估基准日之账面原值为 842,340.31 元，账面净值为 798,994.80 元。

（二）资产概况

1、实物状况

（1）固定资产—房屋建筑物评估明细表中第 1-2 项（保利西海岸 1 号楼 2 单元 1901、保利西海岸 5 号楼 1 单元 2502）

评估对象保利西海岸1号楼2单元1901等共2套住宅位于大连市旅顺口区开发区金华街，其所在小区东临兴发路，南邻大连航运职业技术学院，西临滨港路，北临博弈公园。周边物业有海韵山庄、麓岛兰湾、月亮湾花园、天邦·新港壹号等，并有乐哈哈超市、新天地市场、大连交通大学西区、大连航运职业技术学院、邮政储蓄银行、大连农商银行等生活服务配套设施。有旅顺18路、旅顺212路、旅顺开发区环路等多路公交往返经过周边站点，交通条件较为便利。

评估对象所在的保利西海岸 1 号楼、5 号楼，均于 2013 年 12 月 7 日竣工，均为框剪结构，总层数均为 33 层，评估对象分别位于 1 号楼 2 单元第 19 层、5 号楼 1 单元第 25 层，其中保利西海岸 1 号楼 2 单元 1901 建筑面积为 114.90 平方米、保利西海岸 5 号楼 1 单元 2502 建筑面积为 86.34 平方米。

评估人员周明伟于 2018 年 9 月 14 日进入室内查勘。

2、权利状况

至评估基准日，评估对象房屋建筑物权属清晰、合法，估对象房屋建筑物均已取得《房地产证》，权利人均为深圳壹创国际设计股份有限公司。具体情况如下表所示：

产权状况明细表

建筑物名称	房地产权利人	《房地产证》号/合同号	建筑面积(m ²)	房屋用途	竣工日期	所在地块编号	土地用途	土地面积(m ²)	土地使用期限
保利西海岸1号楼2单元1901	深圳壹创国际设计股份有限公司 [100%]	大连旅顺口区不动产权第02015054号	114.90	高层住宅	2013年12月7日	0416210	住宅	41,020.65	70年，从2010年11月08日至2080年11月07日止
保利西海岸5号楼1单元2502		大连旅顺口区不动产权第02015055号	86.34	高层住宅	2013年12月7日				
合 计		——	201.24	——	——	——	——	——	——

根据被评估方提供的《房地产证》，委估对象中国有色大厦 1804、1805、1806 及保利西海岸 1 号楼 2 单元 1901、13E、14E 均为市场商品房。根据被评估方提供的资

料及介绍，评估对象房屋建筑物均于评估基准日 2018 年 7 月 31 日不存在抵押、担保等他项权利状况。

3、账面构成状况：

纳入此次评估范围房屋建筑物的账面值是由建筑物及其所分摊的土地使用权的价值共同组成。

（三）价值定义

评估对象在完全产权状态下，在正常使用条件下的公开市场价值，即在评估基准日对房地产进行合理销售的价格；包括评估对象应分摊的土地使用权价值和房屋建筑物价值。

（四）评估依据

- 1、委估方提供的房屋建筑物清查评估明细表；
- 2、委估方提供的《房地产证》及《大连东港房屋市场商品房买卖合同》复印件；
- 3、中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T50291 — 2015）；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、公司掌握大连市旅顺口区房地产市场情况资料；
- 6、评估人员现场收集的其他资料。

（五）评估程序

本次评估采用市场法进行评估。

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据被评估方提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场勘察，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对被评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

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

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

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

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

第三阶段：评估测算阶段

根据替代原则，即采用市场法将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作出适当的修正，进行评估测算。

第四阶段：报告撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

(六) 评估方法

评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等适当选择。

根据本次评估的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对评估对象房屋建筑物的实际情况，本次评估采用房地合一的方式，应用市场法进行评估。方法选择的依据如下：

①评估对象同一供需圈内存在类似居住房地产等交易案例，市场依据充分，故可

采用市场比较法进行评估。

②评估对象为住宅类房地产，在市场上虽有出租案例，但目前大连市旅顺口区房地产市场出租市场不活跃的情况下，采用收益法估算出的房地产价值低于正常市场交易价格；且该方法是以预期收益为基础的，测算过程中租金水平、各项税费及经营支出、报酬率等均参照目前的市场状况确定，在未来的收益年期内具有一定的不确定性，其未来租金价格走势预测存在较大难度。故不宜采用收益法进行评估。

③由于评估对象类似房地产市场成交较活跃，市场价格与成本价格差异较大，故而采用成本法进行评估难以客观真实地还原出估价对象价值，所以在本次评估过程中亦不采用成本法进行评估。

（3）方法原理

比较法原理：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

（七）评估过程

评估举例 1：保利西海岸 1 号楼 2 单元 1901—固定资产—房屋建筑物评估明细表 序号 2

1、保利西海岸1号楼2单元1901基本情况

评估对象保利西海岸1号楼2单元1901建筑面积114.90平方米，截止评估基准日，已办理《不动产权证书》（大连旅顺口区不动产权第02015054号），权利人为深圳壹创国际设计股份有限公司，房屋用途为高层住宅。评估对象所在地块宗地面积为41,020.65平方米，宗地号0416210，土地用途为住宅，使用权类型为出让，使用年限

为70年，从2010年11月08日至2080年11月07日止。评估人员周明伟于2018年9月14日进入室内查勘，该物业室内为毛坯，保养完好。

2、测算过程

采用市场比较法进行评估

（1）市场比较法测算过程

1、可比实例选择

搜集及选择的原则为：

①是评估对象的类似房地产

所谓类似房地产，即与评估对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与评估对象相同或相近的房地产。

②成交日期与估价时点相近，不超过一年

③成交价格为正常价格或可修正为正常价格

有下述情形之一的交易实例不宜选为可比实例：

- a. 有利害关系人之间的交易；
- b. 急于出售或购买情况下的交易；
- c. 受债权债务关系影响的交易；
- d. 交易双方或一方对市场行情缺乏了解的交易；
- e. 交易双方或一方有特别动机或特别偏好的交易；
- f. 相邻房地产的合并交易；
- g. 特殊方式的交易；
- h. 交易税费非正常负担的交易；
- i. 其他非正常的交易。

根据上述原则，评估人员搜集并选择了下述3个可比实例，其概况如下：

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

实例	物业名称	地理位置	物业类型	楼层	建筑规模	周边配套设施及交通状况	建筑面积	装修状况	售价	交易时间
							(m ²)		(元/m ²)	
A	保利西海岸（高区）	大连市旅顺口区开发区金华街	住宅	30/33	保利西海岸所在的小区占地面积41,020.65平方米，计入容积率建筑面积18,645平方米。容积率4.6，绿化率39%。建筑类型为高层住宅。钢筋混凝土结构，开发商为大连保利滨港房地产开发有限公司。竣工日期为2013年。	保利西海岸位于大连市旅顺口区开发区金华街，其所在小区东临滨河大道，南邻名苑旅馆，西临福田福祥幼儿园，北临福祥街。周边物业有海韵山庄、麓岛兰湾、月亮湾花园、天邦·新港壹号等，并有乐哈哈超市、新天地市场、大连交通大学西区、大连航运职业技术学校、邮政储蓄银行、大连农商银行等生活配套设施。有旅顺18路、旅顺212路、旅顺开发区环路等多路公交往返经过周边站点，交通条件较为便利。	118	毛坯	5,250	2018年7月
B	保利西海岸（中区）			21/33			120	中档装修	5,150	2018年7月
C	保利西海岸（中区）			15/33			111	中档装修	5,350	2018年7月

2、比较因素的选择。

通过对房地产市场的分析，根据影响住宅房地产价格的主要因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位、实物状况和权益状况等差别本次评估选择以下因素作为比较因素：

- （1）交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。
- （2）交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正。
- （3）区位状况：主要有商服繁华度、交通便捷度、公共设施完善度、环境景观优劣度等。
- （4）实物状况：主要有楼层、建筑结构、装修情况、朝向、面积、新旧程度等。

(5) 权益状况：主要有容积率、剩余使用年期等。

3、房地产状况说明

根据估价师收集的有关资料，将估价对象与可比实例的状况列表表示。

房地产状况说明表

案例 比较因素		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易时间		—	2018-7	2018-7	2018-7
交易情况		转让	转让	转让	转让
区 位 状 况	商服繁华程度	较低	较低	较低	较低
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	对外联系方便度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	一般	一般	一般	一般
	环境景观	较优美	较优美	较优美	较优美
实 物 状 况	设备设施情况	较好	较好	较好	较好
	楼 层	19/33（中层）	30/33（高层）	21/33（中层）	15/33（中层）
	建筑结构	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙
	朝 向	南北	南北	南北	南北
	景观	景观好	景观好	景观好	景观偏好
	特殊赠送	无	无	无	无
	装修情况	毛坯	毛坯	中档装修	中档装修
	面 积	114.9	118	120	111
	新旧程度	新	新	新	新
权 益 状 况	容 积 率	4.60	4.60	4.60	4.60
	剩余年期	62	62	62	62

4、房地产状况指数表编制

根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由于估价师根据市场交易情况，确定本次运用市场比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

(1) 交易情况：估价对象与可比实例交易情况均属正常，故不进行交易情况修正。

(2) 交易日期：本次评估可比实例均为2018年7月，评估基准日为2018年7月，交

易日期较为接近，售价基本无变化，故不进行交易日期修正。

(3) 区位状况：

A、商服繁华度：商服繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

B、交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

C、公共设施完善度：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象公共设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

D、环境景观优劣度：分为优美、较优美、一般、较差、差五个等级，以估价对象环境景观为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

(4) 实物状况：

A、楼层：分为楼层适中、楼层较适中、楼层过高（过低）三个等级，以估价对象楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

B、建筑结构：分为框架剪力墙结构、框架结构、砖混结构、砖木结构四个等级，以估价对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

C、朝向：分为南和东南、东和西南、西、东北、北五个等级，以估价对象朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

D、装修情况：分为毛坯房、普通装修、中档装修和高档装修四个档次，以估价对象装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 7\%$ 。

E、面积：分为面积适中适合使用、面积偏大（偏小）较适合使用、面积太大（太小）不适合使用三个等级，以估价对象套型为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

F、新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以估价对象新旧程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

(5) 权益状况：主要有容积率、剩余使用年期等。

A、容积率：根据估价对象和可比实例的容积率大小，分别赋予不同的指数，与之相比则得到修正系数。

B、剩余使用年期：根据年期修正公式，将估价对象和可比实例从法定年期修正到剩余使用年期，并得到一个修正系数。

根据因素条件说明表中的估价对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表：

比较因素条件指数表

案例	比较因素	比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
	交易时间	—	100	100	100
	交易情况	—	100	100	100
区位状况	商服繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	对外联系方便度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
实物状况	设备设施情况	100	100	100	100
	楼 层	100	104	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	朝 向	100	100	100	100
	景观	100	100	100	97
	特殊赠送	100	100	100	100
	装修情况	100	100	114	114
	面 积	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	容 积 率	100	100	100	100
	剩余年限	100	100	100	100

5、因素修正

在因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数。

比较因素修正系数表

案例	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素			
成交价格	5250	5150	5350

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

交易时间修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位 状况	商服繁华程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	对外联系方便度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1. 0000			1. 0000			1. 0000		
实物 状况	设备设施情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼 层	100	/	104	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	朝 向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	景观	100	/	100	100	/	100	100	/	97
	特殊赠送	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	/	100	100	/	114	100	/	114
	面 积	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	0. 9615			0. 8772			0. 9043		
权益 状况	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余年限	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1. 0000			1. 0000			1. 0000		
比较系数		0. 9615			0. 8772			0. 9043		
比准价格		5048			4518			4838		
评估结果		4800								

6、评估对象价格的确定：

上述三个可比实例计算的评估对象平均价格相差不大，故取三者的算术平均值作为待估住宅的平均售价，即

$$(5048+4518+4838) \div 3 = 4800 \text{元/} \text{m}^2 \text{（取整至百位）}$$

同理可得，保利西海岸5号楼1单元2502评估单价为4590元/平方米。

（八）评估结果及分析

1. 评估结果

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

经实施上述评估过程和方法后，在评估基准日 2018 年 7 月 31 日，本次委估的固定资产-房屋建筑物的评估结论如下：

房屋建筑物账面原值为 842,340.31 元，账面净值为 798,994.80 元，评估价值为 947,820.60 元，增值率为 18.63%。

2. 增减值原因分析

房屋建筑物评估增值 148,825.8 元，本次评估值较账面值增值不大，评估增值率达 18.63%，主要原因在于：由于评估对象取得日期较晚，尽管房地产市场价格不断上涨，但是此次评估的房地产评估增值额不大。

（九）有关事项说明

- 1、本评估结果中房屋建筑物价值中均已包含其所分摊的土地使用权的价值；
- 2、根据委托人提供的资料及介绍，评估对象房屋建筑物均于评估基准日 2018 年 7 月 31 日均不存在抵押、担保等他项权利状况。
- 3、评估人员周明伟于 2018 年 9 月 14 日进入室内查勘，该物业室内为毛坯，保养完好。

五、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元	
负 债	账面值
短期借款	1,500,000.00
应付票据	
应付账款	1,481,585.12
预收款项	6,047,185.48
应付职工薪酬	6,178,173.80
应交税费	591,619.24
应付利息	
应付股利（应付利润）	
其他应付款	8,096,364.58
一年内到期的非流动负债	
其他流动负债	1,265,933.78
长期应付款	

其他非流动负债	
负债合计	25,160,862.00

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3. 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2. 对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

3. 提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1. 短期借款

短期借款账面值 1,500,000.00 元，全部为公司内部银行向金融机构或财务公司借入不超过一年偿还期的借款。

评估人员对企业的短期借款逐笔核对了借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误，利息按月计提，并能及时偿还本金和利息。企业目前经营状况良好，有按时偿还本金和利息的能力。在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后的账面值 1,500,000.00 元确认为评估值。

2. 应付账款

应付账款账面值 1,481,585.12 元，主要核算企业因项目设计费、研发费用、晒图费等而应付给供应单位的款项。

评估人员审查了企业的设计服务合同及有关凭证，企业购买的设计服务等，均根据有关凭证（发票账单上记载的实际价款或暂估价值）记入本科目，并对金额大的项目进行函证，未发现漏记应付账款。故以核实后的账面值确认评估值。

3. 预收账款

预收账款账面值 6,047,185.48 元，主要核算企业因设计服务费而预收客户的款项。

评估人员核对了有关合同，并对大额单位进行了发函询证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

预收账款在经核实无误的情况下，以核实后的账面值 6,047,185.48 元确认评估值。

4. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 6,178,173.80 元，主要核算企业应付给职工的各项工资酬劳，包括在工资总额内的各种工资、奖金及津贴等。

评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面值确认评估值。

5. 应交税费

应交税费账面值 591,619.24 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城市维护建设税、所得税等。

评估人员查验了企业历年来所交税金的税种和金额，抽查企业的完税凭证、纳税申报表等资料，在核实基准日所应交或多交的税种和金额无误的基础上以其账面值确认评估值。

应交税费评估值为 591,619.24 元。

6. 其他应付款

其他应付款账面值为 8,096,364.58 元，是除主营业务以外，与外单位往来款项、个人往来款项等，主要内容为坤禾股权转让款、中介费、投资款、应付股利等的款项。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 8,096,364.58 元。

7. 其他流动负债

其他流动负债是指不能归属于短期借款、应付短期债券、应付票据、应付帐款、应付所得税、其他应付款、预收账款这七款项目的流动负债，账面值 1,265,933.78 元，为企业待转销项税额款项。评估人员查阅了相关合同凭证等资料，确认以上款项是真实的和完整的，均为评估目的实现后的企业仍需要实际承担的负债。评估时，以账面值确认评估值。

其他流动负债的评估值为 1,265,933.78 元。

第六部分：收益法技术说明

一、评估对象

本次评估对象是深圳壹创国际设计股份有限公司的股东全部权益的市场价值。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

2.1 收益法的定义和原理

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

2.2 收益法的应用前提

收益法的应用应具备以下三个前提条件：

- A、被评估企业具有持续经营的基础和条件。
- B、经营与收益之间存有较稳定的关系。
- C、未来收益及风险能够预测及可量化。

2.3 收益法选择的理由和依据

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析及收益法参数的可选取等四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.3.1 总体情况判断

2.3.1.1 被评估资产是经营性资产，企业具备持续经营条件。

2.3.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.3.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.3.2 评估目的判断

本次评估目的是为深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股提供价值参考，要对深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益的公允价值予以反映，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，涉及建筑设计行业上市公司较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

三、评估假设及限定条件

（一）一般假设

1. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2. 公司具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系；

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规；

5. 假设公司提供的历年财务资料所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. 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

7. 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。

（二）特殊假设

1. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

2. 国家宏观经济政策及关于行业的基本政策无重大变化；

3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

4. 公司所在地区的社会经济环境无重大改变；
5. 公司会计政策与核算方法无重大变化；
6. 公司的现金流在每个预测期间的中期产生；
7. 公司成本、费用控制能按计划实现；
8. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来经营范围、方式与现时状况保持一致；
9. 假设其资产使用效率得到有效发挥；
10. 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
11. 假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情况）；
12. 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；
13. 在未来的经营期内，评估对象的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动；
14. 不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的业务结构、经营规模等状况的变化。公司在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的经营策略和成本控制等仍保持其最近几年的发展态势。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

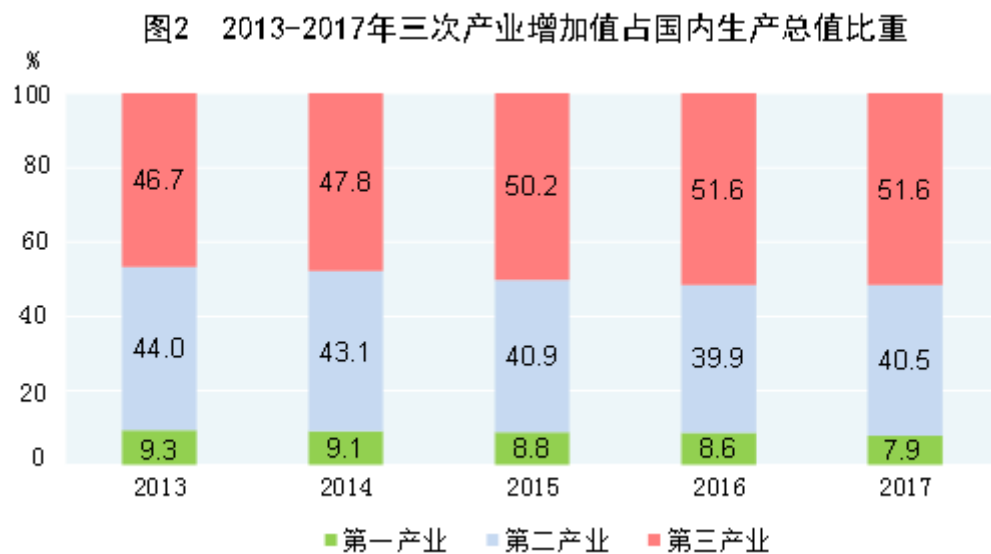
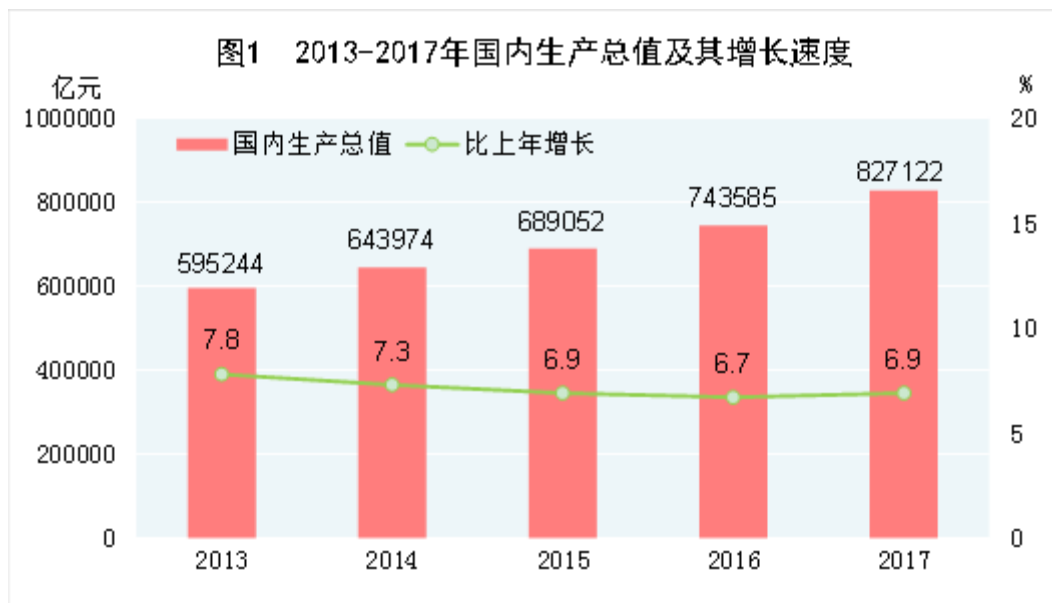
四、企业经营、资产、财务分析

根据中国证监会 2012 年 10 月发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），建筑设计行业属于专业技术服务业（代码“M74”）；根据国家统计局 2011 年 8 月发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），建筑设计行业属于专业技术服务业（代码“M74”）中的工程勘察设计业（代码“7482”）。根据住建部的划分，工程勘察设计包含 21 个子行业，公司所在的建筑设计行业即归属于勘察设计业中的建筑子行业。

（一）国家宏观经济形势分析

1、综合

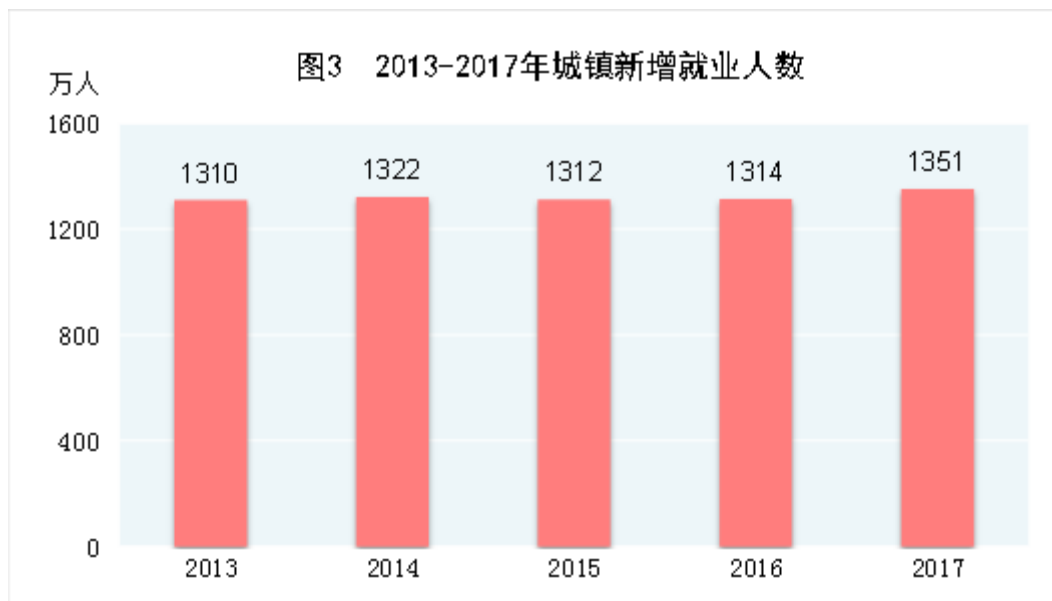
2017 年初步核算，全年国内生产总值 827122 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 65468 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.9%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 51.6%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 58.8%，资本形成总额贡献率为 32.1%，货物和服务净出口贡献率为 9.1%。全年人均国内生产总值 59660 元，比上年增长 6.3%。全年国民总收入 825016 亿元，比上年增长 7.0%。



