

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让  
涉及的中设科欣设计集团有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告  
苏普评报字（2024）第 8015 号  
共一册 第一册

江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司

二零二四年九月五日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232190008202400101
合同编号:	ZQ24-003
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏普评报字(2024)第8015号
报告名称:	江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让涉及的中设科欣设计集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	202,000,000.00元
评估报告日:	2024年09月05日
评估机构名称:	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司
签名人员:	高蕾 (资产评估师) 会员编号: 32200104 徐瑞鑫 (资产评估师) 会员编号: 32160005
 (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。

备案回执生成日期: 2024年10月18日

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	7
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概况 .....	7
二、    评估目的 .....	26
三、    评估对象和评估范围 .....	27
四、    价值类型及其定义 .....	31
五、    评估基准日 .....	31
六、    评估依据 .....	31
七、    评估方法 .....	35
八、    评估程序实施过程和情况 .....	43
九、    评估假设 .....	45
十、    评估结论 .....	47
十一、   特别事项说明 .....	48
十二、   资产评估报告使用限制说明 .....	49
十三、   资产评估报告日 .....	50
资产评估报告附件 .....	52

## 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专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为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和使用评估结论，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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

九、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关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让 涉及的中设科欣设计集团有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

苏普评报字（2024）第 8015 号

江苏中设集团股份有限公司：

江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“我公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对中设科欣设计集团有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：确定中设科欣设计集团有限公司的股东全部权益价值，为江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

评估对象：被评估单位中设科欣设计集团有限公司的股东全部权益价值

评估范围：被评估单位中设科欣设计集团有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2024年5月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。

## （一）资产基础法评估结果

在评估基准日2024年5月31日，中设科欣设计集团有限公司经审计的总资产账面价值28,586.35万元，负债账面价值14,034.41万元，股东全部权益账面价值14,551.94万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值29,823.63万元，负债评估值14,034.41万元，股东全部权益评估值为15,789.22万元，评估增值1,237.29万元，增值率8.50%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

## 资产评估结果汇总表

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%

江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让涉及的  
中设科欣设计集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

1	流动资产	24,899.43	24,899.43	-	-
2	非流动资产	3,686.92	4,924.21	1,237.29	33.56%
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	债权投资	-	-	-	-
6	其他债权投资	-	-	-	-
7	长期应收款	-	-	-	-
8	长期股权投资	2,552.25	1,436.39	-1,115.86	-43.72%
9	其他权益工具投资	-	-	-	-
10	其他非流动金融资产	-	-	-	-
11	投资性房地产	-	-	-	-
12	固定资产	189.61	352.82	163.21	86.08%
13	在建工程	-	-	-	-
14	生产性生物资产	-	-	-	-
15	油气资产	-	-	-	-
16	使用权资产	88.21	88.21	-	-
17	无形资产	85.03	2,223.54	2,138.51	2515.16%
18	开发支出	-	-	-	-
19	商誉	-	-	-	-
20	长期待摊费用	26.92	78.33	51.42	191.03%
21	递延所得税资产	744.91	744.91	-	-
22	其他非流动资产	-	-	-	-
23	资产总计	28,586.35	29,823.63	1,237.29	4.33%
24	流动负债	14,021.18	14,021.18	-	-
25	非流动负债	13.23	13.23	-	-
26	负债合计	14,034.41	14,034.41	-	-
27	净资产（所有者权益）	14,551.94	15,789.22	1,237.29	8.50%

(二)收益法评估结果

在评估基准日2024年5月31日，中设科欣设计集团有限公司经审计的总资产账面价值28,586.35万元，负债账面价值14,034.41万元，股东全部权益账面价值14,551.94万元。在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为20,200.00万元，评估增值5,648.06万元，增值率38.81%。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1 净资产（所有者权益）	14,551.94	20,200.00	5,648.06	38.81%

(三)评估结论的选取

资产基础法的评估值为 15,789.22 万元；收益法的评估值 20,200.00 万元，两种方法的评估结果差异 4,410.78 万元。资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业

的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。被评估单位中设科欣设计集团有限公司经过数年的发展，公司已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法。资产评估专业人员经过对被评估单位中设科欣设计集团有限公司财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位股东全部权益价值。

综上所述，我们认为收益法评估结果更能反映中设科欣设计集团有限公司的股东全部权益价值，因此以收益法评估结果作为本次评估的最终结论。

即中设科欣设计集团有限公司的股东全部权益价值为 20,200.00 万元(大写金额为贰亿零贰佰万元整)。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

#### 特别事项说明：

(一)本次评估利用了公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的苏公W[2024]A1416号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二)评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和向有关操作使用人员的询问等进行判断。

(三)本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对评估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他相关当事人，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(四)截至评估基准日，中设科欣设计集团有限公司注册资本 5,000.00 万元，实收资本 1,020.00 万元，股东江苏中设集团股份有限公司认缴出资 1,866.62 万元，实缴出

资 380.79 万元，尚有 1,485.83 万元未实缴到位，本次评估不考虑上述事项对评估结果的影响。

(五)被评估单位承诺不存在其他对评估结果有影响的重大期后事项、或有负债事项及抵质押、涉诉事项。我们通过履行访谈、核查等评估程序后，未发现评估基准日至报告出具日存在其他对评估结果有影响的重大期后事项、或有负债事项及抵质押、涉诉事项。

(六)本评估结论未考虑控制权及流动性对评估对象价值的影响。

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)

资产评估机构：江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司



法定代表人：



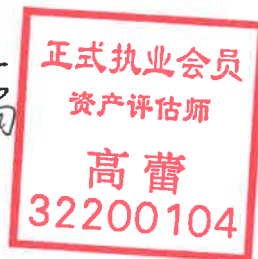
资产评估师：

徐瑞鑫



资产评估师：

高蕾



二零二四年九月五日

# 江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让 涉及的中设科欣设计集团有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告正文

苏普评报字（2024）第 8015 号

江苏中设集团股份有限公司：

江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司接受贵单位的委托，根据法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让行为涉及的中设科欣设计集团有限公司股东全部权益在2024年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

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

本次评估的委托人为江苏中设集团股份有限公司，被评估单位为中设科欣设计集团有限公司，资产评估委托合同未约定其他特定的资产评估报告使用人。

### （一）委托人概况

#### 一）注册登记情况

企业名称：江苏中设集团股份有限公司（以下简称：委托人）

股票代码：002883.SZ

统一社会信用代码：91320200135895905U

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定住所：无锡市滨湖区清源路 268-1 号

法定代表人：顾小军

注册资本：15615.7166 万人民币

经营范围：建设工程咨询服务；规划咨询；项目建议书、可行性研究报告的编制；评估咨询；工程项目管理；工程监理；工程招标代理；工程造价咨询；工程勘察（岩土工程、工程测量、水文地质）、测绘；公路工程、市政工程、水运工程（港口、航道）、风景园林、铁道工程、房屋建筑工程、水利工程、农林工程、住宅小区的设计；城市、交通、城市园林绿化、风景名胜区的规划、设计；工程和技术研究、试验、检测；环

境监测；企业管理咨询；房地产咨询；软件开发和技术服务；以下经营范围限分公司经营：打字、复印的服务。（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）一般项目：社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## (二)被评估单位概况

### 一)注册登记情况

企业名称：中设科欣设计集团有限公司（以下简称：被评估单位）

统一社会信用代码：91330000763933458B

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定住所：浙江省杭州市莫干山路 1418-66 号 4 幢 7 层

法定代表人：陈云峰

注册资本：5000 万人民币

经营范围：许可项目：建设工程设计；工程造价咨询业务；建设工程勘察；测绘服务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：工程管理服务；规划设计管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水利相关咨询服务；企业管理咨询；节能管理服务；招投标代理服务；软件开发(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

### 二)历史沿革

#### 1. 公司成立

浙江科威工程设计有限公司（后更名为中设科欣设计集团有限公司）原注册资本 200 万元，由浙江省科威投资有限公司出资 160 万元，陈云峰出资 20 万元，陈岩出资 20 万元，于 2004 年 7 月 2 日在浙江省工商行政管理局办妥工商登记手续。2004 年 6 月 30 日浙江正信联合会计师事务所有限公司对实收资本进行了审验，并出具了正信验字(2004)第 0696 号验资报告。

本次出资后股东出资明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	浙江省科威投资有限公司	160.00	80.00%	160.00
2	陈云峰	20.00	10.00%	20.00
3	陈岩	20.00	10.00%	20.00
	合计	200.00	100.00%	200.00

