

无锡市城市投资发展有限公司拟收购江苏天奇工程设计  
研究院有限公司 80%股权涉及的股东部分权益项目  
资产评估报告

(上册)

锡中评报字(2022)第 106 号

共四册第一册

分册内容:

- 1、资产评估报告(上册)
- 2、资产评估报告(下册)
- 3、资产评估明细表
- 4、资产评估明说明

无锡中证悦通资产评估事务所有限公司

二〇二二年八月九日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|   |   |
|---|---|
| 报告编码:   | 3232070004202200129                                     |
| 合同编号:   | XZPB2022106   |
| 报告类型:   | 法定评估业务资产评估报告  |
| 报告文号:   | 锡中评报字(2022)第106号  |
| 报告名称:   | 无锡市城市投资发展有限公司拟收购江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权涉及的股东部分权益项目资产评估报告   |
| 评估结论:   | 36,458,100.00元  |
| 评估机构名称:   | 无锡中证悦通资产评估事务所有限公司                                       |
| 签名人员:   | 张毅 (资产评估师) 会员编号: 32020117<br>宣育尧 (资产评估师) 会员编号: 32040012 |
|  |   |
| (可扫描二维码查询备案业务信息)  |   |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年08月22日

## 目 录

|   |    |
|---|----|
| 声 明 .....                                 | 2  |
| 摘 要 .....                                 | 3  |
| 正 文 .....                                 | 11 |
| 一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ..... | 11 |
| 二、 评估目的 .....                             | 23 |
| 三、 评估对象和评估范围 .....                        | 23 |
| 四、 价值类型 .....                             | 25 |
| 五、 评估基准日 .....                            | 25 |
| 六、 评估依据 .....                             | 26 |
| 七、 评估方法 .....                             | 28 |
| 八、 评估程序实施和情况 .....                        | 36 |
| 九、 评估假设 .....                             | 37 |
| 十、 评估结论 .....                             | 39 |
| 十一、 特别事项说明 .....                          | 39 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明 .....                    | 42 |
| 十三、 资产评估报告日 .....                         | 43 |
| 十四、 评估机构和资产评估师签章 .....                    | 44 |
| 资产评估报告附件 .....                            | 45 |



## 声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。评估师已核对了所有资料的原件，报告中所附附件与原件完全一致。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。





# 无锡市城市投资发展有限公司拟收购江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权涉及的股东部分权益项目 资产评估报告

锡中评报字(2022)第106号

## 摘 要

无锡中证悦通资产评估事务所有限公司接受委托人的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对委托人经济行为涉及的评估对象在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

### 一、经济行为

根据无锡城建发展集团有限公司2022年3月7日出具的第9号会议纪要及无锡市城市投资发展有限公司2022年6月14日出具的锡城投党会纪(2022)25号,无锡市城市投资发展有限公司拟收购江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权。

### 二、评估目的

对截至基准日2022年4月30日江苏天奇工程设计研究院有限公司股东部分权益价值进行评估,即江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权,为上述无锡市城市投资发展有限公司拟收购股权的经济行为提供参考依据。

### 三、评估对象

评估对象为股东部分权益,即江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权。

### 四、评估范围

评估范围为江苏天奇工程设计研究院有限公司全部资产与负债。具体列示如下:

金额单位:万元

|   | 项 目         | 账面价值     |
|---|-------------|----------|
| 1 | 流动资产        | 1,491.94 |
| 2 | 非流动资产       | 215.97   |
| 3 | 其中:可供出售金融资产 |          |



|    |            |          |
|----|------------|----------|
| 4  | 持有至到期投资    |          |
| 5  | 长期应收款      |          |
| 6  | 长期股权投资     |          |
| 7  | 投资性房地产     | 87.91    |
| 8  | 固定资产       | 23.47    |
| 9  | 在建工程       |          |
| 10 | 工程物资       |          |
| 11 | 固定资产清理     |          |
| 12 | 生产性生物资产    |          |
| 13 | 油气资产       |          |
| 14 | 无形资产       | 38.30    |
| 15 | 开发支出       |          |
| 16 | 商誉         |          |
| 17 | 长期待摊费用     |          |
| 18 | 递延所得税资产    | 22.16    |
| 19 | 其他非流动资产    |          |
| 20 | 使用权资产      | 44.13    |
| 21 | 资产总计       | 1,707.91 |
| 22 | 流动负债       | 972.31   |
| 23 | 非流动负债      | 41.36    |
| 24 | 负债合计       | 1,013.67 |
| 25 | 净资产(所有者权益) | 694.24   |

上述数据摘自无锡东林会计师事务所有限公司出具的锡东林内审【2022】512号审计报告。本次评估对象和范围与本次经济行为对应的评估对象和范围相一致。

## 五、价值类型

1、价值类型：市场价值。

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

## 六、评估基准日

本项目评估基准日为2022年4月30日。

## 七、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

## 八、评估结论

评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实，对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查，对委托人和被评估单位提供的法律性文件、



财务记录等相关资料进行了必要的清查核实、市场调查、查证、评定估算和分析等评估程序。被评估单位的评估结果如下：

### 1、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权的评估价值为1,558.86万元。

与上述股权价值相关的在评估基准日2022年4月30日被评估单位江苏天奇工程设计研究院有限公司全部资产与负债评估结果如下：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年4月30日

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% |
| 1 流动资产        | 1,491.94 | 1,491.94 |          |            |
| 2 非流动资产       | 215.97   | 1,470.31 | 1,254.34 | 580.79     |
| 3 其中：可供出售金融资产 |          |          |          |            |
| 4 持有至到期投资     |          |          |          |            |
| 5 长期应收款       |          |          |          |            |
| 6 长期股权投资      |          |          |          |            |
| 7 投资性房地产      | 87.91    | 1,327.82 | 1,239.91 | 1,410.43   |
| 8 固定资产        | 23.47    | 37.90    | 14.43    | 61.48      |
| 9 在建工程        |          |          |          |            |
| 10 工程物资       |          |          |          |            |
| 11 固定资产清理     |          |          |          |            |
| 12 生产性生物资产    |          |          |          |            |
| 13 油气资产       |          |          |          |            |
| 14 无形资产       | 38.30    | 38.30    |          |            |
| 15 开发支出       |          |          |          |            |
| 16 商誉         |          |          |          |            |
| 17 长期待摊费用     |          |          |          |            |
| 18 递延所得税资产    | 22.16    | 22.16    |          |            |
| 19 其他非流动资产    |          |          |          |            |
| 20 使用权资产      | 44.13    | 44.13    |          |            |
| 21 资产总计       | 1,707.91 | 2,962.25 | 1,254.34 | 73.44      |
| 22 流动负债       | 972.31   | 972.31   |          |            |
| 23 非流动负债      | 41.36    | 41.36    |          |            |
| 24 负债合计       | 1,013.67 | 1,013.67 |          |            |
| 25 净资产（所有者权益） | 694.24   | 1,948.58 | 1,254.34 | 180.68     |

具体详见评估报告第二册资产评估明细表。



## 2、收益法评估结果

经采用收益法评估，江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司 80% 股权的评估价值为 3,645.81 万元。

与上述股权价值相关的在评估基准日 2022 年 4 月 30 日被评估单位江苏天奇工程设计研究院有限公司收益法评估结果如下：

单位：人民币万元

| 项目                      | 账面价值   | 评估价值     | 增减值      | 增减率%   |
|-------------------------|--------|----------|----------|--------|
| 江苏天奇工程设计研究院有限公司股东全部权益价值 | 694.24 | 4,557.26 | 3,863.01 | 556.44 |

## 3、评估结论分析

资产基础法评估后江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司 80% 股权价值为 1,558.86 万元，收益法评估后江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司 80% 股权价值为 3,645.81 万元，收益法比资产基础法高 2,086.95 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评估企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东部分权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。收益法不仅考虑企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如意向性合同、客户资源、销售网络、潜在项目、人力资源等，而这些资源对企业创造的价值均体现在企业的未来经营现金流中。

江苏天奇工程设计研究院有限公司具有建筑工程设计甲级资质。以前年度承接了兰桂坊、商会大厦、金城湾、工人文化宫、西水东等无锡地区标志性建筑工程设计，在无锡地区工程设计行业担任重要角色。一方面，我国人口城镇化率保持着持续上升的趋势，根据国际城市化的经验和一般规律，到 2030 年，我国常住人口城镇化率有望接近 70%。随着大量的农村人口向城市的进一步聚集，新增城镇人口需要解决住房、交通以及相关城市配套问题。无论是区域范围的城际交通和枢纽建设，还是市域范围的城市轨道、主干路网、公交车场等交通设施的规划建设，甚至是市政基础设施、地下空间开发、海绵



城市、公园城市等方面，仍将有持续的建设投入，仍然需要城市规划行业提供全方位的技术支持。另一方面，随着中国经济发展进入新常态，粗放式的大规模城市建设时代已经过去，城镇化发展将由速度型向质量型转型，国家明确提出的建设以人为核心的新型城镇化的目标，并将成为这一阶段最大的发展动力。2022年4月，国家发改委印发的《2022年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》要求加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，通过加快发展重点城市群、大力推进都市圈同城化建设等措施进一步优化城镇化空间格局，通过改善城市公用设施、实施新型智慧城市行动、加快推进城市更新等措施进一步增强城市综合承载能力。在对城镇化质量提升要求的驱动下，城市更新成为了城市未来发展的新增长点，大量存量建设空间的释放将会形成一个规模巨大的市场，未来城市规划市场的需求仍将稳定上升。

#### 4、评估结论

根据上述江苏天奇工程设计研究院有限公司属于轻资产咨询服务行业的经营特征，同时结合目前被评估单位所处行业的未来发展前景及国家未来政策导向，将会推动行业进一步发展。公司未来经营价值将逐渐体现，因此，我们认为收益法评估结果更能公允反映本次评估目的下股东部分权益价值。故最终选取收益法评估得出的评估值作为最终评估结果。

即：江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权价值的评估值为3,645.81万元。

本评估结论未考虑控制权溢价和股权流动性对股东部分权益价值的影响。

#### 九、评估结论使用有效期

本评估报告结论使用有效期为一年，即自2022年4月30日至2023年4月29日。

#### 十、特别事项说明

1、被评估单位提供房产证和土地证的证载权利人为无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司，根据工商档案显示2016年10月28日无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司变更公司名称为江苏天奇工程设计研究院有限公司。本次评估未考虑后续变更房产证和土地证的证载权利人可能产生的费用对评估价值的影响。明细如下表：

| 权证编号             | 建筑面积m <sup>2</sup> | 证载权利人         | 获取方式 | 类别 | 取得日期      |
|------------------|--------------------|---------------|------|----|-----------|
| 锡房权证崇安字第10061096 | 159.08             | 无锡市石田建筑设计研究院有 | 购买   | 房屋 | 2005.5.30 |



|                     |        |                        |      |    |           |
|---------------------|--------|------------------------|------|----|-----------|
|                     |        | 限责任公司                  |      |    |           |
| 锡房权证崇安字第10061093    | 190.25 | 无锡市石田建筑设计研究院有<br>限责任公司 | 购买   | 房屋 | 2005.5.30 |
| 锡房权证崇安字第10061094    | 121.27 | 无锡市石田建筑设计研究院有<br>限责任公司 | 购买   | 房屋 | 2005.5.30 |
| 锡房权证崇安字第10061035    | 912.55 | 无锡市石田建筑设计研究院有<br>限责任公司 | 购买   | 房屋 | 2005.5.26 |
| 锡国用(2008)第01004409号 | 112.10 | 无锡市石田建筑设计研究院有<br>限责任公司 | 国有出让 | 土地 | 2006.8.3  |
| 锡国用(2006)第01004411号 | 19.50  | 无锡市石田建筑设计研究院有<br>限责任公司 | 国有出让 | 土地 | 2006.8.3  |
| 锡国用(2006)第01004410号 | 14.90  | 无锡市石田建筑设计研究院有<br>限责任公司 | 国有出让 | 土地 | 2006.8.3  |
| 锡国用(2006)第01004408号 | 23.40  | 无锡市石田建筑设计研究院有<br>限责任公司 | 国有出让 | 土地 | 2006.8.3  |

2、根据2022年6月1日无锡市滨湖区行政审批局出具(02112141)登字【2022】第06010114号工商变更通知书,江苏天奇工程设计研究院有限公司股东江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的100%股权转让给江苏天奇新能源集成有限公司。

3、截至评估基准日,被评估单位的部分办公楼已经出租,均为短期租赁,随时可以终止租赁协议,已出租明细如下表:

| 房屋权证编号           | 建筑面积m <sup>2</sup> | 承租人               | 租赁期间                    | 年租金     |
|------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|---------|
| 锡房权证崇安字第10061035 | 912.55             | 星创未来文化传媒有限公司无锡分公司 | 2019年5月1日至2022年4月30日    | 30.00万元 |
| 锡房权证崇安字第10061096 | 159.08             | 陈赞瑜               | 2021年11月15日至2022年11月14日 | 5.40万元  |
| 锡房权证崇安字第10061093 | 190.25             | 平伟                | 2021年10月10日至2022年10月9日  | 7.44万元  |

4、截至评估基准日江苏天奇工程设计研究院有限公司实收资本未实缴到位。本报告中江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权对应为实缴资本240万元及未实缴资本3,760万元。



5、截至评估基准日江苏天奇工程设计研究院有限公司其他应收款-天奇自动化工程股份有限公司3,930,449.00元为关联方往来，经核实款项性质为无息借款，特此请委托人关注。

本次评估中未考虑上述特别事项对评估结论的影响。提请报告使用人关注以上特别事项可能对评估结论产生的影响。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



【本页无正文 | 为签名盖章页】

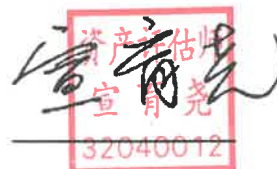
法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



无锡中证悦通资产评估事务所有限公司

二〇二二年八月九日





# 无锡市城市投资发展有限公司拟收购江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权涉及的股东部分权益项目

## 资产评估报告

锡中评报字(2022)第106号

### 正文

无锡市城市投资发展有限公司：

无锡中证悦通资产评估事务所有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对委托人拟实施经济行为涉及的被评估单位评估对象在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况如下：

#### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

##### (一) 委托人概况

委托人名称：无锡市城市投资发展有限公司

注册地址：无锡市健康路77号

统一社会信用代码：913202001359131308

法定代表人：张琦海

注册资本：514302.145644万人民币

成立日期：1992年10月12日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：城市建设项目招商引资、投资及建设、城市建设综合开发、利用自有资产对外投资；房屋租赁；建筑用材料、装饰装修材料、五金、水暖器材、交电的销售。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

##### (二) 被评估单位概况

#### 1、公司简介

被评估单位名称：江苏天奇工程设计研究院有限公司

统一社会信用代码：91320200466298515T

注册地址：无锡市滨湖区建筑西路777号A3幢20层

法定代表人：钱惠民



注册资本：5000万元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：建筑行业（建筑工程）甲级。（可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务）。绿色建筑的技术开发；机电工程的设计与施工；通用设备、专用设备、电气机械、五金产品的研发、销售、安装、调试、维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、公司历史沿革

### （1）第一次工商变更登记（企业改制）

根据无锡市规划局于2004年6月29日作出的锡国资【2004】58号文件，同意无锡市石田建筑设计研究院改制为有限责任公司，改制后无锡市石田建筑设计研究院的注册资本为100万元，其中张金良持股31万元，占总股本的31%；钱惠民为10.50万元，占总股本的10.50%；郭苏珉为10.50万元，占总股本的10.50%；其他职工持股为48万元，占总股本的48%。

2004年7月27日，无锡市石田建筑设计研究院召开股东会，选举张金良为董事并聘任为经理，钱惠民、郭苏珉为监事，并通过了公司章程。

2004年8月4日，无锡市石田建筑设计研究院完成改制并进行公司设立登记。改制后公司名称为无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司，注册资本为100万元人民币，法定代表人为张金良，住所地为无锡市中山路270号-25，经营期限为1999年6月4日到2044年6月30日，经营范围为乙级建筑工程和化工工艺设计。

改制并进行工商变更后无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司的股权结构如下：

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号           | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|--------------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343    | 31      | 31      |
| 钱惠民   | 320106650112243    | 10.5    | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183    | 10.5    | 10.5    |
| 薛予靖   | 610103196806072472 | 8       | 8       |
| 梅淑君   | 610103670727366    | 7       | 7       |
| 孙燕新   | 320211196904281020 | 4.5     | 4.5     |
| 王鹏    | 310110721001369    | 4.5     | 4.5     |
| 孙以    | 320211731003451    | 2.25    | 2.25    |



|     |                    |      |      |
|-----|--------------------|------|------|
| 丁列军 | 320203197611270015 | 2.25 | 2.25 |
| 倪建英 | 320204750305062    | 2.25 | 2.25 |
| 杭凌艳 | 320222197512266343 | 2.25 | 2.25 |
| 吉健江 | 320520197901254358 | 2.25 | 2.25 |
| 李文年 | 321021721004517    | 2.25 | 2.25 |
| 王刚  | 410105197705232772 | 2.25 | 2.25 |
| 林恩铭 | 320222197706176512 | 2.25 | 2.25 |
| 顾菡  | 320211197904236021 | 0.5  | 0.5  |
| 叶锋  | 320211781208221    | 0.5  | 0.5  |
| 俞科  | 320222197812264411 | 0.5  | 0.5  |
| 高洁  | 340111197704098021 | 0.5  | 0.5  |
| 刘宁宁 | 320311198011097319 | 0.5  | 0.5  |
| 吴谦会 | 320911800310063    | 0.5  | 0.5  |
| 陆庭驹 | 3202027802214051   | 0.5  | 0.5  |
| 卢浩  | 320211198011193815 | 0.5  | 0.5  |
| 刘彩云 | 430521198010033822 | 0.5  | 0.5  |
| 陈强  | 3202110810605191   | 0.5  | 0.5  |
| 薛彩红 | 650104640218252    | 0.5  | 0.5  |
| 陈小鸣 | 320211620612073    | 0.5  | 0.5  |

根据无锡市普信会计师事务所有限公司 2004 年 7 月 13 日出具的验资报告（锡普财内验（2004）第 751 号），截至 2004 年 7 月 7 日止，公司实收资本人民币 100 万元整。

## （2）第二次工商变更登记（增资）

2006 年 7 月 25 日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会，就增资事项达成一致决议：由原注册资金 100 万元人民币增加至 200 万元人民币并修改通过了新公司章程。变更后股权情况即缴付出资情况如下：

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号           | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|--------------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343    | 62      | 31      |
| 钱惠民   | 320106650112243    | 21      | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183    | 21      | 10.5    |
| 薛予靖   | 610103196806072472 | 16      | 8       |
| 梅淑君   | 610103670727366    | 14      | 7       |
| 孙燕新   | 320211196904281020 | 9       | 4.5     |
| 王鹏    | 310110721001369    | 9       | 4.5     |
| 孙以    | 320211731003451    | 4.5     | 2.25    |
| 丁列军   | 320203197611270015 | 4.5     | 2.25    |
| 倪建英   | 320204750305062    | 4.5     | 2.25    |
| 杭凌艳   | 320222197512266343 | 4.5     | 2.25    |



|     |                    |     |      |
|-----|--------------------|-----|------|
| 吉健江 | 320520197901254358 | 4.5 | 2.25 |
| 李文年 | 321021721004517    | 4.5 | 2.25 |
| 王刚  | 410105197705232772 | 4.5 | 2.25 |
| 林恩铭 | 320222197706176512 | 4.5 | 2.25 |
| 顾菡  | 320211197904236021 | 1   | 0.5  |
| 叶锋  | 320211781208221    | 1   | 0.5  |
| 俞科  | 320222197812264411 | 1   | 0.5  |
| 高洁  | 340111197704098021 | 1   | 0.5  |
| 刘宁宁 | 320311198011097319 | 1   | 0.5  |
| 吴谦会 | 320911800310063    | 1   | 0.5  |
| 陆庭驹 | 3202027802214051   | 1   | 0.5  |
| 卢浩  | 320211198011193815 | 1   | 0.5  |
| 刘彩云 | 430521198010033822 | 1   | 0.5  |
| 陈强  | 3202110810605191   | 1   | 0.5  |
| 薛彩红 | 650104640218252    | 1   | 0.5  |
| 陈小鸣 | 320211620612073    | 1   | 0.5  |

根据无锡泰信和会计师事务所有限公司2006年8月11日出具的锡泰信和验(2006)第555号《验资报告》，截至2006年8月1日止，公司实收资本人民币200万元整。

2006年8月28日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司完成变更登记。

### (3) 第三次工商变更登记(经营范围变更)

2007年11月27日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：将经营范围变更为甲级建筑工程和化工工艺设计，并修改公司章程。

2007年12月17日无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司完成变更登记。

### (4) 第四次工商变更登记(注册号变更)

2007年12月17日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司原注册号3202002112682更换为320200000105844。

### (5) 第五次工商变更登记(股东变更、经营范围变更、增资)

2009年2月12日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：

同意原股东刘彩云将0.5%股权，计人民币1万元以1万元人民币价格转让给股东张金良；

同意公司经营范围变更为建筑行业建筑工程甲级(包括小区规划设计及单体设计、各类管网管线设计、景观设计、室内外环境设计及装饰设计、建筑智能化设计、抗震加



固设计等），建筑工程总承包、工程项目管理和相关的技术、咨询与管理服务。（上述经营范围涉及专项审批的经批准后方可经营）；

同意注册资本由200万元人民币增加至300万元人民币。变更后股权情况即缴付出资情况如下：

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号           | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|--------------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343    | 94.5    | 31.5    |
| 钱惠民   | 320106650112243    | 31.5    | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183    | 31.5    | 10.5    |
| 薛予靖   | 610103196806072472 | 24      | 8       |
| 梅淑君   | 610103670727366    | 21      | 7       |
| 孙燕新   | 320211196904281020 | 13.5    | 4.5     |
| 王鹏    | 310110721001369    | 13.5    | 4.5     |
| 孙以    | 320211731003451    | 6.75    | 2.25    |
| 丁列军   | 320203197611270015 | 6.75    | 2.25    |
| 倪建英   | 320204750305062    | 6.75    | 2.25    |
| 杭凌艳   | 320222197512266343 | 6.75    | 2.25    |
| 吉健江   | 320520197901254358 | 6.75    | 2.25    |
| 李文年   | 321021721004517    | 6.75    | 2.25    |
| 王刚    | 410105197705232772 | 6.75    | 2.25    |
| 林恩铭   | 320222197706176512 | 6.75    | 2.25    |
| 顾菡    | 320211197904236021 | 1.5     | 0.5     |
| 叶锋    | 320211781208221    | 1.5     | 0.5     |
| 俞科    | 320222197812264411 | 1.5     | 0.5     |
| 高洁    | 340111197704098021 | 1.5     | 0.5     |
| 刘宁宁   | 320311198011097319 | 1.5     | 0.5     |
| 吴谦会   | 320911800310063    | 1.5     | 0.5     |
| 陆庭驹   | 3202027802214051   | 1.5     | 0.5     |
| 卢浩    | 320211198011193815 | 1.5     | 0.5     |
| 陈强    | 3202110810605191   | 1.5     | 0.5     |
| 薛彩红   | 650104640218252    | 1.5     | 0.5     |
| 陈小鸣   | 320211620612073    | 1.5     | 0.5     |

根据无锡泰信和会计师事务所有限公司2009年2月18日出具的锡泰信和验(2009)第034号《验资报告》，截至2009年2月18日止，公司实收资本人民币300万元整。

2009年2月18日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司修改了公司章程，并于3月2日完成变更登记。

#### (6) 第六次工商变更登记(股东变更)



2009年8月24日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：同意公司原股东陆庭驹将0.5%股权，计人民币1.5万元以人民币1.5万元的价格转让给股东张金良，并于同日签订股权转让协议。变更后股权情况即缴付出资情况如下：

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号           | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|--------------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343    | 96      | 32      |
| 钱惠民   | 320106650112243    | 31.5    | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183    | 31.5    | 10.5    |
| 薛予靖   | 610103196806072472 | 24      | 8       |
| 梅淑君   | 610103670727366    | 21      | 7       |
| 孙燕新   | 320211196904281020 | 13.5    | 4.5     |
| 王鹏    | 310110721001369    | 13.5    | 4.5     |
| 孙以    | 320211731003451    | 6.75    | 2.25    |
| 丁列军   | 320203197611270015 | 6.75    | 2.25    |
| 倪建英   | 320204750305062    | 6.75    | 2.25    |
| 杭凌艳   | 320222197512266343 | 6.75    | 2.25    |
| 吉健江   | 320520197901254358 | 6.75    | 2.25    |
| 李文年   | 321021721004517    | 6.75    | 2.25    |
| 王刚    | 410105197705232772 | 6.75    | 2.25    |
| 林恩铭   | 320222197706176512 | 6.75    | 2.25    |
| 顾菡    | 320211197904236021 | 1.5     | 0.5     |
| 叶锋    | 320211781208221    | 1.5     | 0.5     |
| 俞科    | 320222197812264411 | 1.5     | 0.5     |
| 高洁    | 340111197704098021 | 1.5     | 0.5     |
| 刘宁宁   | 320311198011097319 | 1.5     | 0.5     |
| 吴谦会   | 320911800310063    | 1.5     | 0.5     |
| 卢浩    | 320211198011193815 | 1.5     | 0.5     |
| 陈强    | 3202110810605191   | 1.5     | 0.5     |
| 薛彩红   | 650104640218252    | 1.5     | 0.5     |
| 陈小鸣   | 320211620612073    | 1.5     | 0.5     |

2009年8月28日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司完成变更登记。

(7) 第七次工商变更登记（股东变更）

2010年4月27日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：同意公司原股东王鹏将4.5%股权，计人民币13.5万元以人民币13.5万元的价格转让给股东张金良，并于同日签订股权转让协议。变更后股权情况即缴付出资情况如下：



| 姓名/名称 | 注册号/身份证号           | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|--------------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343    | 109.5   | 36.5    |
| 钱惠民   | 320106650112243    | 31.5    | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183    | 31.5    | 10.5    |
| 薛予靖   | 610103196806072472 | 24      | 8       |
| 梅淑君   | 610103670727366    | 21      | 7       |
| 孙燕新   | 320211196904281020 | 13.5    | 4.5     |
| 孙以    | 320211731003451    | 6.75    | 2.25    |
| 丁列军   | 320203197611270015 | 6.75    | 2.25    |
| 倪建英   | 320204750305062    | 6.75    | 2.25    |
| 杭凌艳   | 320222197512266343 | 6.75    | 2.25    |
| 吉健江   | 320520197901254358 | 6.75    | 2.25    |
| 李文年   | 321021721004517    | 6.75    | 2.25    |
| 王刚    | 410105197705232772 | 6.75    | 2.25    |
| 林恩铭   | 320222197706176512 | 6.75    | 2.25    |
| 顾菡    | 320211197904236021 | 1.5     | 0.5     |
| 叶锋    | 320211781208221    | 1.5     | 0.5     |
| 俞科    | 320222197812264411 | 1.5     | 0.5     |
| 高洁    | 340111197704098021 | 1.5     | 0.5     |
| 刘宁宁   | 320311198011097319 | 1.5     | 0.5     |
| 吴谦会   | 320911800310063    | 1.5     | 0.5     |
| 卢浩    | 320211198011193815 | 1.5     | 0.5     |
| 陈强    | 3202110810605191   | 1.5     | 0.5     |
| 薛彩红   | 650104640218252    | 1.5     | 0.5     |
| 陈小鸣   | 320211620612073    | 1.5     | 0.5     |

2010年5月12日,无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司完成变更登记。

(8) 第八次工商变更登记(股东变更)

2010年8月12日,无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会,就公司变更达成一致决议:同意公司原股东俞科将0.5%股权,计人民币15000元以人民币15000元的价格转让给股东张金良,同意公司原股东高洁将0.5%股权,计人民币15000元以人民币15000元的价格转让给股东张金良,同意公司原股东陈强将0.5%股权,计人民币15000元以人民币15000元的价格转让给股东张金良,并分别已于8月2日、8月6日签订股权转让协议。变更后股权情况即缴付出资情况如下:

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号        | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|-----------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343 | 114     | 38      |
| 钱惠民   | 320106650112243 | 31.5    | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183 | 31.5    | 10.5    |



|     |                    |      |      |
|-----|--------------------|------|------|
| 薛予靖 | 610103196806072472 | 24   | 8    |
| 梅淑君 | 610103670727366    | 21   | 7    |
| 孙燕新 | 320211196904281020 | 13.5 | 4.5  |
| 孙以  | 320211731003451    | 6.75 | 2.25 |
| 丁列军 | 320203197611270015 | 6.75 | 2.25 |
| 倪建英 | 320204750305062    | 6.75 | 2.25 |
| 杭凌艳 | 320222197512266343 | 6.75 | 2.25 |
| 吉健江 | 320520197901254358 | 6.75 | 2.25 |
| 李文年 | 321021721004517    | 6.75 | 2.25 |
| 王刚  | 410105197705232772 | 6.75 | 2.25 |
| 林恩铭 | 320222197706176512 | 6.75 | 2.25 |
| 顾菡  | 320211197904236021 | 1.5  | 0.5  |
| 叶锋  | 320211781208221    | 1.5  | 0.5  |
| 刘宁宁 | 320311198011097319 | 1.5  | 0.5  |
| 吴谦会 | 320911800310063    | 1.5  | 0.5  |
| 卢浩  | 320211198011193815 | 1.5  | 0.5  |
| 薛彩红 | 650104640218252    | 1.5  | 0.5  |
| 陈小鸣 | 320211620612073    | 1.5  | 0.5  |

2010年8月23日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司完成变更登记。

(9) 第九次工商变更登记（股东变更）

2011年7月12日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：股东陈小鸣持有本公司0.5%股权计人民币1.5万元，因其死亡（由其妻子苏霞和儿子陈乃栋共同继承，已出具公证），股权计人民币1.5万元转让给股东张金良；股东顾菡持有本公司0.5%股权计人民币1.5万元，因其辞职，股权计1.5万元转让给股东张金良。变更后股权情况即缴付出资情况如下：

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号           | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|--------------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343    | 117     | 39      |
| 钱惠民   | 320106650112243    | 31.5    | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183    | 31.5    | 10.5    |
| 薛予靖   | 610103196806072472 | 24      | 8       |
| 梅淑君   | 610103670727366    | 21      | 7       |
| 孙燕新   | 320211196904281020 | 13.5    | 4.5     |
| 孙以    | 320211731003451    | 6.75    | 2.25    |
| 丁列军   | 320203197611270015 | 6.75    | 2.25    |
| 倪建英   | 320204750305062    | 6.75    | 2.25    |
| 杭凌艳   | 320222197512266343 | 6.75    | 2.25    |
| 吉健江   | 320520197901254358 | 6.75    | 2.25    |





|     |                    |      |      |
|-----|--------------------|------|------|
| 李文年 | 321021721004517    | 6.75 | 2.25 |
| 王刚  | 410105197705232772 | 6.75 | 2.25 |
| 林恩铭 | 320222197706176512 | 6.75 | 2.25 |
| 叶锋  | 320211781208221    | 1.5  | 0.5  |
| 刘宁宁 | 320311198011097319 | 1.5  | 0.5  |
| 吴谦会 | 320911800310063    | 1.5  | 0.5  |
| 卢浩  | 320211198011193815 | 1.5  | 0.5  |
| 薛彩红 | 650104640218252    | 1.5  | 0.5  |

2011年8月2日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司完成变更登记。

(10) 第十次工商变更登记（法定代表人、股东变更）

2016年8月15日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司股东变更为天奇自动化工程股份有限公司，法定代表人由张金良变更为黄斌。（无锡市滨湖区行政审批局保存的工商档案中缺少本次工商变更登记的相关基础材料）

(11) 第十一次工商变更登记（法定代表人、企业名称变更、增资）

2016年10月28日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：

①公司名称变更为江苏天奇建筑设计研究院有限公司；

②公司注册资本由300万增加至1000万元人民币，其中增资部分700万人民币由股东以货币形式出资，于2026年12月31日前缴清；

③免去原黄斌执行董事职务，委派钱惠民为公司执行董事，并出任法定代表人、经理。

变更后股权情况即缴付出资情况如下：

| 姓名/名称         | 注册号/身份证号           | 出资时间         | 认缴出资额(万元) | 实缴出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---------------|--------------------|--------------|-----------|-----------|---------|
| 天奇自动化工程股份有限公司 | 91320200240507994H | 2004年7月13日   | 100       | 100       | 100     |
|               |                    | 2006年8月11日   | 100       | 100       |         |
|               |                    | 2009年2月18日   | 100       | 100       |         |
|               |                    | 2026年12月31日前 | 700       | 0         |         |

2016年11月18日，江苏天奇建筑设计研究院有限公司完成变更登记。

(12) 第十二次工商变更登记（名称变更）

2016年12月23日，江苏天奇建筑设计研究院有限公司召开股东会，就公司变更达



成一致决议：公司名称变更为江苏天奇工程设计研究院有限公司；

2017 年 1 月 4 日，江苏天奇工程设计研究院有限公司完成变更登记。

(13) 第十三次工商变更登记（住所、经营范围变更、增资）

2018 年 12 月 19 日，江苏天奇工程设计研究院有限公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：

①经营住所变更为无锡市滨湖区建筑西路 777 号 A3 栋 20 层；

②经营范围变为建筑行业（建筑工程）甲级，（可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务，可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务，绿色建筑的技术开发、机电工程的设计与施工、通用设备、专用设备、电气机械、五金产品的研发、销售、安装、调试、维护（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；

③注册资本增加至 5000 万元，增加部分 4000 万元由股东以货币形式出资，于 2020 年 12 月 31 日前缴清。变更后股权情况即缴付出资情况如下：

| 姓名/名称         | 注册号/身份证号           | 出资时间              | 认缴出资额(万元) | 实缴出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---------------|--------------------|-------------------|-----------|-----------|---------|
| 天奇自动化工程股份有限公司 | 91320200240507994H | 2004 年 7 月 13 日   | 100       | 100       | 100     |
|               |                    | 2006 年 8 月 11 日   | 100       | 100       |         |
|               |                    | 2009 年 2 月 18 日   | 100       | 100       |         |
|               |                    | 2020 年 12 月 31 日前 | 4000      | 0         |         |
|               |                    | 2026 年 12 月 31 日前 | 700       | 0         |         |

2019 年 1 月 4 日，江苏天奇工程设计研究院有限公司完成变更登记。

(14) 第十四次工商变更登记（股东变更）

2019 年 12 月 9 日，江苏天奇工程设计研究院有限公司股东就公司变更达成一致决议：天奇自动化工程股份有限公司将其在江苏天奇工程设计研究院有限公司持有的 100% 股权（认缴注册资本 5000 万元，实缴出资 300 万元）以 2600 万元转让给江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司，并于同日签订股权转让协议。股权转让后，公司股东出资情况如下：

| 姓名/名称 | 注册号/身 | 出资时间 | 认缴出资 | 实缴出资额 | 出资比 |
|-------|-------|------|------|-------|-----|
|-------|-------|------|------|-------|-----|



|                  | 份证号                |              | 额(万元) | (万元) | 例(%) |
|------------------|--------------------|--------------|-------|------|------|
| 江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司 | 91320200240507994H | 2004年7月13日   | 100   | 100  | 100  |
|                  |                    | 2006年8月11日   | 100   | 100  |      |
|                  |                    | 2009年2月18日   | 100   | 100  |      |
|                  |                    | 2020年12月31日前 | 4000  | 0    |      |
|                  |                    | 2026年12月31日前 | 700   | 0    |      |

2019年12月20日，江苏天奇工程设计研究院有限公司完成变更登记。

(15) 第十五次工商变更登记（监事、缴付出资时间变更）

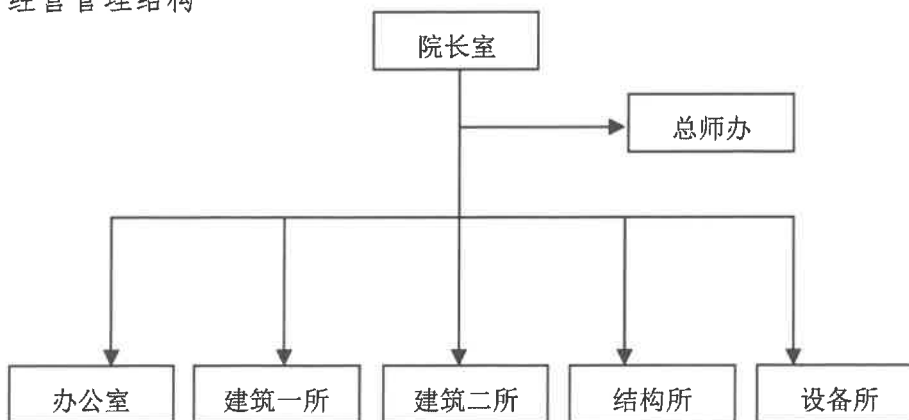
2021年12月1日，江苏天奇工程设计研究院有限公司股东就公司变更达成一致决议：委派华志强为公司监事，未缴付出资变更出资期限至2050年12月31日前，并已于2021年12月1日修改公司章程。修改章程后，缴付出资时间如下：

| 姓名/名称            | 注册号/身份证号           | 出资时间         | 认缴出资额(万元) | 实缴出资额(万元) | 出资比例(%) |
|------------------|--------------------|--------------|-----------|-----------|---------|
| 江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司 | 91320200240507994H | 2004年7月13日   | 100       | 100       | 100     |
|                  |                    | 2006年8月11日   | 100       | 100       |         |
|                  |                    | 2009年2月18日   | 100       | 100       |         |
|                  |                    | 2050年12月31日前 | 4700      | 0         |         |

2021年12月23日，江苏天奇工程设计研究院有限公司完成变更登记。

### 3、公司产权和经营管理结构

#### (1) 经营管理结构



院长室：院长、总建筑师、总工程师、副院长

总师办：总师办主任、总建筑师、总工程师

办公室：办公室主任、行政文员、内勤人员、外勤人员、财务人员

建筑一所：所长（副院长暂代）、副所长、主任建筑师、建筑专业设计师

建筑二所：所长、副所长、主任建筑师、建筑专业设计师

结构所：所长、副所长、主任工程师、结构专业设计师

设备所：所长、副所长、主任工程师、设备专业设计师

## (2) 子公司

无

## 4、公司的主要业务及资质情况

江苏天奇工程设计研究院有限公司主要从事业务为：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。

资质情况：江苏天奇工程设计研究院有限公司拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，证书编号为A132014194-6/2。可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。

## 5、近年的资产、财务和经营状况

| 项目     | 2019年12月31日          | 2020年12月31日          | 2021年12月31日          | 2022年4月30日         |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 资产总额   | 1,438.91             | 1,314.41             | 1,631.18             | 1,707.91           |
| 负债总额   | 489.77               | 615.92               | 730.61               | 1,013.67           |
| 净资产总额  | 949.15               | 698.49               | 900.58               | 694.24             |
| 项目     | 2019年1-12月           | 2020年1-12月           | 2021年1-12月           | 2022年1-4月          |
| 营业收入   | 1,993.60             | 2,086.70             | 2,416.01             | 1,648.46           |
| 营业成本   | 1,525.44             | 1,670.93             | 1,950.67             | 1,285.30           |
| 利润总额   | 229.14               | 197.38               | 213.06               | 238.76             |
| 净利润    | 191.91               | 184.32               | 202.09               | 236.76             |
| 审计机构名称 | 天健会计师事务所<br>(特殊普通合伙) | 天健会计师事务所<br>(特殊普通合伙) | 天健会计师事务所<br>(特殊普通合伙) | 无锡东林会计师事<br>务所有限公司 |



|        |                    |                    |                    |                     |
|--------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 审计报告文号 | 天健深审(2020)<br>613号 | 天健深审(2021)<br>190号 | 天健深审(2022)<br>284号 | 锡东林内审【2022】<br>512号 |
| 审计意见   | 无保留意见              | 无保留意见              | 无保留意见              | 无保留意见               |

## 6、委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

## 7、执行的主要会计政策、适用税率情况

被评估单位执行《企业会计准则》，增值税税率为6%。

### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、国有资产监督管理部门和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

根据无锡城建发展集团有限公司2022年3月7日出具的第9号会议纪要及无锡市城市投资发展有限公司2022年6月14日出具的锡城投党会纪(2022)25号，无锡市城市投资发展有限公司拟收购股权，本次评估是为确定该经济行为所涉及江苏天奇工程设计研究院有限公司股东部分权益在2022年4月30日的市场价值，为上述经济行为提供参考依据，不得用于其他经济行为。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象为股东部分权益，即江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权。

### (二) 评估范围

评估范围为江苏天奇工程设计研究院有限公司全部资产与负债。江苏天奇工程设计研究院有限公司至本次评估基准日2022年4月30日，资产总额为1,707.91万元，负债总额为1,013.67万元，所有者权益总额为694.24万元。详细见下表：

金额单位：万元

| 项 | 目           | 账面价值     |
|---|-------------|----------|
| 1 | 流动资产        | 1,491.94 |
| 2 | 非流动资产       | 215.97   |
| 3 | 其中：可供出售金融资产 |          |
| 4 | 持有至到期投资     |          |



|    |                   |                 |
|----|-------------------|-----------------|
| 5  | 长期应收款             |                 |
| 6  | 长期股权投资            |                 |
| 7  | 投资性房地产            | 87.91           |
| 8  | 固定资产              | 23.47           |
| 9  | 在建工程              |                 |
| 10 | 工程物资              |                 |
| 11 | 固定资产清理            |                 |
| 12 | 生产性生物资产           |                 |
| 13 | 油气资产              |                 |
| 14 | 无形资产              | 38.30           |
| 15 | 开发支出              |                 |
| 16 | 商誉                |                 |
| 17 | 长期待摊费用            |                 |
| 18 | 递延所得税资产           | 22.16           |
| 19 | 其他非流动资产           |                 |
| 20 | 使用权资产             | 44.13           |
| 21 | <b>资产总计</b>       | <b>1,707.91</b> |
| 22 | 流动负债              | 972.31          |
| 23 | 非流动负债             | 41.36           |
| 24 | <b>负债合计</b>       | <b>1,013.67</b> |
| 25 | <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>694.24</b>   |

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经无锡东林会计师事务所有限公司审计，出具了锡东林内审【2022】512号审计报告，并发表了无保留意见。

评估范围内申报的主要资产情况如下：

#### 1、房屋建筑物

房屋建筑物共计4项，均为位于中山路270号办公用房（天安大厦24楼、25楼）。购置于2005-2006年，主要结构为钢混结构，该办公用房目前主要为企业办公用途，目前维护保养状态良好，均已办理房屋所有权证，其权利人为无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司（江苏天奇工程设计研究院有限公司的曾用名），被评估单位已出具房屋所有权的证明文件和历史沿革工商调档资料。截至评估基准日，被评估单位的部分办公楼已经出租，均为短期租赁，随时可以终止租赁协议，已出租明细如下表：

| 房屋权证编号           | 建筑面积   | 承租人                | 租赁期间                     | 年租金     |
|------------------|--------|--------------------|--------------------------|---------|
| 锡房权证崇安字第10061035 | 912.55 | 星创未来文化传媒<br>有限公司无锡 | 2019年5月1日至<br>2022年4月30日 | 30.00万元 |



|                  |        | 分公司 |                         |        |
|------------------|--------|-----|-------------------------|--------|
| 锡房权证崇安字第10061096 | 159.08 | 陈赞瑜 | 2021年11月15日至2022年11月14日 | 5.40万元 |
| 锡房权证崇安字第10061093 | 190.25 | 平伟  | 2021年10月10日至2022年10月9日  | 7.44万元 |

## 2、车辆

车辆资产共计2项，均为被评估单位日常运营的商务车辆，包括：车牌号为苏BY6W18雷克萨斯JTHBW46G轿车一辆、车牌号为苏BA925K传祺牌GAC6510M2K6商务车一辆。

## 3、电子及其他设备

电子设备及办公设备资产共计43项，主要为电脑、空调、打印机、绘图仪、晒图机等办公设备。该等设备均安置于各办公室内，有专门的设备人员负责管理和维护，多数设备为2009-2021年购买，能够满足办公能力要求。

## 4、无形资产

纳入评估范围的无形资产其他资产共计6项。均为外购用于设计用途的专业软件，主要包括：PKPM建筑工程CAD系统应用设计软件、装配式设计软件和数字化交付及协作平台等软件系统。

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

评估范围内的资产、负债账面价值已经无锡东林会计师事务所有限公司审计，出具了锡东林内审【2022】512号审计报告，并发表了无保留意见。

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估中选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日



本报告评估基准日是2022年4月30日。该基准日是由委托人根据其实施经济行为需要而确定的，选择会计期末作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

- 1、无锡城建发展集团有限公司2022年3月7日出具的第9号会议纪要
- 2、无锡市城市投资发展有限公司2022年6月14日出具的锡城投党会纪（2022）25号

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 8、《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 13、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；





14、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第 76 号）；

15、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号，国务院令第 691 号修订）。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
- 16、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）。

### （四）权属依据

- 1、房屋产权证；
- 2、土地使用权证；
- 3、车辆行驶证；
- 4、其他重要权属。

### （五）取价依据

- 1、评估基准日银行贷款 LPR 利率；
- 2、巨灵金融终端、IFIND同花顺金融终端等；



- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 版）；
- 5、与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2、审计机构出具的评估基准日审计报告；

### 七、评估方法

#### （一）评估方法简介

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

#### （二）评估方法选择

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

评估人员根据本次评估目的、评估范围以及资料的可收集性等方面判断以上方法在本次评估中的适用性。

由于国内类似的交易案例较少，同时在市场上与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司也较少，故本次评估未采用市场法。

收益法虽然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开市场价值，但它是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，被评估单位在未来年度持续经营并能产生经营收益，且经营收益可以用货币计量，具备采用收益法条件。

被评估单位各项资产负债的内容权属较清晰，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为被评估单位具备了采用收益法和资产基础法进行评估的基本条件，故本次评估对被评估单位



评估对象采用收益法和资产基础法进行评估。

### (一) 资产基础法

#### 1、流动资产

##### (1) 货币资金

货币资金：包括现金、银行存款。评估人员采用监盘的方式进行现场盘点现金，并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算，经过倒推计算出评估基准日现金余额，并与现金日记账核对，以核实后的账面值作为评估值；银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值；

##### (2) 应收票据

应收票据，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑、背书转让情况，确认票据所涉及的经济行为真实性，金额准确，因应收票据发生时间短、变现能力强，且票据开具单位信用较好，以经过核实的账面值作为评估值；

##### (3) 应收款项

包括应收账款及其他应收款。

应收账款，核对评估明细表与明细账、总账、报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项采取收集记账凭证、业务合同、取得期后收回款项的有关凭证等替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，通过核实，应收款项账帐、帐表金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失；以应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估值以零列示。



#### (4) 预付款项

预付款项，核对评估明细表与明细账、总账、报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对预付账款抽查有关会计凭证，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，通过核实，账账、账表金额相符。预付账款均可收回相应的资产，按照相应形成的资产或权利确定评估值。

#### 2、投资性房地产

本次评估根据评估委托人的特定目的和资产的实际情况，评估人员采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产成交价格作适当修正，以此计算评估对象客观合理价值的方法。对房地产以房地合一的方式，选取三个可比实例，将待估房地产与可比实例的近期交易价格进行对照比较，通过对交易时间、交易情况、交易方式、用途、房地产区域因素、实体因素和权益因素进行修正，将各个修正后的比准价格加权平均计算评估单价，按待估房产建筑面积乘以评估单价计算房地产评估值，具体公式如下：

$$(1) P_1 = P_2 \times M$$

$$(2) P_2 = P_3 \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G$$

P<sub>1</sub>—待估房产评估价值

P<sub>2</sub>—待估房产评估单价

P<sub>3</sub>—可比实例交易单价

M—待估房产建筑面积

A—交易时间修正系数

B—交易情况修正系数

C—交易方式修正系数

D—用途修正系数

E—交易房地产区域因素修正系数

F—交易房地产实体因素修正系数

G—交易房地产权益因素修正系数

市场比较法的评定估算过程：



①搜集交易实例，具体包括：交易双方情况及交易目的、交易实例房地产状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

②按照交易实例与评估对象房地产相类似、交易日期与评估基准日相近、交易价格为正常价格或可修正为正常价格的原则，从以上搜集的交易实例中选取3个可比实例（指用作比较参照的交易实例）。

③建立价格可比基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

#### ④进行交易情况修正

可比实例的成交价格可能是正常的，也可能不是正常的。由于要求评估的是评估对象的市场价值，如可比实例的成交价格不是正常价格，则应将其调整为正常价格，如此才可修正为评估对象的比准价格。

#### ⑤进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，如果成交日期与评估基准日不同，房地产的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。交易日期修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

⑥房地产状况修正：包括区域因素修正、实体因素修正和权益因素修正。

⑦选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正后，根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

⑧以比准价格乘以评估对象的建筑面积求出委估房地产的市场价值。

### 3、固定资产——车辆

车辆：根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常生产的车辆采用重置成本法评估。对车辆使用时间较长，市场上无法询到同类型全新设备市场价、且存在活跃的二手交易市场的车辆，采用市场法评估。

(1) 苏BA925K 传祺牌GAC6510M2K6 商务车，采用重置成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置成本×成新率。

#### ① 重置成本的确定

重置成本是指在现时条件下，于评估基准日购建与所评资产功能相同或相似的全新

资产,并使其处于在用状态所需的社会一般公平耗费。公式为:

重置成本=基准日车辆的市场购置价+车辆购置附加税+上牌费

## ② 成新率的确定

根据车辆类型、使用年限等因素,再通过现场考察了解车辆运行状况、维护保养、技术性能及满足业务工艺要求的程度、质量的稳定性、运行的可靠性、实际已行驶公里数等情况结合现场成新率方法最终确定所估车辆的成新率。

(2) 车牌号为苏BY6W18雷克萨斯JTHBW46G轿车一辆,同样配置型号已停产,采用市场法进行评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内,具有较强相关性、替代性的汽车交易实例,根据估价对象和可比实例的状况,对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正,评估出估价对象的市场价格。计算公式如下:

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

车辆市场法评估值=(案例A比准价格+案例B比准价格+案例C比准价格)÷3

## 4、固定资产——电子及其他设备

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合设备特点和收集资料的情况,对正常生产的设备采用重置成本法评估。对设备使用时间较长,市场上无法询到同类型全新设备市场价、且存在活跃的二手交易市场的设备,采用市场法评估。

### 4.1正常生产的设备

(1) 采用重置成本法评估的设备:

评估价值 = 重置成本×成新率

#### ①资产重置成本的确定

重置成本是指在现时条件下,于评估基准日购建与所评资产功能相同或相似的全新资产,并使其处于在用状态所需的社会一般公平耗费。公式为:

重置成本=基准日设备的市场购置价+从属费用

因本次评估范围的设备不需安装或简易安装可以直接投入使用的设备,故本次评估不考虑从属费用



电子及办公设备的重置成本主要考虑以下因素：

电子及办公设备的重置成本为设备不含税购置价。购置价主要依据网上询价确定。

## ②成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。成新率主要采用经济寿命年限法调整确定，即

成新率 = [尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)] × 100%。

## 4.2 停止生产的设备

选择与待估设备型号相同或功能类似、交易时间相同或接近的市场交易案例(3个)，取其算数平均值作为待估设备评估结果。

## 5、无形资产——其他无形资产

纳入本次评估范围的无形资产是被评估单位申报的账面记录的其他资产共计 6 项。均为外购用于设计用途的专业软件，主要包括：PKPM 建筑工程 CAD 系统应用设计软件、装配式设计软件和数字化交付及协作平台等软件系统。外购软件均为用于设计用途的专业软件。由于账面成本与评估基准日市场价格和各项费用标准较为接近，且成本分摊较为合理，故本次评估按照核实后的账面值确认评估值。