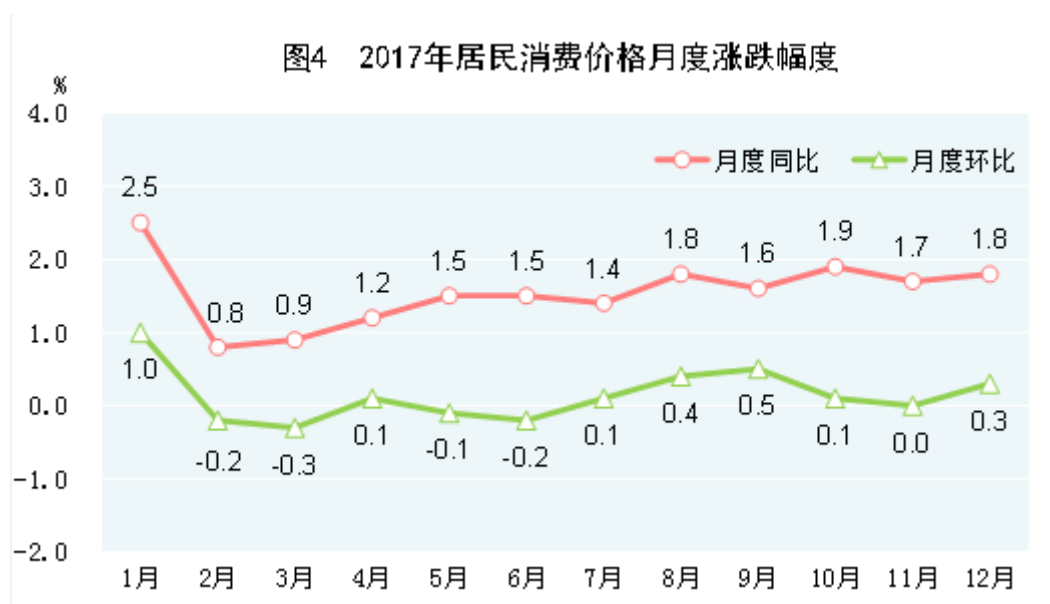
年末全国大陆总人口 139008 万人，比上年末增加 737 万人，其中城镇常住人口 81347 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 58.52%，比上年末提高 1.17 个百

分点。户籍人口城镇化率为 42.35%，比上年末提高 1.15 个百分点。全年出生人口 1723 万人，出生率为 12.43‰；死亡人口 986 万人，死亡率为 7.11‰；自然增长率为 5.32‰。全国人户分离的人口 2.91 亿人，其中流动人口 2.44 亿人。

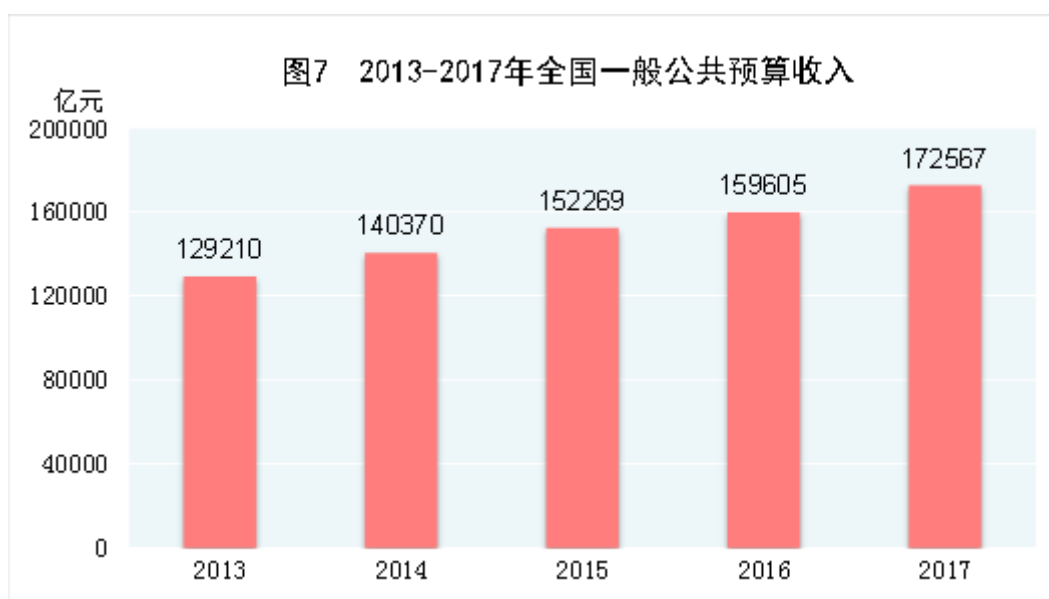
年末全国就业人员 77640 万人，其中城镇就业人员 42462 万人。全年城镇新增就业 1351 万人，比上年增加 37 万人。年末城镇登记失业率为 3.90%，比上年末下降 0.12 个百分点。全国农民工总量 28652 万人，比上年增长 1.7%。其中，外出农民工 17185 万人，增长 1.5%；本地农民工 11467 万人，增长 2.0%。



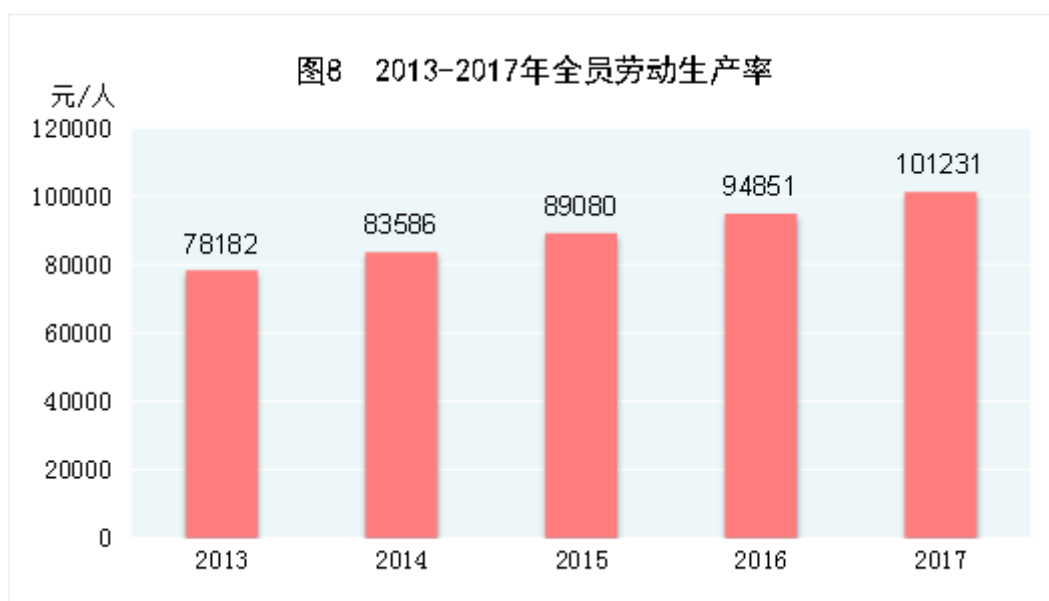
全年居民消费价格比上年上涨 1.6%。工业生产者出厂价格上涨 6.3%。工业生产者购进价格上涨 8.1%。固定资产投资价格上涨 5.8%。农产品生产者价格下降 3.5%。



发展质量效益改善。全年全国一般公共预算收入 172567 亿元，比上年增长 7.4%。其中税收收入 144360 亿元，比上年增加 13999 亿元，增长 10.7%。全年规模以上工业企业实现利润 75187 亿元，比上年增长 21.0%。分经济类型看，国有控股企业实现利润 16651 亿元，比上年增长 45.1%；集体企业 400 亿元，下降 8.5%，股份制企业 52404 亿元，增长 23.5%，外商及港澳台商投资企业 18753 亿元，增长 15.8%；私营企业 23753 亿元，增长 11.7%。分门类看，采矿业实现利润 4587 亿元，比上年增长 2.6 倍；制造业 66511 亿元，增长 18.2%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 4089 亿元，下降 10.7%。全年规模以上服务业企业实现营业利润 23645 亿元，比上年增长 24.5%。全年全员劳动生产率为 101231 元/人，比上年提高 6.7%。全年制造业产品质量合格率为 93.71%。

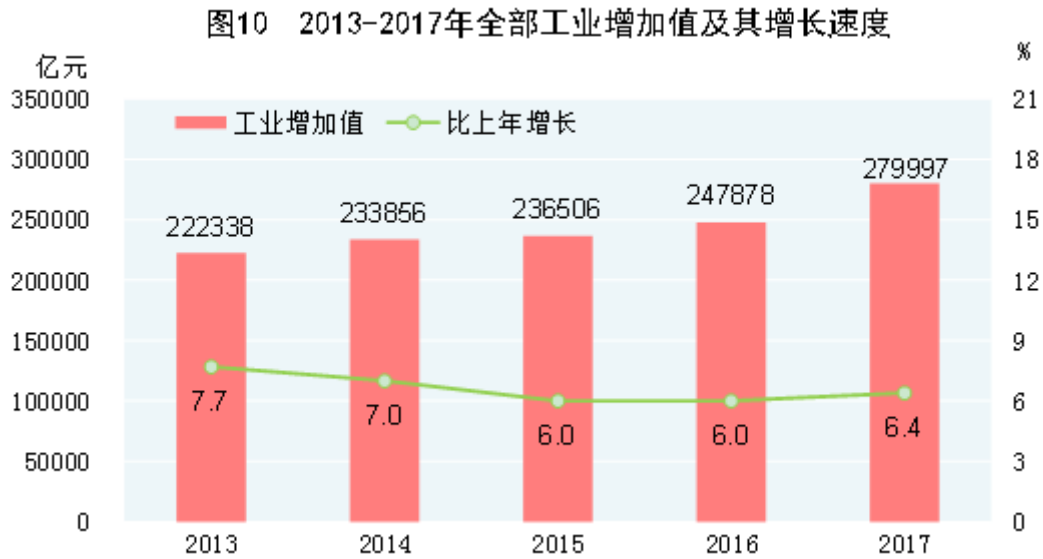


注：图中 2013 年至 2016 年数据为全国一般公共预算收入决算数，2017 年为执行数。



2、工业和建筑业

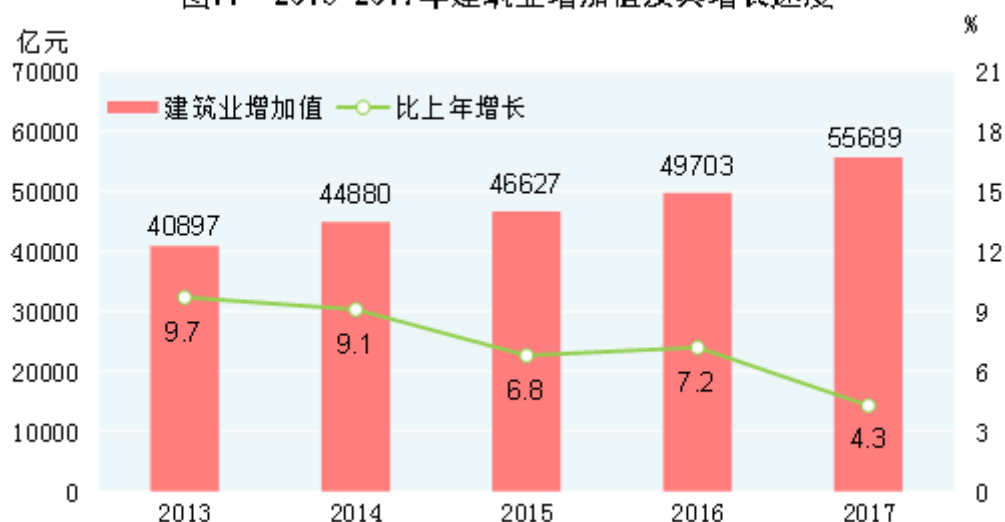
全年全部工业增加值 279997 亿元，比上年增长 6.4%。规模以上工业增加值增长 6.6%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增长 6.5%；集体企业增长 0.6%，股份制企业增长 6.6%，外商及港澳台商投资企业增长 6.9%；私营企业增长 5.9%。分门类看，采矿业下降 1.5%，制造业增长 7.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 8.1%。



全年规模以上工业中,农副食品加工业增加值比上年增长 6.8%,纺织业增长 4.0%,化学原料和化学制品制造业增长 3.8%,非金属矿物制品业增长 3.7%,黑色金属冶炼和压延加工业增长 0.3%,通用设备制造业增长 10.5%,专用设备制造业增长 11.8%,汽车制造业增长 12.2%,电气机械和器材制造业增长 10.6%,计算机、通信和其他电子设备制造业增长 13.8%,电力、热力生产和供应业增长 7.8%。六大高耗能行业增加值增长 3.0%,占规模以上工业增加值的比重为 29.7%。

全年全社会建筑业增加值 55689 亿元,比上年增长 4.3%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 7661 亿元,增长 9.7%。其中国有控股企业 2313 亿元,增长 15.1%。

图11 2013-2017年建筑业增加值及其增长速度



3、固定资产投资

全年全社会固定资产投资 641238 亿元，比上年增长 7.0%。其中固定资产投资（不含农户）631684 亿元，增长 7.2%。分区域看，东部地区投资 265837 亿元，比上年增长 8.3%；中部地区投资 163400 亿元，增长 6.9%；西部地区投资 166571 亿元，增长 8.5%；东北地区投资 30655 亿元，增长 2.8%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 20892 亿元，比上年增长 11.8%；第二产业投资 235751 亿元，增长 3.2%；第三产业投资 375040 亿元，增长 9.5%。基础设施投资 140005 亿元，增长 19.0%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 22.2%。民间固定资产投资 381510 亿元，增长 6.0%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 60.4%。六大高耗能行业投资 64430 亿元，下降 1.8%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 10.2%。

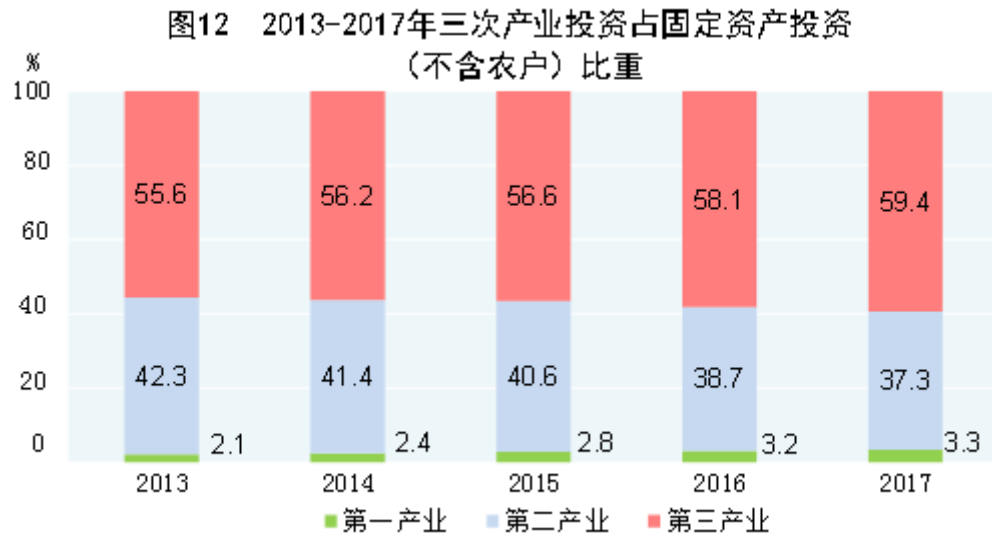
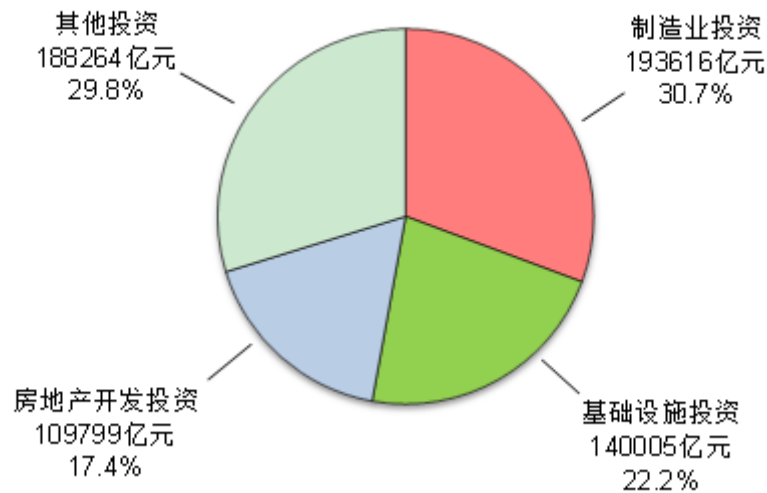


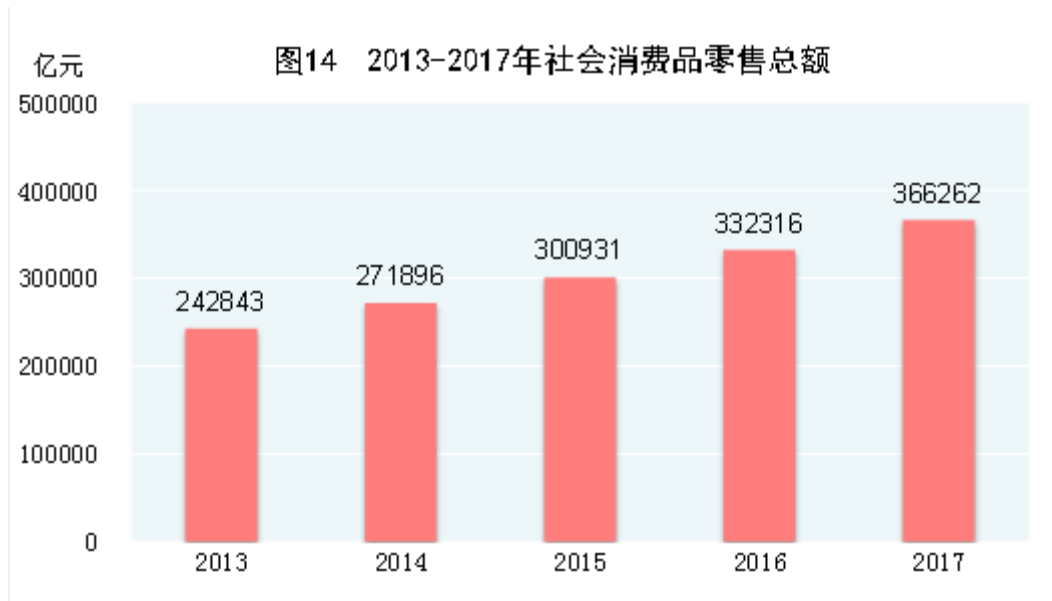
图13 2017年按领域分固定资产投资(不含农户)及其占比



全年房地产开发投资 109799 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 75148 亿元，增长 9.4%；办公楼投资 6761 亿元，增长 3.5%；商业营业用房投资 15640 亿元，下降 1.2%。

4、国内贸易

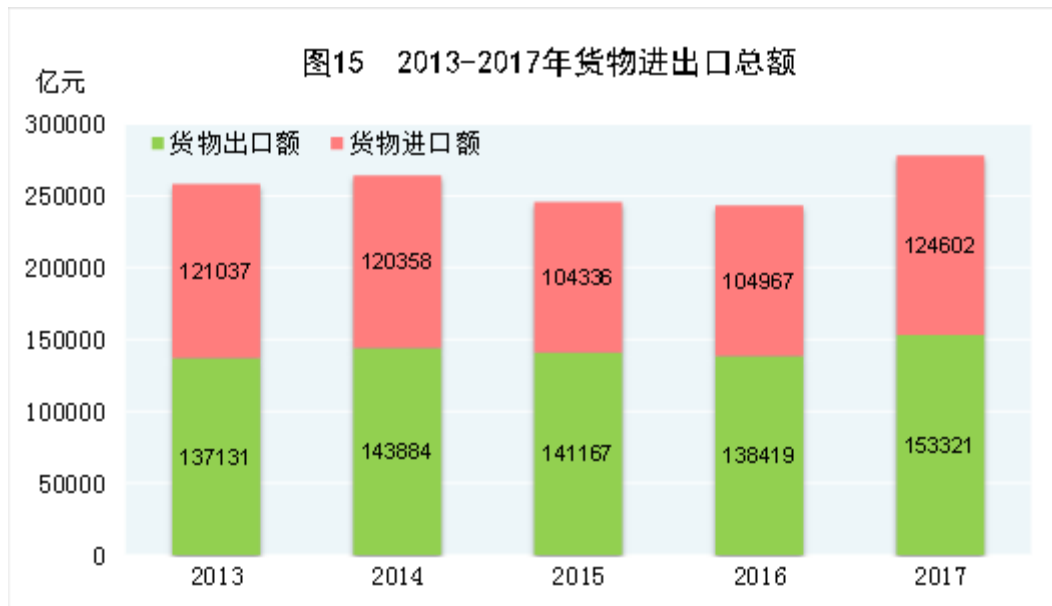
全年社会消费品零售总额 366262 亿元，比上年增长 10.2%。按经营地统计，城镇消费品零售额 314290 亿元，增长 10.0%；乡村消费品零售额 51972 亿元，增长 11.8%。按消费类型统计，商品零售额 326618 亿元，增长 10.2%；餐饮收入额 39644 亿元，增长 10.7%。



在限额以上企业商品零售额中，粮油、食品、饮料、烟酒类零售额比上年增长 9.7%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 7.8%，化妆品类增长 13.5%，金银珠宝类增长 5.6%，日用品类增长 8.0%，家用电器和音像器材类增长 9.3%，中西药品类增长 12.4%，文化办公用品类增长 9.8%，家具类增长 12.8%，通讯器材类增长 11.7%，建筑及装潢材料类增长 10.3%，汽车类增长 5.6%，石油及制品类增长 9.2%。

5、对外经济

全年货物进出口总额 277923 亿元，比上年增长 14.2%。其中，出口 153321 亿元，增长 10.8%；进口 124602 亿元，增长 18.7%。货物进出口差额（出口减进口）28718 亿元，比上年减少 4734 亿元。对“一带一路”沿线国家进出口总额 73745 亿元，比上年增长 17.8%。其中，出口 43045 亿元，增长 12.1%；进口 30700 亿元，增长 26.8%。