2008年8月27日，公司股东会决议，公司名称由“浙江科威工程设计有限公司”更名为“浙江科欣工程设计咨询有限公司”。2008年8月28日，办妥工商变更登记手续。

## 2. 第一次股权转让

2008年5月27日，浙江省科威投资有限公司与陈云峰签订股权转让协议，浙江省科威投资有限公司将其持有的80%股权计160万元转让给陈云峰。2009年2月22日，公司股东会审议通过。2009年3月19日，公司股东“浙江省科威投资有限公司”更名为“浙江省科威工程咨询有限公司”。2009年4月1日，公司办妥工商变更登记手续。

本次转让后股东出资明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	陈云峰	180.00	90.00%	180.00
2	陈岩	20.00	10.00%	20.00
合计		200.00	100.00%	200.00

## 3. 第一次增资

2009年2月25日，公司股东会决议，公司注册资本增加至500万元，新增注册资本由浙江科信工程材料有限公司认缴300万元。该增资事项已经浙江天平会计师事务所有限责任公司于2009年3月11日出具的浙天验(2008)064号《验资报告》审验确认。2009年4月1日，公司办妥工商变更登记手续。

本次增资及增资后股东出资明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	浙江科信工程材料有限公司	300.00	60.00%	300.00
2	陈云峰	180.00	36.00%	180.00
3	陈岩	20.00	4.00%	20.00
合计		500.00	100.00%	500.00

## 4. 第二次股权转让

2012年7月25日，经股东会决议及签订的股权转让协议，浙江科信工程材料有限公司将持有的40%股权计200万元转让给陈云峰；10%股权计50万元转让给王建平；10%股权计50万元转让给王光。2012年8月14日，办妥工商变更登记手续。

本次股权转让及转让后股东出资明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
----	------	-------	--------	-------

1	陈云峰	380.00	76.00%	380.00
2	王建平	50.00	10.00%	50.00
3	王光	50.00	10.00%	50.00
4	陈岩	20.00	4.00%	20.00
合计		500.00	100.00%	500.00

#### 5. 第三次股权转让

2013年12月25日，经股东会决议及签订的股权转让协议，陈云峰将持有的35%股权计175万元转让给陈楠。2014年1月6日，办妥工商变更登记手续。

本次股权转让及转让后股东出资明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	陈云峰	205.00	41.00%	205.00
2	陈楠	175.00	35.00%	175.00
3	王建平	50.00	10.00%	50.00
4	王光	50.00	10.00%	50.00
5	陈岩	20.00	4.00%	20.00
合计		500.00	100.00%	500.00

#### 6. 第二次增资

2015年11月2日，经公司股东会决议，公司增加注册资本100万元，新增注册资本由陈云峰出资45万元，陈楠出资35万元，王光出资10万元，王建平出资10万元。2015年11月12日，办妥工商变更登记手续。

本次增资及增资后股东出资明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	陈云峰	250.00	41.67%	250.00
2	陈楠	210.00	35.00%	210.00
3	王建平	60.00	10.00%	60.00
4	王光	60.00	10.00%	60.00
5	陈岩	20.00	3.33%	20.00
合计		600.00	100.00%	600.00

#### 7. 第四次股权转让

2018年10月30日，经股东会决议及签订的股权转让协议，陈云峰将持有的公司5%股权30万元转让给包敏；陈云峰将持有的公司3%股权计18万元转让给杭州拼兔投资咨询合伙企业（有限合伙）；陈楠将持有的公司5%股权计30万元转让给杭州拼兔投资咨询合伙企业（有限合伙）；王光将持有的公司1%股权计6万元转让给杭州拼兔投资咨询合伙企业（有限合伙）；王建平将持有的公司5%股权计30万元转让给杭州拼兔投资咨询合伙企业（有限合伙）。2018年11月13日，完成工商变更登记。

本次股权转让及转让后股东出资明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	陈云峰	202.00	33.67%	202.00
2	陈楠	180.00	30.00%	180.00
3	王建平	30.00	5.00%	30.00
4	王光	54.00	9.00%	54.00
5	陈岩	20.00	3.33%	20.00
6	包敏	30.00	5.00%	30.00
7	杭州拼兔投资咨询合伙企业(有限合伙)	84.00	14.00%	84.00
合计		600.00	100.00%	600.00

#### 8. 第五次股权转让

2018年11月6日，经股东会决议及签订的股权转让协议，陈楠将持有的公司10%的60万股权转让给杭州拼兔投资咨询合伙企业（有限合伙）。

本次股权转让及转让后股东出资明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	陈云峰	202.00	33.67%	202.00
2	陈楠	120.00	20.00%	120.00
3	王建平	30.00	5.00%	30.00
4	王光	54.00	9.00%	54.00
5	陈岩	20.00	3.33%	20.00
6	包敏	30.00	5.00%	30.00
7	杭州拼兔投资咨询合伙企业（有限合伙）	144.00	24.00%	144.00
合计		600.00	100.00%	600.00

#### 9. 第六次股权转让及第三次增资

2018年11月12日，经股东会决议及签订的股权转让协议，陈楠将持有的公司10%的60万股权转让给江苏中设集团股份有限公司。同时，公司增加注册资本120万元，新增注册资本由江苏中设集团股份有限公司出资120万元。

本次股权转让及转让后和增资及增资后股东出资明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	陈云峰	202.00	28.05%	202.00
2	陈楠	60.00	8.33%	60.00
3	王建平	30.00	4.17%	30.00
4	王光	54.00	7.50%	54.00
5	陈岩	20.00	2.78%	20.00
6	包敏	30.00	4.17%	30.00
7	杭州拼兔投资咨询合伙企业（有限合伙）	144.00	20.00%	144.00
8	江苏中设集团股份有限公司	180.00	25.00%	180.00
合计		720.00	100.00%	720.00

#### 10. 第四次增资

2019年9月13日，经股东会决议，公司增加注册资本300万元，由原股东实缴

的出资比例在 2039 年 12 月 31 日前认缴出资，公司于 2019 年 11 月 15 日办理完成工商变更登记手续。

本次增资后，浙江科欣股东出资明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	陈云峰	286.15	28.05%	286.15
2	陈楠	84.99	8.33%	84.99
3	王建平	42.51	4.17%	42.51
4	王光	76.50	7.50%	76.50
5	陈岩	28.34	2.78%	28.34
6	包敏	42.51	4.17%	42.51
7	杭州拼兔投资咨询合伙企业（有限合伙）	204.00	20.00%	204.00
8	江苏中设集团股份有限公司	255.00	25.00%	255.00
	合计	1,020.00	100.00%	1,020.00

#### 11.第七次股权转让

2020 年，经股东会决议及签订的股权转让协议，股东陈楠、王光、和王健平分别将持有的浙江科欣 8.33%、2%和 2%股权转让给江苏中设集团股份有限公司，公司于 2020 年 9 月 4 日办理完成工商变更登记手续。

本次股权转让后，中设科欣设计集团有限公司股东出资明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	陈云峰	286.15	28.05%	286.15
2	王建平	22.11	2.17%	22.11
3	王光	56.10	5.50%	56.10
4	陈岩	28.34	2.78%	28.34
5	包敏	42.51	4.17%	42.51
6	杭州拼兔投资咨询合伙企业（有限合伙）	204.00	20.00%	204.00
7	江苏中设集团股份有限公司	380.79	37.33%	380.79
	合计	1,020.00	100.00%	1,020.00

#### 12.第八次股权转让

2021 年 4 月 1 日，经股东会决议，同意股东包敏将其持有的股权转让给杭州拼兔投资咨询合伙企业（有限合伙），本次股权转让后，中设科欣设计集团有限公司股东出资明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	陈云峰	286.15	28.05%	286.15
2	王建平	22.11	2.17%	22.11
3	王光	56.10	5.50%	56.10
4	陈岩	28.34	2.78%	28.34
5	杭州拼兔投资咨询合伙企业（有限合伙）	246.51	24.17%	246.51

6	江苏中设集团股份有限公司	380.79	37.33%	380.79
	合计	1,020.00	100.00%	1,020.00

### 13.第五次增资

2021年8月18日，经股东会决议，中设科欣设计集团有限公司股东按原持股比例增资至5000万元，本次增资完成后至评估基准日，中设科欣设计集团有限公司股东出资明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	陈云峰	1,402.70	28.05%	286.15
2	王建平	108.38	2.17%	22.11
3	王光	275.00	5.50%	56.10
4	陈岩	138.92	2.78%	28.34
5	杭州拼兔投资咨询合伙企业（有限合伙）	1,208.38	24.17%	246.51
6	江苏中设集团股份有限公司	1,866.62	37.33%	380.79
	合计	5,000.00	100.00%	1,020.00