## 6、递延所得税资产

递延所得税资产为坏账准备暂时性差异所形成的递延所得税资产，主要由应收款项计提减值准备形成的递延所得税。评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，由于企业计提减值准备引起的应交所得税真实，评估时，评估人员按照计提减值准备资产的评估值与账面余额的差额乘以所得税率来确定递延所得税资产的评估值。

## 7、使用权资产

使用权资产，为被评估单位租赁的无锡市建筑西路 777 号 A3 幢 20 层 2001 室房屋使用权，评估人员获取房屋租赁协议，核对了租金缴纳情况进行了核实。故本次评估按照核实后的账面值确认评估值。

## 8、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员根据评估基准日企业实际需承担的债务金额来确定评估值。



## (二) 收益法

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。根据评估目的，此次评估被评估单位的全部股东权益选择现金流量折现法。根据被评估单位未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

企业自由现金流量=税后净利润+折旧和摊销+利息费用-营运资金增加-资本性支出

企业股东部分权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-付息负债

## 1. 经营性资产价值的计算公式为：

$$EV = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \frac{FCFF_{n+1}}{(WACC-g) \times (1+WACC)^n} + \sum C_i - D$$

式中：EV——股东部分权益价值；

$\sum C_i$ ——非经营性资产或负债、溢余资产的价值；

D——付息债务；

$FCFF_t$ ——第 t 年的企业自由现金流量；

$FCFF_{n+1}$ ——预测期下一年度的企业自由现金流量；

WACC——加权平均资本成本；

N——预测期；

t——预测期第 t 年；

g——固定增长率，本次评估  $g=0$ 。

1.1 企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

$$1.2 \quad WACC = R_e \times \frac{E}{E+D} + R_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中： $R_e$ ——权益资本成本；

$R_d$ ——付息债务资本成本；

E——权益的市场价值；

D——付息债务的市场价值；

T——企业所得税率。

$$1.3 \quad R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$





$R_f$ ——无风险报酬率；

$\beta$ ——权益的系统风险系数；

$R_m$ ——市场的预期报酬率；

$(R_m - R_f)$ ——市场风险溢价；

$R_s$ ——企业特定风险调整系数

$$1.4 \quad \beta = \beta_u \times \left[ 1 + (1 - T) \times \frac{D}{E} \right]$$

$\beta_u$ ——可比上市公司调整后无财务杠杆 $\beta$ 系数；

$T$ ——企业所得税率；

$D/E$ ——目标资本结构，此处取可比公司资本结构平均值

$$1.5 \quad \beta_u = \frac{\beta_l}{1 + (1 - T) \times \frac{D_i}{E_i}}$$

$\beta_l$ ——可比上市公司由财务杠杆 $\beta$ 系数；

$T$ ——企业所得税率；

$D_i$ ——可比公司的付息债务；

$E_i$ ——可比公司的权益资本

2. 本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2022年5月1日至2026年12月31日，预测期为4.67年。在此阶段中，根据对被评估单位的历史业绩及未来市场分析，收益状况逐渐趋于稳定；第二阶段为2027年1月1日至永续经营，在此阶段中，江苏天奇工程设计研究院有限公司的净现金流在2026年的基础上将保持稳定。

### 3. 溢余资产价值的确定

考虑到被评估单位日常资金周转存在不均衡的现象，本次评估经评估基准日的货币资产进行分析，对有资金富余公司根据企业正常需要按日常准备1个月付现成本来测算最低现金保有量，资金无富余公司按其存量资金为评估基准日最低现金保有量，比对基准日库存货币资金与最低现金保有量，分析得出溢余资产价值。

### 4. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。

非经营性资产价值 = 非经营性资产 - 非经营性负债



## 5. 付息债务的确定

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，经分析、被评估单位无付息债务。

## 八、评估程序实施和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### （二）前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

### （三）现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1、指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权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等。

#### 2、初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

#### 3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。



#### 4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

#### 5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

#### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

### 九、评估假设

#### (一) 基本假设

1、公开市场假设,即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

2、交易假设,即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设;

3、持续经营假设,即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的将



来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

## （二）一般假设

1、被评估单位现行所遵循的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改变；

2、本次交易各方所处地区的政治、经济业务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；

3、被评估单位将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、被评估单位在未来经营期内经营范围、方式不发生重大变化，其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。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经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日的经营能力、业务规模和经营模式持续经营，不考虑其可能超、减产等带来的特殊变动；

7、在维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止；

8、被评估单位在未来的经营期内，其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，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；

9、被评估单位对现有的设备能够保持继续使用，将来不承担因资产权属及改制方案变化而引起的任何费用；

10、被评估单位未来经营预测期间的收支均为期末或者年末流入或流出。

## （三）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用



的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### 1、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权的评估价值为1,558.86万元。

与上述股权价值相关的在评估基准日2022年4月30日被评估单位江苏天奇工程设计研究院有限公司全部资产与负债评估结果如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年4月30日

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% |
| 1  | 流动资产        | 1,491.94 | 1,491.94 |          |            |
| 2  | 非流动资产       | 215.97   | 1,470.31 | 1,254.34 | 580.79     |
| 3  | 其中：可供出售金融资产 |          |          |          |            |
| 4  | 持有至到期投资     |          |          |          |            |
| 5  | 长期应收款       |          |          |          |            |
| 6  | 长期股权投资      |          |          |          |            |
| 7  | 投资性房地产      | 87.91    | 1,327.82 | 1,239.91 | 1,410.43   |
| 8  | 固定资产        | 23.47    | 37.90    | 14.43    | 61.48      |
| 9  | 在建工程        |          |          |          |            |
| 10 | 工程物资        |          |          |          |            |
| 11 | 固定资产清理      |          |          |          |            |
| 12 | 生产性生物资产     |          |          |          |            |
| 13 | 油气资产        |          |          |          |            |
| 14 | 无形资产        | 38.30    | 38.30    |          |            |
| 15 | 开发支出        |          |          |          |            |
| 16 | 商誉          |          |          |          |            |
| 17 | 长期待摊费用      |          |          |          |            |
| 18 | 递延所得税资产     | 22.16    | 22.16    |          |            |
| 19 | 其他非流动资产     |          |          |          |            |



|    |            |          |          |          |        |
|----|------------|----------|----------|----------|--------|
| 20 | 使用权资产      | 44.13    | 44.13    |          |        |
| 21 | 资产总计       | 1,707.91 | 2,962.25 | 1,254.34 | 73.44  |
| 22 | 流动负债       | 972.31   | 972.31   |          |        |
| 23 | 非流动负债      | 41.36    | 41.36    |          |        |
| 24 | 负债合计       | 1,013.67 | 1,013.67 |          |        |
| 25 | 净资产(所有者权益) | 694.24   | 1,948.58 | 1,254.34 | 180.68 |

具体详见评估报告第二册资产评估明细表。

## 2、收益法评估结果

经采用收益法评估，江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司 80%股权的评估价值为 3,645.81 万元。

与上述股权价值相关的在评估基准日 2022 年 4 月 30 日被评估单位江苏天奇工程设计研究院有限公司收益法评估结果如下：

单位：人民币万元

| 项目                      | 账面价值   | 评估价值     | 增减值      | 增减率%   |
|-------------------------|--------|----------|----------|--------|
| 江苏天奇工程设计研究院有限公司股东全部权益价值 | 694.24 | 4,557.26 | 3,863.01 | 556.44 |

## 3、评估结论分析

资产基础法评估后江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司 80%股权价值为 1,558.86 万元，收益法评估后江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司 80%股权价值为 3,645.81 万元，收益法比资产基础法高 2,086.95 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评估企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东部分权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。收益法不仅考虑企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如意向性合同、客户资源、销售网络、潜在项目、人力资源等，而这些资源对企业创造的价值均体现在企业的未来经营现金流中。

江苏天奇工程设计研究院有限公司具有建筑工程设计甲级资质。以前年度承接了兰桂坊、商会大厦、金城湾、工人文化宫、西水东等无锡地区标志性建筑工程设计，在无



锡地区工程设计行业担任重要角色。一方面，我国人口城镇化率保持着持续上升的趋势，根据国际城市化的经验和一般规律，到2030年，我国常住人口城镇化率有望接近70%。随着大量的农村人口向城市的进一步聚集，新增城镇人口需要解决住房、交通以及相关城市配套问题。无论是区域范围的城际交通和枢纽建设，还是市域范围的城市轨道、主干路网、公交车场等交通设施的规划建设，甚至是市政基础设施、地下空间开发、海绵城市、公园城市等方面，仍将有持续的建设投入，仍然需要城市规划行业提供全方位的技术支持。另一方面，随着中国经济发展进入新常态，粗放式的大规模城市建设时代已经过去，城镇化发展将由速度型向质量型转型，国家明确提出的建设以人为核心的新型城镇化的目标，并将成为这一阶段最大的发展动力。2020年4月，国家发改委印发的《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》要求加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，通过加快发展重点城市群、大力推进都市圈同城化建设等措施进一步优化城镇化空间格局，通过改善城市公用设施、实施新型智慧城市行动、加快推进城市更新等措施进一步增强城市综合承载能力。在对城镇化质量提升要求的驱动下，城市更新成为了城市未来发展的新增长点，大量存量建设空间的释放将会形成一个规模巨大的市场，未来城市规划市场的需求仍将稳定上升。

#### 4、评估结论

根据上述江苏天奇工程设计研究院有限公司属于轻资产咨询服务行业的经营特征，同时结合目前被评估单位所处行业的未来发展前景及国家未来政策导向，将会推动行业进一步发展。公司未来经营价值将逐渐体现，因此，我们认为收益法评估结果更能公允反映本次评估目的下股东部分权益价值。故最终选取收益法评估得出的评估值作为最终评估结果。

即：江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权的评估值为3,645.81万元。

本评估结论未考虑控制权溢价和股权流动性对股东部分权益价值的影响。

#### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

##### （一）权属瑕疵情况

无



## (二) 抵押担保事项

无

## (三) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无

## (四) 需要说明的其他问题

1、被评估单位提供房产证和土地证的证载权利人为无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司，根据工商档案显示2016年10月28日无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司变更公司名称为江苏天奇工程设计研究院有限公司。本次评估未考虑后续变更房产证和土地证的证载权利人可能产生的费用对评估价值的影响。明细如下表：

| 权证编号                  | 建筑面积m <sup>2</sup> | 证载权利人              | 获取方式 | 类别 | 取得日期      |
|-----------------------|--------------------|--------------------|------|----|-----------|
| 锡房权证崇安字第 10061096     | 159.08             | 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司 | 购买   | 房屋 | 2005.5.30 |
| 锡房权证崇安字第 10061093     | 190.25             | 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司 | 购买   | 房屋 | 2005.5.30 |
| 锡房权证崇安字第 10061094     | 121.27             | 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司 | 购买   | 房屋 | 2005.5.30 |
| 锡房权证崇安字第 10061035     | 912.55             | 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司 | 购买   | 房屋 | 2005.5.26 |
| 锡国用(2008)第 01004409 号 | 112.10             | 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司 | 国有出让 | 土地 | 2006.8.3  |
| 锡国用(2006)第 01004411 号 | 19.50              | 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司 | 国有出让 | 土地 | 2006.8.3  |
| 锡国用(2006)第 01004410 号 | 14.90              | 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司 | 国有出让 | 土地 | 2006.8.3  |
| 锡国用(2006)第 01004408 号 | 23.40              | 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司 | 国有出让 | 土地 | 2006.8.3  |

2、根据2022年6月1日无锡市滨湖区行政审批局出具(02112141)登字【2022】第06010114号工商变更通知书，江苏天奇工程设计研究院有限公司股东江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的100%股权转让给江苏天奇新能源集成有限公司。

3、截至评估基准日，被评估单位的部分办公楼已经出租，均为短期租赁，随时可以终止租赁协议，已出租明细如下表：

| 房屋权证编号            | 建筑面积m <sup>2</sup> | 承租人               | 租赁期间                 | 年租金     |
|-------------------|--------------------|-------------------|----------------------|---------|
| 锡房权证崇安字第 10061035 | 912.55             | 星创未来文化传媒有限公司无锡分公司 | 2019年5月1日至2022年4月30日 | 30.00万元 |





|                   |        |     |                         |        |
|-------------------|--------|-----|-------------------------|--------|
| 锡房权证崇安字第 10061096 | 159.08 | 陈贇瑜 | 2021年11月15日至2022年11月14日 | 5.40万元 |
| 锡房权证崇安字第 10061093 | 190.25 | 平伟  | 2021年10月10日至2022年10月9日  | 7.44万元 |

4、截至评估基准日江苏天奇工程设计研究院有限公司实收资本未实缴到位。本报告中江苏天奇工程设计研究院有限公司80%股权对应为实缴资本240万元及未实缴资本3,760万元。

5、截至评估基准日江苏天奇工程设计研究院有限公司其他应收款-天奇自动化工程股份有限公司3,930,449.00元为关联方往来，经核实款项性质为无息借款，特此请委托人关注。

本次评估中未考虑上述特别事项对评估结论的影响。提请报告使用人关注以上特别事项可能对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

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

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

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

(五) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自2022年4月30日至2023年4月29日。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为2022年8月9日。



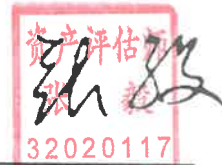
十四、评估机构和资产评估师签章

【本页无正文|为签名盖章页】

法定代表人：\_\_\_\_\_



资产评估师：\_\_\_\_\_



资产评估师：\_\_\_\_\_



无锡中证悦通资产评估事务所有限公司

二〇二二年八月九日



无锡市城市投资发展有限公司拟收购江苏天奇工程设计研究院有限公司 80% 股权涉及的股东部分权益项目

## 资产评估报告

(下册)

锡中评报字(2022)第 106 号

共四册第二册

分册内容:

- 1、资产评估报告(上册)
- 2、资产评估报告(下册)
- 3、资产评估明细表
- 4、资产评估明说明

无锡中证悦通资产评估事务所有限公司

二〇二二年八月九日



## 资产评估报告附件

- 附件一、无锡城建发展集团有限公司2022年3月7日第9号会议纪要；
- 附件二、无锡市城市投资发展有限公司2022年6月14日出具的锡城投党会纪（2022）25号
- 附件三、被评估单位2019、2020、2021财务报表及评估基准日审计报告；
- 附件四、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件五、被评估单位资质证书
- 附件六、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件七、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件八、签名资产评估师的承诺函；
- 附件九、资产评估机构备案公告复印件；
- 附件十、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十二、资产评估委托合同。



# 无锡城建发展集团有限公司

## 会议纪要

第 9 号

无锡城建发展集团综合办公室

2022 年 3 月 7 日

---

### 城建发展集团 2022 年第 9 次党委会、 第 9 次办公会会议纪要

3 月 7 日下午, 城建发展集团组织召开 2022 年第 9 次党委会、第 9 次办公会。集团党委书记、董事局主席唐劲松主持会议, 党委副书记、总裁邹百青, 党委副书记高舟, 党委委员潘海刚、黄晓峰、张萍、邵练荣等参加会议, 邵建东、顾芊等列席会议。

审议关于城投公司拟并购江苏天  
奇工程设计研究院的立项请示

会议纪要如下：

## 七、关于审议城投公司拟并购江苏天奇工程设计研究院的立项请示

1. 会议审议了城投公司关于拟并购江苏天奇工程设计研究院的立项请示。会议指出，通过并购具备高等级资质设计院，有利于城投公司完善“设计+施工”的基础产业链，全面形成全过程设计能力，为后期全面开展 EPC 模式的工程建设奠定基础。会议原则同意对并购江苏天奇工程设计研究院项目进行立项，并列入集团今年投资计划。

2. 会议要求城投公司做好项目尽调摸底、方案谈判等工作，并与无锡市城市设计院有限公司和江苏博森建筑设计有限公司的并购尽调做好对比，为后续决策做好准备。

签发：唐劲松  
审稿：邹百青  
核稿：孟 元  
拟稿：吴 赞

分送：集团领导，各有关部室、单位



# 无锡市城市投资发展有限公司 会议纪要

2022年6月14日

锡城投党会纪〔2022〕25号

## 党委会议纪要

2022年6月1日下午3:30,公司党委书记、董事长张琦海主持召开第二十三次党委会议,党委副书记、总经理蒋秋明,党委副书记、纪委书记张曦参加会议,副总经理陆伟国、张国栋、薛荣、财务管理部部长丁萍列席会议。会议就党务工作、委派董监事、向保理公司增资等事宜进行讨论并明确了相关事项,现纪要如下:

- 一、
- 二、
- 三、
- 四、
- 五、
- 六、
- 七、

八、

九、

十、

#### 十一、讨论股权收购事宜

会议经讨论，同意收购江苏天奇新能源集成有限公司所持有的天奇设计院 80% 股权，支付对价不超过 3600 万元。具体入股价格按照经市国资委备案的评估值确定；同意收购江苏香江集采建材科技有限公司 60% 股权，支付对价 0 元，并完成实缴出资义务 570 万元。

签发：张琦海

审稿：蒋秋明

核稿：张 曦

拟稿：吴 杨

分送：公司领导，各有关部室、单位

## 关于调整财务审计和资产评估基准日的通知

无锡中证悦通资产评估事务所有限公司：

江苏天奇工程设计研究院有限公司净资产评估项目于2022年3月进行招标，招标时财务资产评估基准日定为2021年12月31日。由于基准日与谈判进程日期跨度不匹配，现根据项目实际情况，为顺利推进后续工作，经研究，现将江苏天奇工程设计研究院有限公司净资产评估项目调整有关事项通知如下：

一、资产评估基准日调整为2022年4月30日。

二、资产评估对象由江苏天奇工程设计研究院有限公司100%股权价值调整为80%股权价值。

三、请你公司严格按照评估规定，根据本通知积极配合，按规定的工作程序、方法和政策实施财务审计及资产评估工作。

无锡市城市投资发展集团有限公司



# 资产负债表

2019年12月31日

编制单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

会企01表  
单位：人民币元

| 资产          | 注释号 | 期末数           | 期初数           | 负债和所有者权益      | 注释号 | 期末数           | 期初数           |
|-------------|-----|---------------|---------------|---------------|-----|---------------|---------------|
| 流动资产：       |     |               |               | 流动负债：         |     |               |               |
| 货币资金        | 1   | 9,915,796.44  | 5,475,019.87  | 短期借款          |     |               |               |
| 交易性金融资产     |     |               |               | 交易性金融负债       |     |               |               |
| 衍生金融资产      |     |               |               | 衍生金融负债        |     |               |               |
| 应收票据        | 2   | 998,346.20    | 611,360.75    | 应付票据          |     |               |               |
| 应收账款        | 3   | 905,044.84    | 3,884,196.39  | 应付账款          | 12  | 1,286,209.30  | 22,500.00     |
| 应收款项融资      |     |               |               | 预收款项          | 13  | 508,000.00    | 860,000.00    |
| 预付款项        | 4   | 327,555.72    | 45,500.95     | 合同负债          |     |               |               |
| 其他应收款       | 5   | 277,056.98    | 344,593.34    | 应付职工薪酬        | 14  | 2,664,038.77  | 3,540,058.98  |
| 存货          |     |               |               | 应交税费          | 15  | 329,289.94    | 325,217.71    |
| 合同资产        |     |               |               | 其他应付款         | 16  | 110,136.22    | 3,059.65      |
| 持有待售资产      |     |               |               | 持有待售负债        |     |               |               |
| 一年内到期的非流动资产 |     |               |               | 一年内到期的非流动负债   |     |               |               |
| 其他流动资产      | 6   | 20,269.66     |               | 其他流动负债        |     |               |               |
| 流动资产合计      |     | 12,444,069.84 | 10,360,671.30 | 流动负债合计        |     | 4,897,674.23  | 4,750,836.34  |
|             |     |               |               | 非流动负债：        |     |               |               |
| 非流动资产：      |     |               |               | 长期借款          |     |               |               |
| 债权投资        |     |               |               | 应付债券          |     |               |               |
| 其他债权投资      |     |               |               | 其中：优先股        |     |               |               |
| 长期应收款       |     |               |               | 永续债           |     |               |               |
| 长期股权投资      |     |               |               | 租赁负债          |     |               |               |
| 其他权益工具投资    |     |               |               | 长期应付款         |     |               |               |
| 其他非流动金融资产   |     |               |               | 长期应付职工薪酬      |     |               |               |
| 投资性房地产      | 7   | 1,351,844.66  |               | 预计负债          |     |               |               |
| 固定资产        | 8   | 56,169.42     | 1,665,091.83  | 递延收益          |     |               |               |
| 在建工程        |     |               |               | 递延所得税负债       |     |               |               |
| 生产性生物资产     |     |               |               | 其他非流动负债       |     |               |               |
| 油气资产        |     |               |               | 非流动负债合计       |     |               |               |
| 使用权资产       |     |               |               | 负债合计          |     | 4,897,674.23  | 4,750,836.34  |
| 无形资产        | 9   | 343,068.78    | 98,543.74     | 所有者权益(或股东权益)： |     |               |               |
| 开发支出        |     |               |               | 实收资本(或股本)     | 17  | 3,000,000.00  | 3,000,000.00  |
| 商誉          |     |               |               | 其他权益工具        |     |               |               |
| 长期待摊费用      | 10  | 93,054.42     | 141,594.42    | 其中：优先股        |     |               |               |
| 递延所得税资产     | 11  | 100,938.43    | 57,349.78     | 永续债           |     |               |               |
| 其他非流动资产     |     |               |               | 资本公积          |     |               |               |
| 非流动资产合计     |     | 1,945,075.71  | 1,962,579.77  | 减：库存股         |     |               |               |
| 资产总计        |     | 14,389,145.55 | 12,323,251.07 | 其他综合收益        |     |               |               |
|             |     |               |               | 专项储备          |     |               |               |
|             |     |               |               | 盈余公积          | 18  | 1,500,000.00  | 1,500,000.00  |
|             |     |               |               | 未分配利润         | 19  | 4,991,471.32  | 3,072,414.73  |
|             |     |               |               | 所有者权益合计       |     | 9,491,471.32  | 7,572,414.73  |
|             |     |               |               | 负债和所有者权益总计    |     | 14,389,145.55 | 12,323,251.07 |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 利润表

2019年1-12月

会企02表

编制单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

单位：人民币元

| 项 目                    | 注 释 号 | 本期数           | 上年同期数         |
|------------------------|-------|---------------|---------------|
| 一、营业收入                 | 1     | 19,936,044.97 | 24,857,177.34 |
| 减：营业成本                 | 1     | 15,254,390.75 | 17,757,286.00 |
| 税金及附加                  | 2     | 163,694.60    | 192,506.68    |
| 销售费用                   |       |               | 4,716.98      |
| 管理费用                   |       | 1,990,931.89  | 2,688,055.34  |
| 研发费用                   |       |               |               |
| 财务费用                   |       | -88,880.24    | -66,764.61    |
| 其中：利息费用                |       |               |               |
| 利息收入                   |       | 90,854.74     | 70,166.51     |
| 加：其他收益                 | 3     | 11,281.82     |               |
| 投资收益（损失以“-”号填列）        |       |               |               |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |       |               |               |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益     |       |               |               |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）     |       |               |               |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    |       |               |               |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）      | 4     | -213,793.98   |               |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）      |       |               | -129,786.09   |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）        |       |               |               |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）      |       | 2,416,393.81  | 4,151,550.80  |
| 加：营业外收入                |       |               |               |
| 减：营业外支出                | 5     | 125,060.00    |               |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    |       | 2,291,333.81  | 4,151,590.86  |
| 减：所得税费用                | 6     | 372,130.22    | 1,079,176.13  |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      |       | 1,919,203.59  | 3,072,414.73  |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |       | 1,919,203.59  | 3,072,414.73  |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |       |               |               |
| 五、其他综合收益的税后净额          |       |               |               |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益     |       |               |               |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额       |       |               |               |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益    |       |               |               |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动      |       |               |               |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动      |       |               |               |
| 5. 其他                  |       |               |               |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益      |       |               |               |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益     |       |               |               |
| 2. 其他债权投资公允价值变动        |       |               |               |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额  |       |               |               |
| 4. 其他债权投资信用减值准备        |       |               |               |
| 5. 现金流量套期储备            |       |               |               |
| 6. 外币财务报表折算差额          |       |               |               |
| 7. 其他                  |       |               |               |
| 六、综合收益总额               |       | 1,919,056.59  | 3,072,414.73  |
| 七、每股收益：                |       |               |               |
| （一）基本每股收益              |       |               |               |
| （二）稀释每股收益              |       |               |               |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

2019年1-12月

编制单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

会企03表  
单位：人民币元

| 项 目                       | 注释号 | 本期数           | 上年同期数         |
|---------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |     |               |               |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |     | 21,517,422.07 | 25,652,982.66 |
| 收到的税费返还                   |     |               |               |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |     | 229,028.31    | 98,169.51     |
| 经营活动现金流入小计                |     | 21,746,450.38 | 25,751,152.17 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |     | 3,532,070.36  | 6,243,041.75  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |     | 9,985,316.31  | 12,259,160.51 |
| 支付的各项税费                   |     | 1,620,221.43  | 2,890,474.41  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |     | 1,871,648.82  | 1,335,837.73  |
| 经营活动现金流出小计                |     | 17,009,256.92 | 22,728,514.40 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 1   | 4,737,193.46  | 3,022,637.77  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |     |               |               |
| 收回投资收到的现金                 |     |               |               |
| 取得投资收益收到的现金               |     |               |               |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |     |               |               |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |     |               |               |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |     |               |               |
| 投资活动现金流入小计                |     |               |               |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |     | 296,416.89    | 87,548.22     |
| 投资支付的现金                   |     |               |               |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |     |               |               |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |     |               |               |
| 投资活动现金流出小计                |     | 296,416.89    | 87,548.22     |
| 投资活动产生的现金流量净额             |     | -296,416.89   | -87,548.22    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |     |               |               |
| 吸收投资收到的现金                 |     |               |               |
| 取得借款收到的现金                 |     |               |               |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |     |               |               |
| 筹资活动现金流入小计                |     |               |               |
| 偿还债务支付的现金                 |     |               |               |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |     |               | 3,362,370.59  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |     |               |               |
| 筹资活动现金流出小计                |     |               | 3,362,370.59  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |     |               | -3,362,370.59 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |     |               |               |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |     |               |               |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 2   | 4,440,776.57  | -427,281.04   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 2   | 5,475,019.87  | 5,902,300.91  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |     |               |               |
|                           | 2   | 9,915,796.44  | 5,475,019.87  |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

2019年1-12月

编制单位：北京天奇工程软件股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                   | 本期数           |     |      |     |        |        |              |        |              |        | 上年同期数        |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
|-----------------------|---------------|-----|------|-----|--------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------------|---------------|-----|--------|--------|--------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------|
|                       | 实收资本<br>(或股本) |     | 资本公积 |     | 其他综合收益 |        | 盈余公积         |        | 未分配利润        |        | 所有者权益合计      |              | 实收资本<br>(或股本) |     | 资本公积   |        | 其他综合收益 |        | 盈余公积         |        | 未分配利润        |        | 所有者权益合计      |        |        |
|                       | 优先股           | 普通股 | 优先股  | 普通股 | 其他综合收益 | 其他综合收益 | 其他综合收益       | 其他综合收益 | 其他综合收益       | 其他综合收益 | 其他综合收益       | 其他综合收益       | 优先股           | 普通股 | 其他综合收益 | 其他综合收益 | 其他综合收益 | 其他综合收益 | 其他综合收益       | 其他综合收益 | 其他综合收益       | 其他综合收益 | 其他综合收益       | 其他综合收益 | 其他综合收益 |
| 一、上年年末余额              | 3,000,000.00  |     |      |     |        |        | 1,500,000.00 |        | 3,072,414.73 |        | 7,572,414.73 | 3,000,000.00 |               |     |        |        |        |        | 1,500,000.00 |        | 3,362,370.59 |        | 7,862,370.59 |        |        |
| 加：会计政策变更              |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 前期差错更正                |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 其他                    |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 二、本年期初余额              | 3,000,000.00  |     |      |     |        |        | 1,500,000.00 |        | 3,072,414.73 |        | 7,572,414.73 | 3,000,000.00 |               |     |        |        |        |        | 1,500,000.00 |        | 3,362,370.59 |        | 7,862,370.59 |        |        |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| （一）所有者投入的减少资本         |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 1.所有者投入的普通股           |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 2.其他权益工具投资者投入资本       |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额      |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 4.其他                  |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| （二）利润分配               |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 1.提取盈余公积              |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 2.对所有者（或股东）的分配        |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 3.其他                  |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| （三）所有者权益内部结转          |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 1.资本公积转增资本（或股本）       |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）       |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 3.盈余公积弥补亏损            |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 4.专项储备计提减值准备后重分类      |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 其他综合收益结转留存收益          |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 6.其他                  |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| （四）专项储备               |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 1.本期提取                |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 2.本期使用                |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| （六）其他                 |               |     |      |     |        |        |              |        |              |        |              |              |               |     |        |        |        |        |              |        |              |        |              |        |        |
| 四、本期期末余额              | 3,000,000.00  |     |      |     |        |        | 1,500,000.00 |        | 4,991,471.32 |        | 9,491,471.32 | 3,000,000.00 |               |     |        |        |        |        | 1,500,000.00 |        | 3,072,414.73 |        | 7,992,414.73 |        |        |

注册会计师：\_\_\_\_\_

会计师事务所：\_\_\_\_\_

# 资产负债表

2020年12月31日

编制单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

会企01表  
单位：人民币元

| 资产             | 注释号 | 期末数                  | 上年年末数                | 负债和所有者权益          | 注释号 | 期末数                  | 上年年末数                |
|----------------|-----|----------------------|----------------------|-------------------|-----|----------------------|----------------------|
| <b>流动资产：</b>   |     |                      |                      | <b>流动负债：</b>      |     |                      |                      |
| 货币资金           | 1   | 3,312,694.85         | 9,915,796.44         | 短期借款              |     |                      |                      |
| 交易性金融资产        |     |                      |                      | 交易性金融负债           |     |                      |                      |
| 衍生金融资产         |     |                      |                      | 衍生金融负债            |     |                      |                      |
| 应收票据           |     |                      | 998,346.20           | 应付票据              |     |                      |                      |
| 应收账款           | 2   | 2,528,779.19         | 905,044.84           | 应付账款              | 10  | 1,764,641.00         | 1,286,209.30         |
| 应收款项融资         | 3   | 150,000.00           |                      | 预收款项              |     |                      | 508,000.00           |
| 预付款项           | 4   | 76,455.72            | 327,555.72           | 合同负债              | 11  | 1,212,600.00         |                      |
| 其他应收款          | 5   | 5,208,804.50         | 277,056.98           | 应付职工薪酬            | 12  | 2,689,319.20         | 2,664,038.77         |
| 存货             |     |                      |                      | 应交税费              | 13  | 302,597.78           | 329,289.94           |
| 合同资产           |     |                      |                      | 其他应付款             | 14  | 112,648.23           | 110,136.22           |
| 持有待售资产         |     |                      |                      | 持有待售负债            |     |                      |                      |
| 一年内到期的非流动资产    |     |                      |                      | 一年内到期的非流动负债       |     |                      |                      |
| 其他流动资产         |     |                      | 20,269.66            | 其他流动负债            | 15  | 77,400.00            |                      |
| <b>流动资产合计</b>  |     | <b>11,276,734.26</b> | <b>12,444,069.84</b> | <b>流动负债合计</b>     |     | <b>6,159,206.21</b>  | <b>4,897,674.23</b>  |
| <b>非流动资产：</b>  |     |                      |                      | <b>非流动负债：</b>     |     |                      |                      |
| 债权投资           |     |                      |                      | 长期借款              |     |                      |                      |
| 其他债权投资         |     |                      |                      | 应付债券              |     |                      |                      |
| 长期应收款          |     |                      |                      | 租赁负债              |     |                      |                      |
| 长期股权投资         |     |                      |                      | 长期应付款             |     |                      |                      |
| 其他权益工具投资       |     |                      |                      | 长期应付职工薪酬          |     |                      |                      |
| 其他非流动金融资产      |     |                      |                      | 预计负债              |     |                      |                      |
| 投资性房地产         | 6   | 1,156,233.02         | 1,351,844.66         | 递延收益              |     |                      |                      |
| 固定资产           | 7   | 204,482.58           | 56,169.42            | 递延所得税负债           |     |                      |                      |
| 在建工程           |     |                      |                      | 其他非流动负债           |     |                      |                      |
| 生产性生物资产        |     |                      |                      | <b>非流动负债合计</b>    |     |                      |                      |
| 油气资产           |     |                      |                      | <b>负债合计</b>       |     | <b>6,159,206.21</b>  | <b>4,897,674.23</b>  |
| 使用权资产          |     |                      |                      | <b>所有者权益：</b>     |     |                      |                      |
| 无形资产           | 8   | 355,102.42           | 343,068.78           | 实收资本(或股本)         | 16  | 3,000,000.00         | 3,000,000.00         |
| 开发支出           |     |                      |                      | 其他权益工具            |     |                      |                      |
| 商誉             |     |                      |                      | 资本公积              |     |                      |                      |
| 长期待摊费用         |     |                      | 93,054.42            | 减：库存股             |     |                      |                      |
| 递延所得税资产        | 9   | 151,533.40           | 100,938.43           | 其他综合收益            |     |                      |                      |
| 其他非流动资产        |     |                      |                      | 专项储备              |     |                      |                      |
| <b>非流动资产合计</b> |     | <b>1,867,351.42</b>  | <b>1,945,075.71</b>  | 盈余公积              | 17  | 1,500,000.00         | 1,500,000.00         |
|                |     |                      |                      | 未分配利润             | 18  | 2,484,879.47         | 4,991,471.32         |
| <b>资产总计</b>    |     | <b>13,144,085.68</b> | <b>14,389,145.55</b> | <b>所有者权益合计</b>    |     | <b>6,984,879.47</b>  | <b>9,491,471.32</b>  |
|                |     |                      |                      | <b>负债和所有者权益总计</b> |     | <b>13,144,085.68</b> | <b>14,389,145.55</b> |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 利润表

2020年度

编制单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

会企02表  
单位：人民币元

| 项 目                    | 注释号 | 本期数           | 上年同期数         |
|------------------------|-----|---------------|---------------|
| 一、营业收入                 | 1   | 20,867,037.76 | 19,936,044.97 |
| 减：营业成本                 | 1   | 16,709,285.61 | 15,254,390.75 |
| 税金及附加                  | 2   | 167,106.24    | 163,694.60    |
| 销售费用                   |     |               |               |
| 管理费用                   |     | 1,847,914.87  | 1,990,931.89  |
| 研发费用                   |     |               |               |
| 财务费用                   |     | -61,406.15    | -88,880.24    |
| 其中：利息费用                |     |               |               |
| 利息收入                   |     | 62,241.15     | 90,854.74     |
| 加：其他收益                 | 3   | 31,024.52     | 11,281.82     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）        |     |               |               |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |     |               |               |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益     |     |               |               |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）     |     |               |               |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    |     |               |               |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）      | 4   | -332,882.33   | -210,793.98   |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）      |     |               |               |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）      | 5   | 71,657.90     |               |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）      |     | 1,973,937.28  | 2,416,395.81  |
| 加：营业外收入                |     |               |               |
| 减：营业外支出                | 6   | 136.37        | 125,000.00    |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    |     | 1,973,800.91  | 2,291,395.81  |
| 减：所得税费用                | 7   | 130,576.73    | 372,339.22    |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      |     | 1,843,224.18  | 1,919,056.59  |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |     | 1,843,224.18  | 1,919,056.59  |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |     |               |               |
| 五、其他综合收益的税后净额          |     |               |               |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益     |     |               |               |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额       |     |               |               |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益    |     |               |               |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动      |     |               |               |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动      |     |               |               |
| 5. 其他                  |     |               |               |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益      |     |               |               |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益     |     |               |               |
| 2. 其他债权投资公允价值变动        |     |               |               |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额  |     |               |               |
| 4. 其他债权投资信用减值准备        |     |               |               |
| 5. 现金流量套期储备            |     |               |               |
| 6. 外币财务报表折算差额          |     |               |               |
| 7. 其他                  |     |               |               |
| 六、综合收益总额               |     | 1,843,224.18  | 1,919,056.59  |
| 七、每股收益：                |     |               |               |
| （一）基本每股收益              |     |               |               |
| （二）稀释每股收益              |     |               |               |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

2020年度

编制单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

会企03表  
单位：人民币元

| 项 目                       | 注释号 | 本期数           | 上年同期数         |
|---------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |     |               |               |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |     | 18,207,509.45 | 21,517,422.07 |
| 收到的税费返还                   |     |               |               |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |     | 95,777.68     | 229,028.31    |
| 经营活动现金流入小计                |     | 18,303,287.13 | 21,746,450.38 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |     | 1,717,132.58  | 3,532,070.36  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |     | 10,642,063.74 | 9,985,316.31  |
| 支付的各项税费                   |     | 1,267,528.57  | 1,620,221.43  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |     | 6,639,154.00  | 1,871,648.82  |
| 经营活动现金流出小计                |     | 20,265,878.89 | 17,009,256.92 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 1   | -1,962,591.76 | 4,737,193.46  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |     |               |               |
| 收回投资收到的现金                 |     |               |               |
| 取得投资收益收到的现金               |     |               |               |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |     | 80,000.00     |               |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |     |               |               |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |     |               |               |
| 投资活动现金流入小计                |     | 80,000.00     |               |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |     | 370,693.80    | 296,416.89    |
| 投资支付的现金                   |     |               |               |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |     |               |               |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |     |               |               |
| 投资活动现金流出小计                |     | 370,693.80    | 296,416.89    |
| 投资活动产生的现金流量净额             |     | -290,693.80   | -296,416.89   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |     |               |               |
| 吸收投资收到的现金                 |     |               |               |
| 取得借款收到的现金                 |     |               |               |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |     |               |               |
| 筹资活动现金流入小计                |     |               |               |
| 偿还债务支付的现金                 |     |               |               |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |     | 4,349,816.03  |               |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |     |               |               |
| 筹资活动现金流出小计                |     | 4,349,816.03  |               |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |     | -4,349,816.03 |               |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |     |               |               |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |     |               |               |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 2   | -6,603,101.59 | 4,440,776.57  |
|                           |     | 9,915,796.44  | 5,475,019.87  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |     |               |               |
|                           | 2   | 3,312,694.85  | 9,915,796.44  |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

2020年度

编制单位：江苏天舟工程设计研究院有限公司

单位：人民币元

| 项 目                   | 本期数           |         |         |          |              |              | 上年同期数        |               |        |         |          |              |              |              |
|-----------------------|---------------|---------|---------|----------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------|---------|----------|--------------|--------------|--------------|
|                       | 实收资本<br>(或股本) | 其他权益工具  |         | 资本<br>公积 | 盈余<br>公积     | 未分配<br>利润    | 所有者<br>权益合计  | 实收资本<br>(或股本) | 其他权益工具 |         | 资本<br>公积 | 盈余<br>公积     | 未分配<br>利润    | 所有者<br>权益合计  |
|                       |               | 优先<br>股 | 永续<br>债 |          |              |              |              |               | 其他     | 优先<br>股 |          |              |              |              |
| 一、上年年末余额              | 3,000,000.00  |         |         |          | 1,500,000.00 | 4,491,471.32 | 4,491,471.32 | 3,000,000.00  |        |         |          | 1,500,000.00 | 3,072,411.73 | 7,572,411.73 |
| 加：会计政策变更              |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 前期差错更正                |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 其他                    |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 二、本年年初余额              | 3,000,000.00  |         |         |          | 1,500,000.00 | 4,491,471.32 | 4,491,471.32 | 3,000,000.00  |        |         |          | 1,500,000.00 | 3,072,411.73 | 7,572,411.73 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| （一）综合收益总额             |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| （二）所有者投入和减少资本         |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 1. 所有者投入的普通股          |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 4. 其他                 |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| （三）利润分配               |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 1. 提取盈余公积             |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 3. 其他                 |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| （四）所有者权益内部结转          |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 6. 其他                 |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| （五）专项储备               |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 1. 本期提取               |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 2. 本期使用               |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| （六）其他                 |               |         |         |          |              |              |              |               |        |         |          |              |              |              |
| 四、本期末余额               | 3,000,000.00  |         |         |          | 1,500,000.00 | 2,484,879.47 | 6,984,879.47 | 3,000,000.00  |        |         |          | 1,500,000.00 | 3,991,471.32 | 9,181,471.32 |

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 资产负债表

2021年12月31日

编制单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

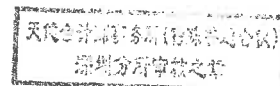
会企01表  
单位：人民币元

| 资产          | 注释号 | 期末数           | 上年年末数         | 负债和所有者权益    | 注释号 | 期末数           | 上年年末数         |
|-------------|-----|---------------|---------------|-------------|-----|---------------|---------------|
| 流动资产：       |     |               |               | 流动负债：       |     |               |               |
| 货币资金        | 1   | 2,187,940.92  | 3,312,694.85  | 短期借款        |     |               |               |
| 交易性金融资产     |     |               |               | 交易性金融负债     |     |               |               |
| 衍生金融资产      |     |               |               | 衍生金融负债      |     |               |               |
| 应收票据        |     |               |               | 应付票据        |     |               |               |
| 应收账款        | 2   | 2,310,561.25  | 2,528,779.19  | 应付账款        | 12  | 2,158,295.94  | 1,764,641.00  |
| 应收款项融资      | 3   | 700,000.00    | 150,000.00    | 预收款项        |     |               |               |
| 预付款项        | 4   | 8,113.18      | 76,455.72     | 合同负债        | 13  | 1,212,600.00  | 1,212,600.00  |
| 其他应收款       | 5   | 8,592,427.21  | 5,208,804.50  | 应付职工薪酬      | 14  | 3,025,032.70  | 2,689,319.20  |
| 存货          |     |               |               | 应交税费        | 15  | 300,301.61    | 302,597.78    |
| 合同资产        |     |               |               | 其他应付款       | 16  | 74,040.02     | 112,648.23    |
| 持有待售资产      |     |               |               | 持有待售负债      |     |               |               |
| 一年内到期的非流动资产 |     |               |               | 一年内到期的非流动负债 | 17  | 458,404.70    |               |
| 其他流动资产      | 6   | 91,285.85     |               | 其他流动负债      | 18  | 77,400.00     | 77,400.00     |
| 流动资产合计      |     | 13,890,328.41 | 11,276,734.26 | 流动负债合计      |     | 7,306,074.97  | 6,159,206.21  |
| 非流动资产：      |     |               |               | 非流动负债：      |     |               |               |
| 债权投资        |     |               |               | 长期借款        |     |               |               |
| 其他债权投资      |     |               |               | 应付债券        |     |               |               |
| 长期应收款       |     |               |               | 租赁负债        |     |               |               |
| 长期股权投资      |     |               |               | 长期应付款       |     |               |               |
| 其他权益工具投资    |     |               |               | 长期应付职工薪酬    |     |               |               |
| 其他非流动金融资产   |     |               |               | 预计负债        |     |               |               |
| 投资性房地产      | 7   | 960,621.38    | 1,156,233.02  | 递延收益        |     |               |               |
| 固定资产        | 8   | 176,856.46    | 204,482.58    | 递延所得税负债     |     |               |               |
| 在建工程        |     |               |               | 其他非流动负债     |     |               |               |
| 生产性生物资产     |     |               |               | 非流动负债合计     |     |               |               |
| 油气资产        |     |               |               | 负债合计        |     | 7,306,074.97  | 6,159,206.21  |
| 使用权资产       | 9   | 598,999.81    |               | 所有者权益：      |     |               |               |
| 无形资产        | 10  | 463,427.42    | 355,102.42    | 实收资本(或股本)   | 19  | 3,000,000.00  | 3,000,000.00  |
| 开发支出        |     |               |               | 其他权益工具      |     |               |               |
| 商誉          |     |               |               | 资本公积        |     |               |               |
| 长期待摊费用      |     |               |               | 减：库存股       |     |               |               |
| 递延所得税资产     | 11  | 221,600.13    | 151,533.40    | 其他综合收益      |     |               |               |
| 其他非流动资产     |     |               |               | 专项储备        |     |               |               |
| 非流动资产合计     |     | 2,421,505.20  | 1,867,351.42  | 盈余公积        | 20  | 1,500,000.00  | 1,500,000.00  |
| 资产总计        |     | 16,311,833.61 | 13,144,085.68 | 未分配利润       | 21  | 4,505,758.64  | 2,484,879.47  |
|             |     |               |               | 所有者权益合计     |     | 9,005,758.64  | 6,984,879.47  |
|             |     |               |               | 负债和所有者权益总计  |     | 16,311,833.61 | 13,144,085.68 |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 利润表

2021年度

编制单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

会企02表  
单位：人民币元

| 项 目                    | 注释号 | 本期数           | 上年同期数         |
|------------------------|-----|---------------|---------------|
| 一、营业收入                 | 1   | 24,160,099.46 | 20,867,037.76 |
| 减：营业成本                 | 1   | 19,506,654.96 | 16,709,285.61 |
| 税金及附加                  | 2   | 199,544.33    | 167,106.24    |
| 销售费用                   |     |               |               |
| 管理费用                   |     | 2,156,919.04  | 1,847,914.87  |
| 研发费用                   |     |               |               |
| 财务费用                   |     | -4,949.89     | -61,406.15    |
| 其中：利息费用                |     | 33,905.08     |               |
| 利息收入                   |     | 40,250.87     | 62,241.15     |
| 加：其他收益                 | 3   | 45,388.28     | 31,024.52     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）        |     |               |               |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |     |               |               |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益     |     |               |               |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）     |     |               |               |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    |     |               |               |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）      | 4   | -216,726.24   | -332,882.33   |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）      |     |               |               |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）      |     |               | 71,657.90     |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）      |     | 2,130,593.06  | 1,973,937.28  |
| 加：营业外收入                |     |               | 136.37        |
| 减：营业外支出                |     |               |               |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    |     | 2,130,593.06  | 1,973,800.91  |
| 减：所得税费用                | 5   | 109,713.89    | 130,576.73    |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      |     | 2,020,879.17  | 1,843,224.18  |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |     | 2,020,879.17  | 1,843,224.18  |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |     |               |               |
| 五、其他综合收益的税后净额          |     |               |               |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益     |     |               |               |
| 1.重新计量设定受益计划变动额        |     |               |               |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益     |     |               |               |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动       |     |               |               |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动       |     |               |               |
| 5.其他                   |     |               |               |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益      |     |               |               |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益      |     |               |               |
| 2.其他债权投资公允价值变动         |     |               |               |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额   |     |               |               |
| 4.其他债权投资信用减值准备         |     |               |               |
| 5.现金流量套期储备             |     |               |               |
| 6.外币财务报表折算差额           |     |               |               |
| 7.其他                   |     |               |               |
| 六、综合收益总额               |     | 2,020,879.17  | 1,843,224.18  |
| 七、每股收益：                |     |               |               |
| （一）基本每股收益              |     |               |               |
| （二）稀释每股收益              |     |               |               |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

2021年度

编制单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

单位：人民币元

| 项 目                   | 本期数           |          |           |            |          |              | 上年同期数        |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
|-----------------------|---------------|----------|-----------|------------|----------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------|-----------|------------|----------|--------------|---------------|---------------|
|                       | 实收资本<br>(或股本) | 资本<br>公积 | 减：<br>库存股 | 其他综<br>合收益 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积     | 未分配<br>利润    | 所有者<br>权益合计  | 实收资本<br>(或股本) | 资本<br>公积 | 减：<br>库存股 | 其他综<br>合收益 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积     | 未分配<br>利润     | 所有者<br>权益合计   |
| 一、上年年末余额              | 3,000,000.00  |          |           |            |          | 1,500,000.00 | 2,484,879.47 | 6,984,879.47 | 3,000,000.00  |          |           |            |          | 1,500,000.00 | 4,991,471.32  | 9,491,471.32  |
| 加：会计政策变更              |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 前期差错更正                |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 其他                    |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 二、本年年年初余额             | 3,000,000.00  |          |           |            |          | 1,500,000.00 | 2,484,879.47 | 6,984,879.47 | 3,000,000.00  |          |           |            |          | 1,500,000.00 | 4,991,471.32  | 9,491,471.32  |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |               |          |           |            |          |              | 2,020,879.17 | 2,020,879.17 |               |          |           |            |          |              | -2,506,591.65 | -2,506,591.65 |
| （一）综合收益总额             |               |          |           |            |          |              | 2,020,879.17 | 2,020,879.17 |               |          |           |            |          |              | 1,843,224.18  | 1,843,224.18  |
| （二）所有者投入和减少资本         |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 1. 所有者投入的普通股          |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 4. 其他                 |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| （三）利润分配               |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 1. 提取盈余公积             |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              | -4,349,816.03 | -4,349,816.03 |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 3. 其他                 |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| （四）所有者权益内部结转          |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 6. 其他                 |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| （五）专项储备               |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 1. 本期提取               |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 2. 本期使用               |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| （六）其他                 |               |          |           |            |          |              |              |              |               |          |           |            |          |              |               |               |
| 四、本期期末余额              | 3,000,000.00  |          |           |            |          | 1,500,000.00 | 4,505,758.64 | 9,005,758.64 | 3,000,000.00  |          |           |            |          | 1,500,000.00 | 2,484,879.47  | 6,984,879.47  |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

江苏天奇工程设计研究院有限公司

# 审计报告

锡东林内审 (2022) 512 号

无锡东林会计师事务所有限公司

Wuxi Donglin Certified Public Accountants Co., Ltd.