全年服务进出口总额 46991 亿元，比上年增长 6.8%。其中，服务出口 15407 亿元，增长 10.6%；服务进口 31584 亿元，增长 5.1%。服务进出口逆差 16177 亿元。全年货物运输总量 479 亿吨，比上年增长 9.3%。货物运输周转量 196130 亿吨公里，增长 5.1%。全年规模以上港口完成货物吞吐量 126 亿吨，比上年增长 6.4%，其中外贸货物吞吐量 40 亿吨，增长 5.7%。规模以上港口集装箱吞吐量 23680 万标准箱，增长 8.3%。

6、金融

年末广义货币供应量 (M_2) 余额 167.7 万亿元，比上年末增长 8.2%；狭义货币供应量 (M_1) 余额 54.4 万亿元，增长 11.8%；流通中货币 (M_0) 余额 7.1 万亿元，增长 3.4%。

全年社会融资规模增量 19.4 万亿元，按可比口径计算比上年多 1.6 万亿元；年末社会融资规模存量 174.6 万亿元，比上年末增长 12.0%。年末全部金融机构本外币各项存款余额 169.3 万亿元，比年初增加 13.7 万亿元，其中人民币各项存款余额 164.1 万亿元，增加 13.5 万亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额 125.6 万亿元，增加 13.6 万亿元，其中人民币各项贷款余额 120.1 万亿元，增加 13.5 万亿元。

表 15 2017 年年末全部金融机构本外币存贷款余额及其增长速度

指 标	年末数 (亿元)	比上年末增长 (%)
各项存款	1692727	8.8
其中：境内住户存款	651983	7.5
其中：人民币	643768	7.7

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

境内非金融企业存款	571641	7.7
各项贷款	1256074	12.1
其中：境内短期贷款	411153	8.2
境内中长期贷款	750894	18.2

年末主要农村金融机构（农村信用社、农村合作银行、农村商业银行）人民币贷款余额 149820 亿元，比年初增加 15602 亿元。全部金融机构人民币消费贷款余额 315 194 亿元，增加 64717 亿元。其中，个人短期消费贷款余额 68041 亿元，增加 18724 亿元；个人中长期消费贷款余额 247154 亿元，增加 45993 亿元。

全年上市公司通过境内市场累计筹资 40836 亿元，比上年减少 12244 亿元。其中，首次公开发行 A 股完成申购 419 只，筹资 2186 亿元；A 股现金再融资（包括公开增发、定向增发、配股、优先股）9209 亿元，减少 4178 亿元；上市公司通过沪深交易所发行债券（包括公司债、可转债、可交换债和企业资产支持证券）筹资 28105 亿元，减少 8563 亿元。全年全国中小企业股份转让系统新增挂牌公司 2176 家，筹资 1336 亿元，减少 3.95%。

全年发行公司信用类债券 5.64 万亿元，比上年减少 2.59 万亿元。

全年保险公司原保险保费收入 36581 亿元，比上年增长 18.2%。其中，寿险业务原保险保费收入 21456 亿元，健康险和意外伤害险业务原保险保费收入 5291 亿元，财产险业务原保险保费收入 9835 亿元。支付各类赔款及给付 11181 亿元。其中，寿险业务给付 4575 亿元，健康险和意外伤害险赔款及给付 1518 亿元，财产险业务赔款 5087 亿元。

7、居民收入消费和社会保障

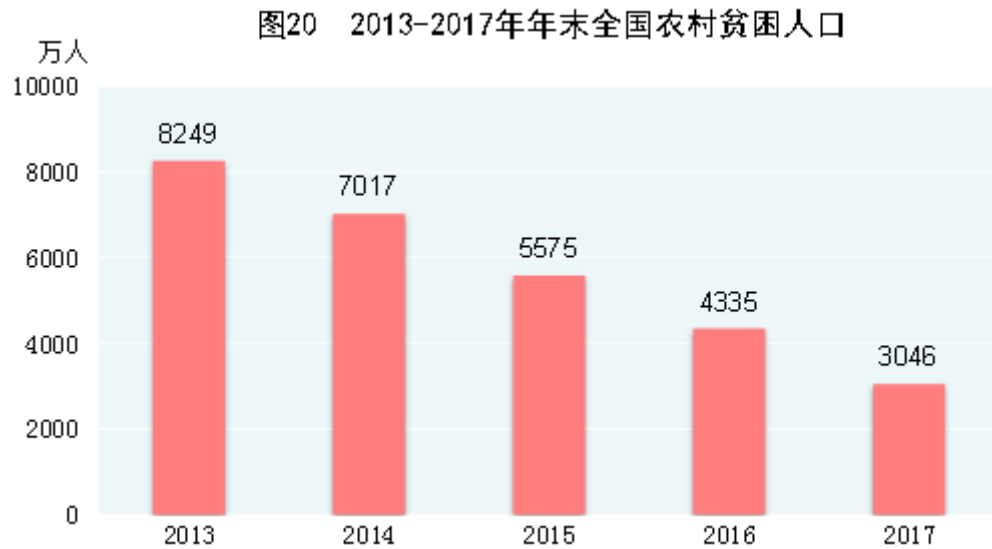
全年全国居民人均可支配收入 25974 元，比上年增长 9.0%，扣除价格因素，实际增长 7.3%。全国居民人均可支配收入中位数 22408 元，增长 7.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 36396 元，比上年增长 8.3%，扣除价格因素，实际增长 6.5%。城镇居民人均可支配收入中位数 33834 元，增长 7.2%。农村居民人均可支配收入 13432 元，比上年增长 8.6%，扣除价格因素，实际增长 7.3%。农村居民人均可支配收入中位数 11969 元，增长 7.4%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 5958 元，中等偏下收入组人均可支配收入 13843 元，中等收入组人均可支配收入 224

95 元，中等偏上收入组人均可支配收入 34547 元，高收入组人均可支配收入 64934 元。全国农民工人均月收入 3485 元，比上年增长 6.4%。

全国居民人均消费支出 18322 元，比上年增长 7.1%，扣除价格因素，实际增长 5.4%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 24445 元，增长 5.9%，扣除价格因素，实际增长 4.1%；农村居民人均消费支出 10955 元，增长 8.1%，扣除价格因素，实际增长 6.8%。恩格尔系数为 29.3%，比上年下降 0.8 个百分点，其中城镇为 28.6%，农村为 31.2%。



按照每人每年 2300 元（2010 年不变价）的农村贫困标准计算，2017 年，年末农村贫困人口 3046 万人，比上年末减少 1289 万人；贫困发生率 3.1%，比上年下降 1.4 个百分点。贫困地区农村居民人均可支配收入 9377 元，比上年增长 10.5%，扣除价格因素，实际增长 9.1%。



（二）行业发展分析

1. 建筑设计行业特点

建筑设计行业是城市开发建设的先导，是工程建设的灵魂，对于建设新型城市和改善人居环境，促进区域可持续发展起着关键性的作用。建筑设计行业决定了一个城市的品位，要配合一个城市的文化、历史背景和产业定位，彰显健康、高效与人文。

1.1、建筑设计行业是智力密集型行业，以人力资本为主

从企业特点来看，建筑设计企业属于轻资产结构、智力密集型，即以人力资本为第一生产要素的企业。企业资质、品牌等在相当程度上都附着在企业人力资源上。因此，衡量建筑设计企业的业内影响力主要体现在人才（例如院士、设计大师等）、技术水平、标志性建筑作品等方面，而不仅仅是产值和利润等经济类指标。

从人员结构上来看，建筑设计企业以技术人员为主，管理人员所占比例较小。当前建筑设计企业竞争主要是人才的竞争，在行业中普遍存在普通型、技能单一型的人员富余，而从事经营管理、科研开发、技能操作的拔尖人才不足的情况。

1.2、建筑设计行业是一个完全竞争的行业

目前建筑设计市场是完全竞争的市场，建筑设计等工程技术服务业的竞争主体主要包括国有设计企业、民营设计企业和外资设计企业，形成了以少数大型国有企业、民营设计企业、知名外资设计企业为主，大量中小设计企业为辅的竞争格局，行业竞

争主体呈现多样化特征。

建筑设计行业竞争不仅体现在企业单纯的技术能力，还体现在企业对行业内有效资源的整合能力。业内对优质设计团队和总承包资源都在积极争取，采取合作、并购、相互参股等多种方式，实现强强联合或优势互补，在市场上形成联合舰队。

未来建筑设计行业的竞争将不再是单个企业之间的竞争，而是以商业生态系统之间的竞争。

1.3、建筑设计行业品牌的重要性

建筑设计的作品天生具备外在化的属性，无论是作为建筑设计企业还是个体设计师，其作品都是自身水平的最好例证。业内无数个人设计所的存在，即为品牌在行业内的重要性提供了佐证。

随着市场的发展，客户品牌意识的增强，品牌的作用及对建筑设计企业的影响是不可估量的。企业品牌是以产品为龙头的企业形象，是建筑设计企业占有市场、获取最佳效益和良好信誉的有力保证与象征。建筑设计行业品牌竞争的时代已经到来，品牌已经成为设计企业新一轮竞争的要素。

1.4、建筑设计行业服务于产业，位于产业链前端

建筑设计咨询是整个建筑工程链条的关键核心环节之一。我国建筑设计行业的市场需求主要来自于存量建筑的改造业务以及新建建筑的稳步增加。作为与社会固定资产投资相关性较强的行业，下游各领域固定资产投资规模的稳步增加将迅速向产业链前端建筑设计行业传导，带动行业市场容量的持续释放。同时，建筑设计行业受整个房地产业景气的影响非常严重，双方的发展曲线基本呈正相关状态。

2. 行业发展现状

2.1、建筑设计行业进入调整期，行业收入增速整体放缓

受房地产行业调控因素的影响，全国住宅投资的增速出现明显下滑，并在 2015 年出现停滞，2016 年恢复缓慢增长。随着房地产调控政策的趋严，目前我国房屋新开工面积增速也逐渐放缓。

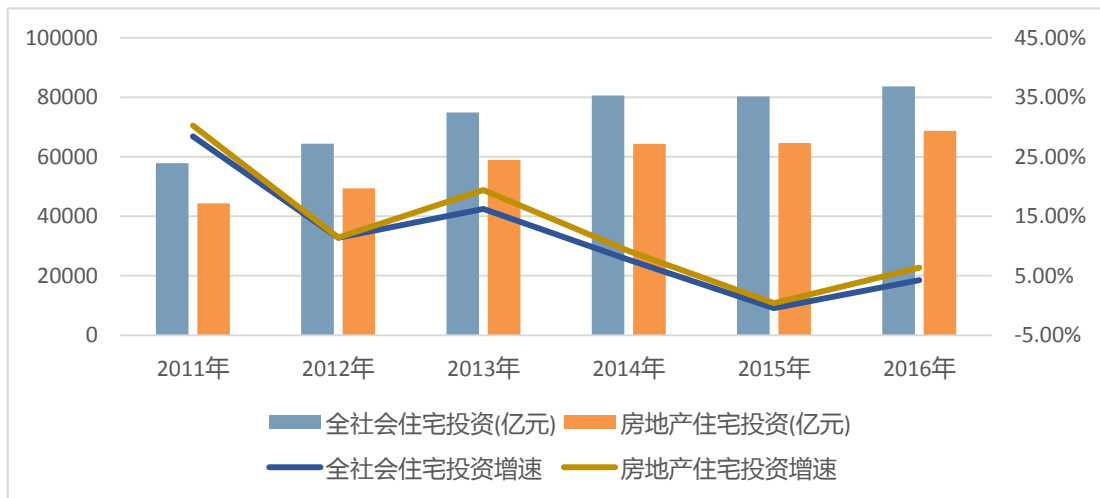


图 1-3 2011-2016 年全国住宅投资增速整体下滑

以上各项指标直接影响到了建筑设计市场，2010 年到 2014 年，建筑设计市场整体呈现增长态势，但增幅不稳。受宏观经济增速放缓、房地产行业景气度下滑等因素的影响，2014 年建筑设计企业的营业收入增长速度大幅度下降，2015 年增幅有所回升，但仍未恢复之前较高水平。建筑设计行业将由高速增长的黄金年代转入稳步发展的白银时代。

同时，工程勘察设计行业的整体营业收入构成也逐步发生着变化。工程施工与工程总承包仍然是行业收入的主要来源，尤其是工程总承包的增长势头和增长潜力较大。而工程勘察与工程设计营业收入近三年来的增长速度极其缓慢，占比也逐渐缩小。大量有项目管理经验、产业链上下游整合能力的勘察设计企业将逐步缩小勘察设计单项业务的比例，而是向全过程工程咨询和工程总承包的集成化、一体化服务方式发展。

2.2、收费全面市场化

2014 年 7 月，国家发改委下发了《关于放开部分建设项目服务收费标准有关问题的通知》，自 8 月 1 日起放开除政府投资项目及政府委托服务以外的建设项目的咨询、工程建筑设计、招标代理、工程监理等 4 项服务收费标准，实行市场调节价。2015 年 2 月 28 日，国家发改委又下发了《关于放开建设项目服务价格的通知》，进一步放开政府投资和政府委托项目。至此，我国建设项目服务价格进入全面市场竞争阶段。

而在目前市场不规范竞争加剧的趋势尚未得到有效遏制的现状下，工程设计收费从政府指导价格转向市场调节定价，将直接导致市场收费水平出现明显下降，预计在

“十三五”期间将影响设计企业的整体收入水平。

2.3、地方保护现象依然严重

在市场整体增速下滑的过程中，各地区的地方保护主义更见严重，大幅增加了企业的运营成本。各地省级、市级、县级的工程设计市场行业壁垒和地方保护现象更加隐蔽和复杂，并且从行业内省市的条块分割蔓延到国家部委之间的业务重叠，例如：在人防设计和消防设计方面，国家人防办和公安部又提出了新的资质和人员执业要求，这都给设计单位业务的拓展带来了新的障碍。

2.4、企业资本运作步伐加快

随着大量设计企业在资本市场上市，设计企业的资本运作步伐不断加快，“设计+资本”的模式逐渐成熟。除了基于产业链上下游的纵向扩张之外，部分大型建筑设计企业还积极进行横向的并购扩张，同时通过资本运作手段进一步探索海外发展的机会。预计未来将会有更多业内企业运用并购杠杆来寻求规模的迅速扩张，行业整合程度力度将日益加剧。

国内建筑设计行业中大部分国有企业已完成了向民营企业或混合所有制企业的机制转变，仅有为数不多的几家企业尚保留 100%国有体制。在市场化程度日益提高的情形下，僵化的体制机制将日益成为企业发展的突出障碍。此外，企业之间的高端人才竞争、优秀设计团队争夺战愈发激烈，由此导致的企业骨干人才流失现象也将长时间存在。

3. 行业发展前景

3.1、从设计服务功能发展来看

2017 年 6 月，住建部发布了《城市设计管理办法》，进一步将城市设计定位为落实城市规划、指导建筑设计、塑造城市特色风貌的有效手段，将城市设计贯穿于城市规划建设管理全过程。城市设计将从整体平面和立体空间上统筹城市建筑布局、协调城市景观风貌，体现地域特征、民族特色和时代风貌。

城市设计作为连接城市规划和工程设计的关键环节，将对建筑设计的服务功能提出新的要求。未来的单体建筑设计和景观、市政工程方案设计应当符合城市设计要求，更好地服务城市的整体建设和功能支撑。这也对建筑设计企业的业务发展方向创造了新的机遇和挑战。

“十九大”提出，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。随着我国城市化进程加快，城市病日益显现，城市居民对于美好人居环境的需求也更加迫切。未来的建筑设计应当进一步满足城市居民的功能需求，服务于美好人居环境的建设。

3.2、从市场环境发展趋势来看

2017 年，建筑市场监管“简政放权、放管结合、优化服务”改革政策频出，深入推进招投标改革、诚信体系建设、规范市场行为，进一步发挥了市场在资源配置中的决定性作用，为工程勘察设计行业转型升级、创新发展营造了良好的市场与政策环境。

同时，勘察设计行业的资质资格管理迎来了重要变革。随着相关政策、举措的密集出台，行业资质、资格管理改革方向日趋明朗，淡化企业资质及强化个人执业资格已成行业发展的主流趋势，企业资质、个人执业资格管理“放管服”步伐不断加快。然而，资质资格管理改革的突破进一步降低了行业市场的准入门槛，在增加了行业企业数量的同时也造成了竞争主体的多样化，市场竞争将更加激烈。

3.3、从业务发展趋势来看

建筑设计行业经历了十余年的高速发展后，正在进入市场环境的深刻变革期，不少业内企业在产业融合、商业模式创新、并购重组及体制改革以加快资源整合与发展、创新业务运作模式，在深度参与新型城镇化建设等方面做出了积极的探索和尝试。此外，建筑设计与其他产业之间融合发展加快，未来业内企业将以产业化思维指引企业发展。

行业与资本结合更加密切，行业内企业盈利模式将会发生分化，如通过上市等资本手段加强资本运作能力，战略性并购重组加剧，适应新环境下的业务、区域、能力布局需要，积极拓展 PPP 模式业务，拉长服务链条以及提供集成化一体化的服务模式等。同时未来建筑行业内企业的国内国外市场一体化程度将进一步加深，国际业务开发力度将进一步加大。

通过向“设计+资本”、“设计+产业”、“设计+全过程”转变，工程勘察设计行业的商业形态正逐步转变为以具有核心能力的平台型企业为中心的商业生态系统。

3.4、从技术创新发展趋势来看

云计算与大数据等新型技术应用的兴起，助推建筑设计单位信息技术应用。建筑

信息模型（BIM）、综合项目协同和信息移动化正在成为行业趋势；建筑设计与智能化结合，技术创新方向与智能化相结合，智能建筑、智能交通设计应运而生；绿色、低碳、节约资源、循环经济等领域的科技创新和技术应用将融入设计业务的核心竞争力。华建集团等业内企业正在进一步打造数字化平台，为企业业务的数字化和信息化发展提供了重要载体，对企业的可持续发展发挥了长效驱动作用。

“互联网+”给传统行业带来了生产要素的重塑。设计师属于非常个人化的职业，较为适合互联网的特质。目前建筑设计领域的互联网平台已经有了一定的先行者，例如广联达的建筑综合服务平台、在新三板挂牌的宝信建筑设计平台、上海建筑学会主导的“城市设计众创平台”以及建筑设计项目招标平台、综合性设计师网络平台等。

3.5、从管理创新发展趋势来看

在新环境新形势下，企业的战略管理思维正发生改变，产业化思维得到强化，转型发展从机会导向战略导向转变，企业战略管理的重心逐步向战略实施、战略管理转移。企业将进一步解决市场资源和业务体系的集成问题，推动组织结构的集成化变革。以往常规的区域化运作模式已经不能适应现代企业的发展，未来的企业管理将强调总部轻质化、管理扁平化和组织的高灵活性。

传统企业将逐步转变成为开放式的门户平台，实现总部轻质化将是关键一环。企业采取生产下放、管理上移等举措，将总部定位为战略引导、资源整合和顶层设计的机构。此外，设计企业属于以人力资本为主的智力密集型和以工程项目为主导的技术服务企业，必须通过管理扁平化才能最大程度地提升效率和发挥设计师的特性。管理扁平化结构要求组织高灵活性作为支撑，管理层的轻质化意味着企业在遇到项目时可以快速集结成熟资源，形成临时的项目团队，而在任务结束后再次实现瘦身。

3.6、从工程建筑设计单位企业化治理发展趋势来看

目前，大量的国有建筑设计事业单位或者企业正在大力推进混合所有制改革，进行股权多元化的探索和改造，建立更加科学合理的企业治理结构；开展优先股的设置试点，推动企业所有权和经营权的分离。

在企业治理方面，部分国有建筑设计企业正在逐步加大董事会中外部董事的占比，董事会人员构成将更加合理；董事长和总经理分设进一步规范化，企业发展的决策权和执行权进一步分离；经营层人员的用工方式将更加市场化，绩效考核和管理模式进

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

一步对接市场；国资委的职能定位以及监管方式发生转变，将给行业内国有企业更大的经营自主权，业内企业将形成个性化的现代企业治理机制和管理制度。

（三）建筑设计业的行业发展规划、主要法律、法规及政策

建筑设计作为技术密集型、智力密集型的生产性服务行业，是将工程建设科技成果转化为现实生产力的主要途径，是国家重点鼓励、扶持发展的创新型产业。涉及建筑设计业的行业发展规划、主要法律、法规及政策具体如下：

序号	文件名称	主要内容
1	《工程勘察设计行业2011-2015年发展纲要》（2011年9月）	到2015年末，努力实现以下目标：（1）产业规模目标。以完成全社会固定资产投资任务为基础，全国工程勘察设计企业营业收入年均增长15%以上，全国工程勘察设计企业境外营业收入年均增长20%以上。（2）体制和机制创新目标。继续促进工程勘察设计单位现代企业制度建设，基本完成工程勘察设计单位改制为科技型企业。继续深化大型骨干工程勘察设计单位的改革，形成一批具有较强国际竞争力的国际通行的工程公司和工程咨询设计公司。推进体制和机制创新，发挥工程勘察设计行业为建设工程全过程提供技术和管理服务的作用。
2	《“十二五”建筑节能专项规划》	（1）提高新建建筑能效水平。到2015年，北方严寒及寒冷地区、夏热冬冷地区全面执行新颁布的节能设计标准，执行比例达到95%以上，城镇新建建筑能源利用效率与“十一五”期末相比，提高30%以上。（2）进一步扩大既有居住建筑节能改造规模。实施北方既有居住建筑供热计量及节能改造4亿平方米以上，地级及以上城市达到节能50%强制性标准的既有建筑基本完成供热计量改造并同步实施按用热量分户计量收费。启动夏热冬冷地区既有居住建筑节能改造试点5000万平方米。（3）实施绿色建筑规模化推进。新建绿色建筑8亿平方米。规划期末，城镇新建建筑20%以上达到绿色建筑标准要求。
3	《中华人民共和国建筑法》	为了加强对建筑活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保证建筑工程的质量及安全，该法对建筑许可、建筑工程发包与承包等方面进行了规定。同时，指出需扶持建筑业的发展，支持建筑科学技术研究，提高房屋建筑设计水平，鼓励节约能源和保护环境，提倡采用先进技术、先进设备、先进工艺、新型建筑材料和现代管理方式。
4	《中华人民共和国城乡规划法》	关于城乡规划的基本法律，强调了城乡统筹，强化了监督职能，对提高城乡规划和建设科学性与严肃性提出了更高的要求。
5	《建设工程勘察设计管理条例》	（1）建设工程勘察、设计应当与社会、经济发展水平相适应，做到经济效益、社会效益和环境效益相统一。从事建设工程勘察、设计活动，应当坚持先勘察、后设计、再施工的原则。（2）建设工程勘察、设计单位应当在其资质等级许可的范围内承揽建设工程勘察、设计业务。禁止建设工程勘察、设计单位超越其资质等级许可的范围或者以其他建设工程勘察、设计单位的名义承揽建设工程勘察、设计业务。（3）国家对从事建设工程勘察、设计活动的专业技术人员，实行执业资格注册管理制度。未经注册的建设工程勘察、设计人员，不得以注册执业人员的名义从事建设工程勘察、设计活动。
6	《建筑工程方案设计招标投标管理办法》	（1）建筑工程方案设计应按照科学发展观，全面贯彻适用、经济，在可能条件下注意美观的原则。建筑工程设计方案要与当地经济发展水平相适应，积极鼓励采用节能、节地、节水、节材、环保技术的建筑工程设计方案。（2）规范建筑工程方案设计招标投标活动，提高建筑工程方案设计质量，

