

本资产评估报告依据资产评估基本准则编制

厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团
股份有限公司拟收购股权涉及厦门元朴建筑
设计有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

大成方华评报字（2022）第DFZ62030号

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司

2022 年 05 月 05 日

目 录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人.....	7
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程 and 情况.....	23
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	29
附件.....	30

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、资产评估报告使用人应该正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等材料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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

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

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告

中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团股份有 限公司拟收购股权涉及厦门元朴建筑设计有限公司股 东全部权益价值 资产评估报告摘要

大成方华评报字（2022）第 DFZ62030 号

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司接受厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团股份有限公司拟收购股权之经济行为所涉及的厦门元朴建筑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，现将资产评估报告内容摘要如下：

一、评估目的：本次评估是为厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团股份有限公司拟收购股权提供价值参考。

二、评估对象：厦门元朴建筑设计有限公司股东全部权益价值。

三、评估范围：厦门元朴建筑设计有限公司申报的全部资产及相关负债。

四、评估基准日：2022 年 03 月 31 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论：

本次资产评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对厦门元朴建筑设计有限公司股东全部权益价值进行评估。

经实施清查核实、实地查勘和询证、评定估算等评估程序，采用收益法评估结果，得出评估结论如下：

厦门元朴建筑设计有限公司的股东全部权益价值于评估基准日2022年03月

31日的评估价值为人民币壹仟柒佰伍拾柒万柒仟陆佰元整（RMB1,757.76万元）。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的假设、限定条件、特殊事项以及期后重大事项。

八、评估报告有效期：根据资产评估相关法律法规，评估结果使用有效期一年。自2022年03月31日至2023年03月30日止。

本资产评估报告日为2022年05月05日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团股份有限公司拟收购股权涉及厦门元朴建筑设计有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

大成方华评报字（2022）第 DFZ62030 号

厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团股份有限公司：

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团股份有限公司拟收购股权之经济行为涉及的厦门元朴建筑设计有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 03 月 31 日的市场价值进行的评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次评估委托人为厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团股份有限公司，被评估单位为厦门元朴建筑设计有限公司。

（一）委托人概况

委托人一：

企业名称：厦门益悦置业有限公司

统一社会信用代码：91350200303285066B

类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

住所：中国(福建)自由贸易试验区厦门片区翔云一路 95 号运通中心 604B 单元之八十五

法定代表人：林伟国

注册资本：贰拾亿元整

成立日期：2015 年 05 月 18 日

营业期限：自 2002 年 06 月 11 日至 2052 年 06 月 10 日

经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；其他未列明房地产业；物业管理；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；投资管理

（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）；企业管理咨询；房屋建筑业；建筑装饰业；其他工程准备活动（不含爆破）；市政道路工程建筑；园林景观和绿化工程施工；土石方工程（不含爆破）；其他未列明土木工程建筑（不含须经许可审批的事项）；五金零售；涂料零售；卫生洁具零售；木质装饰材料零售；陶瓷、石材装饰材料零售；其他室内装饰材料零售；建材批发；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

委托人二：

企业名称：合诚工程咨询集团股份有限公司

统一社会信用代码：91350200260149960M

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：厦门市湖里区枋钟路 2368 号 1101-1104 单元

法定代表人：黄和宾

注册资本：贰亿零伍拾壹万柒仟捌佰元整

成立日期：1995 年 10 月 11 日

营业期限：长期

经营范围：工程管理服务（（含：1、对公路、桥梁、隧道、交通工程及其配套附属工程的建设监理、咨询、试验检测、技术研发、技术培训和技术服务；2、在全国范围内从事一、二、三类公路工程、桥梁工程、隧道工程项目的监理业务；3、在全国范围内从事特殊独立大桥项目的监理业务；4、在全国范围内从事特殊独立隧道项目的监理业务；5、在全国范围内从事各等级公路、桥梁、隧道工程通讯、监控、收费等机电工程项目的监理业务；6、在全国范围内从事市政公用工程、房屋建筑工程的工程监理、项目管理、技术咨询业务。。

