

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参
股事宜所涉及的深圳壹创国际设计股份
有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

国众联评报字（2019）第 2-0725 号

此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一九年四月十日
中国·深圳

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、绪言.....	7
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他使用者.....	7
三、评估目的.....	22
四、评估对象和评估范围.....	23
五、价值类型.....	25
六、评估基准日.....	26
七、评估依据.....	26
八、评估方法.....	29
九、评估程序实施过程和情况.....	38
十、评估假设.....	40
十一、评估结论.....	42
十二、特别事项说明.....	44
十三、资产评估报告使用限制说明.....	46
十四、资产评估报告日.....	47
资产评估报告附件	48

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、行政法规规定及和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

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

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

八、资产评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜 所涉及的深圳壹创国际设计股份有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

国众联评报字（2019）第 2-0725 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市天健地产集团有限公司的委托，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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的深圳壹创国际设计股份有限公司的股东全部权益在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托人及被评估单位

委 托 人：深圳市天健地产集团有限公司

被评估单位：深圳壹创国际设计股份有限公司

三、评估目的

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股深圳壹创国际设计股份有限公司事宜，本次评估系为该经济行为所涉及的深圳壹创国际设计股份有限公司于评估基准日时的股东全部权益价值提供参考，该经济行为已获得深圳市天健(集团)股份有限公司 2018 年第 34 次《领导班子会议纪要》批准。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳壹创国际设计股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价

值。

股东全部权益账面金额人民币 3,467.85 万元。

具体评估范围为深圳壹创国际设计股份有限公司申报的并经过信永中和会计师事务所审计的截至 2018 年 7 月 31 日深圳壹创国际设计股份有限公司全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 5,983.94 万元，负债总额账面值 2,516.09 万元，所有者权益账面值 3,467.85 万元。评估前账面值已经信永中和会计师事务所审计，并出具了 XYZH/2019SZA20348 号的专项审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 7 月 31 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳市天健地产集团有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

七、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

九、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2018 年 7 月 31 日资产总额账面值 5,983.94 万元，评估值 6,152.90 万元，评估增值 168.96 万元，增值率 2.82 %；

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

负债总额账面值 2,516.09 万元，评估值 2,516.09 万元，评估值与账面值无差异；
净资产账面值 3,467.85 万元，评估值 3,636.81 万元，评估增值 168.96 万元，增值率 4.87 %。

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

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

被评估单位：深圳壹创国际设计股份有限公司

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
流动资产	1	4,822.10	4,822.10		
非流动资产	2	1,161.83	1,330.79	168.96	14.54
其中：可供出售金融资产	3	200.00	195.84	-4.16	-2.08
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	417.77	414.08	-3.69	-0.88
投资性房地产	7				
固定资产	8	338.91	399.81	60.90	17.97
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	35.65	151.57	115.92	325.16
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	106.44	106.44		
递延所得税资产	18	63.06	63.06		
其他非流动资产	19				
资产总计	20	5,983.94	6,152.90	168.96	2.82
流动负债	21	2,516.09	2,516.09		
非流动负债	22		-		
负债总计	23	2,516.09	2,516.09		
净资产	24	3,467.85	3,636.81	168.96	4.87

(二) 收益法评估结论：

采用收益法对深圳壹创国际设计股份有限公司的股东全部权益价值的评估值为 8,102.25 万元，评估值较账面净资产评估增值 4,634.40 万元，增值率 133.64%。

(三) 对评估结果选取的说明：

收益法与资产基础法评估结论差异额为 4,465.44 元，差异率为 122.78%，差异的主要原因：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可产生的收益，进一步估算拟购买资产未来可获得的经营净现金流，经过风险折现后的现值和作为被评估单位股权的评估价值。收益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。也考虑了企业未在账面上体现的无形资产价值，如特许经营权、销售网络、客户关系、公司的管理能力、要素协同作用等对股东全部权益价值的影响，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

而资产基础法以资产负债表为基础，通过资产重置的角度间接地评估资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。

深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值为 8,102.25 万元，人民币大写金额为：捌仟壹佰零贰万贰仟伍佰元整。

本评估报告仅供委托人深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜提供价值参考，不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合参股方案及参股时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

十、特别事项说明

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日有效。

[本页以下无正文]

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜 所涉及的深圳壹创国际设计股份有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告正文

国众联评报字（2019）第 2-0725 号

一、绪言

深圳市天健地产集团有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市天健地产集团有限公司的委托，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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的深圳壹创国际设计股份有限公司的股东全部权益在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他使用者

（一）委托人概况

企业名称：深圳市天健地产集团有限公司

住所：深圳市南山区沙河街道北环大道与深云西二路交界处天健科技大厦 B 栋 14 楼和 15 楼（半层）

法定代表人：李锋

注册资本：人民币 60000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1988-06-15

经营期限：永续经营

统一社会信用代码：9144030019219788X3

经营范围：一般经营项目：土地开发，商品房经营；自有物业租赁。

（二）被评估单位概况

1. 概况

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

企业名称：深圳壹创国际设计股份有限公司(简称“壹创国际”)

注册地址：深圳市南山区华侨城东部工业区东北 B-1 栋 202（二楼东侧）

法定代表人：严定刚

注册资本：人民币 1538.26 万元

经济性质：非上市股份有限公司

经营期限：永续经营

统一社会信用代码：91440300682024797J

经营范围：建筑工程、建筑装饰工程、建筑幕墙工程、轻型钢结构工程、建筑智能化、照明工程、消防工程、风景园林工程的设计、总承包以及项目管理和相关的技术与管理服务；项目投资；建筑装饰材料的购销（不含零售及专营、专控、专卖商品）。