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<https://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编号：苏22EL7G9C44





# 无锡东林会计师事务所有限公司

Wuxi Donglin Certified Public Accountants Co., Ltd

中国·江苏·无锡

电话: (0510)82326623

Wuxi · Jiangsu · China

传真: (0510)82326723

## 审计报告

锡东林内审(2022)512号

江苏天奇工程设计研究院有限公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了江苏天奇工程设计研究院有限公司(以下简称公司)财务报表,包括2022年4月30日的资产负债表,2022年1-4月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照的规定编制,公允反映了公司2022年4月30日的财务状况以及2022年1-4月的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

公司管理层(以下简称管理层)负责按照的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估公司的持续经营能力,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督公司的财务报告过程。

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我



们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致公司不能持续经营。

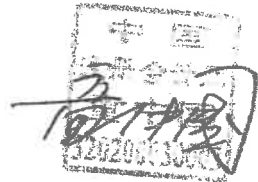
(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

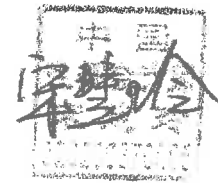
无锡东林会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



无锡市广益路311号26楼

2022年08月03日

# 资产负债表

编制单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

2022年4月30日

金额单位：人民币元

| 项目             | 附注 | 期末余额                 | 期初余额                 | 项目                | 附注 | 期末余额                 | 期初余额                 |
|----------------|----|----------------------|----------------------|-------------------|----|----------------------|----------------------|
| 流动资产：          |    |                      |                      | 流动负债：             |    |                      |                      |
| 货币资金           |    | 2,420,195.45         | 2,187,940.92         | 短期借款              |    | -                    | -                    |
| 交易性金融资产        |    | -                    | -                    | 交易性金融负债           |    | -                    | -                    |
| 衍生金融资产         |    | -                    | -                    | 衍生金融负债            |    | -                    | -                    |
| 应收款项融资         |    | 3,400,000.00         | 700,000.00           | 应付票据              |    | -                    | -                    |
| 应收账款           |    | 4,263,027.21         | 2,310,561.25         | 应付账款              |    | 805,450.00           | 2,158,295.94         |
| 预付款项           |    | 38,113.18            | 8,113.18             | 预收款项              |    | -                    | -                    |
| 其他应收款          |    | 4,798,108.92         | 8,592,427.21         | 合同负债              |    | 3,091,563.84         | 1,212,600.00         |
| 存货             |    | -                    | -                    | 应付职工薪酬            |    | 5,375,814.80         | 3,025,032.70         |
| 持有待售资产         |    | -                    | -                    | 应交税费              |    | 76,868.17            | 282,395.40           |
| 一年内到期的非流动资产    |    | -                    | -                    | 其他应付款             |    | 176,079.58           | 74,040.02            |
| 其他流动资产         |    | -                    | 101,076.32           | 持有待售负债            |    | -                    | -                    |
| <b>流动资产合计</b>  |    | <b>14,919,444.76</b> | <b>13,900,118.88</b> | 一年内到期的非流动负债       |    | -                    | -                    |
| 非流动资产：         |    |                      |                      | 其他流动负债            |    | 197,333.86           | 77,400.00            |
| 可供出售金融资产       |    | -                    | -                    | <b>流动负债合计</b>     |    | <b>9,723,110.25</b>  | <b>6,829,764.06</b>  |
| 持有至到期投资        |    | -                    | -                    | 非流动负债：            |    |                      |                      |
| 长期应收款          |    | -                    | -                    | 长期借款              |    | -                    | -                    |
| 长期股权投资         |    | -                    | -                    | 应付债券              |    | -                    | -                    |
| 投资性房地产         |    | 879,117.07           | 960,621.38           | 其中：优先股            |    |                      |                      |
| 固定资产           |    | 234,657.72           | 176,856.46           | 永续债               |    |                      |                      |
| 在建工程           |    | -                    | -                    | 租赁负债              |    | 413,647.38           | 458,404.70           |
| 生产性生物资产        |    | -                    | -                    | 长期应付款             |    | -                    | -                    |
| 油气资产           |    | -                    | -                    | 预计负债              |    | -                    | -                    |
| 使用权资产          |    | 441,333.15           | 598,999.81           | 递延收益              |    | -                    | -                    |
| 无形资产           |    | 382,958.86           | 459,346.69           | 递延所得税负债           |    | -                    | -                    |
| 开发支出           |    | -                    | -                    | 其他非流动负债           |    | -                    | -                    |
| 商誉             |    | -                    | -                    | <b>非流动负债合计</b>    |    | <b>413,647.38</b>    | <b>458,404.70</b>    |
| 长期待摊费用         |    | -                    | -                    | <b>负债合计</b>       |    | <b>10,136,757.63</b> | <b>7,288,168.76</b>  |
| 递延所得税资产        |    | 221,600.13           | 151,533.40           | 所有者权益：            |    |                      |                      |
| 其他非流动资产        |    | -                    | -                    | 股本                |    | 3,000,000.00         | 3,000,000.00         |
| <b>非流动资产合计</b> |    | <b>2,159,666.93</b>  | <b>2,347,357.74</b>  | 其他权益工具            |    | -                    | -                    |
|                |    |                      |                      | 其中：优先股            |    | -                    | -                    |
|                |    |                      |                      | 永续债               |    | -                    | -                    |
|                |    |                      |                      | 资本公积              |    | -                    | -                    |
|                |    |                      |                      | 减：库存股             |    | -                    | -                    |
|                |    |                      |                      | 其他综合收益            |    | -                    | -                    |
|                |    |                      |                      | 专项储备              |    | -                    | -                    |
|                |    |                      |                      | 盈余公积              |    | 1,500,000.00         | 1,500,000.00         |
|                |    |                      |                      | 未分配利润             |    | 2,442,354.06         | 4,459,307.86         |
|                |    |                      |                      | <b>所有者权益合计</b>    |    | <b>6,942,354.06</b>  | <b>8,959,307.86</b>  |
| <b>资产总计</b>    |    | <b>17,079,111.69</b> | <b>16,247,476.62</b> | <b>负债和所有者权益总计</b> |    | <b>17,079,111.69</b> | <b>16,247,476.62</b> |

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 利 润 表

会计期间:2022年1-4月

编制单位:江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位:人民币元

| 项目                       | 附注 | 本期发生额         | 上年发生额         |
|--------------------------|----|---------------|---------------|
| 一、营业收入                   |    | 16,484,556.59 | 24,160,099.46 |
| 减: 营业成本                  |    | 12,852,953.14 | 19,506,654.96 |
| 税金及附加                    |    | 107,154.51    | 199,544.33    |
| 销售费用                     |    | -             | -             |
| 管理费用                     |    | 814,234.35    | 2,160,999.77  |
| 研发费用                     |    | -             | -             |
| 财务费用                     |    | -3,110.44     | -4,949.89     |
| 其中: 利息费用                 |    | -             | -             |
| 利息收入                     |    | 3,553.94      | 40,250.87     |
| 加: 其他收益                  |    | 31,784.91     | 45,388.28     |
| 投资收益(损失以“-”号填列)          |    | -             | -             |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益      |    | -             | -             |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益       |    |               |               |
| 净敞口套期收益(损失以“-”号填列)       |    |               |               |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)      |    | -             | -             |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列)        |    | -             | -             |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列)        |    | -348,389.92   | -216,726.24   |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列)        |    | -             | -             |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列)        |    | 2,396,720.02  | 2,126,512.33  |
| 加: 营业外收入                 |    | -             | -             |
| 减: 营业外支出                 |    | 9,096.57      | -             |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)      |    | 2,387,623.45  | 2,126,512.33  |
| 减: 所得税费用                 |    | 20,060.36     | 152,083.94    |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列)        |    | 2,367,563.09  | 1,974,428.39  |
| (一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)  |    | 2,367,563.09  | 1,974,428.39  |
| (二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)  |    |               |               |
| 五、其他综合收益的税后净额            |    | -             | -             |
| (一) 不能重分类进损益的其他综合收益      |    | -             | -             |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额         |    | -             | -             |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益      |    | -             | -             |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益       |    | -             | -             |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益       |    | -             | -             |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益      |    | -             | -             |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 |    | -             | -             |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分         |    | -             | -             |
| 5. 外币财务报表折算差额            |    | -             | -             |
| 六、综合收益总额                 |    | 2,367,563.09  | 1,974,428.39  |
| 七、每股收益:                  |    |               |               |
| (一) 基本每股收益               |    |               |               |
| (二) 稀释每股收益               |    |               |               |

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 现金流量表

编制单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

2022年1-4月

金额单位：人民币元

| 项目                        | 附注 | 本期发生额         | 上年发生额         |
|---------------------------|----|---------------|---------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |               |               |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 12,566,587.59 | 24,886,179.76 |
| 收到的税费返还                   |    | -             | -             |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 11,852,659.39 | 85,639.15     |
| 经营活动现金流入小计                |    | 24,419,246.98 | 24,971,818.91 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 14,341,938.67 | 8,297,380.67  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 8,206,202.27  | 11,360,522.21 |
| 支付的各项税费                   |    | 896,590.58    | 1,502,836.14  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 592,260.93    | 3,835,744.27  |
| 经营活动现金流出小计                |    | 24,036,992.45 | 24,996,483.29 |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | 382,254.53    | -24,664.38    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |               |               |
| 收回投资收到的现金                 |    | -             | -             |
| 取得投资收益收到的现金               |    | -             | -             |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | -             | -             |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    | -             | -             |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    | -             | -             |
| 投资活动现金流入小计                |    | -             | -             |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 150,000.00    | 292,684.47    |
| 投资支付的现金                   |    | -             | -             |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |    | -             | -             |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |    | -             | -             |
| 投资活动现金流出小计                |    | 150,000.00    | 292,684.47    |
| 投资活动产生的现金流量净额             |    | -150,000.00   | -292,684.47   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |               |               |
| 吸收投资收到的现金                 |    | -             | -             |
| 取得借款收到的现金                 |    | -             | -             |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    | -             | -             |
| 筹资活动现金流入小计                |    | -             | -             |
| 偿还债务支付的现金                 |    | -             | -             |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | -             | -             |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | -             | 807,405.08    |
| 筹资活动现金流出小计                |    | -             | 807,405.08    |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |    | -             | -807,405.08   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    |               |               |
|                           |    | -             | -             |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    | 232,254.53    | -1,124,753.93 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 2,187,940.92  | 3,312,694.85  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | 2,420,195.45  | 2,187,940.92  |

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

会计期间: 2022年1-4月

编制单位: 江苏天奇工程设计研究院有限公司

| 项目                    | 股本           |     |        |    | 其他权益工具 |      |      | 资本公积 | 减: 库存股 | 本期发生额        |              |              |              | 所有者权益合计 |
|-----------------------|--------------|-----|--------|----|--------|------|------|------|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------|
|                       | 股本           | 优先股 | 其他权益工具 |    | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 |      |        | 未分配利润        | 所有者权益合计      |              |              |         |
|                       |              |     | 永续债    | 其他 |        |      |      |      |        |              | 未分配利润        | 所有者权益合计      |              |         |
| 一、上年期末余额              | 3,000,000.00 | -   | -      | -  | -      | -    | -    | -    | -      | 1,500,000.00 | 4,459,307.86 | 8,959,307.86 | -            |         |
| 加: 会计政策变更             |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 前期差错更正                |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 其他                    |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 二、本年期初余额              | 3,000,000.00 | -   | -      | -  | -      | -    | -    | -    | -      | 1,500,000.00 | 121,241.75   | 121,241.75   | 9,080,549.61 |         |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| (一) 综合收益总额            |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| (二) 所有者投入和减少资本        |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 1. 股东投入的普通股           |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 4. 其他                 |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| (三) 利润分配              |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 1. 提取盈余公积             |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 2. 对所有者(或股东)的分配       |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 3. 其他                 |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| (四) 所有者权益内部结转         |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 1. 资本公积转增资本(或股本)      |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本)      |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 4. 其他                 |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| (五) 专项储备              |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 1. 本期提取               |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 2. 本期使用               |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| (六) 其他                |              |     |        |    |        |      |      |      |        |              |              |              |              |         |
| 四、本期末余额               | 3,000,000.00 | -   | -      | -  | -      | -    | -    | -    | -      | 1,500,000.00 | 2,442,354.06 | 6,942,354.06 | -            |         |

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 所有者权益变动表 (续)

会计期间: 2022年1-4月

编制单位: 江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位: 元

| 项目                    | 股本           |     | 其他权益工具 |    | 资本公积 | 减: 库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积         | 未分配利润        | 所有者权益合计      |
|-----------------------|--------------|-----|--------|----|------|--------|--------|------|--------------|--------------|--------------|
|                       | 优先股          | 永续债 | 其他     | 其他 |      |        |        |      |              |              |              |
| 一、上年期末余额              | 3,000,000.00 |     |        |    |      |        |        |      | 1,500,000.00 | 2,484,879.47 | 6,984,879.47 |
| 加: 会计政策变更             |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 前期差错更正                |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 其他                    |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 二、本年期初余额              | 3,000,000.00 |     |        |    |      |        |        |      | 1,500,000.00 | 2,484,879.47 | 6,984,879.47 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| (一) 综合收益总额            |              |     |        |    |      |        |        |      |              | 1,974,428.39 | 1,974,428.39 |
| (二) 所有者投入和减少资本        |              |     |        |    |      |        |        |      |              | 1,974,428.39 | 1,974,428.39 |
| 1. 股东投入的普通股           |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 4. 其他                 |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| (三) 利润分配              |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 1. 提取盈余公积             |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 2. 对所有者(或股东)的分配       |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 3. 其他                 |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| (四) 所有者权益内部结转         |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 1. 资本公积转增资本(或股本)      |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本)      |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 4. 其他                 |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| (五) 专项储备              |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 1. 本期提取               |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 2. 本期使用               |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| (六) 其他                |              |     |        |    |      |        |        |      |              |              |              |
| 四、本期末余额               | 3,000,000.00 |     |        |    |      |        |        |      | 1,500,000.00 | 4,459,307.86 | 8,959,307.86 |

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 江苏天奇工程设计研究院有限公司

## 财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

#### 1、公司基本情况

江苏天奇工程设计研究院有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系由无锡市滨湖区市场监督管理局核准登记注册，成立于1994年6月13日，公司营业执照统一社会信用代码：91320200466298515T，系由江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司出资组建，注册资本5000.00万元。

#### 2、公司的法定代表人、注册地、组织形式、分支机构

本公司的法定代表人：钱惠民

本公司的注册地址：无锡市滨湖区建筑西路777号A3幢20层

本公司的组织形式：有限责任公司（法人独资）

#### 3、公司经营范围

建筑行业（建筑工程）甲级。（可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务）。绿色建筑的技术开发；机电工程的设计与施工；通用设备、专用设备、电气机械、五金产品的研发、销售、安装、调试、维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、财务报表编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

### 三、公司主要会计政策、会计估计

#### 1、遵循企业会计准则的声明

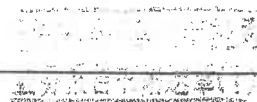
本公司编制的2022年1-4月份财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2022年04月30日的财务状况及2022年1-4月份的经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2、会计年度

本公司以公历年度为会计年度，即公历1月1日起至12月31日止。

#### 3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。



#### 4、记账基础和计价原则（计量属性）

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。本公司对会计要素进行计量时一般采用历史成本，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并

##### 5.1 同一控制下企业合并

###### (1) 投资成本的确定

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

###### (2) 合并费用

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益；企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

##### 5.2 非同一控制下企业合并

###### (1) 投资成本的确定

公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的投资成本。合并成本为购买方于购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的投资成本。

公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有



负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

## (2) 合并费用

购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6、合并财务报表的编制

### 6.1 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

### 6.2 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的

相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

## (2) 处置子公司或业务

### ① 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

### ② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他

综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7、编制现金流量表时现金及现金等价物的确定标准

本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

本公司将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物。

## 8、外币业务的核算方法及折算方法

### 8.1 外币业务

外币业务采用交易发生当日汇率作为折算汇率，折合成人民币记账。

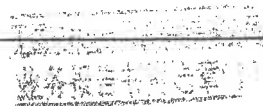
外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

### 8.2 外币报表折算

对境外经营的财务报表进行折算时：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用报告期内各月末加权平均的汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，

在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

## 9、金融工具



### 9.1 金融资产

公司的金融资产在初始计量时划分以下四类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。主要是指公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入投资收益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资。主要是指公司购入的到期日固定、回收金额固定或可确定且公司有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。这类金融资产按照取得时公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息收入，计入应收利息项目。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项。主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收款项应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

(4) 可供出售金融资产。主要是指公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量且公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益。

### 9.2 金融负债

公司的金融负债在初始确认时划分为以下两类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

(2) 其他金融负债，初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；后续计量时采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

### 9.3 金融资产转移

公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。

公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于采用继续涉入方式的金融资产转移，公司按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认为一项金融负债。

#### 9.4 金融工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；

(2) 金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

#### 9.5 金融资产减值

公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

(1) 发行方或债务人发生严重财务困难；

(2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

(3) 债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

(4) 债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

(5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

(7) 发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

(9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产（此处不含应收款项）采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

(1) 交易性金融资产在资产负债表日以公允价值反映，公允价值的变动计入当期损益；

(2) 应收款项。公司于资产负债表日对应收款项进行减值测试，计提坏账准备。

(3) 持有至到期投资。资产负债表日，公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失，持有至到期投资减值损失的计量，比照应收款项减值损失的计量规定办理。

(4) 可供出售金融资产。资产负债表日，公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

## 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

### 10.1 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

各应收款项科目单项金额重大的判断依据或金额标准：

应收账款、其他应收款欠款余额金额在 500 万元（含）以上。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

### 10.2 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

金额虽不重大但单独进行减值测试的款项一般为特定应收款项。单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

### 10.3 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对单项金额非重大的应收款项（除有证据表明应单独测试计提坏账准备的之外），与经单独测试后未单独计提坏账准备的单项金额重大的应收款项一起，按信用风险特征划分为若干组，根据公司以前年度与之相同或相类似的信用风险的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

## 11、合同资产

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

## 12、存货

### 12.1 存货的分类

存货分类为：产成品、原材料、包装物、在产品、低值易耗品等。

### 12.2 存货的计价方法

存货取得时按实际成本计量；日常核算时采用实际成本计量，存货发出时采用加权平均法核算。

### 12.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

在正常生产经营过程中，库存商品和直接用于出售的存货，以估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值一般以合同价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

本公司存货包括原材料、库存商品等。原材料入库按历史成本法计价，出库按加权平均法计价。

### 12.4 低值易耗品摊销方法

低值易耗品中，用于生产的工装采用年限平均法在3年内摊销，其他低值易耗品采用一次摊销法。

本公司低值易耗品按一次摊销法核算。

### 12.5 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## 13、合同成本

### 13.1 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

### 13.2 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

### 13.3 合同成本减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则



确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 14、长期股权投资

### 14.1 投资成本的确定

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

### 14.2 后续计量及损益确认

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### (2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认



投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照附注二（五）、（六）中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

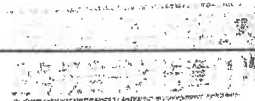
### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施



共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

#### 14.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

#### 14.4 减值测试方法及减值准备计提方法

于资产负债表日长期股权投资存在减值迹象的，进行减值测试。

对可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### 15、投资性房地产

公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产能够单独计量和出售。主要包括：

15.1 已出租的土地使用权。

15.2 持有并准备增值后转让的土地使用权。

15.3 已出租的建筑物。

公司的投资性房地产采用成本模式计量。

公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值按直线法，按估计可使用年限计算折旧或摊销，计入当期损益。

### 16、固定资产

#### 16.1 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 16.2 固定资产的分类

房屋及建筑物、运输设备、电子设备、办公设备等。

### 16.3 固定资产的初始计量

固定资产取得时一般采用实际成本计价。

(1) 外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

(4) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

(5) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

### 16.4 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

本公司采用直线法计提固定资产折旧，按固定资产预计使用年限和预计净残值率5%确定其分类折旧率。各类固定资产分类折旧率如下：

| 固定资产类别 | 折旧年限(年) | 年折旧率   |
|--------|---------|--------|
| 房屋、建筑物 | 20      | 4.75%  |
| 机器设备   | 10      | 9.50%  |
| 电子设备   | 3       | 31.67% |

| 固定资产类别 | 折旧年限(年) | 年折旧率   |
|--------|---------|--------|
| 运输设备   | 5       | 19.00% |
| 其他设备   | 5       | 19.00% |

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

#### 16.5 固定资产减值测试及减值准备计提方法

期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

对存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 17、在建工程

在建工程按成本进行初始计量，工程成本包括在建期间发生的各项工程支出以及符合资本化条件的借款费用等。在建工程在达到预定可使用状态后按工程决算造价或工程实际成本结转固定资产。

公司因接受政府及政府相关部门委托代建的公益性项目在完工并经决算前在在建工程核算。

### 18、无形资产

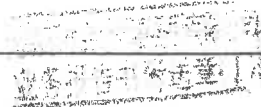
#### 18.1 无形资产的初始计量

无形资产取得时一般采用实际成本计价。

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

(2) 内部自行开发的无形资产，其成本包括开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(3) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其



入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

#### 18.2 研究开发支出

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### 18.3 无形资产的后续计量

取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产在受益期限内摊销，对于使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

#### 18.4 无形资产的摊销方法

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：

- (1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期，以及可获得的类似资产使用寿命的信息；
- (2) 技术、工艺等方面的现实情况及对未来发展的估计；
- (3) 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；
- (4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- (5) 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- (6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- (7) 与公司持有的其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理的摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。资产负债表日，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，则进行相应的调整。

对使用寿命不确定的无形资产不予摊销；但需在每个会计期末对其使用寿命进行复核，如有证据表明其使用寿命是有限的，需估计其使用寿命，并在使用期限内采用系统合理的摊销。

#### 18.5 无形资产减值测试及减值准备计提方法

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

#### 19、长期待摊费用

公司的长期待摊费用是指已经支出、但将于正常生产经营后摊销或摊销期超过一年的各项费用，主要包括装修费用等。

长期待摊费用按实际支出入账，在各项目预计受益期间内平均摊销，计入各摊销期损益。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### 20、递延所得税资产/递延所得税负债

20.1 公司采用资产负债表债务法核算所得税。

20.2 递延所得税资产或递延所得税负债的确认

公司在取得资产、负债时确定其计税基础。公司于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异的，在有关暂时性差异发生当期且符合确认条件的情况下，公司对应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异分别确认递延所得税负债或递延所得税资产。

20.3 递延所得税资产的确认依据

公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。在确定未来期间很可能取得的应纳税所得额时，包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值；在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

#### 20.4 递延所得税负债的确认依据

公司将当期和以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

#### 20.5 递延所得税资产或递延所得税负债的计量

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，公司根据税法规定按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

适用税率发生变化的，公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入税率变化当期的所得税费用。

公司在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，采用与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。

公司对递延所得税资产和递延所得税负债不进行折现。

### 21、租赁

#### 21.1 承租方

(1) 作为承租方，除短期租赁和低价值资产租赁外，公司所有租赁将采用相同的会计处理，均确认使用权资产和租赁负债；公司对使用权资产按照未来应付租金的最低租赁付款额现值确认使用权资产及租赁负债，并分别确认折旧及未确认融资费用。

(2) 对于使用权资产，公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时，公司需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

(3) 对于租赁负债，公司计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；

(4) 对于短期租赁和低价值资产租赁，公司可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

#### 21.2 出租方

公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。在租赁开始日后，的分类进行重新评估，除非发生租赁变更。租赁资产预计使用寿命、预计余值等会计估计变更或发生承租人违约等情况变化的，出租人不对租赁的分类进行重新评估。租赁开始日是指租赁合同签署日与租赁各方就主要租赁条款作出承诺日中的较早者。融资租赁是指实质上转移了与租赁资



产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

## 22、职工薪酬

### 22.1 短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

### 22.2 辞退福利

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### 22.3 离职后福利

#### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

#### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。



在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

## 23、预计负债

### 23.1 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、亏损合同、重组等或有事项相关的义务同时符合以下三个条件时，确认为预计负债：

- (1) 该义务是公司承担的现时义务；
- (2) 该项义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

### 23.2 预计负债的计量方法

预计负债的金额按照该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

所需支出存在一个连续范围且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- (1) 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

## 24、借款费用

### 24.1 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用在同时满足下列条件的，予以资本化计入相关资产成本：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑损益，计入发生当期的损益。

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化；以后所发生的借款费用于发生时计入当期损益。

### 24.2 借款费用资本化的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 25、收入确认

### 25.1 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- (3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

### 25.2 可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在销售返利、数量折扣、商业折扣、业绩奖金和索赔等的安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金額。

### 25.3 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

合同开始日，企业预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

### 25.4 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，应当作为可变对价按照相关规定进行会计处理。

### 25.5 应付客户对价

对于应付客户对价，本公司将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与承诺支付客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，除非该应付对价是为了向客户取得其他可明确区分商品。

#### 25.6 附有销售退回条款的销售

对于附有销售退回条款的销售，公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。于每一资产负债表日，重新估计未来销售退回情况，如有变化，作为会计估计变更进行会计处理。

#### 25.7 附有质量保证条款的销售

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第13号

——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

#### 25.8 主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

#### 25.9 附有客户额外购买选择权的销售

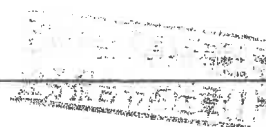
对于附有客户额外购买选择权的销售，本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。企业提供重大权利的，应当作为单项履约义务，按照准则相关规定将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。

客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，本公司在综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。客户虽然有额外购买商品选择权，但客户行使该选择权购买商品时的价格反映了这些商品单独售价的，不应被视为公司向该客户提供了一项重大权利。

#### 25.10 向客户授予知识产权许可

向客户授予知识产权许可的，本公司按照准则相关规定评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，应当进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。

同时满足下列条件时，作为在某一时段内履行的履约义务确认相关收入；否则，作为在



某一时点履行的履约义务确认相关收入：

- (1) 合同要求或客户能够合理预期企业将从事对该项知识产权有重大影响的活动；
- (2) 该活动对客户将产生有利或不利影响；
- (3) 该活动不会导致向客户转让某项商品。

本公司向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，应当在下列两项孰晚的时点确认收入：

- (1) 客户后续销售或使用行为实际发生；
- (2) 企业履行相关履约义务。售后回购交易

#### 25.11 售后回购交易

(1) 因存在与客户的远期安排而负有回购义务或本公司享有回购权利的，本公司作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的，应当视为租赁交易，按照准则相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的，应当视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本公司到期未行使回购权利的，在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

(2) 本公司负有应客户要求回购商品义务的，应当在合同开始日评估客户是否具有行使该要求权的重大经济动因。客户具有行使该要求权重大经济动因的，企业应当将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条（一）规定进行会计处理；否则，本公司将其作为附有销售退回条款的销售交易，按照准则相关规定进行会计处理。

#### 25.12 客户未行使的权利

本公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，应当按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，才能将上述负债的相关余额转为收入。

#### 25.13 无需退回的初始费

本公司在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格，并评估该初始费是否与向客户转让已承诺的商品相关。该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，本公司在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，本公司在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费应当作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

本公司收取了无需退回的初始费且为履行合同应开展初始活动，但这些活动本身并没有向客户转让已承诺的商品的，该初始费与未来将转让的已承诺商品相关，应当在未来转让该

商品时确认为收入，本公司在确定履约进度时不考虑这些初始活动；本公司为该初始活动发生的支出应当按照准则相关规定确认为一项资产或计入当期损益。

## 26、政府补助

### 26.1 政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### 26.2 政府补助的确认原则和确认时点

- (1) 公司能够满足政府补助所附条件；
- (2) 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

### 26.3 政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。

政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### 26.4 政府补助的会计处理方法

(1) 与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

①用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

②用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

③对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

④与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(3) 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 27、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- 27.1 本公司的母公司；
- 27.2 本公司的子公司；
- 27.3 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- 27.4 对本公司实施共同控制的投资方；
- 27.5 对本公司施加重大影响的投资方；
- 27.6 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- 27.7 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- 27.8 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 27.9 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 27.10 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

## 四、会计政策和会计估计的变更及重大前期差错更正

2017年7月5日财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第14号—收入〉的通知》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”），要求执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。由于上述会计准则的修订，公司决定自2021年1月1日起执行新收入准则。

2018年12月财政部修订发布《企业会计准则第21号—租赁》（财会〔2018〕35号）（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。根据上述会计准则修订，公司决定自2021年1月1日起执行新租赁准则。

2017年3月31日财政部发布了修订后的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会〔2017〕8号）和《企业会计准则第24号—套期会计》（财会〔2017〕9号），2017年5月2日修订发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（以下统称“新金融工具准则”）。由于上述会计准则的颁布，本公司对部分会计政策进行变更，自2021年1月1日开始执行新金融工具会计准则。

重大前期差错更正：无。

## 五、税项

### (1) 增值税

本公司为增值税一般纳税人，增值税应纳税额为当期销项税额抵减可以抵扣的进项税额后的余额。

### (2) 城市维护建设税、教育费附加

城市维护建设税按实际缴纳流转税额的7%计缴；

教育费附加及地方教育费附加分别按实际缴纳流转税额的3%、2%计缴。

### (3) 企业所得税

企业所得税率25%。

### (4) 其他税项

按当地税务机关的有关具体规定计缴。

江苏天奇工程设计研究院有限公司

2022年4月30日

六、财务报表项目注释：

1、货币资金

| 项 目  | 期末余额         | 年初余额         |
|------|--------------|--------------|
| 现 金  | 27,791.43    | 51,338.43    |
| 银行存款 | 2,392,404.02 | 2,136,602.49 |
| 合 计  | 2,420,195.45 | 2,187,940.92 |

2、应收款项融资

| 种类     | 期末余额         | 年初余额       |
|--------|--------------|------------|
| 银行承兑汇票 | 3,400,000.00 | 700,000.00 |
| 合计     | 3,400,000.00 | 700,000.00 |

3、应收账款

| (1)类别          | 期末余额         | 坏账准备         | 年初余额         | 坏账准备       |
|----------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 5,404,004.11 | 1,140,976.90 | 3,196,961.77 | 886,400.52 |
| 合 计            | 5,404,004.11 | 1,140,976.90 | 3,196,961.77 | 886,400.52 |
| (2)账龄分析        | 期末余额         | 坏账准备         | 年初余额         | 坏账准备       |
| 1年以内(含1年)      | 3,514,742.34 | 41,351.42    | 1,378,200.00 | 29,186.00  |
| 1-2年(含2年)      | 305,884.00   | 30,588.40    | 898,764.00   | 89,876.40  |
| 2-3年(含3年)      | 734,772.42   | 220,431.73   | 218,085.22   | 65,425.57  |
| 3年以上           | 848,605.35   | 848,605.35   | 701,912.55   | 701,912.55 |
| 合 计            | 5,404,004.11 | 1,140,976.90 | 3,196,961.77 | 886,400.52 |

(3)本报告期末大额应收账款情况：

| 单位名称              | 期末余额         | 占期末比例  |
|-------------------|--------------|--------|
| 无锡惠澄实业发展有限公司      | 1,209,033.59 | 22.37% |
| 无锡阳山温泉度假村有限公司     | 990,000.00   | 18.32% |
| 无锡华莱坞文化创意产业发展有限公司 | 763,380.00   | 14.13% |
| 龙南县瑞博金属再生资源有限公司   | 522,500.00   | 9.67%  |
| 无锡融创地产有限公司        | 282,736.00   | 5.23%  |
| 合 计               | 3,767,649.59 | 69.72% |

4、预付账款

| (1)类别     | 期末余额      | 比例      | 年初余额     | 比例      |
|-----------|-----------|---------|----------|---------|
| 1年以内(含1年) | 38,113.18 | 100.00% | 8,113.18 | 100.00% |
| 合 计       | 38,113.18 | 100.00% | 8,113.18 | 100.00% |

(2)本报告期末大额预付款项情况：

| 单位名称                  | 期末余额      | 占期末比例   |
|-----------------------|-----------|---------|
| 中国石化销售股份有限公司江苏无锡石油分公司 | 38,113.18 | 100.00% |
| 合 计                   | 38,113.18 | 100.00% |

5、其他应收款

| (1)类别          | 期末余额         | 坏账准备       | 年初余额         | 坏账准备       |
|----------------|--------------|------------|--------------|------------|
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 5,024,263.94 | 226,155.02 | 8,724,768.69 | 132,341.48 |
| 合 计            | 5,024,263.94 | 226,155.02 | 8,724,768.69 | 132,341.48 |
| (2)账龄分析        | 期末余额         | 坏账准备       | 年初余额         | 坏账准备       |
| 1年以内(含1年)      | 872,201.94   | 9,596.02   | 3,566,948.05 | 1,147.48   |
| 1-2年(含2年)      | 3,502,100.00 | 210.00     | 4,936,207.64 |            |
| 2-3年(含3年)      | 434,969.00   | 1,356.00   | 129,170.00   | 38,751.00  |



江苏天奇工程设计研究院有限公司  
2022年4月30日

|      |              |            |              |            |
|------|--------------|------------|--------------|------------|
| 3年以上 | 214,993.00   | 214,993.00 | 92,443.00    | 92,443.00  |
| 合计   | 5,024,263.94 | 226,155.02 | 8,724,768.69 | 132,341.48 |

(2)本报告期末前五位其他应收款情况:

| 单位名称           | 期末余额         | 占期末比例  |
|----------------|--------------|--------|
| 天奇自动化工程股份有限公司  | 3,930,449.00 | 78.23% |
| 无锡市滨湖区公共资源交易中心 | 810,000.00   | 16.12% |
| 无锡源清润欣科技发展有限公司 | 129,170.00   | 2.57%  |
| 射阳县城建置业有限公司    | 87,383.00    | 1.74%  |
| 北京恩格威认证中心有限公司  | 22,998.05    | 0.46%  |
| 合计             | 4,980,000.05 | 99.12% |

6、其他流动资产

| 项目     | 年初数        | 本期增加 | 本期减少       | 期末数 |
|--------|------------|------|------------|-----|
| 待抵扣进项税 | 101,076.32 |      | 101,076.32 |     |
| 合计     | 101,076.32 |      | 101,076.32 |     |

7、投资性房地产及累计折旧

| (1)原值    | 年初余额         | 本期增加      | 本期减少 | 期末余额         |
|----------|--------------|-----------|------|--------------|
| 房产       | 4,118,137.00 |           |      | 4,118,137.00 |
| 合计       | 4,118,137.00 |           |      | 4,118,137.00 |
| (2)累计折旧  | 年初余额         | 计提        | 减少   | 期末余额         |
| 房产       | 3,157,515.62 | 81,504.31 |      | 3,239,019.93 |
| 合计       | 3,157,515.62 | 81,504.31 |      | 3,239,019.93 |
| 投资性房地产净额 | 960,621.38   |           |      | 879,117.07   |

8、固定资产及累计折旧

| (1)原值 | 年初余额         | 本期增加       | 本期减少       | 期末余额         |
|-------|--------------|------------|------------|--------------|
| 运输设备  | 221,392.82   | 150,000.00 |            | 371,392.82   |
| 电子设备  | 1,027,522.11 |            | 158,598.00 | 868,924.11   |
| 合计    | 1,248,914.93 | 150,000.00 | 158,598.00 | 1,240,316.93 |

| (2)累计折旧 | 年初余额         | 本期增加       | 本期减少       | 期末余额         |
|---------|--------------|------------|------------|--------------|
| 运输设备    | 70,107.79    | 159,521.56 | 0.08       | 229,629.27   |
| 电子设备    | 1,001,950.68 | 6,982.04   | 232,902.78 | 776,029.94   |
| 合计      | 1,072,058.47 | 166,503.60 | 232,902.86 | 1,005,659.21 |
| 固定资产净额  | 176,856.46   |            |            | 234,657.72   |

9、使用权资产

| (1)原值 | 年初余额         | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额         |
|-------|--------------|------|------|--------------|
| 房屋建筑物 | 1,197,999.62 |      |      | 1,197,999.62 |
| 合计    | 1,197,999.62 |      |      | 1,197,999.62 |

| (2)累计折旧 | 年初余额       | 本期增加       | 本期减少 | 期末余额       |
|---------|------------|------------|------|------------|
| 房屋建筑物   | 598,999.81 | 157,666.66 |      | 756,666.47 |
| 合计      | 598,999.81 | 157,666.66 |      | 756,666.47 |
| 使用权资产净值 | 598,999.81 |            |      | 441,333.15 |

10、无形资产

| 项目 | 年初余额       | 本期增加 | 本期减少      | 期末余额       |
|----|------------|------|-----------|------------|
| 软件 | 459,346.69 |      | 76,387.83 | 382,958.86 |

## 江苏天奇工程设计研究院有限公司

2022年4月30日

|                |              |               |              |              |
|----------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| 合计             | 459,346.69   |               | 76,387.83    | 382,958.86   |
| 11、递延所得税资产     |              |               |              |              |
| 项目             | 期末余额         |               |              | 年初余额         |
| 资产减值准备         | 221,600.13   |               |              | 151,533.40   |
| 合计             | 221,600.13   |               |              | 151,533.40   |
| 12、应付账款        |              |               |              |              |
| (1)账龄分析        | 期末余额         | 比例            | 年初余额         | 比例           |
| 1年以内(含1年)      | 614,350.00   | 76.28%        | 1,925,195.94 | 89.20%       |
| 1-2年(含2年)      | 181,100.00   | 22.48%        | 193,100.00   | 8.95%        |
| 2-3年(含3年)      | 10,000.00    | 1.24%         | 40,000.00    | 1.85%        |
| 合计             | 805,450.00   | 100.00%       | 2,158,295.94 | 100.00%      |
| (2)主要大额应付账款明细  |              |               |              |              |
| 单位名称           | 期末余额         |               | 占期末比例        |              |
| 江苏园景工程设计咨询有限公司 | 513,800.00   |               | 63.79%       |              |
| 江苏创舍工程设计有限公司   | 155,400.00   |               | 19.29%       |              |
| 无锡源润欣科技发展有限公司  | 53,550.00    |               | 6.65%        |              |
| 南京诺筑建筑工程咨询有限公司 | 30,000.00    |               | 3.72%        |              |
| 滨湖区华昕工程咨询设计工作室 | 21,300.00    |               | 2.64%        |              |
| 合计             | 774,050.00   |               | 96.09%       |              |
| 13、合同负债        |              |               |              |              |
| 项目             | 期末余额         |               |              | 年初余额         |
| 货款             | 3,091,563.84 |               |              | 1,212,600.00 |
| 合计             | 3,091,563.84 |               |              | 1,212,600.00 |
| 14、应付职工薪酬      |              |               |              |              |
| (1)短期薪酬:       |              |               |              |              |
| 项目             | 年初余额         | 本期计提          | 本期支付         | 期末余额         |
| 工资奖金           | 3,024,612.70 | 10,362,544.37 | 8,011,342.27 | 5,375,814.80 |
| 职工福利           |              | 25,461.00     | 25,461.00    |              |
| 社会保险费          |              | 86,436.00     | 86,436.00    |              |
| 住房公积金          |              | 81,708.00     | 81,708.00    |              |
| 工会经费           | 420.00       | 835.00        | 1,255.00     |              |
| 小计             | 3,025,032.70 | 10,556,984.37 | 8,206,202.27 | 5,375,814.80 |
| 15、应交税费        |              |               |              |              |
| 项目             | 年初余额         | 本期计提          | 本期已交         | 期末余额         |
| 企业所得税          | 39,713.22    | 47,757.04     | 59,788.42    | 27,681.84    |
| 增值税            | 9,790.47     | 752,613.76    | 718,025.57   | 44,378.66    |
| 房产税            | 12,624.17    | 12,624.17     | 25,248.34    | -            |
| 土地使用税          | 764.55       | 764.55        | 1,529.10     | -            |
| 城市维护建设税        | 685.33       | 51,811.90     | 50,943.98    | 1,553.25     |
| 印花税            | 63.42        | 4,945.40      | 4,666.62     | 342.20       |
| 代扣代缴个人所得税      | 218,264.72   | 136,728.14    | 353,190.10   | 1,802.76     |
| 教育费附加          | 489.52       | 37,008.49     | 36,388.55    | 1,109.46     |
| 合计             | 282,395.40   | 1,044,253.45  | 1,249,780.68 | 76,868.17    |
| 16、其他应付款       |              |               |              |              |
| (1)账龄分析        | 期末余额         | 比例            | 年初余额         | 比例           |

江苏天奇工程设计研究院有限公司  
2022年4月30日

|           |            |         |           |         |
|-----------|------------|---------|-----------|---------|
| 1年以内(含1年) | 176,079.58 | 100.00% | 69,040.02 | 93.25%  |
| 1-2年(含2年) |            |         |           |         |
| 2-3年(含3年) |            |         | 5,000.00  | 6.75%   |
| 合计        | 176,079.58 | 100.00% | 74,040.02 | 100.00% |

(2) 主要大额其他应付款明细

| 单位名称              | 期末余额       | 占期末比例   |
|-------------------|------------|---------|
| 石莉(天安大厦25楼押金) 张丽子 | 100,000.00 | 56.79%  |
| 张婷(天安2407房租)      | 62,000.00  | 35.21%  |
| 吴杰静(天安大厦2403房租押金) | 12,000.00  | 6.82%   |
| 华志强               | 1,807.58   | 1.03%   |
| 周祺                | 272.00     | 0.15%   |
| 合计                | 176,079.58 | 100.00% |

17、其他流动负债

| 项目      | 期末余额       | 年初余额      |
|---------|------------|-----------|
| 待抵扣进项税额 | 197,333.86 | 77,400.00 |
| 合计      | 197,333.86 | 77,400.00 |

18、租赁负债

| 项目     | 期末余额       | 年初余额       |
|--------|------------|------------|
| 房屋租赁负债 | 413,647.38 | 458,404.70 |
| 合计     | 413,647.38 | 458,404.70 |

19、实收资本

| 股东名称             | 年初余额         |         | 本期增减 | 期末余额         |         |
|------------------|--------------|---------|------|--------------|---------|
|                  | 投资金额         | 所占比例    |      | 投资金额         | 所占比例    |
| 江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司 | 3,000,000.00 | 100.00% |      | 3,000,000.00 | 100.00% |
| 合计               | 3,000,000.00 | 100.00% |      | 3,000,000.00 | 100.00% |

注：本公司实收资本为人民币300万元，占登记注册资本5000万元的6%，已经无锡泰信和会计师事务所有限公司审验，出具了“(2009)第034号”验资报告。

20、盈余公积

| 项目      | 年初余额         | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额         |
|---------|--------------|------|------|--------------|
| 法定盈余公积金 | 1,500,000.00 |      |      | 1,500,000.00 |
| 合计      | 1,500,000.00 |      |      | 1,500,000.00 |

21、未分配利润

| 项目       | 期末余额         |
|----------|--------------|
| 年初未分配利润  | 4,459,307.86 |
| 加：本期净利润  | 2,367,563.09 |
| 其他转入     | 121,241.75   |
| 减：提取盈余公积 | -            |
| 应付利润     | 4,505,758.64 |
| 期末未分配利润  | 2,442,354.06 |

22、营业收入及营业成本

| 项目        | 本期发生额         |               | 上年发生额         |               |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|           | 收入            | 成本            | 收入            | 成本            |
| 1) 主营业务   |               |               |               |               |
| 主营业务收入及成本 | 16,484,556.59 | 12,771,448.83 | 23,757,813.74 | 19,302,693.32 |

江苏天奇工程设计研究院有限公司  
2022年4月30日

|            |               |               |               |               |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 主营业务小计     | 16,484,556.59 | 12,771,448.83 | 23,757,813.74 | 19,302,693.32 |
| 2) 其他业务    | 收入            | 成本            | 收入            | 成本            |
| 其他业务收入及成本  |               | 81,504.31     | 402,285.72    | 203,961.64    |
| 其他业务小计     |               | 81,504.31     | 402,285.72    | 203,961.64    |
| 营业合计       | 16,484,556.59 | 12,852,953.14 | 24,160,099.46 | 19,506,654.96 |
| 23、营业税金及附加 |               |               |               |               |
| 项 目        | 本期发生额         |               | 上年发生额         |               |
| 房产税        | 12,624.17     |               | 50,496.68     |               |
| 土地使用税      | 764.55        |               | 3,058.20      |               |
| 印花税        | 4,945.40      |               | 7,175.42      |               |
| 城市维护建设税    | 51,811.90     |               | 80,974.85     |               |
| 教育费附加      | 37,008.49     |               | 57,839.18     |               |
| 合 计        | 107,154.51    |               | 199,544.33    |               |
| 24、管理费用    |               |               |               |               |
| 项 目        | 本期发生额         |               | 上年发生额         |               |
|            | 发生额           | 比例            | 发生额           | 比例            |
| 办公费        | 11,553.15     | 1.42%         | 67,102.57     | 3.11%         |
| 物业水电费      | 365,113.04    | 44.84%        | 741,114.75    | 34.29%        |
| 保障金        | 304,060.48    | 37.34%        | 809,536.75    | 37.46%        |
| 业务招待费      | 42,284.00     | 5.19%         | 181,213.64    | 8.39%         |
| 职工教育经费     | 2,499.00      | 0.31%         | 19,633.66     | 0.91%         |
| 其他         |               |               | 119,132.08    | 5.51%         |
| 福利费        |               |               | 7,200.00      | 0.33%         |
| 合 计        | 814,234.35    | 100.00%       | 2,160,999.77  | 100.00%       |
| 25、财务费用    |               |               |               |               |
| 项 目        | 本期发生额         |               | 上年发生额         |               |
| 减：利息收入     | 3,553.94      |               | 40,250.87     |               |
| 手续费        | 443.50        |               | 1,395.90      |               |
| 其他         |               |               | 33,905.08     |               |
| 合 计        | -3,110.44     |               | -4,949.89     |               |
| 26、其他收益    |               |               |               |               |
| 项 目        | 本期发生额         |               | 上年发生额         |               |
| 增值税加计抵减    | 31,784.91     |               | 45,388.28     |               |
| 合 计        | 31,784.91     |               | 45,388.28     |               |
| 27、资产减值损失  |               |               |               |               |
| 项 目        | 本期发生额         |               | 上年发生额         |               |
| 坏账准备       | -348,389.92   |               | -216,726.24   |               |
| 合 计        | -348,389.92   |               | -216,726.24   |               |
| 28、营业外支出   |               |               |               |               |
| 项 目        | 本期发生额         |               | 上年发生额         |               |
| 处置资产损失     | 9,096.57      |               |               |               |
| 合 计        | 9,096.57      |               |               |               |
| 29、所得税费用   |               |               |               |               |
| 项 目        | 本期发生额         |               | 上年发生额         |               |
| 当期所得税      | 20,060.36     |               | 152,083.94    |               |
| 合 计        | 20,060.36     |               | 152,083.94    |               |

30、将净利润调节为经营活动现金流量：

(1) 现金及现金等价物构成

① 现金

其中：库存现金

可随时用于支付的银行存款

可随时用于支付的其他货币资金

② 现金等价物

其中：三个月内到年的债券投资

③ 期末现金及现金等价物余额

|                | 期末余额         | 年初余额         |
|----------------|--------------|--------------|
| ① 现金           | 2,420,195.45 | 2,187,940.92 |
| 其中：库存现金        | 27,791.43    | 51,338.43    |
| 可随时用于支付的银行存款   | 2,392,404.02 | 2,136,602.49 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 |              |              |
| ② 现金等价物        |              |              |
| 其中：三个月内到年的债券投资 |              |              |
| ③ 期末现金及现金等价物余额 | 2,420,195.45 | 2,187,940.92 |

(2) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

1、将净利润调节为经营活动现金流量：

净利润

加：资产减值准备

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧

无形资产摊销

长年待摊费用摊销

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）

财务费用（收益以“-”号填列）

投资损失（收益以“-”号填列）

递延所得税资产的减少（增加以“-”号填列）

递延所得税负债的增加（减少以“-”号填列）

存货的减少（增加以“-”号填列）

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）

其他

经营活动产生的现金流量净额

2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：

一年内到年的可转换公司债券

融资租入固定资产

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额

减：现金的年初余额

加：现金等价物期末余额

减：现金等价物年初余额

现金及现金等价物净增加额

|                                  |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 净利润                              | 2,367,563.09  | 1,974,428.39  |
| 加：资产减值准备                         | -348,389.92   | -216,726.24   |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 324,170.26    | 272,726.24    |
| 无形资产摊销                           | 76,387.83     | 135,448.58    |
| 长年待摊费用摊销                         |               |               |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） |               |               |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列）              | 9,096.57      |               |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）              |               |               |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                  | 1,839.45      | 33,905.08     |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                  |               |               |
| 递延所得税资产的减少（增加以“-”号填列）            | -70,066.73    | -70,066.73    |
| 递延所得税负债的增加（减少以“-”号填列）            |               |               |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）                 |               |               |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）            | -888,147.67   | -2,876,748.84 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | -1,211,440.10 | 722,369.14    |
| 其他                               | 121,241.75    |               |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 382,254.53    | -24,664.38    |
| 2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：               |               |               |
| 一年内到年的可转换公司债券                    |               |               |
| 融资租入固定资产                         |               |               |
| 3、现金及现金等价物净变动情况：                 |               |               |
| 现金的期末余额                          | 2,420,195.45  | 2,187,940.92  |
| 减：现金的年初余额                        | 2,187,940.92  | 3,312,694.85  |
| 加：现金等价物期末余额                      |               |               |
| 减：现金等价物年初余额                      |               |               |
| 现金及现金等价物净增加额                     | 232,254.53    | -1,124,753.93 |

七、关联方关系及关联交易

1、本公司关联方情况

关联方名称

天奇自动化工程股份有限公司

与本公司关系

母公司股东

2、关联交易情况

无

3、关联单位余额情况

单位名称

天奇自动化工程股份有限公司

核算科目

其他应收款

期末余额

3,930,449.00

年初余额

8,436,207.64

八、或有事项

江苏天奇工程设计研究院有限公司

2022年4月30日

1、未决诉讼

截止至财务报告日，本公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

2、抵押担保

截止至财务报表日，本公司无对外提供担保事项。

九、重大承诺事项

截止至财务报告日，本公司无重大承诺事项。

十、资产负债表日后非调整事项

无

十一、重要资产转让及其出售事项

无

十二、企业合并、分立事项

无

十三、其他需说明的重大事项

无

江苏天奇工程设计研究院有限公司

证书编号: 320200030003  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPA  
 发证日期: 1999 年 7 月 5 日  
 Date of Issue: 7 / 5 / 1999

2007.11.30



### 年度检验登记

#### Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2008.11.12

2007年 11 月 30 日

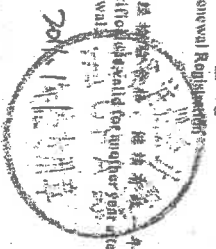


|  |  |
|--|--|
|  | 姓名: 孙金明<br>Full name:                        |
|  | 性别: 男<br>Sex:                                |
|  | 出生日期: 1959-11-30<br>Date of birth:           |
|  | 工作单位: 江苏方正会计师事务所<br>Working unit:            |
|  | 身份证号码: 322625601130169<br>Identity card No.: |

### 年度检验登记

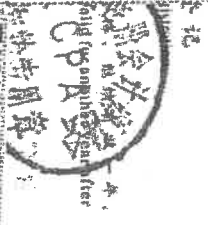
#### Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



中国注册会计师协会  
 您已通过2021年度检验  
 注册编号: 320200030003

中国注册会计师协会  
 您已通过2020年度检验  
 注册编号: 320200030003





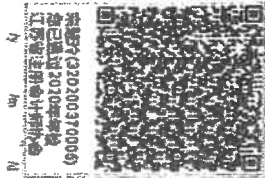
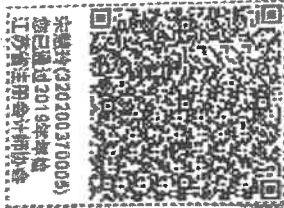
证书编号:  
No. of Certificate: 320200370005

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs: 江苏省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance: 2017年 1月 04日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



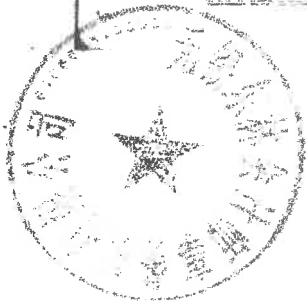
姓名  
Full name: 宋晓峰

性别  
Sex: 男

出生日期  
Date of birth: 1974-02-13

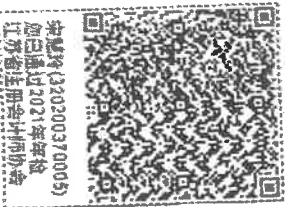
工作单位  
Working unit: 江苏瑞泰会计师事务所有限公司

身份证号码  
Identity card No.: 320214197402130017



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

年 月 日



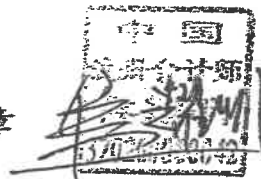
# 授权委托书

童中国副主任会计师：

根据《财政部关于注册会计师在审计报告上签名盖章有关问题的通知》（财会[2001]1035号）规定，本委托人现将本所出具的审计报告、验资报告、审阅报告和审核报告等业务报告的审核签字权授予你，你要严格遵守中国注册会计师执业准则及相关法律法规的规定，按照本所制定的内部控制制度认真履行质量复核程序，严格控制和合理规避审计风险，确保业务报告的公正、公允。

本授权委托书自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日有效

授权人（主任会计师）签字盖章

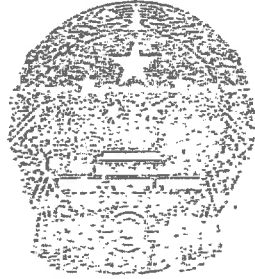


被授权人（副主任会计师）签字盖章



2021 年 1 月 1 日

编号 320200000201703060022



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200768293074U (1/1)