（二）被评估单位概况

1. 公司简介

企业名称：厦门元朴建筑设计有限公司

统一社会信用代码：91350203MA344H610Y

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：厦门市思明区龙山中路 16 号启达时尚大厦 300 号

法定代表人：黄奕民

注册资本：伍佰万元整

成立日期：2011 年 03 月 18 日

营业期限：自 2011 年 03 月 18 日至 2031 年 03 月 17 日

经营范围：承接建筑工程设计及相应的工程咨询、装饰设计、城市规划设计、市政工程设计、公路工程设计、水利工程设计、建筑人防工程设计、建筑幕墙工程设计、风景园林工程设计、工程地址勘测、建筑工程监理、工程造价咨询、建筑工程质量检测、建筑智能化系统设计。

公司于 2014 年 12 月 13 日取得由中华人民共和国住房和城乡建设部发放的建筑行业（建筑工程）工程甲级证书，证书编号为 A135013605，有效期至 2024 年 11 月 15 日，。配置有 25 人左右的专业设计团队，专业配备齐全、合理。

2. 股东及持股比例、股权变更情况、历史沿革情况

厦门元朴建筑设计有限公司（曾用名：新盟时代（福建）建筑规划设计有限公司）系由陈碧龙、黄细清共同投资设立，股东陈碧龙出资 475 万元，股东黄细清出资 25 万元，首次出资 100 万元业经泉州丰泽明华联合会计师事务所审验，于 2011 年 3 月 18 日出具《验资报告》（丰泽明华验字[2011]第 03-104 号），二次到资 400 万元业经福建省泉州天信会计师事务所有限公司审验，于 2011 年 4 月 1 日出具《验资报告》（泉天信所验字[2011]Q014 号）。公司于 2011 年 03 月 18 日在泉州市工商行政管理局办理了工商设立登记手续，并取得注册号为 350500100055408 的企业法人营业执照。

2015 年 3 月 25 日，根据陈碧龙与黄宛茹签订的《股权转让协议》，并经公司股东会审议通过，同意陈碧龙将持有的公司 50%的股权（认缴注册资本 250 万元，实缴 250 万元）转让给黄宛茹。同时变更法定代表人由陈碧龙变更为韩忠勇，公司于 2015 年 4 月 16 日在泉州市工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

2015 年 6 月 1 日，根据陈碧龙与韩忠勇、黄宛茹以及黄细清与黄宛茹签订的《股权转让协议》，并经公司股东会审议通过，同意陈碧龙将持有的公司 40%的股权（认缴注册资本 200 万元，实缴 200 万元）转让给韩忠勇。同意陈碧龙将持有的公司 5%的股权（认缴注册资本 25 万元，实缴 25 万元）转让给黄宛茹。同意黄细清将持有的公司 5%的股权（认缴注册资本 25 万元，实缴 25 万元）转让给黄宛茹。公司于 2015 年 6 月 17 日在泉州市工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

2015 年 11 月 18 日，企业登记机关由泉州市工商行政管理局变更为厦门市思明区市场监督管理局，注册登记住所由泉州市惠安县螺城镇丽璟天成 9#楼 203 室变更为厦门市思明区龙山中路 16 号启达时尚大厦 300 号。

2015 年 12 月 04 日，公司发生了更名事项，名称由新盟时代（福建）建筑规划设计

有限公司变更为厦门元朴建筑设计有限公司。

2019年3月20日，公司成立了厦门元朴建筑设计有限公司上杭分公司，法定代表人：陈皓如，注册地址：福建省龙岩市上杭县临城镇北环二路2号帝豪大厦1811室。

2021年10月20日，根据黄宛茹与黄奕民签订的《股权转让协议》，并经公司股东会审议通过，同意黄宛茹将持有的公司60%的股权（认缴注册资本300万元，实缴300万元）转让给黄奕民。同时法定代表人由韩忠勇变更为黄奕民，公司于2021年11月5日在厦门市思明区市场监督管理局办理了工商变更登记手续。

截至评估基准日2022年03月31日，厦门元朴建筑设计有限公司审计后实收资本为500.00万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴注册资本（万元人民币）	实收资本（万元人民币）	出资比例
1	黄奕民	300.00	300.00	60%
2	韩忠勇	200.00	200.00	40%
	合 计	500.00	500.00	100%

