

本报告依据中国资产评估准则编制



深圳市建筑科学研究院股份有限公司

拟挂牌处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司

股权所涉及的该公司股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2025]第 S282 号
评估基准日：2025 年 2 月 28 日
资产评估报告日：2025 年 6 月 10 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



资产评估报告目录

| | |
|-------------------------------|----|
| 声明 | 2 |
| 资产评估报告摘要 | 3 |
| 资产评估报告正文 | 7 |
| 一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 | 7 |
| 二、评估目的 | 13 |
| 三、评估对象和评估范围 | 13 |
| 四、价值类型 | 18 |
| 五、评估基准日 | 18 |
| 六、评估依据 | 19 |
| 七、评估方法 | 22 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 30 |
| 九、评估假设 | 31 |
| 十、评估结论 | 33 |
| 十一、特别事项说明 | 35 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 42 |
| 十三、资产评估报告日 | 43 |
| 资产评估报告附件 | 45 |



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、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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。

五、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、财务报告和其他重要资料等由委托人及被评估单位申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、本资产评估报告的签字资产评估师(包括协助其工作的资产评估专业人员)已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



深圳市建筑科学研究院股份有限公司
拟挂牌处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司
股权所涉及的该公司股东全部权益
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2025]第 S282 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用人和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市建筑科学研究院股份有限公司(以下简称：「建科院」)的委托，就「建科院」拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司(以下简称「湖北建胜」)股权所涉及的该公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：根据委托人「建科院」提供的《深圳市建筑科学研究院股份有限公司 2023 年总经理办公会第 12 次临时会议纪要》(纪要编号：2023-GMRM-T12-01)、《深圳市建筑科学研究院股份有限公司关于批准以产权变动为目的对股权项目湖北建胜工程技术咨询有限公司实施资产评估的决定》，「建科院」拟处置持有的「湖北建胜」40%股权，为此「建科院」委托本公司对「湖北建胜」股东全部权益于 2025 年 2 月 28 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：评估对象为「湖北建胜」股东全部权益，与上述评估对象相对应的评估范围为「湖北建胜」申报的且已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至评估基准日「湖北建胜」的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2025 年 2 月 28 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：

采用资产基础法评估的「湖北建胜」股东全部权益于评估基准日的评估值为：4,999.40 万元人民币。

采用收益法评估的「湖北建胜」股东全部权益于评估基准日的评估值为：4,870.00 万元人民币。

经综合分析，本次评估以资产基础法的评估结果作为本资产评估报告之评估结论，即：「湖北建胜」股东全部权益于评估基准日的评估值为：4,999.40 万元人民币(大写：人民币肆仟玖佰玖拾玖万肆仟元整)。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2025 年 2 月 28 日至 2026 年 2 月 27 日止。

七、特别事项说明摘要：



本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则和中国资产评估准则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的部分房屋建筑物由于「湖北建胜」还在体制内划转前就已经建成，但因违反规划而无法办理相关权证，「湖北建胜」承诺产权归其所有，本次评估对于建筑面积根据「湖北建胜」申报面积进行确认，若因产权及建筑面积纠纷与评估机构及评估人员无关，具体未办证房屋建筑物明细如下：

| 房地产名称 | 类别结构 | 建成年月 | 面积 |
|----------|------|---------|----------------|
| | | | M ² |
| 办公楼门厅（东） | 混合结构 | 2010/12 | 162.25 |
| 办公楼门厅（西） | 混合结构 | 2010/12 | 109.06 |
| 配电房 | 混合结构 | 2006/12 | 27.59 |
| 检测楼房屋加层 | 混合结构 | 2010/12 | 581.04 |

除上述事项外，纳入评估范围内的资产权属均归「湖北建胜」所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由「湖北建胜」承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(二) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项

委托人及「湖北建胜」承诺，拥有无证房产办公楼门厅（东）、办公楼门厅（西）、配电房的产权，且办公楼门厅（东）、办公楼门厅（西）、配电房属于检测办公楼的大厅办公区及配套设施，除配电房无法单独作为可出租房产外，其他房产均可用于出租。如由此引起任何问题及法律纠纷，由「湖北建胜」承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

委托人及「湖北建胜」承诺，拥有无证房产检测楼房屋加层的产权，且检测楼房屋加层可用于自营业务。如由此引起任何问题及法律纠纷，由「湖北建胜」承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

(三) 其他需要说明的事项

1. 根据被评估单位提供的表外资产申报明细表，「湖北建胜」子公司「精兴检测」申报了共计 24 项表外无形资产，具体明细如下表所示：

| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|-------------------|--------|---------------------|---------|
| 1 | 便于组装的工程检测傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3287310.X | 2023/12 |
| 2 | 一种摆锤冲击试验机的防护装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1005483.X | 2024/05 |
| 3 | 一种具有防护结构的手持甲醛测试仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190593.9 | 2022/05 |



| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|---------------------------------|--------|---------------------|---------|
| 4 | 一种工程检测专用异端双显式接地电阻测试设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190863.6 | 2022/05 |
| 5 | 一种建筑外门窗保温性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1195822.6 | 2022/05 |
| 6 | 一种用于检测工程幕墙物理性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 20222 1378946.8 | 2022/06 |
| 7 | 一种防止灰尘粘结的基桩静载荷测试分析保护构件 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1454064.5 | 2022/06 |
| 8 | 一种便于调节的傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1713910.0 | 2022/07 |
| 9 | 具有防护功能的手持甲醛测试仪存放装置 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3233002.9 | 2023/11 |
| 10 | 建筑门窗保温性能检测设备用收纳设备 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3346332.9 | 2023/12 |
| 11 | 便于对工件翻转的电子万能材料试验装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0876479.4 | 2024/04 |
| 12 | 一种微机控制电子环刚度试验机 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0964157.5 | 2024/05 |
| 13 | 一种工程检测用窨井盖试验设备 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1111937.1 | 2024/05 |
| 14 | 一种工程质量检测用垂直度检测装置 | 发明专利 | ZL 2021 1 1364798.4 | 2021/11 |
| 15 | 道路铺设检测与分析软件-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058739 | 2023/07 |
| 16 | 房屋鉴定与评估数据管理系统-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058116 | 2023/07 |
| 17 | 基于工程检测的建筑外门窗保温性能检测设备调试管控系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0543686 | 2020/04 |
| 18 | 用于电子全站仪的生产工程成品质量检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530819 | 2021/05 |
| 19 | 微机控制电液伺服万能试验机设备状态工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530759 | 2020/06 |
| 20 | 应用于红外热像仪的图像工程自动化检测云平台-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530640 | 2021/08 |
| 21 | 基于手持甲醛测试仪的气体安全预警工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530802 | 2021/10 |
| 22 | 建筑材料单体燃烧试验设备工程故障维护检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530818 | 2020/09 |
| 23 | 精兴检测 | 商标 | 79219680 | 2025/01 |
| 24 | 精兴检测 | 商标 | 73339240 | 2024/04 |

委托人及被评估单位确认，除上述无形资产外，「湖北建胜」无其他与本次评估相关的表外资产及负债。

2.「湖北建胜」子公司「精兴检测」的应收账款无法收回，债务方湖北创信旅游开发有限公司以其开发的房地产抵债，「精兴检测」将该笔资产记在其他非流动资产中，根据双方签订合同协议约定交房日期为 2025 年 3 月，但截至目前债务方仍未进行交房，具体的交房时间不确定，本次评估对该项资产按照其账面价值确认评估值。

3.「湖北建胜」子公司「丰天技术」截至评估基准日注册资本 300 万元，实收资本 100 万元，注册资本未实缴到位，本次评估未考虑上述注册资本实缴不到位对评估结果的影响，特提醒报告使用者关注注册资本未实缴情况。

4.本次评估引用了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的天职业字[2025]31672 号清产核资专项财务审计报告、天职业字[2025]31670 号天职业



字[2025]31670号标准无保留意见审计报告、天职业字[2025]31668号标准无保留意见审计报告中的审计数据，审计报告中对「湖北建胜」下属4家正常经营的长期股权投资均未计提坏账准备、减值准备、以前年度亏损产生的递延所得税资产；本次评估对该事项，资产基础法我们按照审定报表确定的金额进行列示，整体收益法所得税测算时我们考虑了以前年度亏损对所得税的影响，特提醒报告使用者关注该事项对本次交易的影响。

5.本次评估以「湖北建胜」持续经营，其名下房屋建筑物除出租或自用外，不可对外直接转让为前提，如若后期「湖北建胜」将其名下房屋建筑物对外直接转让则本次评估结果无效，特提醒报告使用者关注该事项对本次交易的影响。

6.本次交易为挂牌转让，仅当交易相关方充分了解标的资产信息、状况，交易实质公开有效时，本评估报告方可被使用。

谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及本资产评估报告使用限制说明。



深圳市建筑科学研究院股份有限公司
拟挂牌处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权
所涉及的该公司股东全部权益
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2025]第 S282 号

深圳市建筑科学研究院股份有限公司：

深圳市鹏信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，对深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权之经济行为涉及的湖北建胜工程技术咨询有限公司股东全部权益在 2025 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

企业名称：深圳市建筑科学研究院股份有限公司(以下简称「建科院」)

统一社会信用代码：91440300665899831W

住 所：深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：叶青

注册资本：14,666.67 万人民币

成立日期：2007 年 08 月 20 日

经营期限：2007 年 08 月 20 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：城市及建筑科学研究，城市规划编制，工程咨询、勘察、设计、质量检测与检查、项目管理、监理及相关技术服务，环境工程检测和咨询，建筑工程性能评估，能耗测评及节能检测评价，绿色节能改造咨询与施工，绿色建筑与园区运营管理，碳审计与评估，绿色低碳技术与产品咨询、投资、培训推广，会议展览，物业租赁与管理,建筑服务；科普宣传服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；组织文化艺术交流活动；信息技术咨询服务；节能管理服务；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：绿色低碳技术培训推广；认证服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

(二)被评估单位概况

1.注册登记情况

企业名称：湖北建胜工程技术咨询有限公司(以下简称「湖北建胜」)



统一社会信用代码：91420800MA48APAM8B

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：费骏

注册资本：3,103.85 万元人民币

成立日期：2016 年 06 月 30 日

营业期限：2016 年 06 月 30 日至无固定期限

注册地址：武昌区东湖路 181 号(老黄鹄路 65 号)8 号楼 1 层 3 号厅-A/B/C/D

经营范围：一般事项：工程管理服务；信息技术咨询服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程造价咨询业务；工程和技术研究和试验发展；水利相关咨询服务；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；土地整治服务；房地产咨询；环保咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；安全咨询服务；特种作业人员安全技术培训；科技中介服务；招投标代理服务；采购代理服务；政府采购代理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可事项：建设工程勘察；建设工程设计；建设工程监理；测绘服务；地质灾害治理工程勘查（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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）。

2. 历史沿革

(1) 2016 年 6 月，设立

「湖北建胜」前身为荆门市建胜工程技术咨询有限公司，于 2016 年 06 月 30 日在荆门市工商行政管理局核准注册登记，由荆门市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立，注册资本为人民币 500.00 万元。

「湖北建胜」设立时的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 注册资本（万元） | 股权比例（%） |
|----|--------------------|----------|---------|
| 1 | 荆门市人民政府国有资产监督管理委员会 | 500.00 | 100.00 |
| | 合计 | 500.00 | 100.00 |

(2) 2019 年 5 月，第一次股权转让及增资

2019 年 05 月 05 日，根据股东会决定，股东荆门市人民政府国有资产监督管理委员会同意将所持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司 100% 股权无偿划转给荆门市城市建设投资控股集团有限公司。

根据荆门市城市建设投资控股集团有限公司于 2019 年 05 月 15 日发布的《市城控集团关于湖北建胜工程技术咨询有限公司股权转移的情况说明》，湖北建胜工程技术咨询有限公司系 2017 年 9 月由市住建委划转到市城控集团的改制企业。2017 年 10 月，荆门市人民政府国有资产监督管理委员会将湖北建胜工程技术咨询有限公司股权划转到荆门市城市建设投资控股集团有限公司，同年 11 月荆门市城市建设投资控股集团有限公司又将该股权划转到所属的湖北荆门城建集团有限公司，由于股权划转时未及时到工商管理部门办理股东变更手续，导致在工



商管理部门登记的股东信息仍为荆门市人民政府国有资产监督管理委员会。后经工商管理部门登记，湖北建胜工程技术咨询有限公司的股东由荆门市人民政府国有资产监督管理委员会变更为湖北荆门城建集团有限公司。

2019年05月08日，根据股东决定以及章程的规定作出决定：湖北建胜工程技术咨询有限公司原注册资本为500.00万元，根据湖北方正会计师事务所有限公司2019年05月07日出具的编号为“鄂方会财字(2019)174号”的《审计报告》，截至2018年04月30日，公司根据清产核资报告、资产评估报告、土地评估报告调账后净资产为人民币31,038,593.93元。其中实收资本为5,000,000.00元、资本公积为14,102,719.81元、盈余公积为102,587.60元，未分配利润为11,833,286.52元。公司股东决定以公司净资产中的资本公积、盈余公积、未分配利润折合人民币26,038,500.00元转增注册资本，公司变更后注册资本为31,038,500.00元。

2019年6月10日完成工商变更登记，本次完成变更后，公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 注册资本(万元) | 股权比例(%) |
|----|--------------|----------|---------|
| 1 | 湖北荆门城建集团有限公司 | 3,103.85 | 100.00 |
| 合计 | | 3,103.85 | 100.00 |

(3)2019年8月，第二次股权转让

2019年05月07日，股东湖北荆门城建集团有限公司与湖北建胜创业投资管理中心(有限合伙)签订股权交易合同书，股东湖北荆门城建集团有限公司将所持有湖北建胜工程技术咨询有限公司的26%股权以成交价807.00万元转让至湖北建胜创业投资管理中心(有限合伙)；2019年05月10日，股东湖北荆门城建集团有限公司与深圳市建筑科学研究院股份有限公司签订股权交易合同书，股东湖北荆门城建集团有限公司将所持有湖北建胜工程技术咨询有限公司的40%股权以成交价1,241.54万元转让至深圳市建筑科学研究院股份有限公司。

2019年08月23日，根据股东决定作出决定，同意股东湖北荆门城建集团有限公司将所持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司的40%股权，转让给深圳市建筑科学研究院股份有限公司，将所持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司的26%股权，转让给新股东湖北建胜创业投资管理中心(有限合伙)。

2019年08月28日完成工商变更登记，本次完成变更后，公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 注册资本(万元) | 股权比例(%) |
|----|--------------------|----------|---------|
| 1 | 深圳市建筑科学研究院股份有限公司 | 1,241.54 | 40.00 |
| 2 | 湖北荆门城建集团有限公司 | 1,055.31 | 34.00 |
| 3 | 湖北建胜创业投资管理中心(有限合伙) | 807.00 | 26.00 |
| 合计 | | 3,103.85 | 100.00 |

截至评估基准日，「湖北建胜」股权结构未发生变化。

3.公司简介

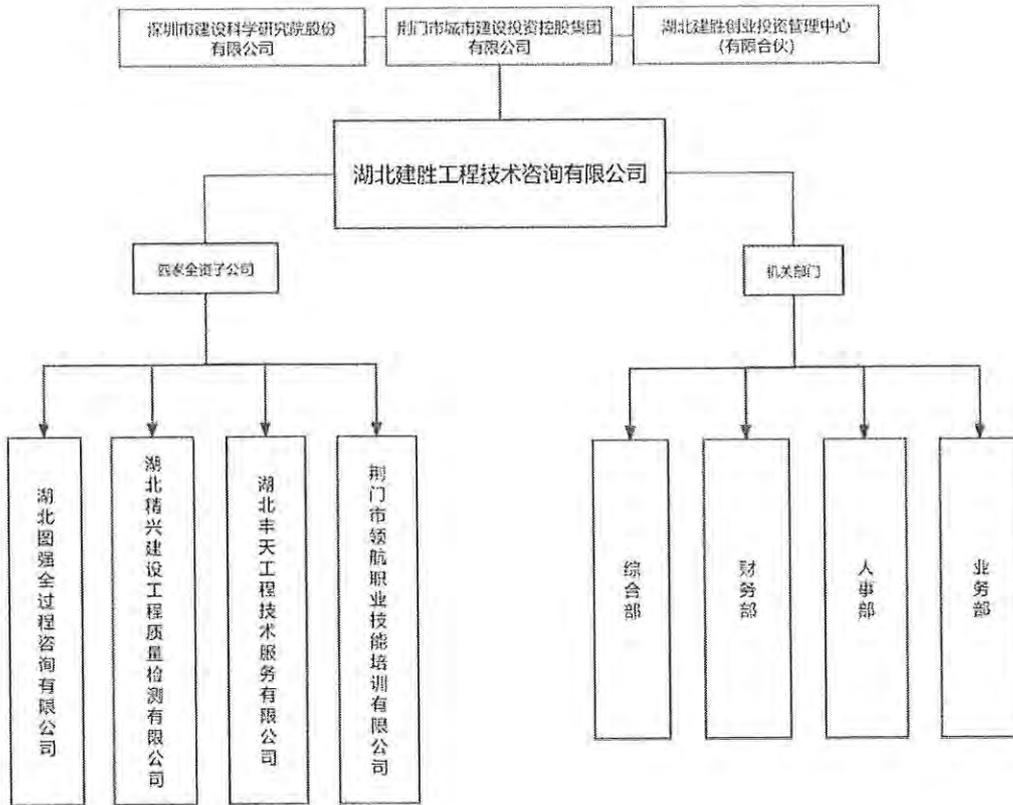
「湖北建胜」自身不从事具体的业务，而主要作为一家管理型企业，负责管理4家全资子公司，由子公司负责对外从事相应业务。4家全资子公司分别为湖北精兴建设工程质量检测有限公司、湖北图强全过程咨询有限公司、湖北丰天工程技术有限公司以及荆门市领航职业技能培训有限公司，业务板块分别为施



工图审查、工程检测、招投标代理、测绘测量以及职业技能培训。

4. 公司组织架构

「湖北建胜」组织架构如下图所示：



5. 执行的主要会计政策

「湖北建胜」财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

6. 主要税种及税率

「湖北建胜」主要税种及法定税率列示如下表：

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---------|---|---------|
| 增值税 | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 6%、3% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税计征 | 7%、5% |
| 教育费附加 | 按实际缴纳的流转税额计征 | 3% |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳的流转税额计征 | 2% |
| 企业所得税 | 按应纳税所得额计征 | 15%、20% |

7. 税收优惠政策



(1)「湖北建胜」子公司「精兴检测」于2023年10月26日通过高新技术企业认定,取得证书编号为GR202342002395号的《高新技术企业证书》,有效期三年,有效期间享受企业所得税税率为15%的税收优惠。

根据财政部 税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号),对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税政策,延续执行至2027年12月31日。截至评估基准日「湖北建胜」及下属子公司均属于小型微利企业。

(2)根据财政部 税务总局发布的《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第7号),企业开展研发活动中实际发生的研发费用,未形成无形资产计入当期损益的,在按规定据实扣除的基础上,自2023年1月1日起,再按照实际发生额的100%在税前加计扣除;形成无形资产的,自2023年1月1日起,按照无形资产成本的200%在税前摊销。

(3)根据财政部 税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号),自2023年1月1日至2027年12月31日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半增收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育费附加。

(4)根据财政部 税务总局发布的《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第1号)、《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第19号),自2023年1月1日至2027年12月31日,对月销售额10万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免征增值税;增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入,减按1%征收率征收增值税;适用3%预征率的预缴增值税项目,减按1%预征率预缴增值税。

8.「湖北建胜」近三年一期简要财务状况及经营状况

「湖北建胜」简要财务状况表(合并口径)

金额单位:人民币万元

| 项目名称 | 2022年 12月31日 | 2023年 12月31日 | 2024年 12月31日 | 2025年 02月28日 |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 流动资产 | 2,992.39 | 3,445.87 | 3,239.39 | 2,776.31 |
| 非流动资产 | 2,064.45 | 1,901.49 | 1,877.05 | 1,811.01 |
| 资产总计 | 5,056.83 | 5,347.36 | 5,116.44 | 4,587.32 |
| 流动负债 | 969.09 | 1,166.18 | 859.03 | 498.41 |
| 非流动负债 | 15.20 | 54.59 | 64.83 | 64.14 |
| 负债合计 | 984.29 | 1,220.77 | 923.85 | 562.54 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 4,072.55 | 4,126.59 | 4,192.59 | 4,024.77 |
| 少数股东权益 | - | - | - | - |
| 股东全部权益 | 4,072.55 | 4,126.59 | 4,192.59 | 4,024.77 |

「湖北建胜」简要财务状况表(单体口径)



金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2022年 12月31日 | 2023年 12月31日 | 2024年 12月31日 | 2025年 02月28日 |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 流动资产 | 417.05 | 495.37 | 456.74 | 384.07 |
| 非流动资产 | 3,056.20 | 2,936.23 | 2,819.36 | 2,799.37 |
| 资产总计 | 3,473.26 | 3,431.60 | 3,276.10 | 3,183.44 |
| 流动负债 | 345.33 | 321.55 | 344.70 | 308.46 |
| 非流动负债 | - | - | 21.14 | 20.70 |
| 负债合计 | 345.33 | 321.55 | 365.84 | 329.16 |
| 股东全部权益 | 3,127.92 | 3,110.05 | 2,910.26 | 2,854.28 |

「湖北建胜」简要经营状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|---------------|----------|----------|----------|-----------|
| 营业收入 | 4,692.79 | 4,719.18 | 3,885.95 | 720.34 |
| 营业成本 | 3,028.21 | 3,054.57 | 2,827.97 | 596.31 |
| 营业利润 | 507.04 | 545.75 | 22.31 | -178.68 |
| 净利润 | 492.17 | 502.63 | 65.73 | -167.82 |
| 少数股东损益 | - | - | - | - |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 492.17 | 502.63 | 65.73 | -167.82 |

「湖北建胜」简要经营状况表（单体口径）

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|------|--------|--------|---------|-----------|
| 营业收入 | 35.26 | 64.12 | - | - |
| 营业成本 | 25.37 | 54.93 | - | - |
| 营业利润 | 377.61 | 430.94 | -199.98 | -69.62 |
| 净利润 | 375.18 | 430.72 | -194.12 | -55.98 |

备注：上述2022年、2023年财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的信会师报字[2024]第ZL10377号标准无保留意见的审计报告，2024年、2025年1-2月财务数据摘自经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的天职业字[2025]31672号清产核资专项财务审计报告、天职业字[2025]31670号标准无保留意见审计报告、天职业字[2025]31668号标准无保留意见审计报告。

(三)委托人和被评估单位之间的关系

本次委托人「建科院」持有「湖北建胜」40%股权，为被评估单位「湖北建胜」的控股股东。

(四)其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。



二、评估目的

根据《深圳市建筑科学研究院股份有限公司 2023 年总经理办公会第 12 次临时会议纪要》(纪要编号: 2023-GMRM-T12-01)、《深圳市建筑科学研究院股份有限公司关于批准以产权变动为目的对股权项目湖北建胜工程技术咨询有限公司实施资产评估的决定》,「建科院」拟处置持有的「湖北建胜」40%股权,为此,「建科院」委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对「湖北建胜」股东全部权益于 2025 年 2 月 28 日的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「湖北建胜」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「湖北建胜」申报的且已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计的于 2025 年 2 月 28 日的全部资产及相关负债。

(一)被评估单位申报评估的表内资产和负债

「湖北建胜」申报评估的表内总资产的账面值为 3,183.44 万元、总负债的账面值为 329.16 万元、股东全部权益的账面值为 2,854.28 万元。表 3.1 系「湖北建胜」申报评估的资产负债表。

表 3.1 「湖北建胜」申报评估的资产负债表

金额单位: 元

| 序号 | 科目名称 | 账面值 |
|----|-----------|---------------|
| 1 | 一.流动资产合计 | 3,840,697.62 |
| 2 | 货币资金 | 3,840,697.62 |
| 3 | 应收账款 | 0.00 |
| 4 | 其他应收款 | 0.00 |
| 5 | 二.非流动资产合计 | 27,993,655.27 |
| 6 | 长期股权投资 | 17,906,551.15 |
| 7 | 固定资产 | 3,641,544.24 |
| 8 | 无形资产 | 6,414,742.88 |
| 9 | 递延所得税资产 | 30,817.00 |
| 10 | 三.资产总计 | 31,834,352.89 |
| 11 | 四.流动负债合计 | 3,084,576.79 |
| 12 | 应付职工薪酬 | 11,055.00 |
| 13 | 应交税费 | 68,323.79 |
| 14 | 其他应付款 | 3,005,198.00 |
| 15 | 五.非流动负债合计 | 206,976.38 |
| 16 | 递延所得税负债 | 206,976.38 |
| 17 | 六.负债总计 | 3,291,553.17 |
| 18 | 七.所有者权益总计 | 28,542,799.72 |

资料来源: 上述财务数据摘自天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天职业字[2025]31672 号清产核资专项财务审计报告及天职业字[2025]31668 号标准无保留意见审计报告, 本次评估是在审计基础上进行的。

(二)主要实物资产状况



纳入评估范围的实物资产主要为固定资产。

纳入评估范围的固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备，账面原值 13,166,200.00 元，账面净值 3,641,544.24 元。

房屋建（构）筑物账面原值 12,976,200.00 元，账面净值 3,641,544.24 元，主体房屋建筑物共 7 项，主要建成于 2006 年至 2010 年，位于虎牙关大道 15 号，主要为混合结构，为被评估单位自建的临街楼、检测办公楼、培训楼等，截至评估基准日房屋建筑物部分出租，部分自用，总体质量良好，内部设施完善，所具备的功能技术指标均满足既定的使用要求，能够正常使用。具体明细如下表所示：

| 房地产名称 | 产权证编号 | 类别结构 | 建成年月 | 面积 (M ²) |
|-----------|---------------------------|------|---------|----------------------|
| 临街楼 | 鄂(2019)刀区不动产权第 20000308 号 | 混合结构 | 2007/12 | 2,142.38 |
| 检测办公楼 | 鄂(2019)刀区不动产权第 20000309 号 | 混合结构 | 2007/12 | 2,746.15 |
| 培训楼 | | 混合结构 | 2010/12 | 1,238.76 |
| 配电房 | | 混合结构 | 2006/12 | 27.59 |
| 检测楼房屋加层 | | 混合结构 | 2010/12 | 581.04 |
| 办公楼门厅（东） | | 混合结构 | 2010/12 | 162.25 |
| 办公楼门厅（西） | | 混合结构 | 2010/12 | 109.06 |
| 合计 | | | | 7,007.23 |

检测楼房屋加层、配电房、办公楼门厅（东）、办公楼门厅（西）由于在企业还在体制内划转前就已建成，但因违反规划而无法办理相关产权证。

纳入评估范围的构筑物为大理石狮子、电梯钢结构工程和观光电梯工程，共 3 项，于 2006 年至 2008 年建成，结构为大理石、钢结构，位于虎牙关大道 15 号。截至评估基准日，构筑物日常维护良好，均能正常使用。

机器设备账面原值 110,000.00 元，账面净值 0 元，共计 1 项，购置于 2008 年，主要为企业正常运营所需的机器设备，为变压器，截至评估基准日，机器设备使用状况良好。

电子设备账面原值 80,000.00 元，账面净值 0 元，主要包括各型号电脑、打印机、考勤机等，共计 21 项，主要分布于被评估单位的办公区域中。截至评估基准日，电子设备均能正常使用。

(三)长期股权投资概况

长期股权投资账面值 17,906,551.15 元，未计提减值准备，账面净值 17,906,551.15 元。长期股权投资共计 4 项，具体情况如下：

| 序号 | 被投资企业名称 | 成立时间 | 股权比例 | 注册资本(万元) | 账面值(元) |
|----|------------------|---------|---------|----------|----------------------|
| 1 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 | 2006/08 | 100.00% | 200.00 | 7,013,374.29 |
| 2 | 湖北图强全过程咨询有限公司 | 2003/08 | 100.00% | 300.00 | 8,148,882.26 |
| 3 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 | 2010/05 | 100.00% | 300.00 | 822,277.66 |
| 4 | 荆门市领航职业技能培训有限公司 | 2016/07 | 100.00% | 100.00 | 1,922,016.94 |
| | 账面值合计 | | | | 17,906,551.15 |

