

中衡设计集团股份有限公司股权收购涉及重庆
卓创国际工程设计有限公司股东全部权益价值项目

评 估 报 告

苏中资评报字（2015）第 2049 号



江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一五年十月二十七日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	5
一、 绪言.....	5
二、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况.....	5
三、 评估目的.....	13
四、 评估对象和范围.....	13
五、 价值类型及其定义.....	15
六、 评估基准日.....	15
七、 评估依据.....	15
八、 评估方法.....	16
九、 评估程序实施过程 and 情况.....	25
十、 评估假设.....	28
十一、 评估结论.....	29
十二、 特别事项说明.....	31
十三、 评估报告使用限制.....	31
十四、 评估报告提出日期.....	32
评估报告附件	34

- 一、资产评估委托方和被评估单位企业法人营业执照；
- 二、被评估企业的会计报表（2013年、2014年及2015年1-6月）；
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 四、资产评估委托方和相关当事方的承诺函；
- 五、评估机构资格证书；
- 六、评估机构营业执照副本；
- 七、签字注册资产评估师资格证书；
- 八、资产评估结果汇总表（收益法、成本法）。

注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

6. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

8. 评估结论仅针对评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

9. 我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，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。

10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

11. 对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在相关当事方未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

中衡设计集团股份有限公司股权收购涉及重庆 卓创国际工程设计有限公司股东全部权益价值项目 评估报告

苏中资评报字(2015)第 2049 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受中衡设计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、资产评估原则,按照必要的评估程序,对中衡设计集团股份有限公司拟实施股权收购之经济行为所涉及的重庆卓创国际工程设计有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估目的:确定重庆卓创国际工程设计有限公司股东全部权益的市场价值,为委托方收购股权之行为提供价值参考意见。

二、评估对象与评估范围:评估对象为重庆卓创国际工程设计有限公司股东全部权益(非流通股)价值,评估范围为重庆卓创国际工程设计有限公司申报的资产及相关负债。

三、评估基准日:2015年6月30日。

四、评估方法与价值标准:本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用收益法、资产基础法进行了评估。评估选取的价值类型为市场价值。

五、评估结论:经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用收益法、资产基础法得出的评估结论如下:

(一)、在评估基准日2015年6月30日,重庆卓创国际工程设计有限公司审计后的资产总额为22,776.45万元,负债总额为18,781.64万元,净资产为3,994.81万元。

(二)、采用资产基础法评估后的总资产价值23,411.25万元,总负债18,781.64万元,净资产4,629.61万元,净资产增值634.81万元,增值率15.89%。

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

金额单位:人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	21,424.05	21,407.65	-16.40	-0.08

非流动资产	2	1,352.40	2,003.61	651.21	48.15
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	151.00	55.81	-95.19	-63.04
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	723.42	1,058.82	335.40	46.36
在建工程	8	-	-	-	-
无形资产	9	45.94	125.14	79.20	172.40
商誉	10	-	-	-	-
长期待摊费用	11	113.93	445.73	331.80	291.22
递延所得税资产	12	318.11	318.11	-	-
资产总计	13	22,776.45	23,411.25	634.81	2.79
流动负债	14	18,781.64	18,781.64	-	-
非流动负债	15	-	-	-	-
负债总计	16	18,781.64	18,781.64	-	-
净资产	17	3,994.81	4,629.61	634.81	15.89

(小数点后保留两位小数)

(三)、收益现值法评估结论

在评估基准日 2015 年 6 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估，评估后重庆卓创国际工程设计有限公司股东全部权益价值为 59,966.64 万元，评估值比帐面净资产增值 55,971.83 万元，增值率 1,401.12%。

(四)、评估结果的选取

采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为 4,629.61 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 59,966.64 万元，两者相差 55,337.03 万元，差异率 1,195.28%。

两者差异较大的主要原因是两种评估方法不同的评估思路，不同的影响因素导致了不同的评估结果。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；对被评估企业拥有的商誉等不可确指的无形资产的因素不包含在其评估范围之内。同时，资产基础法评估结果是各部分价值的简单加和，没有充分考虑各项资产和负债组合成为一个有机整体所发挥的整体收益能力。

收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。收益法大于资产基础法，说明被评估企业盈利能力较强，因此能够获得较多的利润，使得收益法的评估结果大于资产基础法的评估结果。

另外，被评估企业属于建筑设计行业，该行业为轻资产型、智力密集型企业，该行业不像生产型企业那样需要土地、厂房、设备和较多的资金投入，设计行业对硬件的投入要求很低，加上本年又进行了利润分配，故使得账面的净资产较少。

被评估企业目前拥有较强的获利能力及现金流控制能力，处于良好发展的态势，在同行业中形成了较强的竞争优势，因此，基本能够保证未来的预测收益能够实现。另一方面，从行业情况来看，设计行业持续保持了较高的需求，市场容量也能够保证该企业的未来预测收益的实现；再从该企业的成本来说，该企业管理较完善，获利能力较强。因此，采用收益法评估结果能够更加全面体现该企业的价值。

本次评估目的为股权转让，股权转（受）让方相对于被评估企业目前拥有的资产，更加重视的是企业未来能够带来的收益，收益法能够较好的体现被评估单位的未来盈利能力，因此，采用收益法的评估结果更能体现股权转（受）让双方看待企业的价值。

评估人员在综合考虑了企业未来收益，管理情况以及资本市场、评估对象、评估目的等各方因素后，认为采用收益进行折现的方法更能够体现企业的股东全部权益价值，因此，本次评估采用收益法的评估结果作为评估值。

（五）评估结论：

本次委估的重庆卓创国际工程设计有限公司股东全部权益价值评估值为 59,966.64 万元，大写人民币伍亿玖仟玖佰陆拾陆万陆仟肆佰元整。

六、本评估结论仅对中衡设计集团股份有限公司拟收购重庆卓创国际工程设计有限公司股权之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

七、特别事项说明：

1、本评估报告未有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或折价对评估对象价值的影响。由于委评股权为非流通股，评估时未考虑股权的流动性对评估对象价值的影响。

2、评估时未考虑资产评估增、减值需作纳税调整对评估结果的影响。

3、抵押及担保事项

重庆卓创国际工程设计有限公司未有申报抵（质）押及其或有负债、或有资产。

本次评估以被评估企业对委估资产拥有完全权利为基础，未考虑可能存在的抵押、担保等他项权利对评估价值的影响。

4、目前被评估企业享受的西部大开发战略有关所得税优惠税率为 15%，且西部大开发战略有关税收政策执行至 2020 年 12 月 31 日，本次评估时，假设企业在 2020 年 12 月 31 日前符合该政策的所有规定，在该政策有效期内，按 15%的所得税税率计算所得税，2021 年起按 25%的所得税税率计算所得税。

5、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明及其对评估结论的影响。

中衡设计集团股份有限公司股权收购涉及重庆 卓创国际工程设计有限公司股东全部权益价值项目

评 估 报 告

苏中资评报字(2015)第 2049 号

一、 绪言

中衡设计集团股份有限公司：

江苏中天资产评估事务有限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，采用资产基础法和收益法两种方法，按照必要的评估程序，对贵单位拟收购重庆卓创国际工程设计有限公司股权之经济行为所涉及的重庆卓创国际工程设计有限公司的股东全部权益在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况作如下报告。

二、 资产评估委托方、被评估单位其他评估报告使者概况

(一)、资产评估委托方简介

本次资产评估委托方为中衡设计集团股份有限公司，被评估单位为重庆卓创国际工程设计有限公司。

委托方基本状况：

委托方名称：中衡设计集团股份有限公司

中衡设计集团股份有限公司，原名为苏州工业园区设计研究院股份有限公司，成立于 1995 年 4 月 14 日。

苏州工业园区设计研究院股份有限公司是 2011 年 9 月 28 日由苏州工业园区赛普成长投资管理有限公司及冯正功等 47 名自然人共同发起设立的股份有限公司。所属行业为专业设计服务业。

根据公司 2014 年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会以证监许可[2014]1334 号文《关于核准苏州工业园区设计研究院股份有限公司首次公开发行股票批复》核准，公司于 2014 年 12 月 22 日向社会公开发行人民币普通股（A）1,500 万股，并于 2014 年 12 月 31 日在上海证券交易所上市。截至 2015 年 7 月 10 日止，公司累计发行股本总数为 12,234.00 万股，注册资本为人民币 12,234.00 万元。

法定代表人：冯正功

注册资本：人民币 12,234.00 万元整

类型：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：320594000030267

住所：苏州工业园区苏虹中路 393 号

营业期限：1995 年 4 月 14 日至*****

经营范围：国内外各类民用建设项目及工业工程项目的工程咨询、工程设计、工程监理、项目管理、工程总承包及所需建筑材料和设备的采购和销售；开发区规划与建设咨询；城市规划咨询、市政设计、景观与园林设计；软件研发、图文设计与制作。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）、被评估企业简介

1、被评估企业概况

被评估企业名称：重庆卓创国际工程设计有限公司

类型：有限责任公司

企业住所：重庆市两路寸滩保税港区管理委员会综合大楼 8-2-74

法定代表人：柏疆红

注册资本：1,000.00 万元整

注册号：500901100007134

成立日期：1994 年 8 月 23 日

营业期限：1994 年 8 月 23 日至永久

经营范围：工程设计，建筑行业建筑工程甲级（凭资质证书执业），市政行业（道路工程、排水工程）专业乙级，销售建筑装饰材料（不含危险化学品）、五金、交电、陶瓷制品。（法律、法规禁止经营的，不得经营；法律、法规、国务院规定须经审批的，未获审批前，不得经营）

2、历史沿革

1994 年 7 月 8 日，周兵等 5 位自然人在重庆大正实业总公司召开会议，决定成立重庆海石建筑设计事务所，注册资金 10 万元人民币，其中周兵出资 6 万元，刘庆、李静、廖承卫、杨子伟各出资 1 万元。

1994 年 8 月 9 日，重庆大正实业总公司出具了《关于同意成立重庆海石建筑设计事务所的批复》（大正司（1994）16 号），同意成立重庆海石建筑设计事务所，该公司为集体所有制公司，独立承担民事责任和经济损失，实行独立核算，自负盈亏，注册资本为 10 万元，资金来源由该公司人员集资解决。

1994 年 8 月 23 日，重庆会计师事务所出具了[1994]重会所内验字第 157 号《验资报告书》，确认截至 1994 年 8 月 23 日，重庆海石建筑设计事务所已收到资本金 10 万元，均以货币方式出资。

重庆海石建筑设计事务所设立时的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
周兵	6	60
刘庆	1	10

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
李静	1	10
廖承卫	1	10
杨子伟	1	10
合计	10	100

1997年2月18日，重庆大正实业总公司出具了《关于同意重庆海石建筑设计事务所转股变制的报告》（正字（1997）第09号），同意李静、廖承卫、杨子伟将各自拥有的重庆海石建筑设计事务所的1万元股份转让给周兵，同意事务所的经济性质由集体所有制转变为股份合作制，重庆大正实业总公司不再为重庆海石建筑设计事务所的上级主管部门。同日，李静、廖承卫及杨子伟与周兵签订了股份转让协议。

1997年2月20日，重庆海石建筑设计事务所召开首届股东会，同意新增2位自然人股东何飏、刁文莉，新股东何飏出资15万元，新股东刁文莉出资5万元，原股东刘庆增资20万元。变更后的注册资本为50万元。