2. 企业简介及历史沿革

深圳壹创国际设计股份有限公司成立于 2008 年，是国家高新技术企业，具有建筑行业工程设计甲级资质、风景园林工程设计乙级资质、通过了 ISO9001 质量认证并于 2016 年 8 月在新三板挂牌上市（股票代码为 839120）。

2.1、2008 年 11 月，壹创国际设立

2008 年 11 月 4 日，壹创国际在深圳市工商行政管理局注册成立，领取了注册号为 440301103693956 的《企业法人营业执照》，住所为深圳市福田区深南中路田面村工业厂房 10 栋 3 层 D2（仅限办公）；注册资本为 10 万元；法定代表人为严定刚；经营范围为建筑工程、装饰工程的设计与施工，建筑工程咨询（以上均需取得建设行政主管部门颁发的资质证书后方可经）；建筑装饰材料的购销（不含零售及专营、专控、专卖商品）。

2008 年 10 月，严定刚、严月宏签署《深圳市宏骏建筑工程有限公司章程》，约定了股东认缴出资额、出资比例及股东的权利和义务。

深圳衡大会计师事务所（普通合伙）于 2008 年 9 月 25 日出具了深衡大验字[2008]177 号《验资报告》，验证截至 2008 年 9 月 25 日，壹创国际已收到股东缴纳的注册资本 10 万元，均以货币方式出资。

壹创国际设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资情况	实缴出资情况
----	------	--------	--------

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

		出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
1	严定刚	9.00	90.00	9.00	90.00
2	严月宏	1.00	10.00	1.00	10.00
合 计		10.00	100.00	10.00	100.00

2.2、2009年11月，第一次增资（注册资本增加至100万元）、第一次变更实收资本

2009年10月10日，壹创国际做出股东会决议，同意公司注册资本由10万元增加至100万元，新增注册资本90万元由严定刚认缴86万元，严月宏认缴4万元。

同日，壹创国际全体股东就上述变更事项重新签署了《公司章程》。

2009年11月11日，深圳源丰会计师事务所有限公司出具了深源所验字[2009]22号《验资报告》，验证截至2009年11月9日，壹创国际已收到股东缴纳的新增注册资本90万元，均以货币方式出资。

2009年11月16日，深圳市市监局核准了上述变更。本次变更后壹创国际的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况	
		出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
1	严定刚	95.00	95.00	95.00	95.00
2	严月宏	5.00	5.00	5.00	5.00
合 计		100.00	100.00	100.00	100.00

2.3、2011年1月，第二次增资（注册资本增加至300万元）、第二次变更实收资本

2011年1月5日，壹创国际做出股东会决议，同意公司注册资本由100万元增加至300万元，新增注册资本200万元由严定刚认缴199万元，严月宏认缴1万元。

同日，壹创国际全体股东就上述变更事项重新签署了《公司章程》。

2011年1月10日，深圳源丰会计师事务所有限公司出具了深源所验字[2011]第1号《验资报告》，验证截至2011年1月10日，壹创国际已收到股东缴纳的新增注册资本200万元，均以货币方式出资。

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

2011年1月11日，深圳市市监局核准了上述变更。本次变更后壹创国际的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况	
		出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
1	严定刚	294.00	98.00	294.00	98.00
2	严月宏	6.00	2.00	6.00	2.00
合计		300.00	100.00	300.00	100.00

2.4、2015年10月，第三次增资（注册资本增加至1,000万元）、第三次变更实收资本

2015年10月22日，壹创国际做出股东会决议，同意公司注册资本由300万元增加至1,000万元，新增注册资本700万元由严定刚认缴696万元，严月宏认缴4万元。

同日，壹创国际全体股东就上述变更事项重新签署了《公司章程》。

根据《兴业银行转借回单（来账）》，截至2015年12月11日，公司已收到严月宏缴纳的出资款4万元、严定刚缴纳的出资款196万元

2015年10月22日，深圳市市监局核准了上述变更。本次变更后壹创国际的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况	
		出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
1	严定刚	990.00	99.00	490.00	49.00
2	严月宏	10.00	1.00	10.00	1.00
合计		1,000.00	100.00	500.00	50.00

2.5、2015年12月，第一次股权转让、第四次变更实收资本

2015年12月2日，壹创国际做出股东会决议，同意严定刚将其认缴的壹创国际400万元出资额（对应出资比例为40%）、100万元出资额（对应出资比例为10%）以1元的价格分别转让给前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）、黄斌；上述出资额对应的出资义务由前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）和黄斌履行。

同日，壹创国际全体股东就上述变更事项重新签署了《公司章程》。

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

2015年12月2日，严定刚与前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）、黄斌签订了《股权转让协议书》。深圳文化产权交易所于2015年12月2日出具了编号为JZ2015120426的《股权交易见证书》，对上述股权转让事项进行了见证。

根据《兴业银行转借回单（来账）》，截至2015年12月29日，公司已收到黄斌缴纳的出资款100万元、前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）缴纳的出资款400万元。

2015年12月4日，深圳市市监局核准了上述变更。本次变更后壹创国际的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况	
		出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
1	严定刚	490.00	49.00	490.00	49.00
2	黄斌	100.00	10.00	100.00	10.00
3	严月宏	10.00	1.00	10.00	1.00
4	前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）	400.00	40.00	400.00	40.00
合计		1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

2.6、2015年12月，第二次股权转让

2015年12月25日，壹创国际做出股东会决议，同意严定刚将其持有的壹创国际0.9%的股权以9万元的价格转让给董旭梅，0.9%的股权以9万元的价格转让给兰力，1%的股权以10万元的价格转让给杨俊锋，1%的股权以10万元的价格转让给赵雪，1%的股权以10万元的价格转让给苏清波。

