

编号：121

江苏中设集团股份有限公司发行股份及支付
现金购买资产涉及的上海悉地工程设计
顾问股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

苏中资评报字(2021)第 1004 号

江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇二一年二月七日

目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、 评估对象与评估范围	4
二、 企业申报的实物资产情况	4
三、 企业申报的无形资产情况	4
四、 企业申报的表外资产情况	8
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	8
第二章 资产核实情况总体说明	9
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	9
二、 影响资产核实的事项及处理方法	9
三、 核实结论	9
第三章 资产基础法评估技术说明	11
一、 流动资产评估技术说明	11
二、 长期股权投资评估技术说明	13
三、 其他无形资产评估技术说明	15
四、 流动负债评估技术说明	15
第四章 收益法评估技术说明	18
一、 评估对象	18
二、 收益法的应用前提及选择的理由和依据	18
三、 收益预测的假设条件	18
四、 宏观、区域经济因素分析	19
五、 行业现状与发展前景分析	25
六、 被评估企业的业务分析	48
七、 被评估企业的资产与财务分析	54
八、 评估计算及分析过程	58
第五章 评估结论及分析	72
一、 评估结论	72
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	72
评估说明附件	75
一、 企业关于进行资产评估有关事项的说明	75

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、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。

江苏中企华中天资产评估有限公司
中国·江苏
2021年2月7日



第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：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

本部分内容由资产评估师编写。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是上海悉地工程设计顾问股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是上海悉地工程设计顾问股份有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。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	134,058.48
长期投资	65,176.35
固定资产	5.00
无形资产	258.39
债权投资	20.00
资产总额	199,518.22
流动负债	105,618.00
非流动负债	
负债总额	105,618.00

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、负债账面价值已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留审计意见。

(三)委托评估的资产权属状况

纳入本次评估范围的资产权属清晰，无瑕疵。

二、 企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产为机器设备，具体为英菲尼迪车辆 1 辆，购置于 2013 年，评估基准日后已转让。

三、 企业申报的无形资产情况、

被评估单位未申报账面记录的无形资产，申报的账面未记录的无形资产为注册商标专用权和作品著作权，具体如下：


①中国商标 15 项

序号	权利人	商标内容	注册号	核定使用商品类别	有效期
----	-----	------	-----	----------	-----

序号	权利人	商标内容	注册号	核定使用商品类别	有效期
1	上海悉地工程设计顾问股份有限公司	希 迪	9415894	第 42 类	2012-06-21 至 2022-06-20
2	上海悉地工程设计顾问股份有限公司	悉至境 心地鸣	10824898	第 42 类	2013-08-14 至 2023-08-13
3	上海悉地工程设计顾问股份有限公司	曦 迪	9415775	第 42 类	2012-05-21 至 2022-05-20
4	上海悉地工程设计顾问股份有限公司	COI	10683374	第 42 类	2014-07-28 至 2024-07-27
5	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		10839781	第 16 类	2014-06-14 至 2024-06-13
6	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		10839741	第 41 类	2014-08-07 至 2024-08-06
7	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		11959305	第 35 类	2014-06-14 至 2024-06-13
8	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		11959355	第 37 类	2014-08-21 至 2024-08-20
9	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		11959380	第 41 类	2014-06-14 至 2024-06-13
10	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		11959425	第 42 类	2014-07-14 至 2024-7-13
11	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		11959466	第 43 类	2014-06-14 至 2024-06-13

序号	权利人	商标内容	注册号	核定使用商品类别	有效期
12	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		11959499	第 45 类	2014-06-14 至 2024-06-13
13	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		15509499	第 35 类	2015-11-28 至 2025-11-27
14	上海悉地工程设计顾问股份有限公司	新立方	14021562	第 16 类	2015-9-7 至 2025-9-6
15	上海悉地工程设计顾问股份有限公司	乐普岛	17843277	第 35/36/41/43 类	2016-10-21 至 2026-10-20

②美国商标 1 项

序号	权利人	商标内容	注册号	类别	有效期
1	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		5409809	第 42 类	2018.2.27-2028.2.26

③香港商标 4 项

序号	权利人	商标内容	注册号	类别	有效期
1	上海悉地工程设计顾问股份有限公司	悉地	302270998	第 42 类	2012.6.4-2022.6.3
2	上海悉地工程设计顾问股份有限公司	悉地	302270989	第 42 类	2012.6.4-2022.6.3
3	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		302270961	第 42 类	2012.6.4-2022.6.3
4	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		302270970	第 42 类	2012.6.4-2022.6.3

④越南商标 4 项

序号	权利人	商标内容	注册号	类别	有效期
1	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		212777	第 42 类	2012.7.2-2022.7.2
2	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		212778	第 42 类	2012.7.2-2022.7.2

3	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		212779	第 42 类	2012.7.2-2022.7.2
4	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		226777	第 42 类	2012.7.2-2022.7.2

⑤ 澳大利亚商标 1 项

序号	权利人	商标内容	注册号	类别	有效期
1	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		1494744	第 42 类	2012.6.5-2022.6.5

⑥ 新加坡商标 4 项

序号	权利人	商标内容	注册号	类别	有效期
1	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		T1208258C	第 42 类	2012.6.8-2022.6.8
2	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		T1208259A	第 42 类	2012.6.8-2022.6.8
3	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		T1208262A	第 42 类	2012.6.8-2022.6.8
4	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		T1208265F	第 42 类	2012.6.8-2022.6.8

⑦ 印度商标 2 项

序号	权利人	商标内容	注册号	类别	有效期
1	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		2352222	第 42 类	2014.4.9-2022.6.22
2	上海悉地工程设计顾问股份有限公司		2352223	第 42 类	2014.4.7-2022.6.22

⑧ 作品著作权

A 登记号：沪作登字-2014-F-00153453 号

作品名称：圆满

作品类别：美术作品

作者：成剑

著作权人：上海悉地工程设计顾问有限公司

首次发表日期：2012 年 5 月 16 日

B 登记号：沪作登字-2012-L-00034809 号

作品名称：企业新业务开发模型（一）

作品类别：其他作品

作者：赵晓钧

著作权人：上海悉地工程设计顾问有限公司

首次发表日期：未发表

四、 企业申报的表外资产情况

被评估单位申报的表外资产为上文所述的注册商标专用权及作品著作权。

五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，资产评估项目团队按照专业划分为财务组、不动产组、设备组 3 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2020 年 11 月 2 日至 2021 年 2 月 7 日，资产评估专业人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1. 指导被评估单位填表和准备应向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提交的资产评估申报明细表

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申报明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

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申报明细表

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申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围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。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

(一)资产状况的清查结论

纳入本次评估范围的实物资产均可正常使用，无报废盘亏情况。

(二)资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

(三)账务清查结论

本次经济行为所涉及的上海悉地工程设计顾问股份有限公司的评估基准日的财务报表系经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本次评估未发现需要调整的事项。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	12,587,089.42
应收账款	792,581.14
其他应收款	1,327,205,144.06
流动资产合计	1,340,584,814.62

(二) 核实过程

1. 核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、理财产品购买凭证、利润分配决议，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3. 现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位相关人员询问了应收款项结算对象的构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

4. 核实结果：经清查核实，流动资产账实相符，资产均处于正常状态。

(三) 评估方法

1. 货币资金

(1) 银行存款

评估基准日银行存款账面价值 1,587,089.42 元，均为人民币存款，核算内容为存放在中信银行上海虹口支行、光大银行漕河泾支行、江苏银行上海杨浦支行、交通银行上海市分行等金融机构的存款。

资产评估专业人员对银行存款进行了函证，并取得了银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 1,587,089.42 元。

(2)其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 11,000,000.00 元,核算内容是存放于交通银行上海市分行的保证金。

资产评估专业人员对其他货币资金进行了函证,并取得了对账单对其逐行逐户核对,并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等,没有发现对净资产有重大影响的事宜,且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 11,000,000.00 元。

货币资金合计评估值为 12,587,089.42 元。

2.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 1,474,111.84 元,核算内容为被评估单位因经营活动应收取的款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 681,530.34 元,应收账款账面净额 792,581.14 元。

资产评估专业人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对,了解了产品销售信用政策,查阅了相关应收账款的原始凭证,对大额款项进行了函证。在此基础上了解相关款项的欠款原因、客户资信、历史年度应收账款的回收情况等,以便对应收账款的可回收性做出判断。

对各项应收账款,在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,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,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值,对于合并范围内的单位往来不考虑风险损失。

应收账款评估值为 1,474,111.48 元,评估增值 681,530.34 元。

3.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 1,335,859,622.07 元,核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 8,654,478.01 元,其他应收款账面净额 1,327,205,144.06 元。

资产评估专业人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证或替代测试。

对于各项其他应收账款,在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资

料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法和个别分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，对于合并范围内的单位往来不考虑风险损失。

其他应收款评估值为 1,335,857,372.59 元,评估增值 8,652,228.53 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表:

流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
货币资金	12,587,089.42	12,587,089.42		
应收账款	792,581.14	1,474,111.48	681,530.34	85.99%
其他应收款	1,327,205,144.06	1,335,857,372.59	8,652,228.53	0.65%
流动资产合计	1,340,584,814.62	1,349,918,573.49	9,333,758.87	0.70%

流动资产评估值 1,349,918,573.49 元，评估增值 9,333,758.87 元，增值原因为合并范围内的单位往来未考虑风险损失。

二、债权投资

评估基准日，债权投资账面价值 200,000.00 元，核算内容为被评估单位购买的 2019 年上海市政府土地储备专项债券（二期），评估人员通过核对购买凭证核实其他流动资产的真实性和准确性，以核实无误的账面价值确定评估值。

债权投资评估值 200,000.00 元，评估无增减值。

三、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日，长期股权投资账面余额 694,991,764.38 元，计提减值准备金额 43,228,251.47 元，账面价值 651,763,512.91 元，核算内容为被评估单位持有的 12 项对外投资，具体如下表所示:

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面余额	计提减值准备金额	账面价值
1	悉地(苏州)勘察设计顾问有限公司	51.00%	284,090,400.00		284,090,400.00
2	青岛腾远设计事务所有限公司	55.00%	232,680,409.10		232,680,409.10
3	悉地国际设计顾问(深圳)有限公司	100.00%	97,961,115.96		97,961,115.96
4	悉地顾问集团(国际)有限公司	100.00%	56,681,100.00	33,000,000.00	23,681,100.00
5	上海悉地建筑设计顾问有限公司	100.00%	10,000,000.00	10,000,000.00	-
6	上海悉地市政设计顾问有限公司	100.00%	10,000,000.00	98,164.76	9,901,835.24
7	上海悉地智能科技有限公司	100.00%	1,000,000.00	130,086.71	869,913.29
8	上海筑拾装饰工程有限公司	20.00%	28,739.32		28,739.32

9	悉地国际设计顾问(武汉)有限公司	51.00%	2,550,000.00		2,550,000.00
10	悉地工程项目管理(海口)有限公司	51.00%			
11	犀狮投资管理(上海)有限公司	40.00%			
12	上海悉石建筑规划设计有限公司	52.00%			
	合计		694,991,764.38	43,228,251.47	651,763,512.91

(二)核实过程

资产评估专业人员通过查阅有关投资协议或合同、被投资企业章程、营业执照、财务报表等资料,核实各项投资的投资种类、投资成本、评估基准日账面价值、收益获取方式、被投资单位股权结构、企业对各股权投资的会计核算方法以及各被投资单位目前经营现状等内容。

经核实,被评估单位申报的长期股权投资相关数据、信息与核实结果相符,其中犀狮投资管理(上海)有限公司2021年1月8日注销,上海悉石建筑规划设计有限公司尚未开展经营活动,其余被投资单位均正常经营。

(三)评估方法

1.对于合并范围的长期股权投资单位,对其展开评估,以评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认长期股权投资评估值;

2.对于不在合并范围的长期股权投资单位,取得评估基准日的财务报表,以评估基准日所有者权益乘以持股比例确认长期股权投资评估值,对于注册资本未足额缴纳的长期股权投资单位,采用如下公式计算长期股权投资评估值:

长期股权投资评估值=(被投资单位基准日净资产+全部股东未缴纳的注册资本)×持股比例-被评估单位未缴纳的注册资本

具体如下表所示:

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例(%)	评估方法	股东全部权益评估值	长期股权投资评估值
1	悉地(苏州)勘察设计顾问有限公司	51.00%	收益法	1,100,000,000.00	561,000,000.00
2	青岛腾远设计事务所有限公司	55.00%	收益法	1,344,000,000.00	739,200,000.00
3	悉地国际设计顾问(深圳)有限公司	100.00%	收益法	1,183,000,000.00	1,183,000,000.00
4	悉地顾问集团(国际)有限公司	100.00%	资产基础法	23,336,436.95	23,336,436.95
5	上海悉地建筑设计顾问有限公司	100.00%	资产基础法	-1,653,087.89	-1,653,087.89
6	上海悉地市政设计顾问有限公司	100.00%	资产基础法	9,901,835.24	9,901,835.24
7	上海悉地智能科技有限公司	100.00%	资产基础法	857,724.41	857,724.41
8	上海筑拾装饰工程有限公司	20.00%	报表净资产折算	148,001.47	29,600.29
9	悉地国际设计顾问(武汉)有限公司	51.00%	资产基础法	3,719,335.29	2,090,611.00

10	悉地工程项目管理（海口）有限公司	51.00%	资产基础法	-924.39	-471.44
11	犀狮投资管理（上海）有限公司	40.00%	报表净资产折算	6,707.15	-5,317.14
12	上海悉石建筑规划设计有限公司	52.00%	未建账		

(四)评估结果

长期股权投资评估值为 2,517,757,331.42 元，评估增值 1,865,993,818.51 元，增值率 286.30%。增值原因为部分子公司经评估的股权价值高于投资成本。

四、其他无形资产评估技术说明

1.被评估单位申报的账面记录的无形资产为外购的 SketchUp 软件，根据评估基准日同类软件的市场价格确定评估值。

2.被评估单位申报的其他无形资产主要为前文所述注册商标专用权及作品著作权，由于被评估单位注册商标主要由子公司悉地国际设计顾问(深圳)有限公司、悉地(北京)国际建筑设计顾问有限公司等在使用，该部分资产价值包含在子公司收益法评估结果中，不再重复计算。

五、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	307,000,000.00
应付职工薪酬	287,318.82
应交税费	253,296.31
其他应付款	748,639,358.74
流动负债合计	1,056,179,973.87

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的借款合同、借款借据、完税证明、工资清册以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解采购的商业

信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解银行贷款的付息情况。

4.经核实，流动负债账实相符，均为被评估单位实际应承担的负债。

(三)评估方法

1.短期借款

评估基准日短期借款账面价值 307,000,000.00 元，核算内容为被评估单位从光大银行漕河泾开发区支行、中信银行上海虹口支行、交通银行上海虹口支行等金融机构取得的人民币贷款。

评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同或协议，并逐项进行了函证，核查短期借款的真实性，在此基础上确定其评估值。短期借款以核实无误的账面价值确定评估值。

短期借款评估值为 307,000,000.00 元。

2.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 287,318.82 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、社保、公积金等，资产评估专业人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 287,318.82 元。

3.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 253,296.31 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应缴纳的增值税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加等。

资产评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 253,296.31 元。

4.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 748,639,358.74 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项，主要包括内部往来和应付股利等。

资产评估专业人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和股利分配决议进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 748,639,358.74 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
短期借款	307,000,000.00	307,000,000.00		
应付账款	287,318.82	287,318.82		
应交税费	253,296.31	253,296.31		
其他应付款	748,639,358.74	748,639,358.74		
流动负债合计	1,056,179,973.87	1,056,179,973.87		

流动负债评估值 1,056,179,973.87 元，评估无增减值。

第四章收益法评估技术说明

一、 评估对象

本次评估对象为上海悉地工程设计顾问股份有限公司的股东全部权益价值。采用合并口径收益法进行评估。

二、 收益法的应用前提及选择的理由和依据

(一)收益法定义和原理

收益法是通过估算委估资产在未来的预期收益,并采用适当的折现率折现成现值,然后累加求和,得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法的基本公式为:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

i : 收益计算年期。

P : 评估价值

R_i : 未来第 I 个收益期的预期收益额,当收益年限无限时, n 为无穷大;当收益期有限时, R_n 中包括期末资产剩余净额。

r : 折现率

(二)收益法的应用前提

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。

(三)收益法的选择理由和依据

考虑被评估单位所在行业的特征、经营环境以及企业自身的持续经营能力、获利能力、资产质量,其收益具有连续可预测性,因此具备了采用收益法评估的条件。

三、 收益预测的假设条件

(一)一般假设

1.假设被评估企业及其子公司所在国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后被评估单位及其子公司持续经营；

3.假设和被评估单位及其子公司相关的利率、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；

4.假设评估基准日后被评估单位及其子公司的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位及其子公司遵守所有有关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位及其子公司造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位及其子公司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及其子公司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。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、 宏观、区域经济因素分析

(一)国家、地区有关企业经营的主要法律法规

- 1.《中华人民共和国公司法》；
- 2.《中华人民共和国企业所得税法》。

(二)国家经济形势

前三季度，面对新冠肺炎疫情巨大冲击和复杂严峻的国内外环境，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门科学统筹疫情防控和经济社会发展，有力有效推动生产生活秩序恢复，前三季度经济增速由负转正，供需关系逐步改善，市场活力动力增强，就业民生较好保障，国民经济延续稳定恢复态势，社会大局保持稳定。

初步核算，前三季度国内生产总值 722786 亿元，按可比价格计算，同比增长 0.7%。分季度看，一季度同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%。分产业看，第一产业增加值 48123 亿元，同比增长 2.3%；第二产业增加值 274267 亿元，增长 0.9%；第三产业增加值 400397 亿元，增长 0.4%。从环比看，三季度国内生产总值增长 2.7%。

- 1.农业生产形势较好，秋粮有望再获丰收

前三季度，农业（种植业）增加值同比增长 3.8%，增速与上半年持平；其中，三季度增长 3.9%。全国夏粮早稻产量合计 17010 万吨，比上年增加 224 万吨。秋粮播种面积稳中有增，主要秋粮作物总体长势较好，秋粮生产有望再获丰收。粮食种植结构持续优化，优质稻谷与大豆播种面积进一步扩大。前三季度，牛奶产量同比增长 8.1%，禽蛋产量增长 5.1%；猪牛羊禽肉产量下降 4.7%，降幅比上半年收窄 6.1 个百分点，其中禽肉产量增长 6.5%，牛肉、羊肉、猪肉产量分别下降 1.7%、1.8%、10.8%，降幅分别比上半年收窄 1.7、0.7、8.3 个百分点。生猪生产逐步恢复。三季度末，生猪存栏 37039 万头，同比增长 20.7%；其中，能繁殖母猪存栏 3822 万头，增长 28.0%。

2. 工业生产加快，高技术制造业和装备制造业较快增长

前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长 1.2%，上半年为下降 1.3%。其中，三季度同比增长 5.8%，比二季度加快 1.4 个百分点。9 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.9%，增速比 8 月份加快 1.3 个百分点，连续 6 个月增长；环比增长 1.18%。前三季度，分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 0.9%；股份制企业增长 1.5%，外商及港澳台商投资企业增长 0.3%；私营企业增长 2.1%。分三大门类看，采矿业增加值同比下降 0.6%，降幅比上半年收窄 0.5 个百分点；制造业增长 1.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 0.8%，上半年分别为下降 1.4%、0.9%。前三季度，高技术制造业、装备制造业增加值同比分别增长 5.9%、4.7%。从产品产量看，前三季度，载货汽车，挖掘、铲土运输机械，工业机器人，集成电路产量同比分别增长 23.4%、20.2%、18.2%、14.7%。1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润 37167 亿元，同比下降 4.4%，降幅比 1-7 月份收窄 3.7 个百分点。9 月份，中国制造业采购经理指数为 51.5%，比 8 月份上升 0.5 个百分点，连续 7 个月位于临界点之上。