1997年2月24日，重庆正达会计师事务所出具了《验资报告》（重正会验[1997]31号），确认截至1997年2月24日，实收资本为人民币50万元，均以货币出资。

此次增资后，重庆海石建筑设计事务所的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
刘庆	21	42
何飏	15	30
周兵	9	18
刁文莉	5	10
合计	50	100

2000年6月23日，重庆市建设委员会勘察设计处给重庆市渝中区工商局出具书面证明，“原重庆海石建筑设计事务所报经我委同意已更名为重庆海石建筑设计院”，其建筑工程设计资质由丙级升为乙级。

2002年5月16日，重庆海石建筑设计院召开股东会，同意原股东刁文莉将其所持公司5万元股份转让给股东刘庆，原股东何飏将其所持公司15万元股份转让给新股东郑昌萍，原股东周兵将其所持公司9万元股份转让给新股东何普全。同日，刁文莉与刘庆，何飏与郑昌萍，周兵与何普全分别签订了《股权转让协议书》。

此次股权变更后，重庆海石建筑设计院的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
刘庆	26	52
郑昌萍	15	30
何普全	9	18
合计	50	100

2004年5月9日，重庆海石建筑设计院召开股东会，同意原股东郑昌萍将其所持公司15万元股份转让给新股东梁文光，原股东何普全将其所持公司9万元股份转让给

新股东谢自强；同日，郑昌萍与梁文光，何普全与谢自强签订了相应的股份转让协议。

2004年5月9日，重庆海石建筑设计院召开股东会，同意新增注册资本50万元，其中刘庆新增出资7.3万元，梁文光新增出资18.3万元，谢自强新增出资24.4万元，公司注册资本变更为100万元。

2004年5月18日，重庆嘉润会计师事务所有限责任公司出具了《验资报告》（重嘉验（2004）第0202号），确认截至2004年5月17日，已收到各股东缴纳的新增出资50万元，均以货币出资。

此次股权转让及增资后，重庆海石建筑设计院的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
谢自强	33.4	33.4
刘庆	33.3	33.3
梁文光	33.3	33.3
合计	100	100

2005年4月12日，重庆海石建筑设计院召开董事会，同意原股东谢自强将其持有公司33.4万元股份分别转让给股东刘庆及梁文光。同日，谢自强分别与刘庆、梁文光签订了股份转让协议。

此次股权转让后，重庆海石建筑设计院的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
刘庆	50	50
梁文光	50	50
合计	100	100

2007年3月29日，重庆海石建筑设计院召开股东会，同意原股东刘庆将其持有公司50万元股份转让给新股东卢菁。同日，刘庆与卢菁签订了股份转让协议。

此次股权转让后，重庆海石建筑设计院的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
卢菁	50	50
梁文光	50	50
合计	100	100

2008年6月，重庆海石建筑设计院决定进行改制。

2008年7月25日，重庆金瀚资产评估土地房地产评估有限公司出具了重金瀚评字[2008]0063号评估报告，评估基准日为2008年6月30日，评估后的资产总额为7,276,024.17元，负债总额为3,132,997.42元，净资产为4,143,026.75元。

2008年7月27日，重庆海石建筑设计院制定了改制方案，其中，拟将公司改制为有限责任公司，名称变更为重庆卓创国际工程设计有限公司。改制后的注册资本为400万元，原股东卢菁、梁文光各出资200万元。

2008年7月27日，重庆海石建筑设计院召开股东会，会议通过了重庆海石建筑

设计院的改制方案，同意原公司改制组建为重庆卓创国际工程设计有限公司；同意原股东按原出资比例将重庆海石建筑设计院量化所得的净资产投入新公司，新公司注册资本为 400 万元，余下的净资产作为资本公积处理；同意改制前重庆海石的债权债务由改制后的重庆卓创国际工程设计有限公司承担，评估基准日至新公司成立日期期间出现的盈亏及债权债务由改制后的公司承担。

2008 年 7 月 28 日，重庆海石建筑设计院召开了职工代表大会，决议通过了重庆海石建筑设计院的改制方案。

重庆金翰会计师事务所于 2008 年 8 月 5 日出具了重金翰验【2008】0381 号验资报告，确认截至 2008 年 7 月 27 日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本 400.00 万元人民币，全部以改制企业的净资产投入。

此次企业改制后，重庆卓创国际工程设计有限公司的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
卢菁	200	50
梁文光	200	50
合计	400	100

2009 年 9 月 3 日，重庆卓创国际工程设计有限公司召开了股东会，同意原股东梁文光将其所持公司 200 万元股权转让给新股东柏疆红，同意股东卢菁将所持公司 5% 的股权计 20 万元股权转让给新股东柏疆红。同日，梁文光、卢菁分别与柏疆红签订了股份转让协议。

此次股权转让后，重庆卓创国际工程设计有限公司的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
柏疆红	220	55
卢菁	180	45
合计	400	100

2010 年 12 月 2 日，重庆卓创国际工程设计有限公司召开了股东会，同意股东柏疆红将所持公司 11% 的股权计 44 万元股权转让给新股东张权，同意股东卢菁将所持公司 9% 的股权计 36 万元股权转让给新股东张权。同日，柏疆红及卢菁分别与张权签订了股权转让协议，约定柏疆红将其持有的公司 44 万元股权作价 44 万元转让给张权，卢菁将所持有的 36 万元股权作价 36 万元转让给张权。

此次股权转让后，重庆卓创国际工程设计有限公司的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
柏疆红	176	44
卢菁	144	36
张权	80	20
合计	400	100

2013 年 6 月 25 日，重庆卓创国际工程设计有限公司召开了股东会，同意公司新

增注册资本 600 万元，其中柏疆红新增出资 214 万元，张权新增出资 220 万元，卢菁新增出资 166 万元，公司注册资本增至 1,000 万元。

2013 年 6 月 25 日，重庆天华会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（重天会所验[2013]第 090 号），确认截至 2013 年 6 月 25 日，重庆卓创国际工程设计有限公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本 600 万元，均以货币出资，变更后的注册资本为 1,000.00 万元。

此次增资后，重庆卓创国际工程设计有限公司的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
柏疆红	390	39
卢菁	310	31
张权	300	30
合计	1,000	100

截至 2015 年 6 月 30 日，重庆卓创国际工程设计有限公司的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
柏疆红	390	39
卢菁	310	31
张权	300	30
合计	1,000	100

3、近年主要财务指标及经营业绩：

(1) 近两年又一期的财务状况

单位：人民币万元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
资产总额	22,776.45	20,561.44	17,359.45
负债总额	18,781.64	16,746.84	16,060.17
所有者权益	3,994.81	3,814.60	1,299.28
资产负债率%	82.46	81.45	92.52

(2) 近年的经营成果

单位：人民币万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	11,077.98	24,610.29	19,041.90
净利润	2,110.21	2,515.32	627.74
销售净利润率%	19.05	10.22	3.30

注：上述数字来源于企业提供的审计报告

4、公司主要产品、机构设置。

建筑工程设计是指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活动。

公司隶属于建筑工程勘察设计行业，主要从事建筑领域的咨询策划、规划设计、

建筑设计和商业运营，对商业地产项目提供全链条服务。

重庆卓创国际工程设计有限公司从事的建筑工程设计业务包括：

①建设工程项目的主体工程及配套工程以及与主体工程、配套工程相关的工艺、土木、建筑、环境保护、水土保持、消防、安全、卫生、节能、防雷、抗震、照明工程等的设计。

②建筑工程建设用地规划许可证范围内的室外工程设计、建筑物构筑物设计、民用建筑修建的地下工程设计及住宅小区、工厂厂前区、工厂生活区、小区规划设计及单体设计等，以及上述建筑工程所包含的相关专业的设计内容（包括总平面布置、竖向设计、各类管网管线设计、道路、消防、安保、通信、防雷、人防、供配电、照明、废水治理、空调设施、抗震加固等）。

公司提供的工程设计服务产品主要包括：方案设计文件、初步设计文件和工程图纸、施工图设计文件和图纸等。

公司是面向全国的综合性甲级建筑设计集团，业务区域分布广泛，在上海、西安、昆明、深圳、成都、兰州、沈阳、福州等大中型城市设有分支机构，其设计的项目遍布全国 28 个省、自治区和直辖市。

已取得的资质证书有：①工程设计资质证书：建筑行业（建筑工程）甲级、风景园林工程设计专项乙级、市政行业（道路工程、排水工程）专业乙级；②中华人民共和国消防技术服务机构资质证书（临时二级）；③旅游规划设计资质证书（丙级）；④城乡规划编制资质证书（乙级），公司具有从事建筑工程总承包业务资格。

公司设总经办、总工办、方案部、设计部、经营部、人事行政部等。

目前拥有员工（含控股子公司）共 777 名。

设有 4 家子公司，分别为上海卓创国际工程设计有限公司、昆明卓创建筑工程设计有限公司、重庆卓创绿色工程建设有限公司、兰州卓创建筑工程设计有限公司。

公司在重庆、上海、西安、昆明、成都、深圳、福州、沈阳、太原、南宁、海南等地设有 12 家分公司。

5、执行的主要会计政策

公司执行财政部颁布的企业会计准则和《企业会计制度》及相关规定。

6、公司主要资产

主要资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、长期股权投资、设备类固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等。

货币资金包括现金、银行存款；

应收票据为应收客户的银行承兑汇票。

应收账款为应收的设计费收入，大部分为近年发生；

预付账款为预付的购房款、房租、商业保险、装修费、保证金等；

其他应收款主要为应收股东个人款、租房保证金、备用金、个人借款、与分公司往来款等。

长期股权投资单位共 4 家，情况如下。

长期股权投资明细表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	是否控股	投资成本	账面净值	备注
1	上海卓创国际工程设计有限公司	2010年5月	100%	是	1,000,000.00	1,000,000.00	
2	昆明卓创建筑工程设计有限公司	2013年8月	51%	是	510,000.00	510,000.00	
3	重庆卓创绿色工程建设有限公司	-	51%	是	-	-	实收资本未到位
4	兰州卓创建筑工程设计有限公司	2013年3月	40%	否	400,000.00	-	
长期股权投资合计					1,910,000.00	1510,000.00	

重庆卓创绿色工程建设有限公司成立于 2014 年 10 月，系由重庆卓创国际工程设计有限公司、重庆新梧月科技有限公司共同出资组建的有限公司，注册资本为人民币 1,000 万元，实收资本为 0。已取得了由重庆市工商行政管理局核发的营业执照。根据章程的约定，公司出资额分 3 期缴纳，缴纳时间分别为 2014 年 10 月 25 日、2018 年 10 月 20 日、2020 年 10 月 20 日，至评估基准日，出资尚未到位，也未有开展经营活动。

重庆卓创国际工程设计有限公司（包括分公司）及子公司的经营用房均为租赁用房，未有自有房产。

本次评估申报的设备原值为 21,249,619.53 元，净值为 7,234,189.50 元。

设备共计 1010 台(套)。其中车辆 20 辆，电子及办公设备 990 台（套）。

公司设备主要为轿车、商务车、越野车等运输车辆和空调、服务器、网络设备、复印机，打印机、电脑、办公家具等电子及办公用设备。

大部分设备为 2010 年以后购置，委估资产位于被评估企业的经营场地中，资产状况良好，使用正常。

无形资产为购置的软件。

长期待摊费用为租用办公场地的装修费用。

递延所得税资产核算内容为计提应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备而形成的账面价值与其计税基础之间的差额（暂时性差异）。