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

序号	文件名称	主要内容
		体现公平有序竞争，在中华人民共和国境内从事建筑工程方案设计招标投标及其管理活动的，需按该办法进行招标投标活动。
7	《勘察设计注册工程师管理规定》	中华人民共和国境内建设工程勘察设计注册工程师（以下简称注册工程师）的注册、执业、继续教育和监督管理，适用本规定。本规定指出未取得注册证书及执业印章的人员，不得以注册工程师的名义从事建设工程勘察、设计及有关业务活动。取得资格证书的人员，应受聘于一个具有建设工程勘察、设计、施工、监理、招标代理、造价咨询等一项或多项资质的单位，经注册后方可从事相应的执业活动。建设工程勘察、设计活动中形成的勘察、设计文件由相应专业注册工程师按照规定签字盖章后方可生效。
8	《注册建造师管理规定》	（1）注册建造师实行注册执业管理制度，注册建造师分为一级注册建造师和二级注册建造师。取得资格证书的人员，经过注册方能以注册建造师的名义执业。（2）取得一级建造师资格证书并受聘于一个建设工程勘察、设计、施工、监理、招标代理、造价咨询等单位的人员，应当通过聘用单位向单位工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门提出注册申请。（3）取得资格证书的人员应当受聘于一个具有建设工程勘察、设计、施工、监理、招标代理、造价咨询等一项或者多项资质的单位，经注册后方可从事相应的执业活动。
9	《建设工程勘察设计资质管理规定》	（1）从事建设工程勘察、工程设计活动的企业，应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和勘察设计业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建设工程勘察、工程设计资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。（2）工程勘察资质分为工程勘察综合资质、工程勘察专业资质、工程勘察劳务资质。取得工程勘察综合资质的企业，可以承接各专业（海洋工程勘察除外）、各等级工程勘察业务；取得工程勘察专业资质的企业，可以承接相应等级相应专业的工程勘察业务；取得工程勘察劳务资质的企业，可以承接岩土工程治理、工程钻探、凿井等工程勘察劳务业务。
10	《关于加快推进我国绿色建筑发展的实施意见》	（1）到2020年，绿色建筑占新建建筑比重超过30%，建筑建造和使用过程的能源资源消耗水平接近或达到现阶段发达国家水平。到2014年政府投资的公益性建筑和直辖市、计划单列市及省会城市的保障性住房全面执行绿色建筑标准，力争到2015年，新增绿色建筑面积10亿平方米以上。（2）积极发展绿色生态城区。新建建筑全面执行《绿色建筑评价标准》中的一星级及以上的评价标准，其中二星级及以上绿色建筑达到30%以上，2年内绿色建筑开工建设规模不少于200万平方米。
11	《关于进一步推进可再生能源建筑应用的通知》	（1）明确“十二五”可再生能源建筑应用推广目标：切实提高太阳能、浅层地能、生物质能等可再生能源在建筑用能中的比重，到2020年，实现可再生能源在建筑领域消费比例占建筑能耗的15%以上。（2）以可再生能源建筑应用为抓手，促进绿色建筑发展各地要充分整合政策资源，发挥资金整体效益，把可再生能源建筑应用与发展绿色建筑相结合，统筹推进。
12	《关于推进夏热冬冷地区既有居住建筑节能改造的实施意见》	“十二五”期间，夏热冬冷地区完成既有居住建筑节能改造面积5000万平方米以上。积极探索适用夏热冬冷地区的既有建筑节能改造技术路径及融资模式，完善相关政策、标准、技术及产品体系，为大规模实施节能改造提供支撑。
13	《城市规划设计计费指导意见》	本意见为城市规划设计单位计算和收取规划设计费提供了参考依据，有利于约束不合理收费并制止不公平价格竞争。
14	《全国民用建筑工程设计技	明确民用建筑工程设计、施工质量等事项。

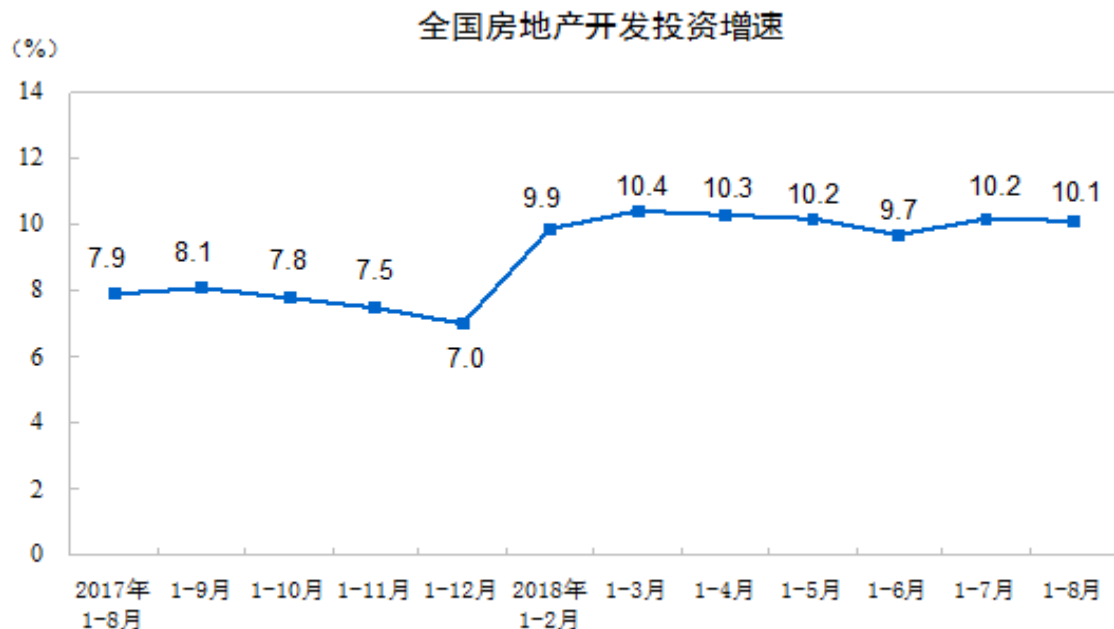
序号	文件名称	主要内容
	术措施》	

（四）全国房地产开发投资和销售情况及中国房地产市场趋势展望

4.1. 2018 年 1-8 月份全国房地产开发投资和销售情况

4.1.1、房地产开发投资完成情况

2018 年 1-8 月份，全国房地产开发投资 76519 亿元，同比增长 10.1%，增速比 1-7 月份回落 0.1 个百分点。其中，住宅投资 54114 亿元，增长 14.1%，增速回落 0.1 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.7%。



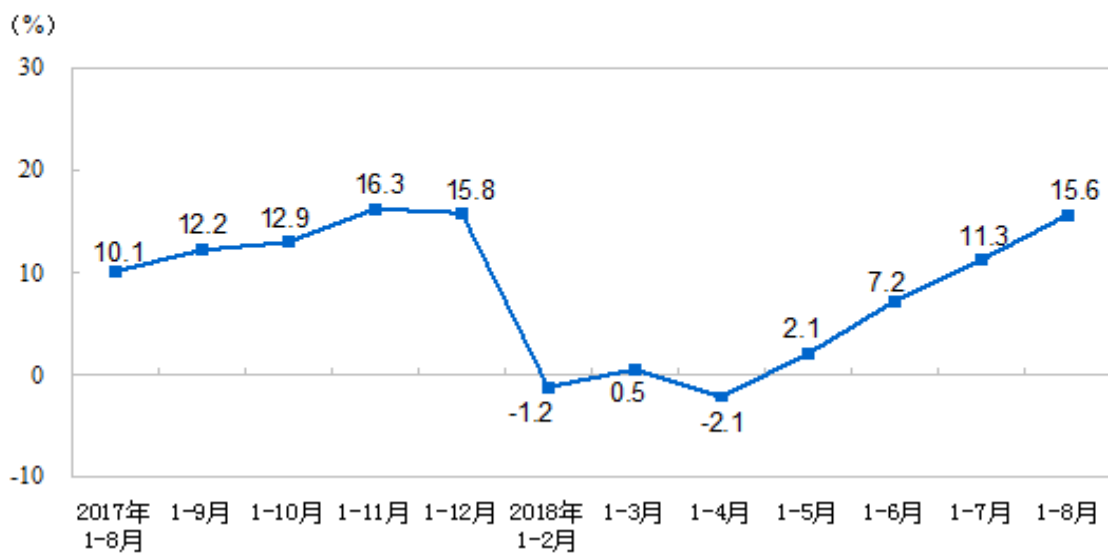
1-8 月份，东部地区房地产开发投资 41237 亿元，同比增长 11.2%，增速比 1-7 月份回落 0.3 个百分点；中部地区投资 16213 亿元，增长 9.7%，增速回落 0.7 个百分点；西部地区投资 15955 亿元，增长 6.6%，增速提高 0.8 个百分点；东北地区投资 3114 亿元，增长 17.3%，增速回落 0.4 个百分点。

1-8 月份，房地产开发企业房屋施工面积 747658 万平方米，同比增长 3.6%，增速比 1-7 月份提高 0.6 个百分点。其中，住宅施工面积 515961 万平方米，增长 4.6%。房屋新开工面积 133293 万平方米，增长 15.9%，增速提高 1.5 个百分点。其中，住宅新开工面积 98307 万平方米，增长 19.7%。房屋竣工面积 46230 万平方米，下降 11.6%，

降幅扩大 1.1 个百分点。其中，住宅竣工面积 32460 万平方米，下降 13.2%。

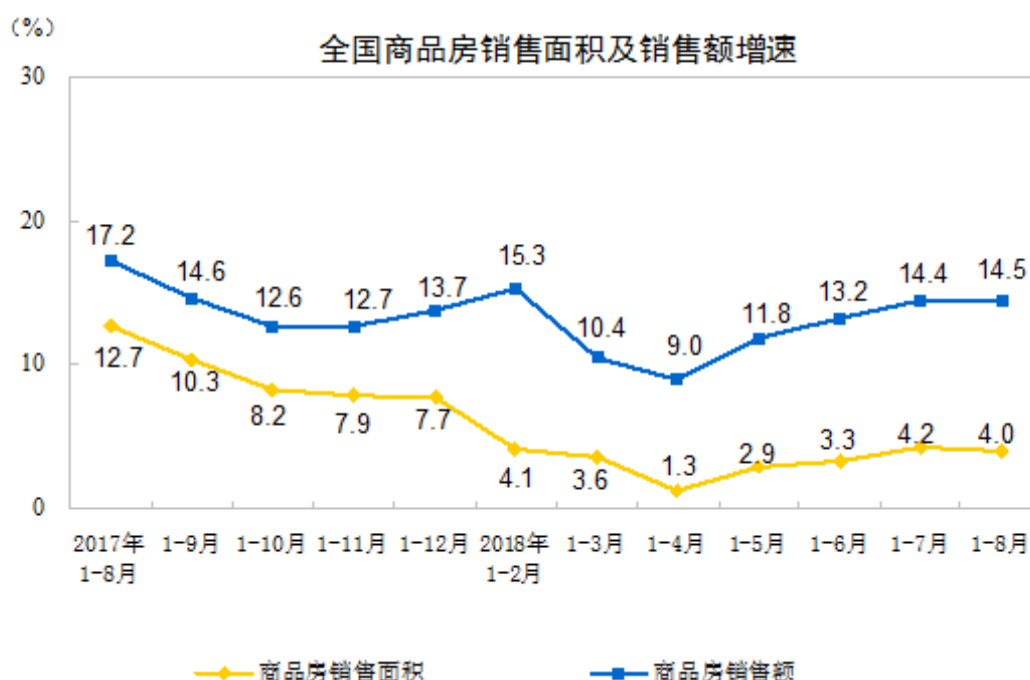
1-8 月份，房地产开发企业土地购置面积 16451 万平方米，同比增长 15.6%，增速比 1-7 月份提高 4.3 个百分点；土地成交价款 8177 亿元，增长 23.7%，增速提高 1.8 个百分点。

全国房地产开发企业土地购置面积增速



4.1.2、商品房销售和待售情况

1-8 月份，商品房销售面积 102474 万平方米，同比增长 4.0%，增速比 1-7 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅销售面积增长 4.1%，办公楼销售面积下降 6.3%，商业营业用房销售面积增长 1.8%。商品房销售额 89396 亿元，增长 14.5%，增速提高 0.1 个百分点。其中，住宅销售额增长 16.4%，办公楼销售额下降 3.3%，商业营业用房销售额增长 5.6%。

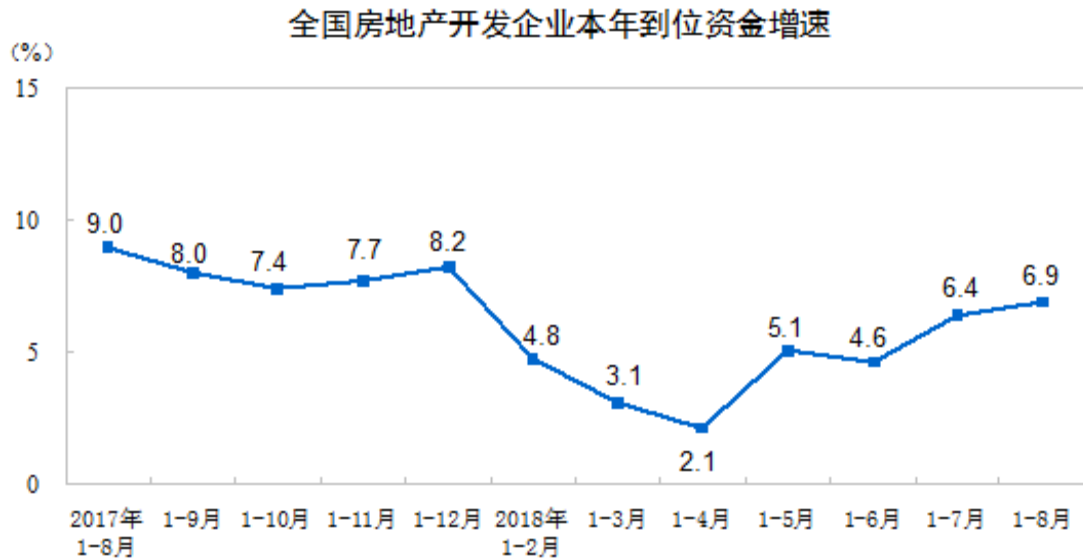


1-8 月份，东部地区商品房销售面积 41799 万平方米，同比下降 3.6%，降幅比 1-7 月份收窄 0.2 个百分点；销售额 48090 亿元，增长 6.5%，增速提高 0.7 个百分点。中部地区商品房销售面积 28646 万平方米，增长 12.1%，增速回落 0.6 个百分点；销售额 19263 亿元，增长 25.8%，增速回落 0.7 个百分点。西部地区商品房销售面积 27240 万平方米，增长 10.4%，增速回落 0.1 个百分点；销售额 18536 亿元，增长 28.2%，增速回落 0.1 个百分点。东北地区商品房销售面积 4788 万平方米，下降 3.2%，上月为同比持平；销售额 3507 亿元，增长 10.4%，增速回落 5.4 个百分点。

8 月末，商品房待售面积 53873 万平方米，比 7 月末减少 555 万平方米。其中，住宅待售面积减少 423 万平方米，办公楼待售面积增加 12 万平方米，商业营业用房待售面积减少 110 万平方米。

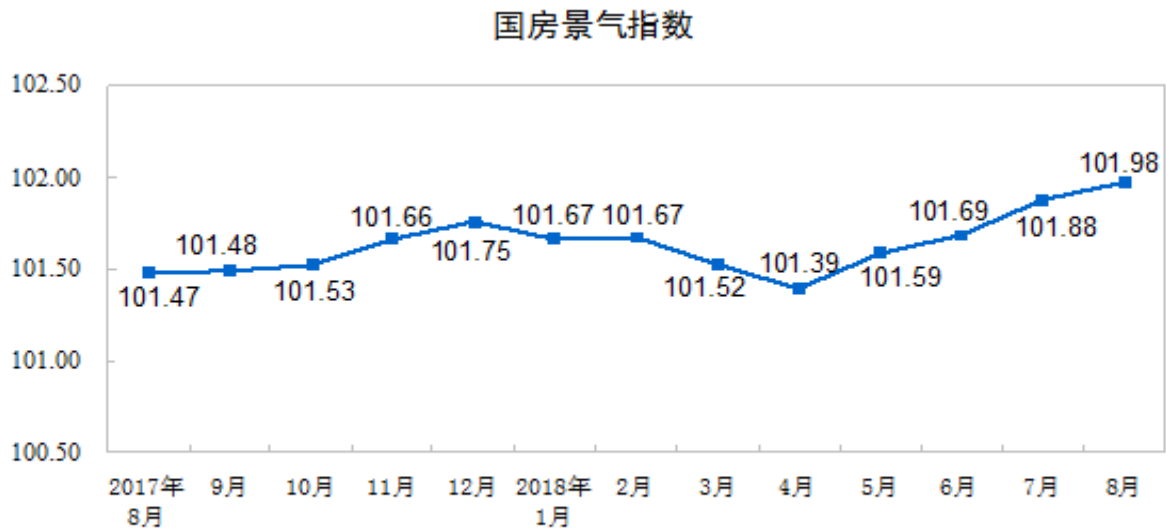
4.1.3、房地产开发企业到位资金情况

1-8 月份，房地产开发企业到位资金 106682 亿元，同比增长 6.9%，增速比 1-7 月份提高 0.5 个百分点。其中，国内贷款 15783 亿元，下降 6.6%；利用外资 35 亿元，下降 68.3%；自筹资金 34959 亿元，增长 11.2%；定金及预收款 35447 亿元，增长 15.1%；个人按揭贷款 15605 亿元，下降 1.0%。



4.1.4、房地产开发景气指数

8 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.98，比 7 月份提高 0.10 点。



深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

表 1 2018 年 1-8 月份全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增长 (%)
房地产开发投资 (亿元)	76519	10.1
其中: 住宅	54114	14.1
办公楼	3838	-10.4
商业营业用房	9330	-8.5
房屋施工面积 (万平方米)	747658	3.6
其中: 住宅	515961	4.6
办公楼	33488	-1.1
商业营业用房	96119	-3.3
房屋新开工面积 (万平方米)	133293	15.9
其中: 住宅	98307	19.7
办公楼	3727	-7.9
商业营业用房	12739	-6.5
房屋竣工面积 (万平方米)	46230	-11.6
其中: 住宅	32460	-13.2
办公楼	1790	-11.5
商业营业用房	5909	-9.8
土地购置面积 (万平方米)	16451	15.6
土地成交价款 (亿元)	8177	23.7
商品房销售面积 (万平方米)	102474	4.0
其中: 住宅	88914	4.1
办公楼	2550	-6.3
商业营业用房	6938	1.8
商品房销售额 (亿元)	89396	14.5
其中: 住宅	75831	16.4
办公楼	3654	-3.3
商业营业用房	7640	5.6
商品房待售面积 (万平方米)	53873	-13.6
其中: 住宅	26446	-20.3
办公楼	3571	-0.9
商业营业用房	14193	-9.3
房地产开发企业到位资金 (亿元)	106682	6.9
其中: 国内贷款	15783	-6.6
利用外资	35	-68.3
自筹资金	34959	11.2
定金及预收款	35447	15.1
个人按揭贷款	15605	-1.0

表 2 2018 年 1-8 月份东中西部和东北地区房地产开发投资情况

地 区	投资额 (亿元)		同比增长 (%)	
		住 宅		住 宅
全国总计	76519	54114	10.1	14.1
东部地区	41237	29145	11.2	14.4
中部地区	16213	11998	9.7	15.4
西部地区	15955	10704	6.6	10.8
东北地区	3114	2267	17.3	18.4

表 3 2018 年 1-8 月份东中西部和东北地区房地产销售情况

地 区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数 (万平方米)	同比增长 (%)	绝对数 (亿元)	同比增长 (%)
全国总计	102474	4.0	89396	14.5
东部地区	41799	-3.6	48090	6.5
中部地区	28646	12.1	19263	25.8
西部地区	27240	10.4	18536	28.2
东北地区	4788	-3.2	3507	10.4

4.2 中国房地产市场趋势展望

2018 年上半年，房地产调控政策继续积极抑制非理性需求，同时强调扩大并落实“有效供给”，但是，短期需求侧调控和中长期供给侧改革的交互作用并产生效果尚需时间，市场上的供需情况仍较紧张。重点城市新房市场成交面积继续缩减，各线城市中一线城市领降；三四线城市新房成交面积亦有所回落，但绝对规模仍处历史较高水平。

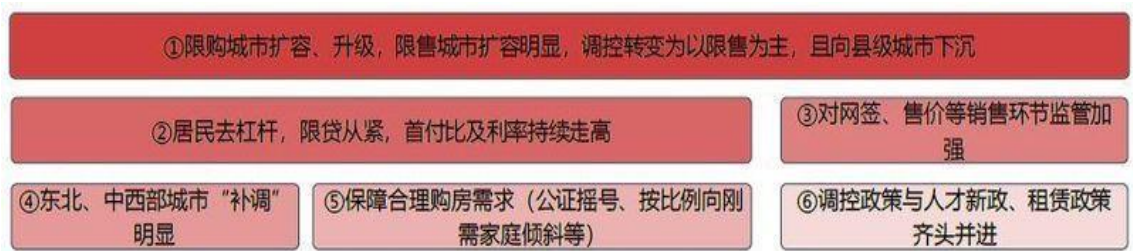
4.2.1 政策环境

调控力度不减，“有效供需”推动市场稳定

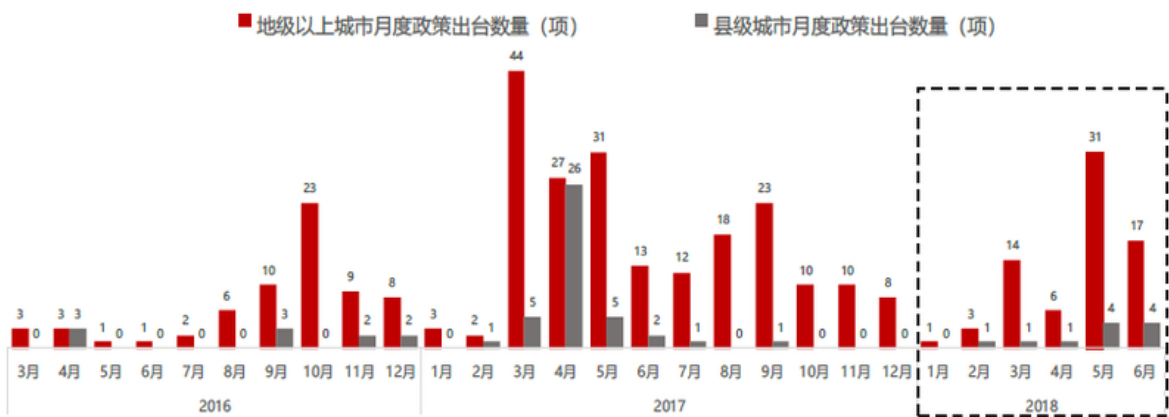
2018 年上半年，房地产政策调控进入了一个新的阶段。一方面继续积极抑制非理性需求，另一方面重点调整中长期供给结构。中央明确表态调控不放松，多城落实地方主体责任，政策密集出台。上半年调控力度并未减弱，截至 6 月底已有 50 余个地级以上城市和 10 余个县市出台调控政策，海南上半年历经数次政策收紧。