同日，壹创国际全体股东就上述变更事项签署了新的《公司章程》。

2015年12月25日，严定刚与董旭梅、兰力、杨俊锋、赵雪、苏清波签订了《股权转让协议》。深圳文化产权交易所于2015年12月25日出具了编号为JZ2015121272的《股权交易见证书》，对上述股权转让事项进行了见证。

2015年12月29日，深圳市市监局核准了上述变更。本次变更后壹创国际的股权结构为：

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况	
		出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
1	严定刚	442.00	44.20	442.00	44.20
2	黄 斌	100.00	10.00	100.00	10.00
3	严月宏	10.00	1.00	10.00	1.00
4	杨俊锋	10.00	1.00	10.00	1.00
5	赵 雪	10.00	1.00	10.00	1.00
6	苏清波	10.00	1.00	10.00	1.00
7	董旭梅	9.00	0.90	9.00	0.90
8	兰 力	9.00	0.90	9.00	0.90
9	前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）	400.00	40.00	400.00	40.00
合 计		1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

2.7、2016 年 2 月，壹创国际整体变更为股份公司

2016 年 2 月 1 日，壹创国际召开股东会，同意以发起设立的方式将壹创国际整体变更为股份有限公司。壹创国际以截至 2015 年 12 月 31 日经审计的净资产 10,526,095.00 元按 1: 0.9500 的比例折为股份公司股本 10,000,000 元，余额 526,095.00 元计入公司资本公积。

2016 年 2 月 1 日，北京北方亚事资产评估有限责任公司出具了北方亚事评报字[2016]第 01-040 号《深圳壹创国际设计有限公司拟股份制改造涉及的其股东全部权益价值项目资产评估报告》，根据该报告，截至 2015 年 12 月 31 日，壹创国际净资产账面值为 1,052.61 万元，评估值为 1,126.29 万元。

北京天圆全会计师事务所对壹创国际整体变更为股份有限公司的出资情况进行了审验，并于 2016 年 2 月 3 日出具了天圆全验字[2016]000007 号《验资报告》，确认壹创国际截至 2015 年 12 月 31 日经审计的净资产为 10,526,095.00 元，其中 10,000,000 元折为股份公司股本，剩余 526,095.00 元计入股份公司资本公积，整体变更后股份公司的注册资本为 1,000 万元。

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

公司已于 2016 年 2 月 19 日经深圳市市场监督管理局核准变更登记为股份公司。本次整体变更后，公司的股份结构如下：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况	
		出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
1	严定刚	442.00	44.20	442.00	44.20
2	黄 斌	100.00	10.00	100.00	10.00
3	严月宏	10.00	1.00	10.00	1.00
4	杨俊锋	10.00	1.00	10.00	1.00
5	赵 雪	10.00	1.00	10.00	1.00
6	苏清波	10.00	1.00	10.00	1.00
7	董旭梅	9.00	0.90	9.00	0.90
8	兰 力	9.00	0.90	9.00	0.90
9	前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）	400.00	40.00	400.00	40.00
合 计		1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

2.8、2017 年，增加注册资本至 15,382,600.00 元

天健会计师事务所对壹创国际增加注册资本的出资情况进行了审验，并于 2017 年 9 月 27 日出具了天健验 [2017]3-100 号《验资报告》，确认壹创国际原注册资本为人民币 10,000,000.00 元，实收资本为人民币 10,000,000.00 元。根据 2017 年第七次临时股东大会决议和修改后章程规定，申请以每股人民币 3.00 元的价格定向发行人民币普通股 5,382,600 股（每股面值 1 元），增加注册资本人民币，5,382,600.00 元，由严定刚、前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）、严若海于 2017 年 9 月 22 日前缴足，变更后注册资本为人民币 15,382,600.00 元。经审验，截至 2017 年 9 月 18 日止，壹创国际变更后的注册资本 15,382,600.00 元，累计实收资本人民币 15,382,600.00 元。

公司已于 2017 年 11 月 23 日经深圳市市场监督管理局核准变更登记。本次整体变更后，公司的股份结构如下：

序号	股东名称	认购股份数（万股）	持股比例（%）
----	------	-----------	---------

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

1	严定刚	744	48.37
2	前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）	588.26	38.24
3	黄斌	100	6.50
4	严月宏	10	0.65
5	赵雪	10	0.65
6	杨俊锋	8	0.52
7	苏清波	10	0.65
8	兰力	9	0.59
9	董旭梅	9	0.59
10	严若海	50	3.25
合计		1538.26	100.00

3. 截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

序号	股东名称	认购股份数（万股）	持股比例（%）
1	严定刚	744	48.37
2	前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）	588.26	38.24
3	黄斌	100	6.50
4	严月宏	10	0.65
5	赵雪	10	0.65
6	杨俊锋	8	0.52
7	苏清波	10	0.65
8	兰力	9	0.59
9	董旭梅	9	0.59
10	严若海	50	3.25
合计		1538.26	100.00

4. 近年资产、损益状况

4.1 母公司资产、损益状况

企业 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 7 月 31 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31	2018/7/31
流动资产	1,243,961.48	10,245,930.96	15,546,684.17	48,981,204.90	48,221,038.69
非流动资产	29,2960.09	2,187,490.33	4,163,990.76	7,561,202.03	11,618,323.97
其中：可供出售			2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

金融资产					
持有至到期投资	-				
长期股权投资	-		2.00	189,981.02	4,177,698.02
投资性房地产	-			822,334.69	
固定资产	273,315.58	1,511,092.95	1,598,766.63	2,066,368.76	3,389,119.25
在建工程	-			870,925.27	-
无形资产	12,573.33	167,138.68	146,707.97	358,112.63	356,536.50
商誉	-				
长期待摊费用		429,722.23	255,722.23	580,147.70	1,064,408.21
递延所得税资产	7,071.18	79,536.47	162,791.93	673,331.96	630,561.99
资产总计	1,536,921.57	12,433,421.29	19,710,674.93	56,542,406.93	59,839,362.66
流动负债	862,867.95	1,907,326.29	5,928,002.23	23,163,145.79	25,160,862.00
非流动负债	-				
负债总计	862,867.95	1,907,326.29	5,928,002.23	23,163,145.79	25,160,862.00
净资产(所有者权益)	674,053.62	10,526,095.00	13,782,672.70	33,379,261.14	34,678,500.66