7、税项及地方规费

(1)、纳税主体：

公司为独立纳税主体。

(2)、税项及税率

税（费）种	税（费）率	计税（费）基数
增值税	3、6%	销售货物应税销售收入
城建税	7%	应纳流转税额

企业所得税	15%、25%	应纳税所得额
教育费附加	3%	应纳流转税额
地方教育附加	2%	应纳流转税额

(3)、 税收优惠

重庆卓创国际工程设计有限公司目前享受的所得税优惠税率为 15%。

根据财政部、海关总署、国家税务总局财税〔2011〕58 号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》第二条，“自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税”之规定，经税务局审批，重庆卓创国际工程设计有限公司目前享受 15%的所得税优惠税率。

本次评估时，假设企业在 2020 年 12 月 31 日前符合该政策的所有规定，在该政策有效期内，按 15%的所得税税率计算所得税，2020 年以后按 25%的所得税税率计算所得税。

8、委托方和被评估企业的关系

在本次评估中，委托方拟收购被评估企业，二者之间不属于关联关系。

(三)、委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方外，其他评估报告的使用者还包括股权收购的转让方、受让方及其他依据国家法律、法规规定的评估报告使用者。

三、 评估目的

中衡设计集团股份有限公司拟收购重庆卓创国际工程设计有限公司股权，需对重庆卓创国际工程设计有限公司进行评估，以确定重庆卓创国际工程设计有限公司于 2015 年 6 月 30 日的股东全部权益价值，为本次收购股权之经济行为提供价值参考意见。

四、 评估对象和评估范围

(一)、评估对象和评估范围

根据本次评估业务约定书，评估对象为重庆卓创国际工程设计有限公司的股东全部权益（非流通股）价值。

本次评估范围为重庆卓创国际工程设计有限公司在评估基准日时的全部资产及负债。重庆卓创国际工程设计有限公司在评估基准日（2015 年 6 月 30 日）时的会计报表经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审定，审定的资产总额为 22,776.45 万元，负债总额为 18,781.64 万元，净资产为 3,994.81 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	21,424.05

非流动资产	1,352.40
其中：长期投资	151.00
固定资产	723.42
在建工程	-
无形资产	45.94
长期待摊费用	113.93
递延所得税资产	318.11
资产总计	22,776.45
流动负债	18,781.64
非流动负债	-
负债合计	18,781.64
净资产	3,994.81

上述数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)的审计报告。

本次评估中，评估范围是由重庆卓创国际工程设计有限公司按立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计调整后的资产和负债进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围及经济行为所涉及的范围均一致。

在评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了无保留意见的审计报告。

被评估企业申报的纳入评估范围的资产全部为表内资产，未有账面未记录的资产。

委估资产位于被评估企业的经营场地中，资产状况良好，使用正常。

(二)、企业申报的对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况：

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

重庆卓创国际工程设计有限公司(包括分公司)及子公司的经营用房均为租赁用房，未有自有房产。

纳入本次评估范围的实物资产主要为设备，实物资产情况如下：

本次评估申报的设备原值为 21,249,619.53 元，净值为 7,234,189.50 元。

设备共计 1010 台(套)。其中车辆 20 辆，电子及办公设备 990 台(套)。

公司设备主要为轿车、商务车、越野车等运输车辆和空调、服务器、网络设备、复印机，打印机、电脑、办公家具等电子及办公用设备。

大部分设备为 2010 年以后购置，设备位于公司的经营场地中、经现场勘察设备使用正常，设备运行状态、维护保养情况良好，设备利用率在 95%以上。

(三)、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业账面的无形资产为外购的软件，未有申报未记录的无形资产。

(四)、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，被评估企业未有申报表外资产。

(五)、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型和账面金额

本次评估报告中，基准日各项资产及负债的账面值是由被评估企业按立信会计师

事务所(特殊普通合伙)审计调整后的资产、负债的数额进行申报的,本次涉及资产类型和账面金额见附后审计后报表。

此外还引用了重庆会计师事务所、重庆正达会计师事务所、重庆嘉润会计师事务所有限责任公司、重庆金翰会计师事务所、重庆天华会计师事务所有限公司出具的验资报告,甘肃中恒会计师事务所出具的审计报告。

除此之外未引用其他机构的报告。

五、 价值类型和定义

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点,本次评估中选取的价值类型为市场价值。

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

六、 评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为2015年6月30日。

该基准日是由资产评估委托方根据项目的时间进度综合确定的,并尽可能与评估目的实现日接近,以便能更全面,更准确的反映企业的资产及经营状况,能更有效的为实现评估目的服务。

选择月末会计结算日作为评估基准日,能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况,便于资产清查核实等工作的开展。

评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准,评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

七、 评估依据

(一)、经济行为依据

我公司与委托方签订的《评估业务约定书》。

(二)、法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规;
2. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规;
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》;
4. 其他有关的法律、法规和规章制度。

(三)、准则依据

本次评估业务参照如下资产评估准则。

- 1、资产评估准则—基本准则;
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则;
- 3、资产评估准则—评估报告;

- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—不动产；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—机器设备；
- 8、资产评估价值类型指导意见；
- 9、资产评估准则——企业价值；
- 10、资产评估准则——无形资产；
- 11、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

（四）、产权依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、车辆行驶证。
- 3、验资报告；
- 4、其他与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议。

（五）、取价依据

- 1、被评估企业提供的《资产评估盈利预测申报明细表》、各类资产和负债评估明细表及其他与评估有关的资料；
- 2、有关设备订购合同、财务原始凭证、建筑工程施工合同等资料。
- 3、《资产评估常用资料与参数手册(第二版)》；
- 4、《全国汽贸商情》；
- 5、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 6、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 7、会计师事务所出具的评估基准日审计报告；
- 8、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 9、机械工业部机电产品价格信息中心 2015 年版《机电产品报价手册》；
- 10、万得资讯的证券市场历史数据；
- 11、建设工程工程量清单计价规范；
- 12、2013 重庆市建筑工程计价定额等；
- 13、重庆市建设工程造价信息网等；
- 14、评估人员经过现场勘察收集的资料；
- 15、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 16、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

八、评估方法

（一）、根据行业发展状况结合本次评估目的及被评估企业的总体情况，对评估方法适用性分析如下。

- 1、企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法(成本法)。

2、评估方法选择的理由

采用市场法评估的条件之一是能够在公开市场上获取与被评估企业相同或类似公司的可采信的股权交易资料，而由于现实市场环境和市场成熟状况，无法获得与被评估单位规模、效益、交易状况以及成长性、风险程度等一致或近似的交易案例，因此市场法不适用于本评估项目。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对于投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益（如股利、红利、现金流量等），投资者在取得收益的同时，还必须承担风险。

由于一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的，根据评估人员对被评估单位公司的经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，认为收益法既能反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献，也能全面反映企业所面临的各种风险对企业价值的影响，使评估过程能够全面反映企业的获利能力，从而使评估结果较为客观。

被评估企业已成立多年，目前已步入正常的发展轨道，经营条件完全具备，目前处于良好发展的态势，前景可以预期，公司具有较强的竞争力、具有一支较好的管理团队等。

近年经审计后的会计报表显示，2013 年度至 2015 年 6 月的营业收入分别为 19,041.90 万元、24,610.29 万元和 11,077.98 万元，净利润分别为 627.74 万元、2,515.31 万元和 2,110.21 万元。从历史财务数据可以看出，公司近年业务收入和净利均保持一定的增长，发展势头良好。

考虑被评估企业的行业特征、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，其未来收益能够进行合理预测，未来收益的风险程度相对应的收益率能够进行合理估算，因此具备了采用收益现值法评估的条件。

本次评估对重庆卓创国际工程设计有限公司的 4 家子公司采用资产基础法评估，以被投资企业评估后的净资产乘以母公司的股权投资比例作为该长期股权投资评估值。

根据企业规划，上海卓创国际工程设计有限公司的战略发展方向等需做进一步的调整，使得收益难以预测，风险也无法估算。

昆明卓创建筑工程设计有限公司目前受资质等因素的影响，业务量很小，其收益难以预测，风险也无法估算。

对重庆卓创绿色工程建设有限公司的投资尚未到位，该企业也未有开展经营活动，未有资产、负债和收益，故而收益无法预测，风险也无法估算。

兰州卓创建筑工程设计有限公司为非控股企业，2013年、2014年、2015年1-6月的净利润分别为-10.26万元、-176.07万元、-119.03万元。其现金流亦为负值，收益难以预测，风险也无法估算。

该长期投资金额较小，且公司未有房地产，评估基准日设备净值为39.45万元。

本次评估时，以2015年6月30日被投资企业审计后的账面净资产乘以母公司的股权投资比例作为该长期股权投资评估值。

鉴于寻找与评估对象可比的上市公司或交易案例比较困难，本次没有采用市场法进行评估。

3、综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为重庆卓创国际工程设计有限公司（不含子公司）具备了采用收益法和资产基础法进行评估的基本条件，故本次对重庆卓创国际工程设计有限公司（不含子公司）股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行评估，然后通过分析，确认采用哪种评估结果作为本次评估的最终评估结论。对4家子公司采用资产基础法评估，其评估值加计到母公司长期投资价值中。

（二）、收益法简介：

1、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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估企业的未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来的收益的发展趋势，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用股权自由现金流折现模型。

2、收益法的应用前提

投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值；

能够对企业未来收益进行合理预测；

能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3、收益法评估思路

根据本次评估情况以及企业的资产构成和主营业务特点，评估的基本思路是对纳入企业报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势、发展规划、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势，估算预期收益（股权自由现金流），并采用适当的折现率折现得到经营性资产的折现价值，再加上未列入本次收益预测范围的溢余资产的价值以及基准日的非经营性资产的价值并减去其他非经营性负债价值，从而得到企业的股东全部权益价值。

对被评估企业主营业务及相关经营主体的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

对被评估企业的财务报表中对评估过程和评估结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整；

根据对被评估企业的资产配置和使用情况分析，判断其是否存在溢余资产、非经营性资产、负债；

对溢余资产、非经营性资产、负债选用合理的评估方法单独进行评估；

对被评估企业主营业务及相关经营主体未来收益进行合理的预测；

4、本次评估采用的收益内涵选取如下：

收益内涵：本次评估的收益内涵为股权自由现金流。

股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销及其它不需付现成本+付息债务的增加（减去付息债务的减少）-资本性支出-净营运资金增加额。

5、折现率的确定：

本次评估收益额口径为股权自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用权益资本成本模型(CAPM)确定，计算式如下：

其中： $K_e = R_f + \beta \times RP_m + R_c$

R_f =无风险报酬率；

β =企业风险系数；

RP_m =市场风险溢价；

R_c =企业特定风险调整系数。

6、具体方法为：

(1)、根据被评估企业的发展轨迹、宏观经济形势、行业发展变化情况及企业的现状，对未来被评估企业的经营状况进行分析预测，得到未来的股权自由现金流收益额。本次评估取六年一期，即预测期为2015年7月至2021年12月。