3. 服务业稳步复苏，现代服务业增势较好

前三季度，服务业实现稳步复苏。三季度，服务业增加值增长 4.3%，增速比二季度加快 2.4 个百分点。前三季度，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业等现代服务业行业增加值分别增长 15.9%、7.0%，分别比上半年提高 1.4、0.4 个百分点。全国服务业生产指数同比下降 2.6%，降幅比上半年收窄 3.5 个百分点；其中，9 月份增长 5.4%，比 8 月份加快 1.4 个百分点。1-8 月份，规模以上服务业企业营业收入同比下降 2.5%，降幅比 1-7 月份收窄 1.3 个百分点；其中，信息传输、软件和信息技术服务业增长 11.4%。9 月份，服务业商务活动指数为 55.2%，比 8 月份上升 0.9 个百分点。其中，交通运输、电信互联网软件、住宿餐饮等行业商务活动指数保持在 60% 以上。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 62.2%，比 8 月份上升 0.9 个百分点。

4.市场销售明显改善，网上零售持续较快增长

前三季度，社会消费品零售总额 273324 亿元，同比下降 7.2%，降幅比上半年收窄 4.2 个百分点；其中三季度增长 0.9%，季度增速年内首次转正。9 月份，社会消费品零售总额 35295 亿元，同比增长 3.3%，增速比 8 月份加快 2.8 个百分点，连续 2 个月增长。前三季度，按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 236843 亿元，下降 7.3%；乡村消费品零售额 36481 亿元，下降 6.7%。按消费类型分，餐饮收入 25226 亿元，下降 23.9%；商品零售 248098 亿元，下降 5.1%。消费升级类商品销售较快增长，通讯器材类、体育娱乐用品类、化妆品类商品零售额分别增长 7.2%、6.8%、4.5%。前三季度全国网上零售额 80065 亿元，同比增长 9.7%，增速比上半年加快 2.4 个百分点。其中，实物商品网上零售额 66477 亿元，增长 15.3%，占社会消费品零售总额的比重为 24.3%。

5.固定资产投资增速由负转正，高技术产业和社会领域投资持续回升

前三季度，全国固定资产投资（不含农户）436530 亿元，同比增长 0.8%，增速年内首次由负转正，上半年为下降 3.1%。分领域看，基础设施投资增长 0.2%，增速年内首次由负转正，上半年为下降 2.7%；制造业投资下降 6.5%，降幅比上半年收窄 5.2 个百分点；房地产开发投资增长 5.6%，增速比上半年提高 3.7 个百分点。全国商品房销售面积 117073 万平方米，下降 1.8%，降幅比上半年收窄 6.6 个百分点；商品房销售额 115647 亿元，增长 3.7%，上半年为下降 5.4%。分产业看，第一产业投资增长 14.5%，增速比上半年提高 10.7 个百分点；第二产业投资下降 3.4%，降幅比上半年收窄 4.9 个百分点；第三产业投资增长 2.3%，上半年为下降 1.0%。民间投资 243998 亿元，下降 1.5%，降幅比上半年收窄 5.8 个百分点。高技术产业投资增长 9.1%，增速比上半年提高 2.8 个百分点；其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 9.3% 和 8.7%。高技术制造业中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别增长 21.2%、9.3%；高技术服务业中，电子商务服务业、信息服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 20.4%、16.9%、16.8%。社会领域投资增长 9.2%，增速比上半年提高 3.9 个百分点；其中卫生、教育投资分别增长 20.3%、12.7%，增速分别比上半年提高 5.1、1.9 个百分点。从环比看，9 月份固定资产投资（不含农户）比上月增长 3.37%。

6.货物进出口由降转升，贸易结构继续改善

前三季度，货物进出口总额 231151 亿元，同比增长 0.7%，增速年内首次由负转正；其中，三季度同比增长 7.5%，二季度为下降 0.2%。出口 127103 亿元，增长 1.8%；进口 104048 亿元，下降 0.6%；进出口相抵，贸易顺差 23054 亿元。9 月份，进出口总额 30663 亿元，同比增长 10.0%；出口 16620 亿元，增长 8.7%；进口 14043 亿元，增长 11.6%。贸易结构继续优化。前三季度，一般贸易进出口

占进出口总额的比重为 60.2%，比上年同期提高 0.8 个百分点。机电产品出口增长 3.2%，上半年为下降 2.3%。民营企业进出口增长 10.2%，占进出口总额的比重为 46.1%，比上年同期提高 4 个百分点。

7.居民消费价格涨幅回落，工业生产者出厂价格同比下降

前三季度，全国居民消费价格同比上涨 3.3%，涨幅比上半年回落 0.5 个百分点。其中，城市上涨 3.1%，农村上涨 4.1%。9 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.7%，环比上涨 0.2%。分类别看，前三季度食品烟酒价格同比上涨 10.9%，衣着下降 0.2%，居住下降 0.3%，生活用品及服务上涨 0.1%，交通和通信下降 3.5%，教育文化和娱乐上涨 1.4%，医疗保健上涨 1.9%，其他用品和服务上涨 5.0%。在食品烟酒价格中，粮食上涨 1.2%，鲜菜上涨 6.1%；猪肉价格上涨 82.4%，比上半年回落 21.9 个百分点。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.9%。

前三季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.0%；其中 9 月份同比下降 2.1%，环比上涨 0.1%。前三季度，全国工业生产者购进价格同比下降 2.6%；其中 9 月份同比下降 2.3%，环比上涨 0.4%。

8.全国城镇调查失业率稳中有落，就业形势总体稳定

前三季度，全国城镇新增就业人员 898 万人，完成全年目标任务的 99.8%。9 月份，全国城镇调查失业率为 5.4%，比 8 月份下降 0.2 个百分点；其中 25-59 岁人口调查失业率为 4.8%，低于全国城镇调查失业率 0.6 个百分点，与 8 月份持平。31 个大城市城镇调查失业率为 5.5%，比 8 月份下降 0.2 个百分点。全国企业就业人员周平均工作时间为 46.8 小时。三季度末，农村外出务工劳动力总量 17952 万人，比上年同期减少 384 万人，同比下降 2.1%。

9.居民收入实际增速由负转正，城乡居民人均收入比值缩小

前三季度，全国居民人均可支配收入 23781 元，同比名义增长 3.9%，扣除价格因素实际增长 0.6%，年内首次转正，上半年为下降 1.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 32821 元，名义增长 2.8%，实际下降 0.3%；农村居民人均可支配收入 12297 元，名义增长 5.8%，实际增长 1.6%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.67，比上年同期缩小 0.08。全国居民人均可支配收入中位数 20512 元，同比名义增长 3.2%。

总的来看，前三季度经济运行持续稳定恢复，统筹防疫和发展成效显著。但也要看到，国际环境仍然复杂严峻，不稳定性不确定性较多；国内疫情外防输入、内防反弹的压力不小，经济仍处在恢复进程中，持续复苏向好基础仍需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照推动高质量发展、构建新发展格局的要求，坚持稳中求进工作总基调，牢牢把握扩大内需战略基点，在常态化疫情防控中扎实做好“六

稳”工作，全面落实“六保”任务，大力深化改革开放，助力企业纾困解难，着力畅通经济循环，筑牢民生保障基础，努力完成全年经济社会发展目标任务。

(三)上海市经济形势

今年以来，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全市上下认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，全面落实“六稳”要求，扎实做好“六保”工作，有效缓解疫情对经济发展的冲击，统筹推进疫情防控和经济社会发展取得显著成效。三季度以来，随着一系列政策措施深入推进落实和叠加发力，全市经济运行延续回稳复苏态势，各项经济指标在上半年基础上进一步回升。

1.经济运行持续稳定恢复，二、三产业同步改善

根据地区生产总值统一核算结果，2020年前三季度，上海市实现地区生产总值27301.99亿元，比去年同期下降0.3%，降幅比上半年收窄2.3个百分点。其中，第一产业增加值55.03亿元，下降18.0%；第二产业增加值7009.63亿元，下降2.9%，降幅比上半年收窄5.3个百分点；第三产业增加值20237.33亿元，由上半年下降0.6%转为增长0.7%。三次产业增加值占地区生产总值的比重分别为0.2%、25.7%和74.1%。

三季度以来，受疫情影响较大的行业持续复苏。前三季度，全市工业增加值比去年同期下降2.8%，降幅比上半年收窄5.4个百分点；批发和零售业增加值下降6.9%，降幅收窄2.5个百分点；交通运输、仓储和邮政业增加值下降11.1%，降幅收窄2.9个百分点；房地产业增加值下降0.3%，降幅收窄0.5个百分点。与此同时，上半年逆势增长的信息服务业、金融业等行业的增速进一步加快。前三季度，全市信息传输、软件和信息技术服务业增加值比去年同期增长15.1%，增速比上半年提高1.6个百分点；金融业增加值增长7.9%，增速提高0.5个百分点。

2.工业生产持续回升，工业战略性新兴产业加速增长

前三季度，全市规模以上工业总产值24348.60亿元，比去年同期下降1.1%，降幅比上半年收窄5.2个百分点。全市工业生产自二季度以来已经连续6个月实现当月增长，累计降幅逐月收窄。前三季度，六个重点行业工业总产值16476.61亿元，扭转上半年下降局面，比去年同期增长1.1%。其中，电子信息产品制造业产值增长6.3%，汽车制造业产值增长0.8%，石油化工及精细化工制造业产值下降1.1%，精品钢材制造业产值下降4.5%，成套设备制造业产值下降2.1%，生物医药制造业产值增长0.8%。

前三季度，全市工业战略性新兴产业总产值9645.15亿元，比去年同期增长7.9%，增速比上半年提高2.4个百分点。其中，新能源汽车产值增长1.4倍，新能源、新材料和新一代信息技术产值分别增长16.4%、9.6%和8.4%。

3.固定资产投资增速进一步加快，商品房销售面积降幅收窄

前三季度，全市固定资产投资总额比去年同期增长 10.3%，增速比上半年提高 3.6 个百分点。分领域看，工业投资增长 15.4%，增速比上半年提高 0.4 个百分点；房地产开发投资增长 10.0%，增速提高 3.0 个百分点；城市基础设施投资增长 5.4%，增速提高 3.2 个百分点。前三季度，全市制造业投资比去年同期增长 18.7%。六个重点工业行业投资增长 31.2%。其中，电子信息产品制造业投资增长 74.1%，生物医药制造业投资增长 15.2%，汽车制造业投资增长 13.4%。

前三季度，全市新建商品房销售面积 1131.80 万平方米，比去年同期下降 8.8%，降幅比上半年收窄 3.8 个百分点。其中，新建商品住宅销售面积 915.29 万平方米，下降 7.2%，降幅比上半年收窄 0.5 个百分点。

4. 市场消费持续回暖，改善性消费品零售较快增长

前三季度，全市社会消费品零售总额 11103.58 亿元，比去年同期下降 4.6%，降幅比上半年收窄 6.6 个百分点。分行业看，批发和零售业零售额 10297.22 亿元，比去年同期下降 2.5%，降幅比上半年收窄 6.2 个百分点；住宿和餐饮业零售额 806.36 亿元，下降 25.4%，降幅收窄 9.5 个百分点。

在生活必需品类零售额稳定恢复的同时，改善性消费品类商品零售额实现较快增长。前三季度全市化妆品类零售额比去年同期增长 19.5%，金银珠宝类增长 18%。线上消费增势较好。前三季度，全市网上商店零售额 1793.42 亿元，比去年同期增长 4.7%，占社会消费品零售总额的比重为 16.2%，同比提高 2.5 个百分点。

5. 货物进出口转降为增，实到外资增速提高

据上海海关统计，前三季度，全市货物进出口总额为 2.53 万亿元，比去年同期增长 1.7%，而上半年为下降 0.7%。其中，出口总额 1.01 万亿元，增长 1.0%，增速比上半年提高 0.3 个百分点；进口总额 1.52 万亿元，由上半年下降 1.7% 转为增长 2.1%。

前三季度，全市外商直接投资实际到位金额为 155.15 亿美元，比去年同期增长 6.1%，增速比上半年提高 0.7 个百分点。前三季度，第三产业外商直接投资实际到位金额增长 12.6%，占全市的比重为 94.5%。

6. 金融市场增势良好，财政收支降幅收窄

前三季度，全市金融市场成交额 1726.57 万亿元，比去年同期增长 18.6%，增速比上半年提高 5.2 个百分点。其中，上海证券交易所股票成交额增长 46.9%；中国金融期货交易所和上海期货交易成交额分别增长 73.7% 和 24.8%；上海黄金交易所成交额增长 59.1%。9 月末，全市中外资金融机构本外币存款余额 15.00 万亿元，比去年同月末增长 16.5%；中外资金融机构本外币贷款余额 8.35 万亿元，增长 6.1%。

前三季度，全市地方一般公共预算收入 5613.57 亿元，比去年同期下降 5.9%，降幅比上半年收窄 6.3 个百分点。其中，增值税下降 21.4%，企业所得税下降 8.6%，

个人所得税增长 8.3%，契税增长 12.5%。前三季度，全市地方一般公共预算支出 5304.01 亿元，比去年同期下降 7.5%，降幅比上半年收窄 4.5 个百分点。

7.居民消费价格涨幅回落，工业生产者价格降幅趋稳

前三季度，全市居民消费价格比去年同期上涨 2.3%，涨幅比上半年回落 0.4 个百分点。从两大分类看，消费品价格上涨 3.6%，服务价格上涨 0.6%。从八大类别看，食品烟酒类上涨 6.9%，衣着类上涨 1.2%，居住类上涨 1.0%，生活用品及服务类下降 0.2%，交通和通信类下降 3.2%，教育文化和娱乐类上涨 1.0%，医疗保健类上涨 1.8%，其他用品和服务类上涨 3.0%。

前三季度，全市工业生产者出厂价格比去年同期下降 1.6%，降幅与上半年持平；工业生产者购进价格下降 3.1%，降幅扩大 0.2 个百分点。

8.就业形势总体稳定，居民收入增势平稳

随着一系列稳就业政策措施的实施，全市就业市场基本保持稳定。三季度，全市城镇调查失业率为 4.4%，与二季度持平。前三季度，全市新增就业岗位 44.37 万个。截至 9 月底，全市城镇登记失业人数 13.91 万人。

前三季度，全市居民人均可支配收入 54126 元，比去年同期增长 3.5%。分城乡看，城镇常住居民人均可支配收入 56994 元，增长 3.3%；农村常住居民人均可支配收入 28738 元，增长 4.5%。

总体来看，全市上下齐心协力统筹推进疫情防控和经济社会发展成效显著，经济运行呈现逐季回升、向上向好态势，经济运行中积极因素持续增多。但由于全球疫情和国际经济形势更趋严峻复杂，不确定性因素和潜在性风险仍较多，全市经济稳定回升基础仍需加力巩固。下阶段仍需继续采取有力措施，狠抓各项政策举措落地见效，全力以赴稳定经济增长，持续巩固经济回升向好势头，努力建设国内大循环的中心节点和国内国际双循环的战略链接，奋力夺取疫情防控和经济社会发展双胜利。

五、行业现状与发展前景分析

(一)行业主管部门和监管体制和主要法律法规

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，上海悉地所处行业属于“科学研究和技术服务业”（代码 M）中的“专业技术服务业”（代码 M74）。

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为“专业技术服务业”（代码 M74）中的“工程技术”（代码 M748），包括工程勘察设计、工程管理服务 and 规划管理。

1.行业主管部门和监管部门

工程技术服务行业管理主要体现在资质管理，主要管理部门为国家发改委和

住建部。

国家发改委是工程咨询单位资格认定的行政管理部门。工程技术服务所包含的工程勘察设计、招标代理、工程监理、设备监理等资格，由国务院有关主管部门认定。住建部负责全国建设工程勘察资质和工程设计资质的监督管理。省级人民政府建设主管部门负责本行政区域内建设工程勘察资质和工程设计资质的监督管理。具体领域的资质管理由相应行政主管部门进行，比如公路水运工程监理资质和公路水运工程试验检测活动的监督管理由交通部监督管理，省级人民政府交通主管部门负责本行政区域内公路水运工程监理资质和公路水运工程试验检测活动的监督管理。除企业资质管理外，国家还对工程咨询行业从业人员实行注册执业资格制度。

工程技术服务行业还有中国工程咨询协会和中国勘察设计协会等自律性行业组织，主要负责发布行业信息、资质评审、开展学术交流、出版专业期刊和评选优秀奖项等。

2.行业主要法律法规

目前，我国已基本形成了包含行业资质管理、行业业务标准、行业质量管理等方面多层次的法律法规和政策体系，主要法律法规包括：

序号	法律法规名称	制定/颁布单位	实施时间
1	《中华人民共和国标准化法》	全国人大常委会	1989年4月1日
2	中华人民共和国环境保护法	全国人大常委会	1989年12月26日
3	中华人民共和国建筑法	全国人大常委会	1998年3月1日
4	中华人民共和国节约能源法	全国人大常委会	1998年1月1日
5	中华人民共和国招标投标法	全国人大常委会	2000年1月1日
6	中华人民共和国城乡规划法	全国人大常委会	2008年1月1日
7	中华人民共和国消防法	全国人大常委会	2009年5月1日
8	中华人民共和国安全生产法	全国人大常委会	2014年12月1日
9	《中华人民共和国城乡规划法》	全国人大常委会	2015年4月24日
10	中华人民共和国注册建筑师条例	国务院	1995年9月23日
11	建设项目环境保护管理条例	国务院	1998年11月29日
12	建设工程质量管理条例	国务院	2000年1月30日
13	建设工程勘察设计管理条例	国务院	2000年9月25日
14	民用建筑节能条例	国务院	2008年10月1日
15	建设工程安全生产管理条例	国务院	2004年2月1日
16	中华人民共和国招标投标法	国家发改委	2000年1月1日
17	《工程咨询行业管理办法》	国家发改委	2017年11月6日
18	工程建设项目勘察设计招标投标办法	国家发改委等八部委	2003年8月1日
19	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	建设部	2000年4月7日
20	房屋建筑工程质量保修办法	建设部	2000年6月30日
21	实施工程建设强制性标准监督规定	建设部	2000年8月25日
22	建筑工程设计招标投标管理办法	建设部	2000年10月18日
23	建设工程项目管理试行办法	建设部	2004年12月1日
24	勘察设计注册工程师管理规定	建设部	2005年4月1日

序号	法律法规名称	制定/颁布单位	实施时间
25	建筑工程质量检测管理办法	建设部	2005年11月1日
26	民用建筑节能管理规定	建设部	2006年1月1日
27	工程造价咨询企业管理办法	建设部	2006年3月22日
28	工程设计资质标准	建设部	2007年3月29日
29	建设工程勘察设计资质管理规定	建设部	2007年9月1日
30	中华人民共和国注册建筑师条例实施细则	建设部	2008年3月15日
31	房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定	住建部	2010年9月1日
32	房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法	住建部	2013年8月1日
33	建筑业企业资质标准	住建部	2014年11月6日
34	公共建筑节能设计标准	住建部	2015年10月1日
35	建筑工程设计事务所资质标准	住建部	2016年11月24日
36	建设项目环境影响评价分类管理目录	环保部	2015年6月1日

(二)行业基本情况

上海悉地所处行业属于工程技术服务行业。工程技术服务行业是包括策划咨询、工程设计和勘察、工程管理等服务在内技术密集型和知识密集型服务业，需要运用多学科知识和经验、现代科学技术和方法，为工程项目提供经济社会发展和工程项目决策与实践的服务。

工程设计和勘察服务作为工程技术服务重要组成部分，是工程实践从投资到最终实现的关键环节，其服务成果对工程的先进性和竞争能力都起着决定性的影响，并往往决定工程主要的制造成本和营销服务成本，乃至整个工程的能耗水平。工程设计和勘察服务是现代社会工业文明的最重要的支柱，是工业创新的核心环节，为国民经济的基础产业之一，是贯彻落实国家发展规划、产业政策和促进先进技术向现实生产力转化的关键环节，是提高建设项目投资效益、社会效益和保障工程质量安全的重要保证，对传承优秀历史文化、促进城乡协调科学发展、推动经济转型升级、建设创新型国家起着十分重要的作用。