截至评估基准日，中设科欣设计集团有限公司的股权结构未发生变化。

### 三)经营管理结构

#### 1. 企业经营状况

##### (1) 主营产品或服务

公司主要从事勘察测量、设计和咨询业务，具体涵盖：1、交通行业（公路、桥隧、岩土工程）；2、交通行业（航道、沿海、内河码头、物流园区、修造船厂、船坞等水运构筑物）；3、市政道路、桥梁、城市高架快速路、轨道交通、给排水工程、污水处理、垃圾填埋、河道整治、景观绿化工程；4、建筑、城乡规划、风景名胜区规划编制和设计等；5、EPC总承包及全过程咨询。同时公司积极布局多元化发展，涉足物业租赁、工程材料产销、设计云系统开发等领域。

##### (2) 经营模式

中设科欣设计集团有限公司经过多年的市场历练，公司建立了多层次管理体系和规模化的专业经营团队，公司业务的承接一般通过招投标模式（公开招标、邀请招标）和客户直接委托模式两种方式。公司按照合同约定，为客户提供全过程设计服务，或单独的规划方案设计、初步设计或施工图设计等服务。设计部门、项目组按照公司统一的流程开展设计工作，并严格遵循公司的质量管理体系实施项目质量控制。项目设计完成后，公司仍需派人跟踪后续服务，经甲方确认无质量问题后结清所有款项。

##### (3) 生产经营管理状况

现为国家高新技术企业，拥有城乡规划编制、工程设计、工程咨询等资质，被评



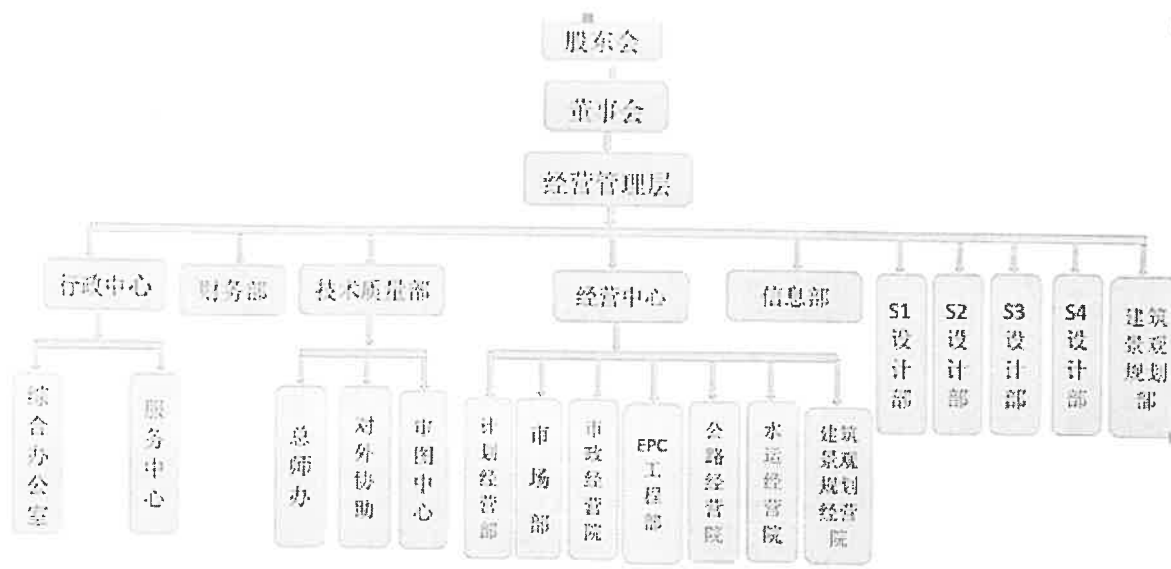
江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让涉及的  
中设科欣设计集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告  
估单位主要资质情况如下表所示：

序号	资质名称	证书编号	资质等级
1	工程设计资质证书	A133015747	公路行业（公路）专业甲级、公路行业（交通工程）专业乙级、水运行业（港口工程）专业甲级；水运行业（航道工程）专业乙级；市政行业（道路工程）专业甲级；建筑行业（建筑工程）甲级；风景园林工程设计专项甲级
2	工程设计资质证书	A233015744	市政行业（燃气工程/轨道交通工程除外）乙级；环境工程（水污染防治工程）专项乙级
3	工程勘察资质证书	B233015744	工程勘察专业类（岩土工程（勘察））乙级
4	工程监理资质证书	E233050732	房屋建筑工程监理甲级；市政公用工程监理甲级
5	城乡规划编制甲级资质	自资规甲字 24330810号	城乡规划编制甲级
6	工程咨询单位资信证书	甲 122021010655	市政公用工程，公路，水运（含港口河海工程）资信甲级
7	工程咨询单位乙级资信证书	乙 122022010086	建筑资信乙级

## 2. 企业组织结构、人力资源及管理层次构成情况

### (1) 组织结构

公司组织结构图如下：



### (2) 人力资源及管理层次构成

截止评估基准日中设科欣设计集团有限公司人员规模较大，企业人力资源状况能够满足企业日常生产经营管理需要。

### (3) 分子公司

截止评估基准日，中设科欣设计集团有限公司共设立了 30 家分公司，具体包括温州分公司、四川分公司、瑞安分公司、衢州分公司、南京分公司、云南分公司、临平

分公司、新疆分公司、嘉兴嘉禾分公司、桐乡分公司、嘉兴分公司、山西分公司、湖南分公司、苍南分公司、文山分公司、青岛分公司、合肥分公司、云南建筑分公司、惠州分公司、苏州分公司、石家庄分公司、舟山第一分公司、舟山第二分公司、越城分公司、武汉分公司、义乌分公司、诸暨分公司、磐安分公司、上虞分公司、富阳分公司。分公司均为报账制单位，纳入母公司统一的会计核算体系之中。

评估基准日中设科欣设计集团有限公司共对外投资 12 家单位，其中全资子公司 7 项，参股子公司 5 项。

股权投资单位持股比例及投资成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	注册资本	成立时间	认缴持股比例
1.	浙江科欣工程咨询有限公司	1,000.00	2021-09	100.00%
2.	云南省曲靖市设计研究院有限责任公司	840.00	1980-04	100.00%
3.	中设科欣（杭州）公路水运工程设计咨询有限责任公司	5.00	2023-11	100.00%
4.	中设科欣（浙江）市政设计院有限公司	1,000.00	2023-6	100.00%
5.	中设科欣（浙江）交通规划设计院有限公司	1,000.00	2023-6	100.00%
6.	中设科欣（浙江）水运水利工程设计院有限公司	1,000.00	2023-6	100.00%
7.	曲靖开发区恒立工程咨询有限公司	10.00	2021-12	100.00%
8.	楚雄州川江规划设计有限公司	500.00	2024-4	49.00%
9.	德清交水勘察设计有限公司	300.00	2000-09	49.00%
10.	杭州云欣建筑设计有限公司	150.00	2021-03	35.00%
11.	中设科欣（浙江）城市设计咨询有限公司	1,000.00	2023-12	25.00%
12.	舟山市港航工程规划设计院有限公司	588.00	2010-2	23.98%

具体情况如下：

1) 浙江科欣工程咨询有限公司

企业名称：浙江科欣工程咨询有限公司

统一社会信用代码：91330102MA2KKRGX3G

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：浙江省杭州市莫干山路 1418-66 号 4 幢 7 层 719 室（上城科技工业基地）

法定代表人：陈云峰

注册资本：1000 万元人民币

经营范围：许可项目：工程造价咨询业务；建设工程设计；建设工程勘察；建设工程施工；建设工程监理；公路工程监理(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：工程管理服务；承接总公司工程建设业务；建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务；信息技术咨询服

务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至评估基准日,其为中设科欣设计集团有限公司的全资子公司。

基准日当期资产、财务、经营状况:

金额单位:人民币万元

项目	2024年5月31日
总资产	10.44
总负债	17.72
股东全部权益	-7.28

项目	2024年1-5月
营业收入	312.74
利润总额	-7.55
净利润	-7.91

2024年1-5月财务数据为被评估单位提供的未经审计数据。

2) 云南省曲靖市设计研究院有限责任公司

企业名称: 云南省曲靖市设计研究院有限责任公司

统一社会信用代码 9153030043171577XH

企业类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定住所: 云南省曲靖市麒麟西路 193 号

法定代表人: 陈云峰

注册资本: 840 万元人民币

经营范围: 工程总承包乙级, 建筑行业(建筑工程)甲级, 工程勘察专业类(岩土工程)甲级, 工程勘察劳务类, 市政行业(道路工程)专业乙级, 市政行业(给水工程)专业丙级, 城乡规划编制乙级, 建筑工程及相应的工程咨询和装饰设计乙级。(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)。