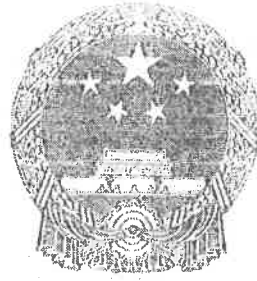
|       |  |
|-------|--|
| 名称    | 无锡东林会计师事务所有限公司   |
| 类型    | 有限责任公司   |
| 住所    | 无锡市广益路311-2601   |
| 法定代表人 | 侯耀明  |
| 注册资本  | 50万元整  |
| 成立日期  | 2004年12月20日  |
| 营业期限  | 2004年12月20日至*****  |
| 经营范围  | 工程建设项目招标代理；资产评估；企业注册资本（金）验证；基建工程预决算的验证；企业财务审计；会计咨询、培训顾问服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |



登记机关



编号 320200000201812270120

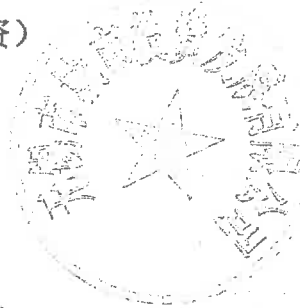


# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913202001359131308 (1/1)

|       |  |
|-------|--|
| 名称    | 无锡市城市投资发展有限公司  |
| 类型    | 有限责任公司(法人独资)   |
| 住所    | 无锡市汉昌西街19-1号   |
| 法定代表人 | 张琦海  |
| 注册资本  | 514302.145644万元整   |
| 成立日期  | 1992年10月12日  |
| 营业期限  | 1992年10月12日至*****  |
| 经营范围  | 城市建设项目招商引资、投资及建设、城市建设综合开发、利用自有资产对外投资；房屋租赁；建筑材料、装饰装修材料、五金、水暖器材、交电的销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动) |



登记机关 2018



[www.jsgsj.gov.cn:58888/province](http://www.jsgsj.gov.cn:58888/province)



|                        |  |         |         |
|------------------------|--|---------|---------|
| 企业名称                   | 江苏天奇工程设计研究院有限公司  |         |         |
| 详细地址                   | 无锡市中山路270号-25  |         |         |
| 建立时间                   | 1994年06月13日  |         |         |
| 注册资本金                  | 1000万元人民币  |         |         |
| 统一社会信用代码<br>(或营业执照注册号) | 91320200466298515T   |         |         |
| 经济性质                   | 有限责任公司(法人独资)   |         |         |
| 证书编号                   | A132014194-6/2   |         |         |
| 有效期                    | 至2024年09月23日   |         |         |
| 法定代表人                  | 钱惠民  | 职务      | 院长      |
| 单位负责人                  | 钱惠民  | 职务      | 院长      |
| 技术负责人                  | 郭苏珉  | 职称或执业资格 | 一级注册建筑师 |
| 备注:                    | 原企业名称: 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司<br>原发证日期: 2009年09月23日<br>原资质证书编号: 101194 |         |         |

业务范围

建筑行业(建筑工程)甲级。  
 可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程、智能化系统工程、照明工程设计和建筑工程专项设计范围内的甲级专项工程设计业务。  
 资质证书许可范围内的建设工程专业承包业务  
 项目管理和技术与管理服务。\*\*\*\*\*



| 证 书 延 期  | 企 业 变 更 栏   |
|--|---|
| 有效期延至____年____月____日<br><br>核准机关(章)<br><br>年 月 日 | 详细地址 变更为: 无锡市滨湖区建筑西路777号A3幢20层<br>注册资金(万元) 变更为: 5000万人民币<br><br>变更核准机关(章)<br><br>2020 年 04 月 14 日 |
| 有效期延至____年____月____日<br><br>核准机关(章)<br><br>年 月 日 | 变更核准机关(章)<br><br>年 月 日  |
| 有效期延至____年____月____日<br><br>核准机关(章)<br><br>年 月 日 | 变更核准机关(章)<br><br>年 月 日  |



苏BY6W18 检验有效期至2021年11月苏B(99)

苏BY6W18 检验有效期至2022年11月苏B

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 苏BY6W18 车辆类型 Vehicle Type 小型轿车

所有人 Owner 江苏天奇工程设计研究院有限公司

住址 Address 江苏省无锡市崇安区中山路270号-25

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 雷克萨斯JTHBW46G

江苏省无锡 车辆识别代号 VIN JTHBW46G692002709

市公安局交 发动机号码 Engine No. 2AZH383611

通警察支队 注册日期 Register Date 2009-11-10 发证日期 Issue Date 2020-04-21

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 苏BA925K 车辆类型 小型普通客车  
Plate No. Vehicle Type

所有人 江苏天奇工程设计研究院有限公司  
Owner

住址 江苏省无锡市滨湖区建筑西路777号A3幢26层  
Address

使用性质 非营运 品牌型号 传祺牌GAC6510M2K6  
Use Character

江苏省无锡 车辆识别代号 LKGMU1G84Y11954  
VIN

市公安局交 发动机号 D52038  
通警察支队

注册日期 2020-04-23 发证日期 2020-04-23  
Regulator Issue Date



号牌号码 苏BA925K 档案编号

核定载人数 7人 总质量 2600kg

整备质量 2063kg 核定载质量

外廓尺寸 5066 × 1884 × 1622mm 准牵引总质量

备注

检验有效期至2022年04月苏B709

检验记录





锡 房权证 崇安 字第 10061096 号

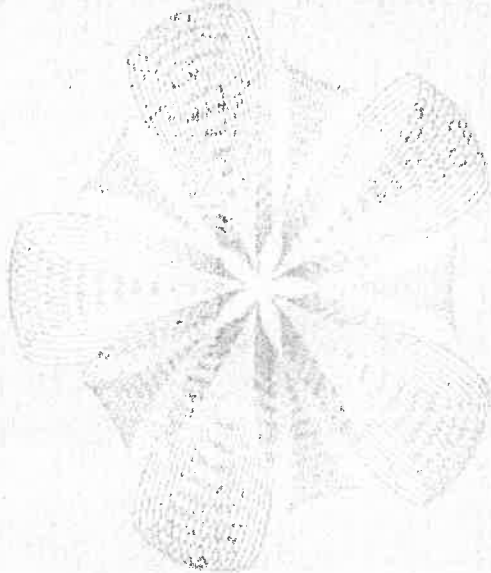


锡房权证崇安字第10061096号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关盖章



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 02907

无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司

中山路270-2402

113001-2402

| 房屋号  | 房屋号 | 结构 | 房屋层数   | 所在层数 | 产别         |      |
|------|-----|----|--------|------|------------|------|
|      |     |    |        |      | 建筑面积 (平方米) | 设计用途 |
| 2402 | 26  | 22 | 159.08 | 非住宅  | 以下空白       |      |

共有 人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

| 土地证号 | 使用面积(平方米) | 使用期限 | 年 月 日 至 年 月 日 |
|------|-----------|------|---------------|
|      |           |      |               |

设定他项权利摘要

| 权利人 | 权利种类 | 权利范围 | 权利价值 (元) | 设定日期 | 约定期限 |
|-----|------|------|----------|------|------|
|     |      |      |          |      |      |



附 记

转移登记 买卖

填发单位 (盖章)

填发日期 2006 年 5 月 30 日

# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_



02

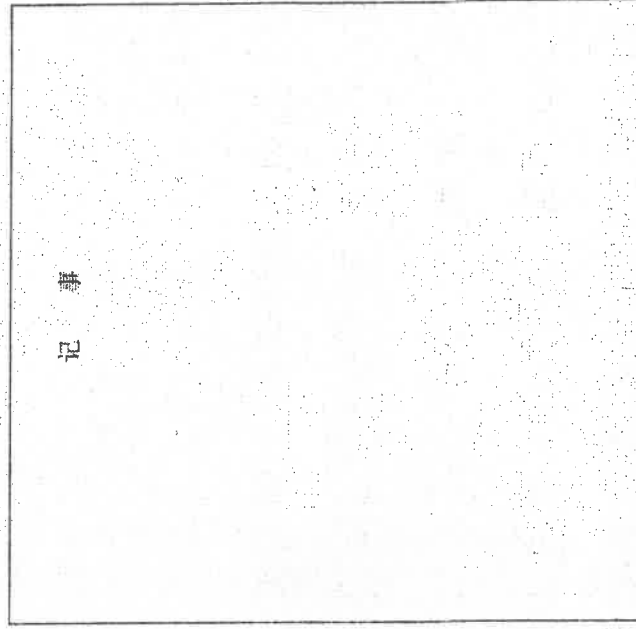
|                         |       |                                     |  |
|-------------------------|-------|-------------------------------------|--|
| 套内建筑面积(m <sup>2</sup> ) |       | 斜面结构层高(高度)2.2米以上面积(m <sup>2</sup> ) |  |
| 共有分摊面积(m <sup>2</sup> ) |       | 斜面结构层高(高度)2.2米以下面积(m <sup>2</sup> ) |  |
| 比例尺                     | 1:200 | 测量单位: 无锡市曦晨测绘有限公司                   |  |

锡 国用 ( 2006 ) 第 01004411号

|        |                     |      |                     |
|--------|---------------------|------|---------------------|
| 土地使用权人 | 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司  |      |                     |
| 座落     | 中山路270-2402         |      |                     |
| 地号     | I-001-013-015       | 图号   |                     |
| 地类(用途) | 商业用地                | 取得价格 |                     |
| 使用权类型  | 出让                  | 终止日期 | 2043年12月26日         |
| 使用权面积  | 19.5 M <sup>2</sup> | 其中   | M <sup>2</sup>      |
|        |                     | 独用面积 |                     |
|        |                     | 分摊面积 | 19.5 M <sup>2</sup> |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规规定，保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

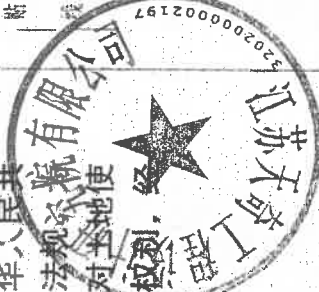
无锡市人民政府 (章)  
2006年 08月 03日



附 图 粘 贴 处

登记机关

证书监制机关



N° 320101523 S





不动产权证书 第 10061094 号

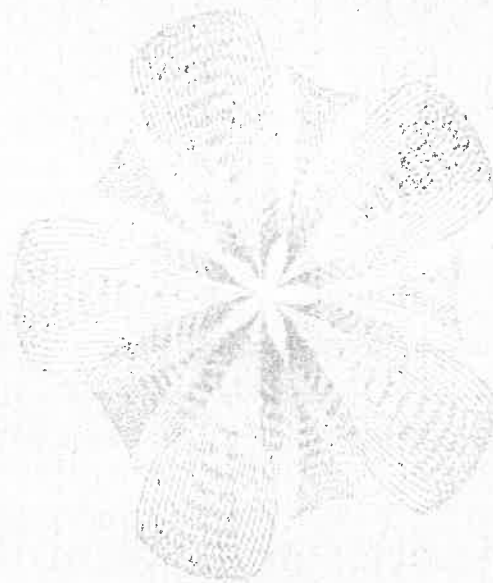


不动产权证书第10061094号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关盖章



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 32057

房屋所有权人 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司

房屋坐落 中山路270-2403

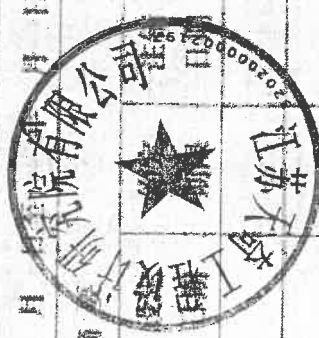
丘(地)号 113001-2403

| 房屋编号 | 房屋结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 产别            |     | 设计用途 |
|------|------|-------|------|---------------|-----|------|
|      |      |       |      | 建筑面<br>积(平方米) | 用途  |      |
| 2403 | 框架混土 | 26    | 23   | 121.27        | 非住宅 | 非住宅  |
|      |      |       |      | 以下空白          |     |      |

共有 人 共有权证号 至

土地使用情况摘要

| 土地证号 | 使用面积(平方米) | 使用期限 | 年月      | 设定他项权利摘要 |
|------|-----------|------|---------|----------|
|      |           |      |         |          |
| 权利人  | 权利种类      | 权利范围 | 权利价值(元) |          |



附 记

特登登记买卖

核发单位(盖章):  
城发日期: 2005 年 5 月 30 日

# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_



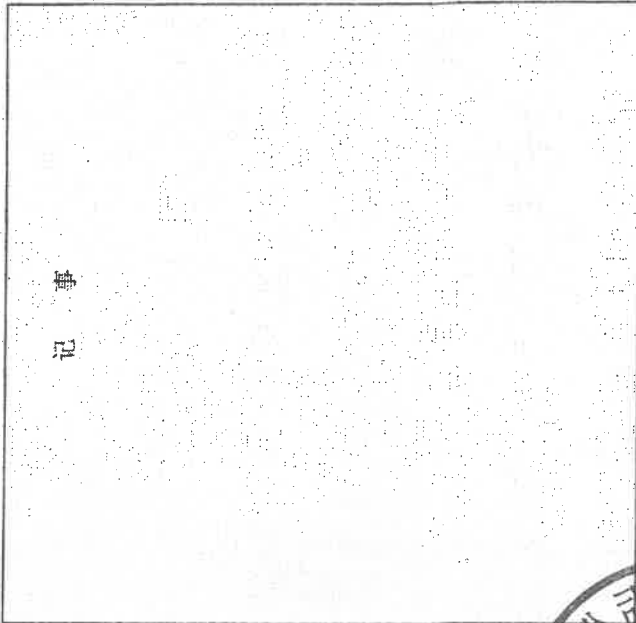
03

|                         |       |                                     |  |
|-------------------------|-------|-------------------------------------|--|
| 套内建筑面积(m <sup>2</sup> ) |       | 斜面结构层高(高度)2.2米以上面积(m <sup>2</sup> ) |  |
| 共有分摊面积(m <sup>2</sup> ) |       | 斜面结构层高(高度)2.2米以下面积(m <sup>2</sup> ) |  |
| 比例尺                     | 1:200 | 测量单位: 无锡市曦晨测绘有限公司                   |  |

锡 国用 ( 2006 ) 第 01004410号

|         |                     |      |                     |
|---------|---------------------|------|---------------------|
| 土地使用权人  | 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司  |      |                     |
| 座 落     | 中山路270-2403         |      |                     |
| 地 号     | 1-001-013-015       | 图 号  |                     |
| 地类 (用途) | 商业用地                | 取得价格 |                     |
| 使用权类型   | 出让                  | 终止日期 | 2043年12月26日         |
| 使用权面积   | 14.9 M <sup>2</sup> | 其 中  |                     |
|         |                     | 独用面积 | M <sup>2</sup>      |
|         |                     | 分摊面积 | 14.9 M <sup>2</sup> |

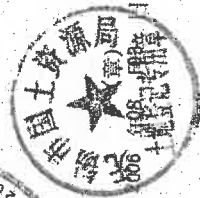
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利进行审核，准予登记，颁发此证。



附 图 粘

记 机 关

证 书 监 制 机 关



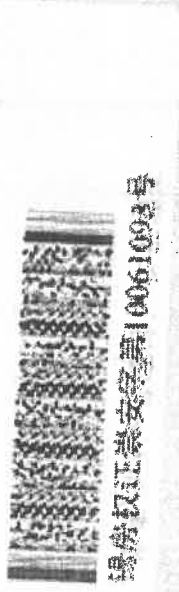
Nº: 3204015822 S



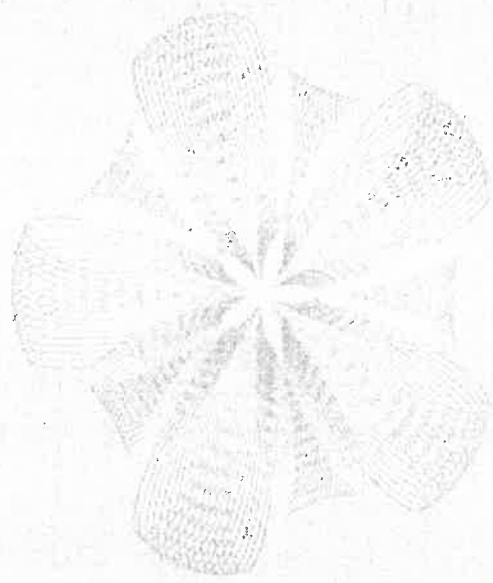
2006年08月03日



锡 房权证 崇安 字第 10061093 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建房注册号：52007

房屋所有人 无锡市石园景观规划设计研究院有限责任公司

房屋坐落 中山路270-2407

丘(地)号 J13001-2407

产别 股份制产

房屋编号 2407 房屋总层数 26 房屋所在层数 22 建筑面积(平方米) 190.25 设计用途 非住宅

房屋状况 钢筋混泥土 以下空白

共有 人 等 人 共有权证号 自 至

土地使用情况摘要

| 土地证号 | 使用面积(平方米) |      | 使用期限    | 年 月 日至 | 设定他项权利摘要 | 约定期限 |
|------|-----------|------|---------|--------|----------|------|
|      | 使用面积      | 使用期限 |         |        |          |      |
| 权利性质 | 权利种类      | 权利范围 | 权利价值(元) | 设定日期   |          |      |
|      |           |      |         |        |          |      |
|      |           |      |         |        |          |      |
|      |           |      |         |        |          |      |
|      |           |      |         |        |          |      |
|      |           |      |         |        |          |      |
|      |           |      |         |        |          |      |
|      |           |      |         |        |          |      |



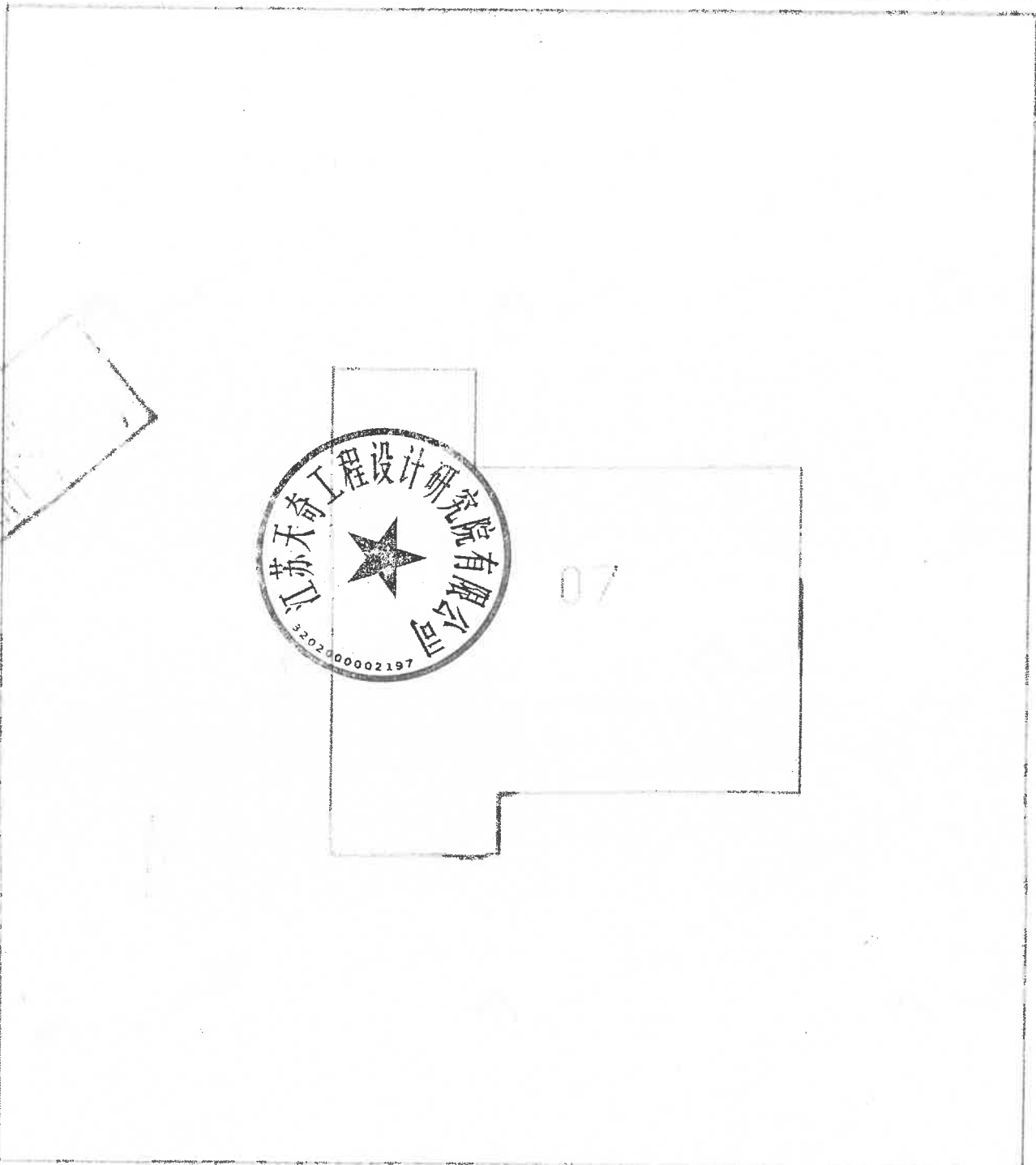
附 记

转移登记买卖

填发单位(盖章): 填发日期: 2005. 5. 20

# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_

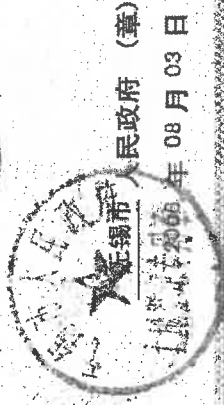


|                         |       |                                     |  |
|-------------------------|-------|-------------------------------------|--|
| 套内建筑面积(m <sup>2</sup> ) |       | 斜面结构层高(高度)2.2米以上面积(m <sup>2</sup> ) |  |
| 共有分摊面积(m <sup>2</sup> ) |       | 斜面结构层高(高度)2.2米以下面积(m <sup>2</sup> ) |  |
| 比例尺                     | 1:200 | 测量单位: 无锡市曦晨测绘有限公司                   |  |

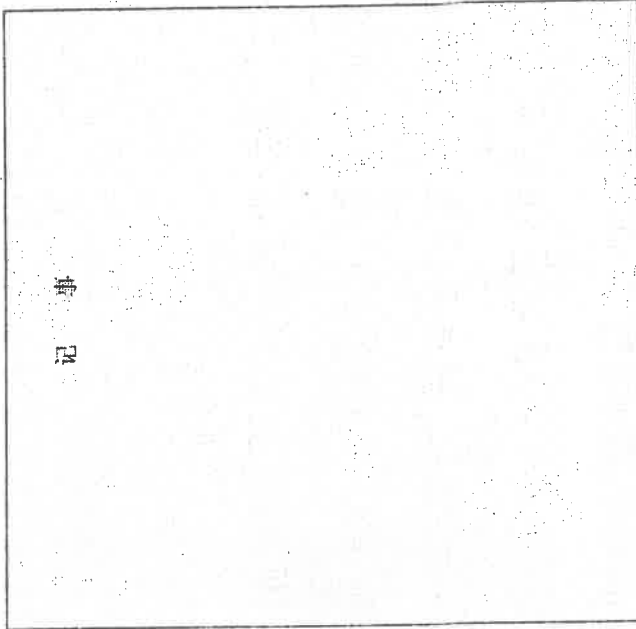
锡 国用 ( 2006 ) 第 01004408号

|         |                     |      |                     |
|---------|---------------------|------|---------------------|
| 土地使用权人  | 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司  |      |                     |
| 座 落     | 中山路270-2407         |      |                     |
| 地 号     | 1-001-013-015       | 图 号  |                     |
| 地类 (用途) | 商业用地                | 取得价格 |                     |
| 使用权类型   | 出让                  | 终止日期 | 2043年12月26日         |
| 使用权面积   | 23.4 M <sup>2</sup> | 其中   | 独用面积 M <sup>2</sup> |
|         |                     | 分摊面积 | 23.4 M <sup>2</sup> |

根据《中华人民共和国物权法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利经审查核实，准予登记，颁发此证。



锡 市人民政府 (章)  
2006年08月03日



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关  
证 书 监 制 机 关



土地证管理专用章  
No. 320401521 S



2006年08月03日



锡 房权证 崇安 字第 10061035 号

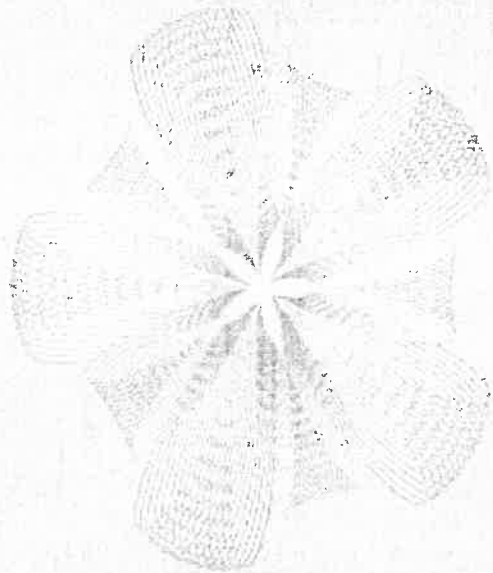


锡房权证崇安字第10061035号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关(盖章)



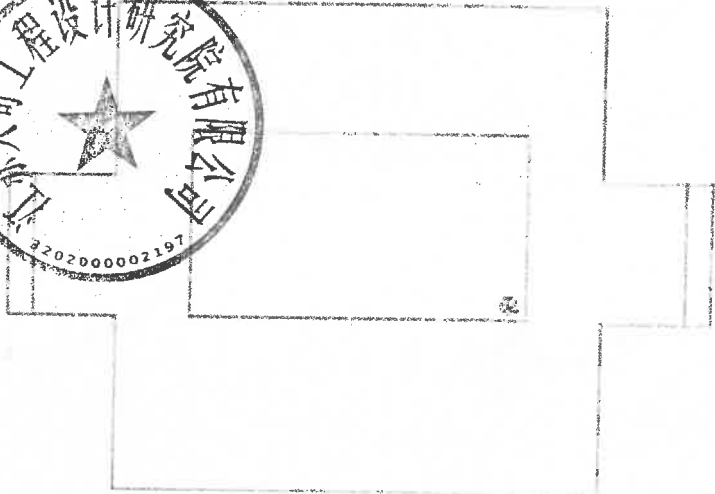
中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 32101



# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_



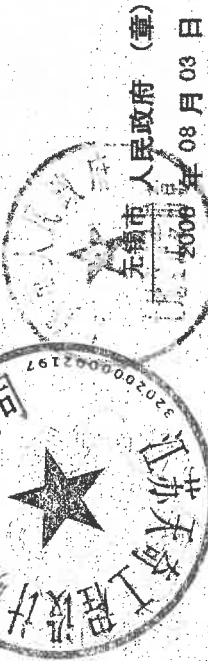
二十三层平面图

|                         |       |                                     |  |
|-------------------------|-------|-------------------------------------|--|
| 套内建筑面积(m <sup>2</sup> ) |       | 斜面结构层高(高度)2.2米以上面积(m <sup>2</sup> ) |  |
| 共有分摊面积(m <sup>2</sup> ) |       | 斜面结构层高(高度)2.2米以下面积(m <sup>2</sup> ) |  |
| 比例尺                     | 1:500 | 测量单位: 无锡市曦晨测绘有限公司                   |  |

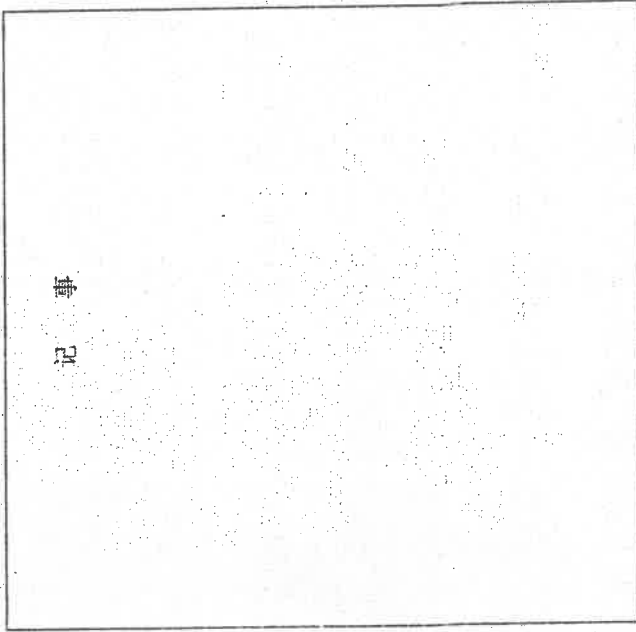
锡 国用 ( 2006 ) 第 01004409号

|         |                      |        |                      |
|---------|----------------------|--------|----------------------|
| 土地使用权人  | 无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司   |        |                      |
| 座 落     | 中山路270-25 (第二十三层)    |        |                      |
| 地 号     | 1-001-013-015        | 图 号    |                      |
| 地类 (用途) | 商业用地                 | 取得价格   |                      |
| 使用权类型   | 出让                   | 终止日期   | 2043年12月26日          |
| 使用权面积   | 112.1 M <sup>2</sup> | 其 独用面积 | M <sup>2</sup>       |
|         |                      | 中 分摊面积 | 1:2.1 M <sup>2</sup> |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人以申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记 事

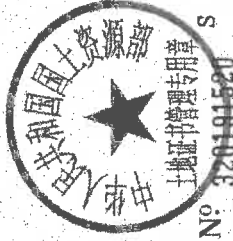


附 图 粘 贴 线

登 记 机 关



证 书 监 制 机 关



日

无锡市人民政府 (章)  
2006年08月03日



# 资产评估委托方承诺函

无锡中证悦通资产评估事务所有限公司：

因无锡市城市投资发展有限公司拟收购股权事宜，我公司委托你机构对该经济行为所涉及的江苏天奇工程设计研究院有限公司的股东全部权益进行评估，评估基准日为2022年4月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估项目所对应的经济行为符合国家规定并已获上级主管部门批准；
- 2、所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项已如实地充分揭示；
- 3、负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估企业评估基准日的资产、负债进行审计；
- 4、被评估企业提供的评估明细表所载明内容经我公司确认与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间未发生影响评估行为及结果的事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方法定代表人签章



年 月 日

## 被评估单位承诺函

无锡中证悦通资产评估事务所有限公司：

因无锡市城市投资发展有限公司拟收购股权贵机构对该经济行为所涉及的江苏天奇工程设计研究院有限公司的股东部分权益进行评估，评估基准日为2022年4月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、已按规定办理了资产评估的有关手续并获批准；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有重大事项揭示充分；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

法定代表人签字



被评估单位印章



年 月 日

# 有关重大事项声明书

无锡中证悦通资产评估事务所有限公司：

因无锡市城市投资发展有限公司拟收购股权事宜，本公司委托你机构对该经济行为所涉及的江苏天奇工程设计研究院有限公司的股东全部权益进行评估，评估基准日为2022年4月30日。本公司在申报提供的评估资料及其他附属资料真实、合法、完整的基础上，就下列事项特予说明如下：

1、本公司为外单位提供担保的资产：

无。

2、已用作抵押的资产：

无。

3、本公司目前正处于诉讼而尚未结案阶段所涉及的资产（或负债）：

无。

4、其他必须向评估机构声明的事项：

无。



年 月 日

## 资产评估师承诺函

无锡市城市投资发展有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟收购股权行为（事宜）所涉及的江苏天奇工程设计研究院有限公司股东全部权益，以2022年4月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名

张强 32040012

宣有亮 32040012

2022年8月9日

# 江苏省财政厅公告

苏财工贸〔2018〕189号

## 备案公告

无锡中证悦通资产评估事务所有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为无锡中证悦通资产评估事务所有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为马立红。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

江苏省财政厅  
2018年4月16日

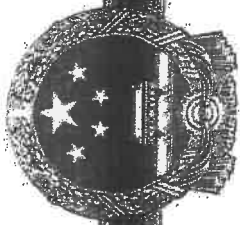
信息公开选项：主动公开

---

江苏省财政厅办公室

2018年4月17日印发

---



# 营业执照

(副本)

编号 320213666202105280079

统一社会信用代码  
91320200788873690P (1/1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

|       |  |
|-------|--|
| 名称    | 无锡中证悦通资产评估事务所有限公司                                    |
| 类型    | 有限责任公司(自然人投资或控股)                                     |
| 法定代表人 | 马立红  |
| 经营范围  | 资产评估；企业资信评估、可行性项目投资评估咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动) |
| 注册资本  | 112.222万元整   |
| 成立日期  | 2006年05月26日  |
| 营业期限  | 2006年05月26日至*****                                    |
| 住所    | 无锡市五爱北路32号   |



登记机关

2021年06月28日

国家企业信用信息公示系统网址：  
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张毅

性别：男

登记编号：32020117

单位名称：无锡中证悦通资产评估  
事务所有限公司



初次执业登记日期：2002-05-16

年检信息：通过（2022-05-09）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张毅

本人印鉴：



打印日期：2022-05-11





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：宣育尧

性别：男

登记编号：32040012

单位名称：无锡中证悦通资产评估  
事务所有限公司

初次执业登记日期：2004-07-03

年检信息：通过（2022-05-09）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

宣育尧

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-05-11

# 资产评估委托合同

项目名称：无锡市城市投资发展有限公司拟收购股权所涉及江苏天奇工程设计研究院有限公司的股东全部权益项目资产评估报告

委托人：无锡市城市投资发展有限公司（以下简称甲方）

地址：无锡市健康路2号

电话：

传真：

联系人：



受托人：无锡中证悦通资产评估事务所有限公司（以下简称乙方）

地址：江苏省无锡市五爱北路32号

电话：13338108825

传真：0510-85078485

联系人：陶宏



## 第一条 总则

甲、乙双方根据国家颁布的《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《国有资产评估管理办法》和《国有资产评估管理办法实施细则》等有关资产评估的规定，为使资产评估工作进行顺利，明确各方的权利义务，特订立本合同。

## 第二条 评估目的

甲方拟收购股权事宜，特委托乙方对所涉及的江苏天奇工程设计研究院有限公司的股东全部权益在评估基准日的公平市场价值进行评估，为甲方拟收购股权事宜提供价值参考。

## 第三条 评估对象及评估范围

乙方接受甲方委托，对江苏天奇工程设计研究院有限公司的股东全部权益进行评估。评估范围为江苏天奇工程设计研究院有限公司提供的全部资产与负债。

## 第四条 评估基准日

本次评估基准日为2022年4月30日。

## 第五条 评估报告使用范围

- (一) 乙方执行本合同出具的评估报告，仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人专门为本合同载明的评估目的而使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
- (二) 甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途，在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报

次页  
★  
转  
Lianhua  
Lianhua  
Lianhua

- (二) 甲方应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
- (三) 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

### 第九条 乙方的权利与义务

- (一) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。
- (二) 乙方应在甲方的配合下，依据所提供的评估资料进行评估，并按时间安排出具符合本合同要求的资产评估报告书。
- (三) 乙方对甲方提供的文件资料应妥善保管并尽保密之责，非经甲方同意，不得擅自公开或泄漏给他人。
- (四) 当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方有权中止履行资产评估委托合同。相关限制无法排除时，乙方有权解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后评估服务费双方按乙方实际已发生的成本支出协商确定。

### 第十条 违约责任和争议解决

- (一) 甲方如未按本合同第八款规定做好评估的协调工作，乙方可按耽误时间顺延评估报告书的交付时间。
- (二) 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务

费。

- (三) 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由甲方按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
- (四) 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同；当事人可以在资产评估委托合同中约定由甲方按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
- (五) 资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。
- (六) 乙方如无特殊原因和适当理由，不得迟于本合同规定的时间交付评估报告书。因不可抗力或甲方的原因导致评估报告延期出具，乙方免责。但乙方应及时与甲方沟通，说明无法按时出具评估报告的理由。
- (七) 因乙方违约而终止合同，乙方应当退还已收的全部款项。

### 第十一条 其他事项

- (一) 因甲方营业执照截止评估基准日在申领流程中，由法定代表人代单位签字确认。本合同自甲乙双方签字盖章后即生效，其中任何一方未经对方同意不得随意更改。
- (二) 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。
- (三) 凡与本合同有关的所有争议，双方应友好协商解决。协商不成的，双方同意向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。
- (四) 本合同生效后，甲、乙双方均按合同中的有关条款开展工作。
- (五) 本合同一式二份，甲乙双方各执一份，每份具有同等法律效力。
- (六) 本合同用中文书写。

(七) 本合同受中华人民共和国法律管辖。

(八) 受托单位简况：

营业执照：无锡市工商行政管理局颁发

统一社会信用代码：91320200788873690P

评估资格：江苏省财政厅授予资产评估资格证书

证书编号：32070004

(九) 无锡中证悦通资产评估事务所有限公司开户行及银行账号

户名：无锡中证悦通资产评估事务所有限公司

开户行：上海浦东发展银行无锡分行

账号：84010154740002518

委托方



法定代表（或被授权人）签字：



受托方



法定代表（或被授权人）签字：



年 月 日

年 月 日

无锡市城市投资发展有限公司拟收购江苏天奇工程设计研究院有限公司 80%股权涉及的股东部分权益项目

## 资产评估明细表

锡中评报字(2022)第 106 号

共四册第三册

分册内容:

- 1、资产评估报告（上册）
- 2、资产评估报告（下册）
- 3、资产评估明细表
- 4、资产评估明说明

无锡中证悦通资产评估事务所有限公司

二〇二二年八月九日



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年4月30日

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目           | 账面价值<br>A | 评估价值<br>B | 增减值<br>C=B-A | 增值率%<br>D=C/A×100% |
|---------------|-----------|-----------|--------------|--------------------|
| 1 流动资产        |           |           |              |                    |
| 2 非流动资产       | 1,491.94  | 1,491.94  |              |                    |
| 3 其中：可供出售金融资产 | 215.97    | 1,470.31  | 1,254.34     | 580.79             |
| 4 持有至到期投资     |           |           |              |                    |
| 5 长期应收款       |           |           |              |                    |
| 6 长期股权投资      |           |           |              |                    |
| 7 投资性房地产      |           |           |              |                    |
| 8 固定资产        | 87.91     | 1,327.82  | 1,239.91     | 1,410.43           |
| 9 在建工程        | 23.47     | 37.90     | 14.43        | 61.48              |
| 10 工程物资       |           |           |              |                    |
| 11 固定资产清理     |           |           |              |                    |
| 12 生产性生物资产    |           |           |              |                    |
| 13 油气资产       |           |           |              |                    |
| 14 无形资产       | 38.30     | 38.30     |              |                    |
| 15 开发支出       |           |           |              |                    |
| 16 商誉         |           |           |              |                    |
| 17 长期待摊费用     |           |           |              |                    |
| 18 递延所得税资产    |           |           |              |                    |
| 19 其他非流动资产    | 22.16     | 22.16     |              |                    |
| 20 使用权资产      |           |           |              |                    |
| 21 资产总计       | 44.13     | 44.13     |              |                    |
| 22 流动负债       | 1,707.91  | 2,962.25  | 1,254.34     | 73.44              |
| 23 非流动负债      | 972.31    | 972.31    |              |                    |
| 24 负债合计       | 41.36     | 41.36     |              |                    |
| 25 净资产（所有者权益） | 1,013.67  | 1,013.67  |              |                    |
| 净净资产（所有者权益）   | 694.24    | 1,948.58  | 1,254.34     | 180.68             |

评估机构：无锡中证悦通资产评估有限公司  
 法定代表人：马立红  
 项目负责人：张毅  
 签字资产评估师：张毅 宣育尧



张毅

32020117



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年4月30日

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

表2

| 序号 | 科目名称        | 账面价值          | 评估价值          | 增减值           | 金额单位：人民币元<br>增值率% |
|----|-------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| 1  | 一、流动资产合计    | 14,919,444.76 | 14,919,444.76 |               |                   |
| 2  | 货币资金        | 2,420,195.45  | 2,420,195.45  |               |                   |
| 3  | 交易性金融资产     |               |               |               |                   |
| 4  | 应收票据        | 3,400,000.00  | 3,400,000.00  |               |                   |
| 5  | 应收账款        | 4,263,027.21  | 4,263,027.21  |               |                   |
| 6  | 预付款项        | 38,113.18     | 38,113.18     |               |                   |
| 7  | 应收利息        |               |               |               |                   |
| 8  | 应收股利        |               |               |               |                   |
| 9  | 其他应收款       | 4,798,108.92  | 4,798,108.92  |               |                   |
| 10 | 存货          |               |               |               |                   |
| 11 | 一年内到期的非流动资产 |               |               |               |                   |
| 12 | 其他流动资产      |               |               |               |                   |
| 13 | 二、非流动资产合计   | 2,159,666.93  | 14,703,114.14 | 12,543,447.21 | 580.80            |
| 14 | 可供出售金融资产    |               |               |               |                   |
| 15 | 持有至到期投资     |               |               |               |                   |
| 16 | 长期应收款       |               |               |               |                   |
| 17 | 长期股权投资      |               |               |               |                   |
| 18 | 投资性房地产      | 879,117.07    | 13,278,240.00 | 12,399,122.93 | 1,410.41          |
| 19 | 固定资产        | 234,657.72    | 378,982.00    | 144,324.28    | 61.50             |
| 20 | 在建工程        |               |               |               |                   |
| 21 | 工程物资        |               |               |               |                   |
| 22 | 固定资产清理      |               |               |               |                   |
| 24 | 油气资产        |               |               |               |                   |
| 25 | 无形资产        | 382,958.86    | 382,958.86    |               |                   |
| 26 | 开发支出        |               |               |               |                   |
| 27 | 商誉          |               |               |               |                   |
| 28 | 长期待摊费用      |               |               |               |                   |
| 29 | 递延所得税资产     | 221,600.13    | 221,600.13    |               |                   |
| 30 | 其他非流动资产     |               |               |               |                   |
| 31 | 使用权资产       | 441,333.15    | 441,333.15    |               |                   |
| 32 | 三、资产总计      | 17,079,111.69 | 29,622,558.90 | 12,543,447.21 | 73.44             |

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年4月30日

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

表2

| 序号 | 科目名称         | 账面价值          | 评估价值          | 增减值           | 增值率%   |
|----|--------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 33 | 四、流动负债合计     | 9,723,110.25  | 9,723,110.25  |               |        |
| 34 | 短期借款         |               |               |               |        |
| 35 | 交易性金融负债      |               |               |               |        |
| 36 | 应付票据         |               |               |               |        |
| 37 | 应付账款         | 805,450.00    | 805,450.00    |               |        |
| 38 | 预收款项         |               |               |               |        |
| 39 | 合同负债         | 3,091,563.84  | 3,091,563.84  |               |        |
| 40 | 应付职工薪酬       | 5,375,814.80  | 5,375,814.80  |               |        |
| 41 | 应交税费         | 76,868.17     | 76,868.17     |               |        |
| 42 | 应付利息         |               |               |               |        |
| 43 | 应付股利         |               |               |               |        |
| 44 | 其他应付款        | 176,079.58    | 176,079.58    |               |        |
| 45 | 一年内到期的非流动负债  |               |               |               |        |
| 46 | 其他流动负债       | 197,333.86    | 197,333.86    |               |        |
| 47 | 五、非流动负债合计    | 413,647.38    | 413,647.38    |               |        |
| 48 | 长期借款         |               |               |               |        |
| 49 | 应付债券         |               |               |               |        |
| 50 | 长期应付款        |               |               |               |        |
| 51 | 专项应付款        |               |               |               |        |
| 52 | 预计负债         |               |               |               |        |
| 53 | 递延所得税负债      |               |               |               |        |
| 54 | 其他非流动负债      |               |               |               |        |
| 55 | 租赁负债         | 413,647.38    | 413,647.38    |               |        |
| 56 | 六、负债总计       | 10,136,757.63 | 10,136,757.63 |               |        |
| 57 | 七、净资产（所有者权益） | 6,942,354.06  | 19,485,801.27 | 12,543,447.21 | 180.68 |

评估机构：无锡中证悦通资产评估有限公司

法定代表人：马立红

项目负责人：张毅

签字资产评估师：张毅 宣育尧





# 货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

表3-1-1  
金额单位：人民币元

| 序号  | 存放部门（单位） | 币种  | 外币账面金额 | 评估基准日汇率 | 账面价值      | 评估价值      | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|-----|----------|-----|--------|---------|-----------|-----------|-----|------|----|
| 1   | 财务部      | 人民币 |        |         | 27,791.43 | 27,791.43 |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
|     |          |     |        |         |           |           |     |      |    |
| 合 计 |          |     |        |         | 27,791.43 | 27,791.43 |     |      |    |

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司  
填表日期：2022年8月4日

评估人员：张毅 宣育尧

# 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

表3-1-2

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

| 序号  | 开户银行             | 账号                 | 币种  | 外币账面金额 | 评估基准日汇率 | 账面价值         | 评估价值         | 增减值          | 金额单位：人民币元 |    |  |
|-----|------------------|--------------------|-----|--------|---------|--------------|--------------|--------------|-----------|----|--|
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              | 增值率%      | 备注 |  |
| 1   | 江苏银行股份有限公司无锡诚业支行 | 844010188900004469 | 人民币 |        |         | 2,305,917.49 | 2,305,917.49 |              |           |    |  |
| 2   | 江苏银行股份有限公司无锡科技支行 | 21910188000184717  | 人民币 |        |         | 86,486.53    | 86,486.53    |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
|     |                  |                    |     |        |         |              |              |              |           |    |  |
| 合 计 |                  |                    |     |        |         |              | 2,392,404.02 | 2,392,404.02 |           |    |  |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：华志强

填表日期：2022年8月4日

评估人员：张毅 宣育尧

# 应收票据评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

表3-3

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

| 序号 | 户名 (结算对象)        | 出票日期      | 到期日期      | 票面利率% | 账面价值         | 评估价值         | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|----|------------------|-----------|-----------|-------|--------------|--------------|-----|------|----|
| 1  | 无锡雪浪科教产业投资发展有限公司 | 2022-1-12 | 2022-7-12 |       | 200,000.00   | 200,000.00   |     |      |    |
| 2  | 无锡雪浪科教产业投资发展有限公司 | 2022-1-12 | 2022-7-12 |       | 200,000.00   | 200,000.00   |     |      |    |
| 3  | 无锡雪浪科教产业投资发展有限公司 | 2022-1-12 | 2022-7-12 |       | 200,000.00   | 200,000.00   |     |      |    |
| 4  | 无锡雪浪科教产业投资发展有限公司 | 2022-1-12 | 2022-7-12 |       | 200,000.00   | 200,000.00   |     |      |    |
| 5  | 无锡雪浪科教产业投资发展有限公司 | 2022-1-12 | 2022-7-12 |       | 200,000.00   | 200,000.00   |     |      |    |
| 6  | 无锡梁湖城市建设发展有限公司   | 2022-1-28 | 2022-7-28 |       | 300,000.00   | 300,000.00   |     |      |    |
| 7  | 无锡市锦绣梁溪产业发展有限公司  | 2022-1-14 | 2022-7-14 |       | 100,000.00   | 100,000.00   |     |      |    |
| 8  | 无锡市锦绣梁溪产业发展有限公司  | 2022-1-24 | 2022-7-21 |       | 500,000.00   | 500,000.00   |     |      |    |
| 9  | 无锡晟鑫投资发展有限公司     | 2022-1-19 | 2022-7-18 |       | 300,000.00   | 300,000.00   |     |      |    |
| 10 | 无锡晟鑫投资发展有限公司     | 2022-1-19 | 2022-7-18 |       | 300,000.00   | 300,000.00   |     |      |    |
| 11 | 无锡晟鑫投资发展有限公司     | 2022-1-19 | 2022-7-18 |       | 300,000.00   | 300,000.00   |     |      |    |
| 12 | 无锡晟鑫投资发展有限公司     | 2022-1-19 | 2022-7-18 |       | 300,000.00   | 300,000.00   |     |      |    |
| 13 | 无锡晟鑫投资发展有限公司     | 2022-1-19 | 2022-7-18 |       | 300,000.00   | 300,000.00   |     |      |    |
|    | 合计               |           |           |       |              |              |     |      |    |
|    | 减：应收票据坏账准备       |           |           |       | 3,400,000.00 | 3,400,000.00 |     |      |    |
|    | 合计               |           |           |       | 3,400,000.00 | 3,400,000.00 |     |      |    |

被评估单位(或者产证持有单位) 填表人：华志强  
填表日期：2022年8月4日

评估人员：张毅 宣育尧

# 应收账款评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位：人民币元

表3-4

| 序号         | 欠款单位名称（结算对象）      | 业务内容 | 发生日期       | 账龄     | 账面价值         | 评估价值         | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|------------|-------------------|------|------------|--------|--------------|--------------|-----|------|----|
| 1          | 无锡融创城市建设有限公司      | 设计费  | 2020-10-21 | 1-2年   | 5,884.00     | 5,884.00     |     |      |    |
| 2          | 江苏百大实业发展有限公司      | 设计费  | 2019-1-1   | 3年以上   | 90,000.00    | 90,000.00    |     |      |    |
| 3          | 无锡融创地产有限公司        | 设计费  | 2019-1-1   | 3年以上   | 282,736.00   | 282,736.00   |     |      |    |
| 4          | 无锡惠中房地产开发有限公司     | 设计费  | 2019-1-1   | 3年以上   | 95,000.00    | 95,000.00    |     |      |    |
| 5          | 无锡协信华晟投资有限公司      | 设计费  | 2019-1-1   | 3年以上   | 164,100.00   | 164,100.00   |     |      |    |
| 6          | 无锡华惠房地产开发有限公司     | 设计费  | 2019-1-1   | 3年以上   | 131,781.35   | 131,781.35   |     |      |    |
| 7          | 无锡商汇置业有限公司        | 设计费  | 2019-8-12  | 2-3年   | 10,000.00    | 10,000.00    |     |      |    |
| 8          | 无锡市顺丰速运有限公司       | 设计费  | 2019-1-1   | 3年以上   | 50,000.00    | 50,000.00    |     |      |    |
| 9          | 无锡天盛置业有限公司        | 设计费  | 2021-2-9   | 1-2年   | 200,000.00   | 200,000.00   |     |      |    |
| 10         | 无锡昊元置业有限公司        | 设计费  | 2019-1-1   | 3年以上   | 28,500.00    | 28,500.00    |     |      |    |
| 11         | 江苏新天物联科技有限公司      | 设计费  | 2019-12-18 | 2-3年   | 2.42         | 2.42         |     |      |    |
| 12         | 无锡泰茂置业有限公司        | 设计费  | 2022-3-28  | 6个月以内  | 49,110.00    | 49,110.00    |     |      |    |
| 13         | 无锡市兴云林经贸发展有限公司    | 设计费  | 2022-1-28  | 6个月以内  | 118,100.00   | 118,100.00   |     |      |    |
| 14         | 无锡太湖国际科技园投资开发有限公司 | 设计费  | 2022-3-28  | 6个月以内  | 235,000.00   | 235,000.00   |     |      |    |
| 15         | 无锡惠澄实业发展有限公司      | 设计费  | 2022-4-19  | 6个月以内  | 1,209,033.59 | 1,209,033.59 |     |      |    |
| 16         | 江苏爱创物联网信息技术有限公司   | 设计费  | 2021-12-20 | 6个月以内  | 63,100.00    | 63,100.00    |     |      |    |
| 17         | 无锡绿城和风置业有限公司      | 设计费  | 2019-12-25 | 2-3年   | 61,390.00    | 61,390.00    |     |      |    |
| 18         | 句容盛业铜材有限公司        | 设计费  | 2019-1-1   | 3年以上   | 6,488.00     | 6,488.00     |     |      |    |
| 19         | 无锡华莱坞文化创意产业发展有限公司 | 设计费  | 2020-8-14  | 1-2年   | 763,380.00   | 763,380.00   |     |      |    |
| 20         | 苏南硕放国际机场有限公司      | 设计费  | 2021-10-28 | 6个月-1年 | 37,000.00    | 37,000.00    |     |      |    |
| 21         | 无锡市广益建设发展集团有限公司   | 设计费  | 2022-1-18  | 6个月以内  | 78,000.00    | 78,000.00    |     |      |    |
| 22         | 无锡阳山温泉度假度假村有限公司   | 设计费  | 2022-1-17  | 6个月以内  | 990,000.00   | 990,000.00   |     |      |    |
| 23         | 无锡天奇置业有限公司        | 设计费  | 2022-1-17  | 6个月以内  | 136,498.75   | 136,498.75   |     |      |    |
| 24         | 无锡天奇精工科技有限公司      | 设计费  | 2022-1-21  | 6个月以内  | 20,000.00    | 20,000.00    |     |      |    |
| 25         | 无锡市玉祁高级中学         | 设计费  | 2022-3-16  | 6个月以内  | 56,400.00    | 56,400.00    |     |      |    |
| 26         | 龙南县瑞博金属再生资源有限公司   | 设计费  | 2022-3-16  | 6个月以内  | 522,500.00   | 522,500.00   |     |      |    |
| 合计         |                   |      |            |        | 5,404,004.11 | 5,404,004.11 |     |      |    |
| 减：应收账款坏账准备 |                   |      |            |        | 1,140,976.90 | 1,140,976.90 |     |      |    |
| 合计         |                   |      |            |        | 4,263,027.21 | 4,263,027.21 |     |      |    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：华志强  
填表日期：2022年8月4日