工程技术服务行业既是一个发展历史较长的传统行业，又具有现代服务业的许多基本特征。经济发展离不开经济建设，经济建设又必须依靠工程技术服务行业提供专业支持和技术保障。无论国际国内，在工程建设领域，提供工程技术服务的企业、设计院、咨询公司、设计师事务所等机构都是不可缺少的专业机构。这些机构、企业的共同特点就是具有较高专业技术水准的人员队伍为经营活动的第一要素，以经验业绩、品牌信誉和资金设备为开展经营活动的基础，其业务活动关系到国家经济建设的正常秩序和人民生命财产的安全，因此也是政府部门按市场准入管理的行业。

1.我国工程技术服务行业发展概况

我国现工程技术服务行业起步于20世纪50年代我国设计院制度的建立，后经

历了 60-70 年代的初步探索、缓慢发展，80-90 年代的改制、调整与规模发展。21 世纪初，伴随中国经济的快速发展，工程技术服务业迎来跨越式发展时期，企业数量、经营规模、从业人员逐步增加，设计创作不断更新，作品质量也不断提升。随着社会发展和科技进步，新时期下，人们对建筑的设计需求逐步呈多样化、个性化趋势。建筑理念和设计技术也日新月异，建筑文化、建筑材料、施工工艺和设计工具等随着社会工业化和信息化的提升而发展。部分国内领先的建筑设计企业根据企业实际加大在 BIM 技术运用、绿色节能技术、住宅标准化、建筑产业化等领域和专业的技术投入，逐步形成在该等领域和专业的技术优势，占得市场先机，形成技术支撑引领发展的新趋势。

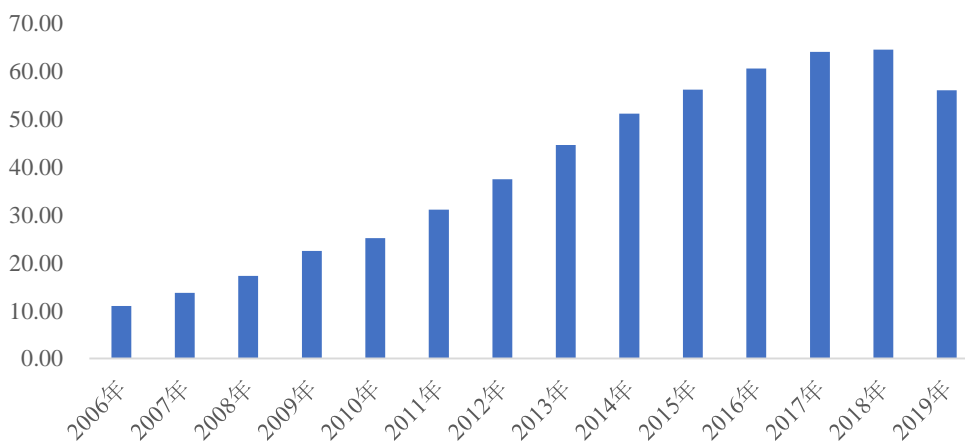
工程技术服务业主要为工程建设提供服务，随着我国经济发展、基础设施建设以及城镇化水平的提高，我国的固定资产投资和工程建设规模也不断扩大，由此带动了我国工程技术服务业收入规模、机构数量、从业人员数量等多方面的快速发展。

(1) 行业规模持续扩大

工程技术服务业主要是为建设项目提供前期咨询、设计、检测和项目管理等服务，与固定资产投资规模密切相关。近年来，我国固定资产投资保持了持续快速增长的势头，大大促进了工程技术服务行业的发展。

我国全社会固定资产投资规模由 2006 年 11.0 万亿元增加到 2019 年 56.09 万亿元，年均复合增长率达 14.76%。

全社会固定资产投资
(万亿元)

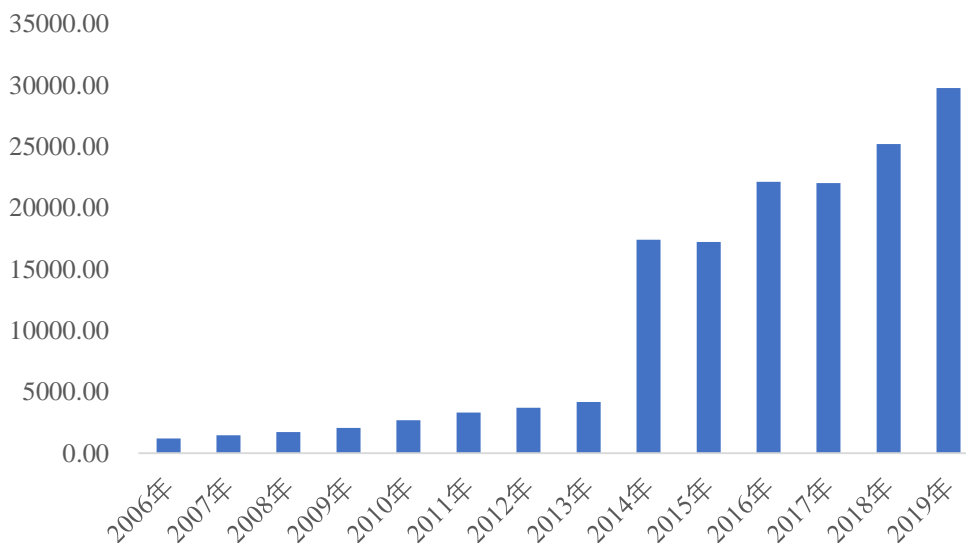


数据来源：国家统计局“中国统计年鉴”

我国固定资产投资的快速增长，促进了工程技术服务业的发展。根据国家统计局的相关统计，我国工程技术服务业的营业收入由 2006 年的 1,209.07 亿元增加到 2019 年的 29,766.30 亿元，年均复合增长率达 27.94%。2017 年我国工程技

术服务业的营业收入较 2016 年有所下降，但 2018 年和 2019 年分别同比增长 14.43%、18.06%，2019 年营收达到 29,766.3 亿元。

工程技术服务业营业收入
(单位：亿元)



数据来源：国家统计局“中国统计年鉴”、住建部相关年度“全国工程勘察设计统计公报”

(1) 从业人员素质不断提高

伴随着市场的发展，近年来工程勘察和设计机构以及从业人员数量也相应增加，根据住房和城乡建设部发布的《2019 年全国工程勘察设计统计公报》，至 2019 年工程勘察和设计机构数量为 2.4 万家，从业人员已达 463.1 万人。其中，具有高级职称人员 42.8 万人，占从业人员总数的 9.24%；具有中级职称人员 72.0 万人，占从业人员总数的 15.55%。从业人员中中高级专业技术人员的持续增长，有利于我国工程技术服务业技术水平和服务能力的提高。

3、行业发展趋势

(1) 我国工程技术服务业发展前景良好

国民经济发展和城镇化水平的提高是我国固定资产投资保持增长的主要推动因素。受益于宏观经济的持续发展和工业化水平的快速提升，近年来我国非农产业及农村人口大规模向城镇及城市集中，城镇化水平不断提升。根据国家统计局数据显示，2011 年至 2019 年，我国城镇化率从 51.27% 增长到 60.60%，城镇人口数量从 6.91 亿人增长到 8.48 亿人。人口大规模向城市迁移，催生了旺盛的城市住房需求；同时，城市规划和建设、市政设施建设、旧城区更新改造及其他各种建筑需求也相应地大幅增长。因此，城镇化率的提升直接带动了房地产开发投资额，尤其是房地产开发住宅投资额的持续增长。2011 年至 2019 年，我国房地产开发投资额从 61,796.89 亿元增长到 132,194.26 亿元，年复合增长

率达 9.97%。

随着我国新农村建设进程的不断深化，农村住宅、文化设施配套建设需求也将进一步释放，从而将带动相应固定资产投资的增长。未来，我国将持续推动城镇化发展，在大中型城市土地资源稀缺的情况下，旧城改造和棚户区改造需求将增加，从而带动相应的固定资产投资；同时，大中型城市经济逐步向服务业转型，促使城市工业不断向拥有大量工业用地的周边卫星城市转移，这将有效带动我国工业园区投资保持在较高水平。

（2）工程技术服务企业发展定位将进一步分化

我国工程技术服务企业众多，行业整体较为分散，集中度相对较低。随着我国建筑业的规范化发展，以及工程技术服务行业竞争驱动，技术实力较弱、资金规模较小、品牌知名度较低的工程技术服务企业的发展空间将逐步缩小。行业内企业将通过业务模式转型等方式提升市场竞争能力。

1) 行业内企业差异化发展速度将加快

部分有实力的大中型工程技术服务企业会向业务链全过程延伸，提供从咨询、策划、规划开始，到工程方案设计、专项设计、设计管理，再到项目工程管理、数字化交付等建筑全过程服务，并通过跨工程类型、跨地区和跨行业领域发展，增强企业全方位、系统性市场竞争能力。部分中小工程技术服务企业则会寻求差异化发展道路，通过专注于某领域的业务积累及技术研究，逐步强化经验积累及技术储备，做专做精，实现精细化发展并不断提升其品牌知名度，面向业主或其他工程技术服务机构提供服务。

2) 差异化服务有望带动收费水平的提高

在发达国家，工程技术服务已经成为项目投资前的一项十分重要的工作。德国的工程技术服务费用约占工程造价的 7.5%-14%；英国的工程技术服务收费占比为 8.85%-13.25%；美国的工程技术服务费率在 6%-15% 之间（数据来源：中国产业信息网）。目前，我国勘察设计行业的收费率基本稳定在工程总造价的 3%-5% 左右。可见，我国勘察设计行业收费标准与发达国家相比仍有一定的提升空间。未来，随着工程技术服务行业企业的差异化发展，通过为客户提供综合性全过程的服务或者高度专业化的专项服务，进一步提升服务附加值，从而有望带动设计费率水平的提高。

（3）建筑产业现代化进程带来新机遇

建筑产业现代化是以节能环保技术、工业化生产装配技术以及信息技术等应用于建筑产业，实现建筑的绿色化、建造的工业化和建筑的信息化的重要发展方向。建筑产业现代化是我国建筑产业的重要发展方向。为了推动建筑产业现代化，我国出台了一系列产业政策，并于 2015 年颁布了建筑产业现代化国家建筑标准设计体系，为我国建筑产业现代化提供了良好的政策环境和标准保障。

在绿色建筑方面，根据《绿色建筑行动方案》，从 2014 年开始，政府投资

的公益性建筑，直辖市、计划单列市及省会城市的保障性住房，以及单体建筑面积超过 2 万平方米的大型公共建筑都全面执行绿色建筑标准，并将在 2015 年实现城镇新建建筑 20% 以上达到绿色建筑标准要求。在建造工业化方面，住建部编制的《建筑产业现代化发展纲要》目前已经完成征求意见，该纲要明确提出，到 2020 年，装配式建筑占新建建筑的比例达到 20% 以上；到 2025 年，装配式建筑占新建建筑的比例达到 50% 以上。在建筑信息化方面，我国持续推动建筑全产业链的相关主体应用 BIM 技术，根据《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》，到 2020 年末，以国有资金投资为主的大中型建筑、申报绿色建筑的公共建筑和绿色生态示范小区等新立项项目勘察、设计、施工、运营维护中，集成应用 BIM 的项目比率达到 90%。可见，我国建筑产业现代化的深入发展将为工程技术服务行业带来新的业务增长点和发展机遇。

(4) 国外市场开拓将为行业带来提升

在改革开放以来大规模的建设中，众多的大型、超大型复杂项目、超高层项目以及大量的基础设施建设项目层出不穷，给我国工程技术服务企业提出了很多挑战，锻炼出大量优秀的技术人才，也积累了大量的多样化的项目经验。我们工程技术服务企业的理论与实战能力在众多的超大型复杂项目中得到了锻炼和提升。我国工程技术服务行业中的优势企业已具备参与国际竞争的能力。与国际同行相比，我国工程技术服务企业还具有一定的效率和价格优势。近年来，我国工程技术服务业海外业务规模也不断扩大。根据住建部发布的《2015 年全国工程勘察设计统计公报》，2015 年我国境外工程完成合同额合计 1,255.1 亿元，比 2014 年增长 27.6%。

伴随着我国建筑业的发展，我国建筑工程承包企业在技术、管理、装备和资质等方面均积累了相当的优势。在国家“走出去”的政策指导下，我国建筑工程承包企业积极开拓国外市场。据商务部统计，2015 年，我国对外承包工程业务完成营业额 1,540.7 亿美元，同比增长 8.2%，新签合同额折合 2,100.7 亿美元，同比增长 9.5%。建筑工程承包企业的海外拓展也带动了国内工程技术服务企业的境外业务。

未来随着我国工程技术服务行业市场化进程进一步加快，企业资本运作能力逐渐增强，国外工程技术服务市场的拓展空间将不断扩大。

(三) 行业所在市场发展情况

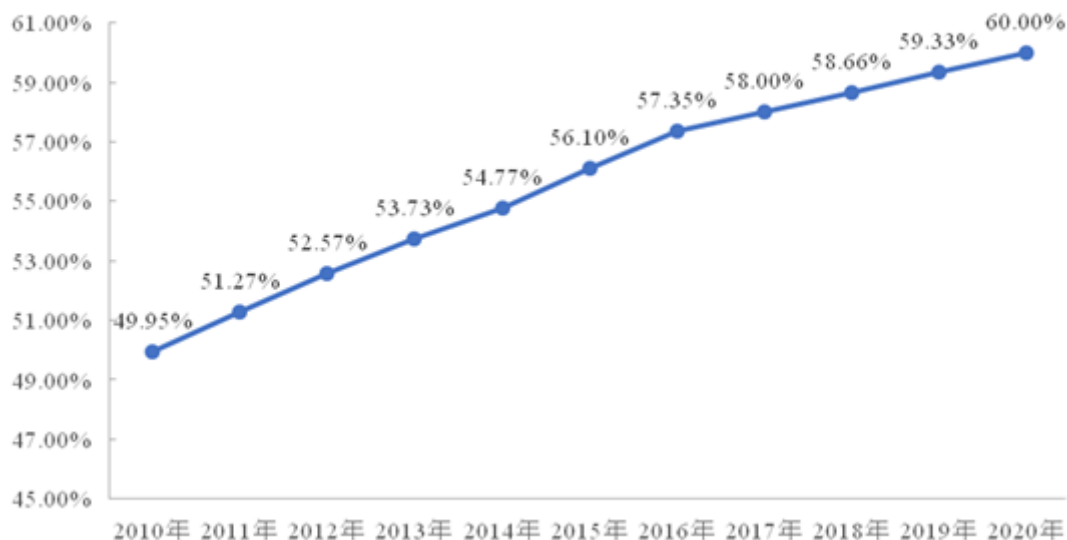
工程技术服务行业需求与住宅、商业建筑、轨道交通、城市规划、公共基础设施、文娱康乐设施等领域的工程建设需求密切相关。未来在新型城镇化建设、城市公共设施营造、国民消费升级、“一带一路”战略等因素带动下，工程技术服务行业将持续发展。

1. 新型城镇化带来的市场需求

近年来，我国大力推进以城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展为特征的新型城镇化建设，旨在促进大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展、互促共进，挖掘内需的最大潜力，保持我国经济持续健康发展。

2019年，我国户籍人口城镇化率为44.38%左右，不仅远低于发达国家80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家60%的平均水平，还有较大的发展空间。根据我国新型城镇化发展目标，到2020年我国常住人口城镇化率将达到60%左右（数据来源：《国家新型城镇化规划（2014-2020）》）。城镇化水平持续提高，会使城镇消费群体不断扩大、消费结构不断升级、消费潜力不断释放，也会带来城市基础设施、住宅建设和开发区等巨大投资需求，这将为工程技术服务业的发展提供持续的动力。

2010-2020年我国城镇化率及预测

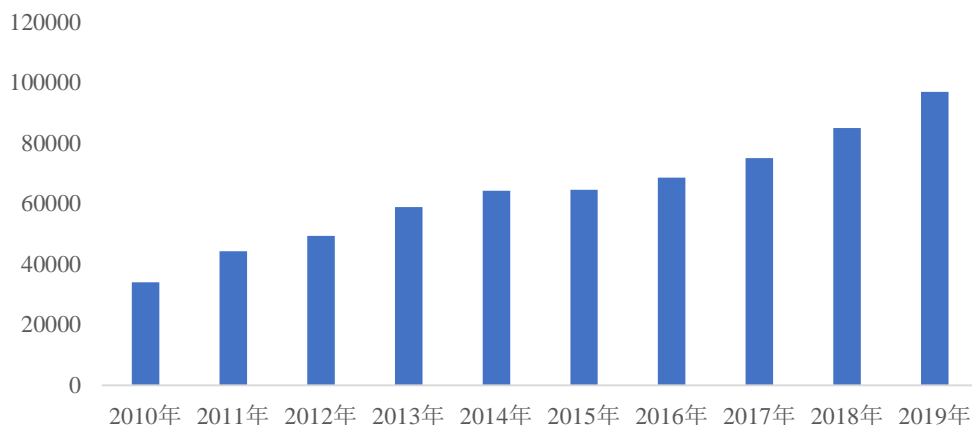


数据来源：国家统计局

城镇化水平的提高意味着更多人口在城镇聚集，从而带来更多的住房需求，刺激包括商品房及保障性住房的城镇居住市场的发展。

近年来，我国房地产开发投资中住宅的投资金额保持缓速增长，由2010年的34,026.23亿元，增长到2019年的97,070.75亿元，复合增长率为12.35%，国家持续的房地产调控政策虽然影响了住宅的投资增速，但并未影响市场总量的增长。

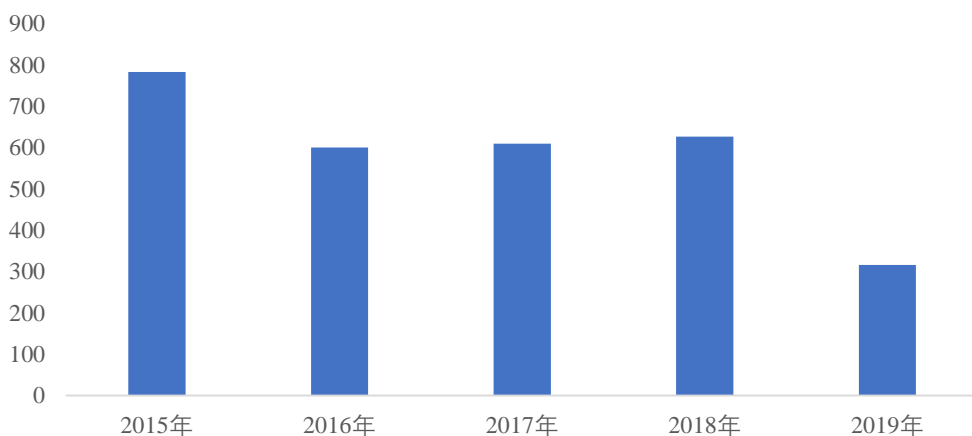
2010-2019年我国房地产开发住宅投资额 (单位：亿元)



数据来源：国家统计局

在保障性住房方面，为缓解城镇化带来的住房需求，国家将加大保障性住房的建设力度。根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房，城中村在内的各类棚户区住房目标是 2000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。根据住建部数据统计，2010 年新开工保障性安居工程住房为 590 万套，至 2016 年新开工保障性安居工程住房为 993 万套，从 2016 年至 2020 年 8 月，全国开工改造各类棚户区 2300 多万套，超额完成十三五规划的目标任务。未来，我国将进一步完善商品房配建保障性住房政策，鼓励社会资本参与建设。农民工集中的开发区和产业园区可以建设单元型或宿舍型公共租赁住房，农民工数量较多的企业可以在符合规定标准的用地范围内建设农民工集体宿舍，逐步把进城落户农民完全纳入城镇住房保障体系。

2015-2019年新开工城镇保障性安居工程住房 (万套)



数据来源：住建部

在城镇化建设中，需要持续地优化城市空间结构和管理格局，按照改造更新与保护修复并重的要求，健全旧城改造机制，优化提升旧城功能。加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。