被投资单位简介

1.湖北精兴建设工程质量检测有限公司简介



企业名称：湖北精兴建设工程质量检测有限公司(以下简称「精兴检测」)

统一社会信用代码：91420800790580790X

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：高荆

注册资本：200 万元人民币

成立时间：2006 年 08 月 02 日

营业期限：2006 年 08 月 02 日至无固定期限

注册地址：荆门市掇刀区虎牙关大道星球路南侧

经营范围：许可项目：建设工程质量检测；水利工程质量检测；建设工程勘察；检验检测服务；室内环境检测；雷电防护装置检测；测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：消防技术服务；市政设施管理；计量技术服务；公路水运工程试验检测服务；节能管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.湖北图强全过程咨询有限公司简介

企业名称：湖北图强全过程咨询有限公司(以下简称「图强」)

统一社会信用代码：91420800751048865U

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：张明军

注册资本：300 万元人民币

成立时间：2003 年 08 月 25 日

营业期限：2003 年 08 月 25 日至无固定期限

注册地址：武昌区东湖路 181 号（楚天 181 文化创意产业园 8 号楼 1 层 3 号厅-A/B/C/D）

经营范围：许可项目：测绘服务；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；信息技术咨询服务；工程造价咨询业务；工程和技术研究和试验发展；消防技术服务；招投标代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

3.湖北丰天工程技术服务有限公司简介

企业名称：湖北丰天工程技术服务有限公司(以下简称「丰天技术」)

统一社会信用代码：91420800553933943A

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）



法定代表人：古继权

注册资本：300 万元人民币

成立时间：2010 年 05 月 13 日

营业期限：2010 年 05 月 13 日至无固定期限

注册地址：荆门市漳河新区双喜大道 29 号

经营范围：许可项目：测绘服务,国土空间规划编制,地质灾害危险性评估,建设工程勘察,建设工程监理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:招投标代理服务,采购代理服务,政府采购代理服务,工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外),不动产登记代理服务,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,工程造价咨询业务,人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务),土地调查评估服务,工程管理服务,规划设计管理,社会稳定风险评估,土地整治服务,地质灾害治理服务,水土流失防治服务,土壤污染治理与修复服务,土壤污染防治服务,住房租赁,非居住房地产租赁,物业管理,物业服务评估,基础地质勘查,地质勘查技术服务。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

4.荆门市领航职业技能培训有限公司简介

企业名称：荆门市领航职业技能培训有限公司(以下简称「领航培训」)

统一社会信用代码：91420800MA48B07H5E

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：刘稳山

注册资本：100 万元人民币

成立时间：2016 年 07 月 22 日

营业期限：2016 年 07 月 22 日至无固定期限

注册地址：荆门市掇刀区虎牙关大道 15 号

经营范围：许可项目：营利性民办职业技能培训机构,地质灾害治理工程勘察,地质灾害治理工程设计,地质灾害治理工程监理,地质灾害治理工程施工,地质灾害危险性评估,安全评价业务,安全生产检验检测,室内环境检测,特种设备检验检测,检验检测服务,测绘服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:特种作业人员安全技术培训,业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训),教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动),会议及展览服务,住房租赁,非居住房地产租赁,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,安全咨询服务,信息技术咨询服务,工程造价咨询业务,工程管理服务,工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外),土地整治服务,企业管理咨询,环保咨询服务,标准化服务,地理遥感信息服务,危险化学品应急救援服务,环境应急治理服务,地质灾害治理服务,社会稳定风险评估,节能管理服务,消防技术服务,安全技术防范系统设计施工服务,水资源管理,规划设计管理,紧急救援服务,科普宣传服务,公共安全管理咨询服务,工程和技术研究和试验发展,社会调查



(不含涉外调查),环境保护监测,土壤污染治理与修复服务,大气环境污染防治服务,土壤环境污染防治服务,物业管理。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

(四)被评估单位申报评估的在评估基准日资产负债表中的无形资产

「湖北建胜」申报的表内无形资产为土地使用权。

土地使用权共 1 宗,位于湖北省荆门市虎牙关大道 15 号。宗地面积共 4,239.14 m²,使用期限至 2068 年 11 月 29 日,土地用途为工业用地。

土地使用权基本情况如下表:

| 序号 | 土地权证编号 | 土地位置 | 使用权到期日期 | 土地用途 | 土地性质 | 开发程度 | 面积(m ²) |
|----|---|------------|------------|--------|------|------|---------------------|
| 1 | 鄂(2019)掇刀区不动产权第 20000308 号、鄂(2019)掇刀区不动产权第 20000309 号 | 虎牙关大道 15 号 | 2068/11/29 | 机关团体用地 | 出让 | 五通一平 | 4,239.14 |

(五)被评估单位申报评估的表外资产和负债

根据被评估单位提供的表外资产申报明细表,「湖北建胜」子公司「精兴检测」申报了共计 24 项表外无形资产,表外无形资产概况如下表所示:

| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|---------------------------------|--------|---------------------|---------|
| 1 | 便于组装的工程检测傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3287310.X | 2023/12 |
| 2 | 一种摆锤冲击试验机的防护装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1005483.X | 2024/05 |
| 3 | 一种具有防护结构的手持甲醛测试仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190593.9 | 2022/05 |
| 4 | 一种工程检测专用异端双显式接地电阻测试设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190863.6 | 2022/05 |
| 5 | 一种建筑外门窗保温性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1195822.6 | 2022/05 |
| 6 | 一种用于检测工程幕墙物理性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 20222 1378946.8 | 2022/06 |
| 7 | 一种防止灰尘粘结的基桩静载荷测试分析保护构件 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1454064.5 | 2022/06 |
| 8 | 一种便于调节的傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1713910.0 | 2022/07 |
| 9 | 具有防护功能的手持甲醛测试仪存放装置 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3233002.9 | 2023/11 |
| 10 | 建筑门窗保温性能检测设备用收纳设备 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3346332.9 | 2023/12 |
| 11 | 便于对工件翻转的电子万能材料试验装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0876479.4 | 2024/04 |
| 12 | 一种微机控制电子环刚度试验机 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0964157.5 | 2024/05 |
| 13 | 一种工程检测用窨井盖试验设备 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1111937.1 | 2024/05 |
| 14 | 一种工程质量检测用垂直度检测装置 | 发明专利 | ZL 2021 1 1364798.4 | 2021/11 |
| 15 | 道路铺设检测与分析软件-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058739 | 2023/07 |
| 16 | 房屋鉴定与评估数据管理系统-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058116 | 2023/07 |
| 17 | 基于工程检测的建筑外门窗保温性能检测设备调试管控系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0543686 | 2020/04 |
| 18 | 用于电子全站仪的生产工程成品质量检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530819 | 2021/05 |



| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|------------------------------|--------|---------------|---------|
| 19 | 微机控制电液伺服万能试验机设备状态工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530759 | 2020/06 |
| 20 | 应用于红外热像仪的图像工程自动化检测云平台-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530640 | 2021/08 |
| 21 | 基于手持甲醛测试仪的气体安全预警工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530802 | 2021/10 |
| 22 | 建筑材料单体燃烧试验设备工程故障维护检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530818 | 2020/09 |
| 23 | 精兴检测 | 商标 | 79219680 | 2025/01 |
| 24 | 精兴检测 | 商标 | 73339240 | 2024/04 |

委托人及被评估单位确认，除上述无形资产外，「湖北建胜」及其子公司无其他与本次评估相关的表外资产及负债。

(六)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产和负债情况

本次评估财务数据来源引用情况如下：天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的天职业字[2025]31672号清产核资专项财务审计报告、天职业字[2025]31670号标准无保留意见审计报告、天职业字[2025]31668号标准无保留意见审计报告、立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的信会师报字[2024]第ZL10377号标准无保留意见的审计报告；除引用上述审计报告外，本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的「湖北建胜」资产或负债。

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其含义

本次评估的价值类型为持续经营条件下的市场价值。

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。

持续经营是指企业的经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的收购股权，该经济行为的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是2025年2月28日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估单位结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

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，以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.《深圳市建筑科学研究院股份有限公司 2023 年总经理办公会第 12 次临时会议纪要》(纪要编号：2023-GMRM-T12-01)；

2.《深圳市建筑科学研究院股份有限公司关于批准以产权变动为目的对股权项目湖北建胜工程技术咨询有限公司实施资产评估的决定》。

(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 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

3.《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)；

4.《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年国家主席令第 32 号)；

6.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第三次修订，2020 年 1 月 1 日实施)；

7.《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修订)；

8.《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

9.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 97 号，2019)；

10.《中华人民共和国专利法》(2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修订)；

11.《中华人民共和国商标法》(2019 年 4 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修改)；

12.《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)；

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



14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院[2017]第 691 号令);
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部、国家税务总局令第 50 号、第 65 号);
16. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号);
17. 《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日,十三届全国人大常委会第二十九次会议表决通过印花税法,自 2022 年 7 月 1 日起施行);
18. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005);
19. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号公布, 2020 年国务院令 732 号修订);
20. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号);
21. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,自 2009 年 5 月 1 日起施行);
22. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);
23. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订,根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正);
24. 《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》(国办发[2015]79 号);
25. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
26. 《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);
27. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
28. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
7. 《资产评估职业准则—评估方法》(中评协[2019]35 号);
8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协[2017]35 号);
9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号);

10. 资产评估执业准则—不动产(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
13. 《资产评估执业准则—知识产权》(中评协(2023)14号);
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
17. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
18. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
19. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号);
20. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号);
21. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协[2021]30号);
22. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
23. 《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号);
24. 其他与资产评估相关的准则依据。

(四)资产权属依据

1. 《公司章程》以及相关工商登记信息资料;
2. 《不动产权证书》(复印件);
3. 车辆行驶证及车辆登记簿复印件;
4. 专利证书复印件;
5. 商标证书复印件;
6. 软件著作权证书复印件;
7. 与评估对象有关的其他重要资产购建合同和购置发票复印件等;
8. 其他与评估对象有关的财务会计记录及其它资料。

(五)取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表;
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
3. 《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年2月20日公布的
市场贷款报价利率(LPR)》;
4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号);

- 5.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);
- 6.与评估对象有关业务所在行业有关国家宏观、区域市场等统计分析资料;
- 7.被评估单位提供的主要经营项目目前及未来市场预测资料;
- 8.评估人员从同花顺 iFinD 金融终端收集到的相关公开信息;
- 9.深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司执业政策和标准委员会发布的有关文件;
- 10.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料;
- 11.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料。

(六)其它参考资料

- 1.委托人提供的与评估对象所对应评估范围内的资产明细表。
- 2.委托人提供的与评估对象有关的备查簿、会计报告等。
- 3.被评估单位提供的企业历年经营数据;
- 4.被评估单位相关人员访谈记录;
- 5.委托人及被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;
- 6.委托人及被评估单位承诺函;
- 7.评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料,以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料;
- 8.《湖北省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2018版);
- 9.中国勘察设计协会关于印发《工程勘察服务成本要素信息(2022版)的公告》中设协字(2022)52号;
- 10.被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

(二)评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则—企业价值》,企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。对企业价值评估采用收益法,强调的是企业的整体预期盈利能力。

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

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

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下:

1.选取资产基础法评估的理由:资产基础法是以资产负债表为基础,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。「湖北建胜」有完整的会计记录信息,纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰,相关资料较为齐备,能够合理评估各项资产、负债的价值,适宜采用资产基础法进行评估。

2.选取收益法评估的理由:收益法的基础是经济学的预期效用理论,即对投资者来讲,企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值,但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产,能完整体现企业的整体价值,其评估结论具有较好的可靠性和说服力。通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「湖北建胜」的经营情况等分析,「湖北建胜」目前运行正常,其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定,在一定的假设条件下,「湖北建胜」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计,且「湖北建胜」管理层已提供盈利预测,适宜采用收益法进行评估。

3.不选取市场法评估的理由: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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法,适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场,且市场数据比较充分,在公开市场上有可比的交易案例。本次未选取市场法,理由如下:经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司,在产品类型、经营规模、资产配置、未来成长性等方面具备可以比较的上市公司较少,且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少,相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获取,故不具备采用市场法评估的基本条件。

根据以上分析,本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(三)资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围,本次企业价值评估的基本模型为:

股东全部权益价值=各项申报资产的价值之和-各项申报负债的价值之和
各类资产和负债具体的评估方法简述如下:

1.流动资产

纳入评估范围的流动资产评估范围包括货币资金、应收账款及其他应收款。

(1)货币资金:为银行存款。

对银行存款的评估,评估人员以向银行存款账户发函证的方式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”中未达账的真实性,以及评估基准日后的进账情况。对于人民币银行存款以核实后账面值确认评估值。

(2)应收款项:包括应收账款及其他应收款。

对应收款项,本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上,具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素,以每笔款项的核实后的账面余额确定评估价值。

2.非流动资产

纳入评估范围的非流动资产包括长期股权投资、固定资产、无形资产及递延所得税资产。

(1)长期股权投资

对长期股权投资评估时,对长期股权投资形成的原因、账面值和实际经营状况进行了取证核实,并查阅了投资协议、股东会决议、公司章程和有关会计记录等,以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对于控股的长期股权投资,采用整体评估的方法对被投资单位进行评估,并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定评估值。

评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等与母公司保持一致,在评估中采用同一标准、同一尺度,以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值=被投资单位评估后净资产×持股比例

(2)固定资产-房屋建(构)筑物

根据委估房屋建(构)筑物的特点,本次评估对检测楼房屋加层采用重置成本法评估,其余房屋建(构)筑物采用收益法进行评估。

1)收益法

收益法也叫收益还原法。即预计评估对象未来的客观净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算评估对象的客观合理价格或价值。

收益现值法的计算公式:

$$V = \sum_{t=1}^n \left[\frac{A_t}{(1+R)^t} \right]$$

At: 年纯收益按以下公式计算:

At=月租金×12×(1-租金损失率)×建筑面积+保证金利息收入-税金及附加-印花税-管理费-维修费-保险费。

R 为折现率, t 为收益期限

2)重置成本法

重置成本法：是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。

基本公式：房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

①重置价值的确定

房屋建筑物的评估，是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，其基本公式如下：

重置全价=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

②成新率的确定

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

A.年限成新率

依据委估建(构)筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建(构)筑物的成新率。计算公式为：

年限成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

B.勘察成新率

评估人员实地勘察委估建(构)筑物的使用状况，调查、了解建(构)筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率=结构部分评分×60%+装修部分评分×20%+设备部分评分×20%。

③评估值的确定

将重置全价与综合成新率相乘，求取评估基准日的房屋建筑物评估值。其计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

(3)固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对设备资产进行评估。

本次评估纳入评估范围的设备资产均属于超期使用的设备资产，对超期使用的设备资产按二手市场价确定评估值。

(4)无形资产

本次评估中土地使用权价值已包含在房屋建(构)筑物的收益法评估中考虑，因此不再对土地使用权单独评估。

(5)递延所得税资产

对递延所得税资产，为企业固定资产、无形资产折旧摊销税会差异产生的暂时性差异形成的纳税调整事项而确认的递延所得税资产。按核实后的账面值确定评估值。

3. 各类负债

「湖北建胜」负债具体包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和递延所得税负债。

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

(四) 收益法应用概要

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。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本(股东全部权益和有息债务)产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。

股东全部权益价值=企业整体价值-企业付息债务价值

计算方式如下：

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD}$$

V_{OE} —— 股东全部权益价值

V_{En} —— 企业整体价值

V_{IBD} —— 企业付息债务价值

企业整体价值 V_{En} 的模型为：企业整体价值=企业经营性资产价值+企业溢余资产价值+企业非经营性资产价值

即：

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA}$$

V_{En} —— 企业整体价值

V_{OA} —— 企业经营性资产价值

V_{CO} —— 企业溢余资产价值

V_{NOA} ——企业非经营性资产价值

企业经营性资产价值 V_{OA} 采用自由现金流量折现模型进行评估：企业经营性资产价值=企业自评估基准日起企业各期自由现金流量折现值之和。以下企业自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}}$$

V_{OA} ——评估基准日企业经营性资产价值

F_i ——预测期第 i 年预计的自由现金流量， $i=1,2,\dots,n$

F_n ——预测期末年即第 n 年预计的自由现金流量

r ——折现率

n ——预测期

i ——预测期第 i 年

m ——当评估基准日所在的月数(仅当评估基准日为年末时， $m=0$)

第 i 年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算：

自由现金流量=税后企业净利润+利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi}$$

F_i ——预测期第 i 年预计的自由现金流量， $i=1,2,\dots,n$

P_i ——预测期第 i 年预计的税后企业净利润

I_i ——预测期第 i 年预计的利息支出

D_{Ai} ——预测期第 i 年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——预测期第 i 年预计的资本性支出

ΔC_{wi} ——预测期第 i 年预计的营运资金的增量

折现率 r 通过加权平均资本成本(WACC)估计(即 $R=WACC$)，WACC 中的权益资本成本 R_e 通过资本资产定价模型(CAPM)估计。

$$WACC \text{ 数学模型: } R = WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E} + R_e \times \frac{E}{D+E}$$

上式中：

R 、WACC——折现率，加权平均资本成本



R_d ——债权期望的报酬率或债务资本成本

R_e ——股权期望的报酬率或权益资本成本

D ——债权的市场价值

E ——股权的市场价值

T ——公司的所得税税率

CAPM 的数学模型： $R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$

上式中：

R_f ——无风险利率

R_m ——市场预期的报酬率

$MRP=R_m-R_f$ 表示市场风险溢价或权益风险溢价(ERP)

β ——股权系统性风险系数或股权对市场的敏感度

R_s ——特定风险报酬率

预测期 n ：企业管理层对「湖北建胜」2025 年 3 月及以后年度的现金流量进行了预测，并认为企业的管理模式、销售渠道、行业经验等可以持续发挥作用，其他长期资产可以通过更新或追加的方式延续使用，「湖北建胜」可以持续运营。本次评估将预测期分二个阶段，第一阶段为 2025 年 3 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日；第二阶段为 2031 年 1 月 1 日直至永续。

付息债务成本 R_d ：根据付息债务的实际情况估算其偿还周期，采用与评估基准日相近的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 LPR 为基础对付息债务成本 R_d 进行估计。

市场风险溢价 MRP：采用中国证券市场指数测算市场风险溢价，市场风险溢价用公式表示为：

中国市场风险溢价 $MRP=R_m-R_f$ =中国市场证券长期投资的平均收益率-中国国债的长期投资的平均收益率(到期收益率)

中国市场风险溢价 MRP 的估算以沪深 300 指数(CSI300)作为估算中国市场风险资产收益率的基础数据。并且假设：

1.假定 CSI300 能够代表中国市场风险资产的投资情况，CSI300 的变化幅度能够代表中国市场风险资产的投资收益情况，从而依据其估算的市场收益率能代表中国市场风险资产的收益率。

2.假定过去风险资产收益率的数据足够多(样本空间较大)，且未来风险资产市场不会发生根本性变化，从而过去风险资产收益率平均值不仅能够反映风险资产在过去的收益率的总体特征，而且还能合理预期其能够恰当反映风险资产在未来的总体特征。

3.假设风险资产的收益率与无风险资产的收益率之间具有相对稳定的关系。

在上述假设的基础上，首先用 CSI300 每个自然月的月末(自然月最后一个交易日)的收盘指数相对于其基期指数(1000)的几何变化率(几何收益率)作为测算月的市场收益率；其次，因假定投资时间不短于 10 年(120 个月)，所以取 2014 年

12月及以后各月的市场收益率作为历史样本；最后，自2014年12月起的各计算区间内的市场收益率的算术平均值即为该计算区间末的市场预期报酬率 R_m 的估计值。

无风险报酬率 R_f ：以中国国债(剩余期限不短于10年)的到期收益率作为中国市场无风险利率的编制的基础数据。并且假设：

1.假定中国国债能够代表中国的无风险资产，从而其利率或到期收益率能代表中国的无风险资产的收益率；假定中央国债登记结算有限责任公司公开发布的中债国债收益率(到期)的相关数据是中债国债收益率(到期)的最佳估计或恰当反映。

2.假定过去无风险资产收益率的数据足够多(样本空间较大)且各数据(样本)之间变化幅度不大，同时未来无风险资产收益率不会发生大的变化，从而其平均值不仅能够反映无风险资产在过去的收益率的总体特征，而且还能反映其未来的总体特征。

3.假设风险资产的收益率与无风险资产的收益率之间具有相对稳定的关系

在上述假设的基础上，首先根据中央国债登记结算有限责任公司发布的剩余期限在10年期以上的中国国债到期收益率，自2014年12月起(与市场收益率计算的起始时间相同)分别按月计算各个月份的剩余期限在10年期以上的中国国债到期收益率的算术平均值；然后，自2014年12月起的各计算区间内中国长期国债的到期收益率的算术平均值即为该计算区间末的无风险利率 R_f 的估计值。溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

$$\text{权益的系统风险系数}\beta: \beta_u = \frac{\beta_1}{1+(1-T)\times\frac{D}{E}}, \beta = \beta_u \times [1 + (1-T) \times \frac{D}{E}]$$

上式中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数， β_1 表示可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数。

可通过同花顺iFinD金融数据终端查询并选取与评估项目相关经营业务所在行业或可比上市公司的调整后去杠杆的贝塔系数，并以此作为评估项目相关经营业务所对应的 β_u 的值。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 R_s ：采用综合专业分析进行判断，综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素，确定合理的特定风险报酬率。

溢余资产价值 V_{CO} ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 V_{NOA} ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负



债包括与经营无关的长期股权投资及保证金、押金、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 V_{IBD} ：

付息债务价值 V_{IBD} 采用成本法评估。

(五)评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括获取被评估单位根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素和被评估单位所在行业现状与发展前景以及被评估单位的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括与企业相关的经营资料、财务资料、资产权属证明材料、相关产品的市场信息、行业信息等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的具体评估方法，对资产的市场价值进行评估测算，在此基础上形成评估结论。



(七)编制出具资产评估报告

项目负责人在以上工作的基础上编制资产评估报告,经本公司内部审核通过后,出具资产评估报告并提交给委托人。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立,依赖于以下评估假设,包括评估基准假设和评估条件假设:

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中,资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场:(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的,所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的,所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的;(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的;(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情,都能够获得相同且足够的交易信息;(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的,而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3.持续经营基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标在收益期内持续经营;假设与评估对象相对应的所有资产和负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化;假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人/相关人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人/相关人所提供的评估所必需资料(包括但不限于与评估对象有关的资产明细表、与评估对象有关的历史经营数据和历史财务数据及信息、与评估对象有关的预测经营数据和预测财务数据及说明、相关财务报告和资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖于委托人/相关人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完



整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从委托人/相关人以外的其他方面所获取的资料假设

(1)假设本次评估从委托人/相关人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

(2)根据财政部 税务总局发布的《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 7 号），企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2023 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。本次评估假设相关研发费用扣除政策无变动。

(3)根据财政部 税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半增收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育费附加。本次评估假设相关税收政策无变动。

(4)根据财政部 税务总局发布的《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）、《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。本次评估假设相关税收政策无变动。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象市场价值进行估算，对评估对象及其所属资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及其所属资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除另有特别说明外，与评估对象有关的资产均处在正常使用中。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对评估对象及其相关资产的现场调查，这种调查工作仅限于对其可见且可察看部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。



(2)企业核心管理及技术人员保持稳定,企业未来的经营管理班子尽职,并继续保持现有的经营管理模式,不发生较大变化。

(3)被评估单位经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

(4)评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准,未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(5)被评估单位在未来预测期内的资产构成,主营业务的结构,收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其基准日前后的状态持续,而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略、技术升级以及商业环境等变化导致的资产构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益。

(6)在未来的经营期内,被评估单位的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化,仍将保持其最近几年的变化趋势持续。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大,本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入,也不考虑汇兑损益等不确定性损益。

(7)本次评估假设被评估单位基准日后的现金流入流出均匀发生。

(8)根据「湖北建胜」提供的资料显示,截至评估基准日,「湖北建胜」部分经营办公场所为租赁取得。本次评估假设「湖北建胜」在合同到期后能够顺利续租。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)评估结果

1.资产基础法评估结果

总资产账面价值 3,183.44 万元,评估值 5,328.55 万元,评估增值 2,145.12 万元,增值率为 67.38%。

总负债账面价值 329.16 万元,评估值 329.16 万元,无评估增减值变化。

净资产账面价值 2,854.28 万元,评估值 4,999.40 万元,评估增值 2,145.12 万元,增值率为 75.15%。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2025 年 2 月 28 日

金额单位: 人民币万元

| 项目 | 行号 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 | 增减率 |
|------------|----|----------|----------|----------|----------|
| | | BV | MV | ZV=MV-BV | ZV/BV |
| 流动资产 | 1 | 384.07 | 389.07 | 5.00 | 1.30% |
| 非流动资产 | 2 | 2,799.37 | 4,939.48 | 2,140.12 | 76.45% |
| 其中: 长期股权投资 | 3 | 1,790.66 | 3,305.53 | 1,514.88 | 84.60% |
| 固定资产 | 4 | 364.15 | 1,630.87 | 1,266.72 | 347.85% |
| 无形资产 | 5 | 641.47 | 0.00 | -641.47 | -100.00% |
| 递延所得税资产 | 6 | 3.08 | 3.08 | 0.00 | 0.00% |
| 资产总计 | 7 | 3,183.44 | 5,328.55 | 2,145.12 | 67.38% |



| 项目 | 行号 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 | 增减率 |
|--------|----|----------|----------|----------|--------|
| | | BV | MV | ZV=MV-BV | ZV/BV |
| 流动负债 | 8 | 308.46 | 308.46 | 0.00 | 0.00% |
| 非流动负债 | 9 | 20.70 | 20.70 | 0.00 | 0.00% |
| 负债总计 | 10 | 329.16 | 329.16 | 0.00 | 0.00% |
| 股东权益总计 | 11 | 2,854.28 | 4,999.40 | 2,145.12 | 75.15% |

即：采用资产基础法评估的「湖北建胜」股东全部权益于评估基准日 2025 年 2 月 28 日的市场价值为：4,999.40 万元。

评估增减值主要原因为：

| 项目 | 增减值额(万元) | 增值率(%) | 变动原因 |
|--------|----------|----------|---------------------------|
| 流动资产 | 5.00 | 1.30% | 应收账款坏账准备未确认评估风险损失 |
| 长期股权投资 | 1,514.88 | 84.60% | 被投资单位经营盈利所致 |
| 固定资产 | 1,266.72 | 347.85% | 房屋建筑物采用收益法估值，收益价值高于账面成本所致 |
| 无形资产 | -641.47 | -100.00% | 估值包含在房屋建筑物中 |

2.收益法评估结果

采用收益法评估的「湖北建胜」股东全部权益于评估基准日 2025 年 2 月 28 日的市场价值为 4,870.00 万元，相对于评估基准日合并口径所有者权益账面值 4,024.77 万元，评估增值 845.23 万元，增值率为 21.00%。

3.资产基础法和收益法评估结果差异分析

本次评估收益法评估结果较资产基础法评估结果低 129.40 万元，差异率为 2.66%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1)资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值的方法。

(2)收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、相关政策以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，两种评估方法对应的评估结果产生差异。

(二)评估结论

资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。该方法是以资产或生产要素的重置为价值标准，反映的是企业基于现有资产的重置价值。

收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是企业未来获利能力。

被评估单位主要从事工程项目咨询、建设工程质量检测、测绘服务、施工图审查、建筑行业从业人员职业技能培训，以及工程项目招标代理服务等业务，上述业务依赖于固定资产投资规模以及建筑行业的发展，由于近年我国建筑行业处于低迷状态，且 2024 年被评估单位受行业环境影响，盈利能力波动较大，未来预测收益的实现存在较大的不确定性，因此，我们选用资产基础法评估结果作为本次评估结论。