损益状况如下表所示:

金额单位: 人民币元

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-7 月
营业收入	2,004,854.39	9,785,963.11	22,846,224.41	56,315,271.04	47,870,192.96
减: 营业成本	1,041,301.42	4,590,096.50	11,543,784.95	32,910,170.23	29,577,739.67
营业税金及附加	7,217.44	46,483.75	89,910.58	281,794.25	292,462.90
销售费用			473,074.92	1,661,895.67	934,838.98
管理费用	744,211.74	1,835,109.04	6,913,237.31	14,653,674.92	10,631,508.76
财务费用	(18,144.34)	(6,706.13)	(32,884.13)	5,259.01	196,943.62
资产减值损失	24,143.50	289,861.15	767,133.71	1,942,901.67	1,151,396.04
营业利润	206,124.63	3,031,118.80	3,091,967.07	4,762,217.05	5,252,326.55
营业外收支		2,541.95	607,200.00	569,331.96	259,615.94
利润总额	206,124.63	3,033,660.75	3,699,167.07	5,318,886.27	5,511,942.49
减: 所得税	(6,035.88)	181,619.37	442,589.37	146,628.15	541,371.51
净利润	212,160.51	2,852,041.38	3,256,577.70	5,172,258.12	4,970,570.98

注: 表中2014年、2015年数据已经北京天圆全会计师事务所审计并出具无保留意见

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

见审计报告，2016年、2017年数据已经天健会计师事务所审计并出具无保留意见审计报告，2018年1-7月数据已经信永中和会计师事务所审计并出具了专项审计报告。

4.2 评估基准日合并财务报表资产、损益状况

2018年7月31日合并报表资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2018/7/31
流动资产	49,019,172.23
非流动资产	10,624,036.34
其中：可供出售金融资产	2,000,000.00
持有至到期投资	
长期股权投资	3,174,836.10
投资性房地产	
固定资产	3,389,119.25
在建工程	-
无形资产	356,536.50
商誉	
长期待摊费用	1,064,408.21
递延所得税资产	639,136.28
资产总计	59,643,208.57
流动负债	25,126,808.05
非流动负债	
负债总计	25,126,808.05
净资产（所有者权益）	34,516,400.52

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	2018年1-7月
营业收入	47,870,192.96
减：营业成本	29,577,739.67
营业税金及附加	292,462.90
销售费用	934,838.98
管理费用	10,768,058.76
财务费用	196,763.75

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产减值损失	1,185,693.19
营业利润	5,081,659.27
营业外收支	259,615.94
利润总额	5,341,275.21
减：所得税	532,797.22
净利润	4,808,477.99

注：2018年1-7月数据已经信永中和会计师事务所审计并出具了专项审计报告。

5. 被评估单位长期投资概况

截至评估基准日，深圳壹创国际设计股份有限公司其下属共有四家被投资公司，其持股比例见下表：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值（元）
1	深圳立信建筑科技有限公司	2016-04-13	30%	174,836.10
2	深圳市坤禾投资管理有限公司	2012-06-08	100%	1,002,861.92
3	上海臻知商业管理股份有限公司	2018-04-16	30%	3,000,000.00
4	深圳壹创科技工程管理有限公司	2018-07-03	75%	0.00
	合计			4,177,698.02

5.1 深圳立信建筑科技有限公司

企业名称：深圳立信建筑科技有限公司

住所：深圳市南山区南山街道 1124 号智能电网产业园 588 室

法定代表人：黄大松

认缴注册资本：人民币 500 万

经济性质：有限责任公司

营业期限：自 2016-04-13 起至 2026-04-06 止

统一社会信用代码：91440300MA5DAKJN68

经营范围：建筑装饰材料、建筑声学光学材料、五金制品、木材制品、油漆类、消防器材、环保节能材料的研发及销售；建筑材料及器材的技术开发与销售；模具设计。

5.2 深圳市坤禾投资管理有限公司

企业名称：深圳市坤禾投资管理有限公司

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

住所：深圳市南山区西丽街道留仙大道北 1306 号南国丽城 6 栋 R1306

法定代表人：严月宏

认缴注册资本：人民币 100 万

经济性质：有限责任公司（法人独资）

营业期限：永续经营

统一社会信用代码：91440300597795087Y

经营范围：建筑装饰工程；投资兴办实业（具体项目另行申报）；建筑装饰材料的销售。建筑工程、建筑幕墙工程、轻型钢结构工程、建筑智能化、照明工程、消防工程、风景园林工程的设计、施工；建筑工程咨询；建筑工程造价咨询。

5.3 上海臻知商业管理股份有限公司

企业名称：上海臻知商业管理股份有限公司

住所：上海市浦东新区民生路 600 号 15 幢 109 室

法定代表人：邓诗隆

认缴注册资本：人民币 1000 万

经济性质：股份有限公司(台港澳与境内合资、未上市)

营业期限：2018 年 04 月 16 日至 2048 年 04 月 15 日

统一社会信用代码：91310000MA1FL5A98M

经营范围：为百货商场提供管理服务，企业管理咨询，商务信息咨询，经济信息咨询（金融信息咨询除外），服装服饰、针纺织品、家居用品、文化用品、体育用品、家用电器、电子产品的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外），并提供相关配套服务，计算机软件的开发、制作，销售自产产品并提供相关技术咨询、技术服务，计算机系统集成，自有机电设备租赁，设计、制作、代理、发布各类广告，会务服务，展览展示服务，物业管理，餐饮管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