评估人员：张毅 宣育尧











# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2022年4月30日

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

表4-6  
金额单位：人民币元

| 编号    | 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    |
| 4-6-1 | 房屋建筑物类合计        |              |            |            |            |             |            |        |       |
| 4-6-2 | 固定资产-房屋建筑物      |              |            |            |            |             |            |        |       |
| 4-6-3 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施 |              |            |            |            |             |            |        |       |
|       | 固定资产-管道及沟槽      |              |            |            |            |             |            |        |       |
|       | 设备类合计           | 1,240,316.93 | 234,657.72 | 453,951.33 | 378,982.00 | -786,365.60 | 144,324.28 | -63.40 | 61.50 |
| 4-6-4 | 固定资产-机器设备       |              |            |            |            |             |            |        |       |
| 4-6-5 | 固定资产-车辆         | 371,392.82   | 141,763.55 | 312,051.33 | 280,926.00 | -59,341.49  | 139,162.45 | -15.98 | 98.17 |
| 4-6-6 | 固定资产-电子设备       | 868,924.11   | 92,894.17  | 141,900.00 | 98,056.00  | -727,024.11 | 5,161.83   | -83.67 | 5.56  |
| 4-6-7 | 固定资产-土地         |              |            |            |            |             |            |        |       |
|       | 固定资产合计          | 1,240,316.93 | 234,657.72 | 453,951.33 | 378,982.00 | -786,365.60 | 144,324.28 | -63.40 | 61.50 |
|       | 减：固定资产减值准备      |              |            |            |            |             |            |        |       |
|       | 固定资产合计          | 1,240,316.93 | 234,657.72 | 453,951.33 | 378,982.00 | -786,365.60 | 144,324.28 | -63.40 | 61.50 |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：华志强

填表日期：2022年8月4日

评估人员：张毅 宣育尧



# 固定资产—电子及办公设备评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

表4-6-6  
金额单位：人民币元

| 序号 | 设备编号 | 设备名称   | 规格型号             | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期      | 启用日期      | 账面价值      |          | 评估价值     |      | 增值率%     | 备注    |
|----|------|--------|------------------|------|------|----|-----------|-----------|-----------|----------|----------|------|----------|-------|
|    |      |        |                  |      |      |    |           |           | 原值        | 净值       | 原值       | 成新率% |          |       |
| 1  |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2007-1-1  | 2007-1-1  | 19,480.00 | 974.00   | 400.00   |      | 400.00   | 二手设备价 |
| 2  |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2007-4-1  | 2007-4-1  | 16,685.00 | 834.25   | 300.00   |      | 300.00   | 二手设备价 |
| 3  |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2008-4-1  | 2008-4-1  | 19,050.00 | 952.50   | 400.00   |      | 400.00   | 二手设备价 |
| 4  |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2008-4-1  | 2008-4-1  | 20,280.00 | 1,014.00 | 400.00   |      | 400.00   | 二手设备价 |
| 5  |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2008-8-1  | 2008-8-1  | 23,200.00 | 1,160.00 | 500.00   |      | 500.00   | 二手设备价 |
| 6  |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2008-11-1 | 2008-11-1 | 14,830.00 | 741.50   | 300.00   |      | 300.00   | 二手设备价 |
| 7  |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2009-7-1  | 2009-7-1  | 10,290.00 | 514.50   | 200.00   |      | 200.00   | 二手设备价 |
| 8  |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2009-9-1  | 2009-9-1  | 7,000.00  | 350.00   | 100.00   |      | 100.00   | 二手设备价 |
| 9  |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2009-9-1  | 2009-9-1  | 28,980.00 | 1,449.00 | 600.00   |      | 600.00   | 二手设备价 |
| 10 |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2010-9-1  | 2010-9-1  | 52,800.00 | 2,640.00 | 1,100.00 |      | 1,100.00 | 二手设备价 |
| 11 |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2010-12-1 | 2010-12-1 | 33,930.00 | 1,696.50 | 700.00   |      | 700.00   | 二手设备价 |
| 12 |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2011-8-1  | 2011-8-1  | 9,990.00  | 499.50   | 200.00   |      | 200.00   | 二手设备价 |
| 13 |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2011-8-1  | 2011-8-1  | 35,600.00 | 1,780.00 | 700.00   |      | 700.00   | 二手设备价 |
| 14 |      | 晒图机    |                  |      | 台    | 1  | 2011-9-1  | 2011-9-1  | 99,300.00 | 4,965.00 | 9,900.00 |      | 9,900.00 | 二手设备价 |
| 15 |      | 电话交换机  |                  |      | 台    | 1  | 2012-4-1  | 2012-4-1  | 12,815.00 | 640.75   | 300.00   |      | 300.00   | 二手设备价 |
| 16 |      | 家具     |                  |      | 套    | 1  | 2012-4-1  | 2012-4-1  | 39,850.00 | 1,992.50 | 2,000.00 |      | 2,000.00 | 二手设备价 |
| 17 |      | 家具     |                  |      | 套    | 1  | 2012-7-1  | 2012-7-1  | 6,000.00  | 300.00   | 300.00   |      | 300.00   | 二手设备价 |
| 18 |      | 电脑显示器  |                  |      | 套    | 1  | 2012-12-1 | 2012-12-1 | 22,606.84 | 1,130.34 | 500.00   |      | 500.00   | 二手设备价 |
| 19 |      | 笔记本电脑  |                  |      | 台    | 1  | 2012-12-1 | 2012-12-1 | 9,220.51  | 461.03   | 200.00   |      | 200.00   | 二手设备价 |
| 20 |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2013-1-1  | 2013-1-1  | 9,220.51  | 461.03   | 200.00   |      | 200.00   | 二手设备价 |
| 21 |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2013-3-1  | 2013-3-1  | 5,521.37  | 276.07   | 100.00   |      | 100.00   | 二手设备价 |
| 22 |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2013-11-2 | 2013-11-2 | 22,153.85 | 1,107.69 | 400.00   |      | 400.00   | 二手设备价 |
| 23 |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2013-11-3 | 2013-11-3 | 3,162.39  | 158.12   | 100.00   |      | 100.00   | 二手设备价 |
| 24 |      | 液晶显示器  |                  | 三星   | 台    | 1  | 2013-11-4 | 2013-11-4 | 7,112.82  | 355.64   | 100.00   |      | 100.00   | 二手设备价 |
| 25 |      | 笔记本电脑  |                  |      | 台    | 1  | 2013-11-5 | 2013-11-5 | 4,059.83  | 202.99   | 100.00   |      | 100.00   | 二手设备价 |
| 26 |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2013-11-6 | 2013-11-6 | 12,974.36 | 648.72   | 300.00   |      | 300.00   | 二手设备价 |
| 27 |      | 电脑     | 组装机              |      | 台    | 1  | 2013-11-7 | 2013-11-7 | 5,418.80  | 270.94   | 100.00   |      | 100.00   | 二手设备价 |
| 28 |      | 笔记本电脑  |                  |      | 台    | 1  | 2013-11-8 | 2013-11-8 | 5,145.30  | 257.26   | 100.00   |      | 100.00   | 二手设备价 |
| 29 |      | 电脑、显示器 | 组装机              |      | 台    | 1  | 2013-12-9 | 2013-12-9 | 27,777.77 | 1,388.89 | 600.00   |      | 600.00   | 二手设备价 |
| 30 |      | 绘图仪    | FUJIXEROX 201102 |      | 台    | 1  | 2014-6-1  | 2014-6-1  | 94,017.09 | 4,700.85 | 9,400.00 |      | 9,400.00 | 二手设备价 |
| 31 |      | 电脑显示器  |                  | 三星   | 台    | 1  | 2014-7-1  | 2014-7-1  | 11,846.15 | 592.31   | 200.00   |      | 200.00   | 二手设备价 |
| 32 |      | 电脑、配件  | 组装机              |      | 台    | 1  | 2014-10-1 | 2014-10-1 | 15,000.00 | 750.00   | 300.00   |      | 300.00   | 二手设备价 |
| 33 |      | 笔记本电脑  |                  |      | 台    | 1  | 2014-11-1 | 2014-11-1 | 11,110.00 | 555.50   | 200.00   |      | 200.00   | 二手设备价 |

# 固定资产—电子及办公设备评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

| 序号         | 设备编号 | 设备名称    | 规格型号                  | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期      | 启用日期      | 账面价值       |           | 评估价值       |        | 增值率% | 备注    |
|------------|------|---------|-----------------------|------|------|----|-----------|-----------|------------|-----------|------------|--------|------|-------|
|            |      |         |                       |      |      |    |           |           | 原值         | 净值        | 原值         | 成新率%   |      |       |
| 34         |      | 打印机     | 黑白打印机                 | 理光   | 台    | 1  | 2014-12-1 | 2014-12-1 | 6,818.00   | 340.90    | 100.00     | 100.00 |      |       |
| 35         |      | 电脑      | 组装机                   |      | 台    | 1  | 2015-2-1  | 2015-2-1  | 18,000.00  | 900.00    | 400.00     | 400.00 |      | 二手设备价 |
| 36         |      | 空调      |                       |      | 台    | 1  | 2016-5-1  | 2016-5-1  | 17,435.90  | 871.79    | 15,900.00  | 400.00 |      | 二手设备价 |
| 37         |      | 家具      |                       |      | 套    | 4  | 2017-6-1  | 2017-6-1  | 11,282.05  | 921.51    | 10,000.00  | 400.00 |      |       |
| 38         |      | 电脑主机    | 组装机                   |      | 台    | 5  | 2017-12-1 | 2017-12-1 | 16,262.14  | 2,873.18  | 14,200.00  | 46     |      |       |
| 39         |      | 打印机     | MPC2504SP             | 理光   | 台    | 1  | 2018-4-1  | 2018-4-1  | 21,367.52  | 5,128.16  | 19,700.00  | 50     |      |       |
| 40         |      | 无人机     | MavicPro              | 大疆   | 台    | 1  | 2018-6-1  | 2018-6-1  | 5,041.38   | 1,369.66  | 4,900.00   | 52     |      |       |
| 41         |      | 笔记本电脑   | THINKPAD S213.3       |      | 台    | 1  | 2018-11-1 | 2018-11-1 | 7,378.64   | 2,588.61  | 6,500.00   | 57     |      |       |
| 42         |      | 智能会议平板  | 75寸                   | 皓丽   | 台    | 1  | 2021-6-1  | 2021-6-1  | 29,702.97  | 24,999.97 | 23,000.00  | 90     |      |       |
| 43         |      | 笔记本电脑建筑 | THINKPAD X1 Yoga 14英寸 |      | 台    | 1  | 2021-9-1  | 2021-9-1  | 19,207.92  | 17,079.01 | 15,900.00  | 93     |      |       |
| 合计         |      |         |                       |      |      |    |           |           | 868,924.11 | 92,894.17 | 141,900.00 |        |      |       |
| 减：电子设备减值准备 |      |         |                       |      |      |    |           |           | 868,924.11 | 92,894.17 | 141,900.00 |        |      |       |
| 合计         |      |         |                       |      |      |    |           |           |            |           |            |        |      |       |
|            |      |         |                       |      |      |    |           |           | 98,056.00  |           |            |        |      |       |
|            |      |         |                       |      |      |    |           |           | 98,056.00  |           |            |        |      |       |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：华志强

填表日期：2022年8月4日

评估人员：张毅 宣育尧

表4-6-6  
金额单位：人民币元





# 无形资产评估汇总表

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

评估基准日：2022年4月30日

表4-12

金额单位：人民币元

| 编号         | 科目名称        | 账面价值       | 评估价值       | 增减值 | 增值率% |
|------------|-------------|------------|------------|-----|------|
| 4-12-1     | 无形资产-土地使用权  |            |            |     |      |
| 4-12-2     | 无形资产-矿业权    |            |            |     |      |
| 4-12-3     | 无形资产-其他无形资产 | 382,958.86 | 382,958.86 |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
|            |             |            |            |     |      |
| 合 计        |             | 382,958.86 | 382,958.86 |     |      |
| 减：无形资产减值准备 |             |            |            |     |      |
| 合 计        |             | 382,958.86 | 382,958.86 |     |      |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：华志强  
填表日期：2022年8月4日

评估人员：张毅 宣育尧











# 应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

表5-6

| 序号  | 被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司<br>结算内容 | 发生日期      | 账面价值         | 评估价值         | 金额单位：人民币元<br>备注 |
|-----|-------------------------------|-----------|--------------|--------------|-----------------|
| 1   | 工资、奖金、津贴和补贴                   | 2022-4-30 | 5,375,814.80 | 5,375,814.80 |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
|     |                               |           |              |              |                 |
| 合 计 |                               |           | 5,375,814.80 | 5,375,814.80 |                 |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：华志强  
评估人员：张毅 宣育尧  
填表日期：2022年8月4日







# 其他流动负债评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

表5-12

金额单位：人民币元

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

| 序号  | 户名(结算对象) | 发生日期      | 结算内容 | 账面价值       | 评估价值       | 备注 |
|-----|----------|-----------|------|------------|------------|----|
| 1   | 待抵扣进项税额  | 2022-4-30 | 进项税额 | 197,333.86 | 197,333.86 |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
|     |          |           |      |            |            |    |
| 合 计 |          |           |      | 197,333.86 | 197,333.86 |    |

被评估单位(或者产权持有单位)填表人：华志强  
填表日期：2022年8月4日

评估人员：张毅 宣育尧



# 租赁负债评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

表6-5

| 被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司 |          | 金额单位：人民币元 |                      |            |            |    |
|-----------------------|----------|-----------|----------------------|------------|------------|----|
| 序号                    | 户名（结算对象） | 发生日期      | 核算内容                 | 账面价值       | 评估价值       | 备注 |
| 1                     | 房屋租赁负债   | 2022-4-30 | 无锡市滨湖区建筑西路777号A3幢20层 | 413,647.38 | 413,647.38 |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
|                       |          |           |                      |            |            |    |
| 合 计                   |          |           |                      | 413,647.38 | 413,647.38 |    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：华志强  
 填表日期：2022年8月4日  
 评估人员：张毅 宣育尧

# 资产评估结果汇总表 (收益法)

表1-1

评估基准日: 2022-4-30

被评估单位: 江苏天奇工程设计研究院有限公司

| 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% |
| 1 流动资产         | 1,491.94 |          |          |            |
| 2 非流动资产        | 215.97   |          |          |            |
| 3 其中: 可供出售金融资产 | -        |          |          |            |
| 4 持有至到期投资      | -        |          |          |            |
| 5 长期应收款        | -        |          |          |            |
| 6 长期股权投资       | -        |          |          |            |
| 7 投资性房地产       | 87.91    |          |          |            |
| 8 固定资产         | 23.47    |          |          |            |
| 9 在建工程         | -        |          |          |            |
| 10 工程物资        | -        |          |          |            |
| 11 固定资产清理      | -        |          |          |            |
| 12 生产性生物资产     | -        |          |          |            |
| 13 油气资产        | -        |          |          |            |
| 14 无形资产        | 38.30    |          |          |            |
| 15 开发支出        | -        |          |          |            |
| 16 商誉          | -        |          |          |            |
| 17 长期待摊费用      | -        |          |          |            |
| 18 递延所得税资产     | 22.16    |          |          |            |
| 19 其他非流动资产     | 44.13    |          |          |            |
| 20 资产总计        | 1,707.91 |          |          |            |
| 21 流动负债        | 972.31   |          |          |            |
| 22 非流动负债       | 41.37    |          |          |            |
| 23 负债合计        | 1,013.68 |          |          |            |
| 24 净资产 (所有者权益) | 694.24   | 4,557.26 | 3,863.02 | 556.44     |

评估机构: 无锡中正通资产评估事务所有限公司

法定代表人:



# 收益法计算表

表1-2

评估基准日: 2022-4-30

被评估单位: 江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位:人民币万元

| 年份                    | 预测年度          |                 |                 |                 |                 |                 |
|-----------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                       | 2022年5-12月    | 2023年           | 2024年           | 2025年           | 2026年           | 永续期             |
| <b>一、营业收入</b>         | <b>590.33</b> | <b>2,564.43</b> | <b>2,917.03</b> | <b>3,298.49</b> | <b>3,710.80</b> | <b>3,710.80</b> |
| 主营业务收入                | 590.33        | 2,564.43        | 2,917.03        | 3,298.49        | 3,710.80        | 3,710.80        |
| 其他业务收入                | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| <b>二、营业成本</b>         | <b>463.18</b> | <b>2,012.10</b> | <b>2,288.76</b> | <b>2,588.06</b> | <b>2,911.57</b> | <b>2,911.57</b> |
| 主营业务成本                | 463.18        | 2,012.10        | 2,288.76        | 2,588.06        | 2,911.57        | 2,911.57        |
| 其他业务成本                | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| 营业税金及附加               | 2.06          | 10.50           | 12.05           | 13.73           | 15.01           | 15.01           |
| (营业)销售费用              | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| 研发费用                  | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| 管理费用                  | 92.08         | 225.07          | 239.07          | 250.74          | 306.63          | 306.63          |
| 财务费用                  | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| 资产减值损失                | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| 投资收益                  | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| <b>三、营业利润</b>         | <b>33.01</b>  | <b>316.76</b>   | <b>377.15</b>   | <b>445.96</b>   | <b>477.60</b>   | <b>477.60</b>   |
| 营业外收入                 | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| 营业外支出                 | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| <b>四、利润总额</b>         | <b>33.01</b>  | <b>316.76</b>   | <b>377.15</b>   | <b>445.96</b>   | <b>477.60</b>   | <b>477.60</b>   |
| 减: 所得税费用              | 8.78          | 81.46           | 96.87           | 114.41          | 122.69          | 122.69          |
| <b>五、净利润</b>          | <b>24.23</b>  | <b>235.30</b>   | <b>280.27</b>   | <b>331.54</b>   | <b>354.91</b>   | <b>354.91</b>   |
| 加: 固定资产折旧             | 4.36          | 5.84            | 4.62            | -               | 25.89           | 25.89           |
| 加: 无形资产长期待摊摊销         | 5.95          | 8.42            | 4.94            | 1.01            | 9.18            | 9.18            |
| 加: 借款利息(税后)           | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| 加: 待抵扣增值税             | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| 减: 资本性支出              | -             | -               | -               | -               | 35.07           | 35.07           |
| 减: 营运资金增加额            | 69.81         | 129.35          | 40.82           | 44.16           | 47.73           | 47.73           |
| <b>六、企业自由现金流量</b>     | <b>-35.26</b> | <b>120.19</b>   | <b>249.01</b>   | <b>288.39</b>   | <b>307.18</b>   | <b>354.91</b>   |
| 折现系数                  | 0.9346        | 0.8450          | 0.7639          | 0.6906          | 0.6243          | 0.6243          |
| <b>七、企业自由现金流量折现</b>   | <b>-32.95</b> | <b>101.56</b>   | <b>190.22</b>   | <b>199.16</b>   | <b>191.77</b>   | <b>2,087.44</b> |
| <b>八、企业自由现金流量折现累计</b> |               |                 |                 |                 |                 | <b>2,737.20</b> |
| 减: 有息负债现值             | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| 加: 溢余性资产              | -             | -               | -               | -               | -               | -               |
| 加: 非经营性资产             | -             | -               | -               | -               | -               | 1,837.45        |
| 减: 非经营性负债             | -             | -               | -               | -               | -               | 17.40           |
| <b>九、公司股东权益评估值</b>    |               |                 |                 |                 |                 | <b>4,557.26</b> |

评估人员: 张毅 宣育尧

# 主营业务收入预测表

表1

评估基准日：2022-4-30

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位：元

| 序号     | 产品名称   | 项目     | 预测年度          |               |               |               |               |
|--------|--------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|        |        |        | 2022年5-12月    | 2023年         | 2024年         | 2025年         | 2026年         |
| 1      | 勘察设计收入 | 人均创收单价 | 134,165.69    | 534,255.44    | 560,968.21    | 589,016.62    | 618,467.46    |
|        |        | 职工人数   | 44.00         | 48.00         | 52.00         | 56.00         | 60.00         |
|        |        | 合计     | 5,903,290.51  | 25,644,261.22 | 29,170,347.14 | 32,984,930.99 | 37,108,047.37 |
| 主营业务收入 |        |        | 25,644,261.22 | 29,170,347.14 | 32,984,930.99 | 37,108,047.37 |               |

评估人员：张毅 宣育尧



# 主营业务成本预测表

表3-1

评估基准日：2022-4-30

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位：元

| 序号 | 产品名称     | 内容           | 预测年度          |               |               |               |               |
|----|----------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|    |          |              | 2022年5-12月    | 2023年         | 2024年         | 2025年         | 2026年         |
| 1  | 建筑工程设计   | 工资           | 2,797,559.77  | 12,152,773.69 | 13,823,780.08 | 15,631,505.16 | 17,585,443.31 |
|    |          | 工会费          | 8,825.11      | 38,336.81     | 43,608.13     | 49,310.73     | 55,474.57     |
|    |          | 差旅费          | 17,718.92     | 76,972.09     | 87,555.75     | 99,005.35     | 111,381.02    |
|    |          | 汽车交通         | 33,170.92     | 144,096.55    | 163,909.83    | 185,344.19    | 208,512.22    |
|    |          | 技术资料         | 72,801.70     | 316,255.11    | 359,740.19    | 406,783.13    | 457,631.03    |
|    |          | 设计咨询         | 1,314,885.73  | 5,711,945.40  | 6,497,337.90  | 7,346,989.78  | 8,265,363.50  |
|    |          | 图文耗材         | 386,871.14    | 1,680,592.29  | 1,911,673.73  | 2,161,661.84  | 2,431,869.56  |
|    | 合计       | 4,631,833.29 | 20,120,971.96 | 22,887,605.60 | 25,880,600.18 | 29,115,675.20 |               |
|    | 主营业务成本合计 | 4,631,833.29 | 20,120,971.96 | 22,887,605.60 | 25,880,600.18 | 29,115,675.20 |               |

评估人员：张毅 宣育尧

# 营业税金及附加预测表

表5

评估基准日：2022-4-30

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位：元

| 序号 | 内容        | 预测年度       |              |              |              |              |
|----|-----------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|    |           | 2022年5-12月 | 2023年        | 2024年        | 2025年        | 2026年        |
| 1  | 增值税销项     | 354,197.43 | 1,538,655.67 | 1,750,220.83 | 1,979,095.86 | 2,226,482.84 |
| 2  | 增值税进项     | 195,013.40 | 717,222.15   | 806,582.24   | 903,237.23   | 1,053,290.27 |
|    | 应交增值税     | 159,184.03 | 821,433.52   | 943,638.59   | 1,075,858.63 | 1,173,192.57 |
| 3  | 城市维护建设税   | 11,142.88  | 57,500.35    | 66,054.70    | 75,310.10    | 82,123.48    |
| 4  | 教育费附加     | 4,775.52   | 24,643.01    | 28,309.16    | 32,275.76    | 35,195.78    |
| 5  | 地方教育费附加   | 3,183.68   | 16,428.67    | 18,872.77    | 21,517.17    | 23,463.85    |
| 6  | 印花税       | 1,475.82   | 6,411.07     | 7,292.59     | 8,246.23     | 9,277.01     |
|    | 营业税金及附加合计 | 20,577.91  | 104,983.09   | 120,529.22   | 137,349.27   | 150,060.12   |

评估人员：张毅 宣育尧

# 管理费用预测表

表8

评估基准日：2022-4-30

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位：元

| 序号            | 内容            | 预测年度              |                     |                     |                     |                     |
|---------------|---------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|               |               | 2022年5-12月        | 2023年               | 2024年               | 2025年               | 2026年               |
| <b>一、固定资产</b> |               |                   |                     |                     |                     |                     |
| 1             | 固定资产折旧        | 43,621.33         | 58,370.88           | 46,166.67           | -                   | 258,895.33          |
| 2             | 无形资产摊销        | 59,522.46         | 84,155.48           | 49,387.75           | 10,119.97           | 91,847.79           |
|               | <b>固定部分合计</b> | <b>103,143.79</b> | <b>142,526.37</b>   | <b>95,554.42</b>    | <b>10,119.97</b>    | <b>350,743.12</b>   |
| <b>二、可变部分</b> |               |                   |                     |                     |                     |                     |
| 1             | 职工福利          | 1,590.46          | 6,909.06            | 7,859.05            | 8,886.78            | 9,997.62            |
| 2             | 业务招待费         | 52,353.45         | 227,426.65          | 258,697.82          | 292,527.53          | 329,093.47          |
| 3             | 社会保险费         | 196,653.37        | 854,274.47          | 971,737.21          | 1,098,810.54        | 1,236,161.85        |
| 4             | 办公费           | 29,140.92         | 126,589.98          | 143,996.10          | 162,826.36          | 183,179.65          |
| 5             | 房租+水电费        | 508,409.96        | 764,918.04          | 767,228.09          | 769,545.12          | 771,869.14          |
| 6             | 其他            | 29,478.36         | 128,055.82          | 145,663.49          | 164,711.80          | 185,300.77          |
|               | <b>可变部分合计</b> | <b>817,626.52</b> | <b>2,108,174.01</b> | <b>2,295,181.76</b> | <b>2,497,308.12</b> | <b>2,715,602.52</b> |
|               | <b>管理费用合计</b> | <b>920,770.31</b> | <b>2,250,700.38</b> | <b>2,390,736.18</b> | <b>2,507,428.09</b> | <b>3,066,345.64</b> |

评估人员：张毅 宣育尧

# 固定资产折旧预测表

表10-1

评估基准日：2022-4-30

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位：元

| 序号 | 资产类别    | 未来年度折旧计提预测 |           |           |       |            |
|----|---------|------------|-----------|-----------|-------|------------|
|    |         | 12         | 24        | 36        | 48    | 60         |
|    |         | 2022年5-12月 | 2023年     | 2024年     | 2025年 | 2026年      |
| 一  | 制造用固定资产 | -          | -         | -         | -     | -          |
| 二  | 销售用固定资产 | -          | -         | -         | -     | -          |
| 三  | 管理用固定资产 | 43,621.33  | 58,370.88 | 46,166.67 | -     | 258,895.33 |
| 四  | 研发用固定资产 | -          | -         | -         | -     | -          |
|    | 合计      | 43,621.33  | 58,370.88 | 46,166.67 | -     | 258,895.33 |

评估人员：张毅 宣育尧

# 资本性支出分析预测表

表10-3

评估基准日：2022-4-30

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位：元

| 序号 | 项目名称 | 预测年度资本性支出  |       |       |       |            |
|----|------|------------|-------|-------|-------|------------|
|    |      | 2022年5-12月 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年      |
| 一  | 固定资产 | 0.00       | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 258,895.33 |
| 二  | 无形资产 | 0.00       | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 91,847.79  |
|    |      |            |       |       |       |            |
|    |      |            |       |       |       |            |
|    | 合计   | 0.00       | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 350,743.12 |

评估人员：张毅 宣育尧

# 无形资产摊销预测表

表10-2

评估基准日：2022-4-30

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位：元

| 序号 | 项目      | 预测年度摊销费用预测 |           |           |           |           |
|----|---------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|    |         | 12         | 24        | 36        | 48        | 60        |
|    |         | 2022年5-12月 | 2023年     | 2024年     | 2025年     | 2026年     |
| 一  | 制造用无形资产 | 0.00       | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 二  | 销售用无形资产 | 0.00       | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 三  | 管理用无形资产 | 59,522.46  | 84,155.48 | 49,387.75 | 10,119.97 | 91,847.79 |
| 四  | 研发用无形资产 | 0.00       | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
|    | 合计      | 59,522.46  | 84,155.48 | 49,387.75 | 10,119.97 | 91,847.79 |

评估人员：张毅 宣育尧

# 营运资金增加额预测表

表11

评估基准日：2022-4-30

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位：元

| 序号 | 项目      | 历史年度          | 预测年度         |               |               |               |               |
|----|---------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|    |         | 2022年1-4月     | 2022年5-12月   | 2023年         | 2024年         | 2025年         | 2026年         |
| 1  | 收入合计    | 16,484,556.59 | 5,903,290.51 | 25,644,261.22 | 29,170,347.14 | 32,984,930.99 | 37,108,047.37 |
| 2  | 成本合计    | 12,852,953.14 | 4,631,833.29 | 20,120,971.96 | 22,887,605.60 | 25,880,600.18 | 29,115,675.20 |
| 3  | 期间费用    | 811,123.91    | 920,770.31   | 2,250,700.38  | 2,390,736.18  | 2,507,428.09  | 3,066,345.64  |
| 4  | 营业费用    | -             | -            | -             | -             | -             | -             |
| 5  | 管理费用    | 814,234.35    | 920,770.31   | 2,250,700.38  | 2,390,736.18  | 2,507,428.09  | 3,066,345.64  |
| 6  | 研发费用    | -             | -            | -             | -             | -             | -             |
| 7  | 财务费用    | -3,110.44     | -            | -             | -             | -             | -             |
| 8  | 完全成本    | 13,664,077.05 | 5,552,603.59 | 22,371,672.34 | 25,278,341.78 | 28,388,028.27 | 32,182,020.84 |
| 9  | 非付现成本   | 152,898.68    | 103,143.79   | 142,526.37    | 95,554.42     | 10,119.97     | 350,743.12    |
| 10 | 折旧      | 85,177.52     | 43,621.33    | 58,370.88     | 46,166.67     | -             | 258,895.33    |
| 11 | 摊销      | 67,721.16     | 59,522.46    | 84,155.48     | 49,387.75     | 10,119.97     | 91,847.79     |
| 12 | 付现成本    | 13,511,178.37 | 5,449,459.81 | 22,229,145.97 | 25,182,787.36 | 28,377,908.30 | 31,831,277.72 |
| 13 | 经营性现金   | 3,377,794.59  | 681,182.48   | 1,852,428.83  | 2,098,565.61  | 2,364,825.69  | 2,652,606.48  |
| 14 | 存货      | -             | -            | -             | -             | -             | -             |
| 15 | 应收款项    | 7,624,570.31  | 6,959,931.65 | 7,972,285.34  | 9,068,474.57  | 10,254,352.02 | 11,536,146.02 |
| 16 | 应付款项    | 9,962,757.63  | 5,903,425.35 | 6,793,486.23  | 7,727,590.59  | 8,738,121.67  | 9,830,386.87  |
| 17 | 营运资本    | 1,039,607.27  | 1,737,688.77 | 3,031,227.94  | 3,439,449.60  | 3,881,056.04  | 4,358,365.62  |
|    | 营运资本增加额 |               | 698,081.50   | 1,293,539.16  | 408,221.66    | 441,606.44    | 477,309.58    |

评估人员：张毅 宣育尧

# 所得税预测表

表12

评估基准日: 2022-4-30

被评估单位: 江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位:元

| 序号              | 项目               | 预测年度       |              |              |              |              |
|-----------------|------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                 |                  | 2022年5-12月 | 2023年        | 2024年        | 2025年        | 2026年        |
| 一、利润总额          |                  | 330,109.01 | 3,167,605.79 | 3,771,476.14 | 4,459,553.46 | 4,775,966.41 |
| 二、应纳税所得额        |                  |            |              |              |              |              |
| (一)             | 纳税调增项            | 20,941.38  | 90,970.66    | 103,479.13   | 117,011.01   | 131,637.39   |
| (二)             | 减少应纳税所得额项目       | -          | -            | -            | -            | -            |
| (三)             | 调整后所得税           | 351,050.39 | 3,258,576.46 | 3,874,955.26 | 4,576,564.47 | 4,907,603.80 |
|                 | 应纳税所得额           | 351,050.39 | 3,258,576.46 | 3,874,955.26 | 4,576,564.47 | 4,907,603.80 |
|                 | 适用的所得税率          | 25%        | 25%          | 25%          | 25%          | 25%          |
| 三、企业适用的所得税率     |                  |            |              |              |              |              |
| 四、应交所得税额: 现金所得税 |                  | 87,762.60  | 814,644.11   | 968,738.82   | 1,144,141.12 | 1,226,900.95 |
| 五、递延所得税资产       |                  |            |              |              |              |              |
| (一)             | 本年递延所得税资产期初余额:   |            |              |              |              |              |
| (二)             | 本年递延所得税资产增加项:    |            |              |              |              |              |
| (三)             | 本年递延所得税资产减少、摊销项: |            |              |              |              |              |
| 六、递延所得税负债       |                  |            |              |              |              |              |
| (一)             | 本年递延所得税负债期初余额:   |            |              |              |              |              |
| (二)             | 本年递延所得税负债增加、摊销项: |            |              |              |              |              |
| (三)             | 本年递延所得税负债减少项:    |            |              |              |              |              |
| 七、特殊事项          |                  |            |              |              |              |              |
| 八、所得税费用         |                  | 87,762.60  | 814,644.11   | 968,738.82   | 1,144,141.12 | 1,226,900.95 |

评估人员: 张毅 宣育尧



# 折现率计算表

表14

评估基准日：2022-4-30

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

| 序号 | 股票代码     | 股票名称 | 可比上市公司有<br>财务杠杆系数 | Blume平滑调整后可比公<br>司有财务杠杆系数 | 可比公司付息<br>债务[万元](Dt) | 可比公司权益资<br>本[万元](Et) | 可比公司资本<br>结构(Dt/Et) | 可比公司企业<br>所得税率 | 可比公司调整后<br>无财务杠杆系<br>数 | 对本公司剔除资<br>本结构因素的β<br>平均值 | 被评估企业目标资<br>本结构(Dm/Em) | 被评估企业企业<br>所得税率 | 被评估企业有财务杠<br>杆系数 |
|----|----------|------|-------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------|------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------|------------------|
| 1  | [603017] | 中衡设计 | 0.7727            | 0.8523                    | 66,227.78            | 205,689.57           | 0.3220              | 15%            | 0.6691                 |                           |                        |                 |                  |
| 2  | [603458] | 勤业股份 | 0.8986            | 0.9341                    | 188,500.13           | 521,950.39           | 0.3611              | 15%            | 0.7147                 |                           |                        |                 |                  |
| 3  | [000779] | 甘咨询  | 0.7286            | 0.8236                    | 17,315.59            | 265,733.23           | 0.0652              | 15%            | 0.7804                 | 0.7843                    | 0.2306                 | 25%             | 0.9200           |
| 4  | [002883] | 中设股份 | 1.1803            | 1.1172                    | 12,918.82            | 74,191.76            | 0.1741              | 15%            | 0.9732                 |                           |                        |                 |                  |

| CAPM<br>计算 |        | WACC计算    |         |
|------------|--------|-----------|---------|
| 无风险报酬率     | Rf     | 权益资本投资回报率 | Re      |
| 市场预期报酬率    | Rm     | 债务资本投资回报率 | Rd      |
| 市场溢价       | Rm-Rf  | 目标资本结构    | Dm/Em   |
| 企业风险系数     | β      | 债务资本占比    | D/(D+E) |
| 企业特有风险调整   | Rs     | 权益资本占比    | E/(D+E) |
| 股权投资成本     | Re     | 加权平均资本成本  | WACC    |
|            | 2.84%  |           | 10.61%  |
|            | 9.65%  |           | 3.70%   |
|            | 6.82%  |           | 0.0000  |
|            | 0.9200 |           | 0.00%   |
|            | 1.50%  |           | 100.00% |
|            | 10.61% |           | 10.61%  |

评估人员：张毅 宣育亮

# 溢余性资产、非经营性资产负债和其他调整项预测表

表13

评估基准日：2022-4-30

被评估单位：江苏天奇工程设计研究院有限公司

金额单位：元

| 序号 | 资产名称                | 账面原值         | 账面净值         | 购置时间 | 停用时间 | 目前状态 | 公允价值          | 备注 |
|----|---------------------|--------------|--------------|------|------|------|---------------|----|
| 一  | 溢余流动资产              | -            | -            |      |      |      | -             |    |
| 二  | 溢余长期投资              | -            | -            |      |      |      | -             |    |
| 三  | 溢余固定资产              | -            | -            |      |      |      | -             |    |
| 四  | 溢余无形资产              | -            | -            |      |      |      | -             |    |
| 五  | 溢余长期待摊费用            | -            | -            |      |      |      | -             |    |
| 六  | 溢余资产合计              | -            | -            |      |      |      | -             |    |
| 七  | 非经营性资产合计            | 5,991,696.63 | 5,991,696.63 |      |      |      | 18,374,519.13 |    |
|    | 投资性房地产-天安大厦         | 895,417.50   | 895,417.50   |      |      |      | 13,278,240.00 |    |
|    | 其他应收款-保证金、押金        | 944,230.00   | 944,230.00   |      |      |      | 944,230.00    |    |
|    | 递延所得税资产             | 221,600.13   | 221,600.13   |      |      |      | 221,600.13    |    |
|    | 其他应收款-天奇自动化工程股份有限公司 | 3,930,449.00 | 3,930,449.00 |      |      |      | 3,930,449.00  |    |
| 八  | 非经营性负债合计            | 174,000.00   | 174,000.00   |      |      |      | 174,000.00    |    |
|    | 其他应付款-天安大厦押金        | 174,000.00   | 174,000.00   |      |      |      | 174,000.00    |    |
| 九  | 其他调整项               |              |              |      |      |      |               |    |

评估人员：张毅 宣育尧

无锡市城市投资发展有限公司拟收购江苏天奇工程设  
计研究院有限公司 80%股权涉及的股东部分权益项目  
资产评估说明

锡中评报字(2022)第 106 号

共四册第四册

分册内容:

- 1、资产评估报告(上册)
- 2、资产评估报告(下册)
- 3、资产评估明细表
- 4、资产评估明说明

无锡中证悦通资产评估事务所有限公司

二〇二二年八月九日



## 目 录

|   |    |
|---|----|
| 第一部分 关于评估说明使用范围的声明 .....                      | 3  |
| 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....                  | 4  |
| 第三部分 资产评估说明 .....                             | 5  |
| 第一章 评估对象与评估范围说明 .....                         | 5  |
| 一、 评估对象和评估范围 .....                            | 5  |
| 二、 实物资产的分布情况及特点 .....                         | 6  |
| 三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况 .....                | 7  |
| 四、 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量 .....                | 7  |
| 五、 引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值） ..... | 7  |
| 第二章 资产核实情况总体说明 .....                          | 8  |
| 一、 资产核实人员组织、实施时间和过程 .....                     | 8  |
| 二、 影响资产核实的事项及处理方法 .....                       | 8  |
| 三、 核实结论 .....                                 | 8  |
| 第三章 资产基础法评估技术说明 .....                         | 9  |
| 一、 流动资产 .....                                 | 9  |
| 二、 房屋建筑物 .....                                | 11 |
| 三、 设备类 .....                                  | 21 |
| 四、 无形资产——其他无形资产 .....                         | 26 |
| 五、 递延所得税资产 .....                              | 27 |
| 六、 负债 .....                                   | 27 |
| 第四章 收益法评估技术说明 .....                           | 30 |
| 一、 评估对象 .....                                 | 30 |
| 二、 收益法的应用前提及选择的理由和依据 .....                    | 30 |
| 三、 收益预测的假设条件 .....                            | 30 |
| 四、 宏观经济因素分析 .....                             | 31 |
| 五、 行业状况和发展前景分析 .....                          | 38 |
| 六、 企业经营、资产、财务分析 .....                         | 45 |



|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 七、 评估计算及分析过程 .....                    | 50 |
| 八、 其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债） 价值 ..... | 60 |
| 九、 评估值测算过程与结论 .....                   | 61 |
| 十、 评估结论 .....                         | 61 |
| 第四部分 评估结论及分析 .....                    | 62 |
| 一、 评估结论 .....                         | 62 |
| 二、 评估价值与账面价值比较变动情况及原因 .....           | 62 |



## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托人、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。

无锡中证悦通资产评估事务所有限公司  
二〇二二年八月九日



## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写,并由委托人单位负责人和被评估单位负责人签字,加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见:附件——《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。



## 第三部分 资产评估说明

### 第一章 评估对象与评估范围说明

#### 一、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为股东部分权益, 即江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司 80% 股权。

(二) 评估范围为江苏天奇工程设计研究院有限公司提供的全部资产与负债。具体列示如下:

金额单位: 万元

|    | 项 目          | 账面价值     |
|----|--------------|----------|
| 1  | 流动资产         | 1,491.94 |
| 2  | 非流动资产        | 215.97   |
| 3  | 其中: 可供出售金融资产 |          |
| 4  | 持有至到期投资      |          |
| 5  | 长期应收款        |          |
| 6  | 长期股权投资       |          |
| 7  | 投资性房地产       | 87.91    |
| 8  | 固定资产         | 23.47    |
| 9  | 在建工程         |          |
| 10 | 工程物资         |          |
| 11 | 固定资产清理       |          |
| 12 | 生产性生物资产      |          |
| 13 | 油气资产         |          |
| 14 | 无形资产         | 38.30    |
| 15 | 使用权资产        | 44.13    |
| 16 | 开发支出         |          |
| 17 | 商誉           |          |
| 18 | 长期待摊费用       |          |
| 19 | 递延所得税资产      | 22.16    |
| 20 | 其他非流动资产      |          |
| 21 | 资产总计         | 1,707.91 |
| 22 | 流动负债         | 972.31   |
| 23 | 非流动负债        | 41.36    |
| 24 | 负债合计         | 1,013.67 |
| 25 | 净资产(所有者权益)   | 694.24   |

上述数据摘自无锡东林会计师事务所有限公司出具了锡东林内审【2022】512号审计报告, 并发表了无保留意见审计报告。





委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经审计机构审计，并发表了无保留意见。

## 二、实物资产的分布情况及特点

### (一) 房屋建筑物

房屋建筑物共计4项，主要为位于中山路270号办公用房（天安大厦24楼、25楼）。购置于2000年，主要结构为钢混结构，该办公用房目前主要为企业办公用途，目前维护保养状态良好，均已办理房屋所有权证，其权利人为无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司（江苏天奇工程设计研究院有限公司的曾用名），被评估单位已出具房屋所有权的证明文件和历史沿革工商调档资料。截至评估基准日，被评估单位的部分办公楼已经出租，均为短期租赁，随时可以终止租赁协议，已出租明细如下表：

| 房屋权证编号            | 建筑面积   | 承租人               | 租赁期间                        | 年租金     |
|-------------------|--------|-------------------|-----------------------------|---------|
| 锡房权证崇安字第 10061035 | 912.55 | 星创未来文化传媒有限公司无锡分公司 | 2019年5月1日至<br>2022年4月30日    | 30.00万元 |
| 锡房权证崇安字第 10061096 | 159.08 | 陈赞瑜               | 2021年11月15日<br>至2022年11月14日 | 5.40万元  |
| 锡房权证崇安字第 10061093 | 190.25 | 平伟                | 2021年10月10月<br>至2022年10月9日  | 7.44万元  |

### (二) 车辆

车辆资产共计2项，均为被评估单位日常运营的商务车辆，包括：车牌号为苏BY6W18雷克萨斯JTHBW46G轿车一辆、车牌号为苏BA925K传祺牌GAC6510M2K6商务车一辆。

### (三) 电子及其他设备

电子设备及办公设备资产共计43项，主要为电脑、空调、打印机、绘图仪、晒图机等办公设备。该等设备均安置于各办公室内，有专门的设备人员负责管理



和维护，多数设备为2009-2021年购买，能够满足办公能力要求。

### 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(一)账面记录的无形资产情况：纳入评估范围的无形资产其他资产共计6项。均为外购用于设计用途的专业软件，主要包括：PKPM建筑工程CAD系统应用设计软件、装配式设计软件和数字化交付及协作平台等软件系统。

(二)账面未记录的无形资产：无。

### 四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

无。

### 五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

评估范围内的资产、负债账面价值已经无锡东林会计师事务所有限公司审计，出具了锡东林内审【2022】512号审计报告，并发表了无保留意见。



## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从 2022 年 5 月 1 日至 2022 年 8 月 4 日结束。清查核实工作主要包括以下过程：

#### （一）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

#### （二）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。然后仔细审核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。

#### （三）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。

#### （四）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。

#### （五）核实产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的产权证明文件等资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产核实的事项。

### 三、核实结论

截至评估基准日，委估的各项资产负债产权清晰，各项资产使用和运行情况正常。



### 第三章 资产基础法评估技术说明

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提,根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和,再扣减相关负债评估值,得出相应的评估价值。具体过程说明如下:

#### 一、流动资产

##### (一) 评估范围

货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款。

##### (二) 评估程序

1、根据企业填报的流动资产评估申报表,与企业财务报表进行核对,明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表,到现场进行账务核对,原始凭证的查验,对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

##### (三) 评估方法

#### 1、现金

现金账面价值27,791.43元。现金,评估人员采用监盘的方式进行现场盘点现金,并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算,经过倒推计算出评估基准日现金余额,并与现金日记账核对,以核实后的账面值作为评估值;

经评估,现金评估价值为27,791.43元。评估情况详见评估明细表。

#### 2、银行存款

银行存款账面价值2,392,404.02元,银行存款,账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况,对银行存款余额调节表进行试算平衡,核对无误后,以经核实后的账面值确认评估值;

经评估,银行存款评估价值为2,392,404.02元。评估情况详见评估明细表。

#### 3、应收票据



应收票据账面价值3,400,000.00元。应收票据,评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。其次,监盘库存票据,核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑、背书转让情况,确认票据所涉及的经济行为真实性,金额准确,因应收票据发生时间短、变现能力强,且票据开具单位信用较好,以经过核实的账面值作为评估值。

经评估,应收票据评估价值为3,400,000.00元。评估情况详见评估明细表。

#### 4、应收款项

包括应收账款及其他应收款。

应收账款账面余额为5,404,004.11元,共26户,计提坏账准备1,140,976.90元,应收账款账面价值为4,263,027.21元。主要为应收无锡惠澄实业发展有限公司、无锡阳山温泉度假村有限公司、无锡华莱坞文化创意产业发展有限公司等的设计服务费。

其他应收款账面余额为5,024,263.94元,共13户,计提坏账准备226,155.02元,其他应收款账面价值为4,798,108.92元。主要内容天奇自动化工程股份有限公司的资金往来款、无锡市滨湖区公共资源交易中心的投标保证金等款项。

对应收款项,核对评估明细表与明细账、总账、报表余额,根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证,对没有回函的款项采取收集记账凭证、业务合同、取得期后收回款项的有关凭证等替代程序,对关联单位应收款项进行相互核对,以证实应收款项的真实性、完整性,通过核实,应收款项账帐、账表金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、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,采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失,对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的,评估风险损失为0;对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的,评估风险损失为100%;对很可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,参考企业会计计算坏账准备的方法,根据账龄分析估计出风险损失。

按以上标准,确定应收账款风险损失为1,140,976.90元,其他应收款风险损失为226,155.02元。以应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏



账准备评估值以零列示。

经评估，应收账款评估值为 4,263,027.21 元，其他应收款评估值为 4,798,108.92 元。评估情况详见评估明细表。

#### 5、预付款项

预付账款账面价值 38,113.18 元。共 1 户，均为中国石化销售股份有限公司江苏无锡石油分公司的预充值油费。

对预付账款抽查有关会计凭证，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，通过核实，账账、账表金额相符。

预付账款均可收回相应的资产，按照相应形成的资产或权利确定评估值。

经评估，预付账款评估价值为 38,113.18 元。评估情况详见评估明细表。

## 二、投资性房地产-房屋建筑物

### (一) 评估范围

房屋建筑物共计 4 项，主要为位于中山路 270-2402、中山路 270-2407、中山路 270-2403、中山路 270-25 办公用房。

### (二) 房屋建筑物概况

房屋建筑物共计 4 项，主要为位于中山路 270 号办公用房（天安大厦 24 楼、25 楼）。购置于 2000 年，主要结构为钢混结构，该办公用房目前主要为企业办公用途，目前维护保养状态良好，均已办理房屋所有权证，其权利人为无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司（江苏天奇工程设计研究院有限公司的曾用名），被评估单位已出具房屋所有权的证明文件和历史沿革工商调档资料。截至评估基准日，被评估单位的部分办公楼已经出租，均为短期租赁，随时可以终止租赁协议，已出租明细如下表：

| 房屋权证编号            | 建筑面积m <sup>2</sup> | 承租人                       | 租赁期间                            | 年租金     |
|-------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------------|---------|
| 锡房权证崇安字第 10061035 | 912.55             | 星创未来文化传媒<br>有限公司无锡分公<br>司 | 2019年5月1日至<br>2022年4月30日        | 30.00万元 |
| 锡房权证崇安字第 10061096 | 159.08             | 陈赞瑜                       | 2021年11月15日<br>至2022年11月14<br>日 | 5.40万元  |



|                   |        |    |                            |        |
|-------------------|--------|----|----------------------------|--------|
| 锡房权证崇安字第 10061093 | 190.25 | 平伟 | 2021年10月10日<br>至2022年10月9日 | 7.44万元 |
|-------------------|--------|----|----------------------------|--------|

委估资产状态良好，权属清晰。

### （三）评估过程

#### 1、收集资料及准备

评估人员于 2022 年 5 月 2 日获取房屋建筑物房产证、土地证及折旧表。

#### 2、实地查勘

评估人员于 2022 年 5 月 2 日进行现场勘察。

#### 3、评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据被评估房屋建筑物的具体情况，按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质。分别采用适合的方法进行评估作价，并撰写有关评估说明。

### （四）评估方法

本次评估根据评估委托人的特定目的和资产的实际情况，评估人员采用市场比较法进行评估。

1、市场比较法是根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产成交价格作适当修正，以此计算评估对象客观合理价值的方法。对房地产以房地合一的方式，选取三个可比实例，将待估房地产与可比实例的近期交易价格进行对照比较，通过对交易时间、交易情况、交易方式、用途、房地产区域因素、实体因素和权益因素进行修正，将各个修正后的比准价格加权平均计算评估单价，接待估房产建筑面积乘以评估单价计算房地产评估值，具体公式如下：

$$(1) P1 = P2 \times M$$

$$(2) P2 = P3 \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G$$

P1—待估房产评估价值

P2—待估房产评估单价

P3—可比实例交易单价

M—待估房产建筑面积



A—交易时间修正系数

B—交易情况修正系数

C—交易方式修正系数

D—用途修正系数

E—交易房地产区域因素修正系数

F—交易房地产实体因素修正系数

G—交易房地产权益因素修正系数

## 2、市场比较法的评定估算过程：

①搜集交易实例，具体包括：交易双方情况及交易目的、交易实例房地产状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

②按照交易实例与评估对象房地产相类似、交易日期与评估基准日相近、交易价格为正常价格或可修正为正常价格的原则，从以上搜集的交易实例中选取3个可比实例（指用作比较参照的交易实例）。