综上所述，我们认为，除资产评估报告所载明的特别事项说明外，在「湖北建胜」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「湖北建胜」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：4,999.40 万元(大写：人民币肆仟玖佰玖拾玖万肆仟元整)。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2025 年 2 月 28 日至 2026 年 2 月 27 日止。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则和中国资产评估准则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估财务数据来源引用情况如下：天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的天职业字[2025]31672 号清产核资专项财务审计报告、天职业字[2025]31670 号标准无保留意见审计报告、天职业字[2025]31668 号标准无保留意见审计报告、立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的信会师报字[2024]第 ZL10377 号标准无保留意见的审计报告；除引用上述审计报告外，本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的「湖北建胜」资产或负债。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的部分房屋建筑物由于「湖北建胜」还在体制内划转前就已经建成，但因违反规划而无法办理相关权证，「湖北建胜」承诺产权归其所有，本次评估对于建筑面积根据「湖北建胜」申报面积进行确认，若因产权及建筑面积纠纷与评估机构及评估人员无关，具体未办证房屋建筑物明细如下：

| 房地产名称 | 类别结构 | 建成年月 | 面积 |
|----------|------|---------|----------------|
| | | | M ² |
| 办公楼门厅(东) | 混合结构 | 2010/12 | 162.25 |
| 办公楼门厅(西) | 混合结构 | 2010/12 | 109.06 |
| 配电房 | 混合结构 | 2006/12 | 27.59 |
| 检测楼房屋加层 | 混合结构 | 2010/12 | 581.04 |

除上述事项外，纳入评估范围内的资产权属均归「湖北建胜」所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由「湖北建胜」承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(三) 评估程序受到限制的情形



1.评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2.评估过程中，评估人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

(四)评估资料不完整的情形

本次评估未发现未能获取的其他关键资料情况。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，未发现「湖北建胜」存在未决事项。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日「湖北建胜」与租入资产相关的租赁事项如下：

| 序号 | 设备/物业名称 | 出租方 | 承租方 | 面积 | 租赁开始日 | 租赁到期日 |
|----|--|-------------------|---------|----------|------------|------------|
| 1 | 掇刀区星球物流院内北边一楼 | 湖北星球家俱装饰集团有限公司 | 精兴检测 | 480.00 | 2024/8/27 | 2034/8/26 |
| 2 | 锦绣华府六栋一层、101、102、103、104、二层 | 荆门金澳商业管理有限公司 | 精兴沙洋分公司 | 1,438.66 | 2024/1/1 | 2024/12/31 |
| 3 | 武昌区楚天 181 文化创意产业园 8 号楼 1 层 4 号厅-A/B/C/D) | 湖北日报传媒集团 | 图强 | 423.00 | 2023/11/10 | 2025/11/9 |
| 4 | 漳河新区双喜大厦西塔楼 1 楼 | 荆门市城市建设投资控股集团有限公司 | 丰天技术 | 500.00 | 2024/1/1 | 2024/12/31 |
| 5 | 东宝区工业园区 | 荆门市泰捷设备租赁有限公司 | 领航培训 | 1,500.00 | 2023/5/26 | 2026/5/25 |

上述租赁合同部分已到期，「湖北建胜」及控股子公司表示到期的租赁物目前仍在继续承租。本次评估假设「湖北建胜」上述租赁合同到期后能够顺利续租，除上述事项外，本次评估未发现其他可能影响评估工作的担保、租赁及其他或有负债(或有资产)等事项。

(七)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

截至资产评估报告出具日，未发现重大期后事项。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项

委托人及「湖北建胜」承诺，拥有无证房产办公楼门厅（东）、办公楼门厅（西）、配电房的产权，且办公楼门厅（东）、办公楼门厅（西）、配电房属于检测办公楼的大厅办公区及配套设施，除配电房无法单独作为可出租房产外，其他房产均可用于出租。如由此引起任何问题及法律纠纷，由「湖北建胜」承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。



委托人及「湖北建胜」承诺，拥有无证房产检测楼房屋加层的产权，且检测楼房屋加层可用于自营业务。如由此引起任何问题及法律纠纷，由「湖北建胜」承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

(九)其他需要说明的事项

1.本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人，如果本报告使用不当造成的法律后果，本公司不予负责。

2.资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3.评估机构获得的被评估单位盈利预测是本资产评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对「湖北建胜」未来盈利能力的保证。

4.本次评估采用的由「湖北建胜」提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5.资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及报表等相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6.根据被评估单位提供的表外资产申报明细表，「湖北建胜」子公司「精兴检测」申报了共计 24 项表外无形资产，具体明细如下表所示：

| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|------------------------|--------|---------------------|---------|
| 1 | 便于组装的工程检测傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3287310.X | 2023/12 |
| 2 | 一种摆锤冲击试验机的防护装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1005483.X | 2024/05 |
| 3 | 一种具有防护结构的手持甲醛测试仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190593.9 | 2022/05 |
| 4 | 一种工程检测专用异端双显式接地电阻测试设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190863.6 | 2022/05 |
| 5 | 一种建筑外门窗保温性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1195822.6 | 2022/05 |
| 6 | 一种用于检测工程幕墙物理性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 20222 1378946.8 | 2022/06 |
| 7 | 一种防止灰尘粘结的基桩静载荷测试分析保护构件 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1454064.5 | 2022/06 |
| 8 | 一种便于调节的傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1713910.0 | 2022/07 |
| 9 | 具有防护功能的手持甲醛测试仪存放装置 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3233002.9 | 2023/11 |
| 10 | 建筑门窗保温性能检测设备用收纳设备 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3346332.9 | 2023/12 |
| 11 | 便于对工件翻转的电子万能材料试验装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0876479.4 | 2024/04 |
| 12 | 一种微机控制电子环刚度试验机 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0964157.5 | 2024/05 |
| 13 | 一种工程检测用窨井盖试验设备 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1111937.1 | 2024/05 |
| 14 | 一种工程质量检测用垂直度检测装置 | 发明专利 | ZL 2021 1 1364798.4 | 2021/11 |



| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|---------------------------------|--------|---------------|---------|
| 15 | 道路铺设检测与分析软件-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058739 | 2023/07 |
| 16 | 房屋鉴定与评估数据管理系统-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058116 | 2023/07 |
| 17 | 基于工程检测的建筑外门窗保温性能检测设备调试管控系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0543686 | 2020/04 |
| 18 | 用于电子全站仪的生产工程成品质量检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530819 | 2021/05 |
| 19 | 微机控制电液伺服万能试验机设备状态工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530759 | 2020/06 |
| 20 | 应用于红外热像仪的图像工程自动化检测云平台-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530640 | 2021/08 |
| 21 | 基于手持甲醛测试仪的气体安全预警工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530802 | 2021/10 |
| 22 | 建筑材料单体燃烧试验设备工程故障维护检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530818 | 2020/09 |
| 23 | 精兴检测 | 商标 | 79219680 | 2025/01 |
| 24 | 精兴检测 | 商标 | 73339240 | 2024/04 |

委托人及被评估单位确认，除上述无形资产外，「湖北建胜」无其他与本次评估相关的表外资产及负债。

7. 「湖北建胜」税收优惠如下：

(1)「湖北建胜」子公司「精兴检测」于2023年10月26日通过高新技术企业认定，取得证书编号为GR202342002395号的《高新技术企业证书》，有效期三年。

根据财政部 税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号），对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

截至评估基准日「湖北建胜」及下属子公司均属于小型微利企业，本次评估在测算所得税税费时采用了综合所得税税率，提醒报告使用人关注。

(2)根据财政部 税务总局发布的《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第7号），企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自2023年1月1日起，再按照实际发生额的100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自2023年1月1日起，按照无形资产成本的200%在税前摊销。本次评估假设相关研发费用扣除政策无变动，若未来相关研发费用扣除政策发生了变动，将会对本次评估结果产生影响，届时应根据新的政策更新调整评估结果。

(3)根据财政部 税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号），自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半增收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育费附加。本次评估假设相关税收政策无变动，若未来相关税收政策发生了变动，将会对本次评估结果产生影响，届时应根据新的政策更新调整评估结果。



(4)根据财政部 税务总局发布的《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号)、《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号),自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对月销售额 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免征增值税;增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入,减按 1%征收率征收增值税;适用 3%预征率的预缴增值税项目,减按 1%预征率预缴增值税。本次评估假设相关税收政策无变动,若未来相关税收政策发生了变动,将会对本次评估结果产生影响,届时应根据新的政策更新调整评估结果。

8.在评估基准日以后的有效期内,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、且对评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估结论;

(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。

9.«湖北建胜»子公司«精兴检测»的应收账款无法收回,债务方湖北创信旅游开发有限公司以其开发的房地产抵债,«精兴检测»将该笔资产记在其他非流动资产中,根据双方签订合同协议约定交房日期为 2025 年 3 月,但截至目前债务方仍未进行交房,具体的交房时间不确定,本次评估对该项资产按照其账面值确认评估值。

10.«湖北建胜»子公司«丰天技术»截至评估基准日注册资本 300 万元,实收资本 100 万元,注册资本未实缴到位,本次评估未考虑上述注册资本实缴不到位对评估结果的影响,特提醒报告使用者关注注册资本未实缴情况。

11.本次评估引用了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的天职业字[2025]31672 号清产核资专项财务审计报告、天职业字[2025]31670 号标准无保留意见审计报告、天职业字[2025]31668 号标准无保留意见审计报告中的审计数据,审计报告中对«湖北建胜»下属 4 家正常经营的长期股权投资均未计提因坏账准备、减值准备、以前年度亏损产生的递延所得税资产;本次评估对该事项,资产基础法我们按照审定报表确定的金额进行列示,整体收益法所得税测算时我们考虑了以前年度亏损对所得税的影响,特提醒报告使用者关注该事项对本次交易的影响。

12.本次评估以«湖北建胜»持续经营,其名下房屋建筑物除出租或自用外,不可对外直接转让为前提,如若后期«湖北建胜»将其名下房屋建筑物对外直接转让则本次评估结果无效,特提醒报告使用者关注该事项对本次交易的影响。

13.本次交易为挂牌转让,仅当交易相关方充分了解标的资产信息、状况,交易实质公开有效时,本评估报告方可被使用。

14.«湖北建胜»4 家子公司通过的相关资质、认证及主要资质人员

(1)截至评估基准日«精兴检测»通过的相关资质、认证及主要资质人员如下:

①检验检测机构资质认定证书



| | |
|------|------------------|
| 证书编号 | 241702280123 |
| 名称 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 |
| 发证机关 | 湖北省市场监督管理局 |
| 发证日期 | 2024年4月23日 |
| 有效日期 | 2030年4月22日 |

② 水利工程质量检测单位资质等级证书

| | |
|------|--|
| 证书编号 | 鄂水质检资字第 20200006 号 |
| 机构名称 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 |
| 资质等级 | 岩土工程类、混凝土工程类乙级 |
| 检测范围 | 承担除大型水利工程(含一级堤防)主要建筑物以外的其他各等级水利工程岩土工程类、混凝土工程类质量检测业务。 |
| 发证机关 | 湖北省水利厅 |
| 发证日期 | 2023年4月3日 |
| 有效日期 | 2026年5月21日 |

③ 雷电防护装置检测资质证

| | |
|------|------------------------------------|
| 证书编号 | 2172022004 |
| 机构名称 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 |
| 资质等级 | 乙级 |
| 资质范围 | 从事《建筑物防雷设计规范》规定的第三类建(构)筑物的防雷装置的检测。 |
| 发证机关 | 湖北省气象局 |
| 发证日期 | 2022年3月14日 |
| 有效日期 | 2027年3月13日 |

④ 环境管理体系认证证书

| | |
|------|-------------------------------------|
| 证书编号 | 46022E1517ROS |
| 机构名称 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 |
| 标准 | 符合 GB/T 24001-2016/ISO14001:2015 标准 |
| 认证范围 | 资质许可范围内的检验检测服务及其场所所涉及的环境管理相关活动。 |
| 发证机关 | 深圳华智认证服务有限公司 |
| 发证日期 | 2022年11月17日 |
| 有效日期 | 2025年11月16日 |

⑤ 质量管理体系认证证书

| | |
|------|---------------------------------|
| 证书编号 | 46022Q1516ROS |
| 机构名称 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 |
| 标准 | GB/T 19001-2016/ISO9001:2015 标准 |
| 认证范围 | 资质许可范围内的检验检测服务。 |



| | |
|------|--------------|
| 发证机关 | 深圳华智认证服务有限公司 |
| 发证日期 | 2022年11月17日 |
| 有效日期 | 2025年11月16日 |

⑥「精兴检测」拥有两名一级注册消防工程师，11名消防设施操作员。

(2)截至评估基准日「图强」通过的相关资质、认证及主要资质人员如下：

①施工图审查机构资格认定书

| | |
|-------------|--------------------------------|
| 机构编号 | 17012 |
| 名称 | 湖北图强全过程咨询有限公司 |
| 审查业务范围及机构类别 | 房屋建筑工程一类；市政基础设施工程二类(道路工程、桥梁工程) |
| 发证机关 | 湖北省住房和城乡建设厅 |
| 发证日期 | 2025年1月3日 |
| 有效日期 | 2026年12月31日 |

②「图强」拥有三名一级注册造价师，1名二级注册造价师。

(3)截至评估基准日「丰天技术」通过的相关资质及认证如下：

①甲级测绘资质证书

| | |
|------|-------------------|
| 证书编号 | 甲测资字 42101253 |
| 专业类别 | 甲级：工程测量、界线与不动产测绘。 |
| 名称 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 |
| 发证机关 | 湖北省自然资源厅 |
| 发证日期 | 2022年10月8日 |
| 有效日期 | 2027年10月7日 |

②乙级测绘资质证书

| | |
|------|-----------------------------|
| 证书编号 | 乙测资字 42510411 |
| 专业类别 | 乙级：测绘航空摄影、摄影测量与遥感、地理信息系统工程。 |
| 名称 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 |
| 发证机关 | 湖北省自然资源厅 |
| 发证日期 | 2023年2月14日 |
| 有效日期 | 2028年2月13日 |

③土地规划机构等级证书

| | |
|------|--------------------------------------|
| 证书编号 | 鄂乙 155 |
| 机构名称 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 |
| 机构等级 | 乙级 |
| 执业范围 | 湖北省土地学会《湖北省土地规划机构评选推荐管理办法》规定范围内开展业务。 |
| 发证机关 | 湖北省土地学会 |



| | |
|------|-------------|
| 发证日期 | 2022年10月8日 |
| 有效日期 | 2025年12月31日 |

④工程监理资质证书

| | |
|------|---------------------------|
| 证书编号 | E242030868 |
| 机构名称 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 |
| 资质等级 | 专业资质房屋建筑工程乙级，专业资质市政公用工程乙级 |
| 发证机关 | 湖北省住房和城乡建设厅 |
| 发证日期 | 2023年10月16日 |
| 有效日期 | 2028年10月12日 |

(4)截至评估基准日「领航培训」持有的资质明细如下：

①中华人民共和国民办学校办学许可证

| | |
|------|--|
| 证书编号 | 人社民 342080430000049 号 |
| 名称 | 荆门市领航职业技能培训有限公司 |
| 学校类型 | 职业技能培训机构 |
| 办学内容 | 非全日制，焊工(四级)，维修电工(四级)，架子工(四级)，起重装卸机械操作工(四级)，施工员，质量员，材料员，资料员，标准员，机械员，劳务员，钢筋工(三、四、五级)，砌筑工(三、四、五级)，防水工(三、四、五级)，抹灰工(三、四、五级)，木工(三、四、五级)，油漆工(三、四、五级)，测量放线工(三、四、五级)，镶贴工(三、四、五级)，装饰装修木工(三、四、五级)，涂裱工(三、四、五级)，电气设备安装调试工(三、四、五级) |
| 发证机关 | 荆门市行政审批局 |
| 发证日期 | 2022年5月31日 |
| 有效日期 | 2025年5月30日 |

(5)基准日后「领航培训」取得的中华人民共和国民办学校办学许可证

| | |
|------|--|
| 证书编号 | 人社民 342080432025019 号 |
| 名称 | 荆门市领航职业技能培训有限公司 |
| 学校类型 | 职业技能培训机构 |
| 办学内容 | 非全日制，焊工(四级)，维修电工(四级)，架子工(四级)，起重装卸机械操作工(四级)，施工员，质量员，材料员，资料员，标准员，机械员，劳务员，钢筋工(三、四、五级)，砌筑工(三、四、五级)，防水工(三、四、五级)，抹灰工(三、四、五级)，木工(三、四、五级)，油漆工(三、四、五级)，测量放线工(三、四、五级)，镶贴工(三、四、五级)，装饰装修木工(三、四、五级)，涂裱工(三、四、五级)，电气设备安装调试工(三、四、五级) |
| 发证机关 | 荆门市掇刀区行政审批局 |
| 发证日期 | 2025年5月7日 |



| | |
|------|-----------|
| 有效日期 | 2028年5月6日 |
|------|-----------|

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年，即评估结论的使用有效期自评估基准日2025年2月28日至2026年2月27日止。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师陈志锋、罗会兵于2025年6月10日形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

(以下无正文)

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二五年六月十日

资产评估师:



资产评估师:



资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

深圳市建筑科学研究院股份有限公司：

经评估，于评估基准日 2025 年 2 月 28 日，用资产基础法评估的湖北建胜工程技术咨询有限公司股东全部权益价值为 4,999.40 万元，相对于评估基准日所有者权益账面值 2,854.28 万元，评估增值 2,145.12 万元，增值率 75.15%。资产账面价值与评估结论存在较大差异的原因如下：

| 项目 | 增减值额(万元) | 增值率(%) | 变动原因 |
|--------|----------|----------|---------------------------|
| 流动资产 | 5.00 | 1.30% | 应收账款坏账准备未确认评估风险损失 |
| 长期股权投资 | 1,514.88 | 84.60% | 被投资单位经营盈利所致 |
| 固定资产 | 1,266.72 | 347.85% | 房屋建筑物采用收益法估值，收益价值高于账面成本所致 |
| 无形资产 | -641.47 | -100.00% | 估值包含在房屋建筑物中 |

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

2025 年 6 月 10 日



资产评估师承诺函

深圳市建筑科学研究院股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟挂牌处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权之经济行为涉及的湖北建胜工程技术咨询有限公司股东全部权益于评估基准日 2025 年 2 月 28 日的市场价值进行评定估算，我们对所列报的有关资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、资产评估范围与委托该经济行为时的列报的资产范围一致，未重未漏；
- 三、对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的抽查、核实；
- 四、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 五、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 六、资产评估价值公允、准确；
- 七、评估工作未受任何人为干预并独立进行。



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师签字：



资产评估师签字：



深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案[2017]003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回。

特此公告。

深圳市财政委员会

2017年10月27日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月31日印发



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：47020050

设立备案机关：深圳市国有资产管理办公室

设立公函编号：国资评深字第066号

设立公函日期：1998年12月21日



扫码查看详细信息

机构名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914403007084267362

组织形式：有限责任公司

法定代表人：聂竹青

注册资本：5,000.00 万元

办公场所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处
瑰丽福景大厦3#楼14层1401

成立日期：1998年07月06日

资产评估师数：82人

年检信息：通过(2025年)

有效期：2026年04月30日





用 度

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
鹏信资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。

深圳市

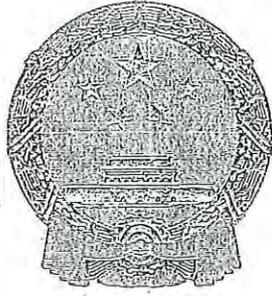


发证时间：二〇一五年二月二十二日

证书编号：0200076009

批准文号：财资[2015]89号

序列号：000142



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
 主体类型 有限责任公司
 住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401
 法定代表人 聂竹青
 成立日期 1998年07月06日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月27日





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：42000063

会员姓名：罗会兵

证件号码：422323*****6

所在机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估
价有限公司

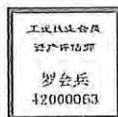
年检情况：2025年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至2026-04-30日止)



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：47240181

会员姓名：陈志锋

证件号码：441581*****7

所在机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估
价有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

陈志锋



(有效期至2026-04-30 日止)

本报告依据中国资产评估准则编制



深圳市建筑科学研究院股份有限公司
拟挂牌处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限
公司股权所涉及的该公司股东全部权益

资产评估说明

鹏信资评报字[2025]第 S282 号
评估基准日：2025 年 2 月 28 日
资产评估报告日：2025 年 6 月 10 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼
Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China
电话(Tel):+86755-8240 6288
直线(Dir):+86755-8240 3555
<http://www.pengxin.com>
传真(Fax):+86755-8242 0222
邮政编码(Postcode):518026
Email: px@pengxin.com



评估说明目录

| | |
|---------------------------------|-----|
| 第一部分 评估说明使用范围声明..... | 1 |
| 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明..... | 1 |
| 一、委托人和被评估单位概况..... | 1 |
| 第三部分 资产评估说明..... | 1 |
| 第一章 评估对象与评估范围说明..... | 2 |
| 一、评估对象与评估范围内容..... | 2 |
| 二、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产和负债情况..... | 7 |
| 第二章 资产核实情况总体说明..... | 8 |
| 一、资产核实人员组织、实施时间和过程..... | 8 |
| 二、影响资产核实的事项及处理方法..... | 10 |
| 三、核实结论..... | 10 |
| 第三章 评估技术说明-资产基础法应用..... | 12 |
| 一、流动资产评估技术说明..... | 12 |
| 二、非流动资产评估技术说明..... | 13 |
| 三、负债评估技术说明..... | 62 |
| 四、资产基础法评估结论..... | 64 |
| 第四章 评估技术说明-收益法应用..... | 65 |
| 一、评估对象..... | 65 |
| 二、收益法的应用前提及选择的理由和依据..... | 65 |
| 三、收益预测的假设条件..... | 65 |
| 四、宏观及行业环境、企业经营、财务分析..... | 67 |
| 五、评估计算及分析过程..... | 106 |
| 六、收益法评估结果..... | 129 |
| 第五章 评估结论及分析..... | 130 |
| 一、评估结果..... | 130 |
| 二、资产基础法和收益法评估结果差异分析..... | 130 |
| 三、最终评估结论..... | 131 |



第一部分 评估说明使用范围声明

本评估说明仅供主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告及相关监管机构 and 部门检查评估机构工作使用。除法律、行政法规规定外，本评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共三部分内容。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

“关于进行资产评估有关事项的说明”由深圳市建筑科学研究院股份有限公司及湖北建胜工程技术咨询有限公司共同撰写，详见后附材料。

关于进行资产评估有关事项的说明

“关于进行资产评估有关事项的说明”由深圳市建筑科学研究院股份有限公司及湖北建胜工程技术咨询有限公司共同撰写。

一、委托人和被评估单位概况

(一)委托人概况

企业名称：深圳市建筑科学研究院股份有限公司(以下简称「建科院」)

统一社会信用代码：91440300665899831W

住 所：深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：叶青

注册资本：14,666.67 万人民币

成立日期：2007 年 08 月 20 日

经营期限：2007 年 08 月 20 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：城市及建筑科学研究，城市规划编制，工程咨询、勘察、设计、质量检测与检查、项目管理、监理及相关技术服务，环境工程检测和咨询，建筑工程性能评估，能耗测评及节能检测评价，绿色节能改造咨询与施工，绿色建筑与园区运营管理，碳审计与评估，绿色低碳技术与产品咨询、投资、培训推广，会议展览，物业租赁与管理,建筑服务；科普宣传服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；组织文化艺术交流活动；信息技术咨询服务；节能管理服务；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：绿色低碳技术培训推广；认证服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

(二)被评估单位概况

1.注册登记情况

名称：湖北建胜工程技术咨询有限公司(以下简称「湖北建胜」)

统一社会信用代码：91420800MA48APAM8B

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：费骏

注册资本：3,103.85 万元人民币

成立日期：2016 年 06 月 30 日

营业期限：2016 年 06 月 30 日至无固定期限

注册地址：武昌区东湖路 181 号(老黄鹄路 65 号)8 号楼 1 层 3 号厅-A/B/C/D

经营范围：一般事项：工程管理服务；信息技术咨询服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程造价咨询业务；工程和技术研究和试验发展；水利相关咨询服务；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；土地整治服务；房地产咨询；环保咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；安全咨询服务；特种作业人员安全技术培训；科技中介服务；招投标代理服务；采购代理服务；政府采购代理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可事项：建设工程勘察；建设工程设计；建设工程监理；测绘服务；地质灾害治理工程勘查（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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）。

2. 历史沿革

(1) 2016 年 6 月，设立

「湖北建胜」前身为荆门市建胜工程技术咨询有限公司，于 2016 年 06 月 30 日在荆门市工商行政管理局核准注册登记，由荆门市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立，注册资本为人民币 500.00 万元。

「湖北建胜」设立时的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 注册资本（万元） | 股权比例（%） |
|----|--------------------|----------|---------|
| 1 | 荆门市人民政府国有资产监督管理委员会 | 500.00 | 100.00 |
| | 合计 | 500.00 | 100.00 |

(2) 2019 年 05 月，第一次股权转让及增资

2019 年 05 月 05 日，根据股东会决定，股东荆门市人民政府国有资产监督管理委员会同意将所持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司 100% 股权无偿划转给荆门市城市建设投资控股集团有限公司。

根据荆门市城市建设投资控股集团有限公司于 2019 年 05 月 15 日发布的《市城控集团关于湖北建胜工程技术咨询有限公司股权转让的情况说明》，湖北建胜工程技术咨询有限公司系 2017 年 9 月由住建委划转到市城控集团的改制企业。2017 年 10 月，荆门市人民政府国有资产监督管理委员会将湖北建胜工程技术咨询有限公司股权划转到荆门市城市建设投资控股集团有限公司，同年 11 月荆门市城市建设投资控股集团有限公司又将该股权划转到所属的湖北荆门城建集团有限公司，由于股权划转时未及时到工商管理部门办理股东变更手续，导致在工商管理部门登记的股东信息仍为荆门市人民政府国有资产监督管理委员会。后经工商管理部门登记，湖北建胜工程技术咨询有限公司的股东由荆门市人民政府国有资产监督管理委员会变更为湖北荆门城建集团有限公司。

2019 年 05 月 08 日，根据股东决定以及章程的规定作出决定：湖北建胜工程技术咨询有限公司原注册资本为 500.00 万元，根据湖北方正会计师事务所有限公司 2019 年 05 月 07 日出具的编号为“鄂方会财字(2019)174 号”的《审计报告》，截至 2018 年 04 月 30 日，公司根据清产核资报告、资产评估报告、土地评估报

告调账后净资产为人民币 31,038,593.93 元。其中实收资本为 5,000,000.00 元、资本公积为 14,102,719.81 元、盈余公积为 102,587.60 元，未分配利润为 11,833,286.52 元。公司股东决定以公司净资产中的资本公积、盈余公积、未分配利润折合人民币 26,038,500.00 元转增注册资本，公司变更后注册资本为 31,038,500.00 元。

2019 年 6 月 10 日完成工商变更登记，本次完成变更后，公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 注册资本 (万元) | 股权比例 (%) |
|----|--------------|-----------|----------|
| 1 | 湖北荆门城建集团有限公司 | 3,103.85 | 100.00 |
| | 合计 | 3,103.85 | 100.00 |

(3)2019 年 8 月，第二次股权转让

2019 年 05 月 07 日，股东湖北荆门城建集团有限公司与湖北建胜创业投资管理中心（有限合伙）签订股权交易合同书，股东湖北荆门城建集团有限公司将所持有湖北建胜工程技术咨询有限公司的 26% 股权以成交价 807.00 万元转让至湖北建胜创业投资管理中心（有限合伙）；2019 年 05 月 10 日，股东湖北荆门城建集团有限公司与深圳市建筑科学研究院股份有限公司签订股权交易合同书，股东湖北荆门城建集团有限公司将所持有湖北建胜工程技术咨询有限公司的 40% 股权以成交价 1,241.54 万元转让至深圳市建筑科学研究院股份有限公司。

2019 年 08 月 23 日，根据股东决定作出决定，同意股东湖北荆门城建集团有限公司将所持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司的 40% 股权，转让给深圳市建筑科学研究院股份有限公司，将所持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司的 26% 股权，转让给新股东湖北建胜创业投资管理中心（有限合伙）。

2019 年 08 月 28 日完成工商变更登记，本次完成变更后，公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 注册资本 (万元) | 股权比例 (%) |
|----|--------------------|-----------|----------|
| 1 | 深圳市建筑科学研究院股份有限公司 | 1,241.54 | 40.00 |
| 2 | 湖北荆门城建集团有限公司 | 1,055.31 | 34.00 |
| 3 | 湖北建胜创业投资管理中心（有限合伙） | 807.00 | 26.00 |
| | 合计 | 3,103.85 | 100.00 |