5.4 深圳壹创科技工程管理有限公司

企业名称：深圳壹创科技工程管理有限公司

住所：深圳市南山区沙河街道华侨城东部工业区 B-4 栋四楼 404

法定代表人：董旭梅

认缴注册资本：人民币 100 万

经济性质：有限责任公司

营业期限：永续经营

统一社会信用代码：91440300MA5F76PE8J

经营范围：一般经营项目：建筑信息科技领域内的技术开发；计算机软件的技术开发；楼宇智能化设计；建筑智能化设备的销售；建筑装饰材料、建筑声学光学材料、五金制品、木材制品、油漆类、消防器材、绿色节能环保建筑材料的研发、销售；建筑材料及其器材的技术开发与销售；模具设计；建筑产业化、标准化、信息化的技术研发；新型装配式建筑产品的设计、技术研发。（以上项目法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；许可经营项目：下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：

建筑工程管理及其技术咨询；建筑装饰材料、建筑声学光学材料、五金制品、木材制品、油漆类、消防器材、绿色节能环保建筑材料的生产加工；新型装配式建筑产品的生产加工；职业技能培训。

6. 执行的主要会计政策

6.1 会计期间

壹创国际会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

6.2 记账本位币

壹创国际以人民币为记账本位币。

6.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

壹创国际作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为壹创国际在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资

产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

6.4 应收款项坏账准备

6.4.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将金额为人民币 100 万元以上的应收账款确认为单项金额重大的应收款项，将金额为人民币 50 万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

6.4.2 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

具体组合及坏账准备的计提方法：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法

账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5	5
1-2 年	20	20
2-3 年	50	50
3 年以上	100	100

6.4.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	对单项金额虽不重大但存在发生减值的客观证据的款项，单项计提坏账准备
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项。根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

6.5 固定资产

壹创国际固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入壹创国际、且其成本能够可靠计量时

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

予以确认。壹创国际固定资产包括房屋建筑物、电子设备、运输工具、办公设备和其他等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，壹创国际对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。壹创国际固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20	5	4.75
2	电子设备	3	5	31.67
3	运输工具	4	5	23.75
4	办公设备及其他	5	5	19.00

壹创国际于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的，租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧；否则，租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

6.6 职工薪酬

壹创国际职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费以及其他短期薪酬等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

辞退福利是由于在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿产生，在壹创国际不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、壹创国际确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益，其中对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，壹创公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

6.7 税项

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售收入	6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

具体税种及税率以主管税务机关核定为准。

7. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位之间为参股方与被参股方。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告约定使用者仅为委托人及其股东，使用方式为为本次评估目的所使用。此外，依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关和法律法规规定的不确定使用者也为本报告合法使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股深圳壹创国际设计股份有限公司事宜，本次评估系为该经济行为所涉及的深圳壹创国际设计股份有限公司于评估基准日时的股东全部权益价值提供参考，该经济行为已获得深圳市天健(集团)股份有限公司 2018

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

年第 34 次《领导班子会议纪要》批准。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象、范围

本次评估对象为深圳壹创国际设计股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额人民币 3,467.85 万元。

具体评估范围为深圳壹创国际设计股份有限公司申报的并经过信永中和会计师事务所审计的截至 2018 年 7 月 31 日深圳壹创国际设计股份有限公司全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 5,983.94 万元，负债总额账面值 2,516.09 万元，所有者权益账面值 3,467.85 万元。评估前账面值已经信永中和会计师事务所审计，并出具了 XYZH/2019SZA20348 号的专项审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	4,822.10
非流动资产	1,161.83
其中：可供出售金融资产	200.00
持有至到期投资	
长期股权投资	417.77
投资性房地产	
固定资产	338.91
无形资产	35.65
商 誉	
长期待摊费用	106.44
递延所得税资产	63.06
资产总计	5,983.94
流动负债	2,516.09
非流动负债	
负债总计	2,516.09
净 资 产	3,467.85

（二）对本次评估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

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

况和物理状况如下：

深圳壹创国际设计股份有限公司较大的实物资产主要有：房屋建筑物、车辆、电子设备等。上述资产主要分布在公司的各个部门内，地点集中，部分单位价值较大。

资产的主要分布及特点是：

1. 房屋建筑物：

房屋建筑物共 2 项，账面原值 842,340.31 元，账面净值 798,994.80 元。主要为企业在大连市购买的两套商品房，建筑物结构为钢筋混凝土，目前处于毛坯状态，均已办理不动产权证。

2. 运输设备

车辆为企业日常经营所需使用的 3 辆公务用车，为华晨宝马 X1、梅赛德斯-奔驰牌、宝马 WBAKB210 车型，行驶证证载使用人为深圳壹创国际设计股份有限公司，目前有专责人员管理、维护和登记，使用状态良好。

3. 电子设备

电子设备共 155 项，账面原值 3,647,732.32 元，账面净值 2,055,032.54 元，主要是办公电子设备(如打印机、电脑、空调、桌椅)以及其他办公用品等，设备由公司统一管理，定期进行维修，保养状态良好，使用状态较佳。

4. 企业申报的无形资产情况

4.1 无形资产-其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产主要为企业购入的各类软件，包括绿建包软件、盈建科建筑结构计算软件 V2016 网络版、数据安全加密软件、斯维尔节能设计软件升级、建筑节能软件及升级等。

4.2 账外无形资产

企业账面未记录的无形资产为软件著作权，上述无形资产在取得过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零。