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团股份有限公司系被评估单位拟收购方，两者为拟交易关系。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团股份有限公司、厦门元朴建筑设计有限公司和法律法规规定的相关部门。

（五）被评估单位经营范围、经营状况及财务状况

1、企业主要生产和经营情况：

目前的主要业务是依托工程设计建筑行业（建筑工程）甲级的资质，主要从事建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务，也可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。

2、企业近期财务状况

资产、负债状况

金额单位：人民币元

项 目/年 期	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 03 月 31 日
资产总额	15,204,399.08	15,278,583.60	14,612,447.87
负债总额	10,814,441.26	10,050,677.92	10,239,140.32
所有者权益（净资产）	4,389,957.82	5,227,905.68	4,373,307.55

财务状况

金额单位：人民币元

项目/年度	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	6,064,738.88	10,669,244.56	1,742,863.92
营业利润	-277,432.61	849,544.78	-983,649.67
利润总额	-256,712.97	849,219.14	-984,673.21
净利润	-233,170.75	837,947.86	-854,598.13

注：上述数据摘自厦门元朴建筑设计有限公司提供 2020 年财务报表及天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的《审计报告》（编号：（2022）13-31 号）。

二、评估目的

根据建发房产董〔2022〕12 号会议决议，厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团股份有限公司拟收购股权涉及厦门元朴建筑设计有限公司股东全部权益价值。

本次评估目的是反映厦门元朴建筑设计有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值，为上述收购股权行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为厦门元朴建筑设计有限公司截至 2022 年 03 月 31 日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围是本次评估范围以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

厦门元朴建筑设计有限公司于 2022 年 03 月 31 日的《资产负债表》（审计后）上列示的资产和负债，具体如下表所示：

资产负债状况表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	14,366,776.08
2	货币资金	57,828.98

3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	2,974,294.26
6	预付款项	1,050.00
7	应收利息	-
8	应收股利	-
9	其他应收款	11,271,508.50
10	存货	-
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	62,094.34
13	二、非流动资产合计	245,671.79
14	可供出售金融资产	-
15	持有至到期投资	-
16	长期应收款	-
17	长期股权投资	-
18	投资性房地产	-
19	固定资产	19,175.58
20	在建工程	-
21	工程物资	-
22	固定资产清理	-
23	生产性生物资产	-
24	油气资产	-
25	无形资产	-
26	开发支出	-
27	商誉	-
28	长期待摊费用	-
29	递延所得税资产	226,496.21
30	其他非流动资产	-
31	三、资产总计	14,612,447.87
32	四、流动负债合计	10,239,140.32
33	短期借款	-
34	交易性金融负债	-
35	应付票据	-
36	应付账款	580,097.22
37	预收款项	1,634,620.40
38	应付职工薪酬	230,043.78
39	应交税费	102,343.47
40	应付利息	-
41	应付股利	-

42	其他应付款	2,255,000.00
43	一年内到期的非流动负债	5,307,044.58
44	其他流动负债	129,990.87
45	五、非流动负债合计	-
46	长期借款	-
47	应付债券	-
48	长期应付款	-
49	专项应付款	-
50	预计负债	-
51	递延所得税负债	-
52	其他非流动负债	-
53	六、负债总计	10,239,140.32
54	七、净资产（所有者权益）	4,373,307.55

上述评估对象和评估范围与厦门益悦置业有限公司及合诚工程咨询集团股份有限公司拟收购股权之经济行为涉及的资产评估对象和评估范围一致。

（三）企业申报的表外资产的数量、类型

根据厦门元朴建筑设计有限公司申报的资料，纳入本次评估范围的资产全部为账面记录的资产，无表外资产。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

根据厦门元朴建筑设计有限公司申报的资料，申报范围内无账面记录或者未记录的无形资产。

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

本评估报告中基准日 2022 年 03 月 31 日各项资产和负债系利用天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的《审计报告》（编号：（2022）13-31 号）数据。除此之外，未引用其他机构报告结论的内容。