本次评估的明确预测期的期限为六年一期，主要是考虑所得税优惠政策在2020年才能到期。

用折现率对未来六年一期预测的收益进行折现，然后假设以后各年度的年收益相等，通过对第六年的收益进行调整并年金化，将其折现成现值，从而求得六年一期以后永续期的年金现值，将未来六年一期的折现值加上期后永续期的年金现值，求得收益现值法评估结果，即股东全部权益价值，用公式表示为：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] + \frac{R_n}{r} \times (1+r)^{-n} + a$$

式中：P:股东全部权益价值

R_i : 第*i*年的预测股权自由现金流

R:折现率（或资本化率）

R_n :第*n*年的预测股权自由现金流

a: 企业溢余性资产、非经营性资产、非经营性负债评估后的价值；

当收益年限取为无限年时，不考虑终值，或认为终值为0。

(2) 估算企业溢余性、非经营性资产、非经营性负债的价值；

(3) 对上述各项资产加减后，得到企业的股东全部权益价值。

7、收益期限

即资产具有获利能力持续的时间。

评估人员在与被评估企业的管理层进行沟通了解时，未有发现企业有提前中止经营或经营到期后不再持续经营的打算或考虑，相关管理层也未有提供有关终止经营的相关资料。

企业所从事的产业为国家鼓励支持的产业，在政策上未有继续经营的障碍。

按照惯例，企业经营到期后，经企业申请，工商部门通常情况下会延长企业营业执照的经营期限。

目前公司经营状况良好，随着市场需求规模的增长，公司产品能在未来继续维持一定的获利能力，本次评估时，对被评估企业的受益期限按照永续期计算。

本次收益的预测采用两阶段模型，第一阶段为预测期，本次评估取六年一期，即自2015年7月1日至2021年12月31日，预计至预测期末，企业的经营情况将趋于稳定；第二阶段为预测期后，本次评估取值为2022年至永续。

8、本次收益法评估的运用基础

(1)、以公司现有存量资产为出发点，考虑正常经营所要进行的合理的改进。

(2)、以企业未来进行正常经营管理为基础，并适当考虑可能出现的对收益产生影响的变化因素。

(3)、是建立在各种基本假设条件下进行评估的。

(4)、本次预测年数 n 取六年一期，即假设六年一期后企业净收益保持不变。

9、主要预测数据的编制说明

(1)、预测年度的营业收入、成本预测说明

对企业的未来财务数据预测是以公司2013年至2015年6月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家的宏观经济状况及行业状况，企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，依据企业的发展规划编制了从评估基准日到2021年的收益，并假设公司在2021年以后将进入稳定期。

营业收入的预测由财务部门结合企业未来的发展规划、战略和企业情况，并根据未来市场的竞争状况确定；

业务成本：根据公司以往年度成本情况、企业的成本控制规划、发展需要等确定。

(2)、预测年度的企业税项预测说明

企业税项主要有企业所得税、增值税、城建税及教育费附加等。

所得税：经税务局审批，重庆卓创国际工程设计有限公司目前享受西部大开发15%的所得税优惠税率。

本次评估时，假设企业在2020年12月31日前符合该政策的所有规定，在该政策

有效期内，按 15%的所得税税率计算所得税，2020 年以后按 25%的所得税税率计算所得税。

其他相关税金：按国家税法执行。

(3)、预测年度营业费用、管理费用、财务费用的预测说明

各项费用参考公司以往年度费用水平，企业经营计划、成本费用控制目标等因素后作出预测。

(4)、根据被评估企业提供的营运资本财务计划、预算资料，分析历史营运资本情况，预测企业未来一段时期的营运资本增加额。

(5)、根据被评估企业提供的有关投资计划、预算资料，分别确定更新现有固定资产的资本性支出和扩大经营规模增加的资本性支出，预测企业未来一段时期的资本性支出；

(6)、预测计算企业的股权自由现金流；

(7)、确定本次评估适用的折现率—股权资本成本模型(CAPM)确定；

(8)、根据评估模型和确定的相关参数估算企业的股东全部权益价值，用折现率对未来六年一期预测的收益进行折现，然后假设以后各年度的年收益保持不变，通过对第六年的收益进行调整并年金化，将其折现成现值，从而求得六年一期以后永续期的年金现值，将未来六年一期的折现值加上期后永续期的年金现值，并加计单独评估的溢余资产价值、非经营性资产和负债价值、减去付息债务的减少，求得收益法评估结果，即股东全部权益价值。

(三)、资产基础法简介

成本法也称资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

其理论基础是“替代原则”，即任何一个精明的潜在投资者，在购置一项资产时所愿意支付的价格不会超过建造一项与所购资产具有相同用途的替代品所需的成本。其优点是比较直观地反映各单项资产的价值，缺点是对资产的未来预期考虑不够，对于企业的无形资产的评估难以把握。

其基本计算公式为：

净资产（全部股权价值）=各单项资产评估值之和-负债评估值之和

(四)、资产基础法评估说明：

1、流动资产评估：流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

A. 货币资金：银行存款通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，并向银行发函询证，以核实无误后的账面值作为评估值。

B. 应收款项：应收款项包括应收账款和其他应收款，获取应收账款的明细清单，进行逐一审核，在借助历史资料的基础上调查了解了客户的情况，包括：原始发生金额、发生时间、发生原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状以及款项催收情况等。我们再选择金额较大的应收款项进行函证，并结合进行发生额测试，

核查应收款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

应收款项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。预计风险损失是根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断的。在预计风险损失的判断过程中，被评估单位、审计师和评估师进行充分的交流沟通，在三方认识取得一致后，最终形成了相应的审计结果和评估结果。因此，评估师关于应收款项预计风险损失的判断与审计师相一致，评估师预计的资产风险损失与审计后账面计提的坏账准备相一致。

核实后的价值扣除坏帐准备后即为应收款项的评估值。

C. 预付账款：根据预付账款的清单，进行逐一审核，对主要款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查其真实性，同时在借助历史资料的基础上调查了解了客户的情况，包括：原始发生金额、发生时间、发生原因、款项回收情况、对方资金、信用、经营管理现状以及实物资产催收情况等。

与公司的有关人员进行分析与讨论，对款项进行核实，对形成费用的款项评估为 0，其余款项由于没有确凿证据证明无法收回，评估时按核实调整后的价值作为评估值。

2、长期股权投资的评估

长期股权投资单位共 4 项，根据被评估企业的评估目的以及行业的规范要求，本次评估时，区分不同情况，采用资产基础法进行评估，具体评估方法与母公司相同。

(1) 对于上海卓创国际工程设计有限公司、昆明卓创建筑工程设计有限公司采用资产基础法评估，净资产的评估值乘以母公司的股权投资比例即为该长期股权投资的评估值。

(2) 对重庆卓创绿色工程建设有限公司的投资尚未到位，成立至今尚未开展经营活动，也未有发生相关收入、支出，评估值为 0。

(3) 对于参股比例为 40%的兰州卓创建筑工程设计有限公司，由于不具有控制权且被投资企业审计后的 2015 年 1-6 月、2014 年报表反映，全部为亏损状态，现金流亦为负值。且该投资的金额较小，故本次评估时，以评估基准日被投资企业审计后的账面净资产乘以母公司的股权投资比例作为该长期股权投资评估值。

3、固定资产评估：

重庆卓创国际工程设计有限公司（包括分公司）及子公司的经营用房均为租赁用房，未有自有房产

本次委托评估的固定资产为设备，根据委评资产的特点及评估目的，采用重置成本法评估。

①、概况

本次评估申报的设备原值为 21,249,619.53 元，净值为 7,234,189.50 元。

设备共计 1010 台(套)。其中车辆 20 辆，电子及办公设备 990 台（套）。

公司设备主要为轿车、商务车、越野车等运输车辆和空调、服务器、网络设备、复印机，打印机、电脑、办公家具等电子及办公用设备。

大部分设备为 2010 年以后购置，设备位于公司的经营场地中、经现场勘察设备使用正常，设备运行状态、维护保养情况良好，设备利用率在 95%以上。

②、评估方法

本次评估主要采用重置成本法。

重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成。

重置成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委估对象价值的方法。现分项说明如下：

1) 重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成，（其中符合《中华人民共和国增值税暂行条例（2008 年）》、《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知（财税[2014]37 号）》规定可抵扣增值税的设备，其重置全价中不含增值税）。

①对于进口设备，其中在国内有替代的设备，重置全价以其国内独资和合资企业同品牌同型号设备替代，无同品牌国内独资和合资企业的进口设备以其现行国内购置价（到岸价）并考虑进口增值税、关税、银行及外贸手续费、商检费、国内运输费和安装调试等费用确定其重置全价。外贸手续费、银行手续费、商检报关费等费用的选取参照《资产评估常用数据与参数手册》；

② 凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场合理购置价（不含增值税）加上运杂费和安装调试费等确定设备的重置全价，不需安装调试的设备，其安装调试费率为零；

③ 对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定其确定评估原值或直接以二手价作为其评估重置全价（不含增值税）；

④运输车辆（上牌）以其现行购置价格（不含增值税）加车辆购置税及其他费用确定重置全价；

本次评估根据被评估设备的特点，对于需考虑一定的运杂费和安装调试的设备，其具体方法如下：

A.对于设备的运杂费，我们根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。

B. 对于设备的安装调试费，根据设备自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按设备总价的一定比例综合确定。

2) 成新率的确定

① 机器设备和电子设备等：

机器设备和电子设备等采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

机器设备和电子设备成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

现场勘察法成新率按照设备的役期、完整程度、管理状况、精度、能耗、开工率、可靠性等各项因素分别打分确定。

综合成新率：权重系数根据经验数据及有关资料确定，其中观测法占 60%，年限法占 40%。

$$\begin{aligned} \text{计算公式：综合成新率} &= \text{观测法权重} \times \text{观测法成新率} + \text{年限法权重} \times \text{年限法成新率} \\ &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \end{aligned}$$

② 运输设备：

运输设备的成新率主要根据其实际行驶里程和工作年限，计算出年限成新率和里程成新率，取其二者中较低者。再结合现场勘察确定综合成新率。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。考虑其实际行驶里程和经济使用年限，按孰低法确定其成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) + \text{勘察成新率的调整值}$$

3) 评估净值的确定

评估净值的计算公式为：评估净值 = 重置全价 × 综合成新率

4、无形资产评估

账面价值为 459,403,.87 元，全部为外购的软件。企业也未有申报帐上未记录的无形资产。

对软件采用市场法评估。

5、长期待摊费用评估

为租赁房屋的装修费用支出，按是否能在以后年度形成相应的资产或权利的原则确定评估值。

6、递延所得税资产

本次委估的其他资产为递延所得税资产。核算内容为计提的坏账准备而形成的账面价值与其计税基础之间的差额（暂时性差异）。

本次评估时，根据对坏账准备的评估结果和适用所得税税率，确定递延所得税资产。

7、负债评估

本次评估申报的负债全部为流动负债，包括：应付账款、预收帐款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款。

本次评估中根据其应承担的负债金额确定评估值。

(1). 应付款项：包括应付账款、预收账款和其他应付款。我们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人员进行了解，其次，我们再选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

(2). 应付职工薪酬：核查时，我们结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的相关政策，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。以查核的数额，确定所估负债的评估值。

(3). 应交税费：核查时，我们按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税费的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