③建立价格可比基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

### ④进行交易情况修正

可比实例的成交价格可能是正常的，也可能不是正常的。由于要求评估的是评估对象的市场价值，如可比实例的成交价格不是正常价格，则应将其调整为正常价格，如此才可修正为评估对象的比准价格。

### ⑤进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，如果成交日期与评估基准日不同，房地产的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。交易日期修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

⑥房地产状况修正：包括区域因素修正、实体因素修正和权益因素修正。

⑦选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正后，根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

⑧以比准价格乘以评估对象的建筑面积求出委估房地产的市场价值。

## （五）评估结果及与增减值原因分析





## 1、评估结果

经采用市场法评估，委估房屋建筑物的账面价值为 87.91 万元，评估价值为 1,327.82 万元，增值额为 1,239.91 元，增值率为 1,410.41%。

## 2、与账面价值相比变动原因分析

增值主要原因为房屋建筑物的账面价值按照购入成本进行计量并按月计提折旧，评估价值按照市场比较法进行评估，故引起的增值。

## （六）典型案例

案例一：中山路 270-2402（投资性房地产资产评估明细表第 1 项）

该办公用房建成于 2000 年，建筑面积 159.08 平方米，钢混结构，房产权证号为锡房权证崇安字第 10061096。装修情况为简装潢。水电齐全，正常使用。占用的土地为以出让方式取得的商业用地，证号为锡国用（2006）第 01004411。终止年限为 2043 年 12 月 26 日止。

### 1、比较案例的选取

对与待估资产在同一区域内类似商铺进行了市场调查，针对评估对象的功能及特点，收集了有关的成交资料，进行分析比较，根据替代原则，从中选择了可比性较强的三个实例。

### 2、评估计算过程

#### （1）比较案例的选取

通过对评估对象所在区域底层商业用途房产出售市场的调查与分析，针对估价目的和评估对象的特点，搜集了近期市场上同一供需圈内相似类型的交易实例，选取了与评估对象交易情况、市场状况、区位状况、实物状况等类似的三个交易实例，与评估对象进行比较分析，编制了比较因素说明表：

比较实例情况表：

| 比较因素                    | 待估物业      | 比较实例 1  | 比较实例 2  | 比较实例 3  |
|-------------------------|-----------|---------|---------|---------|
| 物业名称                    | 天安大厦      | 天安大厦    | 天安大厦    | 天安大厦    |
| 成交单价（元/m <sup>2</sup> ） | 待估        | 8600    | 8700    | 10600   |
| 建筑面积（m <sup>2</sup> ）   | 159.08    | 81.62   | 81.62   | 142.09  |
| 市场状况                    | 2017.6.30 | 2022.04 | 2022.04 | 2022.04 |
| 交易情况                    | 正常        | 正常      | 正常      | 正常      |



|      |          |  |  |  |  |
|------|----------|--|--|--|--|
| 区位状况 | 位置状况     | 位于中山路与人民中路交界处，位置较优。  | 位于中山路与人民中路交界处，位置较优。  | 位于中山路与人民中路交界处，位置较优。  | 位于中山路与人民中路交界处，位置较优。  |
|      | 交通状况     | 距无锡火车站、中央车站约 1.7 公里，公交线路很多，临近地铁 1 号线，便捷度较好，基本无交通管制，对内对外交通状况较好。 | 距无锡火车站、中央车站约 1.7 公里，公交线路很多，临近地铁 1 号线，便捷度较好，基本无交通管制，对内对外交通状况较好。 | 距无锡火车站、中央车站约 1.7 公里，公交线路很多，临近地铁 1 号线，便捷度较好，基本无交通管制，对内对外交通状况较好。 | 距无锡火车站、中央车站约 1.7 公里，公交线路很多，临近地铁 1 号线，便捷度较好，基本无交通管制，对内对外交通状况较好。 |
|      | 周围环境     | 自然、人文环境较好，亮化程度较高，景观一般。   | 自然、人文环境较好，亮化程度较高，景观一般。   | 自然、人文环境较好，亮化程度较高，景观一般。   | 自然、人文环境较好，亮化程度较高，景观一般。   |
|      | 外部配套设施   | 基础设施完善，公共配套设施状况好，能满足生活需求                                       | 基础设施完善，公共配套设施状况好，能满足生活需求                                       | 基础设施较完善，公共配套设施状况较好，能满足生活需求                                     | 基础设施完善，公共配套设施状况好，能满足生活需求                                       |
|      | 楼层       | 较好   | 较差   | 较差   | 较好   |
|      | 朝向       | 较好   | 较差   | 差  | 较好   |
| 实物状况 | 外观       | 建筑外观造型、色彩等均较好  | 建筑外观造型、色彩等均较好  | 建筑外观造型、色彩等均较好  | 建筑外观造型、色彩等均较好  |
|      | 装修装饰     | 简装潢  | 毛坯   | 毛坯   | 精装修  |
|      | 物业管理     | 较好   | 较好   | 较好   | 较好   |
|      | 建筑结构     | 钢筋混凝土  | 钢筋混凝土  | 钢筋混凝土  | 钢筋混凝土  |
|      | 新旧程度     | 较好   | 较好   | 较好   | 较好   |
|      | 停车便利程度   | 停车较方便  | 停车较方便  | 停车较方便  | 停车较方便  |
|      | 设施设备     | 建筑物内部给排水、照明、卫生、消防、监控、升降电梯等设施设备比较齐全                             | 建筑物内部给排水、照明、卫生、消防、监控、升降电梯等设施设备比较齐全                             | 建筑物内部给排水、照明、卫生、消防、监控、升降电梯等设施设备比较齐全                             | 建筑物内部给排水、照明、卫生、消防、监控、升降电梯等设施设备比较齐全                             |
|      | 建筑功能     | 具备必要的防水、保温、隔热、隔声功能，南北通透，通风状况较好，日照、采光条件较好                       | 具备必要的防水、保温、隔热、隔声功能，南北通透，通风状况较好，日照、采光条件较好                       | 具备必要的防水、保温、隔热、隔声功能，南北通透，通风状况较好，日照、采光条件较好                       | 具备必要的防水、保温、隔热、隔声功能，南北通透，通风状况较好，日照、采光条件较好                       |
|      | 物业类型     | 高层   | 高层   | 高层   | 高层   |
|      | 面积（建筑规模） | 面积适中，面积适宜度好，出售压力   | 面积适中，面积适宜度一般，出   | 面积适中，面积适宜度一般，出   | 面积适中，面积适宜度好，出售   |



|                  |           | 小                       | 售压力小                    | 售压力小                    | 压力小                     |
|------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 权<br>益<br>状<br>况 | 用途        | 办公                      | 办公                      | 办公                      | 办公                      |
|                  | 规划条件      | 规划对用地性质、容积率、建筑高度等均有一定限制 | 规划对用地性质、容积率、建筑高度等均有一定限制 | 规划对用地性质、容积率、建筑高度等均有一定限制 | 规划对用地性质、容积率、建筑高度等均有一定限制 |
|                  | 土地使用期限    | 正常                      | 正常                      | 正常                      | 正常                      |
|                  | 共有情况      | 无影响                     | 无影响                     | 无影响                     | 无影响                     |
|                  | 担保物权设立情况  | 无影响                     | 无影响                     | 无影响                     | 无影响                     |
|                  | 租赁或占用情况   | 无影响                     | 无影响                     | 无影响                     | 无影响                     |
|                  | 查封等限制权利情况 | 无影响                     | 无影响                     | 无影响                     | 无影响                     |
|                  | 权属清晰情况    | 权属清晰                    | 权属清晰                    | 权属清晰                    | 权属清晰                    |
|                  | 其他因素      | 无                       | 无                       | 无                       | 无                       |

## (2) 因素比较：

将比较实例与评估对象各因素进行比较，并编制因素比较表，对各修正因素进行比较，确定系数修正幅度。

### ① 交易情况修正

评估结果为公开市场价值，比较实例为在公开市场正常出售的房地产，交易情况正常，故不需进行交易情况修正。

### ② 市场状况调整

本次评估价值时点为 2022 年 4 月 30 日，三个比较实例的交易时间至价值时点期间房地产出售市场价格水平差异不大，市场状况无需调整。

### ③ 区位状况调整

A 位置状况：将比较实例与评估对象比较，以评估对象所属项目位置状况为基准（100%），分优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正±4%；

B 交通状况：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的交通状况为基准（100%），分优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正±3%；

C 周围环境：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的周围环境为基准（100%），分优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正±5%；

D 外部配套设施：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的外部配套设施



为基准（100%），分优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正 $\pm 3\%$ ；

E 楼层：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的楼层为基准（100%），分为优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正 $\pm 5\%$ ；

F 朝向：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的朝向为基准（100%），分为优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正 $\pm 1\%$ 。

#### ④实物状况调整

A 外观：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的建筑外观为基准（100%），分为优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正 $\pm 1\%$ 。

B 装修装饰：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的装修标准为基准（100%），分为优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正 $\pm 3\%$ ；

C 物业管理：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的物业管理状况为基准（100%），分为优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正 $\pm 3\%$ ；

D 建筑结构：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的建筑结构为基准（100%），分为优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正 $\pm 1\%$ ；

E 新旧程度：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的成新率为基准（100%），分为优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正 $\pm 1\%$ ；

F 停车便利程度：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的停车便利程度为基准（100%），分为优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正 $\pm 4\%$ ；

G 设施设备：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的设施设备条件为基准（100%），分为优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正 $\pm 2\%$ ；

H 建筑功能：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的建筑功能为基准（100%），分为优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修



正±1%;

I 物业类型：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的物业类型为基准（100%），分为优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正±3%;

J 面积（建筑规模）：将比较实例与评估对象比较，以评估对象的面积为基准（100%），一般来说，面积小，出售压力也小，分为优、较优、相似、较差、差五个等级，每相差一个等级，系数修正±2%。

#### ⑤权益状况调整

将比较实例与评估对象比较，比较实例与评估对象权益状况均较清晰，故本次评估不作修正。

根据比较因素说明中的比较因素情况，编制因素比较表：

#### 因素比较法：

| 比较因素                    | 待估物业      | 比较实例 1  | 比较实例 2  | 比较实例 3  |
|-------------------------|-----------|---------|---------|---------|
| 物业名称                    | 天安大厦      | 天安大厦    | 天安大厦    | 天安大厦    |
| 成交单价（元/m <sup>2</sup> ） | 待估        | 8600    | 8700    | 10600   |
| 建筑面积（m <sup>2</sup> ）   | 159.08    | 81.62   | 81.62   | 142.09  |
| 市场状况                    | 2017.6.30 | 2022.04 | 2022.04 | 2022.04 |
| 交易情况                    |           | 相似      | 相似      | 相似      |
| 区位<br>状况                | 位置状况      |         | 相似      | 相似      |
|                         | 交通状况      |         | 相似      | 相似      |
|                         | 周围环境      |         | 相似      | 相似      |
|                         | 外部配套设施    |         | 相似      | 相似      |
|                         | 楼层        |         | 较差      | 较差      |
|                         | 朝向        |         | 较差      | 差       |
| 实物<br>状况                | 外观        |         | 相似      | 相似      |
|                         | 装修装饰      |         | 较差      | 较差      |



|      |           |  |    |    |    |
|------|-----------|--|----|----|----|
|      | 物业管理      |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 建筑结构      |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 新旧程度      |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 停车便利程度    |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 设施设备      |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 建筑功能      |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 物业类型      |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 面积（建筑规模）  |  | 较差 | 较差 | 相似 |
|      | 用途        |  | 相似 | 相似 | 相似 |
| 权益状况 | 规划条件      |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 土地使用期限    |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 共有情况      |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 担保物权设立情况  |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 租赁或占用情况   |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 查封等限制权利情况 |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 权属清晰情况    |  | 相似 | 相似 | 相似 |
|      | 其他因素      |  | 相似 | 相似 | 相似 |

(3) 根据以上比较因素及指数的说明，编制比较因素条件指数表：

(4) 因素修正：

根据比较因素说明表、因素比较表、比较因素条件指数表，编制因素修正系数表，进行因素修正：

比较因素条件指数表：

| 比较因素                    | 待估物业   | 比较实例 1 | 比较实例 2 | 比较实例 3 |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 物业名称                    | 天安大厦   | 天安大厦   | 天安大厦   | 天安大厦   |
| 成交单价（元/m <sup>2</sup> ） | 待估     | 8600   | 8700   | 10600  |
| 建筑面积（m <sup>2</sup> ）   | 159.08 | 81.62  | 81.62  | 142.09 |
| 市场状况                    | 100    | 100    | 100    | 100    |
| 交易情况                    | 100    | 100    | 100    | 100    |
| 区位状况                    | 位置状况   | 100    | 100    | 100    |



|          |           |     |     |     |     |
|----------|-----------|-----|-----|-----|-----|
|          | 交通状况      | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 周围环境      | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 外部配套设施    | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 楼层        | 100 | 97  | 97  | 103 |
|          | 朝向        | 100 | 99  | 98  | 101 |
| 实物<br>状况 | 外观        | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 装修装饰      | 100 | 98  | 98  | 102 |
|          | 物业管理      | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 建筑结构      | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 新旧程度      | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 停车便利程度    | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 设施设备      | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 建筑功能      | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 物业类型      | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 面积（建筑规模）  | 100 | 98  | 98  | 100 |
| 权益<br>状况 | 用途        | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 规划条件      | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 土地使用期限    | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 共有情况      | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 担保物权设立情况  | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 租赁或占用情况   | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 查封等限制权利情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|          | 权属清晰情况    | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 其他因素     | 100       | 100 | 100 | 100 |     |

## (5) 确定评估单价及总价：

结合比较法公式，评估对象的评估单价 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 区域状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整，计算比准价格：



| 比较因素                                | 比较实例 1   | 比较实例 2   | 比较实例 3   |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|
| 市场状况                                | 1.0000   | 1.0000   | 1.0000   |
| 交易情况                                | 1.0000   | 1.0000   | 1.0000   |
| 区位状况                                | 1.0413   | 1.0520   | 0.9613   |
| 实物状况                                | 1.0412   | 1.0412   | 0.9804   |
| 权益状况                                | 1.0000   | 1.0000   | 1.0000   |
| 修正系数合计                              | 1.0842   | 1.0953   | 0.9425   |
| 比准价格 (元/ M <sup>2</sup> )           | 9,324.12 | 9,529.11 | 9,990.50 |
| 评估单价 (元/ M <sup>2</sup> ) (Σ比准价格/3) | 9615     |          |          |
| 评估单价 (元)                            | 9,600    |          |          |

经分析认为三个比准价格的结果相差不大，估价方法依据的基础资料翔实，评估结果客观可靠，故取三者的简单算术平均值作为评估对象的单位建筑面积价格

经评估计算得出的委估房地产评估值=1,527,168.00 元，明细见下表：

| 类别           | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/平方米) | 评估市场价值       |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------|
| 中山路 270-2402 | 159.08                 | 9,600           | 1,527,168.00 |

### 三、设备类

#### (一) 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产是被评估单位申报的运输设备，电子及其他设备。其中，运输设备账面原值 371,392.82 元，账面净值 141,763.55 元；电子及其他设备账面原值 868,924.11 元，账面净值 92,894.17 元。

#### (二) 设备概况

##### 1、车辆

车辆资产共计 2 项，均为被评估单位日常运营的商务车辆，包括：车牌号为苏 BY6W18 雷克萨斯 JTHBW46G 轿车一辆、车牌号为苏 BA925K 传祺牌 GAC6510M2K6 商务车一辆。





## 2、电子及其他设备

电子设备及办公设备资产共计 43 项，主要为电脑、空调、打印机、绘图仪、晒图机等办公设备。该等设备均安置于各办公室内，有专门的设备人员负责管理和维护，多数设备为 2007-2021 年购买，能够满足办公能力要求。

截至评估基准日，设备均正常使用。

### (三) 评估过程

#### 1、清查核实

评估人员于 2022 年 5 月 2 日进行现场盘点并查阅了设备购置发票。

#### 2、评估作价

评估人员于 2022 年 5 月 2 日进行资产评估工作。

#### 3、评估汇总和报告

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善，并撰写有关说明。

### (四) 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入本次评估范围内设备类资产的特点和收集资料情况，根据不同设备分别采用不同的评估方法进行评估。具体方法如下：

1. 车辆：根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常生产的车辆采用重置成本法评估。对车辆使用时间较长，市场上无法询到同类型全新设备市场价、且存在活跃的二手交易市场的车辆，采用市场法评估。

1.1 正常生产的车辆：为车牌号为苏 BA925K 传祺牌 GAC6510M2K6 商务车一辆等，采用重置成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置成本×成新率。

#### ① 重置成本的确定

重置成本是指在现时条件下，于评估基准日购建与所评资产功能相同或相似的全新资产，并使其处于在用状态所需的社会一般公平耗费。公式为：

重置成本=基准日车辆的市场购置价+车辆购置税+上牌费

#### ② 成新率的确定



根据车辆类型、使用年限等因素，再通过现场考察了解车辆运行状况、维护保养、技术性能及满足业务工艺要求的程度、质量的稳定性、运行的可靠性、实际已行驶公里数等情况结合现场成新率方法最终确定所估车辆的成新率。

1.2 已经停产的车辆：车牌号为苏 BY6W18 雷克萨斯 JTHBW46G 轿车一辆，采用市场法进行评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

车辆市场法评估值=(案例 A 比准价格+案例 B 比准价格+案例 C 比准价格)÷3

2. 电子及其他设备：根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常生产的设备采用重置成本法评估。对设备使用时间较长，市场上无法询到同类型全新设备市场价、且存在活跃的二手交易市场的设备，采用市场法评估。

### 2.1 正常生产的设备

#### (1) 采用重置成本法评估的设备：

评估价值 = 重置成本×成新率

##### ① 资产重置成本的确定

重置成本是指在现时条件下，于评估基准日购建与所评资产功能相同或相似的全新资产，并使其处于在用状态所需的社会一般公平耗费。公式为：

重置成本=基准日设备的市场购置价+从属费用

因本次评估范围的设备不需安装或简易安装可以直接投入使用的设备，故本次评估不考虑从属费用

电子及办公设备的重置成本主要考虑以下因素：

电子及办公设备的重置成本为设备不含税购置价。购置价主要依据网上询价确定。



## ②成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。成新率主要采用经济寿命年限法调整确定，即

成新率 = [尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)] × 100%。

### 2.2 停止生产的设备

选择与待估设备型号相同或功能类似、交易时间相同或接近的市场交易案例 (3 个)，取其算数平均值作为待估设备评估结果。

## (五) 评估结果及与增减值原因分析

### 1、评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产账面原值 1,240,316.93 元，账面净值 234,657.72 元；评估原值 453,951.33 元，评估净值 378,982.00 元，原值评估减值 786,365.60 元，减值率 63.40%，净值评估增值 144,324.28 元，增值率 61.50%。

### 2、与账面价值比较变动原因分析

(1) 部分设备会计折旧年限普遍低于设备的经济寿命年限，即设备成新率较高，因此评估增值；

(2) 车辆的财务折旧速度要大于车辆的实际磨损，导致车辆评估增值；

(3) 电子设备因市场更新换代快，市场售价下降，导致评估原值减值，部分电子设备已足额计提了折旧，但其尚可继续使用，故评估增值。

## (六) 典型案例

1、案例一：号牌为苏 BA925K 传祺牌 GAC6510M2K6 ( (固定资产-车辆评估明细表第 2 项) )

### (1) 概况

车辆牌照：苏 BA925K            车辆型号：传祺牌 GAC6510M2K6

所有人：江苏天奇工程设计院有限公司

购置日期：2020 年 4 月 23 日

已使用 2 年，已行公里数 3.49 万公里，车况良好，车辆外表面保持良好；车内装潢一般，车辆制动性能正常。

### (2) 评估过程



询价：通过对网上询价，最新报价成交价（含税）：219,800 元

重置全价=去税现行购置价+车辆购置税+上牌费

车辆购置税=车辆购置价/(1+13%)×车辆购置税率

车辆购置税取 10%

重置全价=219,800/1.13+219,800/(1+13%)×10%+500=239,751.33 元

年限法成新率=(15-2)/15=87%（取整）

工作量成新率=(50-3.49)/50=93%（取整）

按孰低原则取成新率取 87%

评估值=239,751.33×87%= 208,626 元

### (3) 结论分析

该车辆于 2020 年 4 月购入，购入原价为 221,392.82 元，账面净值为 137,263.55 元。本次评估增值 71,362.45 元，增值原因为财务按 5 年折旧，评估中经济年限大于折旧年限造成增值。

## 2、案例二：皓丽 75 寸智能会议平板（固定资产—电子设备评估明细表第 42 项）

### (1) 概况

该设备为市场购入该设备于 2021 年 6 月投入使用，数量为 1 台，其账面原值 29,702.97 元，账面净值 24,999.97 元。

本次评估中，评估人员在公司设备管理人员的陪同下，对该设备进行了全程的观察。现场核查了解得知，设备自投入使用以来，使用正常，公司对其进行必要的日常维护保养。评估人员对该设备目前的性能、维护保养等情况进行了调查和了解。

### (2) 设备重置成本的确定

#### a 设备购置价

经评估人员通过查阅购入固定资产发票及网上询价，确认设备的购置价为 26,000.00 元。

#### b 从属费用

由于该设备买来即用，故从属费用为 0。

#### c 重置成本



该项设备重置成本=设备购置价+从属费用

$$= 26,000.00/1.13+0.00$$

$$= 23,008.85 \text{ (元)}$$

则,该电子设备的重置成本为 23,000.00 元。(百位取整)

### (3)成新率的确定

该设备于 2021 年 6 月启用,至评估基准日止,已使用 10 月,经济寿命年限 96 月(即 8 年)。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{设备使用寿命}-\text{设备已使用月份}) / \text{设备使用寿命} \times 100\% \\ &= (96-10) / 96 \times 100\% = 90\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

### d. 评估结果

评估值=重置成本×成新率

$$= 23,000.00 \times 90\%$$

$$= 20,700.00 \text{ (元)}$$

### (4) 结论分析

该设备于 2021 年 6 月购入,购入原价为 29,702.97 元,账面净值为 24,999.97 元。本次评估减值 4,299.97 元,增值原因为评估人员通过网上询价取得评估原值与账面原值存在差异且财务按 3 年折旧,导致减值。

## 四、无形资产——其他无形资产

### (一) 评估范围

纳入本次评估范围的无形资产是被评估单位申报的账面记录的无形资产其他资产共计 6 项。均为外购用于设计用途的专业软件,主要包括:PKPM 建筑工程 CAD 系统应用设计软件、装配式设计软件和数字化交付及协作平台等软件系统。

### (二) 评估过程及方法

外购软件均为用于设计用途的专业软件。由于账面成本与评估基准日市场价格和各项费用标准较为接近,且成本分摊较为合理,故本次评估按照核实后的账面值确认评估值。

### (三) 评估结果及增减值原因分析

#### 1、评估结果



经采用成本法评估，委估无形资产的账面价值为 382,958.86 元，评估价值为 382,958.86 元，增值额为 0.00 元，增值率为 0.00%。

#### （四）评估案例

案例一：盈建科建筑结构计算软件 V2016（无形资产—其他无形资产评估明细表第 5 项）

该软件为市场购入该资产于 2019 年 4 月投入使用，数量为 1 套，其原始入账价值 116,283.18 元，账面价值 44,575.22 元。

本次评估中，评估人员在查阅原始入账发票及无形资产摊销明细表。

##### a. 评估结果

评估值 = 原始入账价值 - 已摊销价值

$$= 116,283.18 - 71,707.96$$

$$= 44,575.22 (\text{元})$$

#### 五、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 221,600.13 元，为坏账准备暂时性差异所形成的递延所得税资产，主要由应收款项计提减值准备形成的递延所得税。评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，由于企业计提减值准备引起的应交所得税真实，因此核实后的递延所得税资产为 221,600.13 元。

评估时，评估人员按照计提减值准备资产的评估值与账面余额的差额乘以所得税率来确定递延所得税资产的评估值。

递延所得税资产评估值 221,600.13 元。

#### 六、使用权资产

使用权资产账面值 441,333.15 元，为被评估单位租赁的无锡市建筑西路 777 号 A3 幢 20 层 2001 室房屋使用权，评估人员获取房屋租赁协议，核对了租金缴纳情况进行了核实。故本次评估按照核实后的账面值确认评估值。

使用权资产账面值 441,333.15 元

#### 七、负债

##### 1、流动负债的评估



### (1) 应付账款

应付账款账面价值为 805,450.00 元，主要是设计分包费及房租。通过查阅部分合同、会计账目和会计凭证，对每一项债务内容进行核实。评估人员了解、分析了各项负债的形成原因、账龄、是否确需支付等情况，查阅了重要款项的购销合同及入库单等资料，列入评估范围的各项应付账款均为企业应于评估基准日后所实际承担的债务，以核实无误账面值确定评估值，

经评估，应付账款的评估价值为 805,450.00 元，评估情况详见评估明细表。

### (2) 合同负债

合同负债账面价值 3,091,563.84 元。核算内容为未履行完毕合同负债。评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符；查阅款项金额、发生时间、合同内容等账务记录，以核实后的账面价值作为评估值。

经评估，合同负债评估价值为 3,091,563.84 元。评估情况详见评估明细表。

### (3) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 5,375,814.80 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资、职工福利和预提的年终奖。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，以核实后账面值确认评估值。

经评估，应付职工薪酬的评估价值为 5,375,814.80 元，评估情况详见评估明细表。

### (4) 应交税费

应交税费账面价值 76,868.17 元，为印花税、企业所得税、未交增值税、个人所得税。评估人员核查了被评估单位应交税费明细账簿和税务系统申报表，查阅了有关凭证，我们可以认定其真实性和存在性，按核实后的账面值作为评估值。

经评估，应交税费的评估价值为 76,868.17 元。评估情况详见评估明细表。

### (5) 其他应付款

其他应付款账面价值为 176,079.58 元，主要为保证金和押金。我们核查了被评估单位其他应付款明细账簿，查阅了有关凭证，我们可以认定其真实性和存



在性，按核实后的账面值作为评估值。

经评估，其他应付款的评估价值为 176,079.58 元，评估情况详见评估明细表。

(6) 其他流动负债账面价值为 197,333.86 元，主要为待抵扣进项税额。我们核查了被评估单位其他流动负债细账簿，查阅了有关凭证，我们可以认定其真实性和存在性，按核实后的账面值作为评估值。

经评估，其他流动负债的评估价值为 197,333.86 元，评估情况详见评估明细表。

## 2、非流动负债的评估

### (1) 租赁负债

租赁负债账面价值为 413,647.38 元，主要是无锡市滨湖区建筑西路 777 号 A3 幢 20 层房租负债。通过查阅部分合同、会计账目和会计凭证，对债务内容进行核实。评估人员了解、分析了各项负债的形成原因、账龄、是否确需支付等情况，以核实无误账面值确定评估值，

经评估，租赁负债的评估价值为 413,647.38 元，评估情况详见评估明细表。





## 第四章 收益法评估技术说明

### 一、评估对象

本次评估对象为江苏天奇工程设计研究院有限公司的股东部分权益价值。

### 二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

#### (一) 收益法应用前提

运用收益法，是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对企业价值的评估。评估基础是对企业资产未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

- 1、委估资产持续经营并能产生经营收益，且经营收益可以用货币计量；
- 2、委估资产在未来经营中面临的风险可以计量。

#### (二) 收益法的选择理由和依据

收益法是从资产的预期获利能力的角度评估资产，它是从整体上考虑企业的价值，是综合考虑了企业人员、资产、组织管理等各方面因素后，对企业未来获得盈利的能力和发展潜力进行分析，通过对企业资产未来所能为投资者带来的收益进行折现来确定企业的价值。收益法是估算企业价值的评估方法，也是评估持续经营状态下企业价值的一种普遍采用和广泛接受的方法。

### 三、收益预测的假设条件

本次评估的未来收益预测是根据被评估单位历史年度经营情况、未来几年的经营预算；并考虑了被评估单位今后的发展情况，遵循了国家现行法律、法规和相关制度的有关规定，本着求实、稳健的原则编制的。收益预测分析是企业整体资产评估的基础，而任何预测都是建立在一定假设条件下的，被评估单位未来收益的预测是建立在下列条件的：

- 1、公司现行所遵循的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改变；
- 2、本次交易各方所处地区的政治、经济业务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；
- 3、公司将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致；
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费



用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、企业在未来经营期内经营范围、方式不发生重大变化，其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。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经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日的经营能力、业务规模和经营模式持续经营，不考虑其可能超、减产等带来的特殊变动；

7、在维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止；

8、企业在未来的经营期内，其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，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；

9、公司对现有的设备能够保持继续使用，将来不承担因资产权属及改制方案变化而引起的任何费用。

10、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

11、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

12、被评估单位未来经营预测期间的收支均为期末或者年末流入或流出。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估师将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

#### 四、宏观经济因素分析

##### （一）宏观经济状况



综合国家统计局发布的数据来看，2020 年一季度 GDP 同比增速为-6.8%；但二季度以后，GDP 增速由负转正，二、三、四季度同比增速分别为 3.2%、4.9% 和 6.5%，中国经济进入快速恢复期。从产业角度来看，第三产业生产恢复速度明显慢于第一、二产业。由于第三产业 GDP 同比增速表现不佳，致使第二产业 GDP 累计同比贡献率上升，并重新成为经济增长的最大拉动力。具体来看，第一、二、三产业 GDP 累计同比贡献率分别为 9.5%、43.3% 和 47.3%，第一、二产业 GDP 累计同比贡献率较上年同期分别提高 5.9 和 10.9 个百分点，第三产业 GDP 累计同比贡献率较上年同期下降 16.6 个百分点。

从行业角度来看，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业，租赁和商业服务业与其他服务业 GDP 累计同比增速较上年同期大幅下行，金融业与信息传输、软件和信息技术服务业受疫情影响较小，成为拉动全年 GDP 增长的重要动力。具体来看，工业，金融业，房地产业，信息传输、软件和信息技术服务业前三季度 GDP 累计同比贡献率分别为 34.38%、24.51%、9.38% 和 25.92%，分别较上年同期提高 7.49、15.84、6.25 和 13.69 个百分点；而批发和零售业、住宿和餐饮业、租赁和商业服务业与其他服务业前三季度 GDP 累计同比贡献率分别为-5.71%、-10.78%、-7.94% 和 7.43%，分别较上年同期下降 14.98、12.47、12.71 和 11.31 个百分点。

物价水平方面，年初小幅回落，随后价格水平缓慢回升，但全年仍低于上年同期水平。全年来看，居民消费价格指数（CPI）、核心 CPI、商品零售价格指数（RPI）、工业生产者出厂价格指数（PPI）和工业生产者购进价格指数（PPIRM）分别较上年同期下降了 0.4、0.8、0.59、1.5 和 1.6 个百分点。从需求端来看，CPI 上涨仍主要依靠食品价格拉动，但随着猪肉价格大幅回落，食品价格对 CPI 的支撑作用不断减弱，导致 CPI、食品类 CPI 涨幅年内持续收窄。从供给侧来看，PPIRM 降幅自 7 月以来持续收窄，有力地成本端推动了 PPI 的企稳回升。

货币供给方面，2020 年为疫情防控和经济恢复增长，稳健的货币政策更加灵活适度、精准导向，保持了流动性合理充裕。社会融资规模同比增速在经历了 2 月的短暂负增长后，迅速提升至 5 月的 86.09%，达到 2017 年 7 月以来的最高水平。M0 同比增速基本在 10% 左右上下浮动，远高于 2019 年平均 4.9% 水平，几乎与 2012 年水平保持一致；M1 同比增速亦呈现缓慢上行态势，10 月 M1 同比



增速为 9.1%，较上年同期提高了 5.8 个百分点，成为 2018 年以来最高点；M2 同比增速在自 3 月提升至 10.1% 水平后，围绕 10.5% 水平上下小幅震荡，10 月 M2 同比增速为 10.5%，较上年同期提高了 2.1 个百分点，全年平均水平与 2016 年持平。

疫情属于市场失灵性的社会问题，无法由市场调节来自动解决，需要政府管理来进行防控。中国在“先集中精力控制疫情、后复产恢复经济”科学思路和正确的公共管理和宏观调控下，在极为困难的一年，国民经济实现了快速复苏。

得益于疫情被控制，工业快速复产。2020 年 2 月，规模以上工业企业工业增加值同比增速骤降至 -25.9%，但 4 月开始转正且增速不断提高，显示出工业企业逐渐摆脱疫情冲击后企稳。除铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业外，其它高技术产业增加值同比增速均于第二季度迅速脱离负增长态势，化学原料及化学制品制造业、医药制造业和电气机械及器材制造业增加值同比增速呈稳步上涨趋势，专用设备制造业增加值同比增速下半年基本保持平稳态势，高技术产业结构性上涨态势明显。

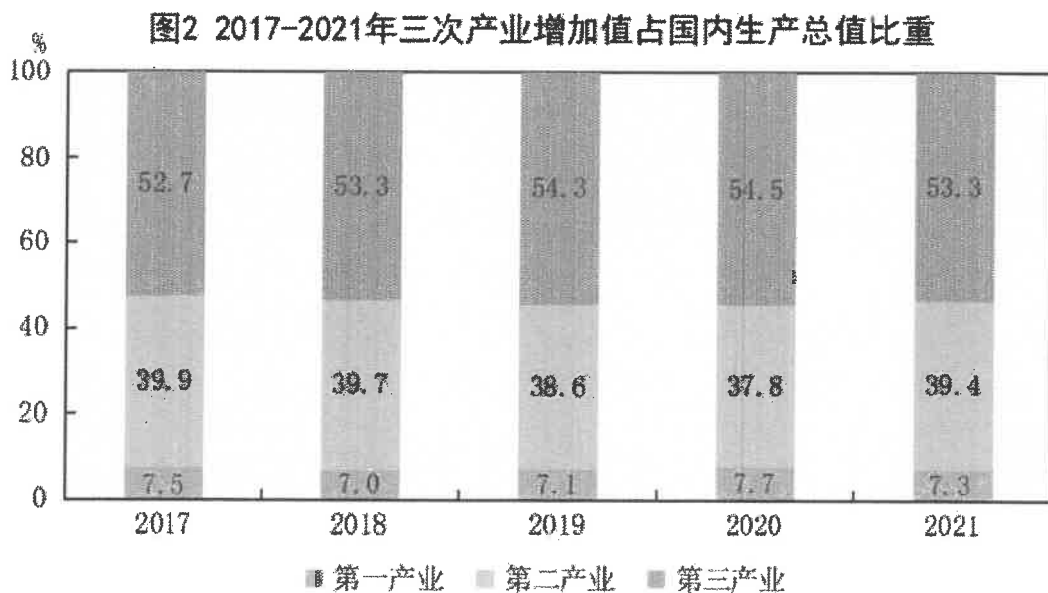
固定资产投资增速的恢复有赖于“新老”基建的共同发力。2020 年 10 月后，固定资产投资增速由负转正，“稳投资”政策效果显现。1-10 月基础设施建设投资累计同比增速为 3.01%，虽较上年同期降低了 0.25 个百分点，但处于上行区间。电力、热力、燃气及水的生产和供应业与交通运输、仓储和邮政业固定资产投资完成额 1-10 月累计同比增速分别为 18.2% 和 2.1%，前者较上年同期更是提高了 17.8 个百分点。高技术产业固定资产投资累计同比增速自 5 月由负转正后，增幅迅速扩大，1-10 月高技术产业固定资产投资累计同比增速为 9.7%，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资更是分别增长 22.8% 和 14.8%。高技术固定资产投资增速的快速增长，不仅有利于我国产业结构升级，更有利于我国出口结构改善。

外需逐渐走出 2020 年年初新冠肺炎疫情负向冲击阴影，进口和出口降幅均不断收窄，实现超预期恢复。出口增速并未如年初预期一落千丈，反而逐步企稳，这主要由于在有效的疫情防控之下，中国经济活动快速恢复至正常状态，1-5 月我国防疫医疗用品出口增速大大提高，有效提振出口；5 月以后防疫医疗物品出口逐步下降，但国际主要经济体疫情防控催生了居家办公等需求，带动了家具、



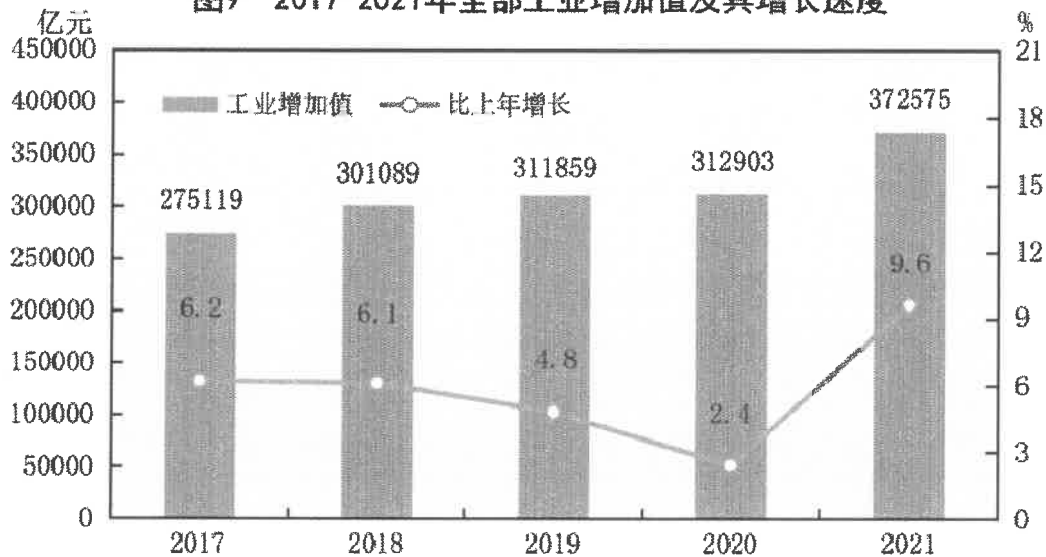
灯具等出口增速的上行，带动出口增速的稳定回升。中国自 2018 年以来持续定期召开“进博会”和扩大保税区、自贸区试点政策，同样有利地推动了我国进口增速的回升。

初步核算，2021 全年国内生产总值 1143670 亿元，比上年增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。其中，第一产业增加值 83086 亿元，比上年增长 7.1%；第二产业增加值 450904 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 609680 亿元，增长 8.2%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.3%，第二产业增加值比重为 39.4%，第三产业增加值比重为 53.3%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长 5.3 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 1.1 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 1.7 个百分点。全年人均国内生产总值 80976 元，比上年增长 8.0%。国民总收入 1133518 亿元，比上年增长 7.9%。全员劳动生产率为 146380 元/人，比上年提高 8.7%。



2021 年全年全部工业增加值 372575 亿元，比上年增长 9.6%。规模以上工业增加值增长 9.6%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 8.0%；股份制企业增长 9.8%，外商及港澳台商投资企业增长 8.9%；私营企业增长 10.2%。分门类看，采矿业增长 5.3%，制造业增长 9.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 11.4%。

图9 2017-2021年全部工业增加值及其增长速度



2021 年全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长 7.7%，纺织业增长 1.4%，化学原料和化学制品制造业增长 7.7%，非金属矿物制品业增长 8.0%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 1.2%，通用设备制造业增长 12.4%，专用设备制造业增长 12.6%，汽车制造业增长 5.5%，电气机械和器材制造业增长 16.8%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 15.7%，电力、热力生产和供应业增长 10.9%。

表3 2021年主要工业产品产量及其增长速度

| 产品名称  | 单位 | 产量      | 比上年增长 (%) |
|-------|----|---------|-----------|
| 纱     | 万吨 | 2873.7  | 9.8       |
| 布     | 亿米 | 502.0   | 9.3       |
| 化学纤维  | 万吨 | 6708.5  | 9.5       |
| 成品糖   | 万吨 | 1482.3  | 3.6       |
| 卷烟    | 亿支 | 24182.4 | 1.3       |
| 彩色电视机 | 万台 | 18496.5 | -5.8      |



|                       |       |          |      |
|-----------------------|-------|----------|------|
| 其中：液晶电视机              | 万台    | 17424.3  | -9.5 |
| 家用电冰箱                 | 万台    | 8992.1   | -0.3 |
| 房间空气调节器               | 万台    | 21835.7  | 3.8  |
| 一次能源生产总量              | 亿吨标准煤 | 43.3     | 6.2  |
| 原煤                    | 亿吨    | 41.3     | 5.7  |
| 原油                    | 万吨    | 19888.1  | 2.1  |
| 天然气                   | 亿立方米  | 2075.8   | 7.8  |
| 发电量                   | 亿千瓦时  | 85342.5  | 9.7  |
| 其中：火电 <sup>[24]</sup> | 亿千瓦时  | 58058.7  | 8.9  |
| 水电                    | 亿千瓦时  | 13390.0  | -1.2 |
| 核电                    | 亿千瓦时  | 4075.2   | 11.3 |
| 粗钢                    | 万吨    | 103524.3 | -2.8 |
| 钢材                    | 万吨    | 133666.8 | 0.9  |
| 十种有色金属                | 万吨    | 6477.1   | 4.7  |
| 其中：精炼铜（电解铜）           | 万吨    | 1048.7   | 4.6  |
| 原铝（电解铝）               | 万吨    | 3850.3   | 3.8  |
| 水泥                    | 亿吨    | 23.8     | -0.4 |
| 硫酸（折 100%）            | 万吨    | 9382.7   | 1.6  |
| 烧碱（折 100%）            | 万吨    | 3891.3   | 5.9  |
| 乙烯                    | 万吨    | 2825.7   | 30.8 |
| 化肥（折 100%）            | 万吨    | 5543.6   | 0.9  |
| 发电机组（发电设备）            | 万千瓦   | 15954.6  | 19.2 |
| 汽车                    | 万辆    | 2652.8   | 4.8  |
| 其中：基本型乘用车（轿车）         | 万辆    | 976.5    | 5.7  |
| 运动型多用途乘用车<br>（SUV）    | 万辆    | 973.6    | 7.6  |
| 大中型拖拉机                | 万台    | 41.2     | 19.4 |
| 集成电路                  | 亿块    | 3594.3   | 37.5 |
| 程控交换机                 | 万线    | 699.6    | -0.4 |

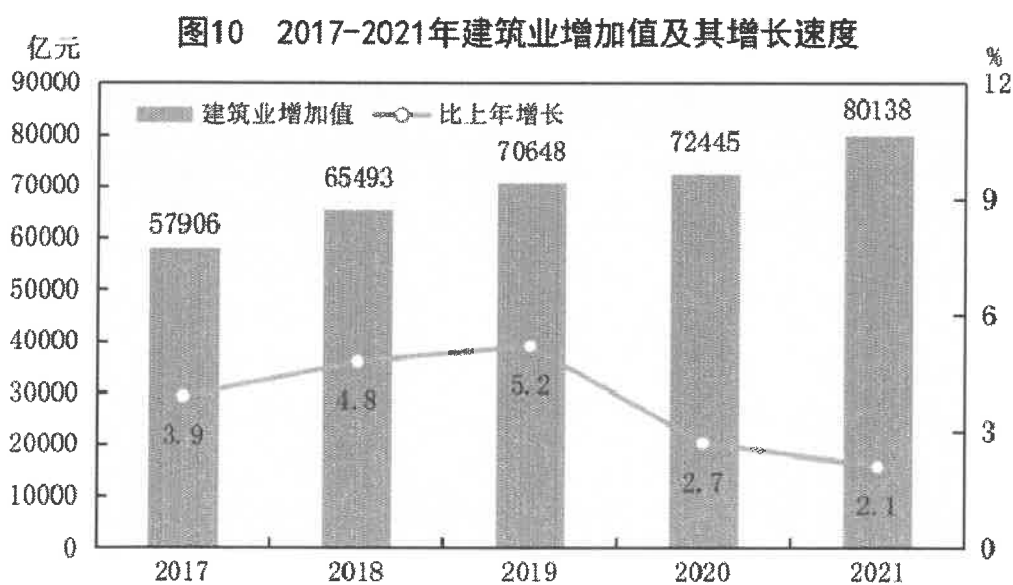


|         |       |          |      |
|---------|-------|----------|------|
| 移动通信手持机 | 万台    | 166151.6 | 13.1 |
| 微型计算机设备 | 万台    | 46692.0  | 23.5 |
| 工业机器人   | 万台(套) | 36.6     | 67.9 |

2021 年末全国发电装机容量 237692 万千瓦，比上年末增长 7.9%。其中，火电装机容量 129678 万千瓦，增长 4.1%；水电装机容量 39092 万千瓦，增长 5.6%；核电装机容量 5326 万千瓦，增长 6.8%；并网风电装机容量 32848 万千瓦，增长 16.6%；并网太阳能发电装机容量 30656 万千瓦，增长 20.9%。

2021 全年规模以上工业企业利润 87092 亿元，比上年增长 34.3%。分经济类型看，国有控股企业利润 22770 亿元，比上年增长 56.0%；股份制企业 62702 亿元，增长 40.2%，外商及港澳台商投资企业 22846 亿元，增长 21.1%；私营企业 29150 亿元，增长 27.6%。分门类看，采矿业利润 10391 亿元，比上年增长 190.7%；制造业 73612 亿元，增长 31.6%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 3089 亿元，下降 41.9%。全年规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为 83.74 元，比上年减少 0.23 元；营业收入利润率为 6.81%，提高 0.76 个百分点。年末规模以上工业企业资产负债率为 56.1%，比上年末下降 0.1 个百分点。全年全国工业产能利用率为 77.5%。

2021 全年建筑业增加值 80138 亿元，比上年增长 2.1%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8554 亿元，比上年增长 1.3%，其中国有控股企业 3620 亿元，增长 8.0%。





## 五、行业状况和发展前景分析

### (一) 行业主要特征

#### 1、周期特征

规划设计与经济周期的变化紧密相关，很大程度上依赖于国民经济运行状况、城市化进程以及产业政策、政府年度预算等因素，实务中区域规划 3-5 年进行一次调整更新，具有一定的周期性；而工程设计则与国家宏观经济环境的景气度、固定资产投资规模、房地产行业发展周期相关，在经济发展的不同时期，国家宏观经济调控政策的变化也将直接影响工程设计行业的波动，例如最近几年由于国家对房地产行业的调控使得整个工程设计行业、建筑业和房地产业都受到不同程度的周期性影响。

#### 2、区域特征

受区域经济文化发展不平衡及不同地域客户差异性需求的影响，我国的规划和工程设计行业具有一定的区域性。一方面，我国幅员辽阔，各地经济文化发展不平衡，地理环境也有很大差异。由于设计企业通常具有一定的服务半径，本地设计单位相较外地机构更熟悉当地的历史文化地理背景、具备一定的市场资源储备及响应式服务优势，对于一些详细性规划、工程设计和建筑设计，客户往往倾向于选择本区域内的设计企业。另一方面，规划设计、工程设计由于资质级别的不同而受到不同的业务范围限制，甲级可以在全国开展业务，乙级和丙级则只能在对应的行政级别区域内服务，也在一定范围内加深了本行业的区域性。

但是随着规划和工程招投标制度的广泛推行，设计行业市场化程度正在日益提高。同时，各大设计企业通过增设异地分支机构等方式，不断提高远程服务能力，扩大业务覆盖范围，打破地域限制，整个规划和工程设计行业的区域性正在逐渐地弱化。

#### 3、季节特征

作为技术和知识密集型行业，规划设计及工程设计行业在业务开展过程中，主要受专业技术人员水平、品牌影响力和美誉度以及技术能力等因素的综合影响，一般不存在明显的季节性。但受政府及事业单位的预算安排、行业管理等因素影响，通常情况下，下半年的营业收入会高于上半年。

### (二) 行业发展趋势



1、城镇化建设的稳步推进，为规划设计业务市场提供了持续、稳定、合理的市场空间

一方面，我国人口城镇化率保持着持续上升的趋势，根据国际城市化的经验和一般规律，到 2030 年，我国常住人口城镇化率有望接近 70%。随着大量的农村人口向城市的进一步聚集，新增城镇人口需要解决住房、交通以及相关城市配套问题。无论是区域范围的城际交通和枢纽建设，还是市域范围的城市轨道、主干路网、公交车场等交通设施的规划建设，甚至是市政基础设施、地下空间开发、海绵城市、公园城市等方面，仍将有持续的建设投入，仍然需要城市规划行业提供全方位的技术支持。

另一方面，随着中国经济发展进入新常态，粗放式的大规模城市建设时代已经过去，城镇化发展将由速度型向质量型转型，国家明确提出的建设以人为核心的新型城镇化的目标，并将成为这一阶段最大的发展动力。2020 年 4 月，国家发改委印发的《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》要求加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，通过加快发展重点城市群、大力推进都市圈同城化建设等措施进一步优化城镇化空间格局，通过改善城市公用设施、实施新型智慧城市行动、加快推进城市更新等措施进一步增强城市综合承载能力。在对城镇化质量提升要求的驱动下，城市更新成为了城市未来发展的新增长点，大量存量建设空间的释放将会形成一个规模巨大的市场，未来城市规划市场的需求仍将稳定上升。

2、加快推进城市更新行动，进一步拓宽了规划设计及工程设计业务的市场空间

随着我国经济发展由高速增长阶段进入高质量发展阶段，粗放式的大规模新城建设时代已经过去，我国的城市化进程开始进入精细化的“新城市”发展的重要阶段。未来的城市建设强调“以人为核心”，城市开发建设重点由房地产主导的增量建设，逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造，业务构成将从新城新区建设转移到城市更新为主，进一步拓宽了规划设计业务的市场空间。同时，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升；加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧



街区和城中村等存量片区功能，积极扩建新建停车场、充电桩。此外，城市更新建设对工程设计的需求也将从过去的以数量为主转变为以质量为主，对高品质工程设计的需求与日俱增，工程设计业务将面临更大的机遇。

3、国家推动“多规合一”政策，资质齐全、综合类的规划设计企业将迎来长足发展的契机

“多规合一”，是指将国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划、生态环境保护规划等多个规划融合到一个区域上，实现一个市县一本规划、一张蓝图，解决现有各类规划自成体系、内容冲突、缺乏衔接等问题。“多规合一”工作的有效推进，对规划设计企业的行业资质、技术水平及经验积累都提出了更高的要求。一方面，“多规合一”首先要求规划设计企业具备规划领域中较为齐全的业务资质，能够对地区规划工作提出“一揽子”的解决方案，有能力落实“一个市县一本规划、一张蓝图”的指导精神；另一方面，“多规合一”除了在业务资质上对行业内企业提出了更高的要求，更需要企业具备在实际工作中融合各专业、各细分领域的实际技术能力及实践经验。

2018年，国家在新一轮机构改革中成立了自然资源部，整合了国土资源部、住建部的城乡规划职能、国家发改委的主体功能区规划职能等多个部委的规划职能，本次机构改革是对原有分散的规划职能的整合，有利于实现“多规合一”，提升规划管理水平。根据我国下发的《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，分级分类建立国土空间规划，明确各级国土空间总体规划编制重点，强化对专项规划的指导约束作用，在市县级以下编制详细规划，是实现“多规合一”的总体框架。“多规合一”对规划编制的理念、方法、规划编制体系都有着深刻而且广泛的影响，将会涌现出大量全新的规划类型和大量规划业务需求。

综上所述，可以预见，在国家层面“多规合一”“国土空间规划”政策的推动下，规划设计行业将迎来新一轮整合与变革，部分业态较为单一、技术手段较为落后、人员储备较为薄弱的行业企业将被逐渐淘汰，而业务资质齐全、实践经验丰富及具备规模优势的行业领先企业将有望取得更大的发展。

4、顺应智慧城市建设，规划设计行业市场空间将进一步增长

近年来，随着城市规模扩大，城市管理工作的内容越来越复杂，规划设计行业所包含的内容也越来越多样化。具体而言，纵向方面，从原来的主要面对政府



城市总体规划、城市控制详细规划两个层面，逐步发展成为区域、城市、片区、地块等更多细分的等级；横向方面，交通、给排水、海绵城市、防灾等不同专业的内容更加细化和多样。在不断发展的形势下，规划设计行业中传统的调研方式和技术手段越来越难以满足业务发展的需求。