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

图：2018 年上半年调控政策基本特点

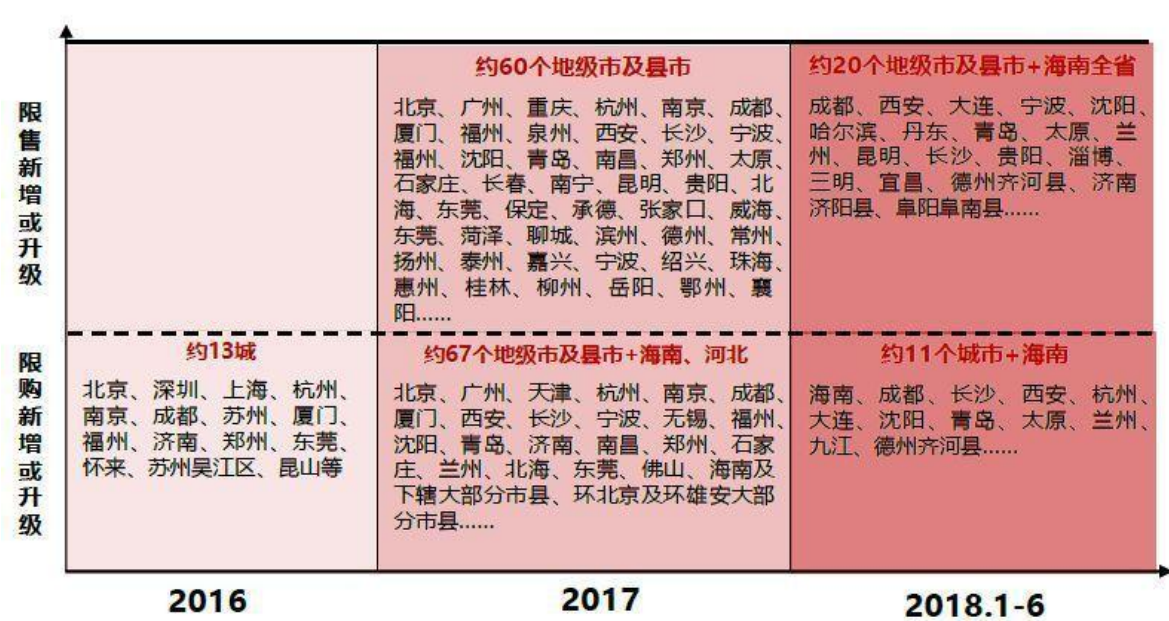


图：2016-2018.6 出台调控政策城市数量



数据来源：中国指数研究院综合整理

图：2016-2018.6 出台限购及限售政策城市分布



数据来源：中国指数研究院综合整理

政策聚焦扩大“有效供给”，积极出台相关保障政策。5 月份住建部明确要求一

线、二线城市要在年底前编制完成 2018 年至 2022 年住房发展规划，增加有效供给，提高中低价位、中小套型普通商品住房供应比例，大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，在新增住房用地供应中的比例达到 50%以上；融资层面，住房租赁市场融资渠道建设上半年进展明显，一是住房租赁资产证券化的基本条件和重点支持领域已得到政策的明确，二是险资也已允许进入长租公寓市场。

大城市先后出台住房发展规划、土地供给中长期计划，落实“有效供给”。上海、北京、深圳等城市在未来住房供给规划中扩大政策性支持住房、租赁住房的比重，住房供应基本体现为普通商品住房、政策性支持住房、租赁住房 4：4：2 的三分结构。同时，开拓渠道保证“有效供给”。一是供地端的保证（规定租赁住房、共有产权住房用地占比；集体建设用地建租赁住房）；二是开发端的转化（北京提出将限价房中可售住房销售限价与评估价比值不高于 85%的，收购转化为共有产权住房）；三是存量端的激活（包括集体性闲置资产的盘活、土地出让主体的扩充、各类闲置物业盘活等）。

总体来看，与 2017 年相比，2018 年上半年除在需求端进行重点调控外，也注重在“供给侧”解决供需结构不匹配问题。短期需求侧调控（抑制非理性需求）和中长期供给侧改革（保证有效供给）共同发力。

我们认为，短期来看，本轮调控周期将拉长，因城施策也将更精准。在整体调控不放松的前提下，差别化调控保障合理购房需求将是主要的趋势，同时针对调控过程中出现的新问题进行微调；中长期来看，以政府为主提供基本政策性支持住房、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系建设将同步加快。同时，集体经营性建设用地入市、资产证券化、不动产登记联网、个税等方面的新一轮制度改革及创新都将快速推进、互相衔接，推动房地产长效机制的建立。

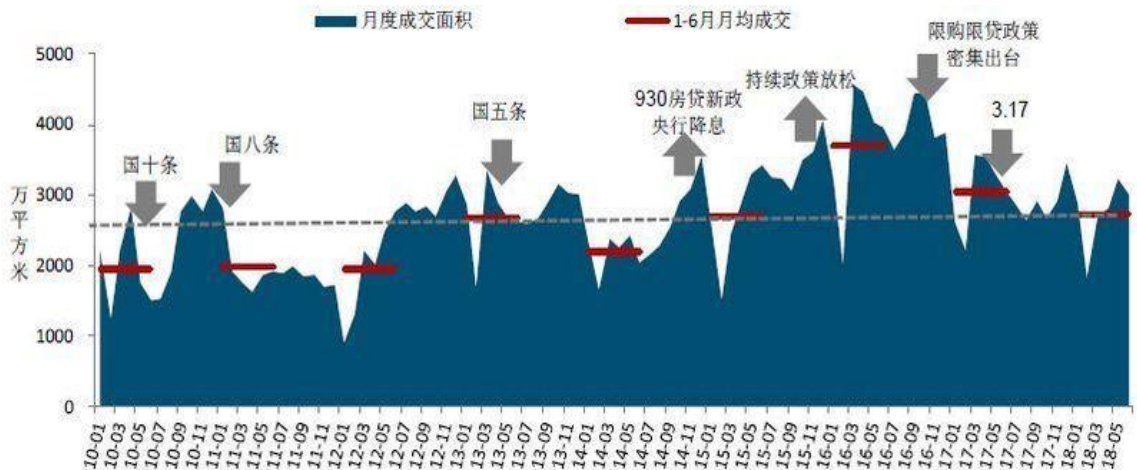
4.2.2 市场表现

重点城市新房成交面积继续缩减，一线城市降幅明显

政策严控下，重点城市新房成交规模继续缩减。2018 年上半年房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进，金融监管力度加强，在限购限贷、预售限价等严控政策下，重点城市新房市场供需不匹配，有效供应不足造成需求释放受阻，再加上备案延迟等因素影响，新房成交面积持续回落。据初步统计，2018 年上半年，50

个代表城市新建商品住宅市场月均成交量在 2740 万平方米左右，同比下降约 10%。

图：2010 年至今代表城市[1]月度成交量及上半年月均成交走势



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

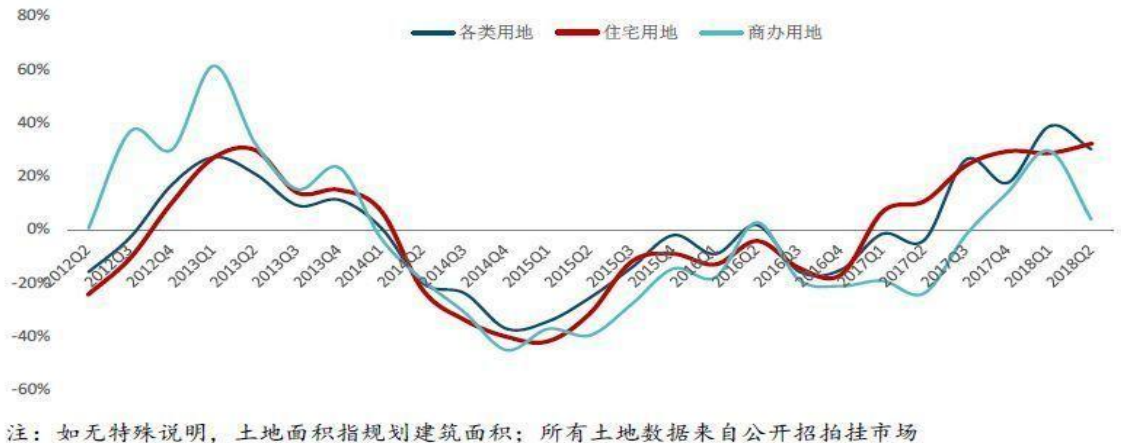
不同级别城市来看，一线城市成交继续回落。据初步统计，一线城市 2018 年上半年商品住宅成交面积同比下降约 25%，领降各线城市，其中京沪成交面积依然处于历史最低点，深圳由于去年基数较低，成交同比增长两成左右，但成交规模仍处于低位区间。二线代表城市月均成交面积约 76 万平方米，同比下降 7%；天津、杭州等热点二线城市同比下降超三成。三线代表城市上半年棚改力度仍然较大，成交规模绝对值处于历史相对高位，上半年月均成交面积在 32 万平方米左右。

价格方面，根据中国房地产指数系统对 100 个城市全样本调查数据显示，2018 年上半年百城价格累计上涨 2.62%，较去年同期收窄 1.57 个百分点。十大城市二手房成交套数同比下降，价格累计上涨 0.21%。据初步统计，2018 年 1-5 月十大城市二手房市场成交套数约 42 万套，较去年同期下降近一成。其中，杭州成交套数同比下降超四成，领降十大城市；北京、南京成交套数同比下降超两成；苏州二手房市场成交相对活跃，1-5 月二手房成交套数同比增长 20%以上。价格来看，今年 1-5 月十大城市二手房价格累计上涨 0.21%。在持续深化的调控政策下，房价趋稳，成交面积持续回落。预计下半年调控政策仍将延续从严趋势，同时深圳出台的住房新政标志着多主体供应的长效机制建设取得了实质性的进展。下半年一二线热点城市延续上半年趋势，成交稳中有降，价格趋稳；三四线由于棚改货币化安置比例将有所下调，下半年市场将有所降温，整体来看，量降价稳仍是趋势。

4.2.3 土地市场

整体供需继续增长，三四线城市推地增幅最大

图：2012-2018 年二季度全国 300 个城市各类用地推出面积同比变化

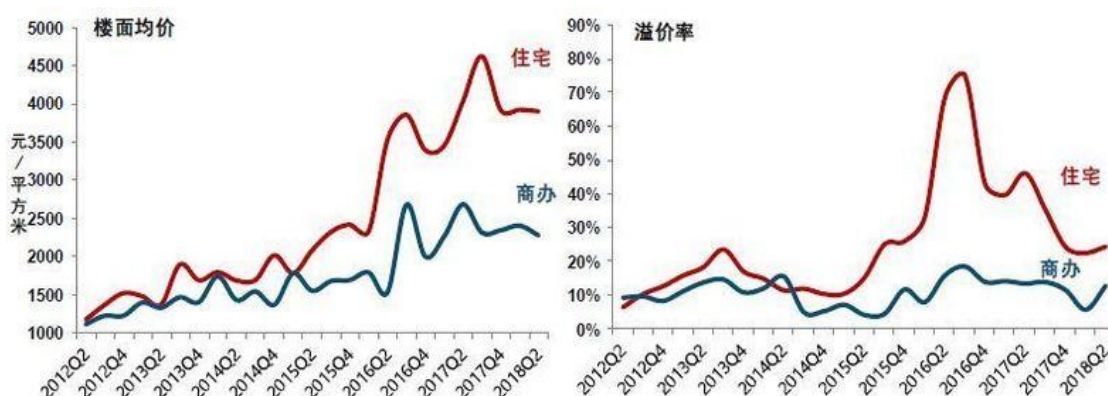


数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

各类用地推出量增加，其中住宅用地推出量同比增长超三成。2018 年上半年，全国 300 个城市共推出各类用地 10.8 亿平方米，同比增长 34.2%，其中住宅用地推出 5.0 亿平方米，同比增长 30.4%。分线来看，各线城市住宅用地推地均加速，其中一、二线城市推出量同比分别增长 12.6%、29.5%，三四线城市同比增长 32.9%，增幅最大。

住宅用地成交量同比增长超两成，二线城市同比增幅居首。2018 年上半年，全国 300 个城市各类用地共成交 8.8 亿平方米，同比增长 29.3%；各类用地成交出让金 19075 亿元，同比增长 26.6%。其中住宅用地成交 4.0 亿平方米，同比增长 23.5%。各线城市成交面积同比均增长，其中一线城市上半年同比增长 6.7%；二线城市同比增长 25.3%，增幅居各线城市之首；三四线城市同比增长 23.4%。

图：2012-2018 年二季度全国 300 个城市住宅和商办用地成交楼面均价及平均溢价率



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

住宅用地成交楼面均价同比小幅上涨，溢价率继续下降。2018 年上半年，全国 300 个城市各类用地成交楼面均价 2174 元/平方米，同比下跌 1.8%；溢价率为 20.2%，较去年同期下降 15.6 个百分点。其中，住宅用地成交楼面均价 3907 元/平方米，同比上涨 4.4%；溢价率为 23.3%，较去年同期下降 20.1 个百分点。今年以来在政策趋紧、监管趋严的形势下，一季度、二季度住宅用地成交楼面均价稳定在 3900 元/平方米左右。分线来看，上半年一线城市同比下跌 22.3%，二线城市楼面均价同比上涨 4.4%。三四线城市楼面均价 2714 元/平方米，同比上涨 15.0%，涨幅居首。

从高价地[2]成交来看，上半年全国高价地共成交 156 宗，二线城市占比提升。2018 年上半年，高总价、高溢价的住宅用地共成交 156 宗，规划建筑总面积 3608 万平方米。其中，一线城市高价地共成交 21 宗，二线城市成交 91 宗，占比接近 60%，较 2017 年高价地成交占比明显提升。另外，从部分城市高价地成交楼面价来看，部分地块成交楼面价已接近或超过周边房价，地价偏高，未来项目开发存一定风险。

总体来看，2018 年上半年，各地政府继续加大土地供应，住宅用地推出量保持 30% 以上的增速，其中三四线城市在去年楼市销售良好的背景下，政府加大土地推出，在各线城市中推地同比增幅最大。成交来看，全国住宅用地成交量继续提升，受供地结构、土拍政策限制等因素影响，房企在一线城市拿地更加谨慎，一线城市土地成交增速较低。二、三四线城市成为企业拿地热点，且从今年上半年成交高地价情况来看，高价地成交亦逐渐向二、三四线城市偏移，新一轮的风险值得关注。

4.2.4 品牌企业

销售金额继续增长，拿地金额有所下降

图：2012 年至 2018 年上半年代表企业月度销售额及同比增速

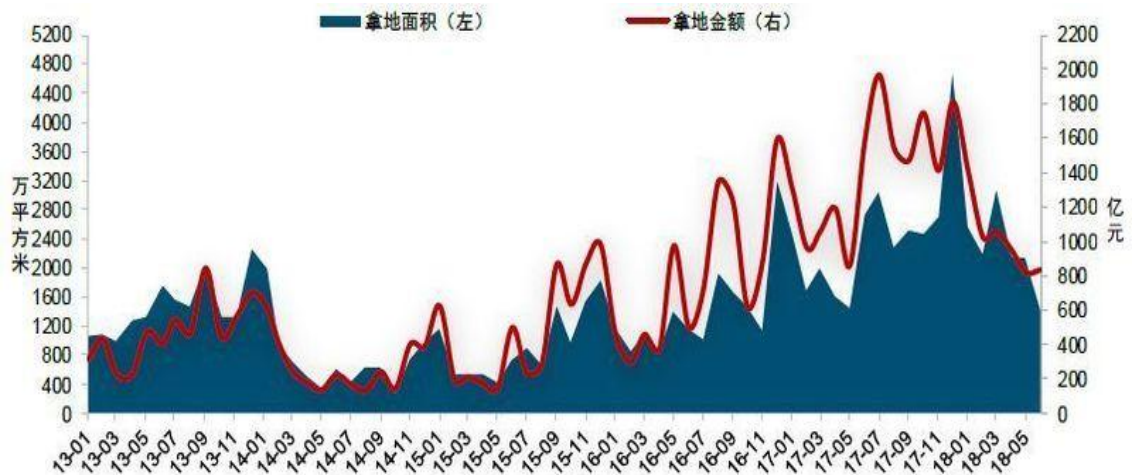


数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

注：代表企业包括：万科、保利、中海、恒大、碧桂园、华润、世茂、绿城、融创、龙湖、金地、富力、雅居乐、远洋、新城、建业、招商、首创、合景泰富、越秀

代表企业销售金额保持增长，碧桂园突破 4000 亿元。2018 年上半年，20 家品牌房企累计销售额达到 23756 亿元，较去年同期提高 32.3%；累计销售面积 18007 万平方米，同比增长 30.5%。具体来看，一季度 20 家品牌房企销售金额同比增长 24.7%，二季度企业继续加大推盘力度、抢收销售回款，销售金额同比增长 38.9%。大型房企销售金额稳步提升，整体销售业绩保持较高水平。

图：2013 年至 2018 年上半年代表企业拿地面积和金额情况



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

拿地金额有所下降，三四线城市拿地金额占比继续上升。2018 年上半年，企业拿

地继续向三四线城市下沉。20 家品牌房企累计拿地 13503 万平方米，同比增长 13.8%；累计拿地金额 6101 亿元，同比下降 12.4%。分区域来看，二线城市仍为房企布局热点，拿地金额占比为 53.4%，一线和三四线城市拿地金额占比分别为 12.3%和 34.3%。其中三四线占比较 2017 年上升了 8.5 个百分点。

房企传统融资渠道延续收紧态势，创新融资方式助力企业资金融通。2017 年以来，各级监管机构对进入房地产市场的资金实行了自上而下、由内而外的全方位监管，加速行业“去通道降杠杆”、严防投机性资金进入房地产市场。2018 年，金融监管不断升级，房企融资渠道持续收紧，海外发债投资房地产受阻。同时，金融监管和防风险已提升至国家战略高度，房地产行业融资更加合规，融资门槛和结构也将发生新的变化。

新时代下，企业顺应政策导向，通过多元化的发展战略，培育业务增长新动能。现阶段，随着我国经济结构进入优化期，房地产行业转型升级、服务人民美好生活的诉求也在日益增强。适应新形势，行业领先企业迈向多元化发展阶段。一方面，租购并举的住房制度将存量市场空间充分激活，租赁市场迎来快速发展的机遇期。另一方面，在消费升级和产业升级的背景下，企业配合国家产业结构转型需要，调整经营模式，不断升级产品服务，构建复合型产业格局。

整体来看，2018 年上半年，品牌房企加大项目推盘力度，销售重心前移，销售业绩保持增长，上半年行业龙头企业碧桂园销售额突破 4000 亿、恒大和万科超 3000 亿。拿地方面，品牌房企延续理性的拿地策略，拿地结构继续向三四线城市下沉，拿地金额有所下降。此外，在金融监管趋严的背景下，房企传统融资渠道延续收紧态势，资产证券化等创新融资方式助力企业资金融通。随着中国经济结构转型升级，服务性房地产市场衍生出大量需求，大型房企围绕“美好生活”进行全产业链布局，挖掘新的利润增长点。

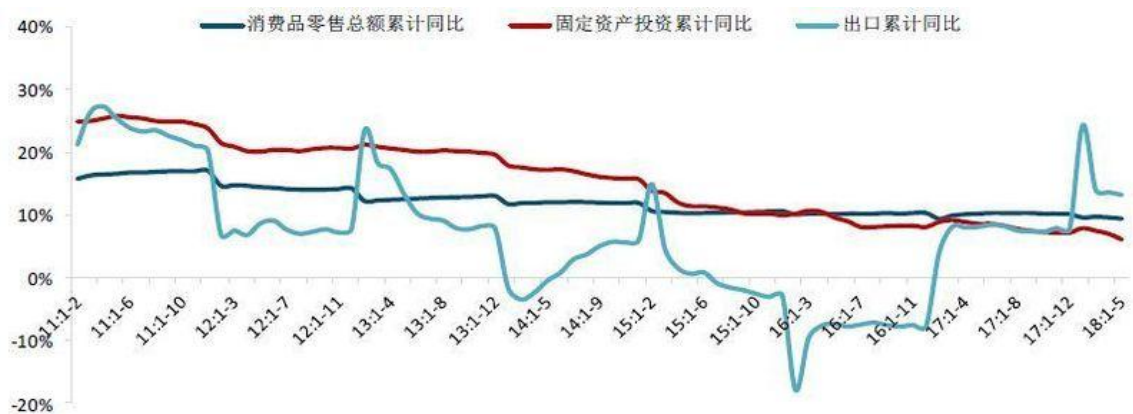
4.2.5 趋势预判

全年销售回落，价格趋稳，新开工、开发投资保持增长态势

内外需求同比增速集体回落，中美贸易战升级，经济发展承压，调结构、促内需等助力经济高质量发展。从需求端来看，2018 年 1-5 月，固定资产投资同比增长 6.1%，增幅较去年下降 1.1 个百分点，创 2008 年以来新低；社会消费品零售总额同比增长

9.5%，较去年回落 0.7 个百分点；出口同比增长 13.3%，增速较一季度收窄 0.8 个百分点，随着中美贸易战升级，我国出口总量也将面临较大压力。投资、消费、出口三个指标增长均有回落，加之新旧动能持续切换，经济发展总体动能略显乏力。展望下半年，中美贸易战阶段性反复或成常态，对美出口可能继续走弱，但随着“一带一路”等利好带动，外需仍将保持一定动力。另外，货币政策稳健中性调控目标不变，紧信用和宽货币加强配合，持续优化杠杆结构。内外环境变化背景下，金融机构存款准备金率仍有下调空间，美元走强，人民币贬值压力依然较大。整体来看，全年经济发展承压，增速将呈前高后低态势，但随着经济结构的持续调整、防风险措施的不断落实等，经济向高质量方面迈进仍然是趋势。

图：2011 年至今三大需求同比增速走势



数据来源：Wind，CREIS 中指数据，fdc.fang.com

房地产市场方面，上半年政策环境趋紧，长效机制建设稳步推进，商品房销售增速放缓。2018 年以来，全国房地产市场整体环境继续收紧，限制性调控政策或不断扩围或强度持续升级，同时长效机制坚实推进，住房制度改革不断取得新进展，切实打击了部分非理性需求。商品房销售面积增速延续去年的收窄趋势，2018 年 1-5 月全国商品房销售面积 5.6 亿平方米，同比增长 2.9%。值得注意的是，受房企冲击业绩及政策导向压力等多方作用影响，5 月市场有效供应大幅增加，单月销售面积止降转增 8%，使 1-5 月商品房销售面积增速出现反弹，增幅较 1-4 月扩大了 1.6 个百分点。