（六）主要资产状况

列入评估范围的主要资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产等。主要资产情况分别如下：

1、货币资金

审计后账面值为 57,828.98 元，明细如下：

序	开户银行	账号	币种	账面价值	备注
---	------	----	----	------	----

号					
1	建行厦门中山支行	35150198140100000571	人民币	5,740.89	
2	中国光大银行厦门前埔支行	37540188000045624	人民币	12,493.79	
3	建设银行上杭支行	35050169730700000750	人民币	39,594.30	分公司

2、应收账款

主要为应收武夷山市佳祥房地产开发公司、福建晋兴建设有限公司、南京津德科创发展公司、安溪清水岩酒店投资有限公司等的设计费。审计后账面值 2,974,294.26 元。

3、预付账款

主要为预付厦门兴忠信图文设计公司的晒图费。审计后账面值 1,050.00 元。

4、其他应收款

主要为企业与股东韩忠勇、关联单位厦门华构结构设计事务所（普通合伙）、关联单位厦门拓瑞怡民建筑事务有限公司的往来款。审计后账面值 11,271,508.50 元。

5、其他流动资产

为企业留抵税额。审计后账面值 62,094.34 元。

5、固定资产

固定资产为电子设备。共 6 项，主要为空调、电脑、手机等，审计后原值 44,748.81 元，审计后净值 19,175.58 元。上述设备除电脑配件及手机盘亏外，其余均能正常使用，安放于企业的办公室。

6、递延所得税资产

主要为企业应收款项坏账准备产生的递延所得税资产及可抵扣亏损，共 3 项，审计后账面价值为 226,496.21 元。

四、价值类型

本次资产评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本次资产评估的基准日期是 2022 年 03 月 31 日。

选择该时点作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据：

- 1、建发房产董〔2022〕12号会议决议。

（二）法律法规依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

- 2、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号令，2016年6月24日）；

- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；

- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年）；

- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号，2005年8月25日）；

- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；

- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》（由第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过，自2009年5月1日起施行）；

- 8、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95号）；

- 9、《厦门市企业国有资产监督管理办法》（厦门市人民政府令第157号，自2015年2月1日起施行）；

- 11、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

- 12、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号，2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

- 13、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号，2009年9月11日）；

- 14、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号，自2013年5月10日起施行）。

（三）准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

- 2、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 5、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 15、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

（四）资产权属依据

企业设备购置发票。

（五）取价依据

1、厦门元朴建筑设计有限公司评估基准日会计报表及审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料；

- 2、本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、wind 资讯金融终端；
- 5、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2022 年 03 月 21 日的 LPR。

（六）其他参考资料

- 1、评估人员现场勘察、记录等；
- 2、本评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择

根据《资产评估执业准则——评估方法》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法（资

产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 收益法

（1）收益法基本原理

股东全部权益价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对于投资者来说，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益（如现金流量）。收益法中常用的两种具体方法是现金流量折现法和股利折现法。

（2）收益法的适用性

运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：

①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）未来预期收益折算成的现值。

②能够对企业未来收益进行合理预测。

③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。

2. 市场法

（1）市场法基本原理

股东全部权益价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。经济理论和常识都认同一个基本原则，类似的资产应该有类似的交易价格。该基本原则的一个假设条件为：如果类似资产的交易价格有较大差异，则在市场上就可能产生套利交易的情况。市场法就是基于该理论而得到运用的。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（2）市场法的适用性

运用市场法进行评估需具备以下四个前提条件：

①有一个充分发展、活跃的资本市场。

②在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业，或者在资本市场上存在着足够的交易案例。

③能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

④可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

3. 资产基础法

（1）资产基础法基本原理

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。

（2）资产基础法的适用性

采用资产基础法的前提条件有：

- ① 评估对象处于持续使用状态；
- ② 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

4. 评估方法的选取

（1）由于在目前国内类似行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，故本次评估不选用市场法进行评估。

（2）厦门元朴建筑设计有限公司成立于2011年03月，财务会计资料齐全，明细清楚，因此本次评估可选用资产基础法进行评估。

（3）通过对厦门元朴建筑设计有限公司的经营和收益情况的分析，公司目前运行正常，各项工作均在有序的开展，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够进行合理预测，能较充分的获取评估所需资料，企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能够合理估算，因此本次评估可选用收益法进行评估。