随着新的城市先进发展理念和相关技术不断涌现，互联网、大数据、云计算等新经济、新产业导致跨界融合成为必然趋势，通过高新技术与传统城市规划设计理念相结合从而实现信息化、系统化、智能化的智慧城市建设业务将成为本行业未来发展的趋势。

国家发改委、工信部、科技部等八部委印发的《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》中明确指出：智慧城市是运用物联网、云计算、大数据、空间地理信息集成等新一代信息技术，促进城市规划、建设、管理和服务智慧化的新理念和新模式。建设智慧城市，对加快工业化、信息化、城镇化、农业现代化融合，提升城市可持续发展能力具有重要意义。指导意见提出：到 2020 年，建成一批特色鲜明的智慧城市，聚集和辐射带动作用大幅增强，综合竞争优势明显提高，在保障和改善民生服务、创新社会管理、维护网络安全等方面取得显著成效。

目前，智慧城市已经成为行业内新的发展方向，智慧城市建设带动的规划设计市场空间巨大，将为行业内具备相应技术能力及经验积累的企业提供新的发展机遇。

### （三）面临的机遇

#### 1、中国城镇化稳步推进，对规划提出更高要求

改革开放以来，我国城镇化进程逐步加快，2019 年末常住人口城镇化率首次突破 60%，为城镇建设投资的增长创造了巨大空间。随着我国经济发展由高速增长阶段进入高质量发展阶段，城市发展进入城市更新的重要时期，城市开发建设重点由房地产主导的增量建设，逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造，为规划设计及工程设计业务市场带来了新的市场空间。

#### 2、持续稳定的区域发展政策推动市场空间进一步拓展

近年来，国家持续深入推动实施区域发展总体战略。2018 年 11 月出台的《关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》，提出要以“一带一路”建设、京津冀协同发展、长三角一体化发展、粤港澳大湾区建设等重大战略为引领，



以西部、东北、中部、东部四大板块为基础，促进区域间相互融通补充；建立以中心城市引领城市群发展、城市群带动区域发展新模式，推动区域板块之间融合互动发展。随着多项区域和城市群发展战略规划的实施推进，将会带来大量投资建设项目，为规划设计及工程设计行业提供充足的市场空间。

### 3、城市规划新体系为行业发展提供支持

随着城镇化进程的深化，中心城市和城市群的产业和人口结构日益升级，建立“以人为本”的更新目标价值体系，面向空间品质提升的城市更新已成为城市发展的重要价值取向。自然资源部的设立，原来的城乡规划体系、土地利用规划体系改革成为“多规合一”的新的国土空间规划体系，《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》的印发则进一步明确了建立国土空间规划体系和编制国土空间规划的具体要求。对规划体系的整体调整，一方面对规划设计行业内企业的综合实力提出了更高的要求，有利于行业水平的整体提升；另一方面也产生了更多的规划编制需求，推动了城乡规划进入精细化、品质化建设阶段，也为以市场化为方向、具备优质产品和服务能力的企业提供了更加广阔的市场空间。

### 4、信息技术引领行业进入新时代

新型城镇化以人为核心，5G 技术、大数据、云计算等新型关键技术的迅速发展，逐步改变了过去单纯对空间改善的关注，强化了对人的行为进行研究分析的手段，为城乡规划设计行业的发展提供了强大的技术支持。其中，城乡规划设计充分利用现代信息化技术特点，通过数据分析、模型构建、方案评价和决策支持等辅助功能，为城乡规划设计提供了良好的数据基础和决策依据，实现了信息和资源的高效共享、城市系统的互联互通。随着大量新的信息技术工具在规划设计领域中的应用，规划设计相关工作将日趋定量化、信息化、系统化，也在一定程度上降低规划编制的各项成本，提高工作效率和质量。国家层面对这些新技术的重视程度也不断提高，智慧城市建设成为近期的热点，也为规划设计市场提供了极大的扩展空间。

## (四) 行业壁垒

### 1、资质壁垒

申请从事城乡规划、工程设计等业务的企业需在例如注册资本、专业技术人员、技术装备、管理制度、办公场所、过往业绩等方面满足相应的要求，方可取



得相应等级的资质证书，才能在资质许可的范围内从事相关业务活动。其中，我国对从事规划设计及工程设计行业实行严格的市场准入制度和资质管理，行业从业企业和个人必须取得行业主管部门颁发的资质认证，能否取得资质证书成为新企业进入相关行业的主要壁垒之一。

## 2、人才壁垒

本行业是技术和知识密集型行业，专业性强，需要从业人员有丰富的专业知识和解决问题的服务能力。专业技术人才的数量和质量，是企业设计能力的直观体现和重要保障，也是成功参与行业竞争的关键因素。与城乡规划、工程设计业务相关的注册城市规划师、注册建筑师、注册结构工程师、注册给排水工程师、注册暖通工程师、注册电气工程师等专业人才，须通过国家组织的严格考试、取得执业资格并在主管部门注册，方能按执业范围开展工作，导致专业人才的争夺较为激烈。城乡建设的高速发展致使成熟设计师资源相对短缺，导致新进入者很难在短期内聚集足够的成熟人力资源。此外，随着智慧城市、BIM 技术等新技术在规划设计及工程设计行业中发挥的作用不断提升，也需要相关专业技术人才的加入。因此，专业技术人才资源的短缺也是限制其他企业进入本行业的主要壁垒之一。

## 3、品牌壁垒

规划设计及工程设计行业是提供技术咨询服务的行业，客户购买的是无形产品，设计产品的质量将影响整个工程项目的质量和进度，因此客户在选择设计企业时极为谨慎。企业的品牌、从业资质、历史业绩、综合技术能力等，都是客户关注和考察的重要因素。先进入本行业的企业，在不断积累成功设计项目经验的基础上，形成了一定的品牌竞争优势，而后进入的企业由于缺少典型项目成功经验的支撑，短时间内无法形成品牌影响力，其业务发展空间会受到影响。因此，现有企业的品牌影响力在一定程度上构成了其他企业进入本行业的壁垒。

## 4、技术壁垒

规划设计、工程设计业务均属于综合性较强的工作，具有较强的系统性、专业性及复杂性。行业技术人员除了需要掌握规划、工程方面的专业知识外，根据不同项目的实际情况，还需要对地理学、水文学、社会学等一系列相关学科有一定的涉猎。随着互联网、大数据及人工智能等新兴技术在规划设计领域的应用越



来越广泛和深入,如何将传统的规划和工程技术与信息技术进行融合成为行业内企业需要面对的重要课题。在这一点上,拥有长期业务实践积累经验的企业显然更具优势。新进入企业通常无法在短时间内融合上述技术与服务能力,因此,技术能力的限制是本行业重要的进入壁垒之一。

#### (五) 行业主要政策规定

##### 1、法律:

《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》。

##### 2、行政法规:

《建设工程质量管理条例》;《建设工程安全生产管理条例》;《建设工程勘察设计管理条例》;《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

##### 3、部门规章:

《工程监理企业资质管理规定》、《注册监理工程师管理规定》、《建设工程监理范围和规模标准规定》、《建筑工程设计招标投标管理办法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、《评标委员会和评标方法暂行规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》、《建筑工程施工许可管理办法》、《实施工程建设强制性标准监督规定》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》、《建设工程施工现场管理规定》、《建筑安全生产监督管理规定》、《工程建设重大事故报告和调查程序规定》、《城市建设档案管理规定》。

#### (六) 发展状况和前景

随着我国建设工程承包合同的不断完善和招投标制度的全面展开,勘察设计按照国家有关规定,单项合同估算价在 50 万元人民币以上和项目总投资额在 3000 万元人民币以上的项目、都必须进行勘察设计招标。近年来,我国工程勘察设计发展良好、企业数量、从业人数整体上升,盈利状况较为可观。

##### 1、中国工程勘察设计企业数量波动上升

2010 年以来,我国工程勘察设计企业的数量整体呈上升趋势。2019 年有所上



升。2020年《全国工程勘察设计统计公报》数据具示，全国共有23741个工程勘察设计企业参加了统计。其中，工程勘察企业2410个，占企业总数10.15%；工程设计企业21331个，占企业总数89.85%。

## 2. 中国工程勘察设计行业从业：人数逐年增长

2010-2020年，我国工程勘察设计行业从业人数逐年增长。2020年，具有勘察设计资质的企业年末从业人员440万人。其中，勘察人员16万人，与上年相比增长1.7%；设计人员105.5万人，与上年相比增长2.9%。年末专业技术人员214.5万人。其中，具有高级职称人员46.2万人，与上年相比增长8.0%；具有中级职称人员76.7万人，与上年相比增长6.5%。

## 3. 中国工程勘察设计行业盈利状况良好

2012年以来，我国工程勘察设计行业营业收入及利润总额均波动上升，盈利状况较为良好。2020年，全国具有勘察设计资质的企业营业收入总计72496.7亿元。其中，工程勘察收入1026.1亿元，与上年相比增长4.0%；工程设计收入5482.7亿元，与上年相比增长7.6%；工程总承包收入33056.6亿元，与上年相比减少1.7%；其他工程咨询业务收入805亿元，与上年相比增长1.1%。净利润2512.2亿元，与上年相比增长9.9%。

## 4. 中国工程勘察设计行业新签合同额逐年增长

近年来，我国企业工程勘察设计新签合同额呈逐年增长趋势。2020年，具有勘察设计资质的企业工程勘察新签合同额合计1494.5亿元，与上年相比增长17.6%。工程设计新签合同额合计7044.7亿元，与上年相比增长3.6%。其中，房屋建筑工程设计新签合同额2371.6亿元，市政工程设计新签合同额1043.7亿元。工程总承包新签合同额合计55068.2亿元，与上年相比增长19.5%。其中，房屋建筑工程总承包新签合同额22084.4亿元，市政工程总承包新签合同额8251.9亿元。其他工程咨询业务新签合同额合计1108.5亿元，与上年相比增长5.7%。

## 5. 代理市场规模将继续扩大

从工程勘察设计招标设计代理市场上看，随着我国基础设施、房屋建筑等行业的持续发展，预计未来我国工程勘察设计招标代理市场规模将继续扩大，但是与其他工程招标代理业务相比，市场份额仍相对较小。

## 六、企业经营、资产、财务分析



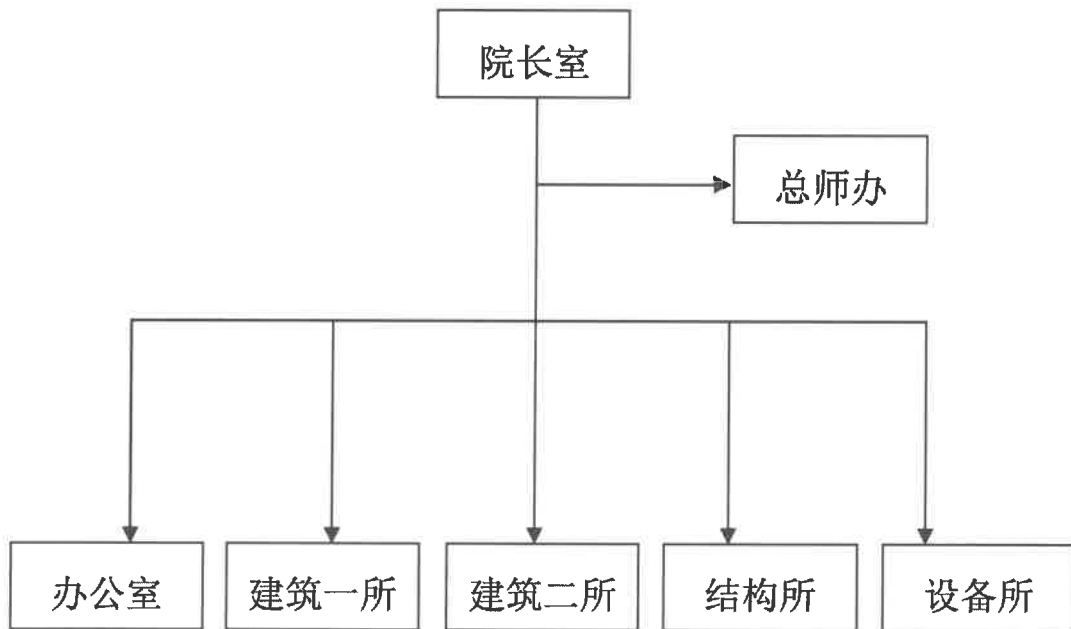


(一) 经营管理状况

1、经营管理结构

(1) 公司经营结构

①架构图：



②部门主要人员：

院长室：院长、总建筑师、总工程师、副院长

总师办：总师办主任、总建筑师、总工程师

办公室：办公室主任、行政文员、内勤人员、外勤人员、财务人员

建筑一所：所长（副院长暂代）、副所长、主任建筑师、建筑专业设计师

建筑二所：所长、副所长、主任建筑师、建筑专业设计师

结构所：所长、副所长、主任工程师、结构专业设计师

设备所：所长、副所长、主任工程师、设备专业设计师

2、销售模式

被评估单位的设计人员对设计产品的专业化、精细化并通过精细化的管理、标准化的工作等提高效率，降低成本，进而提高市场竞争力。使存活下来，为未来的设计找到灵魂，灵魂是建立在高效的基础之上。设计作品有灵魂，具有唯一性才是设计的核心竞争力。



被评估单位多年前已开始从传统的方案、施工图设计开始逐步转型以方案、施工图牵头，发展绿建、三板、装配式、智能化、市政、风景园林、BIM等多专项设计共同协作的设计总承包路线，以设计总包为转型方向，并最终向项目全过程管理转变。

被评估单位注重注册人员的培养，尤其是建筑和结构专业，目前一级注册建筑师7人，一级注册结构工程师6人，注册公用设备工程师2人，注册电气工程师2人，且人员业绩较为完备、业务经验丰富，能够满足目前项目需求，依据被评估单位未来4-5年的招聘计划，为了满足后续业务扩张，能应变未来新资质的要求。被评估单位未来每年将增加招聘4-6名工程师。

随着市场需求变化，被评估单位有选择的进行房地产开发项目设计，把主要精力转入关乎民生工程的项目，如学校、城市更新、产业园区等，项目资源较为饱满，且回款稳健。

被评估单位的服务以无锡地区的本地市场为主兼有外地市场并持续拓展，以服务资金来源、付款能力稳定的政府及国有企事业单位为主。房地产项目则以企业实力雄厚，资信优质的甲方为主。

客户群主要有：

(1) 政府部门：教育局，滨湖街道办，梁溪广益街道办、梁溪扬名街道办、滨湖荣巷街道办、新吴区江溪街道办等。

(2) 国企事业单位：无锡市搏鸿投资发展有限公司、苏南硕放国际机场有限公司、无锡雪浪科教产业投资发展有限公司、无锡惠扬建设发展有限公司、无锡太湖教育投资发展有限公司、射阳县城建置业有限公司、无锡太湖国际科技园投资开发有限公司、无锡市锦绣梁溪产业发展有限公司、无锡市广益建设发展集团有限公司、无锡梁湖城市建设发展有限公司、无锡高等教育发展服务中心等。

(3) 房地产单位：融创地产，吉宝置业（中国），秀水发展无锡有限公司，天盛置业，耘林洋溪，华润新鸿基、无锡惠澄实业发展有限公司等。

(4) 集团企业：江苏天圣达集团有限公司、江苏冠杰楼宇科技有限公司、南京音飞储存设备（集团）股份有限公司、无锡数据湖信息技术有限公司等。

## （二）企业历史年度财务分析

### 1、盈利能力分析



盈利能力是指企业一定时期内运用各种资源赚取利润的能力，获取利润是企业经营的终极目标，也是企业能否生存与发展的前提，盈利能力直接关系到投资者的利益，也关系到债权人及企业经营管理者们的切身利益，具体分析如下：

| 序号 | 指标名称    | 2018年  | 2019年   | 2020年  | 2021年   | 2022年1-4月 | 平均数     |
|----|---------|--------|---------|--------|---------|-----------|---------|
| 1  | 总资产报酬率  | 23.84% | 14.37%  | 13.39% | 13.46%  | 14.23%    | 15.86%  |
| 2  | 成本费用利润率 | 20.11% | 13.16%  | 10.54% | 9.75%   | 17.40%    | 14.19%  |
| 3  | 资本保值增值率 | 96.31% | 125.34% | 73.59% | 128.33% | 77.18%    | 100.15% |
| 4  | 净资产收益率  | 38.88% | 21.81%  | 25.23% | 24.31%  | 35.09%    | 29.06%  |

## 2、偿债能力分析

偿债能力是指企业用其资产偿还长期债务与短期债务的能力。企业有无支付现金的能力和偿还债务能力，是企业能否健康生存和发展的关键。企业偿债能力是反映企业财务状况和经营能力的重要标志。偿债能力是企业偿还到期债务的承受能力或保证程度，包括偿还短期债务和长期债务的能力。企业偿债能力，静态的讲，就是用企业资产清偿企业债务的能力；动态的讲，就是用企业资产和经营过程创造的收益偿还债务的能力。具体分析如下：

### 2.1、短期偿债指标分析

| 序号 | 指标名称 | 2018年   | 2019年   | 2020年   | 2021年   | 2022年1-4月 | 平均值     |
|----|------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| 1  | 流动比率 | 218.08% | 254.08% | 183.09% | 190.72% | 153.44%   | 199.88% |
| 2  | 速动比率 | 217.12% | 247.39% | 181.85% | 190.61% | 153.05%   | 198.00% |
| 3  | 现金比率 | 115.24% | 222.84% | 53.78%  | 39.63%  | 59.86%    | 98.27%  |

### 2.2、长期偿债指标分析

| 序号 | 指标名称  | 2018年  | 2019年  | 2020年  | 2021年  | 2022年1-4月 | 平均值    |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|-----------|--------|
| 1  | 资产负债率 | 38.55% | 34.04% | 46.86% | 44.85% | 59.32%    | 44.72% |
| 2  | 产权比率  | 63.00% | 52.00% | 88.00% | 81.00% | 85.00%    | 73.80% |

## 3、营运能力分析

营运能力是指企业对资产利用的能力，即资产运用效率的分析，资产运用效率标志着资产的运行状态及其管理效果的好坏，对企业的偿债能力和获利能力产生重要的影响，具体分析如下：

| 序号 | 指标名称 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年1-4月 | 平均值 |
|----|------|-------|-------|-------|-------|-----------|-----|
|----|------|-------|-------|-------|-------|-----------|-----|



|   |         |      |      |       |      |      |      |
|---|---------|------|------|-------|------|------|------|
| 1 | 应收账款周转率 | 6.13 | 7.38 | 11.65 | 9.68 | 5.02 | 7.97 |
| 2 | 流动资产周转率 | 2.31 | 1.75 | 1.76  | 1.92 | 1.14 | 1.78 |
| 3 | 总资产周转率  | 1.93 | 1.49 | 1.52  | 1.64 | 0.99 | 1.51 |

#### 4、收入、成本和相关费用分析

| 项 目      | 2019 年   | 结构占<br>比 | 2020 年   | 结构占<br>比 | 2021 年   | 结构占<br>比 | 2022 年 1-4 月 | 结构占<br>比 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------|----------|
| 一、主营业务收入 | 1,993.60 | 100.00%  | 2,086.70 | 100.00%  | 2,416.01 | 100.00%  | 1,648.46     | 100.00%  |
| 减：主营业务成本 | 1,525.44 | 76.52%   | 1,670.93 | 80.08%   | 1,950.67 | 80.74%   | 1,285.30     | 77.97%   |
| 税金及附加    | 16.37    | 0.82%    | 16.71    | 0.80%    | 19.95    | 0.83%    | 10.72        | 0.65%    |
| 二、主营业务利润 | 451.79   | 22.66%   | 399.06   | 19.12%   | 445.39   | 18.43%   | 352.44       | 21.38%   |
| 加：其他业务利润 | 1.13     | 0.06%    | 3.10     | 0.15%    | 4.54     | 0.19%    | 3.18         | 0.19%    |
| 减：营业费用   |          |          |          |          |          |          |              |          |
| 管理费用     | 199.09   | 9.99%    | 184.79   | 8.86%    | 215.69   | 8.93%    | 81.42        | 4.94%    |
| 财务费用     | -8.89    | -0.45%   | -6.14    | -0.29%   | -0.49    | -0.02%   | -0.31        | -0.02%   |
| 资产减值损失   | 21.08    | 1.06%    | 33.29    | 1.60%    | 21.67    | 0.90%    | 34.84        | 2.11%    |
| 三、营业利润   | 241.64   | 12.12%   | 190.22   | 9.12%    | 213.06   | 8.82%    | 239.67       | 14.54%   |
| 加：营业外收入  |          |          | 7.17     | 0.34%    |          |          |              |          |
| 减：营业外支出  | 12.50    | 0.63%    | 0.01     | 0.00%    |          |          | 0.91         | 0.06%    |
| 四、利润总额   | 229.14   | 11.49%   | 197.38   | 9.46%    | 213.06   | 8.82%    | 238.76       | 14.48%   |
| 减：所得税    | 37.23    | 1.87%    | 13.06    | 0.63%    | 10.97    | 0.45%    | 2.01         | 0.12%    |
| 五、净利润    | 191.91   | 9.63%    | 184.32   | 8.83%    | 202.09   | 8.36%    | 236.75       | 14.36%   |

#### (三) 经营性资产、非经营性资产或负债、溢余资产分析

1、非经营性资产：非经营性资产在这里是指对纳入预测范围的主营业务没有直接“贡献”的资产。我们知道，企业不是所有的资产对主营业务都有直接贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，针对企业主营业务来说为非经营性资产。经清查，被评估单位未纳入本次评估收益预测范围的非经营性资产为 1,837.45 万元，主要为：

(1) 被评估单位持有的投资性房地产采用市场法确定评估价值 1327.82 万元、本次收益法评估未对该项目进行收益预测，作为非经营资产并入收益法结果。

(2) 其他应收款-押金、保证金采用账面价值确定评估价值为 94.42 万元，本次收益法评估未对该项目进行收益预测，作为非经营资产并入收益法结果。



(3) 其他应收款-天奇自动化工程股份有限公司(关联方无息借款)采用账面价值确定评估价值为 393.04 万元,本次收益法评估未对该项目进行收益预测,作为非经营资产并入收益法结果。

(4) 递延所得税资产采用账面价值确定评估价值为 22.16 万元,本次收益法评估未对该项目进行收益预测,作为非经营资产并入收益法结果。

2、非经营性负债:在这里是指对纳入预测范围的主营业务没有直接“贡献”的负债。我们知道,企业不是所有的资产对主营业务都有直接贡献,有些负债可能对主营业务没有直接“贡献”,针对企业主营业务来说为非经营性负债。

经清查,被评估单位未纳入本次评估收益预测范围的非经营性负债 17.40 万元,主要为:

(1) 其他应付款-天安大厦押金采用账面价值确定评估价值为 17.40 万元,本次收益法评估未对该项目进行收益预测,作为非经营资产并入收益法结果。

## 七、评估计算及分析过程

### (一) 模型选取

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值,企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成,对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型,即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下:

$$EV = \sum_{t=1}^N \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \frac{FCFF_{n+1}}{(WACC-g) \times (1+WACC)^n} + \sum C_i - D$$

式中:EV——股东全部权益价值;

$\sum C_i$ ——非经营性资产或负债、溢余资产的价值;

D——付息债务;

FCFF<sub>t</sub>——第 t 年的企业自由现金流量;

FCFF<sub>n+1</sub>——预测期下一年度的企业自由现金流量;

WACC——加权平均资本成本;

N——预测期;

t——预测期第 t 年;



$g$ ——固定增长率，本次评估  $g=0$ 。

1 企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

$$2 \quad WACC = R_e \times \frac{E}{E+D} + R_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中： $R_e$ ——权益资本成本；

$R_d$ ——付息债务资本成本；

$E$ ——权益的市场价值；

$D$ ——付息债务的市场价值；

$T$ ——企业所得税率。

$$3 \quad R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

$R_f$ ——无风险报酬率；

$\beta$ ——权益的系统风险系数；

$R_m$ ——市场的预期报酬率；

$(R_m - R_f)$ ——市场风险溢价；

$R_s$ ——企业特定风险调整系数

$$4 \quad \beta = \beta_u \times \left[ 1 + (1-T) \times \frac{D}{E} \right]$$

$\beta_u$ ——可比上市公司调整后无财务杠杆  $\beta$  系数；

$T$ ——企业所得税率；

$D/E$ ——目标资本结构，此处取可比公司资本结构平均值

$$5 \quad \beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-T) \times \frac{D_i}{E_i}}$$

$\beta_i$ ——可比上市公司由财务杠杆  $\beta$  系数；

$T$ ——企业所得税率；

$D_i$ ——可比公司的付息债务；

$E_i$ ——可比公司的权益资本

## (二) 收益年限确定

在执行评估程序的过程中，我们及被评估单位管理层均没有发现该公司在可预见的未来确定的终止经营的任何理由和可能。因此被评估单位未来收益折现年



限的确定基于评估假设前提下，按照永续考虑。在财务模型中，我们结合被评估单位的历史经营业绩分析，当企业经历过最初波动的发展阶段后，整体呈上升趋势，被评估单位财务数据也能说明此现状，随后将进入到稳定发展区间，在 2019-2021 年及 2022 年 1-4 月的经营业绩的基础上，预测 2022 年 5-12 月至 2026 年及 2026 年后的经营状况。

### （三）未来收益的确定

#### 1、营业收入的预测

被评估单位（原无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司），2005 年从无锡市规划局下属事业单位改制为科技型有限公司，后经收购于 2016 年成为天奇股份（证券代码：002009）的全资子公司。具备建筑工程甲级资质，主要从事建筑行业建筑工程甲级设计（含各类工业与民用建筑、小区及园区规划、城市各类管线管网及管廊、绿色建筑、场地景观及绿化、室内外装饰、钢结构、建筑幕墙、智能化、照明工程、抗震加固等设计）；工程咨询；建筑工程总承包。

经过二十多年发展和积累，被评估单位已成长为锡城的实力型、综合性建筑设计院。公司注重打造一流设计团队，各专业配备齐全，软硬件设施先进。目前，被评估单位总人数 44 人，其中一级注册建筑师 7 人，一级注册结构工程师 7 人，注册设备工程师（给水排水）1 人，注册电气工程师（供配电）2 人，注册设备工程师（暖通空调）1 人。被评估单位具备高级职称人员 22 人，中级职称 10 人。

被评估单位坚持以高品质、高效率和优质服务来完成每个设计项目。注重队伍建设和管理制度建设，注重培养质量意识和服务意识。被评估单位的设计师能合理衔接建设方和城市规划的目标关系，严谨和谐，不断创作出一个个有品位的城市建设作品。如：

荣巷街道梁湖南苑宜居住区改造项目、梁溪区老旧小区（黄泥头佳苑等 6 个小区）改造项目、河埭街道大桥小区，军创小区，锦明小区、溪南新村等整治改造项目等老旧小区改造项目；

吉宝·季景铭邸、吉宝·澜岸名邸、射阳城建·书香甲第住宅项目、百大·香格里拉花园、融创·天鹅湖、融创·理想城市、中建·溪岸观邸、国联·小天鹅等新建精品住宅小区；

无锡兰桂坊、无锡商会大厦、射阳爱琴海城市广场及红星美凯龙家居广场、



时代广场、惠山新经济产业园、百乐商业广场等商业综合体；

无锡市滨湖中心小学、育英胜利小学、育红小学（公益校区）、江南大学附属中学、无锡市工人文化宫、无锡高等师范学校、无锡商会大厦、北大软微学院、职业技术学校等文化建筑。

随着我国建设工程承包合同的不断完善和招投标制度的全面展开，勘察设计按照国家有关规定，单项合同估算价在 50 万元人民币以上和项目总投资额在 3000 万元人民币以上的项目、都必须进行勘察设计招标。近年来，我国工程勘察设计发展良好、企业数量、从业人数整体上升，盈利状况较为可观。

#### （1）中国工程勘察设计企业数量波动上升

2010 年以来，我国工程勘察设计企业的数量整体呈上升趋势。2018 年有所下降。2019 年《全国工程勘察设计统计公报》数据具示，2019 年全国共有 23739 个工程勘察设计企业参加了统计，与上年相比增加了 2.4%。其中，工程勘察企业 2325 个，占企业总数 9.8%；工程设计企业 21327 个，占企业总数 89.8%。

#### （2）中国工程勘察设计行业从业：人数逐年增长

2010-2019 年，我国工程勘察设计行业从业人数逐年增长。2019 年具有勘察设计资质的企业年末从业人员 463.1 万人。其中，勘察人员 15.8 万人。与上年相比增加了 8.0%；设计人员 102.5 万人，与上年相比增加了 10.7%。2019 年末专业技术人员 219.2 万人。

#### （3）中国工程勘察设计行业盈利状况，良好

2012 年以来，我国工程勘察设计行业营业收入及利润总额均波动上升，盈利状况较为良好。2019 年全国具有勘察设计资质的企业营业收入总计 64200.9 亿元。其中，工程勘察收入 986.9 亿元；工程设计收入 5094.9 亿元；工程总承包收入 33638.6 亿元；其他工程咨询业务收入 796.0 亿元。

具有勘察设计资质的企业全年营业利润 2803.0 亿元；利润总额 2721.6 亿元；净利润 2285.2 亿元。

#### （4）中国工程勘察设计行业新签合同额逐年增长

近年来，我国企业工程勘察设计新签合同额年增长趋势。2019 年，具有勘察设计资质的企业工程勘察设计新签合同额合计 8074.2 亿元。其中，房屋建筑工程设计新签合同额 2477.1 亿元，市政工程设计新签合同额 977.4 亿元。





## (5) 代理市场规模将继续扩大

从工程勘察设计招标设计代理市场上看，随着我国基础设施、房屋建筑等行业的持续发展，预计未来我国工程勘察设计招标代理市场规模将继续扩大，但是与其他工程招标代理业务相比，市场份额仍相对较小。建筑工程设计行业发展前景可观，潜在市场巨大，一旦相关市场条件成熟，可创造几万亿元的市场规模。

本次营业收入预测假设被评估单位将保持持续性经营，并在开发规模、方式上按现有的开发能力进行挖潜；从 2019-2022 年 1-4 月的历史经营业绩中可以分析，企业未来主要发展方向为建筑工程设计等相关业务，在分析 2019-2022 年 1-4 月的营业收入的基础上、综合考虑建筑工程设计细分市场经营特点，其未来营业收入预测情况见下表：

金额单位：人民币万元

| 序号     | 产品名称   | 项目     | 预测年度             |         |         |         |        |
|--------|--------|--------|------------------|---------|---------|---------|--------|
|        |        |        | 2022 年<br>5-12 月 | 2023 年  | 2024 年  | 2025 年  | 2026 年 |
| 1      | 勘察设计收入 | 人均创收单价 | 13.42            | 53.43   | 56.1    | 58.9    | 61.85  |
|        |        | 职工人数   | 44               | 48      | 52      | 56      | 60     |
|        |        | 合计     | 590.33           | 2564.43 | 2917.03 | 3298.49 | 3710.8 |
| 主营业务收入 |        |        | 590.33           | 2564.43 | 2917.03 | 3298.49 | 3710.8 |

## 2、营业成本的预测

被评估单位营业成本主要为工资、技术资料、设计咨询、图文耗材等营业成本。按照变动成本和固定成本的特点进行预测，其未来营业成本预测见下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 产品名称   | 内容   | 预测年度             |          |          |          |          |
|----|--------|------|------------------|----------|----------|----------|----------|
|    |        |      | 2022 年<br>5-12 月 | 2023 年   | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   |
| 1  | 建筑工程设计 | 工资   | 279.76           | 1,215.28 | 1,382.38 | 1,563.15 | 1,758.54 |
|    |        | 工会费  | 0.88             | 3.83     | 4.36     | 4.93     | 5.55     |
|    |        | 差旅费  | 1.77             | 7.70     | 8.76     | 9.90     | 11.14    |
|    |        | 汽车交通 | 3.32             | 14.41    | 16.39    | 18.53    | 20.85    |
|    |        | 技术资料 | 7.28             | 31.63    | 35.97    | 40.68    | 45.76    |
|    |        | 设计咨询 | 131.49           | 571.19   | 649.73   | 734.70   | 826.54   |
|    |        | 图文耗材 | 38.69            | 168.06   | 191.17   | 216.17   | 243.19   |
|    |        | 合计   | 463.18           | 2,012.10 | 2,288.76 | 2,588.06 | 2,911.57 |



|          |        |          |          |          |          |
|----------|--------|----------|----------|----------|----------|
| 主营业务成本合计 | 463.18 | 2,012.10 | 2,288.76 | 2,588.06 | 2,911.57 |
|----------|--------|----------|----------|----------|----------|

### 3、管理费用的预测

管理费用主要包括折旧费、无形资产摊销等。我们以目前的实际水平为基础，按照变动费用和固定费用的特点进行预测。对于社会保险费、福利费等，按每年递增进行预测；对于折旧费、无形资产摊销按照固定金额进行预测；对于偶然发生费用和非正常发生的费用不作预测。

金额单位：人民币万元

| 序号     | 内容     | 预测年度       |        |        |        |        |
|--------|--------|------------|--------|--------|--------|--------|
|        |        | 2022年5-12月 | 2023年  | 2024年  | 2025年  | 2026年  |
| 一、固定资产 |        |            |        |        |        |        |
| 1      | 固定资产折旧 | 4.36       | 5.84   | 4.62   |        | 25.89  |
| 2      | 无形资产摊销 | 5.95       | 8.42   | 4.94   | 1.01   | 9.18   |
| 固定部分合计 |        | 10.31      | 14.25  | 9.56   | 1.01   | 35.07  |
| 二、可变部分 |        |            |        |        |        |        |
| 1      | 职工福利   | 0.16       | 0.69   | 0.79   | 0.89   | 1.00   |
| 2      | 业务招待费  | 5.24       | 22.74  | 25.87  | 29.25  | 32.91  |
| 3      | 社会保险费  | 19.67      | 85.43  | 97.17  | 109.88 | 123.62 |
| 4      | 办公费    | 2.91       | 12.66  | 14.40  | 16.28  | 18.32  |
| 5      | 房租+水电费 | 50.84      | 76.49  | 76.72  | 76.95  | 77.19  |
| 6      | 其他     | 2.95       | 12.81  | 14.57  | 16.47  | 18.53  |
| 可变部分合计 |        | 81.76      | 210.82 | 229.52 | 249.73 | 271.56 |
| 管理费用合计 |        | 92.08      | 225.07 | 239.07 | 250.74 | 306.63 |

### 4、营业税金及附加的估算

营业税金及附加主要为城市建设维护费、教育费附加和印花税等，按照变动税费的特点进行预测。主营业务税金及附加预测见下表：

金额单位：人民币万元

| 序号        | 内容      | 预测年度       |        |        |        |        |
|-----------|---------|------------|--------|--------|--------|--------|
|           |         | 2022年5-12月 | 2023年  | 2024年  | 2025年  | 2026年  |
| 1         | 增值税销项   | 35.42      | 153.87 | 175.02 | 197.91 | 222.65 |
| 2         | 增值税进项   | 19.50      | 71.72  | 80.66  | 90.32  | 105.33 |
| 应交增值税     |         | 15.92      | 82.14  | 94.36  | 107.59 | 117.32 |
| 3         | 城市维护建设税 | 1.11       | 5.75   | 6.61   | 7.53   | 8.21   |
| 4         | 教育费附加   | 0.48       | 2.46   | 2.83   | 3.23   | 3.52   |
| 5         | 地方教育费附加 | 0.32       | 1.64   | 1.89   | 2.15   | 2.35   |
| 6         | 印花税     | 0.15       | 0.64   | 0.73   | 0.82   | 0.93   |
| 营业税金及附加合计 |         | 2.06       | 10.50  | 12.05  | 13.73  | 15.01  |



## 5、折旧和摊销的预测

对于折旧、摊销费用的预测，评估人员已在相关费用类科目预测。根据自由现金流预测模型，予以加回。

## 6、资本性支出的预测

被评估单位的资本性支出主要是固定资产正常更新投资，由存量资产的正常更新投资构成。现有固定资产、无形资产的更新投资主要以折旧、摊销额进行弥补。

## 7、营运资金预测、营运资金增加额的预测

营运资本追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。生产性、销售型企业营运资本主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、应收、预付账款等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性）。计算公式为：

营运资金增加额 = 当期营运资金 - 上期营运资金

营运资金 = 流动资产 - 流动负债

安全现金保有量：企业要维持正常运营，需要一定数量的现金保有量。

本次预测以评估基准日账面的营运资金数额为基础，通过计算分析被评估单位收入、成本、费用和税金合理结算周期等确定未来年度所需营运资金。

### （四）折现率的确定

为了确定委估企业的价值，我们采用了加权平均资本成本估价模型（“WACC”）。WACC 模型可用下列数学公式表示：

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

式中：Re——权益资本成本；

Rd——付息债务资本成本；

E——权益的市场价值；



D——付息债务的市场价值；

T——企业所得税率。

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

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

Rf——无风险报酬率；

$\beta$ ——权益的系统风险系数；

Rm——市场的预期报酬率；

(Rm-Rf)——市场风险溢价；

Rs——企业特定风险调整系数

### 1、运用 CAPM 模型计算权益资本成本

CAPM 模型是国际上普遍应用的估算投资者股权资本成本的办法。

在 CAPM 分析过程中，我们采用了下列步骤：

(1) 长期国债期望回报率 Rf 的确定。本次评估采用的数据为评估基准日距到期日十年以上的长期国债的年到期收益率的平均值，经过汇总计算取值为 2.84%。

(2) ERP，即股权市场超额风险收益率 Rm-Rf 的确定。一般来讲，股权市场超额风险收益率即股权风险溢价，是投资者所取得的风险补偿额相对于风险投资额的比率，该回报率超出在无风险证券投资上应得的回报率。目前在我国，通常采用证券市场上的公开资料来研究风险报酬率。

(3) 市场期望报酬率 Rm 的确定：

在本次评估中，我们借助 Wind 资讯的数据系统，采用沪深 300 指数中的成份股投资收益的指标来进行分析，采用几何平均值方法对沪深 300 成份股的投资收益情况进行分析计算，得出各年度平均的市场风险报酬率。

(4) 确定无风险报酬率 Rf：

本次评估采用距到期日十年以上的中长期国债的到期收益率的平均值作为长期市场预期回报率，并以此回报率作为无风险报酬率。

(5) 按照几何平均方法分别计算 2011 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 31 日期



间每年的市场风险溢价，即  $R_m - R_f$ ，我们采用其平均值 6.82% 作为股权市场超额风险收益率。

(6) 确定可比公司市场风险系数  $\beta$ 。我们首先收集了多家工程设计行业上市公司的资料；经过筛选选取在业务内容方面与委估公司相近的 4 家上市公司作为可比公司，查阅取得每家可比公司在距评估基准日 60 个月期间的采用周指标计算归集的相对与沪深两市（采用沪深 300 指数）的风险系数  $\beta$ （数据来源：巨灵金融终端），并剔除每家可比公司的财务杠杆后  $\beta$  系数，计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后的  $\beta$  系数。无财务杠杆  $\beta$  的计算公式如下：

$$\beta_u = \frac{\beta_l}{1 + (1 - T) \times \frac{D_i}{E_i}}$$

$\beta_l$ ——可比上市公司有财务杠杆  $\beta$  系数；

T——企业所得税率；

$D_i$ ——可比公司的付息债务；

$E_i$ ——可比公司的权益资本

根据被评估企业的财务结构进行调整，确定适用于被评估企业的  $\beta$  系数。计算公式为：

$$\beta = \beta_u \times \left[ 1 + (1 - T) \times \frac{D}{E} \right]$$

$\beta_u$ ——可比上市公司调整后无财务杠杆  $\beta$  系数；

T——企业所得税率；

D/E——目标资本结构，此处取可比公司资本结构平均值

(7) 特别风险溢价  $R_s$  的确定，我们考虑了以下因素的风险溢价：

### 规模风险报酬率的确定

世界多项研究结果表明，小企业要求平均报酬率明显高于大企业。通过与入选沪深 300 指数中的成份股公司比较，且经过我们分析，该行业公司规模对企业风险相关性较弱，因此我们认为没有必要做规模报酬调整。

### 个别风险报酬率的确定

个别风险指的是企业相对于同行业企业的特定风险，个别风险主要有：（1）企业所处经营阶段；（2）历史经营状况；（3）主要产品所处发展阶段；（4）企业经营业务、产品和地区的分布；（5）公司内部管理及控制机制；（6）管理



人员的经验和资历；（7）对主要客户及供应商的依赖；（8）财务风险。

出于上述考虑，我们将本次评估中的个别风险报酬率取 1.5%。

（8）根据以上分析计算，我们确定用于本次评估的权益期望回报率，即股权资本成本为 10.61%。

## 2、运用 WACC 模型计算加权平均资本成本

WACC 模型是国际上普遍应用的估算投资资本成本的办法。WACC 模型可用下列公式表示：

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

式中：Re——权益资本成本；

Rd——付息债务资本成本；

E——权益的市场价值；

D——付息债务的市场价值；

T——企业所得税率。

在 WACC 分析过程中，我们采用了下列步骤：

权益资本成本 Re 采用 CAPM 模型的计算结果。

对企业的基准日报表进行分析，确认企业的资本结构。

债务资本成本 Rd 采用一年期贷款利率 3.7%。

所得税率 T 采用目标公司适用的法定税率 25%。

根据以上分析计算，我们确定用于本次评估的投资资本回报率，即加权平均资本成本为 10.61%。

| 折现率计算表如下：序号 | 股票代码     | 股票名称 | 可比上市公司有财务杠杆 β 系数 | Blume 平滑调整后可比公司有财务杠杆 β 系数 | 可比公司付息债务 [万 元] (Di) | 可比公司权益资本 [万 元] (Ei) | 可比公司资本结构 (Di/Ei) | 可比公司企业所得税率 | 可比公司调整后无财务杠杆 β 系数 | 对比公司剔除资本结构因素的 β 平均值 | 被评估企业目标资本结构 (Dm/Em) | 被评估企业企业所得税率 | 被评估企业有财务杠杆 β 系数 |
|-------------|----------|------|------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------|-----------------|
| 1           | [603017] | 中衡设计 | 0.7727           | 0.8523                    | 66,227.78           | 205,689.57          | 0.322            | 15%        | 0.6691            | 0.7843              | 0.2306              | 25%         | 0.92            |
| 2           | [603458] | 勘设股份 | 0.8986           | 0.9341                    | 188,500.13          | 521,950.39          | 0.3611           | 15%        | 0.7147            |                     |                     |             |                 |
| 3           | [000779] | 甘咨询  | 0.7286           | 0.8236                    | 17,315.59           | 265,733.23          | 0.0652           | 15%        | 0.7804            |                     |                     |             |                 |
| 4           | [002883] | 中设股份 | 1.1803           | 1.1172                    | 12,918.82           | 74,191.76           | 0.1741           | 15%        | 0.9732            |                     |                     |             |                 |



|      |          |         |        |  |  |         |           |         |         |
|------|----------|---------|--------|--|--|---------|-----------|---------|---------|
| CAPM | 无风险报酬率   | Rf      | 2.84%  |  |  |         | 权益资本投资回报率 | Re      | 10.61%  |
| 计算   | 市场期望报酬率  | Rm      | 9.66%  |  |  |         | 债务资本投资回报率 | Rd      | 3.7%    |
|      | 市场溢价     | Rm-Rf   | 6.82%  |  |  |         | 目标资本结构    | Dm/Em   | 0       |
|      | 企业风险系数   | $\beta$ | 0.92   |  |  | WACC 计算 | 债务资本占比    | D/(D+E) | 0.00%   |
|      | 企业特有风险调整 | Rs      | 1.50%  |  |  |         | 权益资本占比    | E/(D+E) | 100.00% |
|      | 股权资本成本   | Re      | 10.61% |  |  |         | 加权平均资本成本  | WACC    | 10.61%  |

## 八、其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债） 价值

### （一）非经营性资产的价值

非经营性资产在这里是指对纳入预测范围的主营业务没有直接“贡献”的资产。我们知道，企业不是所有的资产对主营业务都有直接贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，针对企业主营业务来说为非经营性资产。

经清查，被评估单位未纳入本次评估收益预测范围的非经营性资产为 1837.45 万元，主要为：

1、被评估单位持有的投资性房地产采用市场法的确定评估价值 1327.82 万元、本次收益法评估未对该项目进行收益预测，作为非经营资产并入收益法结果。

2、其他应收款-押金、保证金采用账面价值确定评估价值为 94.42 万元，本次收益法评估未对该项目进行收益预测，作为非经营资产并入收益法结果。

3、其他应收款-天奇自动化工程股份有限公司(关联方无息借款)采用账面价值确定评估价值为 393.04 万元，本次收益法评估未对该项目进行收益预测，作为非经营资产并入收益法结果。

4、递延所得税资产采用账面价值确定评估价值为 22.16 万元，本次收益法评估未对该项目进行收益预测，作为非经营资产并入收益法结果。

### （二）非经营性负债的价值

非经营性负债在这里是指对纳入预测范围的主营业务没有直接“贡献”的负债。我们知道，企业不是所有的资产对主营业务都有直接贡献，有些负债可能对主营业务没有直接“贡献”，针对企业主营业务来说为非经营性负债。

经清查，被评估单位未纳入本次评估收益预测范围的非经营性负债 17.40 万元，主要为：

1、其他应付款-天安大厦押金采用账面价值确定评估价值为 17.40 万元，本



次收益法评估未对该项目进行收益预测，作为非经营资产并入收益法结果。

### (三) 有息负债的价值

经分析，被评估单位不存在有息负债。

## 九、评估值测算过程与结论

| 年 份 | 预测年度          |          |          |          |          |          |          |
|-----|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|     | 2022 年 5-12 月 | 2023 年   | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 永续期      |          |
| 一、  | 营业收入          | 590.33   | 2,564.43 | 2,917.03 | 3,298.49 | 3,710.80 | 3,710.80 |
|     | 主营业务收入        | 590.33   | 2,564.43 | 2,917.03 | 3,298.49 | 3,710.80 | 3,710.80 |
|     | 其他业务收入        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 二、  | 营业成本          | 463.18   | 2,012.10 | 2,288.76 | 2,588.06 | 2,911.57 | 2,911.57 |
|     | 主营业务成本        | 463.18   | 2,012.10 | 2,288.76 | 2,588.06 | 2,911.57 | 2,911.57 |
|     | 其他业务成本        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|     | 营业税金及附加       | 2.06     | 10.5     | 12.05    | 13.73    | 15.01    | 15.01    |
|     | (营业) 销售费用     | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|     | 研发费用          | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|     | 管理费用          | 92.08    | 225.07   | 239.07   | 250.74   | 306.63   | 306.63   |
|     | 财务费用          | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|     | 资产减值损失        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|     | 投资收益          | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 三、  | 营业利润          | 33.01    | 316.76   | 377.15   | 445.96   | 477.6    | 477.6    |
|     | 营业外收入         | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|     | 营业外支出         | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 四、  | 利润总额          | 33.01    | 316.76   | 377.15   | 445.96   | 477.6    | 477.6    |
|     | 减：所得税费用       | 8.78     | 81.46    | 96.87    | 114.41   | 122.69   | 122.69   |
| 五、  | 净利润           | 24.23    | 235.3    | 280.27   | 331.54   | 354.91   | 354.91   |
|     | 加：固定资产折旧      | 4.36     | 5.84     | 4.62     | -        | 25.89    | 25.89    |
|     | 加：无形资产长期待摊摊销  | 5.95     | 8.42     | 4.94     | 1.01     | 9.18     | 9.18     |
|     | 加：借款利息(税后)    | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|     | 加：待抵扣增值税      | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|     | 减：资本性支出       | -        | -        | -        | -        | 35.07    | 35.07    |
|     | 减：营运资金增加额     | 69.81    | 129.35   | 40.82    | 44.16    | 47.73    | -        |
| 六、  | 企业自由现金流量      | -35.26   | 120.19   | 249.01   | 288.39   | 307.18   | 354.91   |
|     | 折现系数          | 0.9346   | 0.845    | 0.7639   | 0.6906   | 0.6243   | 0.6243   |
| 七、  | 企业自由现金流量折现    | -32.95   | 101.56   | 190.22   | 199.16   | 191.77   | 2,087.44 |
| 八、  | 企业自由现金流量折现累计  | 2,737.20 |          |          |          |          |          |
|     | 减：有息负债现值      | -        |          |          |          |          |          |
|     | 加：溢余性资产       | -        |          |          |          |          |          |
|     | 加：非经营性资产      | 1,837.45 |          |          |          |          |          |
|     | 减：非经营性负债      | 17.4     |          |          |          |          |          |
| 九、  | 公司股东权益评估值     | 4,557.26 |          |          |          |          |          |





## 十、评估结论

江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司所持有的被评估单位的 80%股权在持续经营下采用收益法的评估价值为 3,645.81 万元。

本评估结论未考虑控制权溢价和股权流动性对股东部分权益价值的影响。



## 第四部分 评估结论及分析

评估结论根据以上评估工作得出

### 一、评估结论

#### (一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司 80% 股权的评估价值为 1,558.86 万元。

与上述股权价值相关的在评估基准日 2022 年 4 月 30 日被评估单位江苏天奇工程设计研究院有限公司全部资产与负债评估结果如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 4 月 30 日

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% |
| 1  | 流动资产        | 1,491.94 | 1,491.94 |          |            |
| 2  | 非流动资产       | 215.97   | 1,470.31 | 1,254.34 | 580.79     |
| 3  | 其中：可供出售金融资产 |          |          |          |            |
| 4  | 持有至到期投资     |          |          |          |            |
| 5  | 长期应收款       |          |          |          |            |
| 6  | 长期股权投资      |          |          |          |            |
| 7  | 投资性房地产      | 87.91    | 1,327.82 | 1,239.91 | 1,410.43   |
| 8  | 固定资产        | 23.47    | 37.90    | 14.43    | 61.48      |
| 9  | 在建工程        |          |          |          |            |
| 10 | 工程物资        |          |          |          |            |
| 11 | 固定资产清理      |          |          |          |            |
| 12 | 生产性生物资产     |          |          |          |            |
| 13 | 油气资产        |          |          |          |            |
| 14 | 无形资产        | 38.30    | 38.30    |          |            |
| 15 | 开发支出        |          |          |          |            |
| 16 | 商誉          |          |          |          |            |
| 17 | 长期待摊费用      |          |          |          |            |
| 18 | 递延所得税资产     | 22.16    | 22.16    |          |            |
| 19 | 其他非流动资产     |          |          |          |            |
| 20 | 使用权资产       | 44.13    | 44.13    |          |            |
| 21 | 资产总计        | 1,707.91 | 2,962.25 | 1,254.34 | 73.44      |
| 22 | 流动负债        | 972.31   | 972.31   |          |            |
| 23 | 非流动负债       | 41.36    | 41.36    |          |            |
| 24 | 负债合计        | 1,013.67 | 1,013.67 |          |            |
| 25 | 净资产（所有者权益）  | 694.24   | 1,948.58 | 1,254.34 | 180.68     |



具体详见评估报告第二册资产评估明细表。

## 2、收益法评估结果

经采用收益法评估，江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司 80%股权的评估价值为 3,645.81 万元。

与上述股权价值相关的在评估基准日 2022 年 4 月 30 日被评估单位江苏天奇工程设计研究院有限公司收益法评估结果如下：

| 项目                      | 账面价值   | 评估价值     | 增减值      | 增减率%   |
|-------------------------|--------|----------|----------|--------|
| 江苏天奇工程设计研究院有限公司股东全部权益价值 | 694.24 | 4,557.26 | 3,863.01 | 556.44 |