2.城市营造带来的市场需求

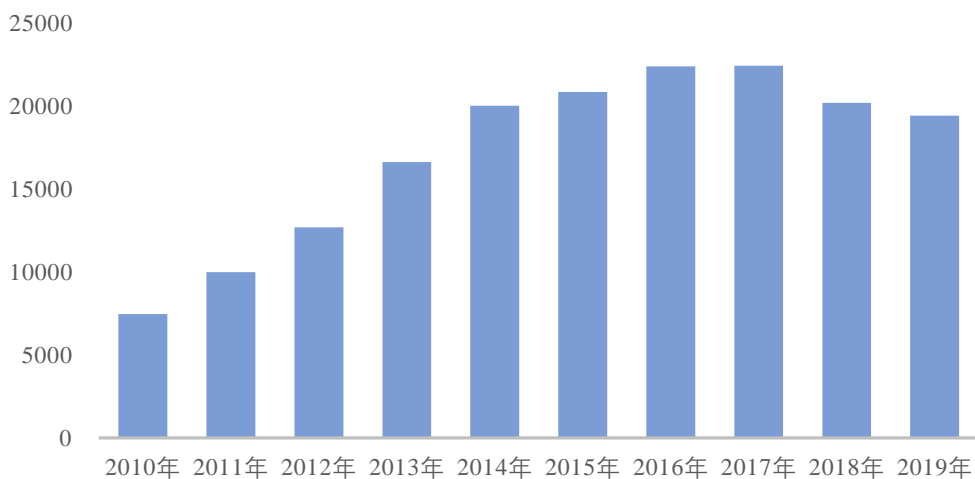
城市是各类要素资源和经济社会活动最集中的地方，加快实现现代化，必须抓好城市这个“火车头”。这就需要加快转变城市发展方式，优化城市空间结构，增强城市经济、基础设施、公共服务和资源环境对人口的承载能力，建设和谐宜居、富有特色、充满活力的现代城市。我国每年均有大量投资用于城市建设，根据国家统计局数据，2010年我国城镇固定资产投资为243,797.79亿元，到2019年该投资规模达到551,478.00亿元，较2010年实现翻倍。而城市营造离不开相应的工程技术服务，城市商业地产、轨道交通及公路等城市公共设施建设也带动了工程技术服务市场的发展。

(1)商业地产

商业是城市古老而基本的功能，城、市两个概念合在一起才能成为城市，商业地产是现代“市”的载体，既是城市化进程的重要推动力量，也对城市布局、城市竞争力和城市形象有着重要的影响。

根据国家统计局发布的数据，我国2019年完成商业地产投资额19,388亿元，较2010年的7,456亿元，增加了11,932.67亿元，复合年化增长率高达11.2%，我国商业地产投资上保持了持续快速的发展态势。

2010-2019年我国商业地产投资额情况（亿元）



数据来源：国家统计局，商业地产的计算范围包括办公楼及商业营业用房一、二线城市为提高土地利用率、打造城市地标、提升城市形象，纷纷建立

超高层建筑。根据世界高层建筑与都市人居学会统计，截止 2017 年 7 月，全球已建成超过 200 米的建筑数量为 1,241 幢，我国为 533 幢。2019 年我国新增 57 幢超过 200 米的建筑主要集中于一、二线城市。未来随着我国城市建设的发展，势必将有更多的超高层建筑投入建设。

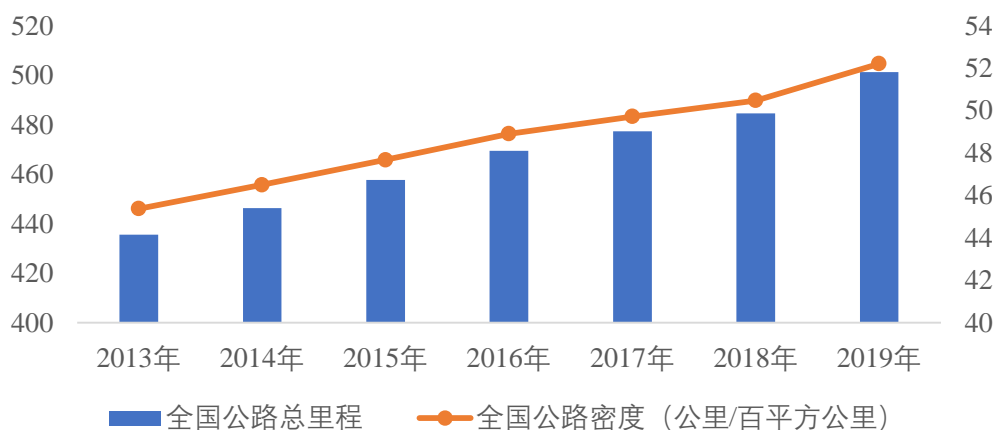
(2)城市公共交通

提升城市管理服务水平,优化城镇空间分布和规模结构,解决交通拥堵等“城市病”,合理规划城市群布局,提高集群效率,促进城市发展与资源环境承载能力相适应等等都离不开城市公共交通网络的建设。基于此,我国提出了到 2020 年,普通铁路网覆盖 20 万以上人口城市,快速铁路网基本覆盖 50 万以上人口城市;普通国道基本覆盖县城,国家高速公路基本覆盖 20 万以上人口城市的综合交通运输网络发展目标。这将大大推动我国轨道交通和公路建设,并带动沿线规划、站房和综合交通枢纽设计咨询相关工程技术服务业的发展。

在城市群内部建设以轨道交通和高速公路为骨干,以普通公路为基础,有效衔接大中小城市和小城镇的多层次快速交通运输网络。这就需要推进高速铁路和公路的建设。近几年,我国高速铁路建设快速发展,至 2019 年底,全国高速铁路运营里程超过 3.5 万公里,较上年增加 0.6 万公里,2019 年动车组客运量 22.9 亿人,占铁路客运量比重超过 62.6% (交通部《2019 年交通运输行业发展统计公报》)。根据《铁路“十三五”发展规划》,到 2020 年,全国铁路营业里程达到 15 万公里以上,其中高速铁路 3 万公里,复线率和电化率分别达到 60%和 70%以上,基本形成布局合理、覆盖广泛、层次分明、安全高效的铁路网络。

截至 2019 年底,我国公路总里程达到 501.25 万公里,其中高速公路车道里程约 64.03 万公里极大地方便了城市间的互联互通,有效地地带动了区域间的经济发展。

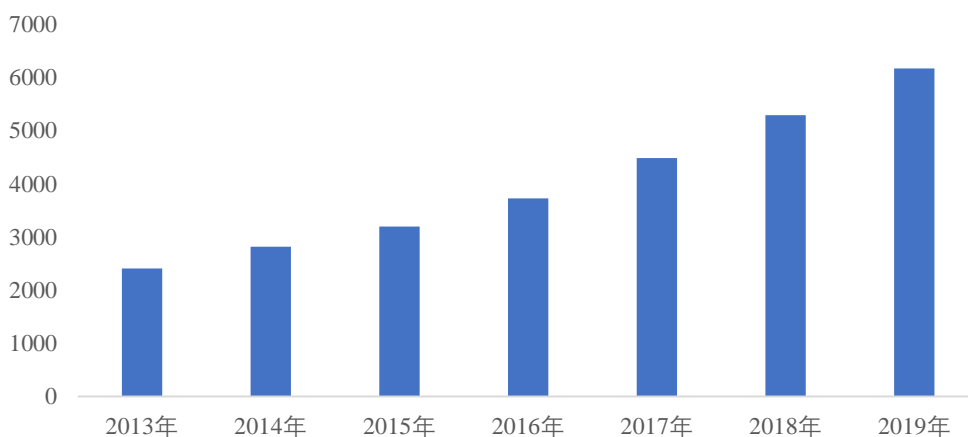
2013-2019年我国公路总里程及公路密度情况
(单位:万公里、公里/百平方公里)



数据来源：交通部《2019年交通运输行业发展统计公报》

在城市内部交通建设方面，城市轨道交通因其运量大、安全环保以及节约土地、能源等独特优势，已经成为各国城市的重要出行方式。城市轨道交通客运量比重持续提高，2019 全年轨道交通完成客运量 238.78 亿人，占城市客运总量 18.7%，其中 36 个中心城市轨道交通客运量占比达 34.7%。

2013-2019年建成轨道交通线路总长度
(公里)



数据来源：历年交通运输行业发展统计公报

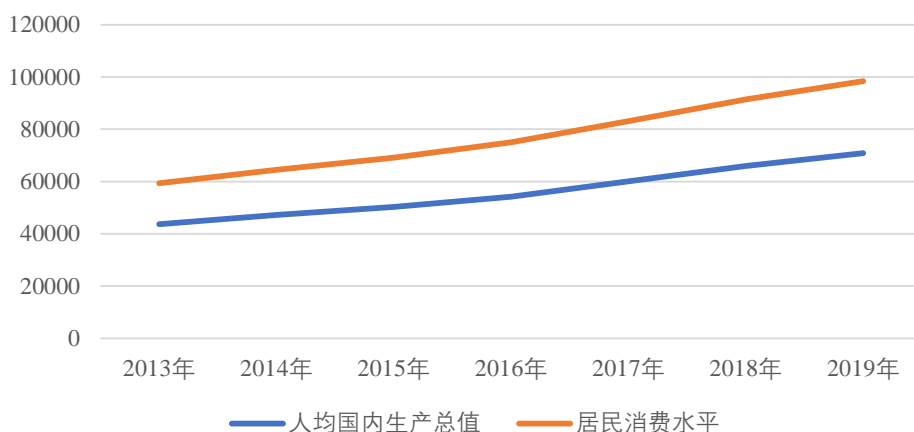
我国城市轨道交通大规模建设起步较晚，其占公共交通客运总量的比例也远低于国外发达城市。为促进我国轨道交通建设，国务院出台了《关于加强城市快速轨道交通建设管理的通知》等相关政策。我国城市轨道交通运营里程正处于快速增长期，按照发达国家的建设经验，这一阶段将伴随整个城镇化进程持续存在。

在大力发展城际和城市内部公共交通的同时，还需要提高各类交通方式的转换效率，从而使整个公共交通网络的效率得以充分发挥。为此，我国在积极推动城市综合交通枢纽的建设。根据国务院印发的《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》，加快运输服务一体化进程，优化综合交通枢纽布局，结合全国城镇体系布局，着力打造北京、上海、广州等国际性综合交通枢纽，加快建设全国性综合交通枢纽，积极建设区域性综合交通枢纽，优化完善综合交通枢纽布局，完善集疏运条件，提升枢纽一体化服务功能，目前已经基本建成 64 个全国性综合交通枢纽城市；提升综合客运枢纽站场一体化服务水平。

3.居民消费升级带来的市场需求

我国经济的发展带动了居民消费水平的增长，我国已进入消费需求持续增长、消费结构加快升级、消费拉动经济作用明显增强的阶段。2019 年我国人均 GDP 达到了 70,891.78 元，较 2010 年增长了 130.11%，全体居民消费水平则从 2010 年的 10,550 元增长至 2019 年的 27,563 元，期间增幅达 76.83%。

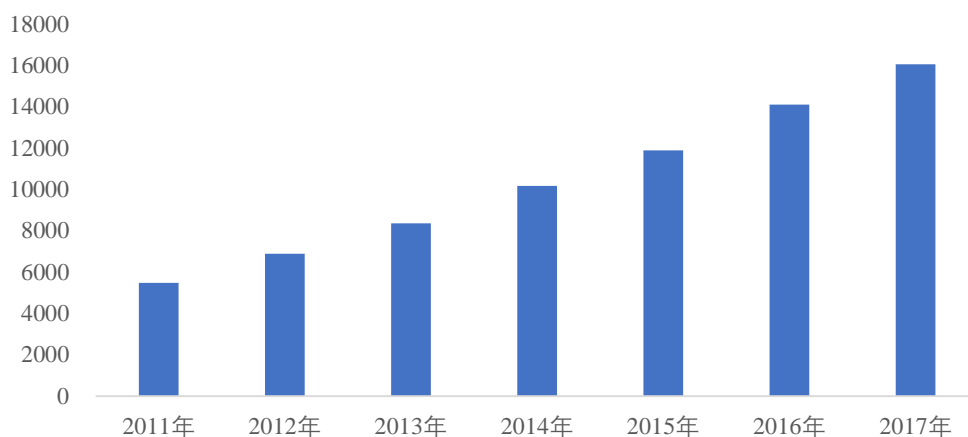
我国人均国内生产总值及居民消费水平
单位：（元）



数据来源：国家统计局、CEIC Data

随着物质生活水平提高，教育、健康、养老、文化、旅游等既满足人民生活质量改善需求，又有利于人力资本积累和社会创造力增强的服务消费迅速增长。受这一消费需求的带动，我国用于体育、文娱、养老健康公共服务的固定资产投资持续增加，并带动各地体育场馆、主题公园、公共文化设施、卫生医疗设施和康乐颐养设施等的建设需求。2017年我国在体育、文娱、健康、养老及社会保障等方面的固定资产投资总额为16,059亿元，较2011年增加了10,573亿元，复合增长率为19.6%。居民消费升级推动相关投资以及相关设施的运营管理需求的增长，将为我国工程技术服务业提供新的发展空间。

体育、文娱、健康、养老及社会保障业的固定资产投资
情况（单位：亿元）



数据来源：国家统计局

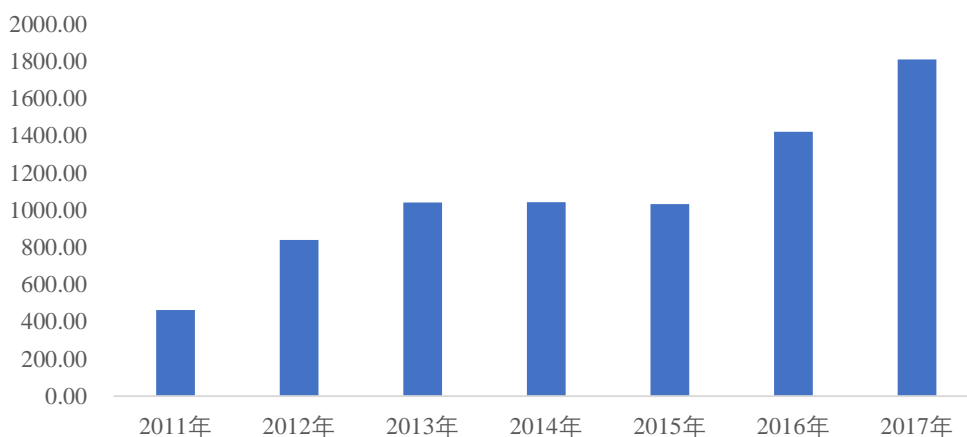
(1) 体育场馆

近年来我国城乡居民体育锻炼的意识增强，参加体育锻炼的积极性增高，人

均体育消费水平大幅度提高,越来越多的城乡居民到公共体育场所进行体育锻炼,显现了近年来我国公共体育场地设施建设的成效,为全民参加体育锻炼提供了保障。

根据国家统计局统计数据显示,我国体育设施固定资产投资完成额由 2011 年的 462.79 亿元,增长至 2017 年的 1,809.72 亿元,期间增幅达 291.05%。

体育固定资产投资额完成情况
(单位:亿元)



数据来源: 国家统计局

根据国家体育总局公布的 2019 年全国体育场地统计调查数据。截至 2019 年年底,共有体育场地数据 354.44 万个,体育场地面积 29.17 亿平方米,人均体育场地面积 2.08 平方米。与 2013 年“第六次全国体育场地普查数据”对比,全国体育场地数量增加 184.98 万个,体育场地面积增加 9.25 亿平方米;人均场地面积增加 0.62 平方米。具体如下表所示:

指标	2013 年第六次普查	2019 年统计调查	CAGR
全国体育场地总数量 (万个)	169.46	354.44	13.09%
全国体育场地面积 (亿平方米)	19.92	29.17	6.56%
人均体育场地面积 (平方米)	1.46	2.08	6.08%

数据来源: 国家体育总局《第六次全国体育场地普查数据公报》、2019 年全国体育场地统计调查

六年间,我国体育场馆的建设取得了显著的成绩,但城乡分配不均的二元化局面依然严峻。截止 2019 年底,以分布机构类型划分,分布在村委会的场地面积仅为 5.26 亿平方米,分布在其他单位的场地面积为 23.91 亿平方米。(数据来源: 2019 年全国体育场地统计调查)。

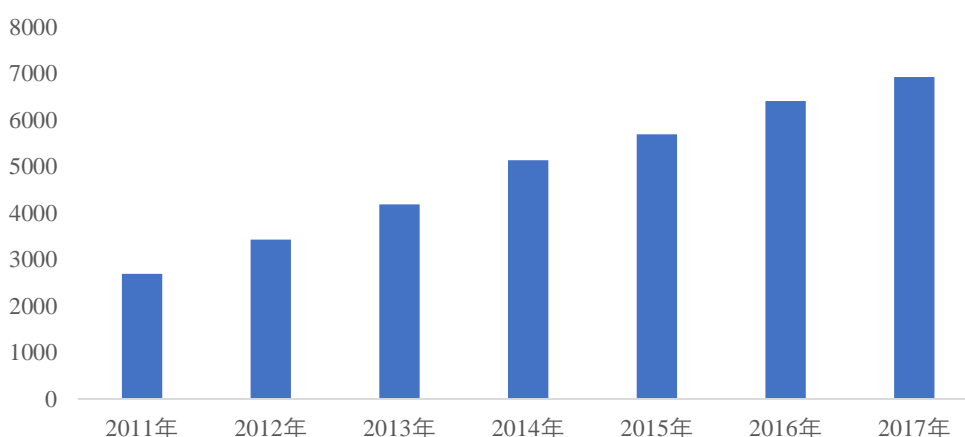
伴随着体育场馆数量的不断增加,其运营服务需求也不断提升。在兼顾体育事业公共服务属性的基础之上,传统的“政府型”、“公益型”体育场馆运营模式正逐渐向“经营型”、“产业型”运营模式的转变,职业赛事体系进一步完善,

演艺娱乐、商业展览等多业态活动的日益活跃，以及全民健身热情的上升，均推动着体育场馆运营服务产业的发展，也为具备相应能力的工程技术服务企业延伸相关业务提供了空间。

(2)公共文化娱乐设施

近年来，人们在文化娱乐方面的消费开支逐渐增多，带动了我国公共文化娱乐设施的建设。2017年我国文化娱乐固定资产投资完成额 6,922.16 亿元，比 2011 年的 2,692.8 亿元，增加了 4,229.36 亿元，复合增长率为 17.04%。

2011-2017年我国文化娱乐固定资产投资完成额
(单位：亿元)

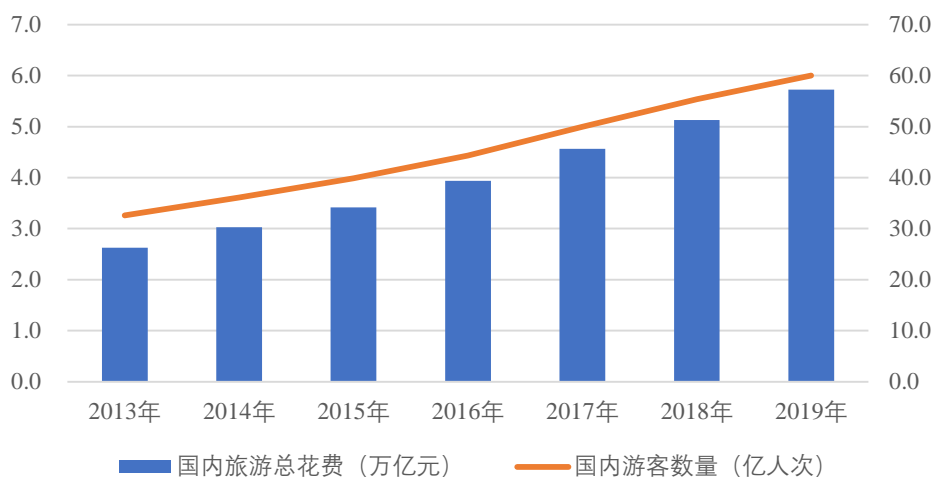


数据来源：国家统计局

为了完善城市基本公共服务体系，促进文化产业发展和消费升级，未来我国将加大对基层图书馆、文化馆、博物馆、美术馆和综合文化站等基层公共文化服务设施的建设，并着力完善乡镇城市的公共文化服务体系。