截至评估基准日,其为中设科欣设计集团有限公司的全资子公司。

基准日当期资产、财务、经营状况:

金额单位:人民币万元

项目	2024年5月31日
总资产	8,962.19
总负债	8,135.13
股东全部权益	827.06

项目	2024年1-5月
营业收入	3,967.36
利润总额	-439.81

净利润	-381.32
-----	---------

2024年1-5月财务数据为被评估单位提供的未经审计数据。

3) 中设科欣（杭州）公路水运工程设计咨询有限责任公司

中设科欣（杭州）公路水运工程设计咨询有限责任公司

企业名称：中设科欣（杭州）公路水运工程设计咨询有限责任公司

统一社会信用代码：91330105MAD1KLFJ9Y

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：浙江省杭州市拱墅区花园岗街310号303室

法定代表人：潘建锋

注册资本：5万元人民币

经营范围：许可项目：建设工程设计；建设工程勘察；测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：工程管理服务；水利相关咨询服务；规划设计管理；工程造价咨询业务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；节能管理服务；招投标代理服务；软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至评估基准日，其为中设科欣设计集团有限公司的全资子公司。

基准日当期资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2024年5月31日
总资产	39.55
总负债	18.83
股东全部权益	20.72

项目	2024年1-5月
营业收入	27.13
利润总额	21.83
净利润	20.72

2024年1-5月财务数据为被评估单位提供的未经审计数据。

4) 中设科欣（浙江）市政设计院有限公司

企业名称：中设科欣（浙江）市政设计院有限公司

统一社会信用代码：91330102MACNH1822W

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：浙江省杭州市莫干山路1418-66号4幢7层714室（上城科技工业基

地)

法定代表人：罗云滚

注册资本：1000 万元人民币

经营范围：许可项目：建设工程设计；建设工程监理；建设工程勘察；测绘服务；公路工程监理(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；规划设计管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水利相关咨询服务；企业管理咨询；节能管理服务；招投标代理服务；软件开发(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至评估基准日，其为中设科欣设计集团有限公司的全资子公司。

基准日当期资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 5 月 31 日
总资产	5.13
总负债	1.92
股东全部权益	3.21

项目	2024 年 1-5 月
营业收入	39.60
利润总额	4.10
净利润	3.90

2024 年 1-5 月财务数据为被评估单位提供的未经审计数据。

5) 中设科欣(浙江)交通规划设计院有限公司

企业名称：中设科欣(浙江)交通规划设计院有限公司

统一社会信用代码：91330102MACNGQEE1N

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：浙江省杭州市莫干山路 1418-66 号 4 幢 7 层 712 室(上城科技工业基地)

法定代表人：吴吉

注册资本：1000 万元人民币

经营范围：许可项目：建设工程设计；建设工程勘察；测绘服务；建设工程监理；公路工程监理(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；规划设计管理；

技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水利相关咨询服务；企业管理咨询；节能管理服务；招投标代理服务；软件开发(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至评估基准日，其为中设科欣设计集团有限公司的全资子公司。

基准日当期资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2024年5月31日
总资产	3.90
总负债	0.71
股东全部权益	3.18

项目	2024年1-5月
营业收入	9.90
利润总额	3.36
净利润	3.19

2024年1-5月财务数据为被评估单位提供的未经审计数据。

6) 中设科欣（浙江）水运水利工程设计院有限公司

企业名称：中设科欣（浙江）水运水利工程设计院有限公司

统一社会信用代码：91330102MACNR1WR4A

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：浙江省杭州市上城区莫干山路1418-66号4幢7层713室（上城科技工业基地）

法定代表人：王国欣

注册资本：1000万元人民币

经营范围：许可项目：建设工程设计；建设工程勘察；测绘服务；建设工程监理；公路工程监理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：水利相关咨询服务；工程造价咨询业务；工程管理服务；规划设计管理；招投标代理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；节能管理服务；软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至评估基准日，其为中设科欣设计集团有限公司的全资子公司。

基准日当期资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2024年5月31日
总资产	13.24
总负债	1.58
股东全部权益	11.66

项目	2024年1-5月
营业收入	31.68
利润总额	10.19
净利润	10.10

2024年1-5月财务数据为被评估单位提供的未经审计数据。

#### 7) 曲靖开发区恒立工程咨询有限公司

企业名称：曲靖开发区恒立工程咨询有限公司

统一社会信用代码：91530300MA7EDRHK9W

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：云南省曲靖市麒麟西路193号曲靖设计研究院办公楼三楼

法定代表人：沈先衡

注册资本：10万元人民币

经营范围：许可项目：建设工程设计；建设工程勘察；国土空间规划编制（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；规划设计管理；工程造价咨询业务；招投标代理服务；打字复印；办公服务；图文设计制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至评估基准日，其为中设科欣设计集团有限公司的全资子公司。

基准日当期资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2024年5月31日
总资产	10.00
总负债	-
股东全部权益	10.00

项目	2024年1-5月
营业收入	-
利润总额	-
净利润	-

2024年1-5月财务数据为被评估单位提供的未经审计数据。

#### 8) 楚雄州川江规划设计有限公司

企业名称：楚雄州川江规划设计有限公司

统一社会信用代码：91532301MADK5GEL0B

企业类型：其他有限责任公司

法定住所：云南省楚雄彝族自治州楚雄市鹿城镇鹿城西路 147 号

法定代表人：李孟阳

注册资本：500 万人民币

经营范围：许可项目：国土空间规划编制；建设工程设计；建筑智能化系统设计；建设工程勘察；测绘服务；地质灾害治理工程勘查；安全评价业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：规划设计管理；地理遥感信息服务；旅游开发项目策划咨询；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；智能水务系统开发；市政设施管理；基础地质勘查；地质勘查技术服务；工程管理服务；咨询策划服务；工程造价咨询业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；环保咨询服务；图文设计制作；安全技术防范系统设计施工服务；节能管理服务；土地整治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至评估基准日，其股权结构如下：

序号	名称	注册资本（万元）	占比
1	楚雄州川江土地开发有限公司	255.00	51.00%
2	中设科欣设计集团有限公司	245.00	49.00%
	合计	500.00	100.00%

截至评估基准日楚雄州川江规划设计有限公司尚未发生相关业务。

#### 9) 德清交水勘察设计有限公司

企业名称：德清交水勘察设计有限公司

统一社会信用代码：913305217200320357

企业类型：其他有限责任公司

法定住所：浙江省湖州市德清县武康街道志远南路 195-207 号

法定代表人：周航

注册资本：300 万人民币

经营范围：许可项目：建设工程设计；建设工程勘察；测绘服务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项



目：工程造价咨询业务；工程管理服务；规划设计管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水利相关咨询服务；企业管理咨询；节能管理服务；招投标代理服务；软件开发(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至评估基准日，其股权结构如下：

序号	名称	注册资本（万元）	占比
1	德清县交通工程建设有限公司	153.00	51.00%
2	中设科欣设计集团有限公司	147.00	49.00%
	合计	300.00	100.00%

基准日当期资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2024年5月31日
总资产	1,501.37
总负债	901.04
股东全部权益	600.32

项目	2024年1-5月
营业收入	-23.18
利润总额	-171.85
净利润	-172.42

2024年1-5月财务数据为被评估单位提供的未经审计数据。

#### 10) 杭州云欣建筑设计有限公司

企业名称：杭州云欣建筑设计有限公司

统一社会信用代码：91330102MA2KEY0325

企业类型：其他有限责任公司

法定住所：浙江省杭州市莫干山路1418-66号4幢7层717室（上城科技工业基地）

法定代表人：谢伟东

注册资本：150万人民币

经营范围：许可项目：建设工程设计；建设工程勘察；工程造价咨询业务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：工程管理服务；规划设计管理；企业管理咨询；建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至评估基准日，其股权结构如下：

序号	名称	注册资本（万元）	占比
----	----	----------	----

江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让涉及的  
中设科欣设计集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

1	杭州明庭设计咨询有限公司	82.50	55.00%
2	中设科欣设计集团有限公司	52.50	35.00%
3	郑将	15.00	10.00%
合计		150.00	100.00%

基准日当期资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2024年5月31日
总资产	93.02
总负债	78.27
股东全部权益	14.74

项目	2024年1-5月
营业收入	97.09
利润总额	-27.63
净利润	-27.63

2024年1-5月财务数据为被评估单位提供的未经审计数据。

11) 中设科欣（浙江）城市设计咨询有限公司

企业名称：中设科欣（浙江）城市设计咨询有限公司

统一社会信用代码：91330110MAD81P8N03

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定住所：浙江省杭州市余杭区良渚街道平高创业城5幢977室