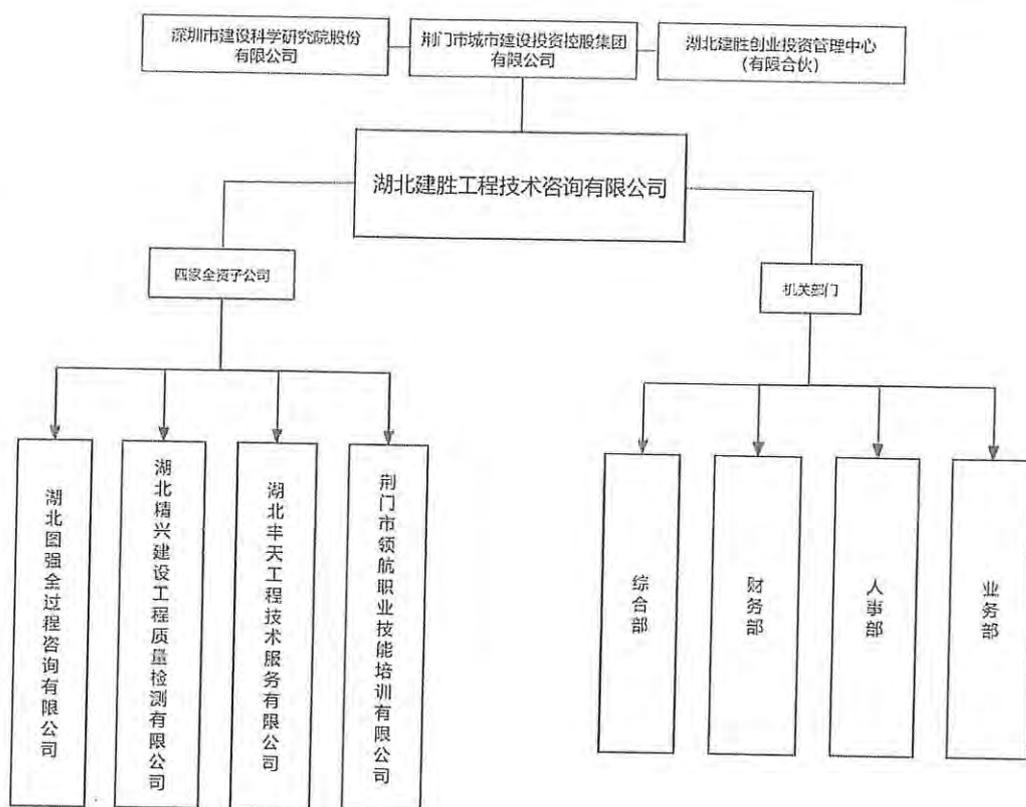
截至评估基准日，「湖北建胜」股权结构未发生变化。

3. 公司简介

「湖北建胜」自身不从事具体的业务，而主要作为一家管理型企业，负责管理 4 家全资子公司，由子公司负责对外从事相应业务。4 家全资子公司分别为湖北精兴建设工程质量检测有限公司、湖北图强全过程咨询有限公司、湖北丰天工程技术有限公司以及荆门市领航职业技能培训有限公司，业务板块分别为工程检测、施工图审查、招投标代理、测绘测量以及职业技能培训。

4. 公司组织架构

「湖北建胜」组织架构如下图所示：



5. 执行的主要会计政策

「湖北建胜」财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

6. 主要税种及税率

「湖北建胜」主要税种及法定税率列示如下表：

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---------|---|---------|
| 增值税 | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 6%、3% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税计征 | 7%、5% |
| 教育费附加 | 按实际缴纳的流转税额计征 | 3% |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳的流转税额计征 | 2% |
| 企业所得税 | 按应纳税所得额计征 | 15%、20% |

7. 税收优惠政策

(1) 「湖北建胜」子公司「精兴检测」于 2023 年 10 月 26 日通过高新技术企业认定，取得证书编号为 GR202342002395 号的《高新技术企业证书》，有效期三年，有效期间享受企业所得税税率为 15% 的税收优惠。

根据财政部 税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展

有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。截至评估基准日「湖北建胜」及下属子公司均属于小型微利企业。

(2) 根据财政部 税务总局发布的《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 7 号），企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100% 在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2023 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200% 在税前摊销。

(3) 根据财政部 税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半增收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育費附加、地方教育費附加。

(4) 根据财政部 税务总局发布的《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）、《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。

8. 「湖北建胜」控制企业

纳入评估范围的公司明细如下：

| 序号 | 被投资企业名称 | 公司简称 | 成立时间 | 增值税 |
|----|------------------------|-------|---------|--------|
| 1 | 湖北建胜工程技术咨询有限公司 | 湖北建胜 | 2016/06 | 小规模纳税人 |
| 2 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 | 精兴检测 | 2006/08 | 一般纳税人 |
| 3 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司京山分公司 | 京山分公司 | 2020/05 | 小规模纳税人 |
| 4 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司沙洋分公司 | 沙洋分公司 | 2020/06 | 小规模纳税人 |
| 5 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司漳河分公司 | 漳河分公司 | 2023/08 | 一般纳税人 |
| 6 | 湖北图强全过程咨询有限公司 | 图强 | 2003/08 | 一般纳税人 |
| 7 | 湖北图强建设工程施工图咨询有限公司荆门分公司 | 荆门分公司 | 2019/11 | 小规模纳税人 |
| 8 | 湖北丰天工程技术有限公司 | 丰天技术 | 2010/05 | 一般纳税人 |
| 9 | 荆门市领航职业技能培训有限公司 | 领航培训 | 2016/07 | 小规模纳税人 |

9. 「湖北建胜」4 家子公司通过的相关资质、认证及主要资质人员

(1)截至评估基准日「精兴检测」通过的相关资质、认证及主要资质人员如下：

①检验检测机构资质认定证书

| | |
|------|------------------|
| 证书编号 | 241702280123 |
| 名称 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 |
| 发证机关 | 湖北省市场监督管理局 |
| 发证日期 | 2024年4月23日 |
| 有效日期 | 2030年4月22日 |

②水利工程质量检测单位资质等级证书

| | |
|------|--|
| 证书编号 | 鄂水质检资字第 20200006 号 |
| 机构名称 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 |
| 资质等级 | 岩土工程类、混凝土工程类乙级 |
| 检测范围 | 承担除大型水利工程(含一级堤防)主要建筑物以外的其他各等级水利工程岩土工程类、混凝土工程类质量检测业务。 |
| 发证机关 | 湖北省水利厅 |
| 发证日期 | 2023年4月3日 |
| 有效日期 | 2026年5月21日 |

③雷电防护装置检测资质证

| | |
|------|------------------------------------|
| 证书编号 | 2172022004 |
| 机构名称 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 |
| 资质等级 | 乙级 |
| 资质范围 | 从事《建筑物防雷设计规范》规定的第三类建（构）筑物的防雷装置的检测。 |
| 发证机关 | 湖北省气象局 |
| 发证日期 | 2022年3月14日 |
| 有效日期 | 2027年3月13日 |

④环境管理体系认证证书

| | |
|------|-------------------------------------|
| 证书编号 | 46022E1517ROS |
| 机构名称 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 |
| 标准 | 符合 GB/T 24001-2016/ISO14001:2015 标准 |
| 认证范围 | 资质许可范围内的检验检测服务及其场所所涉及的环境管理相关活动。 |
| 发证机关 | 深圳华智认证服务有限公司 |
| 发证日期 | 2022年11月17日 |
| 有效日期 | 2025年11月16日 |

⑤质量管理体系认证证书

| | |
|------|---------------------------------|
| 证书编号 | 46022Q1516ROS |
| 机构名称 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 |
| 标准 | GB/T 19001-2016/ISO9001:2015 标准 |
| 认证范围 | 资质许可范围内的检验检测服务。 |
| 发证机关 | 深圳华智认证服务有限公司 |
| 发证日期 | 2022年11月17日 |
| 有效日期 | 2025年11月16日 |

⑥「精兴检测」拥有两名一级注册消防工程师，11名消防设施操作员。

(2)截至评估基准日「图强」通过的相关资质、认证及主要资质人员如下：

①施工图审查机构资格认定书

| | |
|-------------|--------------------------------|
| 机构编号 | 17012 |
| 名称 | 湖北图强全过程咨询有限公司 |
| 审查业务范围及机构类别 | 房屋建筑工程一类；市政基础设施工程二类(道路工程、桥梁工程) |
| 发证机关 | 湖北省住房和城乡建设厅 |
| 发证日期 | 2025年1月3日 |
| 有效日期 | 2026年12月31日 |

②「图强」拥有三名一级注册造价师，1名二级注册造价师。

(3)截至评估基准日「丰天技术」通过的相关资质及认证如下：

①甲级测绘资质证书

| | |
|------|-------------------|
| 证书编号 | 甲测资字 42101253 |
| 专业类别 | 甲级：工程测量、界线与不动产测绘。 |
| 名称 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 |
| 发证机关 | 湖北省自然资源厅 |
| 发证日期 | 2022年10月8日 |
| 有效日期 | 2027年10月7日 |

②乙级测绘资质证书

| | |
|------|-----------------------------|
| 证书编号 | 乙测资字 42510411 |
| 专业类别 | 乙级：测绘航空摄影、摄影测量与遥感、地理信息系统工程。 |
| 名称 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 |
| 发证机关 | 湖北省自然资源厅 |
| 发证日期 | 2023年2月14日 |
| 有效日期 | 2028年2月13日 |

③土地规划机构等级证书

| | |
|------|--------|
| 证书编号 | 鄂乙 155 |
|------|--------|

| | |
|------|--------------------------------------|
| 机构名称 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 |
| 机构等级 | 乙级 |
| 执业范围 | 湖北省土地学会《湖北省土地规划机构评选推荐管理办法》规定范围内开展业务。 |
| 发证机关 | 湖北省土地学会 |
| 发证日期 | 2022年10月8日 |
| 有效日期 | 2025年12月31日 |

④工程监理资质证书

| | |
|------|---------------------------|
| 证书编号 | E242030868 |
| 机构名称 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 |
| 资质等级 | 专业资质房屋建筑工程乙级，专业资质市政公用工程乙级 |
| 发证机关 | 湖北省住房和城乡建设厅 |
| 发证日期 | 2023年10月16日 |
| 有效日期 | 2028年10月12日 |

(4)截至评估基准日「领航培训」持有的资质明细如下：

①中华人民共和国民办学校办学许可证

| | |
|------|--|
| 证书编号 | 人社民 342080430000049 号 |
| 名称 | 荆门市领航职业技能培训有限公司 |
| 学校类型 | 职业技能培训机构 |
| 办学内容 | 非全日制，焊工(四级)，维修电工(四级)，架子工(四级)，起重装卸机械操作工(四级)，施工员，质量员，材料员，资料员，标准员，机械员，劳务员，钢筋工(三、四、五级)，砌筑工(三、四、五级)，防水工(三、四、五级)，抹灰工(三、四、五级)，木工(三、四、五级)，油漆工(三、四、五级)，测量放线工(三、四、五级)，镶贴工(三、四、五级)，装饰装修木工(三、四、五级)，涂裱工(三、四、五级)，电气设备安装调试工(三、四、五级) |
| 发证机关 | 荆门市行政审批局 |
| 发证日期 | 2022年5月31日 |
| 有效日期 | 2025年5月30日 |

(5)基准日后「领航培训」取得的中华人民共和国民办学校办学许可证

| | |
|------|-----------------------|
| 证书编号 | 人社民 342080432025019 号 |
| 名称 | 荆门市领航职业技能培训有限公司 |
| 学校类型 | 职业技能培训机构 |

| | |
|------|--|
| 办学内容 | 非全日制，焊工(四级)，维修电工(四级)，架子工(四级)，起重装卸机械操作工(四级)，施工员，质量员，材料员，资料员，标准员，机械员，劳务员，钢筋工(三、四、五级)，砌筑工(三、四、五级)，防水工(三、四、五级)，抹灰工(三、四、五级)，木工(三、四、五级)，油漆工(三、四、五级)，测量放线工(三、四、五级)，镶贴工(三、四、五级)，装饰装修木工(三、四、五级)，涂裱工(三、四、五级)，电气设备安装调试工(三、四、五级) |
| 发证机关 | 荆门市掇刀区行政审批局 |
| 发证日期 | 2025年5月7日 |
| 有效日期 | 2028年5月6日 |

10. 「湖北建胜」近四年简要财务状况及经营状况

「湖北建胜」简要财务状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2022年 12月31日 | 2023年 12月31日 | 2024年 12月31日 | 2025年 02月28日 |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 流动资产 | 2,992.39 | 3,445.87 | 3,239.39 | 2,776.31 |
| 非流动资产 | 2,064.45 | 1,901.49 | 1,877.05 | 1,811.01 |
| 资产总计 | 5,056.83 | 5,347.36 | 5,116.44 | 4,587.32 |
| 流动负债 | 969.09 | 1,166.18 | 859.03 | 498.41 |
| 非流动负债 | 15.20 | 54.59 | 64.83 | 64.14 |
| 负债合计 | 984.29 | 1,220.77 | 923.85 | 562.54 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 4,072.55 | 4,126.59 | 4,192.59 | 4,024.77 |
| 少数股东权益 | - | - | - | - |
| 股东全部权益 | 4,072.55 | 4,126.59 | 4,192.59 | 4,024.77 |

「湖北建胜」简要财务状况表（单体口径）

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2022年 12月31日 | 2023年 12月31日 | 2024年 12月31日 | 2025年 02月28日 |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 流动资产 | 417.05 | 495.37 | 456.74 | 384.07 |
| 非流动资产 | 3,056.20 | 2,936.23 | 2,819.36 | 2,799.37 |
| 资产总计 | 3,473.26 | 3,431.60 | 3,276.10 | 3,183.44 |
| 流动负债 | 345.33 | 321.55 | 344.70 | 308.46 |
| 非流动负债 | - | - | 21.14 | 20.70 |
| 负债合计 | 345.33 | 321.55 | 365.84 | 329.16 |
| 股东全部权益 | 3,127.92 | 3,110.05 | 2,910.26 | 2,854.28 |

「湖北建胜」简要经营状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|---------------|----------|----------|----------|-----------|
| 营业收入 | 4,692.79 | 4,719.18 | 3,885.95 | 720.34 |
| 营业成本 | 3,028.21 | 3,054.57 | 2,827.97 | 596.31 |
| 营业利润 | 507.04 | 545.75 | 22.31 | -178.68 |
| 净利润 | 492.17 | 502.63 | 65.73 | -167.82 |
| 少数股东损益 | - | - | - | - |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 492.17 | 502.63 | 65.73 | -167.82 |

「湖北建胜」简要经营状况表（单体口径）

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|------|--------|--------|---------|-----------|
| 营业收入 | 35.26 | 64.12 | - | - |
| 营业成本 | 25.37 | 54.93 | - | - |
| 营业利润 | 377.61 | 430.94 | -199.98 | -69.62 |
| 净利润 | 375.18 | 430.72 | -194.12 | -55.98 |

备注：上述2022年、2023年财务数据摘自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的信会师报字[2024]第ZL10377号标准无保留意见的审计报告，2024年、2025年1-2月财务数据摘自经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的天职业字[2025]31672号清产核资专项财务审计报告、天职业字[2025]31670号标准无保留意见审计报告、天职业字[2025]31668号标准无保留意见审计报告。

(三)委托人和被评估单位之间的关系

本次委托人「建科院」持有「湖北建胜」40%股权，为被评估单位「湖北建胜」的控股股东。

二、关于经济行为的说明

根据《深圳市建筑科学研究院股份有限公司2023年总经理办公会第12次临时会议纪要》(纪要编号：2023-GMRM-T12-01)、《深圳市建筑科学研究院股份有限公司关于批准以产权变动为目的对股权项目湖北建胜工程技术咨询有限公司实施资产评估的决定》，「建科院」拟处置持有的「湖北建胜」40%股权，为此，「建科院」委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对「湖北建胜」股东全部权益于2025年2月28日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次委托评估的评估对象为「湖北建胜」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「湖北建胜」申报的且已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计的于2025年2月28日的全部资产及相关负债。

(一)被评估单位申报评估的表内资产及相关负债

「湖北建胜」申报评估的表内总资产的账面值为3,183.44万元、总负债的账面值为329.16万元、股东全部权益的账面值为2,854.28万元。表3.1系「湖北建胜」申报评估的资产负债表。

表 3.1「湖北建胜」申报评估的资产负债表

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面值 |
|----|-----------|---------------|
| 1 | 一.流动资产合计 | 3,840,697.62 |
| 2 | 货币资金 | 3,840,697.62 |
| 3 | 应收账款 | 0.00 |
| 4 | 其他应收款 | 0.00 |
| 5 | 二.非流动资产合计 | 27,993,655.27 |
| 6 | 长期股权投资 | 17,906,551.15 |
| 7 | 固定资产 | 3,641,544.24 |
| 8 | 无形资产 | 6,414,742.88 |
| 9 | 递延所得税资产 | 30,817.00 |
| 10 | 三.资产总计 | 31,834,352.89 |
| 11 | 四.流动负债合计 | 3,084,576.79 |
| 12 | 应付职工薪酬 | 11,055.00 |
| 13 | 应交税费 | 68,323.79 |
| 14 | 其他应付款 | 3,005,198.00 |
| 15 | 五.非流动负债合计 | 206,976.38 |
| 16 | 递延所得税负债 | 206,976.38 |
| 17 | 六.负债总计 | 3,291,553.17 |
| 18 | 七.所有者权益总计 | 28,542,799.72 |

资料来源：上述财务数据摘自天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天职业字[2025]31672号清产核资专项财务审计报告及天职业字[2025]31668号标准无保留意见审计报告，本次评估是在审计基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

(二)主要实物资产状况

纳入评估范围的实物资产主要为固定资产。

纳入评估范围的固定资产包括房屋(构)建筑物、机器设备、电子设备，账面原值 13,166,200.00 元，账面净值 3,641,544.24 元。

房屋建(构)筑物账面原值 12,976,200.00 元，账面净值 3,641,544.24 元，主体房屋建筑物共 7 项，主要建成于 2006 年至 2010 年，位于虎牙关大道 15 号，主要为混合结构，为被评估单位自建的临街楼、检测办公楼、培训楼等，截至评估基准日房屋建筑物部分出租，部分自用，总体质量良好，内部设施完善，所具备的功能技术指标均满足既定的使用要求，能够正常使用。主体建筑明细如下表所示：

| 房地产名称 | 产权证编号 | 类别结构 | 建成年月 | 面积 (M ²) |
|-------|---------------------------|------|---------|----------------------|
| 临街楼 | 鄂(2019)刀区不动产权第 20000308 号 | 混合结构 | 2007/12 | 2,142.38 |
| 检测办公楼 | 鄂(2019)刀区不动产权第 20000309 号 | 混合结构 | 2007/12 | 2,746.15 |
| 培训楼 | | 混合结构 | 2010/12 | 1,238.76 |
| 合计 | | | | 6,127.29 |

附属建筑物检测楼房屋加层、配电房、办公楼门厅(东)、办公楼门厅(西)由于在企业还在体制内划转前就已建成,但因违反规划而无法办理相关产权证。

纳入评估范围的构筑物为大理石狮子、电梯钢结构工程和观光电梯工程,共3项,于2006年至2008年建成,结构为大理石、钢结构,位于虎牙关大道15号。截至评估基准日,构筑物日常维护良好,均能正常使用。

机器设备账面原值110,000.00元,账面净值0元,共计1项,购置于2008年,主要为企业正常运营所需的机器设备,为变压器,截至评估基准日,机器设备使用状况良好。

电子设备账面原值80,000.00元,账面净值0元,主要包括各型号电脑、打印机、考勤机等,共计21项,主要分布于被评估单位的办公区域中。截至评估基准日,电子设备均能正常使用。

(三)长期股权投资

长期股权投资账面值17,906,551.15元,未计提减值准备,账面净值17,906,551.15元。长期股权投资共计4项,具体情况如下:

| 序号 | 被投资企业名称 | 成立时间 | 股权比例 | 注册资本(万元) | 账面值(元) |
|----|------------------|---------|---------|----------|----------------------|
| 1 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 | 2006/08 | 100.00% | 200.00 | 7,013,374.29 |
| 2 | 湖北图强全过程咨询有限公司 | 2003/08 | 100.00% | 300.00 | 8,148,882.26 |
| 3 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 | 2010/05 | 100.00% | 300.00 | 822,277.66 |
| 4 | 荆门市领航职业技能培训有限公司 | 2016/07 | 100.00% | 100.00 | 1,922,016.94 |
| | 账面值合计 | | | | 17,906,551.15 |

被投资单位简介

1.湖北精兴建设工程质量检测有限公司简介

企业名称:湖北精兴建设工程质量检测有限公司(以下简称「精兴检测」)

统一社会信用代码:91420800790580790X

类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人:高荆

注册资本:200万元人民币

成立时间:2006年08月02日

营业期限:2006年08月02日至无固定期限

注册地址:荆门市掇刀区虎牙关大道星球路南侧

经营范围:许可项目:建设工程质量检测;水利工程质量检测;建设工程勘察;检验检测服务;室内环境检测;雷电防护装置检测;测绘服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:消防技术服务;市政设施管理;计量技术服务;公路水运工程试验检测服务;节能管理服务;技术服务、技术开发、技术咨询、

技术交流、技术转让、技术推广；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.湖北图强全过程咨询有限公司简介

企业名称：湖北图强全过程咨询有限公司(以下简称「图强」)

统一社会信用代码：91420800751048865U

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：张明军

注册资本：300 万元人民币

成立时间：2003 年 08 月 25 日

营业期限：2003 年 08 月 25 日至无固定期限

注册地址：武昌区东湖路 181 号（楚天 181 文化创意产业园 8 号楼 1 层 3 号厅-A/B/C/D）

经营范围：许可项目：测绘服务；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；信息技术咨询服务；工程造价咨询业务；工程和技术研究和试验发展；消防技术服务；招投标代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

3.湖北丰天工程技术服务有限公司简介

企业名称：湖北丰天工程技术服务有限公司(以下简称「丰天技术」)

统一社会信用代码：91420800553933943A

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：古继权

注册资本：300 万元人民币

成立时间：2010 年 05 月 13 日

营业期限：2010 年 05 月 13 日至无固定期限

注册地址：荆门市漳河新区双喜大道 29 号

通信地址：荆门市掇刀区虎牙关大道 15 号 2 幢

经营范围：许可项目：测绘服务，国土空间规划编制，地质灾害危险性评估，建设工程勘察，建设工程监理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：招投标代理服务，采购代理服务，政府采购代理服务，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外），不动产登记代理服务，技术服务、技术开发、技术咨询、

技术交流、技术转让、技术推广,工程造价咨询业务,人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务),土地调查评估服务,工程管理服务,规划设计管理,社会稳定风险评估,土地整治服务,地质灾害治理服务,水土流失防治服务,土壤污染治理与修复服务,土壤污染防治服务,住房租赁,非居住房地产租赁,物业管理,物业服务评估,基础地质勘查,地质勘查技术服务。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

4.荆门市领航职业技能培训有限公司简介

企业名称:荆门市领航职业技能培训有限公司(以下简称「领航培训」)

统一社会信用代码:91420800MA48B07H5E

类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人:刘稳山

注册资本:100万元人民币

成立时间:2016年07月22日

营业期限:2016年07月22日至无固定期限

注册地址:荆门市掇刀区虎牙关大道15号

经营范围:许可项目:营利性民办职业技能培训机构,地质灾害治理工程勘查,地质灾害治理工程设计,地质灾害治理工程监理,地质灾害治理工程施工,地质灾害危险性评估,安全评价业务,安全生产检验检测,室内环境检测,特种设备检验检测,检验检测服务,测绘服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:特种作业人员安全技术培训,业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训),教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动),会议及展览服务,住房租赁,非居住房地产租赁,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,安全咨询服务,信息技术咨询服务,工程造价咨询业务,工程管理服务,工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外),土地整治服务,企业管理咨询,环保咨询服务,标准化服务,地理遥感信息服务,危险化学品应急救援服务,环境应急治理服务,地质灾害治理服务,社会稳定风险评估,节能管理服务,消防技术服务,安全技术防范系统设计施工服务,水资源管理,规划设计管理,紧急救援服务,科普宣传服务,公共安全管理咨询服务,工程和技术研究和试验发展,社会调查(不含涉外调查),环境保护监测,土壤污染治理与修复服务,大气环境污染防治服务,土壤环境污染防治服务,物业管理。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

(四)被评估单位申报评估的在评估基准日资产负债表中的无形资产

「湖北建胜」申报的表内无形资产为土地使用权。

土地使用权共1宗,位于湖北省荆门市虎牙关大道15号。宗地面积共4,239.14 m²,使用期限至2068年11月29日,土地用途为机关团体用地。

土地使用权基本情况如下表:

| 序号 | 土地权证编号 | 土地位置 | 使用权到期日期 | 土地用途 | 土地性质 | 开发程度 | 面积(m ²) |
|----|---|----------|------------|--------|------|------|---------------------|
| 1 | 鄂(2019)掇刀区不动产权第20000308号、鄂(2019)掇刀区不动产权第20000309号 | 虎牙关大道15号 | 2068/11/29 | 机关团体用地 | 出让 | 五通一平 | 4,239.14 |

(五)被评估单位申报评估的表外资产及相关负债

「湖北建胜」子公司「精兴检测」申报了共计24项表外无形资产，表外无形资产概况如下表所示：

| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|---------------------------------|--------|---------------------|---------|
| 1 | 便于组装的工程检测傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3287310.X | 2023/12 |
| 2 | 一种摆锤冲击试验机的防护装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1005483.X | 2024/05 |
| 3 | 一种具有防护结构的手持甲醛测试仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190593.9 | 2022/05 |
| 4 | 一种工程检测专用异端双显式接地电阻测试设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190863.6 | 2022/05 |
| 5 | 一种建筑外门窗保温性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1195822.6 | 2022/05 |
| 6 | 一种用于检测工程幕墙物理性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 20222 1378946.8 | 2022/06 |
| 7 | 一种防止灰尘粘结的基桩静载荷测试分析保护构件 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1454064.5 | 2022/06 |
| 8 | 一种便于调节的傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1713910.0 | 2022/07 |
| 9 | 具有防护功能的手持甲醛测试仪存放装置 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3233002.9 | 2023/11 |
| 10 | 建筑门窗保温性能检测设备用收纳设备 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3346332.9 | 2023/12 |
| 11 | 便于对工件翻转的电子万能材料试验装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0876479.4 | 2024/04 |
| 12 | 一种微机控制电子环刚度试验机 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0964157.5 | 2024/05 |
| 13 | 一种工程检测用窨井盖试验设备 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1111937.1 | 2024/05 |
| 14 | 一种工程质量检测用垂直度检测装置 | 发明专利 | ZL 2021 1 1364798.4 | 2021/11 |
| 15 | 道路铺设检测与分析软件-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058739 | 2023/07 |
| 16 | 房屋鉴定与评估数据管理系统-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058116 | 2023/07 |
| 17 | 基于工程检测的建筑外门窗保温性能检测设备调试管控系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0543686 | 2020/04 |
| 18 | 用于电子全站仪的生产工程成品质量检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530819 | 2021/05 |
| 19 | 微机控制电液伺服万能试验机设备状态工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530759 | 2020/06 |
| 20 | 应用于红外热像仪的图像工程自动化检测云平台-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530640 | 2021/08 |
| 21 | 基于手持甲醛测试仪的气体安全预警工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530802 | 2021/10 |

| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|-----------------------------|--------|---------------|---------|
| 22 | 建筑材料单体燃烧试验设备工程故障维护检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530818 | 2020/09 |
| 23 | 精兴检测 | 商标 | 79219680 | 2025/01 |
| 24 | 精兴检测 | 商标 | 73339240 | 2024/04 |

委托人及被评估单位确认，除上述无形资产外，「湖北建胜」无其他与本次评估相关的表外资产及负债。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产和负债情况

本次评估财务数据来源引用情况如下：天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的天职业字[2025]31672号清产核资专项财务审计报告、天职业字[2025]31670号标准无保留意见审计报告、天职业字[2025]31668号标准无保留意见审计报告、立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的信会师报字[2024]第ZL10377号标准无保留意见的审计报告；除引用上述审计报告外，本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是2025年2月28日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