随着居民收入水平的不断提升，旅游已成为人们生活的重要构成。根据统计局数据，2019年我国国内旅游总花费及游客数量分别达到 5.7 万亿元和 60.1 亿人次，旅游需求得到极大释放。因此，各城市积极开发自身旅游资源，通过对自然旅游景观的改造和主题公园的建设，吸引更多的游客以促进城市经济快速发展。

我国国内旅游总花费及游客数量

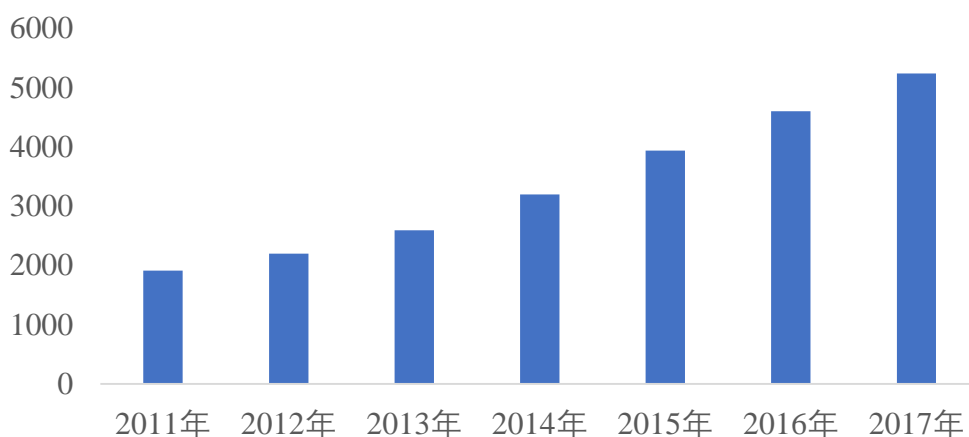


数据来源：国家统计局

(3)卫生及养老设施建设

目前，我国已进入老龄化社会，居民对卫生医疗机构及养老设施的需求日益增长。同时随着我国居民生活水平不断提高，对健康消费的需求也在不断提升，我国在卫生医疗领域的投资也不断增加。2017年我国卫生行业固定资产投资完成额 5,243.3 亿元，比 2011 年的 1,909.5 亿元，增加 3,333.8 亿元，复合增长率为 18.34%；2019 年我国医院总数达 34,354 个，较 2013 年增幅为 39.03%。

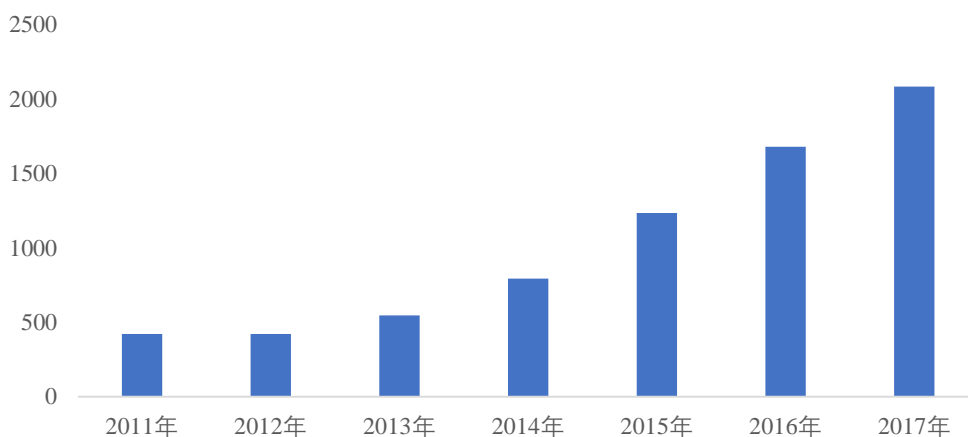
2011-2017年我国卫生行业固定资产投资完成额
(单位：亿元)



数据来源：国家统计局

养老设施方面，养老及社会福利设施作为城市公共服务的重要组成部分，将随我国居民消费升级从注重设施功能，向宜居舒适、自然人文环境营造等方向发展。2017年我国在社会保障和社会福利行业的固定资产投资完成额为 2,084.1 亿元，相比 2011 年的 420.73 亿元，增加了 1,663.37 亿元，复合增长率为 30.56%。

2011-2017年我国社会保障和社会福利行业的固定资产投资完成额（单位：亿元）



数据来源：国家统计局

4. “一带一路”战略带动的市场需求

2013年，国家发展改革委、外交部、商务部联合发布《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》及与丝绸之路沿线国家共建丝绸之路经济带战略，即：“一带一路”战略。其中在《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》中，提出“在尊重相关国家主权和安全关的基础上，在沿线国家宜加强基础设施建设规划、技术标准体系的对接，共同推进国际骨干通道建设，逐步形成连接亚洲各区域以及亚欧非之间的基础设施网络”，进而为我国工程技术服务行业在一带一路沿线国家的国外市场和我国中西部广大地区的国内市场，带来了新的发展空间。

(1) 国外市场需求

“一带一路”沿线涉及60多个国家，基础设施建设需求十分旺盛，区域间建设基础设施的合作机会巨大。预计到2020年，东盟最大的四个国家——马来西亚、泰国、印度尼西亚和菲律宾的基础设施投资总需求将达5,000亿美元，而“一带一路”沿线60余个国家人口及经济分别占全球的2/3和1/3，投资总规模或达到6万亿美元，其中铁路总投资约为1,500亿美元，而公路、机场等交通基础设施，以及市政、体育场馆、医疗健康等领域的建设需求也将得到释放（数据来源：《中国勘察设计》）。

在对外承包工程方面，2019年我国企业在“一带一路”沿线的62个国家新签对外承包工程项目合同6944份，新签合同额1548.9亿美元，占同期我国对外承包工程新签合同额的59.5%，同比增长23.1%；完成营业额979.8亿美元，占同期总额的56.7%，同比增长9.7%。国内中国铁建、中国中铁、中国交建、中国建筑等大型工程总承包商以及万科、万达、绿地等国内龙头房地产开发企业已

经在海外市场布局。“一带一路”战略将为我国企业开辟贯穿亚洲、欧洲的经济走廊，会进一步促进我国企业开拓相关国外工程市场，进而带动更多优秀的国内工程技术服务企业走向海外市场。

(2)国内市场需求

“一带一路”政策在鼓励国内企业走出去的同时，也积极促进对国内沿线省份经济的发展。“一带一路”核心区域包括 16 个省份，其中：“新丝绸之路经济带”的战略重点是向中亚、西亚开放，延伸至欧洲地区，着力发展陆路经济，主要战略支点分布在西北和西南内陆地区，覆盖西北新疆、青海、甘肃、陕西和宁夏，西南重庆、四川、云南以及华南的广西，最新扩围到华北地区的内蒙古自治区；“海上丝绸之路”覆盖江苏、浙江、福建、广东和海南等沿海地区，最新扩围到山东省。

上述省份作为我国“一带一路”政策通向海外市场的重要门户，其铁路、公路等基础设施配套需要不断完善，以实现国内地区与国际市场的高效联接。尤其是新疆、青海、甘肃、陕西、宁夏、重庆、四川、云南等西部地区省份，整体经济发展滞后于沿海地区，基础设施配套仍需进一步完善，因此固定资产投资需求较大。根据国务院于 2020 年 5 月发布的《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》中指示，要确保到 2020 年，西部地区生态环境、营商环境、开放环境、创新环境明显改善，与全国一道全面建成小康社会，到 2035 年，西部地区基本实现社会主义现代化，基本公共服务、基础设施通达程度、人民生活水平与东部地区大体相当。未来，随着我们“一带一路”及西部大开发政策的逐步推进和落实，相关地区的固定资产需求将持续提升。

(四)行业竞争格局

1.行业竞争现状

由于历史的原因，过去行业内规模比较大的企业基本上都是国有企业。但是，随着改革开放的推进和市场化机制的引入，尤其是近十年来，一些大型民营企业 and 外资企业凭借良好的运营机制和优质的服务取得了快速发展，成为市场的主要参与者和竞争者。目前，我国工程技术服务行业已经形成了大型国有企业、大型民营企业和知名外资企业为主导，大量中小型企业为辅的市场竞争格局。

2.行业主要竞争企业

上海悉地现有业务主要集中于民用建筑设计和咨询领域，竞争对手主要来自于三个方面：其他大型民营设计企业、国有大型设计企业和知名外资设计企业。行业内主要竞争对手基本情况如下：

类型	公司名称	基本情况
境外机构	AECOM	是全球商业和政府客户提供专业的技术和管理支持服务供应商，是纽交所上市公司；主要提供规划，咨询，建筑和工程设计等方面的

类型	公司名称	基本情况
		服务；该公司提供的施工管理服务包括公路，机场，桥梁，公共交通系统，政府和商业建筑，水和废水设施，输电和配电等几方面；在中国主要透过旗下城脉(Citymark)、易道(EDAW)、安社(ENSR)和茂盛(Maunsell)拓展业务
	ATKINS	成立于 1938 年，是全球领先的设计、工程 and 项目管理咨询机构，系伦敦证券交易所上市公司
	SOM	成立于 1936 年，是世界顶级设计事务所之一，进入中国已经有 20 多年的历史；涉及建筑设计、结构及土木工程、机械及电气工程、工程设计、城市设计和规划、室内设、环境美术、战略研究、项目管理和古迹维护等
国有企业	中国建筑设计研究院	国务院国资委直属，2000 年 4 月由原建设部 4 家直属单位建设部建筑设计院、中国建筑技术研究院、中国市政工程华北设计研究院和建设部城市建设研究院合并组建；涵盖前期咨询、规划、设计、工程管理、工程监理、工程总承包、专业承包、环评和节能评价等固定资产投资活动全过程
	上海现代建筑设计(集团)有限公司	以建筑设计为主的现代科技服务型企业，拥有 60 多年的历史，全资子公司华东建筑设计研究院公司旗下拥有 10 余家分子公司和专业机构；业务涵盖建筑、水利、市政和规划等行业。服务业务覆盖工程咨询、工程设计、工程承包、工程勘察等项目全过程，其中包括规划、建筑、水利、市政、风景园林、室内装饰、岩土、建筑声学各类设计咨询服务，以及设计、采购、施工一体化(EPC)工程总承包服务
	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	前身是成立于 1958 年的同济大学建筑设计研究院，直属 23 个院，十多个合资公司涵盖咨询、设计、支持、管理等
民营企业	华阳国际	公司主营业务为建筑设计和研发及其延伸业务，目前主要包括建筑设计、造价咨询、工程总承包、全过程工程咨询等业务。公司致力于发展成为以设计研发为龙头，以装配式建筑和 BIM 为核心技术的全产业链布局的设计科技企业。
	筑博设计	公司的主营业务为建筑设计及相关业务的设计与咨询，业务涵盖建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等。公司致力于设计全产业链与建筑技术的综合开发，伴随着市场发展及公司二十余年项目经验的积累，公司开拓了装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等设计及相关的咨询服务。
	华图山鼎	公司的主营业务是提供建筑工程设计及相关咨询服务，提供包括项目前期咨询、概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合等服务，涵盖各类住宅、城市综合体、公共建筑、规划、景观、室内设计等业务设计类别。公司通过提供上述服务，满足客户在建筑工程规划、建设、完善等各阶段对设计服务的需求。
	苏交科	公司主营业务为交通工程咨询与工程承包业务，主要提供交通项目前期咨询及科研，道路、桥梁、铁路与轨道交通、岩土与隧道工程、水运工程与市政工程的勘察、设计、咨询、试验检测、监理、相关技术服务，工程总承包及其他承包业务等服务，为交通工程提供综合解决方案。公司引进了全套美国 SHRP、GTM 等试验设备，涉及 SMA、Superpave、OGFC、改进的 AC 等沥青混合料技术，通过对国外先进沥青路面综合技术的积极引进、消化及大胆创新、持续改进，产生了极好的社会和经济效益。
	建科院	公司通过科研、规划、设计、检测、咨询等全项目管理多种途径，为客户提供绿色建筑和绿色城市建设全过程所需综合解决方案。
	启迪设计	自成立以来一直致力于建筑工程设计咨询服务，主要项目类型包括

类型	公司名称	基本情况
		公共建筑设计、居住建筑设计、工业与研发建筑设计、园林景观设计、装饰设计等。

(五)影响行业发展的有利因素和不利因素

1.有利因素

(1) 国家产业政策的有力支持

建筑设计作为工程建设科技成果转化为现实生产力的关键核心环节,是科研成果转化为现实生产力的桥梁和纽带,处于固定资产投资的前端范畴。“十三五”以来,国务院、国家发改委、住建部等部门相继出台《建筑业发展“十三五”规划》《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》《关于促进建筑业持续健康发展的意见》等政策文件,为建筑设计行业以及下游相关领域建筑行业奠定了良好的政策基础。

(2) 国民经济的平稳较快发展

近年来,我国经济持续增长,全社会固定资产投资不断增加。“十三五”规划期间,我国国民经济保持了平稳增长的良好发展态势,国内生产总值自“十三五”计划实施之初的74.64万亿元,增加到2019年的99.09万亿元,增长了32.75%。国民经济的稳定增长,促进了国内固定资产投资,为工程技术服务行业创造了巨大的市场需求。

(3) 城市化进程不断推进

改革开放以来,伴随着工业化进程加速,我国城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。根据世界城镇化发展普遍规律,我国仍处于城镇化率30%-70%的快速发展区间。在城镇化水平提高的同时,如何提高城市公共服务水平,健全城市功能,打造城市形象,提升城市品质和吸引力等也成为城市建设和发展的重要议题,这些目标的达成都需要与城市营造相结合。因此,城市化进程的不断推进将为工程技术服务行业提供广阔的市场空间。

2.不利因素

(1) 人才竞争加剧

工程技术服务行业属于智力密集型行业。专业知识、设计经验的积累和创意、技术革新至关重要,同时,由于工程技术服务系是融合建筑学、土木工程学、结构力学、机电学、材料学等多个学科的工作,专业教育使得复合型人才相对缺乏。因此工程技术服务行业对于人才,尤其是高端人才的依赖远高于其他行业。目前我国工程技术服务企业高级人才普遍不足,尤其是具有建筑专业背景,且具有跨领域工作经验的混合型人才比较稀缺。人才缺口在一定程度上制约行业内相关企业的发展。

(2) 受到房地产行业影响较大

房地产行业是典型的周期性行业，与宏观经济有较强的相关性，若房地产行业受到宏观经济波动和宏观调控政策的影响，将直接影响到工程技术服务行业的发展。近几年，近年来，为了抑制房价上涨过快，国家采取了金融、税收、行政等一系列手段对房地产行业进行宏观调控。这些宏观调控政策一方面影响到开发商的开发规模和开发进度，另一方面使得房地产开发商面临资金紧张，支付能力下降的局面，上述因素对工程技术服务业造成了一定程度的不利影响。

(六)行业壁垒

工程技术服务业不仅是知识和技术密集型行业，而且其工作成果直接影响工程建设，进而影响国家经济发展和人民生命财产安全，我国对该行业制定了较为严格的行业标准和市场准入制度。因此，工程技术服务业具有较高的进入壁垒。

1.业务资质壁垒

根据国家规定，从事建设工程技术服务业务的企业，应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和项目业绩等条件申请资质，经审查合格，取得相关等级的证书后，方可在资质许可的范围内从事工程技术服务。工程技术服务企业必须获得国家行业主管部门颁发的业务资质，这是国家行业主管部门对本行业从业资质的要求，是限制其他企业进入本行业的主要政策壁垒。

2.技术和人才壁垒

工程技术服务业属于知识和技术密集型行业，具有典型的轻资产、重人才、附加值高的生产性服务行业特征。因此，具备一定技术知识水平、从业资质、设计业务经验以及相关管理经验的人才为行业内企业保持自身竞争优势的核心资源。工程技术服务企业是否掌握了从事相关工程项目的专利或专有技术，是否拥有相关技术人才，不仅是其取得相关业务资质从而获得市场准入的条件，而且是其取得竞争优势的重要因素。因此，专有技术和相关人才资源的积累也是限制其他企业进入工程技术服务业的主要壁垒之一。

3.从业经验壁垒

由于工程技术服务成果会影响到国家经济发展和人民生命财产安全，而且工程项目的个性化差异较大，涉及领域较广，所以为了确保工程项目顺利实施，业主一般会倾向于选择具有相应业务经验的工程技术服务企业。具备在某一领域中的成功设计咨询和项目运作经验将对工程技术服务企业继续扩大在该领域的市场份额，并且对限制其他企业进入到该项目领域起到十分重要的作用。

4.品牌和市场壁垒

如上所述，工程技术服务成果会影响到国家经济发展和人民生命财产安全

全，所以工程技术服务企业的过往成功案例和品牌影响力对于业主决策影响较大。工程技术服务企业通常需要经过长期的项目经验积累、典型案例实施和技术研发，方可在行业内取得良好的口碑和品牌影响力，积累相对稳定且优质的客户资源，构建起核心竞争力。新进入者很难快速建立并维持稳定的品牌信誉和客户资源。

(七)工程技术行业技术水平及技术特点、经营模式、周期性、区域性或季节性特征

1.工程技术行业技术水平及技术特点

工程技术服务业的技术水平主要体现在为工程项目提供勘察、设计、工程监理、项目管理及工程总承包的服务能力上。其中，设计的技术水平主要体现在方案创作能力、工程技术设计与集成能力以及新技术、新材料的研发与应用能力方面。我国工程技术服务业在设计理念、服务模式、服务内容、设计深度和广度上与跨国工程技术服务企业相比还存在一定差距。外资工程项目及超大型项目大都将国外设计企业作为第一选择。部分工程技术服务企业通过与国际知名工程技术服务企业的交流、合作与竞争，及时了解世界先进工程建设技术进步的发展趋势，学习先进的设计理念、掌握先进的工程技术、研发自有的科研成果，设计能力不断增强，在某些领域达到了世界先进水平，甚至和工程技术服务业巨头在国际市场上展开竞争。

2.行业特有的经营模式

根据行业内企业间差异和提供服务范围的不同，工程技术服务业的经营方式大体上有以下三种类型。

(1) 专业性工程技术服务业务模式

专业性的工程技术服务机构一般具有单个或多个专业领域工程技术服务相关资质，基于对细分市场和自身专业定位的了解，向专业领域纵深发展。其规模大小不一，能够独立完成某一行业的工程技术服务的全部业务或其中的几项服务，或是承担政府和业主委托项目建设的某一环节，包括资源和建设条件调研评价、建设方案选择和技术经济评估论证、项目可行性研究报告、建筑、结构、景观等单一领域的设计、项目招标文件的编制和协助配合招标、承担项目监理等。

(2) 综合性工程技术服务业务模式

该模式下，工程技术服务机构一般具有较为全面且等级较高的业务资质，以勘察设计为核心业务，为工程实践提供覆盖全过程或者多专项的技术服务，实现跨地域、跨行业和跨专业的业务拓展。公司的业务模式属于该种类型。

(3) 技术服务和施工一体化模式

该模式多以工程总承包形式存在，其服务范围包括项目建设的“全过程”，即

从项目投资前期工作开始直至建成投产（或交付使用）为止。一般由资金实力雄厚的大型企业所采用。

3.行业的区域性、季节性和周期性特点

（1）周期性

工程技术服务行业与固定资产投资规模密切相关，而社会的固定资产投资规模与国民经济发展、城市化进程的需求呈正相关。近年来，我国国民经济持续快速增长，城市化进程不断加快，相应的固定资产投资规模不断提高，带动了工程技术服务行业的发展。总体而言，宏观经济周期的变化与工程设计服务需求具有一定的相关性。

（2）区域性

从历史因素看，在建国初期，我国建筑勘察、设计单位作为事业单位接受国家计划的工作任务，并严格按照行政区域、行业进行分类设置及管理，市场条块分割较为明显。随着市场化改革的发展，历史形成的市场的区域化分割已被打破，但是由此形成的区域化特征的完全消除尚需要一定时间。