(4). 应付股利：获取得公司股利分配的董事会决议、股东分红分配表等，核对被评估单位相关资料。应付股利以核实无误后的账面价值作为评估值。

九、 评估程序实施过程及情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于2015年7月27日至8月7日进驻企业，开始评估前期工作，2015年8月12日至9月12日完成现场工作，2015年10月27日出具评估报告书，具体过程如下：

(一)、接受委托

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、产权所有者及被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

(二)、组建评估队伍、编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，本次评估的对象是股东全部权益，所涉及的评估范围为重庆卓创国际工程设计有限公司的全部资产和负债，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、产权所有者或被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

(三)、资产核实及现场尽职调查

根据本次评估范围内的各企业提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

1、实物资产清查过程

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无资产项目不明确现象，并根据经验及调查核实后掌握的有关资料，对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的设备、车辆和房产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

(6) 请企业有关业务人员协助对当地房地产价格进行调查和收集工作，对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

2、现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

(1)、了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2)、了解企业历史年度业务经营情况及其变化，分析营业收入变化的原因；

(3)、了解企业历史年度主营成本、费用的构成及其变化，分析变化的原因；

(4)、了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业业务收入的贡献情况；

(5)、了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6)、收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7)、了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8)、了解企业的税收及其他优惠政策；

(9)、收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10)、了解企业的溢余资产和非经营性资产负债的内容及其资产状况。

3、收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估企业经营状况和企业的委估资产及现状，协助企业收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估企业有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

(四)、财务分析

分析主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

(五)、经营分析

分析被评估企业主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

(六)、盈利预测

根据被评估企业主营业务相关经营主体的历史数据、趋势、发展规划及潜在市场优势预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

(七)、评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析判断和调整，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上评估人员根据《资产评估操作方案》并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并和其他中介机构进行多次对接，根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析，撰写评估报告和说明的初稿。

(八)、编制和内部审核、征求意见及出具评估报告

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并以恰当的方式提交给委托方。

十、 评估假设

(一)、基本假设

1、交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，且还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、持续经营假设，是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，以现有资产、资源条件为基础，在所处的外部环境下，按照经营目标，企业经营者负责并有能力担当责任，持续合法经营下去。

（二）、一般假设

1、本报告除特别说明外，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

2、依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）、收益法假设

1、被评估企业提供的财务审计报告、预测数据和其他各项评估资料均真实、完整、合法、有效；

2、被评估企业完全遵守国家有关法律、法规等政策并合法经营。

3、被评估企业管理当局对企业经营负责地履行了义务，并称职地实行了有效的管理；经营、技术骨干不会产生重大的人员变化。

4、国家现行的有关法律、法规及方针政策、国家宏观经济形势无重大变化。

5、本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；涉及的汇率、利率、企业的税赋基准及税率等与现实基本一致。

6、对委托方或者相关当事方提供的企业未来收益预测进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测。

7、本评估假设企业的现金流在每个预测期间的期中产生。

8、企业办公经营场所为租赁，本次评估假设企业按照基准日现有的经营能力在未来经营期内以合理的价格持续租赁；

9、企业的生产经营保持为简单再生产，不考虑扩大再生产，也即每年所获得的净

利润不作为追加投资留存于企业，全部进行分配。

10、被评估企业对存量资产进行合理改进和重组改善获利能力，应收应付款项在合理期限内收取或支付不影响经营；

11、编写此报告时所采用的会计政策与被评估企业历年所采取的会计政策在所有重大方面基本一致。

12、重庆卓创国际工程设计有限公司目前享受的所得税优惠税率为 15%：

根据财政部、海关总署、国家税务总局财税〔2011〕58号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》第二条，“自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税”之规定，经税务局审批，重庆卓创国际工程设计有限公司目前享受 15%的所得税优惠税率。

本次评估时，假设企业在 2020 年 12 月 31 日前符合该政策的所有规定，在该政策有效期内，按 15%的所得税税率计算所得税，2021 年起按 25%的所得税税率计算所得税。

13、本次估值假设，当所估算的盈利状况保持稳定状态时，即为经营的永续期，在永续期内的预期收益状况等额于其预测期最后一年的收益额的调整值；

14、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

15、本次估算不考虑非正常通货膨胀因素的影响。

根据资产评估的相关要求，以上假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员及机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序,江苏中天资产评估事务所有限公司对重庆卓创国际工程设计有限公司评估基准日的股东全部权益价值进行了评估。此次评估采用的评估方法为资产基础法、收益法。根据以上评估工作，得出如下评估意见：

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2015 年 6 月 30 日，重庆卓创国际工程设计有限公司审计后的资产总额为 22,776.45 万元，负债总额为 18,781.64 万元，净资产为 3,994.81 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 23,411.25 万元，总负债 18,781.64 万元，净资产 4,629.61 万元，净资产增值 634.81 万元，增值率 15.89%。

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

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
-----	------	------	-----	------

		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	21,424.05	21,407.65	-16.40	-0.08
非流动资产	2	1,352.40	2,003.61	651.21	48.15
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	151.00	55.81	-95.19	-63.04
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	723.42	1,058.82	335.40	46.36
在建工程	8	-	-	-	-
无形资产	9	45.94	125.14	79.20	172.40
商誉	10	-	-	-	-
长期待摊费用	11	113.93	445.73	331.80	291.22
递延所得税资产	12	318.11	318.11	-	-
资产总计	13	22,776.45	23,411.25	634.81	2.79
流动负债	14	18,781.64	18,781.64	-	-
非流动负债	15	-	-	-	-
负债总计	16	18,781.64	18,781.64	-	-
净资产	17	3,994.81	4,629.61	634.81	15.89

(小数点后保留两位小数)

(二) 收益现值法评估结论

在评估基准日 2015 年 6 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估，评估后重庆卓创国际工程设计有限公司股东全部权益价值为 59,966.64 万元，评估值比帐面净资产增值 55,971.83 万元，增值率 1,401.12%。

(三) 评估结果的选取

采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为 4,629.61 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 59,966.64 万元，两者相差 55,337.03 万元，差异率 1,195.28%。

两者差异较大的主要原因是两种评估方法不同的评估思路，不同的影响因素导致了不同的评估结果。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；对被评估企业拥有的商誉等不可确指的无形资产的因素不包含在其评估范围之内。同时，资产基础法评估结果是各部分价值的简单加和，没有充分考虑各项资产和负债组合成为一个有机整体所发挥的整体收益能力。

收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。收益法大于资产基础法，说明被评估企业盈利能力较强，因此能够获得较多的利润，使得收益法得评估结果大于资产基础法的评估结果。

另外，被评估企业属于建筑设计行业，该行业为轻资产型、智力密集型企业，该行业不像生产型企业那样需要土地、厂房、设备和较多的资金投入，设计行业对硬件的投入要求很低，加上本年又进行了利润分配，故使得账面的净资产较少。

被评估企业目前拥有较强的获利能力及现金流控制能力，处于良好发展的态势，在同行业中形成了较强的竞争优势，因此，基本能够保证未来的预测收益能够实现。另一方面，从行业情况来看，设计行业持续保持了较高的需求，市场容量也能够保证

该企业的未来预测收益的实现；再从该企业的成本来说，该企业管理较完善，获利能力较强。因此，采用收益法评估结果能够更加全面体现该企业的价值。

本次评估目的为股权转让，股权转（受）让方相对于被评估企业目前拥有的资产，更加重视的是企业未来能够带来的收益，收益法能够较好的体现被评估单位的未来盈利能力，因此，采用收益法的评估结果更能体现股权转（受）让双方看待企业的价值。

评估人员在综合考虑了企业未来收益，管理情况以及资本市场、评估对象、评估目的等各方因素后，认为采用收益进行折现的方法更能够体现企业的股东全部权益价值，因此，本次评估采用收益法的评估结果作为评估值。

（四）评估结论：

本次委估的重庆卓创国际工程设计有限公司股东全部权益价值评估值为 59,966.64 万元，大写人民币伍亿玖仟玖佰陆拾陆万陆仟肆佰元整。

十二、 特别事项说明

1、本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或折价对评估对象价值的影响。由于委评股权为非流通股，评估时未考虑股权的流动性对评估对象价值的影响。

2、评估时未考虑资产评估增、减值需作纳税调整对评估结果的影响。

3、目前被评估企业享受的西部大开发战略有关所得税优惠税率为 15%，且西部大开发战略有关税收政策执行至 2020 年 12 月 31 日，本次评估时，假设企业在 2020 年 12 月 31 日前符合该政策的所有规定，在该政策有效期内，按 15%的所得税税率计算所得税，2021 年起按 25%的所得税税率计算所得税。

4、本次评估中所采用的财务历史数据及未来预测数据均依据被评估企业提供的数据为基础，注册资产评估师在尽职调查的基础上做出的专业判断，评估师及评估机构所做的专业判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

5、重庆卓创国际工程设计有限公司未有申报抵（质）押及其或有负债、或有资产。

本次评估以被评估企业对委估资产拥有完全权利为基础，未考虑可能存在的抵押、担保等他项权利对评估价值的影响。

以上事项对被评估企业的股权价值可能产生影响，本报告书未考虑上述事项对评估结论可能产生的影响。评估报告使用者在参考使用评估结论时，应注意全面理解评估报告的全文，特别是评估结论所适用的假设条件以及评估报告中的特别事项说明。

十三、 评估报告使用限制

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4. 评估基准日后发生下列事项须对资产的评估价值作如下调整:

- 若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整;
- 若资产价格标准发生变化, 并对资产评估价格已产生了明显影响或因国家宏观经济政策发生变动、税收政策调整及遇有自然力和其他不可抗力并对资产价值重大影响时, 不能直接使用评估结论, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

5. 本评估结论仅对中衡设计集团股份有限公司拟收购重庆卓创国际工程设计有限公司股权之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年, 即自 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

评估报告日为 2015 年 10 月 27 日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：



江苏中天资产评估事务所有限公司



二〇一五年十月二十七日

附件：

- 一、资产评估委托方和被评估单位企业法人营业执照；
- 二、被评估企业的会计报表（2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月）
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 四、资产评估委托方和相关当事方的承诺函；
- 五、评估机构资格证书；
- 六、评估机构营业执照副本；
- 七、签字注册资产评估师资格证书

附件一

资产评估委托方和被评估单位

企业法人营业执照



营业执照

(副本)

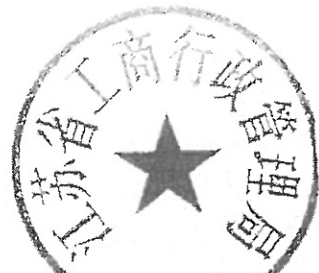
编号 320000000201508170024

注册号 320594000030267 (1/3)

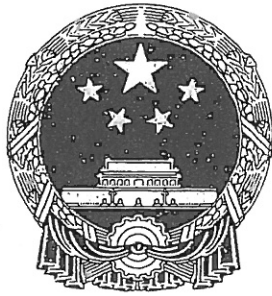
名称 中衡设计集团股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 苏州工业园区苏虹中路393号
法定代表人 冯正功
注册资本 12234万元整
成立日期 1995年04月14日
营业期限 1995年04月14日至*****
经营范围 国内外各类民用建设项目及工业工程项目的工程咨询、工程设计、工程监理、项目管理、工程总承包及所需建筑材料和设备的采购和销售；开发区规划与建设咨询；城市规划咨询、市政设计、景观与园林设计；软件研发；图文设计与制作。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2015年 08月 17日