法定代表人：罗云滚

注册资本：1000万人民币

经营范围：许可项目：建设工程设计(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；规划设计管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至评估基准日，其股权结构如下：

序号	名称	注册资本(万元)	占比
1	杭州温润漫谷工程技术有限公司	650.00	65.00%
2	中设科欣设计集团有限公司	250.00	25.00%
3	袁佩君	100.00	10.00%
合计		1,000.00	100.00%

基准日当期资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2024年5月31日
总资产	14.03
总负债	6.65

股东全部权益	7.38
--------	------

项目	2024年1-5月
营业收入	19.80
利润总额	7.38
净利润	7.38

2024年1-5月财务数据为被评估单位提供的未经审计数据。

### 12) 舟山市港航工程规划设计院有限公司

企业名称：舟山市港航工程规划设计院有限公司

统一社会信用代码：913309005517584409

企业类型：其他有限责任公司

法定住所：中国（浙江）自由贸易试验区舟山市定海区千岛街道翁山路555号中国（舟山）大宗商品交易中心B幢2102室（自主申报）

法定代表人：邵敏明

注册资本：588万人民币

经营范围：水运工程设计、咨询、项目管理及总承包；水运工程勘测、测量服务；水运工程造价编制、审核；水运经济研究咨询。（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）。

截至评估基准日，其股权结构如下：

序号	名称	注册资本（万元）	占比
1	舟山交投建设开发有限公司	300.00	51.0204%
2	中设科欣设计集团有限公司	141.0012	23.9798%
3	武汉长江航运规划设计院有限公司	16.9988	24.9998%
	合计	588.00	100.00%

基准日当期资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2024年5月31日
总资产	1,709.12
总负债	875.57
股东全部权益	833.55

项目	2024年1-5月
营业收入	1,217.17
利润总额	178.37
净利润	166.74

2024年1-5月财务数据为被评估单位提供的未经审计数据。

### 3. 近三年一期资产、财务、经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
流动资产	33,141.59	35,500.36	37,766.65	32,198.11
长期股权投资	140.23	465.22	608.29	552.25
固定资产	260.62	380.87	351.71	331.73
在建工程	5.00	-	-	-
使用权资产	456.66	302.44	151.22	88.21
无形资产	71.58	97.98	95.80	87.67
商誉	744.55	744.55	744.55	744.55
长期待摊费用	27.08	10.94	24.22	37.36
递延所得税资产	956.41	1,082.78	1,227.83	1,247.80
其他非流动资产	-	-	-	20.00
资产总计	35,803.72	38,585.14	40,970.27	35,307.68
流动负债	24,839.04	25,876.31	27,058.22	21,129.40
非流动负债	325.34	174.90	22.68	13.23
负债合计	25,164.38	26,051.22	27,080.90	21,142.63
所有者权益	10,639.34	12,533.93	13,889.37	14,165.05
其中：归属母公司所有者权益	10,639.34	12,533.93	13,889.37	14,165.05

被评估单位近三年一期的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
流动资产	21,594.65	26,480.78	29,366.87	24,899.43
长期股权投资	2,290.23	2,465.22	2,608.29	2,552.25
固定资产	236.17	201.19	207.23	189.61
使用权资产	456.66	302.44	151.22	88.21
无形资产	68.34	89.02	91.30	85.03
长期待摊费用	19.52	6.05	12.67	26.92
递延所得税资产	483.39	615.99	789.52	744.91
资产总计	25,148.97	30,160.69	33,225.28	28,586.35
流动负债	14,097.53	17,399.04	19,277.67	14,021.18
非流动负债	325.34	174.90	22.68	13.23
负债合计	14,422.86	17,573.95	19,300.35	14,034.41
所有者权益	25,148.97	30,160.69	13,924.92	14,551.94

被评估单位近三年一期的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-5月
一、营业收入	22,367.76	32,684.81	33,451.19	12,503.99
减：营业成本	15,282.56	21,071.09	21,633.65	8,363.80
营业税金及附加	113.33	144.50	180.59	23.62
销售费用	64.35	115.50	129.19	98.51
管理费用	3,475.78	6,994.31	7,757.35	3,558.89
研发费用	1,064.32	1,293.19	1,462.91	451.26
财务费用	60.60	69.96	76.54	33.67
资产减值损失	152.31	144.24	947.33	-131.38
信用减值损失	633.34	913.67	117.52	181.09
加：其他收益	127.85	155.03	100.03	157.90

江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让涉及的  
中设科欣设计集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-5 月
投资收益	71.00	212.58	162.26	-50.81
公允价值变动损益	-	-	-	11.77
资产处置收益	-	-0.04	2.96	-0.36
二、营业利润	1,720.02	2,305.92	1,411.37	43.03
加：营业外收入	0.51	146.82	160.71	245.22
减：营业外支出	7.37	22.76	53.73	5.05
三、利润总额	1,713.16	2,429.98	1,518.35	283.21
减：所得税费用	-5.67	185.40	167.54	7.52
四、净利润	1,718.83	2,244.59	1,350.81	275.68
其中：归属母公司所有者的净利润	1,718.83	2,244.59	1,350.81	275.68

被评估单位近三年一期的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-5 月
一、营业收入	16,807.07	20,813.46	22,060.40	8,515.49
减：营业成本	10,536.05	12,224.82	13,025.97	5,118.72
营业税金及附加	72.65	87.18	118.48	7.67
销售费用	31.02	73.65	118.58	97.45
管理费用	2,764.84	4,161.93	5,253.06	2,347.01
研发费用	1,064.32	1,229.32	1,291.82	405.73
财务费用	60.46	70.74	75.83	33.59
资产减值损失	152.31	144.24	947.33	-131.38
信用减值损失	477.10	739.74	22.50	-70.01
加：其他收益	118.56	118.88	80.29	3.77
投资收益	68.63	189.97	162.26	-50.81
公允价值变动损益	-	-	-	11.77
资产处置收益	-	-0.04	2.96	-0.36
二、营业利润	1,835.51	2,390.65	1,452.34	671.09
加：营业外收入	0.51	0.05	0.28	20.00
减：营业外支出	1.49	0.31	9.39	0.00
三、利润总额	1,834.53	2,390.39	1,443.23	691.08
减：所得税费用	28.93	170.66	109.67	64.07
四、净利润	1,805.60	2,219.73	1,333.56	627.01

以上各年财务数据已经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了苏公 W[2023]A1143 号、苏公 W[2024]A1309 号、苏公 W[2024]A1416 号无保留意见审计报告。

### (三)委托人与被评估单位之间的关系

评估基准日委托人持有被评估单位37.33%股权。

### (四)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

根据江苏中设集团股份有限公司董事会决议。本次评估目的是评估中设科欣设计

集团有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象是中设科欣设计集团有限公司的股东全部权益价值。

由此涉及的评估范围是中设科欣设计集团有限公司的全部资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元	
项目	账面价值
流动资产	24,899.43
非流动资产	3,686.92
其中：长期股权投资	2,552.25
固定资产	189.61
使用权资产	88.21
无形资产	85.03
长期待摊费用	26.92
递延所得税资产	744.91
资产总计	28,586.35
流动负债	14,021.18
非流动负债	13.23
负债合计	14,034.41

上述资产与负债账面价值已经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了苏公 W[2024]A1416 号无保留意见审计报告。

(一)纳入本次评估范围的资产、负债与委托评估的资产、负债范围一致，委托人和被评估单位已承诺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。

#### (二)评估范围内主要资产情况

纳入本次评估范围的主要资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等。

一)流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收账款融资、预付账款、其他应收款、合同资产和其他流动资产。

#### 二)长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资共计 12 项，其中全资子公司 7 项，参股子公司 5 项，各项长投概况见前文所述。

#### 三)机器设备

纳入本次评估范围的固定资产包括电子设备和车辆。

车辆共计 19 辆，包括奥迪汽车、本田汽车、别克汽车等，车辆均年检正常，可正常行驶，使用状况良好。

电子设备共计 331 项，主要为办公家具、台式电脑、打印机等办公设备，放置于中设科欣设计集团有限公司各办公室，购置于 2004 年至 2024 年间。电子设备可正常使用，存在部分电子设备未见实物的情况。

#### 四)使用权资产

纳入本次评估范围的使用权资产主要为中设科欣设计集团有限公司租赁浙江中交通路建设有限公司位于浙江杭州莫干山路 1418-66 号 4 幢 7 层 701、702 室面积 4,465.00 平方米的办公用房。