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。

上述评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的附属建筑物检测楼房屋加层、配电房、办公楼门厅(东)、办公楼门厅(西)，由于「湖北建胜」还在体制内划转前就已经建成，但因违反规划而无法办理相关权证，「湖北建胜」承诺产权归其所有，本次评估对于建筑面积根据「湖北建胜」申报面积进行确认，若因产权及建筑面积纠纷与评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，纳入评估范围内的资产权属均归「湖北建胜」所有，不存在产权瑕疵及纠纷。

(二) 租赁事项

截至评估基准日「湖北建胜」及控股子公司与租入资产相关的租赁事项如下：

| 序号 | 设备/物业名称 | 出租方 | 承租方 | 面积 | 租赁开始日 | 租赁到期日 |
|----|---------------|----------------|------|--------|-----------|-----------|
| 1 | 掇刀区星球物流院内北边一楼 | 湖北星球家俱装饰集团有限公司 | 精兴检测 | 480.00 | 2024/8/27 | 2034/8/26 |

| 序号 | 设备/物业名称 | 出租方 | 承租方 | 面积 | 租赁开始日 | 租赁到期日 |
|----|----------------------------------|-------------------|---------|----------|------------|------------|
| 2 | 锦绣华府六栋一层、101、102、103、104、二层 | 荆门金澳商业管理有限公司 | 精兴沙洋分公司 | 1,438.66 | 2024/1/1 | 2024/12/31 |
| 3 | 武昌区楚天181文化创意产业园8号楼1层4号厅-A/B/C/D) | 湖北日报传媒集团 | 图强 | 423.00 | 2023/11/10 | 2025/11/9 |
| 4 | 漳河新区双喜大厦西塔楼1楼 | 荆门市城市建设投资控股集团有限公司 | 丰天技术 | 500.00 | 2024/1/1 | 2024/12/31 |
| 5 | 东宝区工业园区 | 荆门市泰捷设备租赁有限公司 | 领航培训 | 1,500.00 | 2023/5/26 | 2026/5/25 |

上述租赁合同部分已到期，「湖北建胜」及控股子公司表示到期的租赁物目前仍在继续承租。

(三)其他需要说明的事项

1.「湖北建胜」子公司「精兴检测」申报了共计 24 项表外无形资产，具体明细如下表所示：

| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|---------------------------------|--------|---------------------|---------|
| 1 | 便于组装的工程检测傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3287310.X | 2023/12 |
| 2 | 一种摆锤冲击试验机的防护装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1005483.X | 2024/05 |
| 3 | 一种具有防护结构的手持甲醛测试仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190593.9 | 2022/05 |
| 4 | 一种工程检测专用异端双显式接地电阻测试设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190863.6 | 2022/05 |
| 5 | 一种建筑外门窗保温性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1195822.6 | 2022/05 |
| 6 | 一种用于检测工程幕墙物理性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 20222 1378946.8 | 2022/06 |
| 7 | 一种防止灰尘粘结的基桩静载荷测试分析保护构件 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1454064.5 | 2022/06 |
| 8 | 一种便于调节的傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1713910.0 | 2022/07 |
| 9 | 具有防护功能的手持甲醛测试仪存放装置 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3233002.9 | 2023/11 |
| 10 | 建筑门窗保温性能检测设备用收纳设备 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3346332.9 | 2023/12 |
| 11 | 便于对工件翻转的电子万能材料试验装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0876479.4 | 2024/04 |
| 12 | 一种微机控制电子环刚度试验机 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0964157.5 | 2024/05 |
| 13 | 一种工程检测用窨井盖试验设备 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1111937.1 | 2024/05 |
| 14 | 一种工程质量检测用垂直度检测装置 | 发明专利 | ZL 2021 1 1364798.4 | 2021/11 |
| 15 | 道路铺设检测与分析软件-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058739 | 2023/07 |
| 16 | 房屋鉴定与评估数据管理系统-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058116 | 2023/07 |
| 17 | 基于工程检测的建筑外门窗保温性能检测设备调试管控系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0543686 | 2020/04 |

| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|------------------------------|--------|---------------|---------|
| 18 | 用于电子全站仪的生产工程成品质量检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530819 | 2021/05 |
| 19 | 微机控制电液伺服万能试验机设备状态工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530759 | 2020/06 |
| 20 | 应用于红外热像仪的图像工程自动化检测云平台-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530640 | 2021/08 |
| 21 | 基于手持甲醛测试仪的气体安全预警工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530802 | 2021/10 |
| 22 | 建筑材料单体燃烧试验设备工程故障维护检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530818 | 2020/09 |
| 23 | 精兴检测 | 商标 | 79219680 | 2025/01 |
| 24 | 精兴检测 | 商标 | 73339240 | 2024/04 |

除上述无形资产外,「湖北建胜」无其他与本次评估相关的表外资产及负债。

2. 「湖北建胜」税收优惠如下:

(1)「湖北建胜」子公司「精兴检测」于2023年10月26日通过高新技术企业认定,取得证书编号为GR202342002395号的《高新技术企业证书》,有效期三年。

根据财政部 税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号),对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税政策,延续执行至2027年12月31日。

截至评估基准日「湖北建胜」及下属子公司均属于小型微利企业。

(2)根据财政部 税务总局发布的《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第7号),企业开展研发活动中实际发生的研发费用,未形成无形资产计入当期损益的,在按规定据实扣除的基础上,自2023年1月1日起,再按照实际发生额的100%在税前加计扣除;形成无形资产的,自2023年1月1日起,按照无形资产成本的200%在税前摊销。

(3)根据财政部 税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号),自2023年1月1日至2027年12月31日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半增收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育费附加。

(4)根据财政部 税务总局发布的《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第1号)、《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第19号),自2023年1月1日至2027年12月31日,对月销售额10万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免征增值税;增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税

销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

3.「湖北建胜」子公司「精兴检测」的应收账款无法收回，债务方湖北创信旅游开发有限公司以其开发的房地产抵债，「精兴检测」将该笔资产记在其他非流动资产中，根据双方签订合同协议约定交房日期为 2025 年 3 月，但截至目前债务方仍未进行交房，具体的交房时间不确定。

4.「湖北建胜」子公司「丰天技术」截至评估基准日注册资本 300 万元，实收资本 100 万元，注册资本未实缴到位。

5.本次股权转让以「湖北建胜」持续经营，其名下房屋建筑物除出租或自用外，不可对外直接转让为前提。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

(一)资产负债清查情况说明

「湖北建胜」为配合此次资产评估，于 2025 年 3 月 16 日成立了以财务主管为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的财务部组织协调的清查小组，和深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的评估人员一起对「湖北建胜」于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

清查结果为：1)账实相符；2)各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

(二)未来经营和收益状况预测说明

「湖北建胜」结合所在行业的发展前景、公司历史业绩以及公司的发展规划，客观地对公司目前未来的经营收益状况等进行了分析及预测，并提交给深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。

七、资料清单

一般包括下列内容：

- 1.资产评估申报表(由资产评估机构出具样式)；
- 2.相关经济行为的批文；
- 3.审计报告复印件；
- 4.资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5.重大合同、协议等；
- 6.生产经营统计资料；
- 7.其他资料。

(以下无正文)

(本页无正文，为委托人及被评估单位签署页)

委托人全称：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

法定代表人签名：



日期：2025年6月10日



被评估单位全称：湖北建胜工程技术咨询有限公司

法定代表人签名：



日期：2025年6月10日





第三部分 资产评估说明

“资产评估说明”由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称“本公司”，“我们”)及其签字资产评估师编写。“资产评估说明”是申请备案核准资产评估业务的必备材料。

本评估说明仅供主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告及相关监管机构 and 部门检查评估机构工作使用。除法律、行政法规规定外，本评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次委托评估的评估对象为湖北建胜工程技术咨询有限公司(以下简称「湖北建胜」)股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「湖北建胜」申报的且已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计的「湖北建胜」于2025年2月28日的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及相应负债。

(一)被评估单位申报评估的表内资产和负债

「湖北建胜」申报评估的表内总资产的账面值为3,183.44万元、总负债的账面值为329.16万元、股东全部权益的账面值为2,854.28万元。表3.1系「湖北建胜」申报评估的资产负债表。

表3.1 「湖北建胜」申报评估的资产负债表

金额单位:人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面值 |
|----|-----------|---------------|
| 1 | 一.流动资产合计 | 3,840,697.62 |
| 2 | 货币资金 | 3,840,697.62 |
| 3 | 应收账款 | 0.00 |
| 4 | 其他应收款 | 0.00 |
| 5 | 二.非流动资产合计 | 27,993,655.27 |
| 6 | 长期股权投资 | 17,906,551.15 |
| 7 | 固定资产 | 3,641,544.24 |
| 8 | 无形资产 | 6,414,742.88 |
| 9 | 递延所得税资产 | 30,817.00 |
| 10 | 三.资产总计 | 31,834,352.89 |
| 11 | 四.流动负债合计 | 3,084,576.79 |
| 12 | 应付职工薪酬 | 11,055.00 |
| 13 | 应交税费 | 68,323.79 |
| 14 | 其他应付款 | 3,005,198.00 |
| 15 | 五.非流动负债合计 | 206,976.38 |
| 16 | 递延所得税负债 | 206,976.38 |
| 17 | 六.负债总计 | 3,291,553.17 |
| 18 | 七.所有者权益总计 | 28,542,799.72 |

资料来源:上述财务数据摘自天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天职业字[2025]31672号清产核资专项财务审计报告及天职业字[2025]31668号标准无保留意见审计报告,本次评估是在审计基础上进行的。

(二)主要实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产主要为固定资产。

纳入评估范围的固定资产包括房屋(构)建筑物、机器设备、电子设备,账面原值



13,166,200.00 元，账面净值 3,641,544.24 元。

房屋建（构）筑物账面原值 12,976,200.00 元，账面净值 3,641,544.24 元，主体房屋建筑物共 7 项，主要建成于 2006 年至 2010 年，位于虎牙关大道 15 号，主要为混合结构，为被评估单位自建的临街楼、检测办公楼、培训楼等，截至评估基准日房屋建筑物部分出租，部分自用，总体质量良好，内部设施完善，所具备的功能技术指标均满足既定的使用要求，能够正常使用。具体明细如下表所示：

| 房地产名称 | 产权证编号 | 类别结构 | 建成年月 | 面积 (M ²) |
|----------|---------------------------|------|---------|----------------------|
| 临街楼 | 鄂(2019)刀区不动产权第 20000308 号 | 混合结构 | 2007/12 | 2,142.38 |
| 检测办公楼 | 鄂(2019)刀区不动产权第 20000309 号 | 混合结构 | 2007/12 | 2,746.15 |
| 培训楼 | | 混合结构 | 2010/12 | 1,238.76 |
| 配电房 | | 混合结构 | 2006/12 | 27.59 |
| 检测楼房屋加层 | | 混合结构 | 2010/12 | 581.04 |
| 办公楼门厅（东） | | 混合结构 | 2010/12 | 162.25 |
| 办公楼门厅（西） | | 混合结构 | 2010/12 | 109.06 |
| 合计 | | | | 7,007.23 |

检测楼房屋加层、配电房、办公楼门厅（东）、办公楼门厅（西）由于在企业还在体制内划转前就已建成，但因违反规划而无法办理相关产权证。

纳入评估范围的构筑物为大理石狮子、电梯钢结构工程和观光电梯工程，共 3 项，于 2006 年至 2008 年建成，结构为大理石、钢结构，位于虎牙关大道 15 号。截至评估基准日，构筑物日常维护良好，均能正常使用。

机器设备账面原值 110,000.00 元，账面净值 0 元，共计 1 项，购置于 2008 年，主要为企业正常运营所需的机器设备，为变压器，截至评估基准日，机器设备使用状况良好。

电子设备账面原值 80,000.00 元，账面净值 0 元，主要包括各型号电脑、打印机、考勤机等，共计 21 项，主要分布于被评估单位的办公区域中。截至评估基准日，电子设备均能正常使用。

(三)长期股权投资概况

长期股权投资账面值 17,906,551.15 元，未计提减值准备，账面净值 17,906,551.15 元。长期股权投资共计 4 项，具体情况如下：

| 序号 | 被投资企业名称 | 成立时间 | 股权比例 | 注册资本（万元） | 账面值（元） |
|----|------------------|---------|---------|----------|---------------|
| 1 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 | 2006/08 | 100.00% | 200.00 | 7,013,374.29 |
| 2 | 湖北图强全过程咨询有限公司 | 2003/08 | 100.00% | 300.00 | 8,148,882.26 |
| 3 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 | 2010/05 | 100.00% | 300.00 | 822,277.66 |
| 4 | 荆门市领航职业技能培训有限公司 | 2016/07 | 100.00% | 100.00 | 1,922,016.94 |
| | 账面值合计 | | | | 17,906,551.15 |

被投资单位简介

1.湖北精兴建设工程质量检测有限公司简介



企业名称：湖北精兴建设工程质量检测有限公司(以下简称「精兴检测」)

统一社会信用代码：91420800790580790X

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：高荆

注册资本：200 万元人民币

成立时间：2006 年 08 月 02 日

营业期限：2006 年 08 月 02 日至无固定期限

注册地址：荆门市掇刀区虎牙关大道星球路南侧

经营范围：许可项目：建设工程质量检测；水利工程质量检测；建设工程勘察；检验检测服务；室内环境检测；雷电防护装置检测；测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：消防技术服务；市政设施管理；计量技术服务；公路水运工程试验检测服务；节能管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.湖北图强全过程咨询有限公司简介

企业名称：湖北图强全过程咨询有限公司(以下简称「图强」)

统一社会信用代码：91420800751048865U

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：张明军

注册资本：300 万元人民币

成立时间：2003 年 08 月 25 日

营业期限：2003 年 08 月 25 日至无固定期限

注册地址：武昌区东湖路 181 号(楚天 181 文化创意产业园 8 号楼 1 层 3 号厅-A/B/C/D)

经营范围：许可项目：测绘服务；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；信息技术咨询服务；工程造价咨询业务；工程和技术研究和试验发展；消防技术服务；招投标代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

3.湖北丰天工程技术服务有限公司简介

企业名称：湖北丰天工程技术服务有限公司(以下简称「丰天技术」)

统一社会信用代码：91420800553933943A

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）



法定代表人：古继权

注册资本：300 万元人民币

成立时间：2010 年 05 月 13 日

营业期限：2010 年 05 月 13 日至无固定期限

注册地址：荆门市漳河新区双喜大道 29 号

通信地址：荆门市掇刀区虎牙关大道 15 号 2 幢

经营范围：许可项目：测绘服务,国土空间规划编制,地质灾害危险性评估,建设工程勘察,建设工程监理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：招投标代理服务,采购代理服务,政府采购代理服务,工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外),不动产登记代理服务,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,工程造价咨询业务,人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务),土地调查评估服务,工程管理服务,规划设计管理,社会稳定风险评估,土地整治服务,地质灾害治理服务,水土流失防治服务,土壤污染治理与修复服务,土壤环境污染防治服务,住房租赁,非居住房地产租赁,物业管理,物业服务评估,基础地质勘查,地质勘查技术服务。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

4.荆门市领航职业技能培训有限公司简介

企业名称：荆门市领航职业技能培训有限公司(以下简称「领航培训」)

统一社会信用代码：91420800MA48B07H5E

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：刘稳山

注册资本：100 万元人民币

成立时间：2016 年 07 月 22 日

营业期限：2016 年 07 月 22 日至无固定期限

注册地址：荆门市掇刀区虎牙关大道 15 号

经营范围：许可项目：营利性民办职业技能培训机构,地质灾害治理工程勘查,地质灾害治理工程设计,地质灾害治理工程监理,地质灾害治理工程施工,地质灾害危险性评估,安全评价业务,安全生产检验检测,室内环境检测,特种设备检验检测,检验检测服务,测绘服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：特种作业人员安全技术培训,业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训),教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动),会议及展览服务,住房租赁,非居住房地产租赁,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,安全咨询服务,信息技术咨询服务,工程造价咨询业务,工程管理服务,工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外),土地整治服务,企业管理咨询,环保咨询服务,标准化服务,地理遥感信息服务,危险化学品应急救援服务,环境应急治理服务,地质灾害治理服务,社会稳定风险评估,节能管理服务,消防技术服务,安全技术防范系统设计施工服务,水资源管理,规划设计管理,紧急救援服务,科普宣传服务,公共安全管理咨询服务,工程和技术研究



和试验发展,社会调查(不含涉外调查),环境保护监测,土壤污染治理与修复服务,大气环境污染防治服务,土壤环境污染防治服务,物业管理。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

(四)被评估单位申报评估的在评估基准日资产负债表中的无形资产

「湖北建胜」申报的表内无形资产为土地使用权。

土地使用权共 1 宗,位于湖北省荆门市虎牙关大道 15 号。宗地面积共 4,239.14 m²,使用期限至 2068 年 11 月 29 日,土地用途为机关团体用地。

土地使用权基本情况如下表:

| 序号 | 土地权证编号 | 土地位置 | 使用权到期日期 | 土地用途 | 土地性质 | 开发程度 | 面积(m ²) |
|----|---|------------|------------|--------|------|------|---------------------|
| 1 | 鄂(2019)掇刀区不动产权第 20000308 号、鄂(2019)掇刀区不动产权第 20000309 号 | 虎牙关大道 15 号 | 2068/11/29 | 机关团体用地 | 出让 | 五通一平 | 4,239.14 |

(五)被评估单位申报评估的表外资产和负债

根据被评估单位提供的表外资产申报明细表,「湖北建胜」子公司「精兴检测」申报了共计 24 项表外无形资产,表外无形资产概况如下表所示:

| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|------------------------|--------|---------------------|---------|
| 1 | 便于组装的工程检测傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3287310.X | 2023/12 |
| 2 | 一种摆锤冲击试验机的防护装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1005483.X | 2024/05 |
| 3 | 一种具有防护结构的手持甲醛测试仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190593.9 | 2022/05 |
| 4 | 一种工程检测专用异端双显式接地电阻测试设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190863.6 | 2022/05 |
| 5 | 一种建筑外门窗保温性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1195822.6 | 2022/05 |
| 6 | 一种用于检测工程幕墙物理性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 20222 1378946.8 | 2022/06 |
| 7 | 一种防止灰尘粘结的基桩静载荷测试分析保护构件 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1454064.5 | 2022/06 |
| 8 | 一种便于调节的傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1713910.0 | 2022/07 |
| 9 | 具有防护功能的手持甲醛测试仪存放装置 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3233002.9 | 2023/11 |
| 10 | 建筑门窗保温性能检测设备用收纳设备 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3346332.9 | 2023/12 |
| 11 | 便于对工件翻转的电子万能材料试验装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0876479.4 | 2024/04 |
| 12 | 一种微机控制电子环刚度试验机 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0964157.5 | 2024/05 |
| 13 | 一种工程检测用窨井盖试验设备 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1111937.1 | 2024/05 |
| 14 | 一种工程质量检测用垂直度检测装置 | 发明专利 | ZL 2021 1 1364798.4 | 2021/11 |
| 15 | 道路铺设检测与分析软件-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058739 | 2023/07 |
| 16 | 房屋鉴定与评估数据管理系统-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058116 | 2023/07 |



| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|---------------------------------|--------|---------------|---------|
| 17 | 基于工程检测的建筑外门窗保温性能检测设备调试管控系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0543686 | 2020/04 |
| 18 | 用于电子全站仪的生产工程成品质量检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530819 | 2021/05 |
| 19 | 微机控制电液伺服万能试验机设备状态工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530759 | 2020/06 |
| 20 | 应用于红外热像仪的图像工程自动化检测云平台-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530640 | 2021/08 |
| 21 | 基于手持甲醛测试仪的气体安全预警工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530802 | 2021/10 |
| 22 | 建筑材料单体燃烧试验设备工程故障维护检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530818 | 2020/09 |
| 23 | 精兴检测 | 商标 | 79219680 | 2025/01 |
| 24 | 精兴检测 | 商标 | 73339240 | 2024/04 |

委托人及被评估单位确认，除上述无形资产外，「湖北建胜」无其他与本次评估相关的表外资产及负债。

二、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产和负债情况

本次评估财务数据来源引用情况如下：天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的天职业字[2025]31672号清产核资专项财务审计报告、天职业字[2025]31670号标准无保留意见审计报告、天职业字[2025]31668号标准无保留意见审计报告、立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的信会师报字[2024]第ZL10377号标准无保留意见的审计报告；除引用上述审计报告外，本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向「湖北建胜」提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求「湖北建胜」按照本公司与「建科院」签订的《资产评估委托合同》约定的资产评估范围申报拟进行评估的资产/负债并准备相应的资料；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场调查计划进行资产核查。评估组实施现场调查的主要工作期间为 2025 年 03 月 16 日至 2025 年 03 月 21 日。现场调查过程大致分为三个阶段：第一阶段对评估申报明细表、盈利预测表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实和抽盘/监盘工作，对评估申报明细表及盈利预测表中与实际不符的项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将主要核实情况说明如下：

(一)流动资产核实情况

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实。其中：取得银行存款对账单，并对银行存款及大额应收类账款进行函证或其他替代程序(如核对相关合同、抽查相关会计凭证等)，在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额。

(二)房屋建(构)筑物的清查情况

根据被评估单位提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对房屋建筑物逐栋进行核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在清查过程中还对主要建筑物的面积进行了核对。

(三)设备清查情况

根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实部分，要求被评估单位财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘察的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与被评估单位管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题及使用现状，了解设备的工作条件、现有情况和维护保养情况以及相关的会计处理政策等。

(四)土地使用权核实情况

根据被评估单位提供的评估明细表，对土地使用权对应宗地进行了实地查勘。现场勘察的内容主要包括：现场核对宗地所处位置、宗地面积、实际用途等是否与评估明细表及土地使用权证书登记一致；了解宗地的开发程度情况及地上既有建筑物等情况，作为土地使用权价值评估的参考依据。

(五)其他无形资产核实情况

通过核对企业购置或开发的无形资产进行审查核实，评估人员经过对账簿，核查登记证书、账户、原始凭证，购置合同、协议等，验证其账账、账证是否相符，了解购置或开发时间、具体内容等进行核查。

(六)使用权资产清查情况

根据被评估单位提供的评估明细表,纳入评估范围内的使用权资产为被评估单位租赁的仓库、叉车及外部办公室,评估人员取得了相应租赁合同,并对使用权资产的账面构成进行了验算,另在调查周边市场租金的基础上对租赁合同,租赁合同租金、租金增长率等情况进行了清查核对。

(七)其他资产核实情况

评估人员首先对长期待摊费用明细账进行了审查及必要的分析,并检查长期待摊费用发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料,在了解其合法性、合理性、真实性的基础上,根据其原始发生额、受益期,通过进一步查实确定在评估目的实现后被评估单位是否仍存在资产或权利,且与其他评估对象没有重复,审查核实支出和摊余情况。

(八)各项负债核实情况

评估人员主要核对各科目总账、明细账、会计凭证是否与账面记载的金额一致,抽查核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

(九)损益类财务指标核实情况

- 1.对于收入的核实,了解申报数据的准确性、收入变化趋势等。
- 2.成本及费用的核实和了解,根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目,并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。
- 3.了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

(十)业务和经营调查

主要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,收集了解的主要内容如下:

- 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.了解企业历史年度各业务类型收入及其变化,分析营业收入变化的原因;
- 3.了解企业历史年度成本的构成及其变化;
- 4.了解企业主要其他业务收入的构成,分析其对企业利润的贡献情况;
- 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.收集了解企业各项收入指标、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.收集被评估单位行业有关资料,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(负债)和非经营性资产(负债)的内容及其资产状况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

1.清查范围仅以委托人和被评估单位提供的评估明细表为准，未考虑被评估单位此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债；

2.由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、核实结论

(一)经评估人员清查核实，得到以下资产清查核实结论：

通过资产清查，本公司认为资产清查结果与「湖北建胜」提供的资产评估申报表一致。

资产清查结论表

| 项目 | 账面价值(元) | 核实账面价值(元) | 差异率(%) |
|---------|---------------|---------------|--------|
| 流动资产 | 3,840,697.62 | 3,840,697.62 | 0.00 |
| 非流动资产 | 27,993,655.27 | 27,993,655.27 | 0.00 |
| 资产总计 | 31,834,352.89 | 31,834,352.89 | 0.00 |
| 流动负债 | 3,084,576.79 | 3,084,576.79 | 0.00 |
| 非流动负债 | 206,976.38 | 206,976.38 | 0.00 |
| 负债总计 | 3,291,553.17 | 3,291,553.17 | 0.00 |
| 所有者权益总计 | 28,542,799.72 | 28,542,799.72 | 0.00 |

(二)资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

未发现。

(三)权属资料不完善的资产情况

1.纳入评估范围的部分房屋建筑物由于「湖北建胜」还在体制内划转前就已经建成，但因违反规划而无法办理相关权证，具体未办证房屋建筑物明细如下：

| 房地产名称 | 类别结构 | 建成年月 | 面积 |
|----------|------|---------|----------------|
| | | | M ² |
| 办公楼门厅(东) | 混合结构 | 2010/12 | 162.25 |
| 办公楼门厅(西) | 混合结构 | 2010/12 | 109.06 |
| 配电房 | 混合结构 | 2006/12 | 27.59 |
| 检测楼房屋加层 | 混合结构 | 2010/12 | 581.04 |

2.«湖北建胜»子公司«丰天技术»截至评估基准日注册资本300万元，实收资本100万元，注册资本未实缴到位。

除上述事项外未发现与本次评估相关的权属资料不完善的资产。

(四)被评估单位申报的账外资产

被评估单位申报的表外资产明细如下：

| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|--------|--------|---------|------|
|----|--------|--------|---------|------|



| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|---------------------------------|--------|---------------------|---------|
| 1 | 便于组装的工程检测傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3287310.X | 2023/12 |
| 2 | 一种摆锤冲击试验机的防护装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1005483.X | 2024/05 |
| 3 | 一种具有防护结构的手持甲醛测试仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190593.9 | 2022/05 |
| 4 | 一种工程检测专用异端双显式接地电阻测试设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190863.6 | 2022/05 |
| 5 | 一种建筑外门窗保温性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1195822.6 | 2022/05 |
| 6 | 一种用于检测工程幕墙物理性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 20222 1378946.8 | 2022/06 |
| 7 | 一种防止灰尘粘结的基桩静载荷测试分析保护构件 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1454064.5 | 2022/06 |
| 8 | 一种便于调节的傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1713910.0 | 2022/07 |
| 9 | 具有防护功能的手持甲醛测试仪存放装置 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3233002.9 | 2023/11 |
| 10 | 建筑门窗保温性能检测设备用收纳设备 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3346332.9 | 2023/12 |
| 11 | 便于对工件翻转的电子万能材料试验装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0876479.4 | 2024/04 |
| 12 | 一种微机控制电子环刚度试验机 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0964157.5 | 2024/05 |
| 13 | 一种工程检测用窨井盖试验设备 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1111937.1 | 2024/05 |
| 14 | 一种工程质量检测用垂直度检测装置 | 发明专利 | ZL 2021 1 1364798.4 | 2021/11 |
| 15 | 道路铺设检测与分析软件-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058739 | 2023/07 |
| 16 | 房屋鉴定与评估数据管理系统-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058116 | 2023/07 |
| 17 | 基于工程检测的建筑外门窗保温性能检测设备调试管控系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0543686 | 2020/04 |
| 18 | 用于电子全站仪的生产工程成品质量检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530819 | 2021/05 |
| 19 | 微机控制电液伺服万能试验机设备状态工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530759 | 2020/06 |
| 20 | 应用于红外热像仪的图像工程自动化检测云平台-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530640 | 2021/08 |
| 21 | 基于手持甲醛测试仪的气体安全预警工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530802 | 2021/10 |
| 22 | 建筑材料单体燃烧试验设备工程故障维护检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530818 | 2020/09 |
| 23 | 精兴检测 | 商标 | 79219680 | 2025/01 |
| 24 | 精兴检测 | 商标 | 73339240 | 2024/04 |