图：2012 年至今全国商品房销售面积、销售价格、开发投资额、新开工面积同比
走势



数据来源：国家统计局，中国指数研究院综合整理

预计下半年全国商品房销售规模回落、销售价格趋稳。在因城施策调控引导下，房地产市场将延续分化发展格局。一二线热点城市调控基调从控需求转向增供给，受去年同期低基数及供应改善影响，这类城市销售降幅将持续收窄至规模趋稳。另有部分城市人才战略引发的市场行情已有政策出台调控且扩围预期加强，新落户人口的置业需求释放周期将明显后延，需求规模将趋于稳定。而三四线市场受棚改货币化安置比例下行调整影响，市场有效需求将有所下降，销售规模将随之回落。另外，2016年下半年以来，重点城市“限竞房”用地成交规模较大，目前第一批“限竞房”已入市，且下半年推出力度也将加大，这对于重点城市的房价企稳将起到积极作用。综合来看，预计下半年全国商品房销售规模将回落，得益于整体供求关系的改善，销售价格将趋于稳定。

投资开工方面，新开工、房地产开发投资将保持中低速增长。2018年以来，市场整体收紧大背景下，金融端调控发力，融资难、行业信贷收紧等困境导致房企资金面压力剧增，加快周转尽快回流资金成为业界普遍共识。1-5月全国新开工面积同比增速提升至近一年最高水平，开发投资额增速也持续居于高位。下半年，在补库存、扩增土储规模等因素刺激下，房企开发投资、新开工积极性将持续，但受限于资金压力，增速继续提速动力不足，预计下半年商品房新开工、开发投资额将保持中低速增长态势。

[1]代表城市共50个，一线包括北京、上海、广州、深圳4个城市；二线包括天津、重庆、杭州、武汉、大连、苏州、厦门、成都、南京、三亚、贵阳、温州、哈尔

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

滨、海口、长春、合肥、青岛、福州、西安、南宁、郑州、沈阳、无锡、长沙、南昌 25 个城市，主要是各省会城市和计划单列市；三线包括三明、莆田、中山、惠州、淮安、肇庆、汕头、镇江、绍兴、宿州、韶关、包头、佛山、徐州、唐山、泉州、泸州、芜湖、东莞、扬州、南通 21 个城市，主要指地级市。

[2] 高价地为总价 10 亿以上&溢价率超 100%、总价 20 亿以上的住宅用地。

（五）被评估单位历史年度财务分析

1. 被评估单位概况

企业名称：深圳壹创国际设计股份有限公司

注册地址：深圳市南山区华侨城东部工业区东北 B-1 栋 202（二楼东侧）

法定代表人：严定刚

注册资本：人民币 1538.26 万元

经济性质：非上市股份有限公司

经营期限：永续经营

统一社会信用代码：91440300682024797J

经营范围：建筑工程、建筑装饰工程、建筑幕墙工程、轻型钢结构工程、建筑智能化、照明工程、消防工程、风景园林工程的设计、总承包以及项目管理和相关的技术与管理服务；项目投资；建筑装饰材料的购销（不含零售及专营、专控、专卖商品）。

2. 被评估单位的历史经营数据

2.1 近 4 年 1 期资产负债状况

单位：元

项目名称	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31	2018/7/31
流动资产	1,243,961.48	10,245,930.96	15,546,684.17	48,981,204.90	48,221,038.69
非流动资产	29,2960.09	2,187,490.33	4,163,990.76	7,561,202.03	11,618,323.97
其中：可供出售金融资产			2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
持有至到期投资	-				
长期股权投资	-		2.00	189,981.02	4,177,698.02
投资性房地产	-			822,334.69	
固定资产	273,315.58	1,511,092.95	1,598,766.63	2,066,368.76	3,389,119.25
在建工程	-			870,925.27	-
无形资产	12,573.33	167,138.68	146,707.97	358,112.63	356,536.50

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

商誉	-				
长期待摊费用		429,722.23	255,722.23	580,147.70	1,064,408.21
递延所得税资产	7,071.18	79,536.47	162,791.93	673,331.96	630,561.99
资产总计	1,536,921.57	12,433,421.29	19,710,674.93	56,542,406.93	59,839,362.66
流动负债	862,867.95	1,907,326.29	5,928,002.23	23,163,145.79	25,160,862.00
非流动负债	-				
负债总计	862,867.95	1,907,326.29	5,928,002.23	23,163,145.79	25,160,862.00
净资产（所有者权益）	674,053.62	10,526,095.00	13,782,672.70	33,379,261.14	34,678,500.66

2.2 近 4 年 1 期损益状况

单位：元

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-7 月
营业收入	2,004,854.39	9,785,963.11	22,846,224.41	56,315,271.04	47,870,192.96
减：营业成本	1,041,301.42	4,590,096.50	11,543,784.95	32,910,170.23	29,577,739.67
营业税金及附加	7,217.44	46,483.75	89,910.58	281,794.25	292,462.90
销售费用			473,074.92	1,661,895.67	934,838.98
管理费用	744,211.74	1,835,109.04	6,913,237.31	14,653,674.92	10,631,508.76
财务费用	(18,144.34)	(6,706.13)	(32,884.13)	5,259.01	196,943.62
资产减值损失	24,143.50	289,861.15	767,133.71	1,942,901.67	1,151,396.04
营业利润	206,124.63	3,031,118.80	3,091,967.07	4,762,217.05	5,252,326.55
营业外收支		2,541.95	607,200.00	569,331.96	259,615.94
利润总额	206,124.63	3,033,660.75	3,699,167.07	5,318,886.27	5,511,942.49
减：所得税	(6,035.88)	181,619.37	442,589.37	146,628.15	541,371.51
净利润	212,160.51	2,852,041.38	3,256,577.70	5,172,258.12	4,970,570.98

2.3 2014 年-2018 年 7 月主要财务指标

主要财务指标的计算公式如下：

项目	计算公式
净资产收益率	净利润/平均净资产
总资产报酬率	息税前利润/平均总资产
营业利润率	营业利润/营业收入
主营业务成本率	主营业务成本/主营业务收入
资产负债率	总负债/总资产

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

流动比率	流动资产/流动负债
速动比率	(流动资产-存货等非速动资产)/流动负债
利息保障倍数	息税前利润/利息费用
应收账款周转次数	营业收入/平均应收账款
存货周转次数	主营业务成本/平均存货
流动资产周转次数	营业收入/平均流动资产
总资产周转次数	营业收入/平均总资产
总资产增长率	(本年总资产-上年总资产)/上年总资产
净资产增长率	(本年净资产-上年净资产)/上年净资产
主营业务收入增长率	(本年主营业务收入-上年主营业务收入)/上年主营业务收入
净利润增长率	(本年净利润-上年净利润)/上年净利润

2.3.1 盈利能力

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-7 月
净资产收益率	0.70	0.51	0.27	0.22	0.15
总资产报酬率	0.28	0.43	0.23	0.14	0.10
营业利润率	0.11	0.31	0.14	0.08	0.11
主营业务成本率	0.52	0.47	0.51	0.58	0.62

2.3.2 偿债能力

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-7 月
资产负债率	0.56	0.15	0.30	0.41	0.42
流动比率	1.44	5.37	2.62	2.11	1.92
速动比率	1.44	5.27	2.62	1.41	1.92
利息保障倍数	-11.69	-451.37	-111.49	1,012.38	28.99

2.3.3 营运能力

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-7 月
应收账款周转次数		2.54	3.23	3.22	1.95
流动资产周转次数	3.22	1.70	1.77	1.75	0.98
总资产周转次数	2.61	1.40	1.42	1.48	0.82

2.3.4 发展能力

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-7 月
总资产增长率		7.09	0.59	1.87	

净资产增长率		14.62	0.31	1.42	
销售收入增长率		3.88	1.33	1.46	
净利润增长率		12.44	0.14	0.59	

五、收益法评估思路

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（深圳壹创国际设计股份有限公司无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

2. 计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n A_i / (1+r)^i + A_n / r(1+r)^n + N - D$$

其中：P 为股东全部权益价值

A_i 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为资本化率（折现率）

i 为收益期计算年

n 为预测期

A_n 为永续年期的收益

N 为非生产性资产及溢余资产评估值

D 为付息债务

3. 收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2018 年 8 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估公司的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2024 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估公司将保持稳定的盈利水平。

4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量＝税后净利润＋折旧与摊销＋利息费用×（1－所得税率）－资本性支出－营运资金增加

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为公司风险系数

Rm 为市场平均收益率

$(Rm - Rf)$ 为市场风险溢价

Rc 为公司特定风险调整系数

6. 溢余资产价值及非经营性资产和负债的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产指企业持有目的为非经营所需、与企业生产经营无直接关系的资产。非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债，而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债，对该类资产单独评估。

六、评估计算及分析过程

对深圳壹创国际设计股份有限公司的未来财务数据预测是以其 2014 年至 2018 年 7 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、国家及地区的宏观经济状况，充分考虑企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据与壹创国际管理层沟通后得出的公司发展规划等，经过综合分析编制的。

1. 主营业务收入的预测

主营业务收入为建筑设计收入、设计咨询收入、装修设计收入。近几年主营业务收入情况如下：

金额单位：人民币万元

产品或服务名称	历史年度				
	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1 至 7 月
建筑设计收入	200.49	978.60	2,284.62	5,630.58	4,699.91
设计咨询收入	0.00	0.00	0.00	0.00	79.62
装修设计收入	0.00	0.00	0.00	0.00	7.49
合计	200.49	978.60	2,284.62	5,630.58	4,787.02
收入增长率		388%	133%	146%	

从上表看出，壹创国际近近年收入增长较快，2015 年收入比 2014 年增长 388%，2016 年比 2015 年增长 133%，2017 年比 2016 年增长 146%，2018 年 1-7 月比 2017 年 1-7 月同比增长 46%；由于前期收入基数较小，前期增长幅度较高，后面增长的幅度逐渐降低；主营业务收入结构单一，主要是建筑设计收入，设计咨询收入与装修设计收入 2018 年度才开始发生，且这两项收入占总体收入的比重较小。

1.1 壹创国际签订的设计合同完成情况

1.1.1 壹创国际已签订的设计合同的完成情况：

金额单位：人民币元

序号	年份	签订合同金额	累计已完成合同金额	占总合同金额的比例	未完成合同金额	占合同的比例
1	2014	13,183,200.00	4,824,488.94	36.60%	8,358,711.06	63.40%

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

2	2015	18,127,511.46	16,446,339.44	90.73%	1,681,172.02	9.27%
3	2016	48,586,383.09	25,874,430.47	53.25%	22,711,952.62	46.75%
4	2017	152,604,272.32	78,420,988.44	51.39%	74,183,283.88	48.61%
5	2018	79,468,744.00	19,666,970.26	24.75%	59,801,773.74	75.25%
6		10,821,180.20	773,180.20	7.15%	10,048,000.00	92.85%
	合计	322,791,291.07	146,006,397.75	45.23%	176,784,893.32	54.77%

壹创国际 2014 年-2018 年 7 月累计已签订合同金额为 322,791,291.07 元，截止评估基准日 2018 年 7 月 31 日累计已确认收入为 146,006,397.75 元，占合同总金额 45.23%；已签合同未完成的金额为 176,784,893.32 元，占合同金额总金额的 54.77%，历年的合同收入确认情况如下：

2014 年签订合同金额为 13,183,200.00 元，2014 年完成 1,622,000.00 元，占合同金额比 12.30%；2015 年完成 2,204,988.94 元，占合同金额比 16.73%；2016 年完成 997,500.00 元，占合同金额比 7.57%；2017 年完成 0.00 元，占合同金额比 0%；2018 年 1-7 月完成 0.00 元，占合同金额比 0%；截止评估基准日，已累计完成收入 4,824,488.94 元，占合同金额 36.60%。

2015 年签订合同金额为 18,127,511.46 元，2015 年完成 7,309,355.44 元，占合同金额比 40.32%；2016 年完成 7,265,919.00 元，占合同金额比 40.08%；2017 年完成 1,648,300.00 元，占合同金额比 9.09%；2018 年 1-7 月完成 222,765.00 元，占合同金额比 1.23%；截止评估基准日，已累计完成收入 16,446,339.44 元，占合同金额 90.73%。

2016 年签订合同金额为 48,586,383.09 元，2016 年完成 15,357,879.38 元，占合同金额比 31.61%；2017 年完成 8,016,100.80 元，占合同金额比 16.50%；2018 年 1-7 月完成 2,500,450.29 元，占合同金额比 5.15%；截止评估基准日，已累计完成收入 125,874,430.47 元，占合同金额 53.25%。

2017 年签订合同金额为 152,604,272.32 元，2017 年完成 49,882,913.10 元，占合同金额比 32.69%；2018 年 1-7 月完成 28,538,075.34 元，占合同金额比 18.70%；截

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

止评估基准日，已累计完成收入 78,420,988.44 元，占合同金额 51.39%。

2018 年 1-7 月签订合同金额为 79,468,744.00 元，完成 19,666,970.26 元，占合同金额比 24.75%；截止评估基准日，已累计完成收入 19,666,970.26 元，占合同金额 24.75%。

1.1.2 壹创国际已签订的设计合同的未正式设计的情况：

金额单位：人民币元

序号	合同编号	客户	项目名称	合同金额	预计开始时间
1	YCSR2018-107	深圳能源集团股份有限公司	南山区南山街道能源工业小区城市更新单元设计	7,300,000.00	2018.08
2	YCSR2018093	深圳市天珺房地产开发有限公司	天健天骄东郡施工图设计总承包	3,560,000.00	2018.08
3	YCSR2018-100	深圳市坪山人才安居有限公司	老坑 01-21 地块项目概念方案设计	196,000.00	2018.08
4	YCSR2018-098	深圳市坪山人才安居有限公司	中芯国际 11-2 地块项目概念方案设计	195,000.00	2018.08
5	YCSR2018-117	深圳市龙岗区南湾街道办事处	沙塘布社区（新村）、吉厦社区（吉龙村）、樟树布社区（新村）、宝岭社区（黄金坑小区）、南新社区（新塘西）、南和新村片区（大坑新村、南华花园、山水苑）城中村市容环境整治提升工程设计	1,228,300.00	2018.08
6	YCSR2018-096	武穴市城乡规划局	湖北武穴电子信息园标准化厂房设计项目	6,000,000.00	2018.08
7	YCSR2018-104	深圳市南山区西丽街道办事处	松坪山小区立面提升改造（一期）设计	1,340,100.00	2018.08
8	YCSR2018-099	天虹商场股份有限公司	松岗松瑞空调工程设计	35,000.00	2018.08
9	YCSR2018-028	长汀粤腾农产品有限公司	东南农产品交易中心一期工程	978,000.00	2018.09
10	YCSR2018-106	吉安市庐陵新区社会事业局	吉安幼儿园项目	1,910,000.00	2018.08
11	YCSR2018-092	歌尔股份有限公司	东莞松山湖歌尔厂房工艺变更清单（第五次）设计合同	146,800.00	2018.09
12	YCSR2018090	广州市华美英语实验学校	华美学校修建性详细规划设计	120,000.00	2018.08
13	YCSR2018-085	广州市华美英语实验学校	广州市华美英语实验学校科技楼项目	1,125,000.00	2018.08
14	YCSR2018-079	深圳市宝安区松岗街道办事处	松岗东方四队片区城市更新配套小学建设工程（设计）合同	1,876,600.00	2018.07
15	YCSR2017-048	包头市保障性住房发展建设投资有限公司	水泊东岸设计合同	497,800.00	2018.08
16	YCSR2018083	深圳瑞晓投资有限公司	景瑞地产 2018 年第二季强排项目战略合作协议	65,000.00	2018.07

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

17	YCSR2018-033	兴宁市鸿昇房地产开发有限公司	广东兴宁城南兴南大道项目	10,831,000.00	2018.07
18	YCSR2018-091	深圳华大生命科学研究院	深圳华大生命科学研究院 4F 半层、5F-10F 空调、电气改造设计	688,600.00	2018.09
19	YCSR2018075	深圳市昊德宸教育发展有限公司	韶关龙洲岛学校项目	2,600,000.00	2018.07
20	YCSR2018-116	广东崧髻源投资开发有限公司	大埔原生态观光示范园	1,380,000.00	2018.09
21	YCSR2018108	邵东中驰房地产开发有限公司	中驰国际广场概念方案	100,000.00	2018.09
22	YCSR2018-113	海南归居新潮生态农业开发有限公司	新潮辣木养生共享农庄规划、建筑及景观设计	2,900,000.00	2018.09
26	YCHF2018089	海南医学院第二附属医院	海南医学院第二附属医院职工集资建房项目 1 标段消防验收配套工程	40,339.93	2018.08
27	YCHF2018090	海南医学院第二附属医院	海南医学院第二附属医院职工集资建房项目 2 标、3 标消防验收配套工程	62,069.02	2018.08
28	YCHF2018091	海南医学院第二附属医院	海南医学院第二附属医院职工集资建房项目 4 标段太阳能工程	75,225.90	2018.08
29	YCHF2018092	湖南鸿源电力建设有限公司	海口铁桥 110kV 输变电新建工程绿化	48,500.00	2018.09
30	YCHF2018093	临高县民政局	临高县博厚镇敬老院重建项目(一期项目)	10,700.00	2018.09
31	YCHF2018094	临高县民政局	临高县博厚镇敬老院重建项目(二期项目)	93,200.00	2018.09
32	YCHF2018039	海口市龙华区滨濠村经济合作社	海口滨濠·百盛中心	2,830,000.00	2018.09
33	YCSR2018-102	歌尔智能科技有限公司	东莞松山湖歌尔厂房消防改造施工图设计	168,108.60	2018.08
34	YCSR2018103	青年城置业有限公司	晋城“青年城”项目(二期)规划与建筑方案设计	980,000.00	2018.09
35	YCSR2018-057	河源高新技术产业开发区	深河产业城 A 区综合配套服务中心(一期)EPC 总承包	3,312,700.00	2018.08
36	2018/7/1	中国五冶集团有限公司	福田区竹园小学改扩建工程	1,251,027.00	2018.07
37	cyzzx-zsgy-sj-2018-07-0001	深圳市招商公寓发展有限公司	兰园小区第 20~25 栋增加电梯改造工程	158,000.00	2018.07
38	YCSR2018-074	深圳市优世纪空气净化工程有限公司	宁波三生健康产业有限公司-GMP 细胞制备实验室装修项目设计	770,000.00	2018.07
39	YCSR2018064	深圳世界之窗有限公司	4 号 5 号变电所低压供电设备更新改造设计工程设计	55,000.00	2018.07
	合计			54,928,070.45	

壹创国际已签还未履行完毕的金额与已签合同未正式履行的合同金额合计为 231,712,963.77 元。

1.2 公司的商业模式

公司所处行业是专业技术服务业的建筑设计行业，拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质、风景园林工程设计专项乙级资质，致力于打造“建设项目设计领域全程设计及咨询服务平台”，提供包括：建筑设计（居住建筑、公共建筑、工业建筑、商业综合体、文旅建筑）、城市规划、BIM 设计与咨询、绿色建筑设计与咨询、园林景观设计、装饰设计、智能化设计、工业化设计等全面服务，为其提供概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合的全过程或分阶段的设计等专业技术服务和及咨询。为房地产开发商、政府相关部门、企业提供的服务及产品包括：建筑的概念规划设计和图纸、方案设计和图纸、初步设计文件和图纸、施工图设计文件和图纸以及其他的技术咨询服务。公司的商业模式主要体现如下：

（一）生产模式

建筑设计行业是知识密集型行业，建筑工程设计及咨询服务是一项专业、系统的工作，需要建筑、结构、设备、景观、室内等各专业设计人员的配合，共同推动项目顺利进行，保证设计服务质量，实现项目对公司整体实力的传递。公司的“协同设计平台”相当于“生产车间”，各专业的设计人员在“协同设计平台”上分工合作共同完成设计。公司在设计及管理过程中通过研发及总结将设计过程流程化，标准化，模块化提高设计质量和效率。在实施过程中，运营部根据项目控制表对全过程进行管控，以确保在设计的一个阶段把控设计质量，并根据合同约定在各个阶段完成后获取设计收入。

（二）采购模式

（1）、项目类采购，主要指项目咨询、劳务采购、业务分包以及图文，模型制作。

①项目咨询主要指根据项目需要，公司将部分项目的前期的包括但不限于市场调研、策划以及涉及到需要前置考虑的后期专业设备安装的技术咨询等内容交由专业机构完成，有利于提升项目的设计质量和运营能效。

②劳务采购主要指根据项目需要，公司将设计基础工作向外部合格单位采购设计劳务，并由本公司总工室及项目管理部门统一管理，严格按照公司制图标准和要求验收，确保项目设计质量。

③业务分包主要是受客户对于公司整体设计控制把控的能力的认可，要求将非公

司主要设计业务的辅助性设计例如幕墙工程、照明工程等相应设计分包至相应单位，公司替客户提供整体把控及咨询服务。

④图文及模型制作主要是指标书、设计文本、晒图、模型、效果图的制作等，公司统一归集、管理，对外进行采购。

(2)、非项目类采购，主要指公司的日常办公用品、员工节假日福利、装修、市场类等，由各归口部门负责，并由公司采购部门审批，根据经审批的项目和金额进行采购。

(三) 销售模式

经营过程中，公司主要通过下述两种方式获得业务：

(1)、根据《中华人民共和国招标投标法》和《工程建设项目招标范围和规模标准规定》的相关规定搜集相关业务信息，参与竞标、组织投标，中标后与招标方签订合同。

(2)、基于公司区域竞争优势及品牌知名度，业主直接委托公司进行工程设计业务。

目前公司已经为包括恒大地产、保利地产、宝能地产、宝安地产、华侨城地产、奋达科技等上市公司在内的各类房地产开发商以及政府相关部门、企业提供设计服务，并建立了良好的战略合作关系。公司对所中标或被委托项目根据客户的个性化需求和项目的定位进行深化研究，并正式组织专业设计人员开始设计，利用核心技术人才的创意设计、自主研发的各项技术满足客户多元化、个性化的需求，最后由客户或相关主管部门对项目进行验收，公司根据相应设计阶段提供的设计服务经业主或相关主管部门确认后与客户结算，获取收入、利润和现金流。

(四) 定价及盈利模式

(1)、对于国有资金投资项目，按照《中华人民共和国招标投标法》、《勘察设计收费标准》（2002 版）确定收费标准。

(2)、对于非国有资金投资项目，综合考虑公司制定的定价标准、项目类型、项目难度、市场行情、客户接受程度等因素进行定价。公司的盈利主要来源于向房地产开发商、政府以及有开发实力的企业提供设计服务以获得销售收入，公司在经营发展过程中，加强对设计技术的提升，制定标准化、模块化、信息化的协同设计平台，提

升设计质量和设计效能，同时提供技术管理与项目管理双线控制服务体系。

1.3 公司的主营业务的竞争力

1.3.1 公司主要产品的技术含量与核心技术

公司承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务，可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务及项目管理和相关的技术与管理服务与工程造价咨询服务，是将已经形成的技术成果或新产品设计以及行业各类技术法规、规章，转变成可以稳定生产、产生效益的建设成果。在这一转化过程中，需要运用各个相关领域的新工艺、新技术、新设备、新材料，以最优途径和最佳方式创造性的加以应用，为客户实现其投资建设目的提供良好基础，业务内容体现了丰富的科技内涵。