营业执照

(副本)

渝两江 注册号 500905005771012 1-6-6

名称	重庆卓创绿色工程建设有限公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市两路寸滩保税港区管理委员会综合大楼8-2-122
法定代表人	卢菁
注册资本	壹仟万元整
成立日期	2014年10月11日
营业期限	2014年10月11日至永久
经营范围	从事建筑相关业务（取得相关资质后方可执业）。【法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关审批和许可后，方可经营】



登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另发通知

2014年10月11日

gsxt.cqgs.gov.cn

附件二

被评估企业的会计报表

(2013年、2014年及2015年1-6月)

(已审计)

重庆卓创国际工程设计有限公司

资产负债表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十三	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产:				
货币资金		7,316,903.98	9,955,244.78	25,449,093.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据		2,200,000.00		8,424,400.00
应收账款	(一)	152,724,517.25	128,158,543.37	76,824,060.83
预付款项		8,755,128.35	8,470,067.64	455,430.51
应收利息				
应收股利				
其他应收款	(二)	43,094,322.76	43,666,682.03	45,371,727.93
存货				
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		149,611.09	70,076.17	84,275.45
流动资产合计		214,240,483.43	190,320,613.99	156,608,987.93
非流动资产:				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	(三)	1,510,000.00	1,510,000.00	1,868,968.05
投资性房地产				
固定资产		7,234,189.50	8,853,952.86	10,690,759.19
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		459,403.87	440,893.16	382,318.76
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		1,139,324.80	1,880,959.98	2,994,122.49
递延所得税资产		3,181,067.01	2,607,966.44	1,049,351.04
其他非流动资产				
非流动资产合计		13,523,985.18	15,293,772.44	16,985,519.53
资产总计		227,764,468.61	205,614,386.43	173,594,507.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人

会计机构负责人:

重庆卓创国际工程设计有限公司

资产负债表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		31,602,925.30	34,518,540.40	28,152,819.20
预收款项		51,025,166.22	60,391,333.71	72,358,015.91
应付职工薪酬		43,953,697.78	51,049,619.02	33,543,721.73
应交税费		15,621,566.96	9,646,671.41	3,630,978.05
应付利息				
应付股利		19,300,000.00		
其他应付款		26,313,059.41	11,862,259.96	22,916,158.60
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		187,816,415.67	167,468,424.50	160,601,693.49
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		187,816,415.67	167,468,424.50	160,601,693.49
所有者权益：				
股本		10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		143,026.75	143,026.75	143,026.75
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		5,000,000.00	5,000,000.00	2,885,743.36
未分配利润		24,805,026.19	23,002,935.18	-35,956.14
所有者权益合计		39,948,052.94	38,145,961.93	12,992,813.97
负债和所有者权益总计		227,764,468.61	205,614,386.43	173,594,507.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

重庆卓创国际工程设计有限公司



利润表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十三	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、营业收入	(四)	110,779,796.43	246,102,946.35	190,419,033.72
减: 营业成本	(四)	69,796,598.00	164,250,885.23	139,773,766.20
营业税金及附加		540,219.10	1,435,742.43	7,920,306.93
销售费用				
管理费用		10,733,595.98	40,070,188.81	39,764,352.03
财务费用		-82,478.18	45,850.22	797,205.37
资产减值损失		3,129,347.31	10,677,349.10	-337,426.79
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)	(五)		-358,968.05	6,409,643.66
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			-358,968.05	-41,031.95
二、营业利润(亏损以“-”填列)		26,662,514.22	29,263,962.51	8,910,473.64
加: 营业外收入		46,186.50	147,369.60	127,510.00
其中: 非流动资产处置利得			160.00	
减: 营业外支出		185.08	68,223.42	78,195.88
其中: 非流动资产处置损失			26,808.35	46,947.27
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		26,708,515.64	29,343,108.69	8,959,787.76
减: 所得税费用		5,606,424.63	4,189,960.73	2,682,417.30
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		21,102,091.01	25,153,147.96	6,277,370.46
五、其他综合收益的税后净额				
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额		21,102,091.01	25,153,147.96	6,277,370.46
七、每股收益:				
(一) 基本每股收益(元/股)		2.11	2.52	1.57
(二) 稀释每股收益(元/股)		2.11	2.52	1.57

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人

会计机构负责人

附件三

评估对象涉及的主要权属证明资料

请收队 ~ 110

渝 AEL576 检验有效期至 2013 年 04 月渝 A(01)

渝 AEL576 检验有效期至 2015 年 04 月渝 A(62)

渝 AEL576 检验有效期至 2016 年 04 月粤 E(佛山)

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

号牌号码 渝 AEL576 车辆类型 小型轿车
Plate No. Vehicle Type

所有人 重庆卓创国际工程设计有限公司
Owner

住址 重庆市九龙坡区科园三路68号附6-3
Address

使用性质 非营运 品牌型号 捷豹 SAJAA06M
Use Characteristic Model

重庆市公安局 车辆识别代号 SAJAA06M39PR41840
VIN

安局交通 发动机号码 580126367FG
Engine No.

管理局 注册日期 2009-04-08 发证日期 2009-04-08
Register Date Issue Date

号牌号码 渝 AEL576 档案编号

核定载人数 5人 总质量 1679kg

整备质量 1670kg 核定载质量

外廓尺寸 4961 × 2053 × 1460mm 准牵引总质量

备注

检验有效期至 2011 年 04 月渝 A(01)

检验记录

* 5 0 8 0 0 0 0 3 3 1 8 3 2 *

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 渝ABG771 车辆类型 Vehicle Type 小型轿车

所有人 Owner 重庆卓创国际工程设计有限公司

住址 Address 重庆市九龙坡区科园三路68号附6-3

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 宝马WBAKB210

重庆市公安局 交通管理局	车辆识别代号 VIN	WBAKB2109AC402206
	发动机号码 Engine No.	70984581N52B30AF
	注册日期 Register Date	2009-11-24 发证日期 Issue Date 2009-11-25

号牌号码 渝ABG771 档案编号

核定载人数 4人 总质量 2515kg

整备质量 1930kg 核定载质量 --

外廓尺寸 5212×2134×1478mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2011年11月渝A(01)

检验记录



渝ABG771 检验有效期至2013年11月渝A(54)

渝ABG771 检验有效期至2015年11月渝A(62)

同

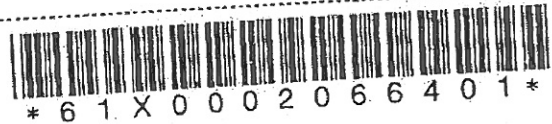
中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 陕AZJ177 车辆类型 小型普通客车
Plate No. Vehicle Type
所有人 重庆卓创国际工程设计有限公司西安分公司
Owner
住址 西安市高新区旺座国际城A座2301室
Address
使用性质 非营运 品牌型号 别克牌SGM6515ATA
Use Character Model
陕西省西安 车辆识别代号 LSGDC82D4AE048472
市公安局交 发动机号码 09130082
通警察支队 注册日期 2010-11-01 发证日期 2010-11-01
Register Date Issue Date

号牌号码 陕AZJ177 档案编号 610100480454
核定载人数 7人 总质量 2398kg
整备质量 1804kg 核定载质量 --
外廓尺寸 5100×1847×1729mm 准牵引总质量 --
备注

检验有效期至2012年11月陕A(01)

检验记录



中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the Peoples Republic of China

号牌号码
Plate No.

陕A ZJ177 号牌种类 小型汽车

所有人
Owner

重庆卓创国际工程设计有限公司西安分公司

住址
Address

西安市高新区旺座国际城A座2301室

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

别克牌SGM6515ATA

陕西省西安
市公安局交
通警察支队

车辆识别代号
VIN

LSGDC82D4AE048472

发动机号码
Engine No.

09130082

注册日期
Register Date

2010-11-01

发证日期
Issue Date

2010-11-01

陕A ZJ177 检验有效期至 2014 年 11 月 陕A(01)

陕A ZJ177 检验有效期至 2016 年 11 月 陕A(00)

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

号牌号码
Plate No. 渝ABG772

车辆类型
Vehicle Type 小型普通客车

所有人
Owner 重庆卓创国际工程投资有限公司

住址
Address 重庆市九龙坡区科园三路68号附6-3

使用性质
Use Characteristic 非营运

品牌型号
Model 梅赛德斯-奔驰牌FA6500

车辆识别代号
VIN LB1WA5883A8002244

发动机号码
Engine No. 31291643

注册日期
Register Date 2010-11-11

发证日期
Issue Date 2010-11-11

档案编号
File No. 渝ABG772

核定载人数
Rated Passenger Capacity 7人

整备质量
Curb Weight 2940kg

自重
Self Weight 2002kg

外廓尺寸
Dimensions 1961×1961×1661mm

轴间距
Wheelbase 2733mm

检验记录
Inspection Record

有效期至
Valid Until 2012年11月

检验合格
Inspected and Approved

557891000805

渝ABG772 检验有效期至2014年11月渝A(62)

渝ABG772 检验有效期至2016年11月渝A(63)

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

号牌号码
Plate No. 渝ABG772

车辆类型
Vehicle Type 小型普通客车

所有人
Owner 重庆卓创国际工程投资有限公司

住址
Address 重庆市九龙坡区科园三路68号附6-3

使用性质
Use Characteristic 非营运

品牌型号
Model 梅赛德斯-奔驰牌FA6500

车辆识别代号
VIN LB1WA5883A8002244

发动机号码
Engine No. 31291643

注册日期
Register Date 2010-11-11

发证日期
Issue Date 2010-11-11

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

号牌号码
Plate No.

渝ASZ568

车型普通客车

所有人
Owner

重庆卓创国际工程设计有限公司

住址
Address

重庆市九龙坡区科园三路68号附6-3

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

别克牌SGM6520ATA

重庆市公安局
交通管理局

车辆识别代号
VIN

LSGUA84X3BE040443

发动机号码
Engine No.