委托人及被评估单位确认，除上述无形资产外，「湖北建胜」无其他与本次评估相关的表外资产及负债。



第三章 评估技术说明-资产基础法应用

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

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估，然后根据上述模型计算评估对象的价值。

一、流动资产评估技术说明

流动资产评估范围为货币资金、应收账款及其他应收款。

(一)货币资金

货币资金账面价值为 3,840,697.62 元，仅包括银行存款。

银行存款账面价值为人民币 3,840,697.62 元。评估人员根据企业提供的银行对账单及银行存款申报表，与银行对账单的评估基准日余额相核对，并对大额银行存款进行函证；银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款账面价值为 3,840,697.62 元，评估价值为 3,840,697.62 元，评估无增减值变化。

(二)应收账款

应收账款账面余额为 50,000.00 元，已计提坏账准备 50,000.00 元，账面净额为 0 元。为应收荆门帝景置业有限公司的房租。

评估人员在对应收账款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位或个人的实际情况，查阅原始凭证，具体分析应收账款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，判断欠款的可收回性，并对大额应收类账款进行函证或其他替代程序判断欠款的可收回性。本次评估以核实后账面余额确定为评估价值。

应收账款评估值为 50,000.00 元，评估增值 50,000.00 元，评估增值的主要原因为本次评估未考虑账面计提的坏账准备。

(三)其他应收款

其他应收款账面余额 366,145.77 元，已计提坏账准备金 366,145.77 元，账面净额 0 元。为湖北荆门城建集团有限公司收购日评估增值补偿款。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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，判断款项的可收回性。本次评估以核实后账面余额确定为评估价值。

其他应收款评估值为 0 元，评估无增减值。



二、非流动资产评估技术说明

纳入评估范围的非流动资产包括长期股权投资、固定资产、无形资产及递延所得税资产。

(一)长期股权投资

长期股权投资账面值 17,906,551.15 元，未计提减值准备，账面净值 17,906,551.15 元。
长期股权投资共计 4 项，具体情况如下：

| 序号 | 被投资企业名称 | 成立时间 | 股权比例 | 注册资本(万元) | 账面值(元) |
|----|------------------|---------|---------|----------|---------------|
| 1 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 | 2006/08 | 100.00% | 200.00 | 7,013,374.29 |
| 2 | 湖北图强全过程咨询有限公司 | 2003/08 | 100.00% | 300.00 | 8,148,882.26 |
| 3 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 | 2010/05 | 100.00% | 300.00 | 822,277.66 |
| 4 | 荆门市领航职业技能培训有限公司 | 2016/07 | 100.00% | 100.00 | 1,922,016.94 |
| | 账面值合计 | | | | 17,906,551.15 |

1.长期股权投资评估过程及方法

对长期股权投资评估时，对长期股权投资形成的原因、账面值和实际经营状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、公司章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对于控股的长期股权投资，采用整体评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定评估值。

评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等与母公司保持一致，在评估中采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

2.主要被投资单位的评估简介

(1)湖北精兴建设工程质量检测有限公司简介

1)企业简介

企业名称：湖北精兴建设工程质量检测有限公司(以下简称「精兴检测」)

统一社会信用代码：91420800790580790X

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：高荆

注册资本：200 万元人民币

成立时间：2006 年 08 月 02 日

营业期限：2006 年 08 月 02 日至无固定期限

注册地址：荆门市掇刀区虎牙关大道星球路南侧

经营范围：许可项目：建设工程质量检测；水利工程质量检测；建设工程勘察；检验检测



测服务；室内环境检测；雷电防护装置检测；测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：消防技术服务；市政设施管理；计量技术服务；公路水运工程试验检测服务；节能管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2)资产、财务及经营状况

截至2025年2月28日，公司资产总额为973.65万元，负债总额为235.45万元，净资产为738.19万元。2025年1-2月公司实现营业收入402.53万人民币，营业成本381.51万人民币，净利润-77.43万人民币。

3)评估结论

采用资产基础法对湖北精兴建设工程质量检测有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2025年2月28日的评估结论如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 行号 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 | 增减率 |
|---------------|-----------|---------------|-----------------|---------------|---------------|
| | | BV | MV | ZV=MV-BV | ZV/BV |
| 流动资产 | 1 | 516.62 | 653.39 | 136.77 | 26.47% |
| 非流动资产 | 2 | 457.03 | 586.89 | 129.87 | 28.42% |
| 其中：固定资产 | 3 | 217.33 | 257.69 | 40.37 | 18.57% |
| 使用权资产 | 4 | 83.22 | 83.22 | 0.00 | 0.00% |
| 无形资产 | 5 | 0.00 | 89.50 | 89.50 | 0.00% |
| 递延所得税资产 | 6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 其他非流动资产 | 7 | 156.48 | 156.48 | 0.00 | 0.00% |
| 资产总计 | 8 | 973.65 | 1,240.28 | 266.63 | 27.38% |
| 流动负债 | 9 | 192.64 | 192.64 | 0.00 | 0.00% |
| 非流动负债 | 10 | 42.82 | 42.82 | 0.00 | 0.00% |
| 负债总计 | 11 | 235.45 | 235.45 | 0.00 | 0.00% |
| 股东权益总计 | 12 | 738.19 | 1,004.83 | 266.63 | 36.12% |

具体评估结果见湖北精兴建设工程质量检测有限公司评估明细表。

「湖北建胜」持有湖北精兴建设工程质量检测有限公司100%权益，故该项股权投资评估值为1,004.83万元。

(2)湖北图强全过程咨询有限公司

1)企业简介

企业名称：湖北图强全过程咨询有限公司(以下简称「图强」)

统一社会信用代码：91420800751048865U

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：张明军

注册资本：300万元人民币



成立时间：2003年08月25日

营业期限：2003年08月25日至无固定期限

注册地址：武昌区东湖路181号(楚天181文化创意产业园8号楼1层3号厅-A/B/C/D)

经营范围：经营范围：许可项目：测绘服务；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；信息技术咨询服务；工程造价咨询业务；工程和技术研究和试验发展；消防技术服务；招投标代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2)资产、财务及经营状况（单体口径）

截至2025年2月28日，公司资产总额为944.53万元，负债总额为123.28万元，净资产为821.25万元。2025年1-2月公司实现营业收入152.47万人民币，营业成本128.51万人民币，净利润-7.95万人民币。

3)评估结论

采用资产基础法对湖北图强全过程咨询有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2025年2月28日的评估结论如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 行号 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 | 增减率 |
|---------|----|--------|--------|----------|--------|
| | | BV | MV | ZV=MV-BV | ZV/BV |
| 流动资产 | 1 | 861.87 | 888.16 | 26.29 | 3.05% |
| 非流动资产 | 2 | 82.66 | 79.91 | -2.75 | -3.33% |
| 其中：固定资产 | 3 | 54.61 | 51.86 | -2.75 | -5.04% |
| 使用权资产 | 4 | 28.05 | 28.05 | 0.00 | 0.00% |
| 递延所得税资产 | 5 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 资产总计 | 6 | 944.53 | 968.07 | 23.54 | 2.49% |
| 流动负债 | 7 | 123.16 | 123.16 | 0.00 | 0.00% |
| 非流动负债 | 8 | 0.12 | 0.12 | 0.00 | 0.00% |
| 负债总计 | 9 | 123.28 | 123.28 | 0.00 | 0.00% |
| 股东权益总计 | 10 | 821.25 | 844.79 | 23.54 | 2.87% |

具体评估结果见湖北图强全过程咨询有限公司评估明细表。

「湖北建胜」持有湖北图强全过程咨询有限公司100%权益，故该项股权投资评估值为844.79万元。

(3)湖北丰天工程技术服务有限公司

1)企业简介

企业名称：湖北丰天工程技术服务有限公司(以下简称「丰天技术」)

统一社会信用代码：91420800553933943A



类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：古继权

注册资本：300 万元人民币

成立时间：2010 年 05 月 13 日

营业期限：2010 年 05 月 13 日至无固定期限

注册地址：荆门市漳河新区双喜大道 29 号

通信地址：荆门市掇刀区虎牙关大道 15 号 2 幢

经营范围：许可项目：测绘服务,国土空间规划编制,地质灾害危险性评估,建设工程勘察,建设工程监理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：招投标代理服务,采购代理服务,政府采购代理服务,工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）,不动产登记代理服务,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,工程造价咨询业务,人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）,土地调查评估服务,工程管理服务,规划设计管理,社会稳定风险评估,土地整治服务,地质灾害治理服务,水土流失防治服务,土壤污染治理与修复服务,土壤环境污染防治服务,住房租赁,非居住房地产租赁,物业管理,物业服务评估,基础地质勘查,地质勘查技术服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2)资产、财务及经营状况（单体口径）

截至 2025 年 2 月 28 日，公司资产总额为 1,011.07 万元，负债总额为 165.61 万元，净资产为 845.46 万元。2025 年 1-2 月公司实现营业收入 132.88 万人民币，营业成本 122.51 万人民币，净利润-39.51 万人民币。

3)评估结论

采用资产基础法对湖北丰天工程技术服务有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2025 年 2 月 28 日的评估结论如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 行号 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 | 增减率 |
|---------------|-----------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
| | | BV | MV | ZV=MV-BV | ZV/BV |
| 流动资产 | 1 | 916.00 | 951.69 | 35.69 | 3.90% |
| 非流动资产 | 2 | 95.07 | 112.26 | 17.18 | 18.07% |
| 其中：固定资产 | 3 | 95.07 | 102.26 | 7.18 | 7.56% |
| 无形资产 | 4 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | |
| 递延所得税资产 | 5 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 资产总计 | 6 | 1,011.07 | 1,063.94 | 52.87 | 5.23% |
| 流动负债 | 7 | 165.61 | 165.61 | 0.00 | 0.00% |
| 非流动负债 | 8 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 负债总计 | 9 | 165.61 | 165.61 | 0.00 | 0.00% |
| 股东权益总计 | 10 | 845.46 | 898.33 | 52.87 | 6.25% |



具体评估结果见湖北丰天工程技术服务有限公司评估明细表。

「湖北建胜」持有湖北丰天工程技术服务有限公司 100% 权益，故该项股权投资评估值为 898.33 万元。

(4)荆门市领航职业技能培训有限公司

1)企业简介

企业名称：荆门市领航职业技能培训有限公司(以下简称「领航培训」)

统一社会信用代码：91420800MA48B07H5E

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘稳山

注册资本：100 万元人民币

成立时间：2016 年 07 月 22 日

营业期限：2016 年 07 月 22 日至无固定期限

注册地址：荆门市掇刀区虎牙关大道 15 号

经营范围：许可项目：营利性民办职业技能培训机构,地质灾害治理工程勘察,地质灾害治理工程设计,地质灾害治理工程监理,地质灾害治理工程施工,地质灾害危险性评估,安全评价业务,安全生产检验检测,室内环境检测,特种设备检验检测,检验检测服务,测绘服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：特种作业人员安全技术培训,业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训),教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动),会议及展览服务,住房租赁,非居住房地产租赁,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,安全咨询服务,信息技术咨询服务,工程造价咨询业务,工程管理服务,工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外),土地整治服务,企业管理咨询,环保咨询服务,标准化服务,地理遥感信息服务,危险化学品应急救援服务,环境应急治理服务,地质灾害治理服务,社会稳定风险评估,节能管理服务,消防技术服务,安全技术防范系统设计施工服务,水资源管理,规划设计管理,紧急救援服务,科普宣传服务,公共安全管理咨询服务,工程和技术研究和试验发展,社会调查(不含涉外调查),环境保护监测,土壤污染治理与修复服务,大气环境污染防治服务,土壤环境污染防治服务,物业管理。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

2)资产、财务及经营状况(单体口径)

截至 2025 年 2 月 28 日,公司资产总额为 565.29 万元,负债总额为 9.04 万元,净资产为 556.25 万元。2025 年 1-2 月公司实现营业收入 32.45 万人民币,营业成本 19.43 万人民币,净利润 13.05 万人民币。

3)评估结论

采用资产基础法对荆门市领航职业技能培训有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2025 年 2 月 28 日的评估结论如下:

金额单位:人民币万元

| 项目 | 行 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 | 增减率 |
|----|---|-----|-----|-------|-----|
|----|---|-----|-----|-------|-----|



| | 号 | BV | MV | ZV=MV-BV | ZV/BV |
|---------------|-----------|---------------|---------------|-------------|--------------|
| 流动资产 | 1 | 397.75 | 397.75 | 0.00 | 0.00% |
| 非流动资产 | 2 | 167.53 | 168.87 | 1.34 | 0.80% |
| 其中：固定资产 | 3 | 93.02 | 94.36 | 1.34 | 1.44% |
| 使用权资产 | 4 | 10.00 | 10.00 | 0.00 | 0.00% |
| 长期待摊费用 | 5 | 64.51 | 64.51 | 0.00 | 0.00% |
| 资产总计 | 6 | 565.29 | 566.63 | 1.34 | 0.24% |
| 流动负债 | 7 | 8.54 | 8.54 | 0.00 | 0.00% |
| 非流动负债 | 8 | 0.50 | 0.50 | 0.00 | 0.00% |
| 负债总计 | 9 | 9.04 | 9.04 | 0.00 | 0.00% |
| 股东权益总计 | 10 | 556.25 | 557.59 | 1.34 | 0.24% |

具体评估结果见荆门市领航职业技能培训有限公司评估明细表。

「湖北建胜」持有荆门市领航职业技能培训有限公司 100%权益，故该项股权投资评估值为 557.59 万元。

4. 长期股权投资评估案例

长期股权投资——湖北精兴建设工程有限公司（序号 1）

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次「精兴检测」企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

本次评估，采用整体评估的方法对「精兴检测」进行评估，评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等与「湖北建胜」保持一致，在评估中采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值，具体情况如下：

(1) 流动资产评估技术说明

流动资产评估范围为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产。

① 货币资金

货币资金账面金额为 2,823,194.12 元，为银行存款。

银行存款账面价值为人民币 2,823,194.12 元。评估人员根据企业提供的银行对账单及银行存款申报表，与银行对账单的评估基准日余额相核对；银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

故，货币资金账面价值为 2,823,194.12 元，评估价值为 2,823,194.12 元，评估无增减值变化。

② 应收账款

应收账款账面余额为 2,627,124.57 元，坏账准备为 567,655.02 元，账面净额 2,059,469.55 元。主要为应收荆门市交旅鑫城科技有限公司、荆门市城市建设投资有限公司、荆门市掇刀区政府投资工程建设管理中心检测费等。

评估人员在对应收账款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债



务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析应收账款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，判断欠款的可收回性。本次评估已核实后的账面余额确认评估值。

应收账款账面价值为 2,059,469.55 元，评估价值为 2,627,124.57 元，评估增值 567,655.02 元，增值部分为计提的坏账准备。

③预付账款

预付账款账面余额为 17,150.07 元，未计提坏账准备，账面净额 17,150.07 元。主要为预付中国石化销售股份有限公司湖北荆门石油分公司的燃油费。

评估人员在对预付账款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析预付账款形成的原因。本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

预付账款账面价值为 17,150.07 元，评估价值为 17,150.07 元，评估无增减值。

④其他应收款

其他应收款账面余额为 932,343.34 元，坏账准备为 800,000.00 元，账面净额 132,343.34 元。主要为应收中国石化财务有限责任公司武汉分公司保证金及押金、预提增值税及个人备用金。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，判断欠款的可收回性。本次评估已核实后的账面余额确认评估值。

其他应收款账面价值为 132,343.34 元，评估价值为 932,343.34 元，评估增值 800,000.00 元，增值部分为计提的坏账准备。

⑤其他流动资产

其他流动资产账面价值 134,070.51 元，为预缴的企业所得税和增值税留抵税额，评估人员查阅了纳税申报表及会计凭证等资料，最终以核实无误的账面值确认评估值。

其他流动资产账面价值 134,070.51 元，评估值 134,070.51 元，评估值无增减。

(2)非流动资产评估技术说明

纳入评估范围的非流动资产为固定资产、使用权资产、无形资产、其他非流动资产。

1)固定资产-房屋建筑物

①评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物资产账面原值 825,688.07 元、账面净值 712,200.00 元，房屋建筑物为「精兴检测」拥有的位于湖北省荆门市漳河新区双喜街道汉通楚天城社区深圳大道 36 号荆门天地二期 11 栋 2 单元 2404 室的住宅，目前均使用正常，产权编号为鄂(2024)荆门市不动产权第 0014591 号，建筑面积 142.44 m²。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

②评估过程

A. 评估准备阶段

根据被评估单位提供的建筑物评估明细表及相关资料, 审验账面价值构成是否真实、完整, 有无进行过评估并根据评估净值进行了会计处理; 企业折旧及计提减值政策及执行情况; 索取房屋权属证, 结合查验原始凭证, 验证资产权属是否清晰, 建筑物及所占土地的情况及权属状况, 有无抵押、质押、担保、诉讼事项。

B. 现场勘察

根据委估单位提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明等情况, 进行现场查勘核实, 并结合现场了解的建筑物结构特征的各部位完损状况逐项做现场记录。评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看, 除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外, 主要查看: 建筑物结构、装修、设施、配套使用状况;

a. 结构: 根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行细心观测, 查看有无变形开裂, 有无不均匀沉降, 查看承重构件有无麻面、变形, 查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

b. 装饰: 查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏, 另外还要看装饰的新旧程度。

c. 设备: 水暖电设施是否完好齐全, 是否畅通, 有无损坏和腐蚀, 能否满足使用要求。

d. 维护结构: 如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等, 查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

C. 市场调查阶段

到资产所在地的有关部门调查咨询, 了解工程概(预)算和各项取费标准, 了解同类建筑物的当地建筑特征和建安工程造价, 了解现行市场主要建筑材料价格以及建筑物所在地影响建安工程造价的各种因素, 如附近地形、地貌、水文工程地质及气象等情况。

D. 评定估算

查阅建筑物的相关施工图纸及预(决)算资料, 根据委估建筑物结构、标准工程量, 按照评估基准日的现行市场价格、现行定额及相关取费标准, 考虑各项政策取费标准和其他税费率进行计算, 并选取当地近期竣工的类似工程决算价格等资料进行比较复核, 确定重置成本。按照建筑物的设计、施工质量、使用环境、规定的使用年限、已使用年限及实际维护、保养情况、现场勘察情况, 综合计算确定成新率, 进而计算评估价值。同时, 向有关部门进行调查咨询, 搜集本次评估所需的资料, 包括当地房地产交易资料, 各种报刊、杂志、年鉴及房地产交易网上有关的信息资料, 或直接向房地产销售商收集租售房地产实例资料。

E. 评估结果汇总, 撰写评估说明

在上述工作基础上, 汇总得出基准日的评估结果; 并撰写评估说明。

③评估方法

根据委估房屋建筑物的特点, 本次评估采用市场法对房屋建筑物进行评估。

对于商品房, 当地房地产市场发达, 有可供比较案例, 则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物, 进行交易情况、交易日期、区域状况、权益状况和实物状况修正, 从而



确定评估值。

A. 市场法的定义

市场法是根据市场中的替代原理，将待估房地产或土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似房地产或土地进行比较，并对类似房地产或土地的成交价格作适当修正，以此估算待估房地产或土地客观合理价格的方法。

公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D$

其中：

V--评估房地产或土地价格；

VB--比较实例价格；

A--待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

B. 运用市场法评估一般应按下列步骤进行：

- a. 搜集交易实例；
- b. 选取可比实例；
- c. 建立价格可比基础；
- d. 进行交易情况修正；
- e. 进行交易日期修正；
- f. 进行区域因素修正；
- g. 进行个别因素修正；
- h. 求出比准价格。

④ 评估结果

经评估计算，「精兴检测」房屋建筑物类资产评估值为 669,470.00 元。

⑤ 房屋建筑物典型案例

案例 1：荆门天地三期 10-13#11 栋 2404 号（象山大道西侧万达广场旁）（房屋建筑物

评估明细表第 1 项)

1) 房屋概况

房地产权证号：鄂（2024）荆门市不动产权第 0014591 号

权利人名称：湖北精兴建设工程质量检测有限公司

土地用途：住宅



房产结构：框架结构

房屋性质：市场商品房

建筑面积：142.44 平方米

竣工日期：2024 年 9 月

2) 市场法测算过程

① 选择交易实例：

根据替代原则，通过评估人员的调查分析，选取近期同一区域三个同类用途项目的正常交易案例。

在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经过对所掌握的大量交易案例的比较分析，从类似的房地产(即与评估对象处在同一供求范围内、并在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等与评估对象相同或相似的房地产)中选取三个具有代表性的交易案例作为可比实例，基本情况如下：

可比实例基本情况表

| 项目名称 | 评估对象 | 案例一 | 案例二 | 案例三 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------|
| | | 荆门天地三期11栋2单元2404室 | 荆门天地 | 奥林雅苑 |
| 交易方式 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 物业位置 | 荆门市漳河新区双喜街道汉通楚天城社区深圳大道36号 | 荆门市漳河新区双喜街道汉通楚天城社区深圳大道36号 | 荆门市掇刀区象山大道170号 | 荆门市掇刀区象山大道170号 |
| 价值时点/ 交易日期 | 2025-2-28 | 2025-2-28 | 2025-2-28 | 2025-2-28 |
| 房屋用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易规模(m ²) | 142.44 | 114.68 | 126 | 138 |
| 交易价格(元/m ²) | - | 5,143 | 5,143 | 5,238 |
| 价值定义 | 不含税公开市场价格 | 不含税公开市场价格 | 不含税公开市场价格 | 不含税公开市场价格 |
| 土地年限 | 设定70年 | 设定70年 | 设定70年 | 设定70年 |
| | 较长 | 较长 | 较长 | 较长 |

② 建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对评估对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对评估对象与三个可比实例各自特点的分析，本次评估选择了交易情况、交易日期、区位、权益、实物状况等因素进行比较，具体详见下表：

比较因素条件说明表

| 比较对象 | 估价对象 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|------|-------------------|-------|-------|-------|
| 项目名称 | 荆门天地三期11栋2单元2404室 | 荆门天地 | 奥林雅苑 | 万达华府 |



| 比较对象 | | 估价对象 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|-------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------|
| 位置坐落 | | 荆门市漳河新区双喜街道汉通楚天城社区深圳大道36号 | 荆门市漳河新区双喜街道汉通楚天城社区深圳大道36号 | 荆门市掇刀区象山大道170号 | 荆门市掇刀区象山大道170号 |
| 用途 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易价格(元/m ²) | | 待估 | 5,143 | 5,143 | 5,238 |
| 交易情况 | 交易方式 | 设定正常 | 转让 | 转让 | 转让 |
| | 交易类型 | 二手房 | 二手房 | 二手房 | 二手房 |
| 市场状况 | 交易日期 | — | 2025年2月 | 2025年2月 | 2025年2月 |
| 区位状况 | 楼层 | 高层 | 中层 | 低层 | 低层 |
| | 朝向 | 南北通 | 南北通 | 南北通 | 南北通 |
| | 距商业中心的距离 | 较近 | 较近 | 较近 | 较近 |
| | 商服繁华度 | 较高 | 较高 | 较高 | 较高 |
| | 道路通达度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 交通便捷度 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| | 自然环境 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 人文环境 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 公共设施完善度 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| | 基础设施完善度 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| | 片区发展前景 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 实物状况 | 楼盘规模 | 适中 | 适中 | 适中 | 适中 |
| | 建筑面积 | 较大 | 适中 | 适中 | 较大 |
| | 层高 | 较高 | 较高 | 较高 | 较高 |
| | 户型 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| | 实用率 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 装修标准 | 毛坯 | 精装 | 精装 | 精装 |
| | 景观 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |



| 比较对象 | 估价对象 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|------|----------|---------|---------|---------|
| | 噪音 | 较小 | 较小 | 较小 |
| | 通风采光 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 成新度 | 九五成新 | 九五成新 | 九五成新 |
| | 物业管理 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 权益状况 | 土地剩余使用年限 | 较长 | 较长 | 较长 |
| | 租约限制 | 无租约限制 | 无租约限制 | 无租约限制 |
| | 他项权利限制 | 无他项权利限制 | 无他项权利限制 | 无他项权利限制 |
| | 城市规划限制 | 无特殊限制 | 无特殊限制 | 无特殊限制 |

③概况因素

A.房屋用途

本次评估选取案例 A、B、C 均为住宅使用，与评估对象用途一致，因此不做房屋用途情况修正。

B.市场状况

可比案例交易时间均为 2025 年 2 月，与评估对象交易日期接近，根据对评估对象所在区域近期房地产市场的调查了解，房地产市场发展平稳，近期房地产价格保持基本稳定，因此，本次评估不对交易时间进行修正。

C.交易状况

本次评估选取案例 A、B、C 均为正常挂牌交易案例，但经调查市场挂牌价格与实际成交价格存在差异，差异程度集中在 5% 左右，因实际成交案例无法获取详细信息，故本次评估对市场挂牌案例进行修正。

D.区位因素

I.区域规划

将区域规划分为好、较好、一般、较差四个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

II.区域繁华度

将区域繁华度分为繁华、较繁华、一般、较低、低五个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

III.交通便捷度

将交通便捷度分为便捷、较便捷、一般、较低、低五个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。



IV.景观

将景观分为有、无两个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

V.环境质量

将环境质量分为好、较好、一般、三个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

VI.基础设施完备度

将基础设施完备度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

VII.外部配套设施完善度

将外部配套设施完善度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

VIII.楼层

将楼层分为高楼层、中楼层、低楼层、底层和顶层四个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

IX.朝向

朝向一般分为八个类别，从好到坏依次排序为东南、南、西南、东、西、东北、北、西北，以待估物业为 100，每好或差一个类别，指数增加或减少 2。

E.实物状况

I.土地面积

将土地面积分为适中、较小、过大三个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

II.土地形状

将土地形状分为规则、较规则、不规则三个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

III.地势地质条件

将地质条件分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

IV.土壤状况

将土壤状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

V.土地开发程度

根据规范，土地开发程度最高为七通一平，本次评估对象开发程度为六通一平，以待估物业为 100，每增加或减少一种程度，指数增加或减少 2。

vi. 建筑面积

将建筑面积分为面积大、建筑面积较大、建筑面积一般、建筑面积小、建筑面积较小五个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。可比实例与评估对象建筑面积相当，无需修正。

VII. 新旧程度

以待估物业为 100，分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，指数增加或减少 2。

VIII. 设备设施

将设备设施分为齐全、较齐全、一般、较差四个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

IX. 装饰装修

将装修标准分为高档装修、精装修、普通装修、简单装修、毛坯五个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

X. 空间布局

可比实例与评估对象均为平面布局，无需修正。

XI. 外观

将外观分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

XII. 物业管理

将物业管理分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

F. 权益因素

I. 他项权利状况

本次评估选取案例 A、B、C 均无特殊状况，因此不做他项权利状况修正。

II. 市场商品房

本次评估选取案例 A、B、C 均为市场商品房，因此不做市场商品房状况修正。

III. 剩余使用年限状况

将剩余使用年限分为长、较长、一般、较短、短五个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 5。

IV. 城市规划限制

本次评估选取案例 A、B、C 均无特殊规划限制，因此不做城市规划限制情况修正。

V. 权属清晰情况

本次评估选取案例 A、B、C 均完整，因此不做权属清晰情况修正。



④建立比较因素条件指数表：

比较因素条件指数表

| 比较对象 | | 估价对象 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|--------------------------|----------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| 项目名称 | | 荆门天地三期 11 栋 2 单元 2404 室 | 荆门天地 | 奥林雅苑 | 万达华府 |
| 位置坐落 | | 荆门市漳河新区双喜街道汉通楚天城社区深圳大道 36 号 | 荆门市漳河新区双喜街道汉通楚天城社区深圳大道 36 号 | 荆门市掇刀区象山大道 170 号 | 荆门市掇刀区象山大道 170 号 |
| 用途 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易价格 (元/m ²) | | 待估 | 5,143 | 5,143 | 5,238 |
| 交易情况 | 交易方式 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 交易类型 | 100 | 105 | 105 | 105 |
| 市场状况 | 交易日期 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 楼层 | 100 | 98 | 96 | 96 |
| | 朝向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 距商业中心的距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 商服繁华度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 道路通达度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 自然环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 人文环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共设施完善度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 基础设施完善度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 片区发展前景 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| 实物状况 | 楼盘规模 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑面积 | 100 | 102 | 102 | 100 |
| | 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 户型 | 100 | 100 | 100 | 100 |



| 比较对象 | 估价对象 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|------|----------|-------|-------|-------|
| 实用率 | 实用率 | 100 | 100 | 100 |
| | 装修标准 | 100 | 106 | 106 |
| | 景观 | 100 | 100 | 100 |
| | 噪音 | 100 | 100 | 100 |
| | 通风采光 | 100 | 100 | 100 |
| | 成新度 | 100 | 100 | 100 |
| | 物业管理 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 土地剩余使用年限 | 100 | 100 | 100 |
| | 租约限制 | 100 | 100 | 100 |
| | 他项权利限制 | 100 | 100 | 100 |
| | 城市规划限制 | 100 | 100 | 100 |