故本报告采用资产基础法和收益法评估厦门元朴建筑设计有限公司的股东全部权益价值。

（二）资产基础法说明

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。评估中在假设为持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定企业全部股东权益评估价值。

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值

按照国家有关法律、法规及资产评估准备则要求，根据不同的资产类别，分别采用不同的方法进行评估。

1. 关于流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。流动资产的评估，主要采用成本法。

本报告中被评估的流动资产由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款组成。

（1）货币资金为银行存款。对银行存款的评估，评估人员核实银行存款对账单证明

银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账项的真实性，以及评估基准日后的进账情况，以核实后账面值确认评估值。

(2) 对应收类账款（应收账款）的评估，评估人员在核实款项无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。以应收款项账面余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 对预付账款的评估，评估人员查阅了相关合同，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况。对预付类款项评估，未发现供货单位及提供服务的单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供服务等情况，以核实后账面值作为评估值。

(4) 对其他应收款评估，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对及审核相关的原始凭证，对其他应收款项的形成原因、账龄和债务人的现状等因素进行了具体地分析。根据《资产评估执业准则》的操作要求，通过综合分析各项应收款项的可收回性、以及预计未来收回该款项的风险损失、预计可收回金额等来确定其他应收账款的评估值。

(5) 对其他流动资产的评估，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，对其他留抵税额的形成原因因素进行了具体地分析结合审计报告的结果后，最终确定评估值。

2. 非流动资产——固定资产——电子设备评估

根据原地持续使用假设，结合委估设备的特点和收集资料情况，此次评估主要采用重置成本法。重置成本法的计算公式为：

设备评估价值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

电子设备类资产价值量较小，不需要复杂的安装，且运输费用低，参照现行市场购置的不含税价格确定其重置全价。

②成新率的确定

A. 机器设备、电子设备成新率的确定

经过现场勘察委估设备的实际情况后，确定设备的预计尚可使用年限计算使用年限计算公式为：成新率=（1-已使用年限/规定或经济使用年限）×100%，

然后结合现场勘察成新率综合确定，计算公式为：成新率=年限成新率×50%+现场勘察成新率×50%

3. 非流动资产——递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，根据企业提供的申报清单，在了解其合法性、合理性、真实性和准确性，了解形成新资产和权利及尚存受益情况的基础上。对递延所得税资产在评估基准日后尚存资产和权利的价值确定评估值。

4. 关于负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的债务。厦门元朴建筑设计有限公司的负债主要为流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、一年内到期的非流动负债应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债；负债的评估值根据评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及金额确定。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

（三）收益法评估说明

1、收益法的定义、原理：

收益法是指将被评估企业的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定企业内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价企业价值，反应了企业对于所有者具有价值的本质方面。

2、收益法的应用前提：

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：

- 1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- 3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、收益法选择的理由、依据：

本次资产评估中，对能否采用收益法进行估算，资产评估专业人员从企业总体情况、本次资产评估目的和企业前几年财务报表分析等三个方面对其进行了分析判断：

根据我们对被评估单位经营现状、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，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

4. 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

- 1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近期的历史经营状况的变化趋势和业

务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2) 对纳入报表范围，但在预期经营性现金流估算中未予考虑的资产，定义其为基准日存在的非经营性或溢余性资产，单独测算其评估价值；

3) 对上述评估方法得到的经营性资产的价值和非经营性或溢余性资产价值的估算加和，得到评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后得到评估对象的权益资本价值。

5. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + I + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

R_n：评估对象永续期的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

I：评估对象基准日的长期投资价值；

Σ C_i：评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：C₁：基准日流动类非经营性资产或溢余性资产的价值；

C₂：基准日非流动类非经营性资产或溢余性资产的价值；

D：评估对象付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{营运资金净增加金额} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中： w_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

w_e ：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_i ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

β_x ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

D_i 、 E_i ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于 2022 年 04 月初开始进行前期工作，2022 年 04 月 25 日进驻现场，最终