111560365

注册日期
Register Date

2011-08-03

发证日期
Issue Date

2011-08-04

渝ASZ568 检验有效期至2015年08月渝A(60)

朱

AZC755

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

号牌号码
Plate No. 渝AZC755 车辆类型
Vehicle Type 小型普通客车

所有人
Owner 重庆华创国际工程设计有限公司

住址
Address 重庆市九龙坡区科园二路33号附6-2

使用性质
Use Character 非营运 品牌型号
Model 东风日产 JUZALIA

重庆市公安局交通管理局
VIN 车辆识别代号 JN1ZAL1A262493893
发动机号码 1AR653326
注册日期 2011-08-31 发证日期 2011-08-31

号牌号码 渝AZC755 档案编号

核定人数 5人 总质量 2415kg

整备质量 1340kg 轴荷质量

外廓尺寸 4470*1685*1725mm 3+1+0mm

备注

检验记录 有效期至2013年08月 渝A(9)

5090002642234

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

号牌号码 渝AXJ577 车辆类型 小型轿车
Plate No. Vehicle Type

所有人 重庆卓创国际工程设计有限公司
Owner

住址 重庆市九龙坡区科园二路68号附6-3
Address

使用性质 非营运 品牌型号 捷豹 XJSAJAA22H
Use Character Model

重庆市公 车辆识别代号 SAJAA22H0CFV22274
局交 通 局 VIN

号牌 号码 597300334FG

注册日期 2011-08-26 检验有效期至 2011-08-26

号牌号码 渝AXJ577 档案编号


核定载人数 5人 总质量 2300kg

整备质量 1873kg 核定载质量 --

外廓尺寸 5252×1899×1457mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2013年08月渝A(01)

检验记录 
* 5 0 7 0 0 0 2 6 4 0 0 2 3 *

渝AXJ577 检验有效期至2015年08月渝A(53)

张

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

号牌号码 Plate No. 渝B35031 车辆类型 Vehicle Type 小型轿车 Small Car
所有人 Owner 重庆卓创国际工程设计有限公司
住址 Address 重庆市九龙坡区科园三路68号附6.3
使用性质 Use Character 非营运 Non-operational 品牌型号 Model 奥迪WUAANB42

重庆市公安局交通管理局 车辆识别代号 VIN WUAANB429CN000201
发动机号码 Engine No. BUJ006859
注册日期 Register Date 2012-01-13 发证日期 Issue Date 2012-01-14

渝B35031 检验有效期至2016年01月渝A(64)

号牌号码 渝B35031 档案编号

核定载人数 2人 总质量 1925kg

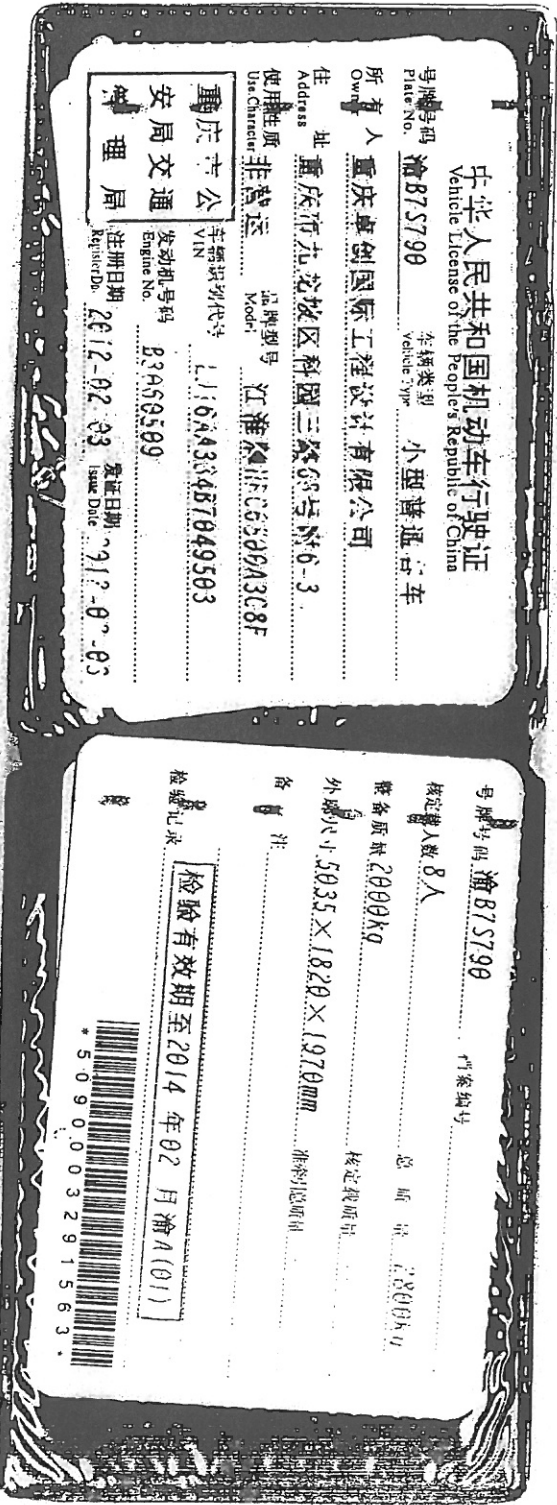
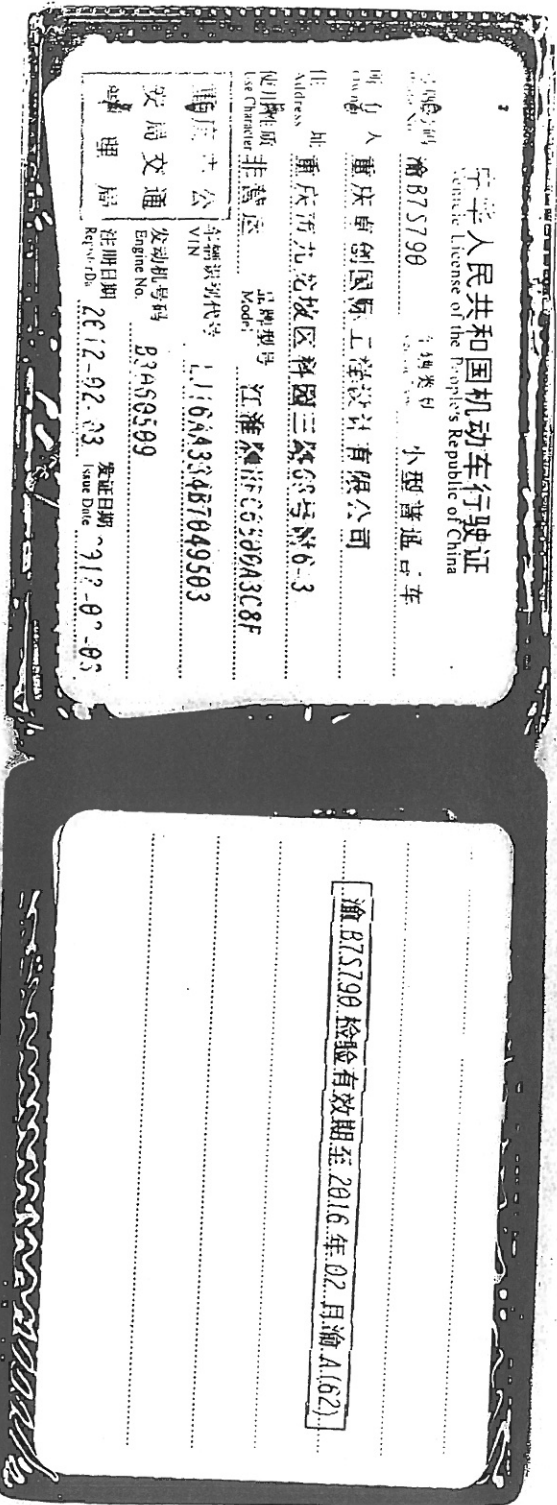
整备质量 1730kg 核定载质量 ---

外廓尺寸 4438×1929×1249mm 准牵引总质量 ---

备注

检验记录 检验有效期至2014年01月渝A()





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

号牌号码 Plate No. 渝AQX395 车辆类型 Vehicle Type 小型越野客车
所有人 Owner 重庆卓创国际工程设计有限公司
住址 Address 重庆市九龙坡区科园三路68号附6-3
使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 英菲尼迪 QX56JNKA225E
重庆市公安局交通管理局 车辆识别代号 VIN JNKA225F8B9001462
发动机号码 Engine No. VK56046788A
注册日期 Register Date 2012-02-07 发证日期 Issue Date 2012-02-09

渝AQX395 检验有效期至2016年02月渝A(69)

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

号牌号码 **渝AHS399** 车辆类型 **小型轿车**

所有人 **重庆卓创国际工程设计有限公司**

住址 **重庆市九龙坡区科园三隆63号附6-3**

使用性质 **非营运** 品牌型号 **东风日产牌EQ7204AC**

重庆市公安局交通管理局 车辆识别代号 **LCBE1AED1CR098275**

发动机号码 **5371687**

注册日期 **2012-03-20** 发证日期 **2012-03-20**

号牌号码 **渝AHS399** 档案编号

核定载人数 **5人** 总质量 **1940kg**

整备质量 **1457kg** 核定载质量 ---

外形尺寸 **4850×1795×1475mm** 准牵引总质量 ---

备注

检验有效期至 **2014年03月渝A(01)**

检验记录

5050002766571

渝AHS399 检验有效期至 2016年03月渝A(62)

渝AUV900

中华人民共和国机动车行驶证 Vehicle License of the People's Republic of China				
号牌号码 Plate No.	渝AUV900	车辆类型 Vehicle Type	小型普通客车	
所有人 Owner	重庆卓创国际工程设计有限公司			
住址 Address	重庆市九龙坡区科园三路68号附6-3			
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	江淮牌HFC6512A4AC8F	
重庆市公 安局交通 管理局	车辆识别代号 VIN	LJ16AA342C7100006		
	发动机号码 Engine No.	C3000321		
	注册日期 Register Date	2012-06-05	发证日期 Issue Date	2012-06-06

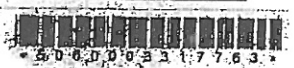
渝AUV900 检验有效期至2016年06月渝A(63)

63

4
号牌号码 渝AUV900 档案编号
核定人数 7人 总质量 2800kg
整备质量 2100kg 核定载质量 --
外廓尺寸 5100×1840×1970mm 准牵引总质量 --
备 注

检验有效期至2014年06月渝A(01)

检验记录



中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. A67762

车辆类型 Vehicle Type 中型普通客车

所有人 Owner 重庆卓创国际工程设计有限公司

住 Address 重庆市九龙坡区科园三路68号附6-3

使用性质 Use Character 营运

品牌型号 Model 大马牌NK15500Q

VIN 车辆识别代号 LJSKA3AN3DD840291

发动机号码 Engine No. 3022851

注册日期 Register Date 2013-06-18

发证日期 Issue Date 2013-06-18

渝A67762 检验有效期至2015年06月渝A(63)

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. A67762

车辆类型 Vehicle Type 中型普通客车

所有人 Owner 重庆卓创国际工程设计有限公司

住 Address 重庆市九龙坡区科园三路68号附6-3

使用性质 Use Character 营运

品牌型号 Model 大马牌NK15500Q

VIN 车辆识别代号 LJSKA3AN3DD840291

发动机号码 Engine No. 3022851

注册日期 Register Date 2013-06-18

发证日期 Issue Date 2013-06-18

号牌号码 渝A67762

档案编号

核定载人数 1人

总质量

3910kg

整备质量 500kg

核定载质量

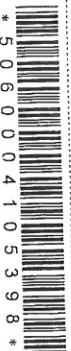
外廓尺寸 5990×1880×2285mm

准牵引总质量

备注 强制报废期止：2033-06-18

检验记录

检验有效期至2014年06月渝A(63)



5060004105398

A67762

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

号牌号码 Plate No.	A67762	车辆类型 Vehicle Type	中型普通客车
所有人 Owner	重庆卓创国际工程设计有限公司		
住址 Address	重庆市九龙坡区科园三路68号附6-3		
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	大马牌HKL6600Q
重庆市公安局 交通管理局 管理局	车辆识别代号 VIN	LJSKA3AH3DD840291	
	发动机号码 Engine No.	302861	
	注册日期 Register Date	013-06-18	发证日期 Issue Date

渝 A67762 检验有效期至 2015 年 06 月渝 A (63)

渝 A67762 检验有效期至 2016 年 06 月渝 A (99)