公司拥有教授级高工/研究员 2 人，高级工程师 13 人，中级工程师 56 人，助理工程师 56 人，技术员 190 人，拥有各类专业注册资格 25 人。公司高中级职称人员占员工总数 18.44%，专业技术人员占员工总数 82.34%，大专及大专以上学历员工占员工总数 93.77%，表明公司拥有一支强大的科技人才队伍。

公司主要从事建筑设计业务，设计是工程技术和艺术创意的结合，公司在努力实现工程学、结构学等技术要求的前提下，充分展示创意艺术和建筑美学，同时通过软件技术及项目精细化管理的辅助以保证创意的完美实现，打造创意、技术、项目管理相融合的创新型设计公司。

（1）、创意要素-创意人才的吸纳与培养

创意是建筑设计的核心，是一个建筑物存在的灵魂，好的创意将赋予建筑物新的生命。而创意又来自于设计人员的灵感和创造性。目前，公司已经形成了多层次多结构的人才梯队，拥有数量众多的高素质设计人才。公司设计人员长期跟踪、借鉴和学习国际先进的设计作品，接受不同的艺术熏陶，提升自身艺术修养，并长期关注建筑与自然的和谐，提升产品层次。公司核心人才群已成为公司设计产品能够不断推陈出新的创意源泉，良好的创意也使公司成为客户战略合作伙伴。

（2）、技术要素-BIM 设计的研究与应用

要把好的创意转化为真实的建筑艺术作品，还需要较高的创意和技术的融合能力。

公司长期以来专注于对技术应用的研究，以满足公司层出不穷的创意创新。公司始终保持紧跟设计技术应用的学习和实施，吸纳培养 BIM 设计人才，并组建可提供全流程、全专业技术服务的 BIM 研发团队。一方面，可为广大中国设计企业、项目业主等提供涵盖 BIM 设计、工程咨询、项目管理及技术研发的服务。同时，公司可提供基于 BIM 技术应用的智慧城市数据整合、建筑设计、管线综合平衡化技术、综合支架设计、建造前风险评估、虚拟化建设及 BIM 大数据综合分析应用等全流程服务。

另一方面，公司致力于打造全产业链平台，延伸产业集群，整合房地产产业链条各模块设计师团队、施工企业工程团队，可从项目策划、设计、造价分析、采购、部品部件生产、施工、运维等阶段，实现设计流程、设计管理流程、制图标准等体系的协同和集成控制，提供 BIM 整体解决方案。BIM 协同平台将作为中心支持与连通设计企业、施工企业与运营企业，集合信息化技术三大资源，完成“工业化+绿色+BIM”的集成研发。

（3）、项目管理要素-内部控制流程与协同设计的管理结合

创意和技术是建筑设计的前驱力量，而完善的项目管理是让建筑设计高性价比低风险蜕变为建筑产品的保障力量。公司从成立之初，注重项目管理的研究和标准化制定，通过实践总结编写《方案设计控制流程》、《施工图设计控制流程》及《设计质量控制流程》，结合协同协同设计来全方位管理设计的实施。

协同设计是一个“模块化设计管理协同平台”，作为一个以 workflow 管理系统为驱动力的集成化协同设计系统，是公司在常规设计协同基础上，为进一步提高设计质量、提升设计效率、加强并统一集团设计标准，进行二次深度开发而形成的融合设计与管理的平台。利用互联网技术实现了远程设计、管理与资源共享，高效的实现了设计流程上下游专业间的“提资”，是设计技术手段的重要突破，切实提高生产与管理效率，实现项目价值最大化。

1.3.2 取得的业务许可资格或资质情况

2016 年 11 月 14 日，公司取得了中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的建筑行业（建筑工程）乙级资质，证书编号为 A244022876，有效期至 2021 年 11 月 14 日。

2016 年 4 月 28 日，公司取得了中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的建筑行业（建筑工程）甲级资质，证书编号为 A144022879，有效期至 2020 年 4 月 17 日。

1.4 应收款项的回收

截止评估基准日 2018 年 7 月 31 日，企业未实际发生坏账损失。公司应收票据账面余额 18,360,001.49 元，其中恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司及旗下 6 家项目公司合计 16,641,578.55 元，恒大地产集团江西分公司旗下项目公司景德镇市恒宸置业有限公司金额 1,098,422.94 元，中山市哈特贸易有限公司金额 620,000.00 元；应收账款账面余额 27,363,073.67 元，其中前五大客户应收账款合计金额 13,107,370.09 元，分别为深圳市新建市属医院筹备办公室 3,527,295.00 元、茂名市世和实业发展有限公司 3,104,699.48 元、惠州市红升房地产开发有限公司 2,404,583.61 元、兴宁市鸿昇房地产有限公司 2,136,080.00 元、佛山市深投房地产有限公司 1,934,712.00 元等大型企事业单位。相对一般企业而言，这些单位实力强，财务及资信状况较好。因此从整体上看，公司应收账款不存在重大回收性问题，发生坏账风险较小。公司在业务拓展的同时也高度重视对应收账款的管理，公司有专门人员全程跟踪客户的设计款，并定期进行拜访催款，可保证应收账款较高的回收率，因此本次评估预测未来收益未考虑坏账损失。

1.5 主营业务收入预测

截止评估基准日，已签还未履行完毕的金额与已签合同未正式履行的合同金额合计为 231,712,963.77 元，这些合同的履行为未来期间的营业收入提供充足的保障；2017 年的合同金额比 2016 年同比增长 214.09%，2018 年 1-7 月已签合同金额与 2017 年 1-7 月同比增长 50.98%，自公司股票 2016 年 8 月 17 日在全国股转系统公开挂牌转让以来，签订合同的金额增长很快，2017 年增长明显，2018 年同期增长幅度下降较明显，预计未来期间合同签订金额会稳步增长，但增长幅度逐步降低；2016 年签订合同当年完成 31.61%、2017 年完成 16.50%，2017 年签订合同当年完成 32.69%、2018 年 1-7 月完成 18.70%，2018 年 1-7 月签订合同当年完成 31.89%，从签订合同的执行情况来看，执行情况保持稳定；从 2014 年 1 月至评估基准日 2018 年 7 月 31 日的之间的经审计的实际确认的主营业务收入金额来看，壹创国际近近年收入增长较快，2015 年收入比 2014 年增长 388%，2016 年比 2015 年增长 133%，2017 年比 2016 年增长 146%，2018 年 1-7 月比 2017 年 1-7 月同比增长 46%；2015 年收入比 2014 年增长 388%，2016

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

年比 2015 年增长 133%，由于前期收入基数较小，收入增长的绝对值不高，但相对值较高，2017 年比 2016 年增长 146%，2018 年 1-7 月比 2017 年 1-7 月同比增长 46%，收入增长金额的绝对值较大，相对值相对下降明显，由于 2016 年 8 月 17 日，壹创国际成功在全国股转系统公开挂牌转让，收入绝对值增长较明显，由于收入基数的提高，增长率下降明显；本次评估收入预测是在 2014 年 1 月至 2018 年 7 月经审计的主营业务收入的基础上，分析企业的设计合同的签订与执行情况、分析主营业务收入的构成、考虑企业的核心竞争力与商业运作模式、考虑建筑设计行业充分竞争性的特点、结合现场收集的资料，依据与深圳壹创国际设计股份有限公司管理层沟通后及获取的公司发展经营规划，同时结合相关行业的经济发展趋势，国家的宏观经济情况，房地产行业的未来发展趋势，预测 2018 年-2023 年主营业务收入在上一年度的基础上分别增长 47%、30%、20%、15%、10%、5%，2024 年及以后年度与 2023 年保持稳定，预测数据如下：

金额单位：人民币万元

产品或服务名称	预测年度					
	2018 年 8 至 12 月	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
建筑设计收入	3,440.00	10,581.88	12,698.26	14,603.00	16,063.30	16,866.46
设计咨询收入	60.00	181.51	217.81	250.48	275.53	289.31
装修设计收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	3,500.00	10,763.39	12,916.07	14,853.48	16,338.83	17,155.77
收入增长率		30%	20%	15%	10%	5%

2. 主营业务成本的预测

主营业务成本主要包括人工成本、租金与物业水电费、设计费、咨询费、折旧与摊销、差旅费、办公费、其他等。历史年度成本具体情况如下：

金额单位：人民币万元

产品或服务名称	项目名称	历史年度				
		2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1 至 7 月
主营业务成本	工资	51.53	272.92	568.31	1,321.62	1,254.99
	福利费	0.00	0.00	0.00	76.90	29.53
	职工教育经费	0.45	0.00	0.00	3.85	1.47

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

	社保	4.66	25.48	11.26	54.27	65.13
	住房公积金	0.00	0.85	2.12	8.65	12.54
	房租	44.00	79.03	115.18	155.65	104.97
	水电费	0.00	2.21	2.36	6.27	9.80
	物管费	0.00	5.43	7.57	7.31	4.29
	设计费	0.00	29.37	346.68	552.15	770.51
	咨询费	0.00	0.30	8.39	661.95	378.66
	折旧	0.00	26.41	26.74	33.48	28.09
	无形资产摊销	0.00	0.34	0.59	1.60	2.05
	长期待摊费用摊销	0.00	7.38	13.92	38.84	27.26
	办公费	0.01	0.37	14.25	16.85	6.74
	晒图费	0.00	1.18	15.05	60.63	46.01
	效果图费	0.00	0.00	0.00	122.25	71.58
	多媒体制作费	0.00	0.00	0.00	21.59	5.34
	交通费	0.11	0.13	2.18	6.88	6.53
	差旅费	3.31	6.75	19.46	21.76	15.15
	模型制作费	0.00	0.00	0.00	11.42	10.39
	其他	0.05	0.87	0.32	107.10	106.76
合计		104.13	459.01	1,154.38	3,291.02	2,957.77
成本占收入比重		52%	47%	51%	58%	62%

从主营业务成本的结构来看，人工成本、设计费、咨询费这三项占比较大，2014年-2018年7月人工成本占比分别为53%、65%、50%、44%、45%，设计费与咨询费占比分别为0%、6%、31%、37%、39%，三项费用合计占比为53%、71%、81%、81%、84%，占主营业务成本的绝对地位；由于建筑设计行业的属于轻资产的行业，这行业的特点主要是通过人的智力、技术、经验、工作量，借助相关的工具和服务来设计出相对应的产品，取得的收入与人力成本的付出、相关的工具和服务的利用存在一定的匹配关系；根据轻资产设计行业的特点，结合企业的实际情况，在遵从收入与人力情况相对匹配的基础上，根据收入的增长比例来预测未来年度公司的人员规模与人员结构，并做适

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

当的调整，考虑到地区物价增长指数与地区工资增长的比例，本次预测平均工资在上一年度平均工资的基础上每年增长 10%；设计费与咨询费这两项费用与收入同样存在一定的匹配关系，按历史年度这 2 项费用与收入的比例的平均值来预测未来年度的费用；租赁合同期内的租金按合同预测，根据租赁期内合同显示，租金在上一年度的基础上增长 5%，本次预测与租赁期保持一致，租金每年在上一年度的基础上增长 5%；折旧与摊销按相关政策预测，其他零星费用按其历史年度占收入的比例的平均值来预测，预测数据如下：

金额单位：人民币万元

产品或服务名称	项目名称	预测年度					
		2018 年 8 至 12 月	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
主营业务成本	工资	929.86	3,072.28	3,726.13	4,289.38	4,823.17	5,064.33
	福利费	37.99	125.52	152.24	175.25	197.06	206.91
	职工教育经费	1.90	6.28	7.61	8.77	9.86	10.35
	社保	43.22	142.80	173.20	199.38	224.19	235.40
	住房公积金	7.69	25.41	30.82	35.47	39.89	41.88
	房租	74.98	188.95	198.39	208.31	218.73	229.66
	水电费	5.64	17.35	20.82	23.94	26.34	27.66
	物管费	3.06	7.72	8.10	8.51	8.93	9.38
	设计费	385.68	1,186.06	1,423.27	1,636.76	1,800.43	1,890.45
	咨询费	344.16	1,058.39	1,270.07	1,460.58	1,606.63	1,686.96
	折旧	20.07	48.16	48.16	48.16	48.16	48.16
	无形资产摊销	1.46	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51
	长期待摊费用摊销	15.96	22.17	15.94	0.00	0.00	0.00
	办公费	12.41	38.17	45.80	52.67	57.94	60.83
	晒图费	35.67	109.68	131.62	151.36	166.49	174.82
	效果图费	64.16	197.31	236.77	272.29	299.52	314.50
	多媒体制作费	8.66	26.64	31.96	36.76	40.43	42.45
	交通费	4.53	13.92	16.71	19.21	21.13	22.19

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

	差旅费	12.30	37.82	45.39	52.20	57.42	60.29
	模型制作费	7.35	22.59	27.11	31.18	34.29	36.01
	其他	76.25	222.38	266.86	306.89	337.58	354.45
合计		2,093.00	6,573.10	7,880.46	9,020.56	10,021.69	10,520.19
成本占收入比重		60%	61%	61%	61%	61%	61%

3. 其他业务收支的预测

其他业务收支为偶然发生事项，未来无法准确预测，故本次预测不考虑。

4. 营业外收支的预测

营业外收支为偶然发生事项，未来无法准确预测，故本次预测不考虑。

5. 税金及附加的预测

企业适用的税金及附加包括：城市维护建设税、教育费附加、印花税、房产税、土地使用税等。

企业适用的增值税税率为 6%，城建税为应缴增值税额的 7%，教育费附加（含地方教育费附加）为应缴增值税额的 5%，应交增值税按销项减进项税确定，预测数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	适用税率	预测年度					
			2018 年 8 至 12 月	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
1	应缴增值税		121.77	374.46	449.36	516.76	568.43	596.86
	销售收入		3,500.00	10,763.39	12,916.07	14,853.48	16,338.83	17,155.77
	销项税	0.06	210.00	645.80	774.96	891.21	980.33	1,029.35
	进项税		88.23	271.34	325.61	374.45	411.90	432.49
	进项税合计		88.23	271.34	325.61	374.45	411.90	432.49
2	地方教育费附加	0.02	2.44	7.49	8.99	10.34	11.37	11.94
	应税基数		121.77	374.46	449.36	516.76	568.43	596.86
3	印花税		2.59	7.95	9.54	10.98	12.07	12.68
4	房产、土地使用税		1.18	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35
5	城市维护建设税	0.07	8.52	26.21	31.45	36.17	39.79	41.78
	应税基数		121.77	374.46	449.36	516.76	568.43	596.86
6	教育费附加	0.03	3.65	11.23	13.48	15.50	17.05	17.91
	应税基数		121.77	374.46	449.36	516.76	568.43	596.86

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

合计	18.38	55.24	65.82	75.34	82.64	86.65
税金及附加/营业收入	0.53%	0.51%	0.51%	0.51%	0.51%	0.51%

6. 销售费用的预测

(1) 历史年度销售费用情况

管理费用主要有折旧、人工成本、售后服务费、办公及差旅费、业务招待费、宣传费用、招标费用和其他等各项费用支出，历史数据具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	年份	历史年份				
	项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1 至 7 月
1	工资			24.39	102.18	63.15
2	福利费			0.33	8.28	4.52
3	社保			1.14	4.65	4.89
4	住房公积金			0.20	0.72	0.93
5	业务招待费			0.92	10.18	1.65
6	差旅费			0.25	2.73	4.87
7	交通费			0.32	1.52	1.11
8	办公费			0.03	2.27	0.39
9	宣传费			0.40	13.50	7.44
10	咨询费			0.97	5.09	0.00
11	招投标费用			18.36	10.21	4.40
12	快递费			0.00	0.60	0.08
13	其他			0.00	4.25	0.00
变动费用合计				47.31	166.19	93.44
1	折旧			0.00	0.00	0.05
固定费用合计				0.00	0.00	0.05
合计				47.31	166.19	93.48
销售费用/主营业务收入				2.07%	2.95%	1.95%

(2) 未来年度营业费用的预测

评估人员对被评估单位各销售费用项目的构成内容、各项成本费用控制措施等相关情况进行了了解，在此基础上与被评估单位财务部等相关部门就相关因素进行了讨论分析，在此基础上进行销售费用各项目的预测，各项费用根据公司历年情况，分析其形成原因，结合未来年份被评估单位业务发展的趋势来进行测算，工资按每年平均

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

年工资增长 10%来预测，对职工福利费、社会保险费和住房公积金这 3 项与工资费用有关的费用按历史年度其分别占销售费用中工资的的比例的算术平均值来预测未来年度的费用值，其他管理费用科目按其占营业收入的比例来预测。预测数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	年份	预测年度					
	项目	2018 年 8 至 12 月	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
1	工资	44.26	158.97	194.30	235.10	270.36	297.40
2	福利费	2.45	8.81	10.77	13.03	14.98	16.48
3	社保	2.50	8.99	10.99	13.29	15.29	16.82
4	住房公积金	0.44	1.58	1.93	2.34	2.69	2.96
5	业务招待费	2.98	9.16	10.99	12.64	13.91	14.60
6	差旅费	1.88	5.78	6.94	7.98	8.78	9.22
7	交通费	0.75	2.30	2.76	3.18	3.50	3.67
8	办公费	0.58	1.79	2.14	2.46	2.71	2.85
9	宣传费	4.82	14.81	17.78	20.44	22.49	23.61
10	咨询费	1.55	4.77	5.72	6.58	7.24	7.60
11	招投标费用	12.56	38.63	46.36	53.31	58.64	61.57
12	快递费	0.15	0.45	0.54	0.62	0.68	0.71
13	其他	0.88	2.71	3.25	3.74	4.11	4.32
变动费用合计		75.79	258.75	314.46	374.71	425.37	461.80
1	折旧	0.03	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
固定费用合计		0.03	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
合计		75.83	258.83	314.54	374.79	425.45	461.88
销售费用/主营业务收入		2.17%	2.40%	2.44%	2.52%	2.60%	2.69%

7. 管理费用的预测

(1) 历史年度管理费用情况

管理费用主要有折旧、摊销、人力费用、场地费用、业务费用、研发支出、办公费、差旅费、服务费、其他费用等各项费用支出，历史数据具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	年份	历史年度				
	项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1 至 7 月
一	固定部分	23.67	31.29	16.97	35.34	46.04
1	折旧	23.02	29.12	8.01	21.27	18.98
2	研发支出-折旧费	0.00	0.00	2.12	5.72	3.16

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

3	财务软件费摊销	0.66	0.33	3.36	4.87	3.94
4	办公室装修工程摊销	0.00	1.85	2.67	2.67	19.49
5	办公室消防工程摊销	0.00	0.00	0.81	0.81	0.47
二	可变部分	50.75	152.22	674.36	1,430.03	1,017.11
1	研发支出-工资	0.00	0.00	171.48	360.38	478.50
2	研发支出-社保	0.00	0.00	8.75	23.76	17.44
3	研发支出-住房公积金	0.00	0.00	1.64	4.53	3.41
4	研发支出-福利费	0.00	0.00	0.00	15.87	3.04
5	研发支出-房租	0.00	0.00	28.80	29.74	18.22
6	研发支出-物业管理费	0.00	0.00	1.89	1.83	1.07
7	研发支出-软件费用	0.00	0.00	0.43	118.30	0.00
8	研发支出-晒图费	0.00	0.00	0.00	1.02	0.00
9	研发支出-项目研究设计费	0.00	0.00	0.00	250.38	0.00
10	研发支出-其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	研发支出-咨询费	0.00	0.00	2.18	0.00	10.49
12	工资	38.72	76.14	155.65	272.32	226.52
13	社保	0.00	5.01	11.81	11.14	14.17
14	住房公积金	0.00	0.00	1.03	1.35	1.73
15	职工教育费	0.00	3.68	0.58	2.82	0.26
16	福利	0.18	4.44	31.88	35.16	56.02
17	房租	6.25	36.56	35.99	37.18	27.88
18	水电	0.00	0.97	0.59	1.37	1.37
19	业务招待费	0.80	1.10	35.73	56.22	40.99
20	汽车费用	1.45	3.86	12.95	10.03	22.07
21	招聘费	0.00	0.00	15.81	10.05	1.79
22	差旅费	0.48	2.22	8.59	14.55	24.15
23	税费	0.01	1.84	0.30	0.00	0.00
24	物业管理费	0.63	2.51	2.37	2.28	1.34
25	广告费	0.00	0.90	0.00	0.00	0.00
26	其他	0.00	0.35	1.78	5.01	9.32
27	办公费	2.22	2.10	19.41	45.38	21.26
28	交通费	0.00	0.22	2.86	6.66	3.88
29	电话费	0.00	0.74	1.30	1.53	0.84
30	会费	0.00	0.00	0.59	6.38	2.20
31	咨询代理服务费	0.00	0.00	0.00	70.08	5.27
32	专业服务费	0.00	9.57	119.97	34.70	23.90
三	合计	74.42	183.51	691.32	1,465.37	1,063.15
管理费用/主营业务收入		37.12%	18.75%	30.26%	26.03%	22.21%

(2) 未来年度管理费用的预测

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

评估人员对被评估单位各管理费用项目的构成内容、各项成本费用控制措施等相关情况进行了了解，在此基础上与被评估单位财务部等相关部门就相关因素进行了讨论分析，在此基础上进行业务及管理费用各项的预测，各项费用根据公司历年情况，分析其形成原因，结合未来年份被评估单位业务发展的趋势来进行测算；对固定资产折旧、无形资产摊销费以 2018 年 1-7 月的金额为基础，2018 年 7 月-12 月的折旧和摊销费用与 2018 年 1-7 月持平，未来年度的这 2 项费用与 2018 年度的费用保持一致；人力费用在 2018 年的基础上每年增加 10%；长期待摊费用摊销完毕为止；其他管理费用按其占营业收入的比例来预测。预测数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	年份	预测年度					
	项目	2018 年 8 至 12 月	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一	固定部分	31.22	61.20	54.97	39.03	39.03	39.03
1	折旧	11.89	26.86	26.86	26.86	26.86	26.86
2	研发支出-折旧费	2.26	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42
3	财务软件费摊销	2.81	6.75	6.75	6.75	6.75	6.75
4	办公室装修工程摊销	13.92	22.17	15.94	0.00	0.00	0.00
5	办公室消防工程摊销	0.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	可变部分	928.83	2,802.23	3,341.35	3,819.96	4,250.72	4,463.26
1	研发支出-工资	313.29	945.76	1,130.81	1,293.64	1,450.37	1,522.89
2	研发支出-社保	16.02	48.36	57.82	66.15	74.17	77.87
3	研发支出-住房公积金	3.06	9.23	11.03	12.62	14.15	14.86
4	研发支出-福利费	7.89	23.82	28.48	32.58	36.53	38.36
5	研发支出-房租	13.01	32.79	34.43	36.15	37.96	39.85
6	研发支出-物业管理费	0.81	2.03	2.13	2.24	2.35	2.47
7	研发支出-软件费用	37.10	114.08	136.90	157.43	173.18	181.83
8	研发支出-项目研究设计费	51.88	159.54	191.45	220.17	242.18	254.29
9	研发支出-咨询费	5.51	16.93	20.32	23.36	25.70	26.99
10	工资	216.96	654.97	783.12	895.89	1,004.43	1,054.65
11	社保	17.72	53.50	63.96	73.17	82.04	86.14