⑤比较因素修正结果表:

| 比较案例 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|---------------------------|-------|-------|-------|
| 项目名称 | 荆门天地 | 奥林雅苑 | 万达华府 |
| 交易价格 (元/m ²) | 5,143 | 5,143 | 5,238 |
| 交易情况修正 | 0.952 | 0.952 | 0.952 |
| 市场状况修正 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| 区位状况修正 | 1.020 | 1.042 | 1.042 |
| 实物状况修正 | 0.926 | 0.926 | 0.943 |
| 权益状况修正 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| 修正后价格 (元/m ²) | 4,624 | 4,724 | 4,900 |
| 比较权重 | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 比准单价 (元/m ²) | 4,700 | | |

经过以上的各项修正,我们采用市场法评估得出荆门天地三期 10-13#11 栋 2404 号(象山大道西侧万达广场旁)评估单价为 4,700 元/平方米,则市场价值为 669,470.00 元。

2) 固定资产-设备类资产

①评估范围



纳入评估范围的设备类资产主要为机器设备、运输设备、电子设备，账面原值为 7,814,225.27 元，账面净值为 1,461,070.03 元，具体情况如下所示：

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | |
|-------|-----------|--------------|--------------|
| | | 原值 | 净值 |
| 1 | 固定资产-机器设备 | 4,644,364.87 | 666,969.53 |
| 2 | 固定资产-车辆 | 1,762,353.10 | 314,898.07 |
| 3 | 固定资产-电子设备 | 1,407,507.30 | 479,202.43 |
| 设备类合计 | | 7,814,225.27 | 1,461,070.03 |

A.机械类设备

纳入评估范围的机械类设备账面原值为 4,644,364.87 元，账面净值为 666,969.53 元，其中包括箱型梁桩基设备、混凝土抗渗仪、紫外可见近红外分光光度计、气相色谱仪等共计 121 项；现场勘察日，机器设备均在使用，使用状况和保养状况良好。

B.运输类设备

纳入评估范围的运输类设备账面原值为 1,762,353.10 元，账面净值为 314,898.07 元，包括江铃货车、小型普通客车、途观车等车辆，共 11 项；现场勘察日，运输类设备均在正常使用，使用状况和保养状况良好。

C.电子类设备

纳入评估范围的电子类设备账面原值为 1,407,507.30 元，账面净值为 479,202.43 元，包括联想电脑、电脑、格力空调、打印机等设备，共 137 项；现场勘察日，电子类设备均在正常使用，使用状况和保养状况良好。

②现场准备及现场勘察

对企业提供的“固定资产清查评估明细表”进行审核，核对申报表中有无虚报、重报、漏报的设备，审查申报表信息是否正确、完备，由资产占有公司进行修改与补充。

评估机构根据被评估单位的实际情况、委估资产的特点制定现场勘察及评估计划。

A.根据实物现场核对设备名称、规格、型号、生产厂家及数量是否与申报表相符；

B.向设备管理和检修人员了解设备工作条件、现有技术状况、使用强度、运行时间、近期运转情况以及维护、保养情况等。

③评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A.重置全价的确定

(A)机器设备重置全价

机器设备中对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的

增值税。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其它费用+资金成本-增值税可抵扣金额

a.设备购置费

主要通过向生产厂家或贸易公司询价，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价；对于自制设备的作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，按材料制作单价作价，并推算确定购置价(含税)。对生产厂家不再生产的设备，首先是了解该设备的基本参数及在该企业使用过程中的性能状况，然后进行市场调查，尽可能查询与该设备类同的设备现价，或了解其设备价格的变化情况，考虑质量、性能等因素差异，根据替代法则综合确定设备重置购价。

购置价(不含税)=购置价(含税)/1.13。

b.运杂费的确定

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，参照《资产评估常用方法与参数手册》按不同运杂费率计取。对部分设备生产厂家或销售商提供免费运输，此处不考虑运杂费。

运杂费(含税)=购置价(含税)×运杂费率

运杂费(不含税)=运杂费(含税)/1.09。

c.安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。对购置价中包含安装调试的或小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

安装调试费=购置价(含税)×安装费率

安装调试费(不含税)=安装调试费(含税)/1.09

d.其它费用

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

其他费用(含税)=(购置价格(含税)+运杂费(含税)+安装调试费(含税))×其它费率(含税)

其他费用(不含税)=(购置价格(含税)+运杂费(含税)+安装调试费(含税))×其它费率(不含税)。

对于小型且易于安装或无需特殊安装设备不考虑其他费用支出。

e.资金成本

资金成本：根据该公司对整个公司的资本投入和建设时间分析，以合理建设时间资金均匀投入计算。

资金成本=(购置价格(含税)+运杂费(含税)+安装调试费(含税)+其他费用(含税))×贷款利率×建设工期×1/2。



(B) 运输车辆重置全价

根据车辆市场信息及等近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的车辆的含税购置价,根据《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日,第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费,确定其重置全价。

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

a. 含税购置价:参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定,其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

不含税购置价=含税购置价÷1.13

b. 车辆购置税:根据《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日,第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)的有关规定:

车辆购置税=不含税购置价×10%。

购置税=购置价÷(1+13%)×10%。

c. 新车上户牌照手续费:根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

(C) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及中关村网等近期市场价格资料,依据其购置价(不含税价)确定重置全价。

B. 综合成新率的确定

(A) 机器设备成新率

主要以使用年限法为依据,并结合现场实际勘察到的外观成色、工作环境、实际使用状况和维修保养情况等综合确定。

现场观察法成新率:评估人员对列报评估的资产进行了外观及性能的检查,查阅了设备档案及维修记录,并向管理人员、操作人员了解了资产的技术状况和维修保养情况,根据现场勘察,对评估对象的使用、维护、保养、大修、外观、主要部件、生产能力等方面进行打分,估算出设备的实际成新率。

年限法成新率:根据查询机械设备的经济使用寿命年限参考资料,得出各机械设备的经济使用年限。

年限成新率=尚可使用经济使用年限÷(已使用经济使用年限+尚可使用经济使用年限)×100%

综合成新率=现场观察法成新率×60%+年限法成新率×40%;

(B) 电子设备成新率

根据使用时间,结合维修保养情况,采用年限成新率确定综合成新率。

年限成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)*100%

(C) 车辆成新率



现场观察法成新率：评估人员对列报评估的资产进行了外观及性能的检查，查阅了设备档案及维修记录，并向管理人员、操作人员了解了资产的技术状况和维修保养情况，根据现场勘察，对评估对象的使用、维护、保养、大修、外观、主要部件、生产能力等方面进行打分，估算出设备的实际成新率。

里程成新率：对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》，按行驶里程方法确定成新率

年限法成新率：根据查询机械设备的经济使用寿命年限参考资料，得出各机械设备的经济使用年限。

其中：

年限成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)×100%

理论成新率=Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

综合成新率=现场观察法成新率×60%+min<年限法成新率,里程成新率>×40%。

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C.评估值的确定

评估值=重置全价×成新率。

对于超期使用及购买的二手设备，本次评估根据二手市场价确认评估价值。

④评估结果

经评估计算，「精兴检测」设备类资产评估值详见下表所示：

| 科目名称 | 评估价值(元) | |
|-----------|--------------|--------------|
| | 原值 | 净值 |
| 设备类合计 | 3,800,625.00 | 1,907,460.00 |
| 固定资产-机器设备 | 2,570,075.00 | 1,003,540.00 |
| 固定资产-车辆 | 348,200.00 | 348,200.00 |
| 固定资产-电子设备 | 882,350.00 | 555,720.00 |

各评估项目的评估价值详见“设备评估明细表”。

⑤设备资产评估示例

案例一：固定资产—机器设备评估明细表序号 46：全自动立式水养护箱

①设备概况

设备名称：全自动立式水养护箱

设备型号：HBY-64

购入日期：2023年6月

启用日期：2023年6月



账面原值：9,734.51 元

账面净值：6,489.71 元

②重置全价的确定

a.设备购置费

该类设备市场交易较为活跃，重置成本较易获取，同类设备市场销售单价(含税)为 11,000.00 元/台，含运输，则：

购置价(不含税)=购置价(含税)/1.13=9,734.51 元

b.运杂费的确定

该设备购置费已包含运输费，此处运输费取值为 0.00 元。

c.安装调试费的确定

根据企业实际发生的费用及设备的实际情况，该设备无需复杂安装调试，本次评估不考虑设备安装调试费。

d.其它费用

主要是指建设单位管理费、建设工程监理费、工程勘察设计费、招投标代理费、环境影响评价费等前期工作的必要支出，设备基础费建造设备基础所需人工、材料、机械等费用。根据企业实际发生的费用及设备的实际情况，本次评估不考虑设备基础费。

前期及其他费用计算方法为工程费用或设备费乘以前期及其他费率，取费基础为设备购置价、国内运杂费、设备基础费、安装调试费的合计数。本次评估不考虑前期及其它费用。

e.资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率计算，计算基础为设备购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用之和，资金成本按建设期内均匀性投入计取。该设备从订货到安装调试完毕的期限相对较短，故本次评估不考虑资金成本。

重置全价=设备购置费(不含税)+运杂费(不含税)+安装工程费(不含税)+其它费用(不含税)+资金成本-增值税可抵扣金额

则，该设备不含税重置全价=9,734.51+0.00+0.00+0.00

= 9,735.00 元(取整)

③综合成新率的确定

A.年限成新率

该类设备的经济使用年限约为 10 年，且该设备采购于 2023 年 6 月，至评估基准日已使用 1.68 年，则：

年限成新率=(10.00-1.68)/10.00×100%=83%

B.勘察成新率



经评估人员实地勘察，该机械设备购买年限较长，保养状况较好，其勘察成新率与年限成新率相当按 83% 确定。勘察打分情况详见下表：

| 序号 | 调查项目 | 调查内容 | 标准分 | 评价分 |
|----|------------|----------|-----|-----|
| 1 | 精度、性能、生产能力 | 设计标准符合度 | 15 | 15 |
| | | 工艺要求符合度 | | |
| 2 | 传动、运转、变速系统 | 灵敏可靠度 | 15 | 12 |
| 3 | 操作系统 | 灵敏可靠度 | 15 | 12 |
| 4 | 滑动部位轴承磨损 | 运动正常度 | 20 | 15 |
| | | 部件完好度 | | |
| 5 | 附件、配套装置 | 齐全度 | 10 | 8 |
| 6 | 安全防护装置 | 可靠度 | 10 | 8 |
| 7 | 能耗情况 | 设计标准符合度 | 10 | 8 |
| 8 | 外观成色 | 清洁/油垢/锈蚀 | 5 | 5 |
| 合计 | | | 100 | 83 |

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

$$=83\% \times 60\% + 83\% \times 40\% = 83\%$$

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

$$=9,735.00 \times 83\%$$

$$=8,080.00 \text{ 元(取整)}$$

经上述测算，该设备评估值为 8,080.00 元。

案例二：丰田汉兰达(运输设备资产评估表序号 11)

① 车辆概况：

车辆名称：小型普通客车

车辆型号：丰田牌 GTM6490HNWN

车牌号码：鄂 HGOP92

生产厂家：广汽丰田汽车有限公司

购置日期：2017 年 6 月

启用日期：2017 年 6 月

账面原值：243,300.00 元

账面净值：64,813.79 元

主要技术参数：

| | | | |
|------|-------------|------|-------------|
| 车辆型号 | GTM6490HNWN | 车身结构 | 5 门 7 座 MPV |
|------|-------------|------|-------------|



| | | | |
|-------------|----------------|-----------|--------------|
| 车辆名称 | 丰田牌小型普通客车 | 发动机 | 2L 220 马力 L4 |
| 长*宽*高(mm) | 4855*1925*1720 | 变速箱 | 6挡 手自一体 |
| 座位数(个) | 7 | 最大扭矩(N·m) | 350 |
| 配气机构 | DOHC | 发动机型号 | BAR-FTS |
| 前轮距(mm) | 1635 | 轴距(mm) | 2790 |
| 后轮距(mm) | 1630 | 级别属性 | SUV |
| 最大功率转速(rpm) | 4800-5600 | 排量(L) | 2.0 |
| 油箱容积(L) | 72 | 燃油标号 | 97号 |
| 排放标准 | 国 IV (国 V) | 整备质量(kg) | 2000 |

② 评定估算

A. 可比实例的选取

评估人员通过对二手车市场的调查,选取了3个交易实例,交易价格中不含增值税,具体情况见下表:

| 比较因素 | 评估对象 | 参照物 A | 参照物 B | 参照物 C |
|--------|---|---|---|---|
| 名称 | 汉兰达 2015 款 | 汉兰达 2015 款 | 汉兰达 2015 款 | 汉兰达 2015 款 |
| 品牌型号 | 丰田牌 GTM6490HNWN | 丰田牌 GTM6490HNWN | 丰田牌 GTM6490HNWN | 丰田牌 GTM6490HNWN |
| 车辆类型 | 小型普通客车 | 小型普通客车 | 小型普通客车 | 小型普通客车 |
| 核定载客 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 排量 (L) | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 变速箱 | 6挡 手自一体 | 6挡 手自一体 | 6挡 手自一体 | 6挡 手自一体 |
| 发动机型号 | W557651 | - | - | - |
| 驱动方式 | 前置前驱 | 前置前驱 | 前置前驱 | 前置前驱 |
| 制造厂商 | 广汽丰田汽车有限 公司 | 广汽丰田汽车有限 公司 | 广汽丰田汽车有限 公司 | 广汽丰田汽车有限 公司 |
| 上牌时间 | 2017/06 | 2017/08 | 2017/03 | 2017/02 |
| 已使用年限 | 7.75 | 7.50 | 7.92 | 8.01 |
| 已行驶里程 | 187,632 | 90,900 | 89,600 | 67,000 |
| 实体车况 | 1. 发动机及变速箱工作正常,排气颜色正常,无漏油漏水;2. 漆面较好,车身未见明显伤痕;保险杠正常,内饰一般; 3. 底盘系统各部件工作较好,轮胎较好;4. 电气系统工作正常,灯光仪表齐全有效。整体状况良好 |



| 比较因素 | 评估对象 | 参照物 A | 参照物 B | 参照物 C |
|---------|-----------|------------|------------|------------|
| 市场状况 | 单位 | 个人 | 个人 | 个人 |
| 交易背景及动机 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 车辆颜色 | 黑色 | 黑色 | 黑色 | 黑色 |
| 交易日期 | 2025/2/28 | 2025/2/28 | 2025/2/28 | 2025/2/28 |
| 成交价格 | | 113,800.00 | 122,000.00 | 119,800.00 |

B.调整因素的确定

a.交易时间修正系数：本次评估基准日为 2025 年 2 月 28 日，三个比较案例的交易时间与评估基准日之间时间较近，对价格影响波动幅度较小，因此本次评估交易时间不做修正。

b.剩余里程修正系数：根据车辆的行驶公里数进行修正如下：

| 案例 | 车型 | 已行驶里程 | 尚可行驶里程（公里） | 修正系数 | 规定里程 |
|----|-----------------|---------|------------|------|---------|
| 待估 | 丰田牌 GTM6490HNWN | 187,632 | 412,368 | 1.00 | 600,000 |
| A | 丰田汉兰达 2015 款 | 90,900 | 509,100 | 1.23 | 600,000 |
| B | 丰田汉兰达 2015 款 | 89,600 | 510,400 | 1.24 | 600,000 |
| C | 丰田汉兰达 2015 款 | 67,000 | 533,000 | 1.29 | 600,000 |

c.使用年限修正系数：根据车辆的使用年限进行修正如下：

| 案例 | 车型 | 已使用年限 | 尚可使用年限 | 修正系数 | 规定使用年限 |
|----|-----------------|-------|--------|------|--------|
| 待估 | 丰田牌 GTM6490HNWN | 7.75 | 7.25 | 0.61 | 15 |
| A | 丰田汉兰达 2015 款 | 7.50 | 7.50 | 0.63 | 15 |
| B | 丰田汉兰达 2015 款 | 7.92 | 7.08 | 0.60 | 15 |
| C | 丰田汉兰达 2015 款 | 8.01 | 6.99 | 0.59 | 15 |

d.综合车况修正系数：评估人员通过已取得的资料确定案例车辆根据发动机总成、车身总成、底盘总成、电器总成等车况进行修正情况如下：

| 参照物 | 评估对象 | 参照物 A | 参照物 B | 参照物 C |
|---------|------|-------|-------|-------|
| 发动机总成评分 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 车身总成评分 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 底盘总成评分 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 电气总成评分 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 综合车况系数 | | 1 | 1 | 1 |

C.评估值的计算：

| 序号 | 待估案例 | 案例 A | 案例 B | 案例 C |
|--------|----------|------------|------------|------------|
| 车牌号 | 鄂 HG0P92 | 不详 | 不详 | 不详 |
| 里程修正 | 1.00 | 1.23 | 1.24 | 1.29 |
| 使用年限修正 | 0.61 | 0.63 | 0.60 | 0.59 |
| 车况修正 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 交易日期修正 | 1 | 1.04 | 1.02 | 1.04 |
| 交易状况修正 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 交易价格 | | 113,800.00 | 122,000.00 | 119,800.00 |



| 序号 | 待估案例 | 案例 A | 案例 B | 案例 C |
|------|------|-----------|-----------|-----------|
| 比准价格 | | 91,710.96 | 92,583.36 | 94,826.97 |

评估值=平均比准价格

$$= (91,710.96 + 92,583.36 + 94,826.97) \div 3$$

$$= 93,000.00 \text{ 元 (取整至百位)}。$$

其他车辆参照此方法测算。

案例三：佳能 2625 复印机(固定资产-电子及办公类设备评估明细表序号 4)

①设备概况：

设备名称：佳能复印机

型号：佳能 2625

购置日期：2022 年 8 月

启用日期：2022 年 8 月

至现场勘察日止，该设备保养维护良好，工作正常。

②确定重置价值

经网上询价，目前同类产品的含税市场价格为 15,700.00 元/台，运费及安装费已包含在售价中，故不考虑运费及安装费，即该设备购置价为 15,700.00 元/台。

$$\text{则委估设备的重置价值} = 15,700.00 / 1.13 = 13,890.00 \text{ 元(取整)}$$

③成新率的确定

该类设备的经济使用年限为 6 年，截至评估基准日，已使用 2.5 年，则：

$$\text{成新率} = (6 - 2.5) \div 6 \times 100\% = 58\%$$

④评估结果

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率} \times \text{数量}$$

$$= 13,890.00 \times 58\% \times 1$$

$$= 8,100.00 \text{ 元(取整)}$$

3)使用权资产

纳入本次评估范围的使用权资产账面余额为 832,232.07 元。

评估人员核对了租赁合同，并对使用权资产的账面构成进行了验算，评估人员已调查市场租金变化，并核对租赁合同，租赁合同租金与市场水平基本一致，故本次未考虑市场租金变化对使用权资产的影响。本次评估以核实后的账面价值确认评估值。

使用权资产账面价值为 832,232.07 元，评估价值为 832,232.07 元，评估无增减值变化。

4)无形资产-其他无形资产-专利、软件著作权



①评估范围

根据被评估单位提供的表外资产申报明细表,「精兴检测」申报了共计 22 项表外专利、软件著作权无形资产,具体明细如下表所示:

| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|---------------------------------|--------|---------------------|---------|
| 1 | 便于组装的工程检测傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3287310.X | 2023/12 |
| 2 | 一种摆锤冲击试验机的防护装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1005483.X | 2024/05 |
| 3 | 一种具有防护结构的手持甲醛测试仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190593.9 | 2022/05 |
| 4 | 一种工程检测专用异端双显式接地电阻测试设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1190863.6 | 2022/05 |
| 5 | 一种建筑外门窗保温性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1195822.6 | 2022/05 |
| 6 | 一种用于检测工程幕墙物理性能检测设备 | 实用新型专利 | ZL 20222 1378946.8 | 2022/06 |
| 7 | 一种防止灰尘粘结的基桩静载荷测试分析保护构件 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1454064.5 | 2022/06 |
| 8 | 一种便于调节的傅里叶红外光谱仪 | 实用新型专利 | ZL 2022 2 1713910.0 | 2022/07 |
| 9 | 具有防护功能的手持甲醛测试仪存放装置 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3233002.9 | 2023/11 |
| 10 | 建筑门窗保温性能检测设备用收纳设备 | 实用新型专利 | ZL 2023 2 3346332.9 | 2023/12 |
| 11 | 便于对工件翻转的电子万能材料试验装置 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0876479.4 | 2024/04 |
| 12 | 一种微机控制电子环刚度试验机 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 0964157.5 | 2024/05 |
| 13 | 一种工程检测用窨井盖试验设备 | 实用新型专利 | ZL 2024 2 1111937.1 | 2024/05 |
| 14 | 一种工程质量检测用垂直度检测装置 | 发明专利 | ZL 2021 1 1364798.4 | 2021/11 |
| 15 | 道路铺设检测与分析软件-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058739 | 2023/07 |
| 16 | 房屋鉴定与评估数据管理系统-V1.0 | 软件著作权 | 2023SR1058116 | 2023/07 |
| 17 | 基于工程检测的建筑外门窗保温性能检测设备调试管控系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0543686 | 2020/04 |
| 18 | 用于电子全站仪的生产工程成品质量检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530819 | 2021/05 |
| 19 | 微机控制电液伺服万能试验机设备状态工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530759 | 2020/06 |
| 20 | 应用于红外热像仪的图像工程自动化检测云平台-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530640 | 2021/08 |
| 21 | 基于手持甲醛测试仪的气体安全预警工程检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530802 | 2021/10 |
| 22 | 建筑材料单体燃烧试验设备工程故障维护检测系统-V1.0 | 软件著作权 | 2022SR0530818 | 2020/09 |

②评估方法选择

依据资产评估准则的规定,无形资产评估可以采用成本法、收益法、市场法三种方法。成本法是以重新开发出被评估资产所花费的物化劳动来确定评估价值。收益法是以被评估资产未来所能创造的收益的现值来确定评估价值。市场法是以同类资产的交易价值类分析确定被评估资产的价值。

评估人员了解了被评估单位持有的发明专利、实用新型专利及软件著作权的性质、用途等的基础上与被评估单位相关人员访谈,咨询了解资产对应的类型、用途、所应用的产品及获利能力、应用前景、开发成本等;本次评估依据搜集的资料分析,同类资产交易案例获得的难度较大,因此没有采用市场法;申报评估的注册专利及软件著作权为经营过程中积累形成,其投入的成本未在账面记录,至评估基准日评估人员亦无法量化其原始发生成本,故本次评估未采用成本法进行评估。另鉴于注册专利及软件著作权是被评估单位的生产技术资源,与企业未来经营收益存在直接联系,故本次评估采用收益法对其价值进行评估。

因委估注册专利及软件著作权是紧密联系产生作用的,单项技术对企业最终产品的贡献很难区分,故本次评估将委估注册专利及软件著作权即技术类无形资产视为一个无形资产组合进行评估。

③收益法说明

采用收益法的基本思路是:首先从法律、经济、技术及获利能力角度分析确定无形资产的存在性,计算出未来一定期间内由该无形资产带来的收益分成额,选取适当的折现率,将收益分成额折现即为委估无形资产的价值。

基本计算公式为:

评估值=未来收益期内无形资产带来的收益现值之和。

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

式中:

P—委估技术类资产的评估值;

R_i —委估无形资产销售收入分成率;

K: 委估无形资产销售收入分成率;

n: 技术产品经济收益期;

i: 折现期;

r: 折现率。

④收益法假设

- 1)待估无形资产的未来收益能用货币来衡量;
- 2)与获得收益相关的风险可以预测;
- 3)宏观经济环境无重大变化;
- 4)政府针对本行业的政策、法律和法规等无重大变化;
- 5)企业运用待估无形资产经营时,其利用程度符合预测结果,未来经营计划、存货供应、市场销售、管理成本、产品售价等无不可预见的重大变化。

⑤具体评估过程

A.收益期限的确定

无形资产的寿命分自然寿命、法律寿命和经济寿命。自然寿命是指该科技成果被新技术



替代的时间，法律寿命是法律保护期限或者合同规定的期限，经济寿命是指技术能够带来超额经济收益的期限。

通常，科技成果自然寿命远远超过它的经济寿命。科技成果的收益期限取决于超额经济寿命，即能带来超额收益的时间。一般情况下，科技成果的经济寿命比法律(合同)寿命短，例如，一项发明专利的有效期为20年，但实际上技术更新一般在短短几年(5~10年)就会完成，原有的发明技术即使继续受专利法保护，但因其已不再具有先进性，不能再为所有者带来超额收益，此时，拥有者会主动放弃该专利技术，说明它的经济寿命宣告结束。

科技成果的经济寿命取决于行业技术的发展更新速度、技术的领先程度、法律或者行政保护强度。由于科学技术是不断发展的，并且，科技发展的速度越来越快，一种新的，更为先进、适用或效益更高的技术资产的出现，使原有技术资产贬值。通常，影响技术资产寿命的因素是多种多样的，主要有法规(合同)年限、保密状况、产品更新周期、可替代性、市场竞争情况、技术资产传播面和再生产费用等。

确定科技成果的超额经济寿命期可以根据技术资产的更新周期评估剩余经济年限。技术资产的更新周期有两大参照系，一是产品更新周期，在一些高技术和新兴产业，科学技术进步往往很快转化为产品的更新换代。二是技术更新周期，即新一代技术的出现替代现役技术的时间。具体测算时，通常根据同类技术资产的历史经验数据，运用统计模型来分析。根据研发人员对技术状况、技术特点、技术改进周期的描述并结合合同行业技术发展和更新周期，企业自身的技术保护措施等因素，综合确定委估无形资产经济寿命年限约为5.83年，即确定收益期限为2025年3月至2030年底。本次评估的技术资产的收益年限至2030年底，但并不意味着该等技术资产的经济寿命至2030年底结束，在此提醒报告使用者注意。

B. 技术产品的收益预测

根据「精兴检测」对未来业务的判断，2025年3月-2030年按照在历史年度的基础上以及结合未来公司业务计划，预计企业未来主营业务收入估算如下：

2025年2月至2030年技术产品销售收入如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 |
|--------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 技术产品收入 | 877.47 | 1,305.60 | 1,351.30 | 1,405.35 | 1,454.54 | 1,490.90 |

C. 无形资产收入分成率的确定

在确定收入分成率时，首先确定销售利润率，再确定无形资产分成率，再根据影响技术价值的因素，建立测评体系，确定收入分成率的调整系数，最终得到分成率。

销售收入分成率=销售利润率×无形资产分成率×无形资产分成率的调整系数

a. 销售利润率

销售利润率的确定：本次无形资产估值取同行业可比上市公司历史年度平均营业利润率，确定为14.00%。

b. 无形资产分成率的确定：

企业价值的贡献要素主要有流动资产、固定资产及其他非流动资产、注册专利、域名和人力资源组成。根据各贡献资产的相对重要标度进行分成，具体各项贡献资产因素对企业价值的贡献比例如下表所示：



分成率计算表

| 企业价值的贡献要素 | 工艺装备优势 | 管理优势 | 销售渠道优势 | 专利技术优势 | 人力资源优势 | 贡献率 |
|-----------|--------|-------|--------|--------|--------|---------|
| 工艺装备优势 | 1 | 3/4 | 1 | 1/2 | 3/4 | 15.00% |
| 管理优势 | 1 1/3 | 1 | 1 1/3 | 2/3 | 1 | 20.00% |
| 销售渠道优势 | 1 | 3/4 | 1 | 1/2 | 3/4 | 15.00% |
| 专利技术优势 | 2 | 1 1/2 | 2 | 1 | 1 1/2 | 30.00% |
| 人力资源优势 | 1 1/3 | 1 | 1 1/3 | 2/3 | 1 | 20.00% |
| 合计 | - | - | - | - | - | 100.00% |