于 2022 年 05 月 05 日形成评估结论。整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

（二）资产清查阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料；

（三）评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息和估算；

（四）评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告、内部审核。确认无误后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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，评估人员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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

它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，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去，企业经营者负责并有能力担当责任，企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力，对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素

的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、被评估单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、本次资产评估中对被评估单位未来现金流量的预测是基于被评估单位现有管理模式下可能实现的收益。

5、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效。

6、被评估单位完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

7、被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

8、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

9、现行有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

10、营业收入、成本、费用、税金等在每个预测期间的期末发生。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法和收益法，对厦门元朴建筑设计有限公司申报评估的全部资产和负债（审计后）进行评估。得出的评估基准日 2022 年 03 月 31 日的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法，截至评估基准日 2022 年 03 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门元朴建筑设计有限公司总资产账面值为 1,461.24 万元，评估值 1,504.88 万元，评估增值 43.64 万元，增值率为 2.99%；总负债账面值为 1,023.91 万元，评估值 1,023.91 万元，评估增值 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产（股东全部权益）账面值为 437.33 万元，评估值 480.97 万元，评估增值 43.64 万元，增值率为 9.98%。见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 流动资产	1,436.68	1,496.30	59.62	4.15
2 非流动资产	24.57	8.58	-15.99	-65.08
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	1.92	0.84	-1.08	-56.25
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	-	-	-	
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	22.65	7.74	-14.91	-65.83
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	1,461.24	1,504.88	43.64	2.99
21 流动负债	1,023.91	1,023.91	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	1,023.91	1,023.91	-	-
24 净资产（所有者权益）	437.33	480.97	43.64	9.98

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

本次评估增值43.64万元，主要原因：

- （1）应收账款增值59.62万元，系企业计提坏账准备及评估未计提风险损失差异。
- （2）递延所得税减值14.91万元，系企业计提坏账准备及评估未计提风险损失差异。
- （3）固定资产减值1.08万元，系部分固定资产盘亏及现有设备重置价值与账面原值差异所致。

（三）收益法评估结果：

采用收益法，截至评估基准日 2022 年 03 月 31 日，纳入本次评估范围的厦门元朴

建筑设计有限公司评估后股东全部权益价值为人民币 1,757.76 万元。

（四）评估结论

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 1,757.76 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 480.97 万元，差异较大。

资产基础法评估是以资产的重置成本为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业行业竞争力、客户资源、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。

厦门元朴建筑设计有限公司为轻资产企业，目前的主要业务是依托工程设计建筑行业（建筑工程）甲级的资质，从事建筑方案和施工图的设计。因此，收益法评估结果更能体现评估对象股东全部权益价值。

即本报告最终评估结论表述如下：

经评估，截至评估基准日 2022 年 03 月 31 日，在公开市场持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的厦门元朴建筑设计有限公司股东全部权益评估值为人民币壹仟柒佰伍拾柒万柒仟陆佰元整（RMB1,757.76 万元）。

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权因素以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本评估结论反映的是被评估单位缺乏流动性前提下的价值，没有考虑控股权与非控股权溢折价问题。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响，并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

（一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本评估报告中基准日 2022 年 03 月 31 日各项资产和负债审计后账面值系引用天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的《审计报告》（编号：（2022）13-31 号的审计数据。

（五）重大期后事项

1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据 2022 年 4 月 1 日公司股东会议通过注销元朴设计上杭分公司的决议，决定于 2022 年 4 月 1 日停止经营活动，对元朴设计上杭分公司进行清算并注销。上述清算注销事项尚待相关部门审批受理中。

2、在评估基准日以后的报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的问题

无。

本资产评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人：

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

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

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2022 年 03

月 31 日起计算，至 2023 年 03 月 30 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

（1）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

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

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

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

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

（五）本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。此外，委托人须按国有资产相关规定，将本资产评估报告报有关部门核准或备案后，本资产评估报告方生效。

（六）本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2022 年 05 月 05 日。

【以下无正文】



厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师
高朝来
39130018

资产评估师：

资产评估师
钟鸿玲
36000245