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

12	住房公积金	1.04	3.15	3.77	4.31	4.83	5.07
13	职工教育费	3.45	10.40	12.44	14.23	15.96	16.75
14	福利	34.69	104.73	125.22	143.25	160.60	168.63
15	房租	19.91	50.18	52.69	55.33	58.10	61.00
16	水电	1.56	4.79	5.74	6.60	7.27	7.63
17	业务招待费	27.51	84.60	101.52	116.74	128.42	134.84
18	汽车费用	16.28	50.07	60.08	69.09	76.00	79.80
19	招聘费	6.36	19.55	23.46	26.98	29.68	31.16
20	差旅费	11.25	34.59	41.51	47.74	52.51	55.13
21	物业管理费	1.37	3.46	3.64	3.82	4.01	4.21
22	其他	3.48	10.69	12.83	14.76	16.23	17.04
23	办公费	23.96	73.67	88.41	101.67	111.84	117.43
24	交通费	3.04	9.35	11.22	12.91	14.20	14.91
25	电话费	1.55	4.78	5.74	6.60	7.25	7.62
26	会费	2.16	6.64	7.97	9.16	10.08	10.58
27	咨询代理服务费	23.71	72.91	87.49	100.61	110.68	116.21
28	专业服务费	64.27	197.64	237.17	272.75	300.02	315.02
三	合计	960.05	2,863.44	3,396.32	3,858.99	4,289.76	4,502.29
管理费用/主营业务收入		27.43%	26.60%	26.30%	25.98%	26.25%	26.24%

8. 财务费用预测

被评估单位的财务费用主要为利息收入、利息支出、手续费、其他等，以近几年各项财务费用的历史数据进行预测。财务费用预测结果如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	预测年度					
		2018年8至12月	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
1	利息收入	-1.73	-4.57	-5.03	-5.53	-6.08	-6.69
2	银行手续费及其他	0.39	0.94	1.03	1.14	1.25	1.37
3	利息支出	4.89	11.73	11.73	11.73	11.73	11.73
	合计	3.55	8.10	7.74	7.34	6.90	6.41

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

9. 所得税的预测

企业按照 2008 年 1 月 1 日起实行的《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定缴纳企业所得税，被评估单位于 2016 年 11 月 21 日取得《高新技术企业证书》，证书编号：GR201644202743，有效期为三年，企业所得税按 15% 税率征收，从目前来看，我们未发现被评估单位不符合高新技术企业的认定标准。本次评估假设到期后被评估单位能继续取得《高新技术企业证书》，享受企业所得税 15% 的优惠税率；根据财税 2018（2018）99 号文规定，本次预测研发费用加计费用扣除比例 2018 年-2020 年为 75%，2021 年及以后年度为 50%；预测数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	年度	预测年度					
	项目	2018 年 8 至 12 月	2019 年 度	2020 年 度	2021 年 度	2022 年 度	2023 年 度
一	利润总额	349.21	1,004.68	1,251.19	1,516.47	1,512.40	1,578.33
二	纳税调整项	-325.12	-978.54	-1,166.17	-869.77	-970.38	-1,018.76
1	增加应税所得额项目	12.99	39.94	47.93	55.12	60.63	63.66
1.4	业务招待费	12.99	39.94	47.93	55.12	60.63	63.66
2	减少应税所得额项目	338.11	1,018.48	1,214.10	924.89	1,031.01	1,082.42
2.1	以前年度累计未弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	特殊行业可加扣项目	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	研发费用加加扣除	338.11	1,018.48	1,214.10	924.89	1,031.01	1,082.42
三	应税所得额	24.08	26.14	85.02	646.70	542.02	559.57
四	所得税	3.61	3.92	12.75	97.00	81.30	83.94
企业适用所得税率		15%	15%	15%	15%	15%	15%

10. 营运资金的预测

营运资金的追加需考虑对企业经营有影响的货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等因素的影响（剔除非经营性资产、负债的金额）。根据各种因素历史周转率测算未

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

来各因素的需求金额，并按照以下公式计算追加营运资金：

营运资金追加额=当期所需营运资金-期初营运资金

10.1 2014 年-2018 年 7 月营运资金的使用及追加情况

金额单位：人民币万元

科目	历史年期				
	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1 至 7 月
货币资金	80.29	558.20	476.40	633.28	312.29
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00	1,744.20
应收账款	0.00	385.81	1,030.65	2,466.62	2,455.08
预付款项	0.00	0.00	1.29	3.19	146.85
其他应收款	44.11	61.78	44.12	157.24	162.54
其他流动资产	0.00	18.80	2.20	1,637.80	1.14
流动资产科目期末合计数	124.40	1,024.59	1,554.67	4,898.12	4,822.10
扣减未纳入营运流动资产的项目	43.24	55.79	15.93	1,657.14	36.75
其他应收款	43.24	36.98	13.72	19.34	35.61
其他流动资产	0.00	18.80	2.20	1,637.80	1.14
纳入营运流动资产范围合计数	81.16	968.81	1,538.74	3,240.98	4,785.35
应付账款	0.00	0.00	42.67	600.34	148.16
预收款项	0.00	3.00	0.00	505.99	604.72
应付职工薪酬	0.00	106.41	412.85	731.42	617.82
应交税费	0.04	26.61	93.94	16.63	59.16
其他应付款	86.24	54.71	43.34	77.32	809.64
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	129.60	126.59
流动负债科目期末数合计	86.29	190.73	592.80	2,061.31	2,366.09
扣减未纳入营运流动负债的项目	86.24	52.74	19.64	193.15	926.97
其他应付款	86.24	52.74	19.64	63.54	800.38
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	129.60	126.59
纳入营运流动负债范围合计数	0.04	137.99	573.16	1,868.17	1,439.12
营运资金	81.11	830.82	965.58	1,372.82	3,346.23
营运资金追加额	81.11	749.70	134.76	407.24	1,973.42
营运资金/年度销售收入（当期销售）	0.40	0.85	0.42	0.24	0.41

10.2 2014 年-2018 年 7 月的历史周转率

科目	历史年期
----	------

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1 至 7 月
应收票据周转次数					4.70
应收帐款周转次数		5.07	3.23	3.22	3.33
预付账款周转次数			3,539.03	2,516.23	128.69
其他应收款周转次数	463.38	76.28	82.79	66.92	61.97
应付帐款周转次数			54.11	10.24	13.55
预收帐款周转次数		306.01	769.59	13.01	9.13
其他应付款周转次数	2.41	466.79	89.94	175.60	440.13

10.3 2018 年 8 月-2023 年预测年期的周转率

科目	预测年期					
	2018 年 8 至 12 月	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
应收票据周转次数	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7
应收帐款周转次数	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26
预付账款周转次数	128.69	128.69	128.69	128.69	128.69	128.69
其他应收款周转次数	71.99	71.99	71.99	71.99	71.99	71.99
应付帐款周转次数	25.97	25.97	25.97	25.97	25.97	25.97
预收帐款周转次数	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07
其他应付款周转次数	293.12	293.12	293.12	293.12	293.12	293.12

10.4 营运资金及追加额预测如下：

金额单位：人民币万元

科目	预测年期					
	2018 年 8 至 12 月	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
货币资金	630.88	813.55	973.14	1,119.50	1,242.31	1,305.11
应收票据	1,763.20	2,290.08	2,748.10	3,160.31	3,476.35	3,650.16
应收账款	2,542.03	3,301.65	3,961.98	4,556.28	5,011.91	5,262.51
预付款项	50.18	83.64	100.37	115.42	126.96	133.31
其他应收款	115.11	149.51	179.41	206.33	226.96	238.31
流动资产科目期末合计数	5,101.40	6,638.44	7,963.00	9,157.85	10,084.49	10,589.40
应付账款	194.48	253.10	303.44	347.35	385.90	405.09
预收款项	456.26	593.78	711.88	814.86	905.30	950.33
应付职工薪酬	817.62	1,015.47	1,165.96	1,277.59	1,370.03	1,375.90
应交税费	29.83	36.79	46.12	73.59	74.58	77.94
其他应付款	17.23	22.42	26.88	30.77	34.19	35.89
流动负债科目期末数合计	1,515.42	1,921.56	2,254.28	2,544.17	2,769.99	2,845.15

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

营运资金	3,585.98	4,716.88	5,708.72	6,613.68	7,314.49	7,744.25
营运资金追加额	239.74	1,130.90	991.84	904.96	700.82	429.75
营运资金/年度 销售收入（当期 销售）	0.43	0.44	0.44	0.45	0.45	0.45

11. 预测期企业自由现金流量

企业自由现金流量计算公式：

企业自由现金流量＝税后净利润＋折旧与摊销＋利息费用×（1－所得税率）－资本性支出－营运资金增加。见附表-。

12. 折现率的选取

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定资产价值的重要参数。对整体资产评估的折现率，应当能够反映整体资产现金流贡献的风险，包括市场风险、行业风险、经营风险、财务风险以及技术风险。市场风险是对所有企业产生影响的因素引起的风险。行业风险主要指项目所属行业的行业性市场特点、投资开发特点以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定给项目预期收益带来的不确定性。企业的特定风险分为经营风险和财务风险两类。经营风险指由于市场需求变化、生产要素供给条件变化以及同类企业间的竞争给未来预期收益带来的不确定影响，经营风险主要来自市场销售、生产成本、生产技术等方面。财务风险是筹资决策带来的风险，也叫筹资风险，指经营过程中的资金融通、资金调度、资金周转可能出现的不确定性对未来预期收益的影响。

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大，因此折现率要与现金流量匹配。确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率采用加权平均资本成本。

计算公式：

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

W_d 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定被评估单位普通权益资本成本 R_e ，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中： R_f 为现行无风险报酬率；

β 为企业风险系数；

R_m 为市场期望报酬率历史平均值；

$(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价；

R_c 为企业特定风险调整系数。

模型中有关参数的选取过程

（1）无风险利率 R_f 的确定

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。它们共同构成无风险利率。经查询 Wind 资讯，因此本次评估取已发行的到期日距评估基准日 10 年期以上的长期国债到期收益率的平均值作为无风险利率，即 $R_f = 3.96\%$

（2）权益系统风险系数 β 的确定

所谓风险系数（Beta： β ）指用以衡量一种证券或一个投资证券组合相对总体市场的波动性的一种证券系统性风险的评估工具，通常用 β 系数反映了个股对市场变化的敏感性。在计算 β 系数时通常涉及统计期间、统计周期和相对指数三个指标，本次在计算 β 系数时采用评估基准日前 60 个月作为统计期间，统计间隔周期为月，相对指数为沪深 300。

通过 Wind 资讯，查询建筑设计可比上市公司的算术平均无财务杠杆 β 系数为 0.8137。

通过以下公式，将无财务杠杆 β 系数转换成有财务杠杆的 β 系数，有财务杠杆的 β 与无财务杠杆的 β 的转换可由下面公式得出：

$$\beta_l / \beta_u = 1 + D/E \times (1 - T)$$

式中： β_1 —有财务杠杆的 β ；

β_u —无财务杠杆的 β ；

D—有息负债现时市场价值；

E—所有者权益现时市场价值；

T—所得税率。

被评估单位评估基准日有有息负债，目标资本结构为有息负债占比为 4.15%，所有者权益占比 95.85%，因此有财务杠杆的 β 为 0.8437。

（3）市场风险溢价的确定

市场风险溢价（MRP），也称股权风险溢价（ERP），是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险收益率的回报率。由于我国证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场，历史数据较短、市场波动幅度很大，存在较多非理性因素，并且存在大量非流通股，再加上我国对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此，直接采用我国证券市场历史数据得出的股权风险溢价有一定的局限性。而以美国证券市场为代表的成熟证券市场，由于有较长的历史数据，且市场有效性较强，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。国际上对新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定（以美国金融学家 Aswath Damodaran 为代表的观点），公式如下：

$$\begin{aligned} \text{市场风险溢价} &= \text{成熟股票市场的长期平均风险溢价} + \text{国家补偿额} \\ &= \text{成熟股票市场的长期平均风险溢价} + \text{国家违约补偿额} \times (\sigma_{\text{股票}} / \sigma_{\text{国债}}) \end{aligned}$$

式中：成熟股票市场的风险溢价，Aswath Damodaran 采用 1928 年至今美国股票市场标准普尔 500 指数和国债收益率数据，计算得到成熟股票市场的长期平均风险溢价 6.38%；

国家违约补偿额：根据国家债务评级机构 Moody's Investors Service 对中国的债务评级为 Aa3，转换为国家违约补偿额为 0.72%；

$\sigma_{\text{股票}} / \sigma_{\text{国债}}$ ：以全球平均的股票市场相对于债券的收益率标准差的平均值 1.12 来计算，则：

$$\text{中国的市场风险溢价 (MRP)} = 6.38\% + 0.72\% \times 1.12 = 7.19\%。$$

因此本次评估根据上述测算思路和公式计算确定市场风险溢价（MRP）为 7.19%。

(4) 公司特有风险超额回报率的确定

被评估单位资产规模小于上市公司，业务范围较单一，因此经营风险略高。
综合考虑上述情况，综合确定风险调整系数 R_c 取值为 3%。

(5) 权益资本成本的确定

$$\begin{aligned} R_e &= 3.96\% + 0.8437 \times 7.19\% + 3\% \\ &= 13.03\% \end{aligned}$$

(6) WACC 的确定

被评估单位目标资本结构中有息负债占比为 4.15%，所有者权益占比 95.85%。

$$\begin{aligned} WACC &= (R_e \times W_e) + (R_d \times (1 - T) \times W_d) \\ &= 12.69\% \end{aligned}$$

折现率取 12.69%

11. 溢余资产、非经营性资产、负债的评估值

根据企业提供的财务报表以及评估人员清查结果判断，企业溢余资产、非经营性资产与负债如下：

11.1 评估基准日被评估单位存在如下溢余资产

固定资产中房屋建筑物，账面原值为 842,340.31 元、账面净值为 798,994.80 元；
长期股权投资的账面值如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议 投资 期限	持股比例 (%)	账面价值
1	深圳立信建筑科技有限公司	2016/8/30	长期	30	174,836.10
2	上海臻知商业管理股份有限公司	2018/4/16	长期	30	3,000,000.00
3	深圳市坤禾投资管理有限公司	2018/5/31	长期	100	1,002,861.92
4	深圳壹创科技工程管理有限公司	2018/7/3	长期	75	0.00
	合计				4,177,698.02

11.2 评估基准日被评估单位存在如下非经营性资产

其他流动资产的货待认证进项税额，账面值合计 11,429.70 元；

其他应收款中的押金、员工保险、员工借款，账面值合计 356,095.73 元；

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

可供出售金融资产中的投资款，账面值合计 2,000,000.00 元；

递延所得税资产 630,561.99 元。

11.3 评估基准日被评估单位存在如下非经营性负债

其他应付款中的应付的坤禾股权转让款、个人往来款、内部往来和应付股利，账面值合计 8,003,756.72 元。

其他流动负债中的待转销项税额，账面值合计 1,265,933.78 元。

11.4 按照资产基础法中所述的各项资产、负债的评估方法，各项溢余资产、非经营性资产、负债评估值如下：

固定资产中房屋建筑物评估值为 947,820.60 元，溢余资产评估值为 947,820.60 元；

长期股权投资评估值为 4,140,761.78 元，溢余资产评估值为 4,140,761.78 元，明细如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	账面价值	评估价值
1	深圳立信建筑科技有限公司	2016/8/30	长期	30	174,836.10	300,000.00
2	上海臻知商业管理股份有限公司	2018/4/16	长期	30	3,000,000.00	3,000,000.00
3	深圳市坤禾投资管理有限公司	2018/5/31	长期	100	1,002,861.92	840,761.78
4	深圳壹创科技工程管理有限公司	2018/7/3	长期	75	0.00	0.00
	合计				4,177,698.02	4,140,761.78

其他应收款评估值 356,095.73 元，非经营性资产评估值合计 356,095.73 元；

其他流动资产评估值 11,429.70 元，非经营性资产评估值合计 11,429.70 元；

可供出售金融资产评估值 1,958,411.15 元，非经营性资产评估值合计 1,958,411.15 元；

递延所得税资产评估值 630,561.99 元，非经营性资产评估值合计 630,561.99 元；

其他付款评估值 8,003,756.72 元，非经营性负债评估值合计 8,003,756.72 元；

其他流动负债评估值 1,265,933.78，非经营性负债评估值合计 1,265,933.78 元；

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

溢余资产评估值为 5,088,582.38 元

非经营性资产负债评估净值为-6,313,191.93 元。

12. 有息负债评估值

短期借款账面值为 1,500,000.00 元，评估值为 1,500,000.00 元。

13. 收益法评估值的计算：

金额单位：人民币万元

项目	预测年期						
	2018 年 8 至 12 月	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	稳定增长年度
营业收入	3,500.00	10,763.39	12,916.07	14,853.48	16,338.83	17,155.77	
营业成本	2,093.00	6,573.10	7,880.46	9,020.56	10,021.69	10,520.19	
税金及附加	18.38	55.24	65.82	75.34	82.64	86.65	
销售费用	75.83	258.83	314.54	374.79	425.45	461.88	
管理费用	960.05	2,863.44	3,396.32	3,858.99	4,289.76	4,502.29	
财务费用	3.55	8.10	7.74	7.34	6.90	6.41	
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
营业利润	349.21	1,004.68	1,251.19	1,516.47	1,512.40	1,578.33	
营业外收支净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
利润总额	349.21	1,004.68	1,251.19	1,516.47	1,512.40	1,578.33	
所得税费用	3.61	3.92	12.75	97.00	81.30	83.94	
净利润	345.60	1,000.76	1,238.44	1,419.46	1,431.09	1,494.40	1,494.40
加回：折旧	34.24	82.19	82.19	82.19	82.19	82.19	82.19
摊销	34.49	54.60	42.14	10.26	10.26	10.26	10.26
利息费用（扣除税务影响）	4.15	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97
扣减：资本性支出	38.52	92.45	92.45	92.45	92.45	92.45	92.45
营运资金追加额	239.74	1,130.90	991.84	904.96	700.82	429.75	
企业自由现金流量	140.22	-75.83	288.45	524.47	740.25	1,074.61	1,504.37
折现率（WACC）	12.69%	12.69%	12.69%	12.69%	12.69%	12.69%	12.69%
折现年限	0.21	0.92	1.92	2.92	3.92	4.92	
折现系数	0.98	0.90	0.80	0.71	0.63	0.56	4.41
企业自由现金流现值	137.42	-68.25	230.76	372.37	466.36	601.78	6,634.27
企业自由现金流现值和	8,374.71						

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估说明

加：溢余资产	508.86
其中：长期股权投资	414.08
其他	94.78
减：溢余负债	0.00
加(减)：非经营资产负债净值	-631.32
减：付息债务	150.00
企业全部股权价值：	8,102.25
评估基准日净资产账面价值	3,467.85
收益法评估增值额	4,634.40
收益法评估增值率（%）	133.64

综上所述，采用收益法对被评估单位股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 8,102.25 万元。

第七部分：评估结论及其分析

一、评估结论

此次评估采用资产基础法及收益法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2018 年 7 月 31 日资产总额账面值 5,983.94 万元，评估值 6,152.90 万元，评估增值 168.96 万元，增值率 2.82 %；

负债总额账面值 2,516.09 万元，评估值 2,516.09 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 3,467.85 万元，评估值 3,636.81 万元，评估增值 168.96 万元，增值率 4.87 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

被评估单位：深圳壹创国际设计股份有限公司

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	4,822.10	4,822.10		
非流动资产	2	1,161.83	1,330.79	168.96	14.54
其中：可供出售金融资产	3	200.00	195.84	-4.16	-2.08
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	417.77	414.08	-3.69	-0.88
投资性房地产	7				
固定资产	8	338.91	399.81	60.90	17.97
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	35.65	151.57	115.92	325.16
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	106.44	106.44		
递延所得税资产	18	63.06	63.06		
其他非流动资产	19				
资产总计	20	5,983.94	6,152.90	168.96	2.82
流动负债	21	2,516.09	2,516.09		
非流动负债	22		-		

负债总计	23	2,516.09	2,516.09		
净资产	24	3,467.85	3,636.81	168.96	4.87

（二）收益法评估结论：

采用收益法对深圳壹创国际设计股份有限公司的股东全部权益价值的评估值为 8,102.25 万元，评估值较账面净资产评估增值 4,634.40 万元，增值率 133.64%。

（三）对评估结果选取的说明：

收益法与资产基础法评估结论差异额为 4,465.44 元，差异率为 122.78%，差异的主要原因：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可产生的收益，进一步估算拟购买资产未来可获得的经营净现金流，经过风险折现后的现值和作为被评估单位股权的评估价值。收益法不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响。也考虑了企业未在账面上体现的无形资产价值，如特许经营权、销售网络、客户关系、公司的管理能力、要素协同作用等对股东全部权益价值的影响，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

而资产基础法以资产负债表为基础，通过资产重置的角度间接地评估资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。

深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值为 8,102.25 万元，人民币大写金额为：捌仟壹佰零贰万贰仟伍佰元整。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

（一）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 可供出售金融资产评估减值原因分析

可供出售金融资产——深圳市泓锦文一医疗器械投资基金合伙企业(有限合伙)评估减值 41,588.85 元，减值率为 2.08%，减值原因为被评估单位持股比例较小，仅持股 3.7%，受条件限制未能展开评估作业，本次以深圳市泓锦文一医疗器械投资基金合伙企业(有限合伙)于评估基准日的净资产乘以持股比例确定评估值，故有所减值。

2. 长期股权投资评估减值原因分析

长期股权投资减值 36,936.24 元，减值率 0.88%，由于其股权投资的公司无实际经营导致减值。

3. 固定资产评估增值原因分析

3.1 房屋建筑物评估增值 148,825.8 元，本次评估值较账面值增值不大，评估增值率达 18.63%，主要原因在于：由于评估对象取得日期较晚，尽管房地产市场价格不断上涨，但是此次评估的房地产评估增值额不大。

3.2 设备类资产评估增值 460,162.55 元，增值率为 17.77%，增值原因为评估所使用的经济年限长于企业会计折旧年限。

4. 无形资产评估增值原因分析

无形资产评估增值 1,159,140.48 元，增值率为 325.11%，增值原因主要为企业账外无形资产 20 项软件著作权纳入评估范围所致。

（二）收益法评估结论与账面价值增减值原因

采用收益法对深圳壹创国际设计股份有限公司的股东全部权益价值的评估值为 8,102.25 万元，评估值较账面净资产评估增值 4,634.40 万元，增值率 133.64 %。

增值原因主要为：收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可产生的收益，进一步估算拟购买资产未来可获得的经营净现金流，经过风险折现后的现值作为被评估单位股权的评估价值。收益法不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响；也考虑了企业未在账面上体现的无形资产价值，如特许经营权、销售网络、客户关系、公司的管理能力、要素协同作用等对股东全部权益价值的影响，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。