#### 五)其他无形资产

##### 1.账面记录的其他无形资产

纳入本次评估范围账面记录的其他无形资产包括：同豪方案设计师软件 V5.0、理正岩土挡土墙设计软件 V6.5、理正岩土软土地基路堤、堤坝设计软件 V6.5、边果互动科技软件等。上述其他无形资产均为被评估单位于 2018 年-2024 年 1-5 月期间外购获得，评估基准日均可正常使用。

##### 2.账面未记录的其他无形资产

纳入本次评估范围账面未记录的其他无形资产为技术类无形资产包括：专利所有权 32 项，其中有 4 项发明专利（1 项在实质审查阶段）、25 项实用新型专利（其中一种使用装配式预制挡板的泡沫混凝土路基实用新型专利于 2024 年 9 月 17 日获得授权）、3 项外观设计专利，注册商标专用权 7 项，软件著作权 11 项，具体情况分别如下：

##### (1)专利所有权

序号	专利名称	专利权人	专利号/申请号	申请日期	类型	法律状态
1	一种具有沉降缓冲搭板的公路涵洞	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2019214024599	2019-8-27	实用新型	授权
2	一种高水头差码头的浮式系船系统	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2019210439259	2019-7-5	实用新型	授权
3	一种分段式小间隙码头伸缩缝	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2019209347909	2019-6-20	实用新型	授权
4	一种带蓄水调节的市政道路路机非隔离花箱	浙江科欣工程设计咨询有限公司	201920934799X	2019-6-20	实用新型	授权
5	一种关节轴承式梳齿板桥梁接缝安装结构	浙江科欣工程设计咨询有限公司	201820319406X	2018-3-8	实用新型	授权
6	一种道路两侧雨水滞留	浙江科欣工程设	201820319	2018-3-8	实用新型	授权

江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让涉及的  
中设科欣设计集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	系统	计咨询有限公司	4074			
7	一种软土地基桥路过渡段泡沫混凝土基础	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2018203194089	2018-3-8	实用新型	授权
8	一种雨水管道排出口标高的抬高结构	中设科欣设计集团有限公司	2021222856912	2021-9-22	实用新型	授权
9	一种雨污分流改造中带局部提升功能的截流井结构	中设科欣设计集团有限公司	2021222856931	2021-9-22	实用新型	授权
10	一种泡沫混凝土的台后回填结构	中设科欣设计集团有限公司	2021216222055	2021-7-16	实用新型	授权
11	一种混凝土桥梁石材悬挂贴面	中设科欣设计集团有限公司	2021216222182	2021-7-16	实用新型	授权
12	一种内河航道用活节式灯桩	中设科欣设计集团有限公司	2021216222479	2021-7-16	实用新型	授权
13	一种带玻璃微珠反光层的混凝土侧石	中设科欣设计集团有限公司	2020229416035	2020-12-11	实用新型	授权
14	一种快速渗水的透水混凝土平侧石	中设科欣设计集团有限公司	2020208745032	2020-5-22	实用新型	授权
15	一种预制装配式混凝土排水边沟	中设科欣设计集团有限公司	202020476480X	2020-4-3	实用新型	授权
16	一种带枕梁及H型钢的桥台搭板结构	中设科欣设计集团有限公司	2019222239361	2019-12-12	实用新型	授权
17	一种球墨铸铁管自锚式接口	中设科欣设计集团有限公司	2021222856804	2021-9-22	实用新型	授权
18	一种多边形拱肋-矩形拱肋的转换连接结构	中设科欣设计集团有限公司	CN202321836003X	2023-7-13	实用新型	授权
19	一种新老桥拼宽抗剪切伸缩缝	中设科欣设计集团有限公司	CN2023215093802	2023-6-14	实用新型	授权
20	一种高水位差渡口的岸电充电设施	中设科欣设计集团有限公司	CN2022234014939	2022-12-19	实用新型	授权
21	一种城市道路中环保雨水窨井的管位优化结构	中设科欣设计集团有限公司	CN2022233224342	2022-12-12	实用新型	授权
22	一种表面块石嵌入式现浇混凝土挡墙	中设科欣设计集团有限公司	CN2022234006805	2022-12-19	实用新型	授权
23	一种基于码头水位变动的浮式系船设施	中设科欣设计集团有限公司	CN2022232744528	2022-12-7	实用新型	授权
24	栏杆(2)	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2018303694831	2018-7-10	外观设计	授权
25	栏杆(3)	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2018303698777	2018-7-10	外观设计	授权
26	栏杆(1)	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2018303702363	2018-7-10	外观设计	授权
27	一种大深度水底供水管沉管施工工艺	中设科欣设计集团有限公司	2021104340816	2021-4-22	发明专利	授权
28	一种带枕梁及H型钢的桥台搭板结构	中设科欣设计集团有限公司	201911275357X	2019-12-12	发明专利	实质审查
29	一种单箱砼-多箱钢的空间结构混合梁桥	中设科欣设计集团有限公司	CN2018106408722	2018-06-21	发明专利	授权
30	一种基于特定车辆挠度监测的桥梁损伤评定及预警方法	中设科欣设计集团有限公司	CN2023100094510	2023-01-03	发明专利	授权
31	一种使用装配式预制挡	中设科欣设计集	CN202323	2023-12-19	实用新型	授权



江苏中设集团股份有限公司拟进行股权转让涉及的  
中设科欣设计集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	板的泡沫混凝土路基	团有限公司	4653142			
32	一种薄壁塑料井后接支管抗沉降结构	中设科欣设计集团 团有限公司	CN202322 6051269	2023-09-25	实用新型	授权

(2)注册商标专用权

序号	商标名称/图形	权利人	商标类别	商标注册证号	注册日期
1	科欣云设	中设科欣设计集团有限公司	37-建筑修理	29169244	2018-12-27
2	科欣云设	中设科欣设计集团有限公司	35-广告销售	29169242	2018-12-27
3	科欣设	中设科欣设计集团有限公司	37-建筑修理	29155212	2018-12-27
4	科欣云设	中设科欣设计集团有限公司	09-科学仪器	29152043	2018-12-27
5	科欣设	中设科欣设计集团有限公司	09-科学仪器	29152009	2018-12-27
6	科欣云设	中设科欣设计集团有限公司	42-网站服务	29149293	2018-12-27
7	科欣设	中设科欣设计集团有限公司	42-网站服务	29149256	2018-12-27

(3)软件著作权

序号	软件名称	著作权人	登记号	开发完成日期	首次发表日期
1	科欣工程设计电子图审系统	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2019SR0899840	2018-12-31	2019-1-31
2	科欣云设计管理系统	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2019SR0893953	2018-8-31	2018-9-30
3	科欣公路桥梁标高复核软件	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2019SR0889757	2018-6-30	2018-7-30
4	科欣设计项目管理系统	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2018SR069612	2017-11-25	2017-11-25
5	科欣航道及码头工程水位计算程序软件	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2018SR069906	2017-11-25	2017-11-25
6	科欣雨水管道计算及重现期内防洪校核软件	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2017SR067079	2015-12-8	2015-12-20
7	科欣景观效果可视化展示软件	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2017SR067964	2014-12-20	2014-12-30
8	科欣复合地基沉降稳定性承载力计算软件	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2017SR067977	2015-12-8	2015-12-20
9	科欣高路堤稳定性分析软件	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2017SR068003	2016-12-10	2016-12-25
10	科欣港区码头三维可视化设计软件	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2017SR067984	2014-12-20	2014-12-30
11	科欣滑坡治理计算软件	浙江科欣工程设计咨询有限公司	2017SR067391	2016-12-10	2016-12-25

2021年9月，被评估单位将名称由浙江科欣工程设计咨询有限公司变更为中设科欣设计集团有限公司，截止评估基准日，有10项实用新型、3项外观设计专利和11项软件著作权尚未完成权利人变更。

六)递延所得税资产

纳入本次评估范围内的递延所得税资产主要为计提应收款项坏账准备、使用权资产折旧、租赁负债等导致的可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产。

七)长期待摊费用

长期待摊费用主要为办公场所装修费用的摊销余额。

### (三)企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的表外资产为上文所述的账面未记录的技术类无形资产。

(四)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额  
本资产评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

本项目评估基准日是2024年5月31日；

确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据/行为依据

委托人与江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司签订的《资产评估委托合同》。

### (二)法律法规依据

一)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日,中华人民共和国主席令 第46号,中华人民共和国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);

二)《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日,中华人民共和国主席令 第15号,第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

三)《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);

四)《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号,2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改);

五)《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

六)《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008 年国务院令第 512 号);

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

八)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);

九)《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令第 691 号);