4.2.1 软件著作权如下表所示：

无形资产软件著作权明细表

序号	专利名称	专利号	授权日	类型	专利权人
1	壹创国际大型公共场所建筑环	软著登字第	2014/8/15	软件著作	深圳壹创国际设计

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	境管理系统软件 V1.0	1174952 号		权	股份有限公司
2	壹创国际空间吸声降噪计算系统软件 V1.0	软著登字第 1174951 号	2014/10/10	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
3	壹创国际生态城市规划评估软件 V1.0	软著登字第 1174960 号	2014/11/12	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
4	壹创国际装配式建筑空间模拟软件 V1.0	软著登字第 1175366 号	2015/10/22	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
5	壹创国际养老社区环境信息系统 V1.0	软著登字第 1174950 号	2015/6/17	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
6	壹创国际生态园区碳排放评估软件 V1.0	软著登字第 1174957 号	2015/5/20	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
7	壹创国际建筑能耗核算管理软件 V1.0	软著登字第 1174955 号	2014/9/10	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
8	壹创国际养老院建筑管理系统 V1.0	软著登字第 1175360 号	2015/7/17	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
9	绿色建筑设计助手软件 V1.0	软著登字第 2122087 号	2015/5/18	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
10	柱图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2121718 号	2017/4/6	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
11	水暖电三维立体建模软件 V1.0	软著登字第 2120665 号	2017/5/4	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
12	绿色建筑评估资料提交系统软件 V1.0	软著登字第 2121722 号	2017/3/29	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
13	项目管理与设计流程控制系统 V1.0	软著登字第 2122376 号	2017/4/6	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
14	梁配筋图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2122234 号	2017/4/6	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
15	壹创国际 BIM 设计断面图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2123284 号	2017/4/13	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
16	壹创国际 BIM 设计管线碰撞检测软件 V1.0	软著登字第 2122702 号	2017/4/13	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
17	板配筋图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2120781 号	2017/6/1	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
18	剪力墙图自动生成软件 V1.0	软著登字第 2121335 号	2017/5/11	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
19	水暖电智能管理系统 V1.0	软著登字第 2122235 号	2017/5/10	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司
20	水暖电设计系统 V1.0	软著登字第 2120647 号	2017/5/17	软件著作权	深圳壹创国际设计股份有限公司

本次评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准，被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无其他表外资产。

五、价值类型

本次评估是在持续经营假设前提下评估深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值在基准日的市场价值。

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。

选择市场价值的理由：

1. 从评估目的看：本次评估的目的是为委托人及相关方进行参股事宜提供委估股权的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

2. 从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

3. 从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

4. 从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 7 月 31 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，同时又为会计期末，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、经济行为依据、评估准则依据、权属依据和取价依据包括：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；
2. 《企业会计准则》；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日施行）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日施行）；
6. 《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》（2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号）；

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

7. 《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》（2008年3月20日财企[2008]34号）；
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号公布）
9. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第三次修正）；
10. 《国有资产评估管理办法》国务院第91号令；
11. 《国有资产评估管理办法施行细则》国家国有资产管理局国资办发[1992]36号；
12. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日国资委、财政部第3号令）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年5月13日第378号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年9月1日国务院国资委令第12号）；
15. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部第14号令）；
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号公布）；
17. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2013]64号）；
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941号）；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第666号发布）；
20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
21. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2016年9月8日中国证券监督管理委员会令第127号公布）；
22. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资发产权[2006]274号）；
23. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（2006年12月31日国资发产权[2006]306号）；

24. 其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
2. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号；
9. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
11. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
13. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
15. 《著作权资产评估指导意见》中评协〔2017〕50号；
16. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
17. 其他与资产评估相关的准则依据。

(三) 经济行为依据

1. 深圳市天健（集团）股份有限公司 2018 年第 34 次《领导班子会议纪要》。
2. 《资产评估委托合同》。

(四) 权属依据

1. 营业执照、公司章程、验资报告等；
2. 不动产权证；
3. 有关产权转让合同；
4. 软件著作权；
5. 机动车行驶证；

6. 重要设备购买合同；
7. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 企业提交的财务会计经营资料及信永中和会计师事务所出具的审计报告（报告号为 XYZH/2019SZA20348）；
2. 企业提供的其他财务会计、经营方面的资料；
3. 统计部门资料；
4. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 《2018 年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
7. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
8. 太平洋网站市场报价查询；
9. Wind 资讯金融终端等。

(六) 其他参考依据

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 设备询价的相关网站或图书；
3. 企业近期主要设备的订购合同、购置发票；
4. 其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

(一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。

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

3. 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方法。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托人参股深圳壹创国际设计股份有限公司提供价值参考，要对深圳壹创国际设计股份有限公司全部股东权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，专业技术服务业类上市公司也比较多，

相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。在一般情况下，不宜单独运用资产基础法评估持续经营前提下的企业价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

资产基础法的介绍

1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款和其他货币资金进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 应收票据

对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和确认单等当原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

1.3 各种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；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.4 其他流动资产

通过查阅会计账簿、相关缴款凭证等方式，确定款项的真实性。在对上述资料核对无误的基础上，最后以核实后的账面值确认评估值。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 可供出售金融资产

评估人员首先对可供出售金融资产形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定可供出售金融资产的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。可供出售金融资产的评估方法如下：

可供出售金融资产-深圳市泓锦文一医疗器械投资基金合伙企业(有限合伙)截止评估基准日未经审计，且受条件限制未能进行现场核实，考虑占被评估单位比例小，故本次以被投资单位评估基准日资产负债表的净资产金额乘以被投资单位的持股比例确定其评估值。

2.2 长期股权投资的评估方法

2.2.1 对于控股的其他长期投资，由于被投资单位未实际运营，本次评估采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

2.2.2 对非控股其他长期投资，由于被投资单位未实际运营，且受条件限制未能进行现场核实，同时，评估基准日的财务报表未经审计，考虑占被评估单位投资比例不高及被评估单位评估基准日的净资产价值低，故本次以被投资单位评估基准日资产负债表中的净资产金额乘以被投资单位的持股比例确定其评估值。