摩

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

号牌号码: 渝BEE536 车辆类型: 小型轿车

所有人: 重庆泰创国际工程设计有限公司

住址: 重庆市九龙坡区石坪桥三村62号附3

使用性质: 非营运 品牌型号: 丰田普瑞SAJAA65B

重庆市公安局 车辆识别代号: SAJAA65BEE6601895

车管所 发动机号码: 1304090001130523

管理科 注册日期: 2013-09-18 有效期至: 2013-09-18

号牌号码 渝BEE536 档案编号

核定载人数 2人 总质量 2025kg

整备质量 1835kg 核定载质量 --

外廓尺寸 4470×1923×1308mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2015年09月渝A(01)

检验记录

5020003160686

捷豹

号牌号码 渝A50X59 档案编号 _____
 核定载人数 4人 总质量 2060kg
 整备质量 1725kg 核定载质量 _____
 外部尺寸 4712×1854×1377mm 准牵引总质量 _____
 备 注 _____
 检验记录 检验有效期至2015年09月渝A(1)

 * 5 0 0 0 0 4 3 0 8 1 0 2 *

中华人民共和国机动车行驶证
 Vehicle License of the People's Republic of China
 号牌号码 渝A50X59 车辆类型 小型轿车
 所有人 重庆卓创国际工程设计有限公司
 住 址 重庆市九龙坡区茶园三路68号附6-3
 使用性质 非营运 品牌型号 奥迪A08F08T
 重庆市公 车辆识别代号 WAU3FB8T5EA006833
 安局交通 发动机号码 CDH358394
 管 理 局 注册日期 2013-09-24 发证日期 2013-09-25

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 渝BMJ969 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 重庆卓创国际工程设计有限公司

住址 Address 重庆市九龙坡区科园三路68号附6-3

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 长城牌CC6461RM40

重庆市公安局交通管理局 车辆识别代号 VIN LCWEFCA53EF125355

发动机号码 Engine No. 140543522

注册日期 Register Date 2014-08-05 发证日期 Issue Date 2014-08-06

号牌号码 渝BMJ969 档案编号

核定载人数 5人 总质量 2178kg

整备质量 1668kg 核定载质量 --

外廓尺寸 4619×1852×1710mm 准牵引质量 --

备注

检验有效期至2016年08月渝A()

检验记录



渝B56U33

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

号牌号码 渝B56U33 车辆类型 小型普通客车

所有人 重庆卓创国际工程设计有限公司

住址 重庆市两路寸滩保税港区管理委员会综合大楼2-74

使用性质 非营运 品牌型号 奔驰GL3504JGDF2EE

重庆商公 车辆识别代号 VIN 4JGDF2EE3EA363888

安局交通 发动机号码 64282641536186

警理局 注册日期 2014-12-00 发证日期 2014-12-10

号牌号码 渝B56U33 档案编号

核定载人数 7人 总质量 3250kg

整备质量 2545kg 核定载质量 --

外廓尺寸 5108×1920×1910mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2016年12月渝A(02)

检验记录 柴油



FRANK

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

号牌号码
Plate No.

渝BVC322

车辆类型
Vehicle Type

小型轿车

所有人
Owner

重庆卓创国际工程设计有限公司

住址
Address

重庆市两江寸滩保税港区管理委员会综合大楼8-2-74

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

迷你VMWXN710

重庆市公

车辆识别代号
VIN

VMWXN7105F3A67885

安局交通

发动机号码
Engine No.

F3641047B38A12A

管理局

注册日期
Register Date

2015-05-19

发证日期
Issue Date

2015-05-20

号牌号码 渝BVC322 档案编号

核定载人数 4人 总质量 1570kg

整备质量 1230kg 核定载质量 --

外廓尺寸 3832×1727×1447mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2017年05月渝A()

检验记录

汽油



5000007562776

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
陕A17774
车辆类型
小型轿车

所有人
重庆恒创国际工程设计有限公司西安分公司

住所
陕西省西安市高新区旺座国际城A座

使用性质
非营运
品牌型号
梅赛德斯-奔驰WDDNG5E8

陕西省西安
车辆识别代号
WDDNG5E82DA516035

公安交
发动机号
27294632081560

警察支队
注册日期
2013-02-28
发证日期
2013-02-28

陕A17774 检验有效期至2017年02月陕A(高新)

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

号牌号码
Plate No. 云A01878N
车辆类型
Vehicle Type 小型轿车
所有人
Owner 董庆真
住所
Address 云南省昆明市盘龙区北京路凤凰村花园3单元4层8号
使用性质
Use Character 非营运
品牌型号
Model 大众汽车牌SVW72010KJ
发动机号码
Engine No. LSVCL6A42CN159590
注册日期
Register Date 2012-12-19
发证日期
Issue Date 2012-12-19

云南省昆明市公安局交通警察支队

PDA00145901700117001

保险单号
被保人
号牌号码
发动机号
车架号
承保险种
保险期限
服务报案电话: 95518
程设计有限公司昆明分公司
大众汽车SVW7201
厂牌型号 OKI轿车
使用性质 非营业企业客车
NI59590 / 千克 5 / 0.00
A/1112
自 2015年 1 月 3 日 0 时起 保险公司 章
至 2016年 1 月 2 日 24 时止 盖
人保财险式营业部

附件四

资产评估委托方和相关当事方的承诺函



委 托 方 承 诺 函

江苏中天资产评估事务所有限公司：

因中衡设计集团股份有限公司拟收购重庆卓创国际工程设计有限公司股权之经济行为事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的重庆卓创国际工程设计有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 纳入资产评估范围的资产与经济行为设计的资产范围一致，不重复、不遗漏。
3. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
4. 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

法定代表人：

中衡设计集团股份有限公司

二〇一五年十月十七日





被 评 估 企 业 承 诺 函

江苏中天资产评估事务所有限公司：

因中衡设计集团股份有限公司拟收购重庆卓创国际工程设计有限公司股权之经济行为事宜，中衡设计集团股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的重庆卓创国际工程设计有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为设计的资产范围一致，不重复、不遗漏。
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

法定代表人：

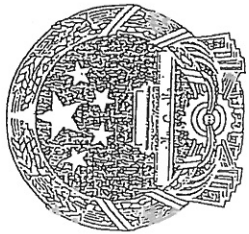


重庆卓创国际工程设计有限公司

二〇一五年十月二十七日

附件五

资产评估机构资格证书



资产评估 资格证书

(副本)

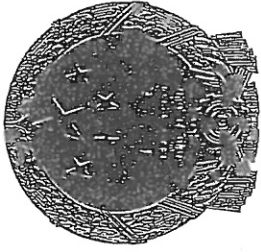


证书编号: 32020077
批准机关: 省国资局
发证日期: 1999年12月24日

序列号: 00002569

机构名称	江苏中天资产评估事务所有限公司
办公地址	常州市博爱路72号
首席合伙人 (法定代表人)	何宜华
准文号	苏国资评函[1999]9号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。	





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准江苏
中天资产评估事务所有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：02500043002

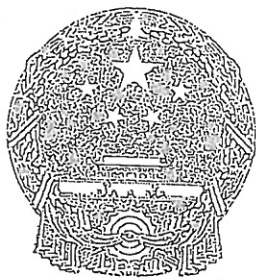
序列号：000062

发证时间：



附件六

评估机构营业执照副本

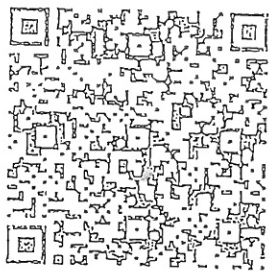


营业执照

(副本)

编号 320402000201408070152
注册号 320402000058406 (1/1)

名称	江苏中天资产评估事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	常州市天宁区博爱路72号
法定代表人	何宜华
注册资本	300万元整
成立日期	1993年03月02日
营业期限	1993年03月02日至*****
经营范围	证券业务资产评估及各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2014年 08月 07日



附件七

签字注册资产评估师资格证书



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 32030090



姓名: 张松

性别: 男

身份证号: 320504580824001

机构名称: 江苏中天资产评估事务所有限
公司苏州分所

批准机关: 中国资产评估协会

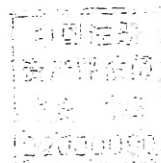
发证日期: 2011年12月2日

初次注册时间: 2003年6月19日

本人签名:

本人印鉴:

张松



检验登记

本证经检验
继续有效三年
(盖章)

(盖章)

2012年3月15日

本证经检验
继续有效一年

年检合格专用章
(盖章)

2013年03月11日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2014年02月12日

本证经检验
继续有效一年

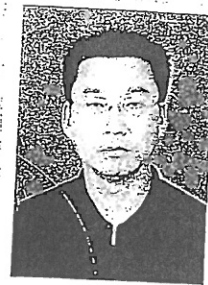
年检合格专用章
(盖章)
2015年02月06日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 32000357



姓名: 刘明

性别: 男

身份证号: 320382196203140373

机构名称: 江苏中天资产评估事务所有限公司苏州分所

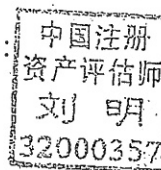
批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月2日

初次注册时间: 1998年11月30日

本人签名:

本人印鉴:



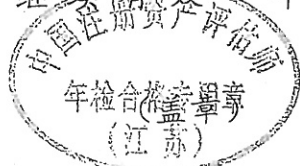
检验登记



(盖章)

2012年3月15日

本证经检验
继续有效一年



2013年03月11日

检验登记



(盖章)

2014年02月12日

本证经检验
继续有效一年



2014年02月06日

附件八

资产评估结果汇总表（收益法、成本法）

资产评估结果汇总表--收益法

评估基准日: 2015年6月30日

表1

项 目	被评估单位: 重庆卓创国际工程设计有限公司		金额单位: 人民币万元	
	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	21,424.05			
非流动资产	1,352.40			
其中: 长期股权投资	151.00			
投资性房地产	-			
固定资产	723.42			
在建工程	-			
油气资产	-			
无形资产	45.94			
其中: 土地使用权	-			
长期待摊费用	113.93			
递延所得税	318.11			
其他非流动资产	-			
资产总计	22,776.45			
流动负债	18,781.64			
非流动负债	-			
负债总计	18,781.64			
净资产	3,994.81	59,966.64	55,971.83	1,401.12

江苏中天资产评估事务所有限公司

资产评估结果汇总表—资产基础法

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：重庆卓创国际工程设计有限公司

表1
金额单位：人民币万元

项 目		账面价值		评估价值	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
		A	B			
流动资产	1	21,424.05	21,407.65		-16.40	-0.08
非流动资产	2	1,352.40	2,003.61		651.21	48.15
其中：长期股权投资	3	151.00	55.81		-95.19	-63.04
投资性房地产	4	-	-		-	
固定资产	5	723.42	1,058.82		335.40	46.36
在建工程	6	-	-		-	
油气资产	7	-	-		-	
无形资产	8	45.94	125.14		79.20	172.40
其中：土地使用权	9	-	-		-	
长期待摊费用	10	113.93	445.73		331.80	291.22
递延所得税	11	318.11	318.11		-	-
其他非流动资产		-	-		-	
资产总计	12	22,776.45	23,411.25		634.81	2.79
流动负债	13	18,781.64	18,781.64		-	-
非流动负债	14	-	-		-	
负债总计	15	18,781.64	18,781.64		-	-
净资产	16	3,994.81	4,629.61		634.81	15.89

江苏中天资产评估事务所有限公司