十)财政部 税务总局 科技部《关于提高研发费用税前加计扣除比例的通知》(财税〔2018〕99 号);

十一)财政部 税务总局《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财税〔2021〕13 号);

十二)《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

十三)《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

十四)《监管规则适用指引——评估类第 1 号》(2021 年 1 月 22 日,中国证监会发布);

十五)《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);

十六)《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,国务院令第 732 号,2020 年 11 月 29 日修订);

十七)《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 709 号 2019 年 3 月 2 日修订);

十八)《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号,2001);

十九)《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令,2005);

二十)《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令,2016 年 6 月 24 日);

二十一)《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);

二十二)《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);

二十三)国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知(2001年12月31日,国办发[2001]102号,中华人民共和国国务院办公厅);

二十四)《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号);

二十五)《中华人民共和国专利法》(2008年12月27日第十一届全国人大常委会第六次会议第三次修正,2020年10月17日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第四次修正);

二十六)《中华人民共和国专利法实施细则》(2010年国务院令第569号);

二十七)《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正);

二十八)《中华人民共和国商标法实施条例》(2014年国务院令第651号修订);

二十九)《中华人民共和国著作权法》(2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第二次修正,2020年11月11日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第三次修正);

三十)《中华人民共和国著作权法实施条例》(2013年国务院令第633号第二次修订);

三十一)其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三)评估准则依据

一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

七)《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

- 八)《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协(2020)38号);
- 九)《资产评估执业准则——知识产权》(中评协(2023)14号);
- 十)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号)
- 十一)《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);
- 十二)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);
- 十三)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协(2018)38号);
- 十四)《资产评估执业准则——无形资产》(中评协(2017)37号);
- 十五)《资产评估执业准则——机器设备》(中评协(2017)39号);
- 十六)《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号);
- 十七)《专利资产评估指导意见》(中评协(2017)49号);
- 十八)《著作权资产评估指导意见》(中评协(2017)50号);
- 十九)《商标资产评估指导意见》(中评协(2017)51号);
- 二十)《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核査验证》(中评协[2019]39号)。

#### (四)权属依据

- 一)企业法人营业执照、公司章程;
- 二)专利证(发明专利证书、实用新型专利证书、外观设计专利证书);
- 三)商标注册证;
- 四)软件著作权登记证书;
- 五)机动车行驶证;
- 六)有关协议、合同等资料;
- 七)被评估单位提供的其他权属证明文件。

#### (五)取价依据

- 一)被评估单位提供的以前年度及评估基准日的财务报表、审计报告;
- 二)被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
- 三)全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR);
- 四)市场询价资料;
- 五)被评估单位提供的收益预测及相关资料;
- 六)可比上市公司的相关资料;

七)同花顺 iFinD 金融数据终端;

八)资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

## (六)其他依据

一)《资产评估准则术语 2020》(中评协(2020)31号);

二)被评估单位提供的《资产评估申报明细表》;

三)被评估单位相关人员访谈记录;

四)被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

依据《资产评估准则—企业价值》:资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法适用的前提条件是:

- 一)评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;
- 二)有关交易的必要信息可以获得。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法适用的前提条件是:

- 一)评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;
- 二)预期收益所对应的风险能够度量;
- 三)收益期限能够确定或者合理预期。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及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。资产基础法适用的前提条件是:

- 一)评估对象能正常使用或者在用;
- 二)评估对象能够通过重置途径获得;
- 三)评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为:收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下:

未选用市场法评估的理由:被评估单位主营业务为设计业务,在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业或交易案例,故不适用

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并且可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：被评估单位评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并且可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

## (二)评估方法简介

### 一)收益法

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。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$  为评估基准日存在的非经营性资产负债、溢余资产和单独评估的长期股权投资的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

$F_i$ ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

$F_n$ ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n：预测期；

i：预测期第 i 年；

g：永续期增长率。

各参数确定如下：

1.自由现金流  $F_i$  的确定

$F_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

2.折现率  $r$  采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

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

式中： $R_e$ ：权益资本成本； $R_d$ ：债权期望报酬率； $T$ ：所得税率。

3.权益资本成本  $R_e$  采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： $R_e$  为权益资本成本； $R_f$  为无风险利率； $\beta$  为贝塔系数； $ERP$  为市场风险溢价； $R_s$  为特定风险报酬率

折现率中主要参数确定情况如下：

4.无风险利率

资产评估专业人员通过中国债券信息网公布的评估基准日 10 年期国债的到期收益率作为本次评估的无风险利率。

5.市场风险溢价

市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。资产评估专业人员选择利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算市场风险溢价，具体以沪深 300 指数的历史平均风险溢价作为本次评估的市场风险溢价。

6.贝塔系数

资产评估专业人员首先筛选与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面具备可比性且上市日期超过两年的同行业上市公司作为可比公司。

然后通过同花顺 iFinD 查询可比公司的贝塔系数，并通过如下公式计算可比公司剔除财务杠杆的贝塔系数：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1-T) \times D/E]$$

式中： $\text{Unlevered}\beta$ —剔除财务杠杆贝塔系数； $\text{Levered}\beta$ —包含财务杠杆贝塔系数；

$D$ —债权价值； $E$ —股权价值； $T$ —适用所得税率。

以可比公司  $\text{Unlevered}\beta$  平均值作为被评估单位  $\text{Unlevered}\beta$ ，结合被评估单位资本



## 结构计算 Levered $\beta$ 。

### 7.资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

- 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；
- 被评估单位真实资本结构；
- 变动资本结构。

资产评估专业人员通过分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合被评估单位未来年度的融资规划情况，最终采用目标资本结构作为被评估单位的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

### 8.特定风险报酬率

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，资产评估专业人员通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素进行分析，结合以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

### 9.债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

资产评估专业人员在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础调整确定债权期望报酬率。

### 10.非经营性资产负债、溢余资产和单独评估的长期股权投资 $\Sigma C_i$ 的价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产为货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

被评估单位的非经营性资产、负债包括预付账款、其他应收款、交易性金融资产、

递延所得税资产、应付账款、其他应付款和递延所得税负债，本次评估采用成本法进行评估。

单独评估的长期投资价值：对于非控股的长期股权投资单位，根据评估基准日财务报表和持股比例计算长期股权投资评估值。

## 二)资产基础法

各类资产、负债具体评估方法如下：

### 1.流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收账款融资、预付款项、其他应收款、合同资产和其他流动资产。

(1)货币资金，包括现金和银行存款，资产评估专业人员通过现金盘点、核对银行对账单、银行函证等方法对货币资金进行核查，以核实后的金额确定货币资金评估值。

(2)交易性金融资产，主要为存放在银行的理财，以核实后的金额确定评估值。

(3)应收票据，对不带息票据以其票面金额确定评估值。

(4)应收款项，包括应收账款、应收账款融资、其他应收款和合同资产，在核实无误的基础上，对于期后已收回或有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，结合账龄分析和个别分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备评估为零。

(5)预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(6)其他流动资产，纳入本次评估范围内的其他流动资产主要为增值税待抵扣进项税额等，评估时以核实无误后的账面值确定其评估值。

### 2.非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、机器设备、使用权资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

#### (1)长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

对持股比例较小或因对被投资单位经营无管控力且不纳入合并报表的长期股权投

资，被评估单位只能提供被投资单位的财务报表，不具备对被投资单位进行整体评估的条件，按评被投资单位未经审计的账面净资产乘以实际持股比例确定评估值。

## (2)机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用成本法进行评估。

评估价值=重置全价×综合成新率

### 1)车辆

#### 1.成本法

##### ①重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据《中华人民共和国车辆购置税法》确定的车辆购置税以及车辆上牌费然后扣减可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=车辆含税购置价/1.13+车辆购置税+上牌费

车辆购置税=车辆不含税售价×购置税税率 5%

##### ②成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限) / 经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程) / 经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

#### 2.市场法

##### 市场价的确定

通过市场调查选择符合条件的参照物作为可比实例，分析可比实例品牌、型号、车款、交易地区、交易情况、交易时间、行驶里程、车龄、排量、配置、机械性能等因素，并与被评估车辆对照比较，分析差异并经调整，计算被评估车辆价值。计算公式如下：