2.2.3 对于评估基准日后股权转让出去的长期股权投资，按股权转让价确认长期投资评估值。

2.3 房屋建筑物的评估

房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以资产占有方提供的相关产权证明材料为依据。

对房屋建筑物评估采用市场法。具体公式如下：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，

以此估算评估对象客观合理价格的方法。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数包括区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数等三项系数，房地产状况调整系数由三项系数连乘得出。

2.4 办公设备及运输设备的评估

根据企业提供的电子设备及运输设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对电子设备及运输设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值=重置全价×成新率

2.4.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

● 办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

● 运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。以下是重置全价中各项费用的计算标准：

第一：设备购置价的确定

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

2.4.2 设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

●对车辆综合成新率的确定

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 ：为理论成新率

η_2 ：为现场勘察成新率

η ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

2.4.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

3. 其他无形资产

3.1 账内无形资产评估

对于企业外购软件的评估采用的方法具体是：①如果企业购置的软件版本在市场上仍有销售，则按照现行市价确定评估值，若已淘汰不再销售的软件，按其替代或升级版的购置价扣减版本升级费用后确定评估值；②对为企业专门设计或定制的系统软件，由于其具有个体性，市场上难以找到相同或相近的软件，因此，对于该类软件以核实后的摊余价值作为评估值。

3.2 账外无形资产评估

成本法应用于无形资产的评估，是通过分析计算其重置完全成本及贬值率来确定评估值的。软件著作权的重置完全成本包括研制费用（指研制过程中消耗的料、工及其他必要费用）、软件著作权费（指代理费、申请费、实质性审查请求费、证书费、年费等）。此外，还应考虑到因投入该软件产品的研发而占用了资本获取它项投资收益的机会报酬，或资本因投入该软件产品的研发而失掉获取它项投资收益报酬的机会损失或增加的投资机会成本，则应按社会或行业的平均报酬予以补偿。基本公式如下：

本次评估选用 Doty 模型确定软件开发的重置工作量 M。本次评估采用基本模型如下：

成本法软件价值评估基本模型为：

$$(1) \quad P=C + R$$

式中：P—评估值；

C—软件成本；

R—软件投资的机会成本；

$$(2) \quad C= C1 + C2$$

式中：C1—软件的开发成本；

C2—软件的维护成本；

$$(3) \quad C1= M \times W$$

式中：M—软件开发的重置工作量（单位：人·月）；

W—软件开发的单位工作量成本（单位：元 / 人·月）；

软件开发成本 C1 等于软件开发的重置工作量乘以软件开发的单位工作量成本。

$$(4) \quad W = F/G$$

式中：F—软件开发的实际成本费用总和（单位：元）；

G—软件开发的实际有效工作量（单位：人·月），1人·月=19人·日；

4. 长期待摊费用

评估人员通过抽查相关费用发生时的入账凭证、付款凭证等核实费用发生的真实性，同时了解公司采用的摊销方法和测算摊销计算的准确性，按原始发生额预计摊销月数尚存受益月数作为评估值。

5. 递延所得税资产

递延税款为企业年度内对以前年度的所得税调整出现，本次评估评估人员对递延税款借项资产进行了分析、核实。公司递延税款借项主要为应收账款账面价值与计税基础不同产生的递延所得税资产，评估人员在清查中对产生递延所得税资产的具体差异进行了核实，按核实后的账面值确定评估值。

6. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

对于收益法的介绍：

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（深圳壹创国际设计股份有限公司无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

2. 计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n A_i / (1+r)^i + A_n / r(1+r)^n + N - D$$

其中：P 为股东全部权益价值

A_i 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为资本化率（折现率）

i 为收益期计算年

n 为预测期

A_n 为永续年期的收益

N 为非生产性资产及溢余资产评估值

D 为付息债务

3. 收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2018 年 8 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估公司的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2024 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估公司将保持稳定的盈利水平。

4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流量。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资金增加

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

Rm 为市场平均收益率

(Rm-Rf) 为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

6. 溢余资产价值及非经营性资产和负债的确定

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，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产指企业持有目的为非经营所需、与企业生产经营无直接关系的资产。非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债，而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债，对该类资产单独评估。

九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳市天健地产集团有限公司签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受深圳市天健地产集团有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对

象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、房产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备、房屋现场鉴定作业表，与企业设备、房屋管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备、房屋管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价

格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 在企业提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合企业自身产品生产能力，市场销售状况、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4. 根据加权平均资本成本（WACC）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。

5. 对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，得出资产现值。

6. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业人员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

1. 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说明或限定。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进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。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。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正

在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

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

（二）一般假设：

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 企业自由现金流在每个预测期间的均匀产生；
8. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
9. 被评估单位提供给评估人员的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；
10. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设深圳壹创国际设计股份有限公司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。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

7. 被评估单位于 2016 年 11 月 21 日取得《高新技术企业证书》，证书编号：GR201644202743，有效期为三年，企业所得税按 15%税率征收，从目前来看，我们未发现被评估单位不符合高新技术企业的认定标准。本次评估假设到期后被评估单位能继续取得《高新技术企业证书》，享受企业所得税 15%的优惠税率。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2018 年 7 月 31 日资产总额账面值 5,983.94 万元，评估值 6,152.90 万元，评估增值 168.96 万元，增值率 2.82 %；

负债总额账面值 2,516.09 万元，评估值 2,516.09 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 3,467.85 万元，评估值 3,636.81 万元，评估增值 168.96 万元，增值率 4.87 %。