从经济发展水平看，我国东部经济发达地区的建筑业与房地产市场发展时间较长，发展水平较高，培育和吸引了大量工程技术服务企业及专业人才，长江三角洲、京津环渤海和珠江三角洲这三大区域集中了我国多数的工程技术服务企业。

从建筑理念和风格看，受经济发展水平及地方文化的影响，不同地区的建筑理念及建筑风格存在明显差异，地方元素的运用及考察依赖于工程技术服务企业对当地历史、地理等因素的熟悉和理解。因此，在一定区域内，本地工程技术服务机构因更为了解当地的文化特点和风格偏好，较外地企业具有一定的本土化优势。

综上所述，工程技术服务行业具有一定的区域性，但随着行业市场化程度的提高，区域经济发展的相互协调，现代建筑理念的传播以及先进服务方式和技术手段的应用，工程技术服务企业跨区域、多领域的服务能力在增强，市场的区域性呈弱化趋势。

（3）季节性

工程技术服务行业的季节性直接受工程建筑业及房地产业的影响。对于建筑业，受春节、北方的冬季寒冷气候、南方的梅雨季节等因素的影响，建筑企业上半年房屋建筑工程的施工业务量通常低于下半年；对于房地产业，企业通常会在一季度制定全年开发计划，随后进入土地购置、规划设计、建筑设计、建筑施工、开盘销售等环节。受工程建筑业及房地产业季节性的影响，工程技术服务行业存在一定的季节性。

（八）与上下游行业之间的关联性

1、上游行业的发展对本行业的影响

工程技术服务行业的设计、勘察和咨询等业务处于建筑工程业务链的前端，业务所需主要采购物品包括办公用品、计算机及其软件等，不实质影响工程技术服务产品的实现。

对于建筑工程总承包业务的供应商主要包括设备材料供应商以及施工分包商，后者可以给予总承包商所需的技术、物力支持。从目前供应商的市场结构来看，除关键技术和关键设备外，其他服务的市场化程度较高，均可通过招标等方式获得满意的供应方，对建筑工程技术服务行业不产生重要影响。

2、下游行业的发展对本行业的影响

工程技术服务行业的下游客户为建筑物的产权所有人、房地产开发商、政府和其他发包单位。除房地产开发商外，大多为最终消费者。长期以来我国经济和城市化建设快速发展，我国固定资产投资总量大，国民经济各个领域的固定资产投资一直保持着较大规模并不断增长，这形成了工程技术服务行业稳定且日益扩大的消费群体。

六、 被评估单位的业务分析

(一)被评估单位的主要产品或服务的用途

上海悉地主营业务是为城市建设和开发领域的建设工程提供建筑设计、市政勘察和策划咨询等工程专业技术服务，其具体情况如下：

1、建筑设计业务

建筑设计业务是根据建设工程的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的业务。公司从事的建筑设计业务主要包括建设工程项目的主体工程及配套工程以及与主体工程、配套工程相关的设计，覆盖了居住、商业办公、城市公用和文化旅游等多个市场领域。

公司提供的建筑设计具体服务产品主要包括：方案设计、初步设计、施工图设计相关文件和图纸，施工现场配合和竣工验收等。

建筑设计业务流程如下图所示：



全过程的项目一般分为方案阶段、初步设计阶段、施工图阶段、施工配合阶

段。

方案设计阶段的主要任务是提出设计方案，即根据设计任务书的要求和收集到的必要基础资料，结合基地环境，综合考虑技术经济条件和建筑艺术的要求，对建筑总体布置、空间组合进行可能与合理的安排，提出二个或多个方案供建设单位选择。该阶段的主要图纸和文件包括：设计说明书（设计指导思想及主要依据，设计意图及方案特点，建筑结构方案及构造特点，建筑材料及装修标准，主要技术经济指标以及结构、设备等系统）；各层平面图、剖面图、立面图；建筑物投资估算；透视图、鸟瞰图或模型等。

初步设计阶段的主要任务是在方案设计的基础上，提出项目的宏观设计，是方案设计的进一步细化和明确。该阶段主要工作成果包括：设计说明书（包括设计总说明、各专业设计说明；对于涉及建筑节能、环保、绿色建筑、人防、装配式建筑等，包括相应的专项内容）；有关专业的设计图纸；主要设备或材料表等。

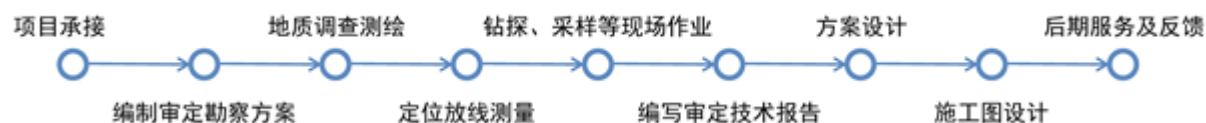
施工图设计阶段的主要内容是根据初步设计结果，综合建筑、结构、设备各工种，相互交底、核实核对，深入了解材料供应、施工技术、设备等条件，把满足工程施工的各项具体要求反映在图纸中，做到整套图纸齐全统一，明确无误。该阶段主要工作成果包括：总平面图；各层建筑平面、各个立面及必要的剖面；建筑构造节点详图；各工种相应配套的施工图纸等。

施工现场服务阶段主要工作内容是全面受理在施工图交付后来自业主的所有信息及建议，及时组织有关部门进行技术分析，确定合理的解决方案，以最快的速度做出响应；向业主和施工单位进行技术交底和技术处理工作，按时参加图纸会审，参加业主组织的基槽、桩基工程、基础工程、结构主体等主要施工阶段的验收工作；做好与业主、监理单位、施工单位、材料设备供应商之间的协调与沟通工作，保证施工有序高效进行；按计划进行现场回访，直至项目竣工验收。

2、市政勘察业务

公司的市政勘察业务具体包括市政工程业务和岩土工程业务，前者主要是在道路、桥梁、管网、水处理等领域提供咨询和设计等多种形式的服务，既能提供一站式的全程服务，也能弹性地参与项目中的个别专业或个别阶段，帮助客户决定如何才能最具成本效益地、更有竞争力地发展城市基础设施；后者主要是岩土工程设计、工程勘察、工程现场测量等服务。

市政勘察业务流程如下图所示：



在方案设计前的勘察阶段主要工作内容为通过测量仪器、工具测量现场的地形、地貌信息数据和地质信息，经内业整理绘制成图件，为各设计阶段的设计和

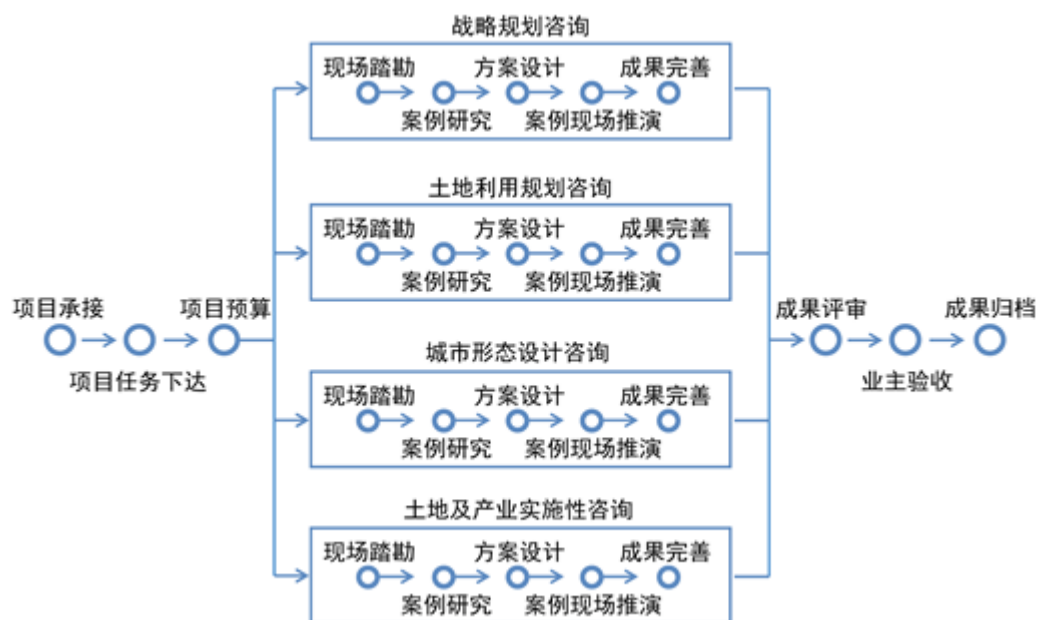
工程的施工提供准确、可靠的资料和图纸。该阶段的主要工作成果包括相关图表和勘察报告等；方案设计阶段主要工作内容包括业主需求分析、制定方案设计计划、方案设计成果评审等；施工图设计阶段主要工作内容包括制定施工图设计计划任务书、完成施工图设计方案、施工图总体设计、图纸绘制、施工图设计成果评审等；后期服务包括协助客户办理建设报批、施工配合服务、参与各阶段验收等。

3、策划咨询业务

公司的策划咨询服务是在整合公司丰厚的工程建设专业设计能力和项目运作经验的基础上，为房地产开发企业、城市规划管理部门以及城市基础投资建设机构等工程建设领域的客户提供贯穿工程建设项目前期准备阶段、研究设计阶段以及施工使用阶段的专业支持，帮助客户提升整个项目运作的效率和效益。

公司提供的策划咨询具体服务产品包括：土地利用规划、城市形态设计等策划咨询方案。

策划咨询业务流程如下图所示：



现场踏勘和案例研究等阶段主要了解相关咨询对象具体情况和客户需求，主要工作成果为调研报告等；方案设计阶段主要提出咨询策划案的具体内容，主要工作成果为咨询策划报告等；案例现场推演阶段主要系通过各种形式与客户沟通讨论咨询策划方案；成果完善及评审阶段主要为根据前期工作结果修改确定最终方案内容，主要工作成果为确定的咨询策划方案。

(二)被评估单位的经营模式及经营管理状况

1、采购模式

公司采用直接采购模式，采购内容可分为三类，第一类是房屋租赁以及采购办公用品、通讯信息系统等非生产性质的采购；第二类是采购设计服务、咨询服

务、辅助制作（效果图、模型制作、动画及多媒体等）服务等生产性质的采购；第三类是专业项目分包以及外部劳务等的采购。

对于非生产性质和生产性质的采购，公司根据业务需要编制采购计划，由采购部进行采购。在供应商的选择方面，由公司多个部门组成的采购认证小组通过比较产品质量、商业信誉、供应保障和采购成本等因素，在综合评定的基础上确定供应商，并纳入《供应商信息资料库》。上述采购内容在市场中有充足的供应，可以根据需要随时采购。

公司制定了分包和外部劳务采购的相关制度，对分包及外部劳务采购管理职责、业务内容确定和工作进度和质量管理作了明确规定。分包需求由项目负责人发起，经运营负责人组织的分包评审小组对分包具体事项进行集体决策，根据市场价格确定分包价格，并在分包商名单中选择分包方；技术管理责任人组织对分包成果的验证，以确保相应设计成果符合相应质量要求，并就验证结果和记录编制技术资料归档。公司对分包商的商业信誉、规模、资质、业绩、已完成类似项目质量情况和业内影响力进行评价，实施分级管理。外部劳务采购由专业负责人发起，经资源经理、运营负责人等审批后由运营部门负责实施，由技术相关部门负责对工作质量和工作成果进行验收和评价。公司建立外部劳务数据库对相关外部劳务资源进行集中管理。

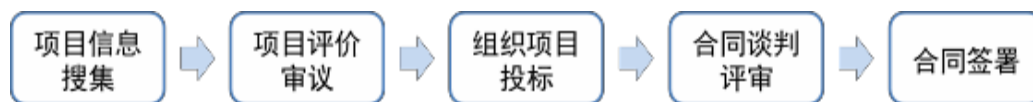
2、生产模式

公司按照合同约定，为客户提供建筑设计、市政勘察和策划咨询等服务，相关服务一般由公司独立完成。对于部分专项服务，因客户指定、经验或能力限制等原因，公司会将该部分服务分包给合格的供应商。公司制定了专门的分包管理规定，对分包的前提、原则审批权限和流程、分包项目管理、成果验证以及合格分包商的管理做出了规定，确保分包工作的顺利开展。

3、销售模式

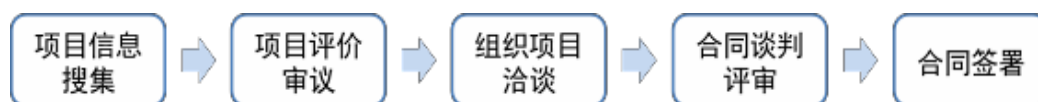
公司销售模式为直销，一般通过招投标（公开招标、邀请招标）和客户直接委托两种方式承接业务。

（1）招投标方式承接业务的过程招投标是目前工程技术服务行业比较普遍的业务承接方式，公司通过参加客户组织的项目投标取得业务机会，招投标模式下公司业务承接具体流程如下：



（2）直接委托方式承接业务的过程在客户已有一家或多家意向性工程技术服务单位的情况下，一般会选择该方式委托意向服务方或者经过与多家服务方的谈判综合考虑品牌、服务品质和价格等方面因素确定最终合作方。公司依托大量优质项目积累的良好口碑以及技术研发优势，积极开拓和争取直接委托业务。该

方式的业务承接过程与招投标方式基本一致，具体如下：



(三)被评估单位核心竞争力与行业地位

1.被评估单位的主要竞争优势

(1)品牌影响力优势

上海悉地目前拥有包括建筑行业（建筑工程）甲级工程设计资质、城乡规划编制甲级资质、工程设计市政行业（燃气工程、轨道交通工程除外）甲级及工程勘察专业类（岩土工程、工程测量）甲级等在内的多类业务和专项的高等级业务资质，可为所服务各类工程项目提供从可行性分析、项目策划、投资顾问、BIM咨询、工程勘察、方案设计、施工图设计到工程管理等在内的全流程工程技术服务，业务链条布局完善。

(2)业务布局优势

①完善的业务链条公司目前拥有包括建筑行业（建筑工程）甲级工程设计资质、城乡规划编制甲级资质、岩土工程（勘察，设计）和工程测量工程勘察甲级资质、市政行业（排水工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程）专业甲级及公路行业（公路）专业甲级工程设计资质在内的多类业务和专项的高等级业务资质，可为所服务各类工程项目提供从可行性分析、项目策划、投资顾问、BIM咨询、工程勘察、基础方案设计、施工图设计到工程管理等在内的全流程工程技术服务，业务链条布局完善。

②广泛的市场领域

经过多年发展，公司服务已经全面覆盖包括体育场馆、居民住宅、商业办公、交通枢纽、医疗设施等在内的多类建筑细分市场。随着公司业务的持续发展，公司逐步将工程技术服务拓展至轨道交通、公共道路、市政桥梁、市政景观及污水处理等市政工程市场，并同样取得了良好的成绩。

③丰富的客户资源

工程技术服务行业具有较为典型的品牌资源累积的特征，客户通常会根据设计企业过往经营业绩、项目经验积累和累积客户资源确定项目承接单位。

上海悉地凭借过硬的技术能力、快速的响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度以及良好的市场口碑，在体育场馆、居民住宅、商业办公、交通枢纽、医疗设施等在内的多类建筑细分市场，与行业内的优质客户建立了长期稳定的合作关系，为上海悉地未来业务拓展提供了有力保障。

④全球的地域覆盖

在国内，上海悉地突破了传统工程技术服务机构的地域局限性，积极布局，实现了全国区域覆盖。上海悉地已在上海、深圳、北京、苏州、青岛、成都、南

京、武汉等全国 30 余个城市设置分支机构，营销服务体系遍布全国。在营销服务体系全国化布局逐步完善的情况下，上海悉地更为重视实现分支机构以点带面、带动主营业务在各区域内的均衡发展。

在国际，上海悉地成功完成跨国布局，实现全球智慧，本土设计的有机融合。上海悉地通过收购和新设等方式已在悉尼、纽约和河内等地设置分支机构，承接了多项国际大型项目。全球化的地域覆盖一方面扩大了上海悉地的市场资源，在增加业务机会的同时还增强了抗风险能力；另一方面还有利于上海悉地项目经验和技术研发的内外交流和积累，进一步提升上海悉地的品牌影响力。

（3）技术积累优势

在技术团队建设方面，公司已经建立了专业功底过硬、行业经验丰富的技术团队，包括咨询师、规划师、设计师、工程师等各类专业人员，涵盖一级注册建筑师、一级注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册城市规划师和注册土木工程师等各类专业认证人才。

在技术研发和积累方面，公司内部自主研发课题广泛涉及业务的各个领域，技术团队的研发成果曾多次以学术专著或专业文献的方式在国内外专业学术平台发表。凭借丰富的技术积累，目前公司已参与多项国家标准和行业标准等制定，并已获得多项专利授权。

在技术研发合作方面，公司关注国内外工程技术服务行业技术前沿的走向，并与法国 AIAAssoci 2 和韩国正林 3 等国外知名专业机构和清华大学、同济大学、浙江大学和哈尔滨工业大学等国内高等学府进行合作，共同对行业内前瞻性技术进行研究，进一步提升了公司的技术研发及成果转化能力。

（4）持续创新优势

公司重视技术创新，现已建立了以市场需求为导向、内外部资源相结合的长期技术创新机制，并在技术创新方面取得了显著的成绩。公司是国内率先引入和开发 BIM 技术并进行产业化应用的企业之一，公司及子公司曾荣获中国勘察设计协会主办的“创新杯”—建筑信息模型（BIM）设计大赛最佳 BIM 应用企业奖、最佳 BIM 工程设计特等奖、二等奖、三等奖；中国建筑业协会主办的中国工程建设 BIM 应用大赛二等奖、广东省优秀工程勘察设计奖 BIM 专项二等奖、四川省第一届建筑信息模型（BIM）设计大赛二等奖等奖项。公司是国内首批将绿色建筑理念融入业务开展的企业之一，所服务项目曾获得国际权威认证“LEED-CS 金级、银级预认证”和“LEED-NC PLATINUM”奖项。此外，公司还凭借雄厚的技术积累和持续的技术创新能力，先后完成国内首个、世界最大的 ETFE 应用建筑工程国家游泳中心“水立方”和深圳最高的单体建筑平安国际金融中心的设计工作。

公司注重业务模式创新，是行业内率先在工程设计咨询业务中将“项目化”模式升级为“产品化”模式的企业之一。随着市场细分，客户需要更专业化的服务，这是市场对技术服务型公司的要求。公司顺应市场需求，针对体育、居住、医疗、

公共建筑等细分领域，建立相应的产品事业部，并以产品事业部为组织依托，进行专业化管理，储备专业人才，分别对细分领域的知识、技术、方案、经验和理念进行研究、总结和沉淀，并对其发展趋势进行前瞻性探索；定期跟踪和长期研究细分领域客户，不仅可以更好地提供服务，还可以挖掘、开发和拓展用户需求，实现服务的专业化和差异化。通过上述措施，公司可以聚焦客户，快速反应，专业化服务，控制成本和提高资源利用效率，大大提升了市场开拓效率。

公司持续创新企业管理方式，改变传统的组织架构，实现“管”与“做”分开，设立产品事业部和资源团队，分别负责项目管理经营和项目实施。在此基础上，公司设立营销部组织协调市场营销工作，设立专业管理部负责专业的技术建设，为各业务单元提供支持，形成了基于矩阵式组织架构的产品、资源、专业和营销相整合的项目运作和客户服务模式。这种组织变革提高了公司市场反应速度，提升了为客户提供综合服务的能力，为公司的持续发展奠定了可靠的组织基础，有效增强了市场竞争力。