待估车辆评估值=可比实例价格（含/不含增值税）×车辆技术状况修正系数×车

辆使用年限修正系数×车辆行驶里程修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数。

## 2)电子设备

### ①重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

主要根据当地市场信息及评估基准日近期网上交易价格确定电子设备购置价。

### ②成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

对于购置时间较早，现行市场上无相关型号但能正常使用的电子设备，以二手市场的不含税交易价格确定评估值。

## (3)使用权资产

对于使用权资产的评估采用租金折现法。经核实，企业使用权资产的租赁合同约定的租金与市场租金水平差异不大，故以合同租金的折现金额确定评估值。

## (4)其他无形资产

### 1)外购的软件类无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于评估基准日近期购买的无形资产以核实无误后的账面值确认评估值。

### 2)技术类无形资产

具体评估思路是首先从法律、经济、技术及获利能力角度分析确定无形资产价值的存在性，并根据剩余经济寿命确定收益期限，然后对利用无形资产所产生的未来收益期限内的收入进行预测，并按资金、组织、管理和技术计算一定的分成率，即该无形资产在未来年期收入中的贡献率，计算无形资产的收益额，将该收益额用适当的折现率折现、加和以确定无形资产的评估值。

评估基本模型选择收益分成折现模型，假设收益流在年度内均匀流入企业，则收益分成折现的计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i \times K \times (1 - L_i)^i}{(1 + R)^i}$$

$i=1、2、3\cdots n$ ， $i$ 为整数

$V$ ：专利资产评估价值

$A_i$ ：未来第 $i$ 期的预期收益

$K$ ：分成率

$R$ ：折现率

$L_i$ ：第 $i$ 期的衰减率

### 3)注册商标专用权

具体评估思路是首先通过估算无形资产在合理的收益期限内预期节省的费用，即预测运用无形资产对应的产品未来可能实现的收益，通过一定的许可费率确定委估技术能够为企业节省的费用，并通过适当的折现率折现到评估基准日时点，以此作为委估无形资产的评估价值。

#### (5)长期待摊费用

资产评估专业人员首先了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的主要采用成本法进行评估：评估价值=重置价格×成新率

重置价格按照CPI环比指数进行调整确定；

成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%。

#### (6)递延所得税资产

对于企业因计提坏账准备而形成的递延所得税资产，根据评估时确定的评估风险损失及相应的所得税率计算确定评估值；对于使用权资产、租赁负债税会差异形成的递延所得税资产根据评估时确定的差异金额及相应的所得税率计算确定评估值。

### 3.流动负债、非流动负债的评估

负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、递延所得税负债。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(1)短期借款，资产评估专业人员对其账面进行了核实，取得借款合同及相关担保

合同，检查借款的真实性，以核实无误后的账面值作为评估值。

(2)应付款项，包括应付账款、合同负债和其他应付款。资产评估专业人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行发生额测试，核查应付款项的真实性，以核实无误后的账面值作为评估值。

(3)应付职工薪酬，核查时，评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，以核实无误后的账面值作为评估值。

(4)应交税费，核查时，按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了核对，以核实无误后的账面值作为评估值。

(5)一年内到期的非流动负债，核实相关合同及付款凭证等资料，以清查核实后账面价值作为评估值。

(6)其他流动负债，核实相关发票及付款凭证等资料，以清查核实后账面价值作为评估值。

(7)递延所得税负债，对于应纳税暂时性差异，资产评估专业人员根据对应资产的评估差额及相应的所得税率计算确定评估值。

### (三)评估结论确定的方法

本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2024年8月1日至2024年9月5日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

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

### (二)前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人員理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人員进行了资产评估资料准备工作培训，并指派專人指导被评估单

位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

### (三)现场调查

#### 一)资产核实

##### 1.指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“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.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业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，同时反馈给被评估单位对“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，资产评估专业人员在被评估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

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

#### 二)尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- 1.被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- 2.被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- 3.被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

- 4.评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- 5.影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- 6.被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- 7.其他相关信息资料。

#### (四)资料收集

资产评估专业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，从委托人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

资产评估专业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)一般假设

一)交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

二)公开市场假设：假设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。

三)企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

四)假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

五)假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，各方所



处地区的政治、经济和社会环境 无重大变化。

## (二)特殊假设

一)假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

二)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、方式与目前方向保持一致;

三)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

四)假设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;

五)假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规;

六)假设委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;

七)假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠;

八)假设纳入本次评估范围的设备类资产为原地原用途持续使用;

九)本次评估假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流;

十)假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势;

十一)假设被评估单位已签租约合法、有效;已签租约实际履行,不会改变和无故终止;已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变;

十二)假设被评估单位高新技术企业资格到期可正常延续;

十三)资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断;

十四)资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况,并未对结构等内在质量进行测试,故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

## (三)评估限制条件

一)本评估结论是依据本次评估目的,以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

二)评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确,资产评估专业人员对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出,当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时,本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对中设科欣设计集团有限公司股东全部权益价值进行评估。

### (一)资产基础法评估结果

在评估基准日2024年5月31日,中设科欣设计集团有限公司经审计的总资产账面价值28,586.35万元,负债账面价值14,034.41万元,股东全部权益账面价值14,551.94万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值29,823.63万元,负债评估值14,034.41万元,股东全部权益评估值为15,789.22万元,评估增值1,237.29万元,增值率8.50%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1 流动资产	24,899.43	24,899.43	-	-
2 非流动资产	3,686.92	4,924.21	1,237.29	33.56%
3 其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 债权投资	-	-	-	-
6 其他债权投资	-	-	-	-
7 长期应收款	-	-	-	-
8 长期股权投资	2,552.25	1,436.39	-1,115.86	-43.72%
9 其他权益工具投资	-	-	-	-
10 其他非流动金融资产	-	-	-	-
11 投资性房地产	-	-	-	-
12 固定资产	189.61	352.82	163.21	86.08%
13 在建工程	-	-	-	-
14 生产性生物资产	-	-	-	-
15 油气资产	-	-	-	-
16 使用权资产	88.21	88.21	-	-
17 无形资产	85.03	2,223.54	2,138.51	2515.16%
18 开发支出	-	-	-	-
19 商誉	-	-	-	-
20 长期待摊费用	26.92	78.33	51.42	191.03%
21 递延所得税资产	744.91	744.91	-	-
22 其他非流动资产	-	-	-	-
23 资产总计	28,586.35	29,823.63	1,237.29	4.33%

24	流动负债	14,021.18	14,021.18	-	-
25	非流动负债	13.23	13.23	-	-
26	负债合计	14,034.41	14,034.41	-	-
27	净资产（所有者权益）	14,551.94	15,789.22	1,237.29	8.50%

## (二)收益法评估结果

在评估基准日2024年5月31日，中设科欣设计集团有限公司经审计的总资产账面价值28,586.35万元，负债账面价值14,034.41万元，股东全部权益账面价值14,551.94万元。在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为20,200.00万元，评估增值5,648.06万元，增值率38.81%。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1	净资产（所有者权益）	14,551.94	20,200.00	5,648.06	38.81%

## (三)评估结论的选取

资产基础法的评估值为15,789.22万元；收益法的评估值20,200.00万元，两种方法的评估结果差异4,410.78万元。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、人力资源等无形资产的价值。被评估单位经过数年的发展，公司已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法等。资产评估专业人员经过对被评估单位简称财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位股东全部权益价值。

综上所述，我们认为收益法评估结果更能反映中设科欣设计集团有限公司股东全部权益价值，因此以收益法评估结果作为本次评估的最终结论。

即中设科欣设计集团有限公司的股东全部权益价值为 20,200.00 万元(大写金额为贰亿零贰佰万元整)。

## 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资产评估专业人员执业水平和

能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

(一)本次评估利用了公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的苏公W[2024]A1416号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二)评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和向有关操作使用人员的询问等进行判断。

(三)本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对评估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他相关当事人，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(四)截至评估基准日，中设科欣设计集团有限公司注册资本 5,000.00 万元，实收资本 1,020.00 万元，股东江苏中设集团股份有限公司认缴出资 1,866.62 万元，实缴出资 380.79 万元，尚有 1,485.83 万元未实缴到位，本次评估不考虑上述事项对评估结果的影响。

(五)被评估单位承诺不存在其他对评估结果有影响的重大期后事项、或有负债事项及抵质押、涉诉事项。我们通过履行访谈、核查等评估程序后，未发现评估基准日至报告出具日存在其他对评估结果有影响的重大期后事项、或有负债事项及抵质押、涉诉事项。

(六)除上述事项外，被评估单位承诺不存在其他对评估结果有影响的重大期后事项、或有负债事项及抵质押事项。我们通过履行访谈、核查等评估程序后，未发现评估基准日至报告出具日存在其他对评估结果有影响的重大期后事项、或有负债事项及抵质押事项。

(七)本评估结论未考虑控制权及流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

### (一)资产评估报告使用范围

一)资产评估报告的使用人为：江苏中设集团股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二)资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

三)资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

四)未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

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

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

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名备案后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2024年9月5日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估机构：江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司



法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



二零二四年九月五日