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

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

被评估单位：深圳壹创国际设计股份有限公司

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

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

流动资产	1	4,822.10	4,822.10		
非流动资产	2	1,161.83	1,330.79	168.96	14.54
其中：可供出售金融资产	3	200.00	195.84	-4.16	-2.08
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	417.77	414.08	-3.69	-0.88
投资性房地产	7				
固定资产	8	338.91	399.81	60.90	17.97
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	35.65	151.57	115.92	325.16
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	106.44	106.44		
递延所得税资产	18	63.06	63.06		
其他非流动资产	19				
资产总计	20	5,983.94	6,152.90	168.96	2.82
流动负债	21	2,516.09	2,516.09		
非流动负债	22		-		
负债总计	23	2,516.09	2,516.09		
净资产	24	3,467.85	3,636.81	168.96	4.87

(二) 收益法评估结论：

采用收益法对深圳壹创国际设计股份有限公司的股东全部权益价值的评估值为 8,102.25 万元，评估值较账面净资产评估增值 4,634.40 万元，增值率 133.64%。

(三) 对评估结果选取的说明：

收益法与资产基础法评估结论差异额为 4,465.44 元，差异率为 122.78%，差异的主要原因：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可产生的收益，进一步估算拟购买资产未来可获得的经营净现金流，经过风险折现后的现值和作为被评估单位股权的评估价值。收益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。也考虑了企业未在账面上体现的无形资产价值，如特许经营权、销售网络、客户关系、公司的管理能力、要素协同作用等对股东全部权益价值的影响，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

而资产基础法以资产负债表为基础，通过资产重置的角度间接地评估资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。

深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值为 8,102.25 万元，人民币大写金额为：捌仟壹佰零贰万贰仟伍佰元整。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）资产评估师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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（六）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实

有效的前提下，通过现场调查判断得出的。

（七）本次评估中，资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场调查判断得出的。

（八）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（九）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、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；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。

（十）本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

（十一）本次评估是在信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）就被评估单位于2018年7月31日财务数据出具的审计报告（XYZH/2019SZA20348）审定数的基础上进行的评估，除此以外，未引用其他机构出具的报告结论。

（十二）截止评估基准日，深圳市壹创国际设计有限公司共5家对外投资公司，①深圳市坤禾投资管理有限公司，持股100%，截止评估基准日，深圳市坤禾投资管理有限公司未实际经营，本次评估采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值；②上海臻知商业管理股份有限公司，持股30%，成立不久，被评估单位未实际出资，未实际经营，且被投资单位无法提供评估基准日资产负债表，同时受条件限制未能到现场核实，本次以审定后的账面值确认为评估值为3,000,000.00元；③深圳立信建筑科技有限公司，持股30%，2018年10月29日，深圳市壹创国际设计有限公司将其持有的深圳立信建筑科技有限公司的30%股权转让给黄大松，转让价为人民币30万元，转让后不再持有深圳立信建筑科技有限公司的股权，本次以转让价作为长期股权投资的评估值；④深圳壹创科技工程管理有

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

限公司，持股 75%，成立不久，被评估单位未实际出资，未实际经营，且被投资单位无法提供评估基准日资产负债表，本次评估值为 0；⑤深圳市泓锦文一医疗器械投资基金合伙企业(有限合伙)，持股 3.7%，受条件限制未能到现场核实，本次以被投资单位提供的评估基准日的资产负债表与持股比例计算长期投资评估值；请报告使用者注意。

(十三) 根据深圳壹创国际设计股份有限公司股东严定刚与江苏银行股份有限公司深圳分行签订的《最高额质押合同显示》(合同号 ZY162618000011) 规定：严定刚持有的深圳壹创国际设计股份有限公司的 7,440,000 股已质押给江苏银行股份有限公司深圳分行，占公司总股本 48.3663%。在本次质押的股份中，6,330,000 股为有限售条件股份，1,110,000 股为无限售条件股份，质押股份已在中国结算办理质押登记；根据深圳壹创国际设计股份有限公司与江苏银行股份有限公司深圳分行签订的《最高额综合授信合同》(合同号 SX162618000492) 显示：最高综合授信额度为人民币 500 万，授信期限自 2018 年 7 月 25 日起至 2019 年 7 月 24 日止，请报告使用者注意。

(十四) 深圳壹创国际设计股份有限公司 2018 年 10 月 23 日召开的股东大会审议通过了 2018 年半年度权益分派方案，方案内容如下：以公司现有总股本 15,382,600 股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股，每 10 股派 2.0 元人民币现金(含税)，分红前总股本为 15,382,600 股，分红后总股本增至 23,073,900 股，详见深圳壹创国际设计股份有限公司已披露的公告(公告编号 2018-044)，请报告使用者注意。

(十五) 根据深圳壹创国际设计股份有限公司 2019 年 3 月 1 日已披露的公告显示(公告编号：2019-012)：前海添富(深圳)资产管理合伙企业(有限合伙)以现金方式认购 277 万股，每股认购价人民币 2.2 元，认购金额人民币 609.4 万元；前海壹汇(深圳)管理咨询合伙企业(有限合伙)以现金方式认购 325.8 万股，每股认购价人民币 2.2 元，认购金额 716.76 万元，合计认购 602.8 万股，合计认购金额 1,326.16 万元，请报告使用者注意。

十三、资产评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 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

深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的
深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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师不承担责任；

（四）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；

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

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（七）本评估结论的使用有效期为一年，即自 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日有效。

十四、资产评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2019 年 4 月 10 日。

国众联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：

二〇一九年四月十日

资产评估报告附件

目 录

- 一、经济行为文件
- 二、委托人营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位评估基准日审计报告
- 五、产权证明文件复印件
- 六、委托人及被评估单位承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、《深圳市国众联资产评估有限公司登记备案公告》复印件
- 十、证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 十一、资产评估师资格证书复印件
- 十二、资产评估委托合同