2.被评估单位的主要竞争劣势

(1)融资渠道单一

公司主要通过业务发展积累以及银行借款筹措营运资金。为了满足业务快速发展的需要，也曾通过引入投资者筹集资金。在国内工程技术服务行业快速发展，大型技术服务企业不断壮大，中小型机构不断涌现以及部分同行业公司已首发上市的市场环境下，公司融资渠道单一，缺乏多样化的并购支付手段的情况对公司业务发展、竞争优势的保持以及战略目标的实现的不利影响日益凸显。因此，公司亟需通过资本市场等途径来拓展融资渠道。

(2)高端人才引进困难

随着业务规模不断扩张，公司对具备建筑设计专业知识同时了解下游市场的复合型人才的需求将进一步扩大。目前，国内此类复合型人才普遍短缺，尽管公司采取了多种人才激励措施，但是要引进更多的复合型人才，尤其是高端建筑设计复合型人才，仍面临一定的困难。

七、 被评估企业的资产与财务分析

(一)资产配置和使用情况

评估基准日，被评估单位经营性资产主要包括流动资产、固定资产、无形资产等，非经营性资产负债主要包括预付账款、其他应收款、持有待售资产、递延所得税资产等，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值	非经营性资产	经营性资产
----	-----	------	--------	-------

序号	项 目	账面价值	非经营性资产	经营性资产
1	流动资产：			
2	货币资金	51,102.95	29,954.74	21,148.20
3	交易性金融资产	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-
5	应收票据	17,387.37	-	17,387.37
6	应收账款	186,582.71	-	186,582.71
7	预付款项	2,111.10	123.87	1,987.23
8	其他应收款	7,158.58	216.69	6,941.89
9	存货	-	-	-
10	合同资产	43,513.05	-	43,513.05
11	持有待售资产	518.03	518.03	-0.00
12	一年内到期的非流动资产	-	-	-
13	其他流动资产	337.62	-	337.62
14	流动资产合计	308,711.41	30,813.33	277,898.08
15	非流动资产：			
16	可供出售金融资产	-	-	-
17	持有至到期投资	-	-	-
18	债权投资	20.00	20.00	-
19	其他债权投资	-	-	-
20	长期应收款	-	-	-
21	长期股权投资	1,264.56	-	1,264.56
22	其他权益工具投资	-	-	-
23	其他非流动金融资产	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-
25	固定资产原价	23,615.91	-	23,615.91
26	减：累计折旧	-	-	-
27	固定资产净值	23,615.91	-	23,615.91
28	减：固定资产减值准备	-	-	-
29	固定资产净额	23,615.91	8,731.78	14,884.13
30	在建工程	131.39	131.39	-
31	生产性生物资产	-	-	-
32	油气资产	-	-	-
33	无形资产	1,482.04	-	1,482.04
34	开发支出	-	-	-
35	商誉	32,974.79	-	32,974.79
36	长期待摊费用	4,482.48	-	4,482.48
37	递延所得税资产	11,460.88	11,460.88	-
38	其他非流动资产	1,357.66	1,357.66	-
39	非流动资产合计	76,789.70	21,701.71	55,087.99
40	资产总计	385,501.11	52,515.03	332,986.07
41	流动负债：			
42	短期借款	54,721.52	54,721.52	-
43	交易性金融负债	-	-	-
44	衍生金融负债	-	-	-
45	应付票据	-	-	-
46	应付账款	18,233.11	-	18,233.11
47	预收款项	-	-	-
48	合同负债	5,449.79	-	5,449.79

序号	项 目	账面价值	非经营性资产	经营性资产
49	应付职工薪酬	12,212.49	-	12,212.49
50	应交税费	5,894.90	-	5,894.90
51	其他应付款	54,404.47	49,321.96	5,082.51
52	持有待售负债	-	-	-
53	一年内到期的非流动负债	1,188.47	1,188.47	-
54	其他流动负债	12,933.39	-	12,933.39
55	流动负债合计	165,038.14	105,231.95	59,806.18
56	非流动负债:	-	-	-
57	长期借款	2,188.47	2,188.47	-
58	应付债券	-	-	-
59	长期应付款	-	-	-
60	长期应付职工薪酬	-	-	-
61	预计负债	317.01	317.01	-
62	递延收益	-	-	-
63	递延所得税负债	972.55	972.55	-
64	其他非流动负债	-	-	-
65	非流动负债合计	3,478.03	3,478.03	-
66	负债合计	168,516.17	108,709.98	59,806.18
67	净资产合计	216,984.94	-56,194.95	273,179.89

(二)历史年度资产、财务和经营状况

1.财务状况与经营业绩

被评估单位前两年一期合并口径资产负债表如下:

金额单位:人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年9月30日
流动资产	279,010.56	319,134.89	308,711.41
长期股权投资	2,806.70	1,392.84	1,264.56
固定资产	12,064.43	21,677.77	23,615.91
在建工程	353.50	-	131.39
无形资产	1,728.51	1,616.74	1,482.04
债权投资	0.00	20.00	20.00
商誉	32,974.79	32,974.79	32,974.79
长期待摊费用	3,772.89	5,059.69	4,482.48
递延所得税资产	8,267.49	10,130.09	11,460.88
其他非流动资产	10,127.81	2,357.66	1,357.66
资产总计	351,106.69	394,364.47	385,501.11
流动负债	125,594.36	135,133.26	165,355.14
非流动负债	4,440.30	3,235.14	3,161.02
负债合计	130,034.66	138,368.40	168,516.17
所有者权益	221,072.03	255,996.08	216,984.94
归属于母公司所有者权益	199,364.35	223,174.58	181,504.87

被评估单位评估前两年一期合并口径利润表如下:

金额单位:人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年1-9月
营业收入	264,145.30	298,429.68	186,004.41

项目	2018年度	2019年度	2020年1-9月
减：营业成本	170,244.30	197,763.08	126,989.78
税金及附加	1,796.00	2,065.13	1,146.59
销售费用	3,259.47	3,268.67	2,555.17
管理费用	29,969.09	27,566.51	18,264.22
研发费用	13,587.67	15,894.39	10,544.58
财务费用	3,181.41	3,120.84	2,213.69
资产减值损失	9,458.62	0.00	776.65
信用减值损失	-	13,060.20	8,998.70
加：资产处置收益	10.38	-23.74	-25.12
加：其他收益	699.00	857.38	1,803.11
加：投资收益	-98.74	3,616.69	37.64
营业利润	33,259.39	40,141.18	16,297.65
加：营业外收入	276.27	228.28	112.70
减：营业外支出	241.20	62.73	222.17
利润总额	33,294.46	40,306.74	16,221.18
减：所得税费用	4,648.25	4,535.23	2,199.39
净利润	28,646.21	35,771.51	14,021.79
归属于母公司股东的净利润	20,619.95	24,566.10	8,085.84

(三)对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整

对财务报表的调整主要为评估基准日非经营性资产和负债的调整，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值	调整金额	调整后价值
1	流动资产：			
2	货币资金	51,102.95	29,954.74	21,148.20
3	交易性金融资产	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-
5	应收票据	17,387.37	-	17,387.37
6	应收账款	186,582.71	-	186,582.71
7	预付款项	2,111.10	123.87	1,987.23
8	其他应收款	7,158.58	216.69	6,941.89
9	存货	-	-	-
10	合同资产	43,513.05	-	43,513.05
11	持有待售资产	518.03	518.03	-0.00
12	一年内到期的非流动资产	-	-	-
13	其他流动资产	337.62	-	337.62
14	流动资产合计	308,711.41	30,813.33	277,898.08
15	非流动资产：			
16	可供出售金融资产	-	-	-
17	持有至到期投资	-	-	-
18	债权投资	20.00	20.00	-
19	其他债权投资	-	-	-
20	长期应收款	-	-	-
21	长期股权投资	1,264.56	-	1,264.56
22	其他权益工具投资	-	-	-
23	其他非流动金融资产	-	-	-

24	投资性房地产	-	-	-
25	固定资产原价	23,615.91	-	23,615.91
26	减：累计折旧	-	-	-
27	固定资产净值	23,615.91	-	23,615.91
28	减：固定资产减值准备	-	-	-
29	固定资产净额	23,615.91	8,731.78	14,884.13
30	在建工程	131.39	131.39	-
31	生产性生物资产	-	-	-
32	油气资产	-	-	-
33	无形资产	1,482.04	-	1,482.04
34	开发支出	-	-	-
35	商誉	32,974.79	-	32,974.79
36	长期待摊费用	4,482.48	-	4,482.48
37	递延所得税资产	11,460.88	11,460.88	-
38	其他非流动资产	1,357.66	1,357.66	-
39	非流动资产合计	76,789.70	21,701.71	55,087.99
40	资产总计	385,501.11	52,515.03	332,986.07
41	流动负债：	-	-	-
42	短期借款	54,721.52	54,721.52	-
43	交易性金融负债	-	-	-
44	衍生金融负债	-	-	-
45	应付票据	-	-	-
46	应付账款	18,233.11	-	18,233.11
47	预收款项	-	-	-
48	合同负债	5,449.79	-	5,449.79
49	应付职工薪酬	12,212.49	-	12,212.49
50	应交税费	5,894.90	-	5,894.90
51	其他应付款	54,404.47	49,321.96	5,082.51
52	持有待售负债	-	-	-
53	一年内到期的非流动负债	1,188.47	1,188.47	-
54	其他流动负债	12,933.39	-	12,933.39
55	流动负债合计	165,038.14	105,231.95	59,806.18
56	非流动负债：	-	-	-
57	长期借款	2,188.47	2,188.47	-
58	应付债券	-	-	-
59	长期应付款	-	-	-
60	长期应付职工薪酬	-	-	-
61	预计负债	317.01	317.01	-
62	递延收益	-	-	-
63	递延所得税负债	972.55	972.55	-
64	其他非流动负债	-	-	-
65	非流动负债合计	3,478.03	3,478.03	-
66	负债合计	168,516.17	108,709.98	59,806.18
67	净资产合计	216,984.94	-56,194.95	273,179.89

八、 评估计算及分析过程

(一)收益法具体方法和模型的选择

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现

金流折现模型的具体描述如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

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

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。

其中,企业自由现金流量计算公式如下:

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

其中,折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

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

其中: k_e : 权益资本成本;

k_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: 所得税率。

其中,权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中: r_f : 无风险收益率;

MRP: 市场风险溢价;

β_L : 权益的系统风险系数;

rc: 企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

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。溢余资产单独分析和评估。

(3)非经营性资产、负债价值

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。非经营性资产、负债单独分析和评估。

(4)单独评估的长期股权投资价值

单独评估的长期股权投资是指未纳入被评估单位合并口径的长期股权投资单位。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二)收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常,没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定,或者上述限定可以解除,并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营,相应的收益期为无限期。

2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测,而远期收益预测的合理性相对较差,按照通常惯例,资产评估专业人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

资产评估专业人员经过综合分析,预计被评估单位于 2025 年达到稳定经营状态,故预测期截止到 2025 年底。

(三)预测期的收益预测

1.营业收入的预测

上海悉地的营业收入主要包括建筑设计、市政勘察、策划咨询和项目管理四大类,历史年度营业收入的构成如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	历史数据		
	2018年	2019年	2020年1月-9月
建筑设计收入	168,512.56	194,802.91	132,125.25
市政勘察收入	60,354.44	67,430.63	34,740.24
策划咨询收入	34,486.97	29,347.25	18,721.67
全过程工程咨询以及项目管理	609.38	6,811.31	417.25
其他收入	119.80	13.18	-

房屋租赁收入	62.16	24.40	
营业收入合计	264,145.30	298,429.68	186,004.41

上海悉地下属主要包括悉地国际设计顾问（深圳）有限公司（悉地深圳包含子公司悉地北京）、悉地（苏州）勘察设计顾问有限公司（悉地苏州）、青岛腾远设计事务所有限公司（青岛腾远）和悉地顾问集团（国际）有限公司（悉地国际）四个业务主体。

其中悉地苏州以市政勘查收入为主，其他三家以建筑设计、策划咨询收入为主。

预测期上海悉地营业收入根据下属业务主体经营预算、长期规划以及所面临的市场环境、行业发展状况等综合确定，是下属各业务主体营业收入预测数的加和（不考虑关联交易）。具体的预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	预测数据						
	2020年10月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
建筑设计收入	69,960.75	222,006.46	234,473.49	247,818.71	259,784.11	269,914.67	269,914.67
市政勘查收入	28,854.31	66,999.35	69,363.32	71,811.15	74,337.34	76,943.63	76,943.63
策划咨询收入	11,128.73	27,819.62	29,485.56	31,251.68	32,812.05	34,122.89	34,122.89
全过程工程咨询以及项目管理	-	270.00	270.00	270.00	-	-	-
房屋租赁收入	1.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
营业收入合计	109,945.29	317,103.93	333,600.87	351,160.05	366,942.00	380,989.69	380,989.69

2. 营业成本的预测

上海悉地的营业成本主要包括职工薪酬、分包设计费、租赁水电物业费用、计算服务费、生产费用、差旅费、折旧及摊销等。企业历史年度的主营业务成本如下：

金额单位：人民币万元

项目	历史数据		
	2018年	2019年	2020年1月-9月
职工薪酬	80,575.05	94,693.51	71,471.80
分包成本	51,053.23	62,305.86	32,152.89
租赁费	5,433.94	6,598.32	5,105.91
办公费	3,895.87	3,623.40	2,340.47
差旅费	5,336.06	6,083.73	2,191.57
制作费用	12,961.44	12,984.13	7,058.60
装修费	212.95	283.59	179.32
业务招待费	2,325.19	2,328.10	1,256.05
技术服务费	2,749.10	3,269.63	1,902.39
咨询费	1,795.70	968.97	656.49
无形资产摊销	488.78	553.15	489.39
固定资产折旧	535.89	977.16	931.90
会议费	195.36	181.70	139.93
市内交通费	1,200.41	1,725.75	745.26
招投标费用	195.33	494.08	97.78

项目	历史数据		
	2018年	2019年	2020年1月-9月
税金	2.69	-	-
其他	1,287.32	691.99	270.03
营业成本合计	170,244.30	197,763.07	126,989.78

预测期上海悉地营业成本根据下属业务主体营业成本预测数加和确定。各业务主体对于职工薪酬主要根据未来年度人员需求和一定比例的工资增长率确定；对于分包设计费、生产费用、技术服务费、业务招待费、差旅费、咨询费、市内交通费、招投标费用等的预测，参考历史年度占营业收入的比例及预测期营业收入综合确定；折旧摊销按企业现有及预计资本性支出的固定资产和无形资产单独计算。

具体的未来年度预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
职工薪酬	29,360.90	105,009.94	109,822.32	114,849.08	120,125.41	125,289.21	125,289.21
分包成本	26,992.77	65,503.97	68,785.27	72,246.54	75,446.54	78,318.52	78,318.52
租赁费	1,587.17	6,547.60	6,696.26	6,852.74	7,013.88	7,179.48	7,179.48
办公费	1,010.09	3,461.93	3,529.71	3,599.61	3,671.79	3,745.45	3,745.45
差旅费	2,040.62	6,430.97	6,791.99	7,177.51	7,524.09	7,819.40	7,819.40
制作费用	5,134.01	14,809.57	15,663.89	16,571.73	17,381.75	18,069.43	18,069.43
装修费	100.00	284.91	290.61	296.42	302.35	308.40	308.40
业务招待费	829.87	2,606.11	2,754.57	2,912.43	3,053.66	3,174.01	3,174.01
技术服务费	1,514.08	5,384.59	5,658.68	5,953.03	6,224.83	6,463.18	6,463.18
咨询费	310.40	903.50	940.30	980.04	1,018.43	1,053.78	1,053.78
无形资产摊销	115.55	740.45	679.93	624.54	340.05	320.15	542.65
固定资产折旧	163.92	966.33	890.78	846.10	543.63	463.70	754.71
会议费	70.45	206.18	210.31	214.51	218.81	223.18	223.18
市内交通费	524.98	1,915.18	1,980.13	2,048.18	2,111.85	2,170.03	2,170.03
招投标费用	126.74	381.36	404.24	428.50	449.92	467.92	467.92
其他	503.02	1,029.71	1,062.11	1,094.28	1,127.52	1,161.87	1,161.87
营业成本合计	70,384.57	216,182.31	226,161.12	236,695.24	246,554.49	256,227.69	256,741.20

3. 营业税金及附加的预测

上海悉地预测期营业税金及附加根据下属业务主体营业税金及附加预测数加和确定。

营业税金及附加主要包括城建税、教育费附加、房产税、印花税和其他等。其中城建税和教育费附加根据计税基础乘以税率计算得出，计税基础为流转税额（增值税）。

具体的营业税金及附加预测数据如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
城建税	299.50	849.27	895.87	945.12	988.83	1,027.43	1,027.43

项目	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
教育费附加	211.20	597.75	630.44	664.97	695.64	722.77	722.77
印花税	52.96	152.05	160.50	169.43	177.29	184.24	184.24
房产税	56.06	112.84	112.84	112.84	112.84	112.84	112.84
其他税费	170.10	372.19	375.81	379.94	383.91	387.49	387.49
营业税金及附加合计	789.81	2,084.09	2,175.45	2,272.30	2,358.51	2,434.75	2,434.75

4.销售费用的预测

上海悉地的销售费用主要包括职工薪酬、差旅费业务招待费、办公费、房屋租赁水电物业费等，历史年度销售费用明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	历史数据		
	2018年	2019年	2020年1月-9月
职工薪酬费用	2,043.68	2,138.80	1,820.53
差旅及业务招待费	523.11	550.21	347.07
办公费用	244.94	151.67	80.75
房屋租赁、水电及物业费	102.47	46.66	43.62
折旧摊销费用	32.35	37.10	34.48
咨询费	1.39	1.53	3.79
装修费	1.85	3.37	4.89
其他	309.68	339.32	220.05
销售费用合计	3,259.47	3,268.67	2,555.17

上海悉地预测期销售费用根据下属业务主体销售费用预测数加和确定。

各业务主体对于职工薪酬主要根据未来年度人员需求和一定比例的工资增长率确定；折旧摊销按企业现有及预计资本性支出的固定资产和无形资产单独计算，其他费用根据历史年度占收入比例或历史年度平均数额来确定。

具体的销售费用预测数据如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
销售费用合计	1,120.07	3,804.72	3,938.36	4,077.49	4,215.60	4,362.43	4,386.34
职工薪酬费用	790.51	2,691.07	2,793.71	2,900.18	3,010.61	3,125.15	3,125.15
差旅及业务招待费	118.96	529.61	546.69	564.82	583.87	603.46	603.46
办公费用	86.90	178.37	181.93	185.57	189.28	193.07	193.07
房屋租赁、水电及物业费	19.38	65.74	67.05	68.39	69.76	71.15	71.15
折旧摊销费用	8.17	25.70	24.82	24.09	17.01	13.68	37.59
咨询费	1.07	7.32	7.43	7.54	7.66	7.77	7.77
装修费	1.12	6.13	6.25	6.37	6.50	6.63	6.63
其他	93.95	300.78	310.48	320.52	330.91	341.50	341.50

5.管理费用的预测

上海悉地管理费用主要包括职工薪酬、差旅费业务招待费、办公费、房屋租赁水电物业费等，历史年度管理费用明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	历史数据		
	2018年	2019年	2020年1月-9月
职工薪酬费用	18,423.98	16,456.95	11,090.66
办公费用	3,696.28	2,910.30	2,046.60
房屋租赁、水电及物业费	3,364.74	2,913.74	2,037.41
差旅及业务招待费	1,824.70	1,902.34	788.04
折旧摊销费用	734.77	784.50	619.24
咨询费	493.42	599.61	388.32
装修费	337.89	378.20	392.58
其他	1,093.29	1,620.87	934.38
管理费用合计	29,969.09	27,566.51	18,297.22

上海悉地预测期管理费用根据下属业务主体管理费用预测数加和确定。

各业务主体对于职工薪酬主要根据未来年度人员需求和一定比例的工资增长率确定；折旧摊销按企业现有及预计资本性支出的固定资产和无形资产单独计算，其他费用根据历史年度占收入比例或历史年度平均数额来确定。