单位：人民币万元

### (三) 评估结论分析

资产基础法评估后江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司 80%股权价值为 1,558.86 万元，收益法评估后江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司 80%股权价值为 3,645.81 万元，收益法比资产基础法高 2,086.95 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评估企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东部分权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。收益法不仅考虑企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如意向性合同、客户资源、销售网络、潜在项目、人力资源等，而这些资源对企业创造的价值均体现在企业的未来经营现金流中。

### (四) 评估结论

根据上述江苏天奇工程设计研究院有限公司属于轻资产咨询服务行业的经营特征，同时结合目前被评估单位所处行业的未来发展前景及国家未来政策导向，将会推动行业进一步发展。公司未来经营价值将逐渐体现，因此，我们认为



收益法评估结果更能公允反映本次评估目的下股东部分权益价值。故最终选取收益法评估得出的评估值作为最终评估结果。

即：江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司持有的江苏天奇工程设计研究院有限公司 80%股权价值的评估值为 3,645.81 万元。

本评估结论未考虑控制权溢价和股权流动性对股东部分权益价值的影响。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及原因

### (一) 资产基础法评估分析

#### 1、房屋建筑物增值原因

增值主要原因为房屋建筑物的账面价值按照购入成本进行计量并按月计提折旧，评估价值按照市场比较法进行评估，因此评估增值。

#### 2、设备类资产增值原因

(1) 部分设备会计折旧年限普遍低于设备的经济寿命年限，即设备成新率较高，因此评估增值；

(2) 车辆的财务折旧速度要大于车辆的实际磨损，导致车辆评估增值；

(3) 电子及其他设备因市场更新换代快，市场售价下降，导致评估原值减值，部分电子设备已足额计提了折旧，但其尚可继续使用，故评估增值。

### (二) 收益法评估分析

收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。收益法不仅考虑企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如意向性合同、客户资源、销售网络、潜在项目、人力资源等，而这些资源对企业创造的价值均体现在企业的未来经营现金流中。采用收益法对被评估单位的股东全部权益进行评估，具体方法选用贴现现金流量法。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出主营业务价值，然后加上溢余资产价值与非经营性资产价值，减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

江苏天奇工程设计研究院有限公司具有建筑工程设计甲级资质。以前年度承接了兰桂坊、商会大厦、金城湾、工人文化宫、西水东等无锡地区标志性建筑工程设计，在无锡地区工程设计行业担任重要角色。一方面，我国人口城镇化率保持着持续上升的趋势，根据国际城市化的经验和一般规律，到 2030 年，我国常住人口城镇化率有望接近 70%。随着大量的农村人口向城市的进一步聚集，新增



城镇人口需要解决住房、交通以及相关城市配套问题。无论是区域范围的城际交通和枢纽建设，还是市域范围的城市轨道、主干路网、公交车场等交通设施的规划建设，甚至是市政基础设施、地下空间开发、海绵城市、公园城市等方面，仍将有持续的建设投入，仍然需要城市规划行业提供全方位的技术支持。另一方面，随着中国经济发展进入新常态，粗放式的大规模城市建设时代已经过去，城镇化发展将由速度型向质量型转型，国家明确提出的建设以人为核心的新型城镇化的目标，并将成为这一阶段最大的发展动力。2020年4月，国家发改委印发的《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》要求加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，通过加快发展重点城市群、大力推进都市圈同城化建设等措施进一步优化城镇化空间格局，通过改善城市公用设施、实施新型智慧城市行动、加快推进城市更新等措施进一步增强城市综合承载能力。在对城镇化质量提升要求的驱动下，城市更新成为了城市未来发展的新增长点，大量存量建设空间的释放将会形成一个规模巨大的市场，未来城市规划市场的需求仍将稳定上升。

江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司所持有的被评估单位的80%股权在持续经营下采用收益法的评估价值为3,645.81万元。



## 《附件——《企业关于进行资产评估有关事项的说明》



## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人、被评估单位概况

#### (一) 委托人概况

委托人名称：无锡市城市投资发展有限公司

注册地址：无锡市健康路 77 号

统一社会信用代码：913202001359131308

法定代表人：张琦海

注册资本：514302.145644 万人民币

成立日期：1992 年 10 月 12 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：城市建设项目招商引资、投资及建设、城市建设综合开发、利用自有资产对外投资；房屋租赁；建筑用材料、装饰装修材料、五金、水暖器材、交电的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### (二) 被评估单位概况

##### 1、公司工商登记情况

被评估单位名称：江苏天奇工程设计研究院有限公司

统一社会信用代码：91320200466298515T

注册地址：无锡市滨湖区建筑西路 777 号 A3 幢 20 层

法定代表人：钱惠民

注册资本：5000 万元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：建筑行业（建筑工程）甲级。（可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务）。绿色建筑的技术开发；机电工程的设计与施工；通用设备、专用设备、电气机械、五金产品的研发、销售、安装、调试、维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

##### 2、历史沿革

(1) 第一次工商变更登记（企业改制）

根据无锡市规划局于2004年6月29日作出的锡国资【2004】58号文件，同意无锡市石田建筑设计研究院改制为有限责任公司，改制后无锡市石田建筑设计研究院的注册资本为100万元，其中张金良持股31万元，占总股本的31%；钱惠民为10.50万元，占总股本的10.50%；郭苏珉为10.50万元，占总股本的10.50%；其他职工持股为48万元，占总股本的48%。

2004年7月27日，无锡市石田建筑设计研究院召开股东会，选举张金良为董事并聘任为经理，钱惠民、郭苏珉为监事，并通过了公司章程。

2004年8月4日，无锡市石田建筑设计研究院完成改制并进行公司设立登记。改制后公司名称为无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司，注册资本为100万元人民币，法定代表人为张金良，住所地为无锡市中山路270号-25，经营期限为1999年6月4日到2044年6月30日，经营范围为乙级建筑工程和化工工艺设计。

改制并进行工商变更后无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司的股权结构如下：

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号           | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|--------------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343    | 31      | 31      |
| 钱惠民   | 320106650112243    | 10.5    | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183    | 10.5    | 10.5    |
| 薛予靖   | 610103196806072472 | 8       | 8       |
| 梅淑君   | 610103670727366    | 7       | 7       |
| 孙燕新   | 320211196904281020 | 4.5     | 4.5     |
| 王鹏    | 310110721001369    | 4.5     | 4.5     |
| 孙以    | 320211731003451    | 2.25    | 2.25    |
| 丁列军   | 320203197611270015 | 2.25    | 2.25    |
| 倪建英   | 320204750305062    | 2.25    | 2.25    |
| 杭凌艳   | 320222197512266343 | 2.25    | 2.25    |
| 吉健江   | 320520197901254358 | 2.25    | 2.25    |
| 李文年   | 321021721004517    | 2.25    | 2.25    |
| 王刚    | 410105197705232772 | 2.25    | 2.25    |
| 林恩铭   | 320222197706176512 | 2.25    | 2.25    |
| 顾菡    | 320211197904236021 | 0.5     | 0.5     |
| 叶锋    | 320211781208221    | 0.5     | 0.5     |
| 俞科    | 320222197812264411 | 0.5     | 0.5     |
| 高洁    | 340111197704098021 | 0.5     | 0.5     |



|     |                    |     |     |
|-----|--------------------|-----|-----|
| 刘宁宁 | 320311198011097319 | 0.5 | 0.5 |
| 吴谦会 | 320911800310063    | 0.5 | 0.5 |
| 陆庭驹 | 3202027802214051   | 0.5 | 0.5 |
| 卢浩  | 320211198011193815 | 0.5 | 0.5 |
| 刘彩云 | 430521198010033822 | 0.5 | 0.5 |
| 陈强  | 3202110810605191   | 0.5 | 0.5 |
| 薛彩红 | 650104640218252    | 0.5 | 0.5 |
| 陈小鸣 | 320211620612073    | 0.5 | 0.5 |

根据无锡市普信会计师事务所有限公司 2004 年 7 月 13 日出具的验资报告（锡普财内验（2004）第 751 号），截至 2004 年 7 月 7 日止，公司实收资本人民币 100 万元整。

(2) 第二次工商变更登记（增资）

2006 年 7 月 25 日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会，就增资事项达成一致决议：由原注册资金 100 万元人民币增加至 200 万元人民币并修改通过了新公司章程。变更后股权情况即缴付出资情况如下：

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号           | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|--------------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343    | 62      | 31      |
| 钱惠民   | 320106650112243    | 21      | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183    | 21      | 10.5    |
| 薛予靖   | 610103196806072472 | 16      | 8       |
| 梅淑君   | 610103670727366    | 14      | 7       |
| 孙燕新   | 320211196904281020 | 9       | 4.5     |
| 王鹏    | 310110721001369    | 9       | 4.5     |
| 孙以    | 320211731003451    | 4.5     | 2.25    |
| 丁列军   | 320203197611270015 | 4.5     | 2.25    |
| 倪建英   | 320204750305062    | 4.5     | 2.25    |
| 杭凌艳   | 320222197512266343 | 4.5     | 2.25    |
| 吉健江   | 320520197901254358 | 4.5     | 2.25    |
| 李文年   | 321021721004517    | 4.5     | 2.25    |
| 王刚    | 410105197705232772 | 4.5     | 2.25    |
| 林恩铭   | 320222197706176512 | 4.5     | 2.25    |
| 顾菡    | 320211197904236021 | 1       | 0.5     |
| 叶锋    | 320211781208221    | 1       | 0.5     |
| 俞科    | 320222197812264411 | 1       | 0.5     |
| 高洁    | 340111197704098021 | 1       | 0.5     |
| 刘宁宁   | 320311198011097319 | 1       | 0.5     |
| 吴谦会   | 320911800310063    | 1       | 0.5     |
| 陆庭驹   | 3202027802214051   | 1       | 0.5     |

|     |                    |   |     |
|-----|--------------------|---|-----|
| 卢浩  | 320211198011193815 | 1 | 0.5 |
| 刘彩云 | 430521198010033822 | 1 | 0.5 |
| 陈强  | 3202110810605191   | 1 | 0.5 |
| 薛彩红 | 650104640218252    | 1 | 0.5 |
| 陈小鸣 | 320211620612073    | 1 | 0.5 |

根据无锡泰信和会计师事务所有限公司2006年8月11日出具的锡泰信和验(2006)第555号《验资报告》，截至2006年8月1日止，公司实收资本人民币200万元整。

2006年8月28日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司完成变更登记。

(3) 第三次工商变更登记(经营范围变更)

2007年11月27日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：将经营范围变更为甲级建筑工程和化工工艺设计，并修改公司章程。

2007年12月17日无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司完成变更登记。

(4) 第四次工商变更登记(注册号变更)

2007年12月17日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司原注册号3202002112682更换为320200000105844。

(5) 第五次工商变更登记(股东变更、经营范围变更、增资)

2009年2月12日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：

同意原股东刘彩云将0.5%股权，计人民币1万元以1万元人民币价格转让给股东张金良；

同意公司经营范围变更为建筑行业建筑工程甲级(包括小区规划设计及单体设计、各类管网管线设计、景观设计、室内外环境设计及装饰设计、建筑智能化设计、抗震加固设计等)，建筑工程总承包、工程项目管理和相关的技术、咨询与管理服务。(上述经营范围涉及专项审批的经批准后方可经营)；

同意注册资本由200万元人民币增加至300万元人民币。变更后股权情况即缴付出资情况如下：

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号        | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|-----------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343 | 94.5    | 31.5    |
| 钱惠民   | 320106650112243 | 31.5    | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183 | 31.5    | 10.5    |

|     |                    |      |      |
|-----|--------------------|------|------|
| 薛予靖 | 610103196806072472 | 24   | 8    |
| 梅淑君 | 610103670727366    | 21   | 7    |
| 孙燕新 | 320211196904281020 | 13.5 | 4.5  |
| 王鹏  | 310110721001369    | 13.5 | 4.5  |
| 孙以  | 320211731003451    | 6.75 | 2.25 |
| 丁列军 | 320203197611270015 | 6.75 | 2.25 |
| 倪建英 | 320204750305062    | 6.75 | 2.25 |
| 杭凌艳 | 320222197512266343 | 6.75 | 2.25 |
| 吉健江 | 320520197901254358 | 6.75 | 2.25 |
| 李文年 | 321021721004517    | 6.75 | 2.25 |
| 王刚  | 410105197705232772 | 6.75 | 2.25 |
| 林恩铭 | 320222197706176512 | 6.75 | 2.25 |
| 顾菡  | 320211197904236021 | 1.5  | 0.5  |
| 叶锋  | 320211781208221    | 1.5  | 0.5  |
| 俞科  | 320222197812264411 | 1.5  | 0.5  |
| 高洁  | 340111197704098021 | 1.5  | 0.5  |
| 刘宁宁 | 320311198011097319 | 1.5  | 0.5  |
| 吴谦会 | 320911800310063    | 1.5  | 0.5  |
| 陆庭驹 | 3202027802214051   | 1.5  | 0.5  |
| 卢浩  | 320211198011193815 | 1.5  | 0.5  |
| 陈强  | 3202110810605191   | 1.5  | 0.5  |
| 薛彩红 | 650104640218252    | 1.5  | 0.5  |
| 陈小鸣 | 320211620612073    | 1.5  | 0.5  |

根据无锡泰信和会计师事务所有限公司2009年2月18日出具的锡泰信和验(2009)第034号《验资报告》，截至2009年2月18日止，公司实收资本人民币300万元整。

2009年2月18日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司修改了公司章程，并于3月2日完成变更登记。

#### (6) 第六次工商变更登记(股东变更)

2009年8月24日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：同意公司原股东陆庭驹将0.5%股权，计人民币1.5万元以人民币1.5万元的价格转让给股东张金良，并于同日签订股权转让协议。变更后股权情况即缴付出资情况如下：

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号        | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|-----------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343 | 96      | 32      |
| 钱惠民   | 320106650112243 | 31.5    | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183 | 31.5    | 10.5    |

|     |                    |      |      |
|-----|--------------------|------|------|
| 薛予靖 | 610103196806072472 | 24   | 8    |
| 梅淑君 | 610103670727366    | 21   | 7    |
| 孙燕新 | 320211196904281020 | 13.5 | 4.5  |
| 王鹏  | 310110721001369    | 13.5 | 4.5  |
| 孙以  | 320211731003451    | 6.75 | 2.25 |
| 丁列军 | 320203197611270015 | 6.75 | 2.25 |
| 倪建英 | 320204750305062    | 6.75 | 2.25 |
| 杭凌艳 | 320222197512266343 | 6.75 | 2.25 |
| 吉健江 | 320520197901254358 | 6.75 | 2.25 |
| 李文年 | 321021721004517    | 6.75 | 2.25 |
| 王刚  | 410105197705232772 | 6.75 | 2.25 |
| 林恩铭 | 320222197706176512 | 6.75 | 2.25 |
| 顾菡  | 320211197904236021 | 1.5  | 0.5  |
| 叶锋  | 320211781208221    | 1.5  | 0.5  |
| 俞科  | 320222197812264411 | 1.5  | 0.5  |
| 高洁  | 340111197704098021 | 1.5  | 0.5  |
| 刘宁宁 | 320311198011097319 | 1.5  | 0.5  |
| 吴谦会 | 320911800310063    | 1.5  | 0.5  |
| 卢浩  | 320211198011193815 | 1.5  | 0.5  |
| 陈强  | 3202110810605191   | 1.5  | 0.5  |
| 薛彩红 | 650104640218252    | 1.5  | 0.5  |
| 陈小鸣 | 320211620612073    | 1.5  | 0.5  |

2009年8月28日,无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司完成变更登记。

(7) 第七次工商变更登记(股东变更)

2010年4月27日,无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会,就公司变更达成一致决议:同意公司原股东王鹏将4.5%股权,计人民币13.5万元以人民币13.5万元的价格转让给股东张金良,并于同日签订股权转让协议。变更后股权情况即缴付出资情况如下:

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号           | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|--------------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343    | 109.5   | 36.5    |
| 钱惠民   | 320106650112243    | 31.5    | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183    | 31.5    | 10.5    |
| 薛予靖   | 610103196806072472 | 24      | 8       |
| 梅淑君   | 610103670727366    | 21      | 7       |
| 孙燕新   | 320211196904281020 | 13.5    | 4.5     |
| 孙以    | 320211731003451    | 6.75    | 2.25    |
| 丁列军   | 320203197611270015 | 6.75    | 2.25    |
| 倪建英   | 320204750305062    | 6.75    | 2.25    |
| 杭凌艳   | 320222197512266343 | 6.75    | 2.25    |

|     |                    |      |      |
|-----|--------------------|------|------|
| 吉健江 | 320520197901254358 | 6.75 | 2.25 |
| 李文年 | 321021721004517    | 6.75 | 2.25 |
| 王刚  | 410105197705232772 | 6.75 | 2.25 |
| 林恩铭 | 320222197706176512 | 6.75 | 2.25 |
| 顾菡  | 320211197904236021 | 1.5  | 0.5  |
| 叶锋  | 320211781208221    | 1.5  | 0.5  |
| 俞科  | 320222197812264411 | 1.5  | 0.5  |
| 高洁  | 340111197704098021 | 1.5  | 0.5  |
| 刘宁宁 | 320311198011097319 | 1.5  | 0.5  |
| 吴谦会 | 320911800310063    | 1.5  | 0.5  |
| 卢浩  | 320211198011193815 | 1.5  | 0.5  |
| 陈强  | 3202110810605191   | 1.5  | 0.5  |
| 薛彩红 | 650104640218252    | 1.5  | 0.5  |
| 陈小鸣 | 320211620612073    | 1.5  | 0.5  |

2010年5月12日,无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司完成变更登记。

(8) 第八次工商变更登记(股东变更)

2010年8月12日,无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会,就公司变更达成一致决议:同意公司原股东俞科将0.5%股权,计人民币15000元以人民币15000元的价格转让给股东张金良,同意公司原股东高洁将0.5%股权,计人民币15000元以人民币15000元的价格转让给股东张金良,同意公司原股东陈强将0.5%股权,计人民币15000元以人民币15000元的价格转让给股东张金良,并分别已于8月2日、8月6日签订股权转让协议。变更后股权情况即缴付出资情况如下:

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号           | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|--------------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343    | 114     | 38      |
| 钱惠民   | 320106650112243    | 31.5    | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183    | 31.5    | 10.5    |
| 薛予靖   | 610103196806072472 | 24      | 8       |
| 梅淑君   | 610103670727366    | 21      | 7       |
| 孙燕新   | 320211196904281020 | 13.5    | 4.5     |
| 孙以    | 320211731003451    | 6.75    | 2.25    |
| 丁列军   | 320203197611270015 | 6.75    | 2.25    |
| 倪建英   | 320204750305062    | 6.75    | 2.25    |
| 杭凌艳   | 320222197512266343 | 6.75    | 2.25    |
| 吉健江   | 320520197901254358 | 6.75    | 2.25    |
| 李文年   | 321021721004517    | 6.75    | 2.25    |
| 王刚    | 410105197705232772 | 6.75    | 2.25    |
| 林恩铭   | 320222197706176512 | 6.75    | 2.25    |

|     |                    |     |     |
|-----|--------------------|-----|-----|
| 顾菡  | 320211197904236021 | 1.5 | 0.5 |
| 叶锋  | 320211781208221    | 1.5 | 0.5 |
| 刘宁宁 | 320311198011097319 | 1.5 | 0.5 |
| 吴谦会 | 320911800310063    | 1.5 | 0.5 |
| 卢浩  | 320211198011193815 | 1.5 | 0.5 |
| 薛彩红 | 650104640218252    | 1.5 | 0.5 |
| 陈小鸣 | 320211620612073    | 1.5 | 0.5 |

2010年8月23日,无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司完成变更登记。

(9) 第九次工商变更登记(股东变更)

2011年7月12日,无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会,就公司变更达成一致决议:股东陈小鸣持有本公司0.5%股权计人民币1.5万元,因其死亡(由其妻子苏霞和儿子陈乃栋共同继承,已出具公证),股权计人民币1.5万元转让给股东张金良;股东顾菡持有本公司0.5%股权计人民币1.5万元,因其辞职,股权计1.5万元转让给股东张金良。变更后股权情况即缴付出资情况如下:

| 姓名/名称 | 注册号/身份证号           | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|--------------------|---------|---------|
| 张金良   | 320211600803343    | 117     | 39      |
| 钱惠民   | 320106650112243    | 31.5    | 10.5    |
| 郭苏珉   | 320203700408183    | 31.5    | 10.5    |
| 薛予靖   | 610103196806072472 | 24      | 8       |
| 梅淑君   | 610103670727366    | 21      | 7       |
| 孙燕新   | 320211196904281020 | 13.5    | 4.5     |
| 孙以    | 320211731003451    | 6.75    | 2.25    |
| 丁列军   | 320203197611270015 | 6.75    | 2.25    |
| 倪建英   | 320204750305062    | 6.75    | 2.25    |
| 杭凌艳   | 320222197512266343 | 6.75    | 2.25    |
| 吉健江   | 320520197901254358 | 6.75    | 2.25    |
| 李文年   | 321021721004517    | 6.75    | 2.25    |
| 王刚    | 410105197705232772 | 6.75    | 2.25    |
| 林恩铭   | 320222197706176512 | 6.75    | 2.25    |
| 叶锋    | 320211781208221    | 1.5     | 0.5     |
| 刘宁宁   | 320311198011097319 | 1.5     | 0.5     |
| 吴谦会   | 320911800310063    | 1.5     | 0.5     |
| 卢浩    | 320211198011193815 | 1.5     | 0.5     |
| 薛彩红   | 650104640218252    | 1.5     | 0.5     |

2011年8月2日,无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司完成变更登记。

(10) 第十次工商变更登记(法定代表人、股东变更)

2016年8月15日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司股东变更为天奇自动化工程股份有限公司，法定代表人由张金良变更为黄斌。（无锡市滨湖区行政审批局保存的工商档案中缺少本次工商变更登记的相关基础材料）

(11) 第十一次工商变更登记（法定代表人、企业名称变更、增资）

2016年10月28日，无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：

①公司名称变更为江苏天奇建筑设计研究院有限公司；

②公司注册资本由300万增加至1000万元人民币，其中增资部分700万人民币由股东以货币形式出资，于2026年12月31日前缴清；

③免去原黄斌执行董事职务，委派钱惠民为公司执行董事，并出任法定代表人、经理。变更后股权情况即缴付出资情况如下：

| 姓名/名称         | 注册号/身份证号           | 出资时间         | 认缴出资额<br>(万元) | 实缴出资额<br>(万元) | 出资比例(%) |
|---------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|---------|
| 天奇自动化工程股份有限公司 | 91320200240507994H | 2004年7月13日   | 100           | 100           | 100     |
|               |                    | 2006年8月11日   | 100           | 100           |         |
|               |                    | 2009年2月18日   | 100           | 100           |         |
|               |                    | 2026年12月31日前 | 700           | 0             |         |

2016年11月18日，江苏天奇建筑设计研究院有限公司完成变更登记。

(12) 第十二次工商变更登记（名称变更）

2016年12月23日，江苏天奇建筑设计研究院有限公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：公司名称变更为江苏天奇工程设计研究院有限公司；

2017年1月4日，江苏天奇工程设计研究院有限公司完成变更登记。

(13) 第十三次工商变更登记（住所、经营范围变更、增资）

2018年12月19日，江苏天奇工程设计研究院有限公司召开股东会，就公司变更达成一致决议：

①经营住所变更为无锡市滨湖区建筑西路777号A3栋20层；

②经营范围变为建筑行业（建筑工程）甲级，（可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务，可从事资质证书许可范

围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务,绿色建筑的技术开发、机电工程的设计与施工、通用设备、专用设备、电气机械、五金产品的研发、销售、安装、调试、维护(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动);

③注册资本增加至5000万元,增加部分4000万元由股东以货币形式出资,于2020年12月31日前缴清。变更后股权情况即缴付出资情况如下:

| 姓名/名称         | 注册号/身份证号           | 出资时间         | 认缴出资额(万元) | 实缴出资额(万元) | 出资比例(%) |
|---------------|--------------------|--------------|-----------|-----------|---------|
| 天奇自动化工程股份有限公司 | 91320200240507994H | 2004年7月13日   | 100       | 100       | 100     |
|               |                    | 2006年8月11日   | 100       | 100       |         |
|               |                    | 2009年2月18日   | 100       | 100       |         |
|               |                    | 2020年12月31日前 | 4000      | 0         |         |
|               |                    | 2026年12月31日前 | 700       | 0         |         |

2019年1月4日,江苏天奇工程设计研究院有限公司完成变更登记。

(14)第十四次工商变更登记(股东变更)

2019年12月9日,江苏天奇工程设计研究院有限公司股东就公司变更达成一致决议:天奇自动化工程股份有限公司将其在江苏天奇工程设计研究院有限公司持有的100%股权(认缴注册资本5000万元,实缴出资300万元)以2600万元转让给江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司,并于同日签订股权转让协议。股权转让后,公司股东出资情况如下:

| 姓名/名称            | 注册号/身份证号           | 出资时间         | 认缴出资额(万元) | 实缴出资额(万元) | 出资比例(%) |
|------------------|--------------------|--------------|-----------|-----------|---------|
| 江苏天奇博瑞智能装备发展有限公司 | 91320200240507994H | 2004年7月13日   | 100       | 100       | 100     |
|                  |                    | 2006年8月11日   | 100       | 100       |         |
|                  |                    | 2009年2月18日   | 100       | 100       |         |
|                  |                    | 2020年12月31日前 | 4000      | 0         |         |
|                  |                    | 2026年12月31日前 | 700       | 0         |         |



2019年12月20日，江苏天奇工程设计研究院有限公司完成变更登记。

(15) 第十五次工商变更登记（监事、缴付出资时间变更）

2021年12月1日，江苏天奇工程设计研究院有限公司股东就公司变更达成一致决议：委派华志强为公司监事，未缴付出资变更出资期限至2050年12月31日前，并已于2021年12月1日修改公司章程。修改章程后，缴付出资时间如下：

| 姓名/名称                | 注册号/身份证号               | 出资时间             | 认缴出资额<br>(万元) | 实缴出资额<br>(万元) | 出资比例<br>(%) |
|----------------------|------------------------|------------------|---------------|---------------|-------------|
| 江苏天奇博瑞智能装备<br>发展有限公司 | 91320200240<br>507994H | 2004年7月<br>13日   | 100           | 100           | 100         |
|                      |                        | 2006年8月<br>11日   | 100           | 100           |             |
|                      |                        | 2009年2月<br>18日   | 100           | 100           |             |
|                      |                        | 2050年12月<br>31日前 | 4700          | 0             |             |

2021年12月23日，江苏天奇工程设计研究院有限公司完成变更登记。

3、公司组织机构及管理体制

院长室：院长、总建筑师、总工程师、副院长

总师办：总师办主任、总建筑师、总工程师

办公室：办公室主任、行政文员、内勤人员、外勤人员、财务人员

建筑一所：所长（副院长暂代）、副所长、主任建筑师、建筑专业设计师

建筑二所：所长、副所长、主任建筑师、建筑专业设计师

结构所：所长、副所长、主任工程师、结构专业设计师

设备所：所长、副所长、主任工程师、设备专业设计师

4、近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

至本次评估基准日2022年4月30日，被评估公司经营现状如下：资产总额为1,707.91万元，负债总额为1,013.67万元，所有者权益总额为694.24万元。

5、历年经营业绩

(单位：万元)

| 项目    | 2019年12月31 | 2020年12月31 | 2021年12月31 | 2022年4月30 |
|-------|------------|------------|------------|-----------|
| 资产总额  | 1,438.91   | 1,314.41   | 1,631.18   | 1,707.91  |
| 负债总额  | 489.77     | 615.92     | 730.61     | 1,013.67  |
| 净资产总额 | 949.15     | 698.49     | 900.58     | 694.24    |
| 项目    | 2019年1-12月 | 2020年1-12月 | 2021年1-12月 | 2022年1-4月 |

|        |                    |                    |                    |                     |
|--------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 营业收入   | 1,993.60           | 2,086.70           | 2,416.01           | 1,648.46            |
| 营业成本   | 1,525.44           | 1,670.93           | 1,950.67           | 1,285.30            |
| 利润总额   | 229.14             | 197.38             | 213.06             | 238.76              |
| 净利润    | 191.91             | 184.32             | 202.09             | 236.76              |
| 审计机构名称 | 天健会计师事务所<br>（特殊普通  | 天健会计师事务所<br>（特殊普通  | 天健会计师事务所<br>（特殊普通  | 无锡东林会计师<br>事务所有限公司  |
| 审计报告文号 | 天健深审(2020)<br>613号 | 天健深审(2021)<br>190号 | 天健深审(2022)<br>284号 | 锡东林内审<br>【2022】512号 |
| 审计意见   | 无保留意见              | 无保留意见              | 无保留意见              | 无保留意见               |

## 6、被评估企业业务介绍

江苏天奇工程设计研究院有限公司主要从事业务为：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。

## 7、执行的主要会计政策

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁发的《企业会计准则》及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

### （1）会计期间

公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### （2）记账本位币

以人民币为记账本位币。对发生的外币经济业务，采用当日中国人民银行公布的市场汇价折合人民币记账。年末，对外币账户余额按年末的市场汇价调整，发生的差额，与购建固定资产有关且在其尚未达到预定可使用状态前的，计入有关固定资产的购建成本；与购建固定资产无关，始于生产经营年间的计入当年财务费用。

### （3）应收账款

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过5年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值

测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准     | 应收款项在 100 万元以上                   |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备     |
| 按组合计提坏账准备应收款项        |                                  |
| 确定组合的依据              |                                  |
| 账龄组合                 | 以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合              |
| 无风险组合                | 资产负债表日确定可以收回的应收款项具有类似的信用风险特征划分组合 |
| 按组合计提坏账准备的计提方法       |                                  |
| 账龄组合                 | 按账龄分析法计提坏账准备                     |
| 无风险组合                | 经减值分析后未发生减值的不计提坏账准备              |

2) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

| 账龄       | 应收账款计提比例(%) |
|----------|-------------|
| 6 个月以内   | 1%          |
| 6 个月—1 年 | 5%          |
| 1—2 年    | 10%         |
| 2—3 年    | 30%         |
| 3 年以上    | 100%        |

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| 单项计提坏账准备的理由 | 单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项 |
| 坏账准备的计提方法   | 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备     |

4) 本公司内部关联单位之间经核对确认一致的往来款项、对政府及其相关部门或单位之间发生的应收款项、备用金等，一般不计提坏账准备。

(4) 存货

### 1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

### 2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

### 3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

### 4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## (5) 固定资产

### 1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 2000 元的有形资产。

### 2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

| 类别   | 折旧方法  | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|------|-------|---------|--------|---------|
| 运输设备 | 年限平均法 | 5       | 5      | 19      |
| 办公设备 | 年限平均法 | 3       | 5      | 19      |

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### 3) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### 4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### (6) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

### (7) 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险

费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金，工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险，失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## （8）收入

### 1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

### 2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够

可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供服务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### 3) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用。

### (9) 税费

| 税种      | 计税依据        | 税率  |
|---------|-------------|-----|
| 增值税     | 服务收入、商品销售收入 | 6%  |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税额      | 7%  |
| 教育费附加   | 应缴流转税额      | 3%  |
| 地方教育费附加 | 应缴流转税额      | 2%  |
| 企业所得税   | 应纳所得税额      | 25% |

### (三) 委托方与被评估单位关系

被评估单位为委托方的拟收购股权对象。

## 二、关于经济行为的说明

本次评估目的是确定被评估单位评估对象价值，为委托人拟实施的经济行为

提供价值参考。

### 三、关于评估对象和评估范围的说明

#### (一) 评估对象和评估范围

评估对象为被评估单位的股东部分权益。

评估范围为被评估单位提供的全部资产与负债。被评估单位至本次评估基准日，资产总额为 1,707.91 万元，负债总额为 1,013.67 万元，所有者权益总额为 694.24 万元。详见下表：

金额单位：万元

|    | 项 目         | 账面价值     |
|----|-------------|----------|
| 1  | 流动资产        | 1,491.94 |
| 2  | 非流动资产       | 215.97   |
| 3  | 其中：可供出售金融资产 |          |
| 4  | 持有至到期投资     |          |
| 5  | 长期应收款       |          |
| 6  | 长期股权投资      |          |
| 7  | 投资性房地产      | 87.91    |
| 8  | 固定资产        | 23.47    |
| 9  | 在建工程        |          |
| 10 | 工程物资        |          |
| 11 | 固定资产清理      |          |
| 12 | 生产性生物资产     |          |
| 13 | 油气资产        |          |
| 14 | 无形资产        | 38.30    |
| 15 | 开发支出        |          |
| 16 | 商誉          |          |
| 17 | 长期待摊费用      |          |
| 18 | 递延所得税资产     | 22.16    |
| 19 | 其他非流动资产     |          |
| 20 | 使用权资产       | 44.13    |
| 21 | 资产总计        | 1,707.91 |
| 22 | 流动负债        | 972.31   |
| 23 | 非流动负债       | 41.36    |
| 24 | 负债合计        | 1,013.67 |
| 25 | 净资产（所有者权益）  | 694.24   |

#### (二) 经营租入资产、特许使用的资产、以及没有会计记录的无形资产

##### 1、经营租入资产

无锡市滨湖区建筑西路 777 号 A3 幢 20 层使用权。



## 2、特许使用的资产

无。

## 3、账面未记录无形资产

无。

### (三) 根据以往资产评估结论进行了调账情况说明

无。

### (四) 不良资产核销或者资产剥离情况说明

无。

## 四、评估基准日

评估基准日为 2022 年 4 月 30 日,该基准日是由资产评估委托人根据其实施经济行为需要而确定的,选择会计期末作为评估基准日,能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况,便于资产清查核实等工作的开展。

## 五、可能影响评估工作的重大事项的说明

### (一) 清产核资或者资产评估的情况

无。

### (二) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

无

(三) 抵(质)押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况。

无。

## 六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

### (一) 资产负债清查情况说明

列入清查范围的资产负债如下:

|   | 项 目         | 账面价值     |
|---|-------------|----------|
| 1 | 流动资产        | 1,491.94 |
| 2 | 非流动资产       | 215.97   |
| 3 | 其中:可供出售金融资产 |          |
| 4 | 持有至到期投资     |          |
| 5 | 长期应收款       |          |
| 6 | 长期股权投资      |          |
| 7 | 投资性房地产      | 87.91    |
| 8 | 固定资产        | 23.47    |

|    |            |          |
|----|------------|----------|
| 9  | 在建工程       |          |
| 10 | 工程物资       |          |
| 11 | 固定资产清理     |          |
| 12 | 生产性生物资产    |          |
| 13 | 油气资产       |          |
| 14 | 无形资产       | 38.30    |
| 15 | 开发支出       |          |
| 16 | 商誉         |          |
| 17 | 长期待摊费用     |          |
| 18 | 递延所得税资产    | 22.16    |
| 19 | 其他非流动资产    |          |
| 20 | 使用权资产      | 44.13    |
| 21 | 资产总计       | 1,707.91 |
| 22 | 流动负债       | 972.31   |
| 23 | 非流动负债      | 41.36    |
| 24 | 负债合计       | 1,013.67 |
| 25 | 净资产(所有者权益) | 694.24   |

### 1、实物资产分布地点及特点

#### (1) 房屋建筑物、构筑物

房屋建筑物、构筑物为投资性房地产共计4项。主要为位于中山路270-2402、中山路270-2407、中山路270-2403、中山路270-25办公用房。购置于2005-2006年，主要结构为钢混结构，该办公用房目前主要为企业办公用途，目前维护保养状态良好，均已办理房屋所有权证，其权利人为无锡市石田建筑设计研究院有限责任公司（江苏天奇工程设计研究院有限公司的曾用名），被评估单位已出具房屋所有权的证明文件和历史沿革工商调档资料。截至评估基准日，被评估单位的部分办公楼已经出租，均为短期租赁，随时可以终止租赁协议，已出租明细如下表：

| 房屋权证编号            | 建筑面积m <sup>2</sup> | 承租人               | 租赁期间                            | 年租金     |
|-------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|---------|
| 锡房权证崇安字第 10061035 | 912.55             | 星创未来文化传媒有限公司无锡分公司 | 2019年5月1日至<br>2022年4月30日        | 30.00万元 |
| 锡房权证崇安字第 10061096 | 159.08             | 陈赞瑜               | 2021年11月15日<br>至2022年11月14<br>日 | 5.40万元  |
| 锡房权证崇安字第 10061093 | 190.25             | 平伟                | 2021年10月10月                     | 7.44万元  |

|  |  |  |                 |  |
|--|--|--|-----------------|--|
|  |  |  | 至2022年10月9<br>日 |  |
|--|--|--|-----------------|--|

## (2) 车辆

车辆为运输设备共计2项，车牌号为苏BY6W18雷克萨斯JTHBW46G轿车一辆、车牌号为苏BA925K传祺牌GAC6510M2K6商务车一辆。

## (3) 电子及其他设备

电子及其他设备共计43项，主要为电脑、空调、笔记本等。全部设备分布在相关生产场所和办公场所，权属清晰，均正常使用。

## (4) 无形资产其他

无形资产其他共计6项。主要为外购的设计软件。

## 2、产权情况

纳入评估范围内资产现状良好，使用正常，资产未设定抵(质)押他项权利。

## 3、清查工作计划及方案

为配合本次资产评估的资产清查工作，公司成立了以有关领导为组长的资产清查领导小组，参加人员有财务、设备、技术等有关人员。

实物资产的清查：对照账、表、卡，采用全面盘点核实，对账实不符的情况查明原因作好记录。

对非实物性资产及负债的清查：对内外部往来款项及各项负债，主要从账面上进行清查核实，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录。

资产清查工作于2022年5月30日结束。

## (二) 未来经营和收益状况预测说明

### 1、行业状况及发展前景

#### (1) 该行业发展相关的法律法规

##### ①法律：

《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》。

##### ②行政法规：

《建设工程质量管理条例》；《建设工程安全生产管理条例》；《建设工程勘察设计管理条例》；《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

### ③部门规章：

《工程监理企业资质管理规定》、《注册监理工程师管理规定》、《建设工程监理范围和规模标准规定》、《建筑工程设计招标投标管理办法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、《评标委员会和评标方法暂行规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》、《建筑工程施工许可管理办法》、《实施工程建设强制性标准监督规定》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》、《建设工程施工现场管理规定》、《建筑安全生产监督管理规定》、《工程建设重大事故报告和调查程序规定》、《城市建设档案管理规定》。

## (2) 行业发展的有利和不利因素

随着我国建设工程承包合同的不完善和招投标制度的全面展开，勘察设计按照国家有关规定，单项合同估算价在 50 万元人民币以上和项目总投资额在 3000 万元人民币以上的项目、都必须进行勘察设计招标。近年来，我国工程勘察设计发展良好、企业数量、从业人数整体上升，盈利状况较为可观。

### ①中国工程勘察设计企业数量波动上升

2010 年以来，我国工程勘察设计企业的数量整体呈上升趋势。2019 年有所上升。2020 年《全国工程勘察设计统计公报》数据具示，全国共有 23741 个工程勘察设计企业参加了统计。其中，工程勘察企业 2410 个，占企业总数 10.15%；工程设计企业 21331 个，占企业总数 89.85%。

### ②中国工程勘察行业从业：人数逐年增长

2010-2020 年，我国工程勘察设计行业从业人数逐年增长。2020 年，具有勘察设计资质的企业年末从业人员 440 万人。其中，勘察人员 16 万人，与上年相比增长 1.7%；设计人员 105.5 万人，与上年相比增长 2.9%。年末专业技术人员 214.5 万人。其中，具有高级职称人员 46.2 万人，与上年相比增长 8.0%；具有中级职称人员 76.7 万人，与上年相比增长 6.5%。

### ③中国工程勘察设计行业盈利状况良好。

2012 年以来，我国工程勘察设计行业营业收入及利润总额均波动上升，盈利

状况较为良好。2020年，全国具有勘察设计资质的企业营业收入总计72496.7亿元。其中，工程勘察收入1026.1亿元，与上年相比增长4.0%；工程设计收入5482.7亿元，与上年相比增长7.6%；工程总承包收入33056.6亿元，与上年相比减少1.7%；其他工程咨询业务收入805亿元，与上年相比增长1.1%。净利润2512.2亿元，与上年相比增长9.9%。

#### ④中国工程勘察设计行业新签合同额逐年增长

近年来，我国企业工程勘察设计新签合同额呈逐年增长趋势。2020年，具有勘察设计资质的企业工程勘察新签合同额合计1494.5亿元，与上年相比增长17.6%。工程设计新签合同额合计7044.7亿元，与上年相比增长3.6%。其中，房屋建筑工程设计新签合同额2371.6亿元，市政工程设计新签合同额1043.7亿元。工程总承包新签合同额合计55068.2亿元，与上年相比增长19.5%。其中，房屋建筑工程总承包新签合同额22084.4亿元，市政工程总承包新签合同额8251.9亿元。其他工程咨询业务新签合同额合计1108.5亿元，与上年相比增长5.7%。

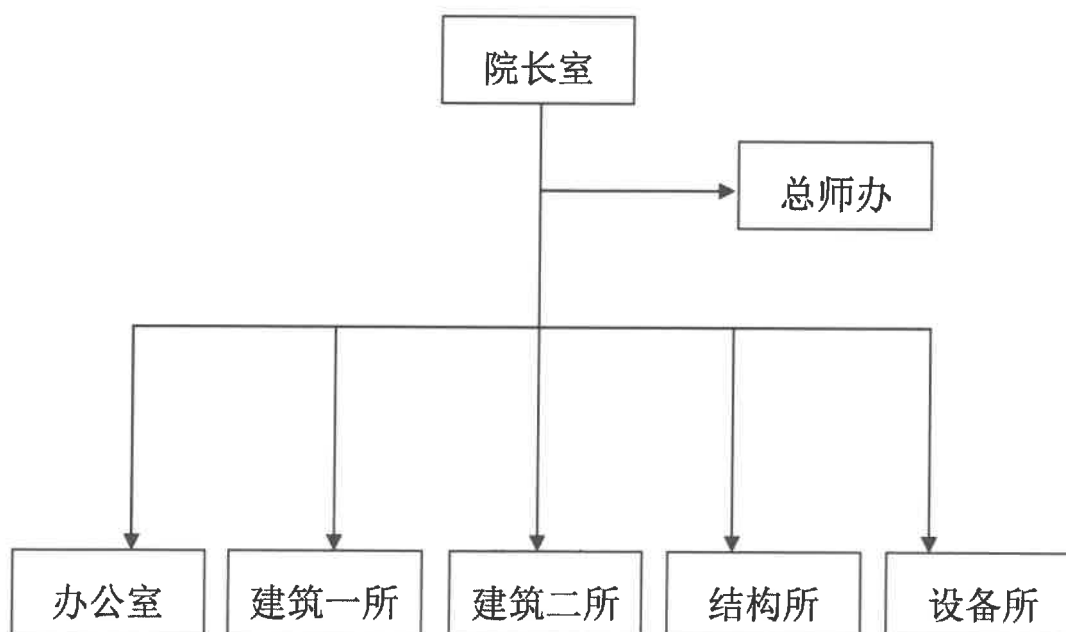
#### ⑤代理市场规模将继续扩大

从工程勘察设计招标投标代理市场上看，随着我国基础设施、房屋建筑等行业的持续发展，预计未来我国工程勘察设计招标投标市场规模将继续扩大，但是与其他工程招标代理业务相比，市场份额仍相对较小。

### 2、企业经营管理状况

#### (1) 公司经营结构

架构图：



部门主要人员：

院长室：院长、总建筑师、总工程师、副院长

总师办：总师办主任、总建筑师、总工程师

办公室：办公室主任、行政文员、内勤人员、外勤人员、财务人员

建筑一所：所长（副院长暂代）、副所长、主任建筑师、建筑专业设计师

建筑二所：所长、副所长、主任建筑师、建筑专业设计师

结构所：所长、副所长、主任工程师、结构专业设计师

设备所：所长、副所长、主任工程师、设备专业设计师

## （2）销售模式

天奇设计院的设计人员对设计产品的专业化、精细化并通过精细化的管理、标准化的工作等提高效率，降低成本，进而提高市场竞争力。

天奇设计院多年前已开始从传统的方案、施工图设计开始逐步转型以方案、施工图牵头，发展绿建、三板、装配式、智能化、市政、风景园林、BIM等多专项设计共同协作的设计总承包路线，以设计总包为转型方向，并最终向项目全过程管理转变。

天奇设计院注重注册人员的培养，尤其是建筑和结构专业，目前一级注册建筑师、一级注册结构工程共计43人，且人员业绩较为完备、业务经验丰富，能够满足目前项目需求，依据被评估单位未来4-5年的招聘计划，为了满足后续业务扩张，能应变未来新资质的要求。被评估单位未来每年将增加4-6名工程师。

随着市场需求变化，天奇设计院有选择的进行房地产开发项目设计，把主要精力转入关乎民生工程的项目，如学校、城市更新、产业园区等，项目资源较为饱满，且回款稳健。

天奇设计院的服务以无锡地区的本地市场为主兼有外地市场并持续拓展，以服务资金来源、付款能力稳定的政府及国有企事业单位为主。房地产项目则以企业实力雄厚，资信优质的甲方为主。

客户群主要有：

1) 政府部门：教育局，滨湖街道办，梁溪广益街道办、梁溪扬名街道办、滨湖荣巷街道办、新吴区江溪街道办等。

2) 国企事业单位：无锡市搏鸿投资发展有限公司、苏南硕放国际机场有限公司、无锡雪浪科教产业投资发展有限公司、无锡惠扬建设发展有限公司、无锡太湖教育投资发展有限公司、射阳县城建置业有限公司、无锡太湖国际科技园投资开发有限公司、无锡市锦绣梁溪产业发展有限公司、无锡市广益建设发展集团有限公司、无锡梁湖城市建设发展有限公司、无锡高等教育发展服务中心等。

3) 房地产单位：融创地产，吉宝置业（中国），秀水发展无锡有限公司，天盛置业，耘林洋溪，华润新鸿基、无锡惠澄实业发展有限公司等。

4) 集团企业：江苏天圣达集团有限公司、江苏冠杰楼宇科技有限公司、南京音飞储存设备（集团）股份有限公司、无锡数据湖信息技术有限公司等。

### 3、近年财务状况和未来年度盈利预测

#### 1、盈利能力分析

盈利能力是指企业一定时期内运用各种资源赚取利润的能力，获取利润是企业经营的终极目标，也是企业能否生存与发展的前提，盈利能力直接关系到投资者的利益，也关系到债权人及企业经营管理者们的切身利益，具体分析如下：

| 序号 | 指标名称    | 2019年   | 2020年  | 2021年   | 2022年1-4月 | 平均数     |
|----|---------|---------|--------|---------|-----------|---------|
| 1  | 总资产报酬率  | 14.37%  | 13.39% | 13.46%  | 14.23%    | 13.86%  |
| 2  | 成本费用利润率 | 13.16%  | 10.54% | 9.75%   | 17.40%    | 12.71%  |
| 3  | 资本保值增值率 | 125.34% | 73.59% | 128.33% | 77.18%    | 101.11% |
| 4  | 净资产收益率  | 21.81%  | 25.23% | 24.31%  | 35.09%    | 26.61%  |

#### 2、偿债能力分析

偿债能力是指企业用其资产偿还长期债务与短期债务的能力。企业有无支付现金的能力和偿还债务能力，是企业能否健康生存和发展的关键。企业偿债能力是反映企业财务状况和经营能力的重要标志。偿债能力是企业偿还到期债务的承受能力或保证程度，包括偿还短期债务和长期债务的能力。企业偿债能力，静态的讲，就是用企业资产清偿企业债务的能力；动态的讲，就是用企业资产和经营过程创造的收益偿还债务的能力。具体分析如下：

### 2.1、短期偿债指标分析

| 序号 | 指标名称 | 2019年   | 2020年   | 2021年   | 2022年1-4月 | 平均值     |
|----|------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| 1  | 流动比率 | 254.08% | 183.09% | 190.72% | 153.44%   | 195.33% |
| 2  | 速动比率 | 247.39% | 181.85% | 190.61% | 153.05%   | 193.23% |
| 3  | 现金比率 | 222.84% | 53.78%  | 39.63%  | 59.86%    | 94.03%  |

### 2.2、长期偿债指标分析

| 序号 | 指标名称  | 2019年  | 2020年  | 2021年  | 2022年1-4月 | 平均值    |
|----|-------|--------|--------|--------|-----------|--------|
| 1  | 资产负债率 | 34.04% | 46.86% | 44.85% | 59.32%    | 46.27% |
| 2  | 产权比率  | 52.00% | 88.00% | 81.00% | 85.00%    | 76.50% |

### 3、营运能力分析

营运能力是指企业对资产利用的能力，即资产运用效率的分析，资产运用效率标志着资产的运行状态及其管理效果的好坏，对企业的偿债能力和获利能力产生重要的影响，具体分析如下：

| 序号 | 指标名称    | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年1-4月 | 平均值  |
|----|---------|-------|-------|-------|-----------|------|
| 1  | 应收账款周转率 | 7.38  | 11.65 | 9.68  | 5.02      | 8.43 |
| 2  | 流动资产周转率 | 1.75  | 1.76  | 1.92  | 1.14      | 1.64 |
| 3  | 总资产周转率  | 1.49  | 1.52  | 1.64  | 0.99      | 1.41 |

### 4、收入、成本和相关费用分析

| 项目       | 2019年    | 结构占比    | 2020年    | 结构占比    | 2021年    | 结构占比    | 2022年1-4月 | 结构占比    |
|----------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|-----------|---------|
| 一、主营业务收入 | 1,993.60 | 100.00% | 2,086.70 | 100.00% | 2,416.01 | 100.00% | 1,648.46  | 100.00% |
| 减：主营业务成本 | 1,525.44 | 76.52%  | 1,670.93 | 80.08%  | 1,950.67 | 80.74%  | 1,285.30  | 77.97%  |
| 税金及附加    | 16.37    | 0.82%   | 16.71    | 0.80%   | 19.95    | 0.83%   | 10.72     | 0.65%   |
| 二、主营业务利润 | 451.79   | 22.66%  | 399.06   | 19.12%  | 445.39   | 18.43%  | 352.44    | 21.38%  |
| 加：其他业务利润 | 1.13     | 0.06%   | 3.10     | 0.15%   | 4.54     | 0.19%   | 3.18      | 0.19%   |
| 减：营业费用   |          |         |          |         |          |         |           |         |
| 管理费用     | 199.09   | 9.99%   | 184.79   | 8.86%   | 215.69   | 8.93%   | 81.42     | 4.94%   |
| 财务费用     | -8.89    | -0.45%  | -6.14    | -0.29%  | -0.49    | -0.02%  | -0.31     | -0.02%  |
| 资产减值损失   | 21.08    | 1.06%   | 33.29    | 1.60%   | 21.67    | 0.90%   | 34.84     | 2.11%   |
| 三、营业利润   | 241.64   | 12.12%  | 190.22   | 9.12%   | 213.06   | 8.82%   | 239.67    | 14.54%  |



|         |        |        |        |       |        |       |        |        |
|---------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|
| 加：营业外收入 |        |        | 7.17   | 0.34% |        |       |        |        |
| 减：营业外支出 | 12.50  | 0.63%  | 0.01   | 0.00% |        |       | 0.91   | 0.06%  |
| 四、利润总额  | 229.14 | 11.49% | 197.38 | 9.46% | 213.06 | 8.82% | 238.76 | 14.48% |
| 减：所得税   | 37.23  | 1.87%  | 13.06  | 0.63% | 10.97  | 0.45% | 2.01   | 0.12%  |
| 五、净利润   | 191.91 | 9.63%  | 184.32 | 8.83% | 202.09 | 8.36% | 236.76 | 14.36% |

## 七、资料清单

- 1、资产评估申报表（由资产评估机构出具样式）；
- 2、相关经济行为的批文；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、生产经营统计资料；
- 7、其他资料