具体的管理费用预测数据如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
管理费用合计	10,017.18	30,012.22	30,673.61	31,237.49	31,952.69	32,287.47	32,761.13
职工薪酬费用	6,442.18	17,362.49	17,946.82	18,556.31	19,191.93	19,812.98	19,812.98
办公费用	853.79	2,646.31	2,697.97	2,751.34	2,805.46	2,860.32	2,860.32
房屋租赁、水电及物业费	662.53	2,469.98	2,523.02	2,578.13	2,634.34	2,691.69	2,691.54
差旅及业务招待费	455.07	1,508.91	1,547.75	1,588.45	1,628.42	1,666.63	1,666.63
折旧摊销费用	445.88	2,406.95	2,292.47	2,046.42	1,923.22	1,433.47	1,907.28
咨询费	250.04	1,021.21	1,040.66	1,061.89	1,083.95	1,106.13	1,106.13
装修费	25.80	105.01	107.51	110.02	112.54	115.07	115.07
其他	631.89	1,491.36	1,517.43	1,544.91	1,572.83	1,601.17	1,601.17
本部及悉地国际费用	250.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00

6. 研发费用的预测

上海悉地预测期研发费用根据下属业务主体研发费用预测数加和确定。

各业务主体对于职工薪酬主要根据未来年度人员需求和一定比例的工资增长率确定；折旧摊销按企业现有及预计资本性支出的固定资产和无形资产单独计算，其他费用根据历史年度占收入比例或历史年度平均数额来确定。

具体的研发费用预测数据如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
合计	4,951.56	16,887.04	17,598.11	18,348.01	18,958.67	19,714.23	19,871.73
职工薪酬	4,816.09	16,141.12	16,889.31	17,668.11	18,478.68	19,243.48	19,243.48
折旧摊销费	82.92	541.42	497.77	461.46	254.04	236.85	394.34
其他	52.56	204.50	211.03	218.44	225.94	233.90	233.90

7.财务费用的预测

财务费用主要为利息支出，根据被评估单位评估基准日的付息债务余额及利率进行预测。

具体的财务费用预测数据如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
财务费用	731.97	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90

8.营业外收支的预测

被评估单位无稳定的营业外收入和支出项目，因此未来年度不做预测。

9.所得税的预测

上海悉地预测期所得税费用根据下属业务主体所得税费用预测数加和确定。

具体的所得税费用预测数据如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
所得税费用	2,958.32	6,397.49	7,082.70	7,849.55	8,477.35	8,899.06	8,712.64

10.折旧与摊销的预测

折旧摊销的预测分为现存资产的折旧和未来资本性支出折旧两部分进行预测。对于现存资产的折旧摊销预测，主要根据各个资产的原值、会计折旧摊销年限、残值率计算求得；对于未来资本性支出形成的资产的折旧摊销主要根据企业会计折旧政策确定的各类型资产的折旧率确定。根据上述思路与方法，预测的未来年份具体折旧摊销如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
折旧和摊销	859.60	4,772.41	4,477.32	4,055.98	3,077.96	2,468.03	3,659.83

11.资本性支出的预测

资本性支出存量资产的更新和增量资产两部分：存量资产主要是根据存量资产的经济耐用年限、折旧年限和市场价值进行测算，增量资产主要根据企业支出计划进行预测。具体的资本性支出预测数据如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	预测数据
----	------

	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
资本性支出	5,461.84	1,760.17	1,616.51	2,237.80	1,737.33	6,010.38	3,513.17

12. 营运资金增加额的预测

一般而言，随着企业经营活动范围或规模的扩大，企业向客户提供的正常商业信用相应会增加，为扩大销售所需增加的存货储备也会占用更多的资金，同时为满足企业日常经营性支付所需保持的现金余额也要增加，从而需要占用更多的流动资金，但企业同时通过从供应商处获得正常的商业信用，减少资金的即时支付，相应节省了部分流动资金。

营运资金的变化是现金流的组成部分，“营运资金”是指正常经营所需“流动资产(不包括超额占用资金)”和“无息流动负债”的差额。有息流动负债是融资现金流的内容，不属于“生产经营活动”范围，应当从流动负债中扣除。

年营运资金=(流动资产-溢余资金-非经营性流动资产)-(流动负债-短期借款-非经营性流动负债-一年内到期的长期负债)

营运资金增加=当年营运资金金额-前一年营运资金金额

具体的营运资金增加额测算数据如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	预测数据					
	2020年10 -12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
营运资金增加额	-21,441.77	11,754.52	12,145.25	12,904.92	11,129.93	9,711.22

(四) 折现率的确定

1. 无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据中国债券信息网披露的信息，10年期国债在评估基准日的到期年收益率为3.1482%，本评估报告以3.1482%作为无风险收益率。

2. 权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t ：被评估企业的所得税税率；

D/E ：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，资产评估专业人员通过同花顺 iFinD 资讯系统查询了 8 家沪深 A 股可比上市公司 2020 年 9 月 30 日的 β_L 值（起始交易日期：2018 年 9 月 30 日；截止交易日期：2020 年 9 月 30 日；计算周期：周；收益率计算方法：普通收益率；标的指数：沪深 300 指数），然后根据可比上市公司的

所得税率、资本结构换算成 β_U 值。

证券代码	证券简称	Beta (L)	D/E	BETA (U)	年末所得税率 [年度] 2018
600629.SH	华建集团	0.8115	16.23%	0.7235	25.0000
603017.SH	中衡设计	0.9550	5.70%	0.9108	15.0000
603018.SH	华设集团	0.6555	6.92%	0.6191	15.0000
603357.SH	设计总院	0.8441	0.21%	0.8426	15.0000
603458.SH	勘设股份	0.8828	45.58%	0.6363	15.0000
300284.SZ	苏交科	0.8225	42.67%	0.6036	15.0000
300492.SZ	华图山鼎	1.4723	0.59%	1.4650	15.0000
300500.SZ	启迪设计	0.8501	13.85%	0.7606	15.0000
	平均值		16.47%	0.8202	

取可比公司平均资本结构 16.47% 作为被评估单位目标资本结构。被评估单位评估基准日及未来执行的所得税税率根据历史年度的实际所得税率 15%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 0.8202\end{aligned}$$

3. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，由于目前国内 A 股市场是一个新兴而且相对封闭的市场，一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓，投资者结构、投资理念在不断的变化，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，再加上国内市场股权割裂的特有属性(存在非流通股)，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价包含有较多的异常因素，可信度较差，国际上新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，因此本次评估采用公认的成熟市场(美国市场)的风险溢价进行调整，具体计算过程如下：

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

根据上述测算思路和公式，计算确定 2020 年度市场风险溢价为 7.12%。

4. 企业特定风险调整系数的确定

由于测算风险系数时选取的为上市公司，与同类上市公司比，被评估单位的权益风险与上市公司不同。根据对企业的现场勘查、与管理层人员的访谈，并结合企业规模、所处经营阶段、管理及运营水平、抗风险能力、融资能力等因素，了解企业现有的风险点及各风险点风险的高低水平，从而判断企业各风险点的风

险系数，最终将各风险系数加和得出特定风险系数。本次对特定风险调整系数取值为 3.6%。

企业特定风险调整系数 (rc)		风险高低	风险系数	风险说明
经营风险	资质	低	0.2%	设计资质齐全
	生产	低	0.2%	专业人员足够
	销售	中	0.4%	销售收入会对业绩造成较大影响
管理风险	内部控制制度	低	0.2%	内控较好
	管理人才	低	0.2%	内部管理人才储备充足
财务风险	偿债能力	低	0.2%	借款余额不高，偿债能力较好
政策风险	产业政策	低	0.2%	无明显政策风险
	区域政策	中高	0.8%	区域政策对经营影响较大
	税收政策	低	0.2%	无明显政策风险
	财政政策	低	0.2%	无明显政策风险
	利率政策	低	0.2%	无明显政策风险
市场风险	供需变化	中	0.4%	供需变化有一定可能会对业绩造成较大影响
	价格变化	低	0.2%	一直以来均为充分竞争市场，无价格波动风险
合计			3.6%	

5. 预测期折现率的确定

(1) 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times \text{MRP} + R_c$$

$$= 13.41\%$$

(2) 计算加权平均资本成本

参考评估基准日五年期 LPR4.65% 作为债务资本成本，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

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

$$= 12.07\%$$

6. 预测期后折现率的确定

预测期后，设定企业未来不会有较大的变化，发展稳定，折现率采用与 2025 年相同折现率进行计算。

(五) 预测期后的价值确定

企业终值为明确预测期后的价值。明确预测期为 2020 年 10 月至 2025 年，对明确预测期 2025 年后的后续价值的估计采用永续增长模型，永续期增长率为 0。

除折旧摊销与资本性支出以外，永续期其他收入成本费用与 2025 年相同。

1. 对于永续期折旧的测算，具体如下：

① 将各类现有资产按年折旧额按剩余折旧年限折现到预测末现值；公式为：
 $P1 = A1 * (1 - (1+i)^{-n}) / i$ 。

其中：A1 为现有资产年折旧额，i 为折现率；n 为现有资产剩余折旧年限

②将该现值再按永续年限折为年金；公式为 $A2=P1*i$

③将各类资产下一周期更新支出对应的年折旧额按折旧年限折现到下一周期更新时点再折现到预测末现值；公式为 $P2=A3*(1-(1+i)^{-k})/i/(1+i)^n$ 。

其中：A3 为下一周期更新资产的年折旧额；i 为折现率；k 为折旧年限；n 为预测期末至下一次资产更新的年限

④将该现值再按经济年限折为年金；公式为 $A4=P2*i*(1+i)^N/((1+i)^N-1)$

其中 N 为资产的经济寿命年限

⑤将 A2 和 A4 相加得出永续期折旧

2.对于永续期资本性支出的预测，具体如下：

①将各类资产下一周期更新支出按尚可使用年限折现到预测末现值；公式为 $P=F/(1+i)^n$

其中：F 为资产重置价值，即更新支出；i 为折现率；n 为预测期末至下一次资产更新的年限

②将该现值再按经济年限折为年金；公式为 $A=P*i*(1+i)^N/((1+i)^N-1)$

其中：N 为资产的经济寿命年限

依据上述公式，计算所得的永续期资本性支出为 3,513.17 万元；永续期折旧、摊销为 3,659.83 万元。

(六)测算过程和结果

被评估单位经营性资产价值测算过程如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年10月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
一、营业收入	109,945.29	317,103.93	333,600.87	351,160.05	366,942.00	380,989.69	380,989.69
减：营业成本	70,384.57	216,182.31	226,161.12	236,695.24	246,554.49	256,227.69	256,741.20
营业税金及附加	789.81	2,084.09	2,175.45	2,272.30	2,358.51	2,434.75	2,434.75
销售费用	1,120.07	3,804.72	3,938.36	4,077.49	4,215.60	4,362.43	4,386.34
管理费用	10,017.18	30,012.22	30,673.61	31,237.49	31,952.69	32,287.47	32,761.13
研发费用	4,951.56	16,887.04	17,598.11	18,348.01	18,958.67	19,714.23	19,871.73
财务费用	731.97	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90
减值损失	-	-	-	-	-	-	-
加：公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
资产处置收益	-20.32	-	-	-	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-	-	-	-	-
其他收益	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	21,929.81	45,205.64	50,126.32	55,601.63	59,974.15	63,035.22	61,866.65
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	21,929.81	45,205.64	50,126.32	55,601.63	59,974.15	63,035.22	61,866.65
加：财务费用	731.97	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90
减：投资收益	-	-	-	-	-	-	-
四、息税前营业利润	22,661.78	48,133.54	53,054.22	58,529.52	62,902.05	65,963.11	64,794.55
减：息税前利润所得税	3,015.74	6,627.17	7,312.39	8,079.23	8,707.03	9,128.75	8,942.33
五、息前税后营业利润	19,646.04	41,506.37	45,741.83	50,450.29	54,195.02	56,834.37	55,852.22
加：折旧及摊销	859.60	4,772.41	4,477.32	4,055.98	3,077.96	2,468.03	3,659.83
其他非付现支出（）	-	-	-	-	-	-	-

减：资本性支出	5,461.84	1,760.17	1,616.51	2,237.80	1,737.33	6,010.38	3,513.17
追加营运资金	-21,441.77	11,754.52	12,145.25	12,904.92	11,129.93	9,711.22	-
六、自由现金流	36,485.57	32,764.08	36,457.39	39,363.55	44,405.72	43,580.80	55,998.88
折现率	12.07%	12.07%	12.07%	12.07%	12.07%	12.07%	12.07%
折现期(年)	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	
折现系数	0.9859	0.9181	0.8192	0.7310	0.6523	0.5820	4.8219
现值	35,969.55	30,080.22	29,866.15	28,773.88	28,963.68	25,364.17	270,021.02
营业价值	449,038.67						

(七)其他资产和负债的评估

1.非经营性资产和负债的评估

本次评估基准日企业非经营性资产、负债的情况如下表：

金额单位：人民币万元

一级科目	核算内容	账面价值	评估价值
非经营性资产		22,560.29	23,590.59
预付款项	预付购买资产款、保证金等	123.87	123.87
其他应收款	办公室押金、诉讼费等	216.69	216.69
在建工程	古北及湾谷装修	131.39	131.39
持有待售资产	武汉万达 SOHO 环球国际中心房产	518.03	742.97
固定资产净额	虹桥世界中心	8,731.78	9,537.14
递延所得税资产		11,460.88	11,460.88
债权投资	2019年上海市政府土地储备专项债券（二期）	20.00	20.00
其他非流动资产	预付购房款	1,357.66	1,357.66
非经营性负债		50,611.52	50,611.52
其他应付款	购买资产款、应付股利	49,321.96	49,321.96
预计负债	亏损合同及诉讼准备	317.01	317.01
递延所得税负债		972.55	972.55
非经营性资产-负债		-28,051.23	-27,020.93

2.溢余资产评估

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

被评估单位评估基准日的货币资金为 51,102.95 万元，综合考虑企业业务内容及营业成本、营业费用、管理费用、税金等付现成本及资产负债情况并与企业沟通确定溢余资产为超额货币资金，超额货币资金账面价值为 29,954.74 万元，评估专业人员经过现金盘点，核对银行函证、银行对账单、余额调节表等，以核实后的账面价值确定评估值。

3.长期股权投资评估

评估基准日 2020 年 9 月 30 日，被评估单位未纳入合并范围的长期股权投资如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	投资成本	账面价值	评估值
1	中元国际投资咨询中心有限公司	51.00%	1,192.00	1,150.50	1,151.97
2	悉地工程项目管理（海口）有限公司	51.00%			-0.05
3	贵州黔云大数据科技有限责任公司	35.00%	175.00	111.18	112.02
4	犀狮投资管理（上海）有限公司	40.00%			-0.53

5	上海筑拾装饰工程有限公司	20.00%	7.50	2.87	2.96
	合 计			1,264.56	1,266.38

(八)收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产+非经营性资产价值+单独评估的长期股权投资价值

$$= 449,038.67 + 29,954.74 - 27,020.93 + 1,266.38$$

$$= 453,238.86 \text{ 万元}$$

2.付息债务价值的确定

评估基准日，被评估单位付息债务评估值为 58,098.46 万元。

3.股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，被评估单位的股东全部权益价值为：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值}$$

$$= 395,140.40 \text{ 万元}$$

4.少数股东权益价值

被评估单位少数股权计算如下表所示：

金额单位：人民币万元

单位名称	少数股东持股比例	账面价值	评估值
悉地苏州	49%	13,921.73	53,900.00
青岛腾远	45%	21,948.86	60,480.00
其他		-390.52	-396.99
小 计			113,983.01

5.归属于母公司所有者权益价值

归属于母公司所有者权益价值=股东全部权益价值-少数股权价值

$$= 395,140.40 - 113,983.01$$

$$= 281,200.00 \text{ 万元（取整到百万位）}$$

第五章评估结论及分析

一、评估结论

江苏中企华中天资产评估有限公司接受江苏中设集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对上海悉地工程设计顾问股份有限公司的股东全部权益价值在 2020 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)资产基础法评估结果

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日，上海悉地工程设计顾问股份有限公司经审计后的总资产账面价值 199,518.22 万元，总负债账面价值 105,618.00 万元，净资产账面价值 93,900.22 万元。

在合并口径下，资产账面价值 385,501.10 万元，负债账面价值 168,516.16 万元，归属于母公司所有者权益为 181,504.87 万元，少数股东权益为 35,480.07 万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值 387,081.68 万元，总负债评估值 105,618.00 万元，净资产评估值 281,463.68 万元，净资产评估增值 187,563.46 万元，增值率 199.75%。

与归属于母公司所有者权益 181,504.87 万元相比，评估增值 99,958.81 万元，增值率 55.07%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：上海悉地工程设计顾问股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1 流动资产	134,058.48	134,991.86	933.38	0.70%
2 非流动资产	65,459.74	252,089.82	186,630.08	285.11%
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 债权投资	20.00	20.00		
6 其他债权投资				
7 长期应收款				
8 长期股权投资	65,176.35	251,775.73	186,599.38	286.30%
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	5.00	20.50	15.50	310.00%

13	在建工程				
14	生产性生物资产				
15	油气资产				
16	无形资产	258.39	273.58	15.20	5.88%
17	开发支出				
18	商誉				
19	长期待摊费用				
20	递延所得税资产				
21	其他非流动资产				
22	资产总计	199,518.22	387,081.68	187,563.46	94.01%
23	流动负债	105,618.00	105,618.00		
24	非流动负债				
25	负债合计	105,618.00	105,618.00		
26	净资产（所有者权益）	93,900.22	281,463.68	187,563.46	199.75%

小数点后保留两位小数

(二)收益法评估结果

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，上海悉地工程设计顾问股份有限公司账面净资产 93,900.22 万元，采用收益法评估，评估后上海悉地工程设计顾问股份有限公司股东全部权益价值为 281,200.00 万元，评估增值 187,299.78 万元，增值率 199.47%。

与归属于母公司所有者权益 181,504.87 万元相比，评估增值 99,695.13 万元，增值率为 54.93%。

(三)评估结论的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 281,200.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 281,463.68 万元，两者相差 263.68 万元，差异率为 0.09%。

上海悉地工程设计顾问股份有限公司作为控股平台，其主要业务集中在悉地深圳、悉地苏州、青岛腾远、悉地国际等子公司，在本次资产基础法评估时，对以上长期股权投资单位均独立采用收益法进行了评估并以收益法结果折算了相应的长期股权投资价值，因此总体上资产基础法评估结果与收益法评估结果差异较小。上述评估结果均体现了被评估单位未来收益能力，范围涵盖了企业各方面资源。整体收益法考虑企业现有各项资产对企业的贡献相对更为全面、充分，因此本次评估最终选取收益法评估结果作为本次评估结论。

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，上海悉地工程设计顾问股份有限公司在评估基准日的股东全部权益价值 281,200.00 万元(大写为人民币贰拾捌亿壹仟贰佰万元)。

二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(一) 资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况及原因

本次评估，采用资产基础法评估后，上海悉地工程设计顾问股份有限公司，

股东全部权益评估价值为 281,463.68 万元，净资产评估增值 187,563.46 万元，增值率 199.75%。各科目增减值情况如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
流动资产	134,058.48	134,991.86	933.38	0.70%
长期股权投资	65,176.35	251,775.73	186,599.38	286.30%
固定资产	5.00	20.50	15.50	310.00%
无形资产	258.39	273.58	15.20	5.88%

1.流动资产评估增值 933.38 万元，增值原因为关联方内部往来未考虑评估风险损失。

2.长期股权投资增值 186,599.38 万元，增值原因为被投资单位经评估后的股权价值高于投资成本。

3.固定资产评估增值 15.50 万元，增值原因为车辆处置金额高于账面价值。

4.无形资产评估增值 15.20 万元，增值原因是外购软件的市场价格高于摊余价值。

(二)收益法评估结果与账面价值比较变动情况及原因

本次评估，采用收益法评估后，上海悉地工程设计顾问股份有限公司股东全部权益价值为 281,200.00 万元，评估增值 187,299.78 万元，增值率 199.47%。

评估增值主要是因为：收益法将被评估单位视作一个整体，其评估结果中包含了被评估单位账面未记录的客户资源、人力资源及品牌商誉等无形资产的价值。