因素取值函数表:

| 相对重要标度 | 涵义 | 理解 |
|------------|---------------|------------------|
| 1 | 两要素具有相同重要性 | 两个要素贡献相同 |
| 3 | 一个要素比另一要素稍微重要 | 一个要素比另一要素贡献稍微大一些 |
| 5 | 一个要素比另一要素明显重要 | 一个要素比另一要素贡献明显大一些 |
| 7 | 一个要素比另一要素强烈重要 | 一个要素比另一要素贡献强烈大 |
| 9 | 一个要素比另一要素极端重要 | 一个要素比另一要素贡献极端大 |
| 2, 4, 6, 8 | 作为上述相邻判断的插值 | |

故无形资产专利分成率为 30.00%。

c. 确定无形资产分成率的调整系数

影响无形资产价值的因素包括法律因素、技术因素、经济因素及风险因素，其中风险因素对无形资产价值的影响主要在折现率中体现，其余三个因素均可在分成率中得到体现。将上述因素细分为法律状态、保护范围、所属技术领域、先进性、创新性、成熟度、应用范围等 11 个因素，分别给予权重和评分，确定无形资产分成率的调整系数：

无形资产分成率调整系数计算表

| 序号 | 权重 | 考虑因素 | 权重 | 分 值 | | | | | | 合计 | |
|----|-----|------|----------|-----|-----|----|----|----|---|------|-------|
| | | | | 100 | 80 | 60 | 40 | 20 | 0 | | |
| 1 | 0.3 | 法律因素 | 无形资产法律状态 | 0.4 | 100 | | | | | | 12.00 |
| 2 | | | 保护范围 | 0.3 | | 80 | | | | | 7.20 |
| 3 | | | 侵权判定 | 0.3 | | | 60 | | | | 5.40 |
| 4 | 0.5 | 技术因素 | 技术所属领域 | 0.1 | | | 60 | | | | 3.00 |
| 5 | | | 替代技术 | 0.2 | | | 60 | | | | 6.00 |
| 6 | | | 先进性 | 0.1 | | | 60 | | | | 3.00 |
| 7 | | | 创新性 | 0.1 | | | 60 | | | | 3.00 |
| 8 | | | 成熟度 | 0.2 | | | 60 | | | | 6.00 |
| 9 | | | 应用范围 | 0.2 | | 80 | | | | | 8.00 |
| 10 | | | 技术防御力 | 0.1 | | | | 40 | | | 2.00 |
| 11 | 0.2 | 经济因素 | 供求关系 | 1 | | | 40 | | | 8.00 | |
| 12 | 合计 | | | | | | | | | 64% | |

注：上述分值判断标准如下：

I、技术类型及法律状态。已取得技术权证书或有严格保密措施(100)；已申请受理并完成实质性审查、进行标定阶段或有较好保密方案(60)；已受理尚未完成实质性审查或有保密方案(40)。

II、保护范围。权利要求涵盖或具有该类技术的某一必要技术特征(100)；权利要求包含该类技术的某些必要特征(60)；权利要求具有该类技术的某一技术特征(0)。

III、侵权判定。待估技术是生产某专有技术产品的唯一途径，易于判定侵权及取证(100)；通过对某技术产品的分析，可以判断侵权，取证较容易(80)；通过对某技术产品的分析，可以判断侵权，取证存在一定困难(40)；通过对技术产品的分析，判定侵权及取证均存在一些困难(0)。

IV、技术所属领域。新兴技术领域，发展前景广阔，属国家支持产业(100)；技术领域发展前景较好(80)；技术领域发展平稳(40)；技术领域即将进入衰退期，发展缓慢(0)。

V、替代技术。无替代技术或产品(100)；存在若干替代技术或产品(60)；替代技术或产品较多(0)。

VI、先进性。各方面均超过(100)；大多数方面或某方面显著超过(60)；不相上下(0)。

VII、创新性。首创技术(100)；改进型技术(40)；后续技术(0)。

VIII、成熟度。工业化生产(100)；小批量生产(80)；中式(60)；小式(20)；实验室阶段(0)。

IX、应用范围。技术资产可应用于多个生产领域(100)；技术资产应用于某个生产领域(60)；技术资产的应用具有某些限定条件(0)。

X、技术防御力。技术复杂且需大量资金研制(100)；技术复杂或所需资金多(60)；技术复杂程度一般、所需资金数量不大(0)。

XI、供求关系。解决了行业的必需技术问题，为各大厂商所需要(100)；解决了行业一般技术问题(60)；解决了生产中某一附加技术问题或改进了某一技术环节(0)。

D.确定收入分成率

将上述分成率的取值范围及调整系数，代入公式得到营业收入分成率为： $K=14\% \times 30\% \times 64\%=2.69\%$

E.折现率的确定

折现率是将未来收益还原或转换成评估基准日现值的比率。折现率本质上是一种平均收益率，通常由三部分组成：无风险报酬率、通货膨胀率和风险报酬率。

通常折现率的确定主要有以下三种途径。

方法一：风险报酬率模型，无形资产的风险报酬率可以由两部分构成，分别为无风险报酬率和风险报酬率。无风险报酬率即为最低报酬率，通常可以参照一年期 LPR 利率确定表示；风险报酬率是指超过无风险报酬率以上的投资回报率。其计算公式为： $R_r = \beta \times V$ 。式中： R_r 为无形资产按风险调整的折现率； β 为无形资产风险报酬系数； V 为无形资产预期收益的标准离差率。 $R_r = \beta \times (K_m - R_f)$ 。式中： R_r 为无形资产按风险调整的折现率； β 为无形资产风险报酬系数； K_m 为市场组合平均收益率。 R_f 为无风险收益率。 $(K_m - R_f)$ 为市场组合平均



风险报酬率

方法二：资本资产定价（CAPM）模型，资本资产定价模型是确定无形资产折现率确实有效的方法之一，也是财务学中反映收益与风险关系的一个重要模型。其计算公式为： $Re=Rf + \beta \times (Rm-Rf)$ 。式中： Re ：为根据风险调整的折现率； Rf ：无风险报酬率； Rm ：市场平均报酬率； β ：无形资产的风险系数。

方法三：累加法，所谓累加法是将投资资产的无风险报酬率和风险报酬率量化并累加，进而求取折现率的方法。运用累加法确定无形资产的折现率通常由无风险利率、风险报酬率和通货膨胀率三项累加计算得出。无风险报酬率是无形资产投资在正常水平条件下的盈利情况，是归属于无形资产的投资回报率；风险报酬率是指需要承担一定投资风险所应当获得的超过无风险报酬率以上部分的投资回报率；通货膨胀率通常以价格指数的增长率来确定。

本次评估采用累加法计算折现率。

对无形资产技术投资而言，风险系数由技术风险系数、市场风险系数、资金风险系数及管理风险系数之和确定。根据本项目的研究及目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在0%-10%之间，具体的数值则根据评测表求得。

公式如下：风险报酬率=技术风险+市场风险+资金风险+管理风险

a. 技术风险

| 权重 | 考虑因素 | 分值 | | | | | | 合计 |
|-----|--------|-----|----|----|----|----|---|----|
| | | 100 | 80 | 60 | 40 | 20 | 0 | |
| 35% | 技术开发风险 | | | | 40 | | | 14 |
| 35% | 技术替代风险 | | | | 40 | | | 14 |
| 30% | 技术权利风险 | | | | 40 | | | 12 |
| | 合计 | | | | | | | 40 |

说明：

i、技术开发风险。技术力量强，R&D投入高（0）；技术力量较强，R&D投入较高（60）；技术力量一般，R&D投入低（100）；

ii、技术替代风险。无替代产品（0）；存在若干替代产品（40）；替代产品较多（100）

iii、技术权利风险。发明专利及经过撤销及异议的实用新型专利（10）；实用新型专利（60）；处于申请阶段的专利（100）

b. 市场风险

| 权重 | 考虑因素 | 分值 | | | | | | 合计 |
|-----|----------|-----|----|----|----|----|---|----|
| | | 100 | 80 | 60 | 40 | 20 | 0 | |
| 40% | 市场容量风险 | | | 60 | | | | 24 |
| 40% | 市场现有竞争风险 | | | 60 | | | | 24 |
| 20% | 市场潜在竞争风险 | | | | 40 | | | 8 |
| | 合计 | | | | | | | 56 |

说明

i、市场容量风险。市场总容量大且平稳（0）；市场总容量一般，但发展前景好（20）；市场总容量一般且发展平稳（40）；市场总容量小，呈增长趋势（80）；市场总容量小，发



展起步（100）。

ii、市场现有竞争风险。市场为新市场，无其他厂商（0）；市场中厂商数量较少，实力无明显优势（20）；市场中厂商数量较多，但其中有几个厂商具有较明显的优势（60）；市场中厂商数量众多，且无明显优势（100）

iii、市场潜在竞争风险，由以下三个因素决定。

（i）规模经济性。市场存在明显的规模经济（0）；市场存在一定的规模经济（40）；市场基本不具备经济（100）

（ii）投资额及转换费用。项目的投资额及转换费用高（0）；项目的投资额及转换费用中等（40）；项目的投资额及转换费用低（100）。

（iii）销售网络。产品的销售依赖固有的销售网络（0）、产品的销售在一定程度上依赖固有的销售网络（40）、产品的销售不依赖固有的销售网络（100）。

c.资金风险

| 权重 | 考虑因素 | 分值 | | | | | | 合计 |
|-----|--------|-----|----|----|----|----|---|----|
| | | 100 | 80 | 60 | 40 | 20 | 0 | |
| 50% | 融资风险 | | | | | 20 | 0 | 10 |
| 50% | 流动资金风险 | | | | | 20 | | 10 |
| | 合计 | | | | | | | 20 |

说明：

i、融资风险。项目的投资额低（0）；项目的投资额中等（40）；项目的投资额高（100）

ii、流动资金风险。项目的流动资金低（0）；项目的流动资金中等（40）；项目的流动资金高（100）

d.管理风险

| 权重 | 考虑因素 | 分值 | | | | | | 合计 |
|-----|--------|-----|----|----|----|----|---|----|
| | | 100 | 80 | 60 | 40 | 20 | 0 | |
| 40% | 销售服务风险 | | | | | 20 | | 8 |
| 30% | 质量管理风险 | | | | | 20 | | 6 |
| 30% | 技术管理风险 | | | | | 20 | | 6 |
| | 合计 | | | | | | | 20 |

说明：

i、销售服务风险。已有销售网点和人员（0）；除利用现有网站外，还需要建立一部分新销售服务网站（20）；必须开辟与现有网点数相当的新网点和增加一部分新人员投入（60）；全部是新网点和新的销售服务人员（100）

ii、质量管理风险。质保体系建立完善，实施全过程质量空置（0）；质保体系建立但不完善，大部分生产过程实施质量控制（40）；质保体系尚待建立，只在个别环节实施质量控制（100）

iii、技术管理风险。技术管理难度低（0）；技术管理难度一般（40）；技术管理难度较高（60）；技术管理难度较高（80）；技术管理难度高（100）。



根据以上对各因素的调整，评估人员采用评分法得出风险报酬率为 11.60%。

| 因素 | 权重 | 取值 | 结果 |
|--------|--------|----|--------|
| 技术风险系数 | 5.00% | 40 | 2.00 |
| 市场风险系数 | 10.00% | 56 | 5.60 |
| 资金风险系数 | 10.00% | 20 | 2.00 |
| 管理风险系数 | 10.00% | 20 | 2.00 |
| 合计 | | | 11.60% |

e.折现率的确定：

查询相关文件无风险报酬率为 3.39%。

折现率 $r = \text{安全利率} + \text{风险报酬率} = 3.39\% + 11.60\% = 14.99\%$

F.专利技术与软件著作权评估值的确定

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | | 2025年 3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 |
|------------|-------------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 无形资产对应销售收入 | (1) | 877.47 | 1,305.60 | 1,351.30 | 1,405.35 | 1,454.54 | 1,490.90 |
| 无形资产技术提成率 | (2) | 2.69% | 2.69% | 2.69% | 2.69% | 2.69% | 2.69% |
| 贡献率 | (3) | 100.00% | 85.00% | 70.00% | 55.00% | 35.00% | 15.00% |
| 无形资产贡献合计 | (4) | 23.59 | 29.83 | 25.43 | 20.78 | 13.68 | 6.01 |
| 无形资产折现率 | (5) | 14.99% | 14.99% | 14.99% | 14.99% | 14.99% | 14.99% |
| 折现期数 | (6) | 0.42 | 1.33 | 2.33 | 3.33 | 4.33 | 5.33 |
| 折现系数 | (7) | 0.9435 | 0.8301 | 0.7219 | 0.6278 | 0.5459 | 0.4748 |
| 无形资产贡献现值 | (8)=(4)×(7) | 22.2532 | 24.7621 | 18.3547 | 13.0432 | 7.4708 | 2.8540 |
| 无形资产价值 | (9) | | | | | | 89.00 |

5)无形资产-其他表外无形资产-商标评估

①评估范围

根据被评估单位提供的表外资产申报明细表，「精兴检测」申报了共计 2 项表外商标无形资产，具体明细如下表所示：

| 序号 | 无形资产名称 | 无形资产类别 | 专利号/注册号 | 取得日期 |
|----|--------|--------|----------|---------|
| 1 | 精兴检测 | 商标 | 79219680 | 2025/01 |
| 2 | 精兴检测 | 商标 | 73339240 | 2024/04 |

②评估方法

注册商标所有人为维持商标专用权而使用商品商标，须印制商标，生产商品出售、参展(参评、参赛)，或者在媒体上对商标进行商业性宣传；服务商标须印制在服务工具、服务用品、服务人员服饰上，用在服务场所、制作招牌，或者在媒体上对商标进行商业性宣传等。考虑的企业申报的注册商标目前的使用现状，本次评估采用成本法，参照商标设计费、受理商标注册费及商标代理费等对已注册商标进行评估。

评估人员向企业管理人员及技术人员了解，该商标由企业委托第三方设计，并委托代理机构进行申请注册，未发生后期维护费用。故取得成本主要为设计费用及代理费用。评估人员通过网上询价获知，中英文设计类收费 500 元/件，委托代理机构申请注册的官费为 1,500

元/件，续延成本为 500 元/次，每次 20 年。则：

商标评估值=设计成本+注册及续延成本+维护使用成本

=500+1,500+500

=2,500(元)

按照上述评估思路，商标评估值为 5,000.00 元。

综上所述，无形资产账面价值为 0 元，评估价值为 895,000.00 元，评估增值 895,000.00 元。主要因为本次将账外无形资产纳入评估范围内，表外无形资产入账时即费用化，故致使本次评估增值。

6)其他非流动资产

其他非流动资产账面金额为 1,564,752.00 元，为应收湖北创信旅游开发有限公司检测款，已进行以房抵债。

评估人员查看了其他非流动资产明细账、凭证、交易合同，并核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，以经核实无误的账面值确定为评估值。

其他非流动资产账面价值为 1,564,752.00 元，评估价值为 1,564,752.00 元，评估无增减值变化。

(3)负债评估技术说明

流动负债包括「精兴检测」申报评估的应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债；非流动负债包括「精兴检测」申报评估的租赁负债及递延所得税负债。

①应付账款

应付账款账面金额为 949,581.65 元，主要为应付湖北省建筑工程质量监督检验测试中心、沈阳紫微恒检测设备有限公司及湖北盈创建筑劳务有限公司的服务费和荆门金澳商业管理有限公司的房租以及派遣人员的绩效奖金。

对于应付账款，评估人员向被评估单位调查了解了应付账款形成的原因，核查了其原始凭证和账簿，并对债权单位发函询证，回函证实该笔款项的真实性，应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款账面价值为 949,581.65 元，评估价值为 949,581.65 元，评估无增减值变化。

②合同负债

合同负债账面金额为 620,828.79 元，主要是销售产品的检测费及测绘费等。

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，与债权方进行账务核对。经核实，均为评估目的实现后被评估企业应承担的债务，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债账面价值为 620,828.79 元，评估值 620,828.79 元，评估无增减值。

③应付职工薪酬

应付职工薪酬账面金额为 219,849.00 元，核算内容为企业根据有关规定应付给员工的各种薪酬及福利费。



评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算,同时查阅明细账、入账凭证,检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查,财务处理正确,合乎公司规定的各项相应政策,以核实后账面值确认评估值。

应付职工薪酬账面价值为 219,849.00 元,评估值 219,849.00 元,评估无增减值。

④应交税费

应交税费账面金额为 56,205.03 元,为应交增值税、城建税和教育附加税、所得税、房产税及土地使用税。

对应交税费,评估人员获取应交税费明细表,复核加计数,并与明细账、总账、报表数核对相符。索取企业纳税申报表,了解被评估单位应纳税项的内容,核查相关数据的勾稽关系。经核实,应交税金账、表、单相符,以经调整确定的账面价值作为评估值。

应交税费账面价值为 56,205.03 元,评估值为 56,205.03 元,评估无增减值。

⑤其他应付款

其他应付款账面金额为 44,809.86 元,主要为企业年金代收代付款以及办公费。

对其他应付款,评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因,核查了其原始凭证和账簿,并审阅应付股利的计提过程,其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款账面价值为 44,809.86 元,评估值为 44,809.86 元,评估无增减值。

⑥其他流动负债

其他流动负债账面金额为 35,101.21 元,具体为预收的检测费及测绘费对应的增值税。

对其他流动负债,评估人员向被评估单位调查了解了其他流动负债形成的原因,核查了其原始凭证和账簿,其他流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他流动负债账面价值为 35,101.21 元,评估价值为 35,101.21 元,评估无增减值。

⑦租赁负债

租赁负债账面金额为 406,891.75 元,具体为租赁湖北星球家俱装饰集团有限公司星球物流院内北边一楼房屋建筑物形成的租赁负债。

对租赁负债,评估人员向被评估单位调查了解了租赁负债形成的原因,核查了其原始凭证和账簿,租赁负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

租赁负债账面价值为 406,891.75 元,评估价值为 406,891.75 元,评估无增减值。

⑧递延所得税负债

递延所得税负债账面金额为 21,267.01 元,具体为使用权资产折旧与实际应付租赁款项形成的税收差异。

对递延所得税负债,评估人员向被评估单位调查了解了递延所得税负债形成的原因,核查了其原始凭证和账簿,递延所得税负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

递延所得税负债账面价值为 21,267.01 元,评估价值为 21,267.01 元,评估无增减值。

经过上述评估，长期股权投资「精兴检测」的评估值为 10,048,262.38 元。

5. 长期股权投资评估结论

采用资产基础法评估后评估结论详细如下：

| 序号 | 被投资企业名称 | 投资时间 | 股权比例 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 | 增减率 |
|----|-------------------|---------|---------|---------------|---------------|---------------|---------|
| 1 | 湖北精兴建设工程质量检测有限公司 | 2006/08 | 100.00% | 7,013,374.29 | 10,048,262.38 | 3,034,888.09 | 43.27% |
| 2 | 湖北图强建设工程施工图咨询有限公司 | 2003/08 | 100.00% | 8,148,882.26 | 8,447,852.26 | 298,970.00 | 3.67% |
| 3 | 湖北丰天工程技术服务有限公司 | 2010/05 | 100.00% | 822,277.66 | 8,983,325.13 | 8,161,047.47 | 992.49% |
| 4 | 荆门市领航职业技能培训有限公司 | 2016/07 | 100.00% | 1,922,016.94 | 5,575,862.73 | 3,653,845.79 | 190.10% |
| 合计 | | | | 17,906,551.15 | 33,055,302.50 | 15,148,751.35 | 84.60% |

综上所述，「湖北建胜」纳入本次评估范围的长期股权投资账面值 17,906,551.15 元，评估值 33,055,302.50 元，评估增值 15,148,751.35 元，增值率 84.60%，主要因「湖北建胜」下属子公司成立后历史年度滚存利润致使净资产增加叠加被投资企业部分资产基准日评估增值所致。

(二) 固定资产-房屋建（构）筑物

1. 房屋建（构）筑物的基本情况

房屋建（构）筑物账面原值 12,976,200.00 元，账面净值 3,641,544.24 元，主体房屋建筑物共 7 项，主要建成于 2006 年至 2010 年，位于虎牙关大道 15 号，主要为混合结构，为被评估单位自建的临街楼、检测办公楼、培训楼等，截至评估基准日房屋建筑物部分出租，部分自用，总体质量良好，内部设施完善，所具备的功能技术指标均满足既定的使用要求，能够正常使用。具体明细如下表所示：

| 房地产名称 | 产权证编号 | 类别结构 | 建成年月 | 面积 (M ²) |
|-------------|---------------------------|------|---------|----------------------|
| 临街楼 (A 栋) | 鄂(2019)刀区不动产权第 20000308 号 | 混合结构 | 2007/12 | 2,142.38 |
| 检测办公楼 (B 栋) | 鄂(2019)刀区不动产权第 20000309 号 | 混合结构 | 2007/12 | 2,746.15 |
| 培训楼 (C 栋) | | 混合结构 | 2010/12 | 1,238.76 |
| 配电房 | | 混合结构 | 2006/12 | 27.59 |
| 检测楼房屋加层 | | 混合结构 | 2010/12 | 581.04 |
| 办公楼门厅 (东) | | 混合结构 | 2010/12 | 162.25 |
| 办公楼门厅 (西) | | 混合结构 | 2010/12 | 109.06 |
| 合计 | | | | 7,007.23 |

检测楼房屋加层、配电房、办公楼门厅（东）、办公楼门厅（西）由于在企业还在体制内划转前就已建成，但因违反规划而无法办理相关产权证。

纳入评估范围的构筑物为大理石狮子、电梯钢结构工程和观光电梯工程，共 3 项，于 2006 年至 2008 年建成，结构为大理石、钢结构，位于虎牙关大道 15 号。截至评估基准日，构筑物日常维护良好，均能正常使用。



2.房屋建（构）筑物的法律、权属、物理状况

(1)实物状况

根据产权持有单位提供资料及现场勘查情况，委托评估的房屋建（构）筑物位于荆门市掇刀区虎牙关大道 15 号，主要为 A、B、C 栋临街楼、检测办公楼和培训楼，以及石狮子、电梯、配电房的等配套共计 9 项。临街楼、检测办公楼和培训楼均为独栋建筑物，均为钢筋混凝土结构，精装修。A 栋临街楼总楼层为 6 层，B 栋检测办公楼总楼层为 4 层（原本为 3 层，其中第 4 层为加建部分），C 栋培训楼总楼层为 5 层。截至评估基准日 A、B、C 栋临街楼、检测办公楼和培训楼主要为办公用途，部分作为培训场地使用。外墙：墙砖、涂料；内墙：乳胶漆；地面：地砖、地板；天花：乳胶漆、石膏板、塑料扣板；门：防盗门；窗：铝合金窗。大理石狮子、电梯钢结构工程和观光电梯工程等构筑物，于 2006 年至 2008 年建成，结构为大理石、钢结构等，截至评估基准日，构筑物日常维护良好，均能正常使用。

(2)使用状况

截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建（构）筑物均处于在用状态，日常维修保养状况良好，其中 A 栋临街楼 3-4 层已对外出租，其他房屋均为自用。

(3)权属状况

根据产权持有单位提供的《不动产权证书》鄂（2019）掇刀区不动产权第 20000309 号、鄂（2019）掇刀区不动产权第 20000308 号，A、B、C 栋临街楼、检测办公楼和培训楼已办理产权证，权属明确，权利人均为湖北建胜工程技术咨询有限公司（单独所有）。根据产权持有单位提供的不动产权证书，土地用途为机关团体用地；房屋用途为办公；国有建设用地使用权使用期限至 2068 年 11 月 29 日止；土地权利性质：出让。

3.房屋建筑物的评估过程

(1)评估准备阶段

根据被评估单位提供的建筑物评估明细表及相关资料，审验账面价值构成是否真实、完整，有无进行过评估并根据评估净值进行了会计处理；企业折旧及计提减值政策及执行情况；索取房屋权属证，结合查验原始凭证，验证资产权属是否清晰，建筑物及所占土地的情况及权属状况，有无抵押、质押、担保、诉讼事项。

(2)现场勘察

根据委估单位提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明等情况，进行现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物结构特征的各部位完损状况逐项做现场记录。评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看：建筑物结构、装修、设施、配套使用状况；

①结构：根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

②装饰：查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

③设备：水暖电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

④维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

(3) 市场调查阶段

到资产所在地的有关部门调查咨询，了解工程概(预)算和各项取费标准，了解同类建筑物的当地建筑特征和建安工程造价，了解现行市场主要建筑材料价格以及建筑物所在地影响建安工程造价的各种因素，如附近地形、地貌、水文工程地质及气象等情况。

(4) 评定估算

查阅建筑物的相关施工图纸及预(决)算资料，根据委估建筑物结构、标准工程量，按照评估基准日的现行市场价格、现行定额及相关取费标准，考虑各项政策取费标准和其他税费率进行计算，并选取当地近期竣工的类似工程决算价格等资料进行比较复核，确定重置成本。按照建筑物的设计、施工质量、使用环境、规定的使用年限、已使用年限及实际维护、保养情况、现场勘查情况，综合计算确定成新率，进而计算评估价值。同时，向有关部门进行调查咨询，搜集本次评估所需的资料，包括当地房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴及房地产交易网上有关的信息资料，或直接向房地产销售商收集租售房地产实例资料。

(5) 评估结果汇总，撰写评估说明

在上述工作基础上，汇总得出基准日的评估结果；并撰写评估说明。

4. 房屋建筑物的评估方法

(1) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]37号)规定，评估不动产应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择适当的评估方法。

A. 市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。根据评估准则，评估人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

- ①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ②有关交易的必要信息可以获得。

B. 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法。根据评估准则，评估人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

C. 成本法

成本法是用现时条件下重新购置或者建造一个全新状态的被评估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、功能性贬值和经济型贬值，得到的差额作为被评估



资产的评估值。根据评估准则，评估人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：

- ①评估对象能正常使用或者在用；
- ②评估对象能够通过重置途径获得；
- ③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(2)评估方法的适用性分析

市场法是通过与委估不动产类似不动产的交易价格的调整，得出委估不动产在评估基准日的价值的评估方法。经评估人员调查，委估不动产所处区域内类似办公房地产的买卖市场不活跃，其所在区域内（同一供需圈内）难以获取到同类型不动产的近期可比案例（在区位、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与委估不动产类似的交易实例）进行比较，无法获取到满足条件的近期可比交易实例，故不具备上述市场法应用条件，所以本次评估对委估不动产不采用市场法评估。

收益法是通过预测委估不动产的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到委估不动产价值或价格的方法。经评估人员调查，委估不动产属于收益性不动产（部分有租赁合同），其所处区域内类似房地产的租赁市场较为活跃，租赁交易实例较多，可通过调查分析和其他评估方法获得对外出租的客观收益（即评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量），其为此支出的成本、费用也能准确计量（即不动产未来收益及风险能够较准确地预测与量化），故在收益期限能够确定或者合理预期的情况下，具备收益法应用条件，故采用收益法作为本次评估的评估方法之一。

成本法是以重置或重建可以产生同等效用的不动产所需投入的各项费用之和为依据，再加上一定的利润和应纳税金，并扣除贬值来确定不动产的价值，成本法一般适用于不动产市场发育不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况。由于委估不动产中存在违建加建的房产，截至评估基准日未取得产权证，但在企业改制中已将其纳入评估范围进行评估，故本次评估采用成本法对其进行评估。

根据本次评估目的和委估资产的实际现状，结合委估房产实际情况，本次评估采用收益法对临街楼、检测办公楼和培训楼等房产进行评估，采用成本法对检测楼房屋加层进行评估。

(3)评估方法介绍

1)收益法

收益法也叫收益还原法。即预计评估对象未来的客观净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值。

收益现值法的计算公式：

$$V = \sum_{t=1}^n \left[\frac{A_t}{(1+R)^t} \right]$$

A_t ：年纯收益按以下公式计算：

$A_t = \text{月租金} \times 12 \times (1 - \text{租金损失率}) \times \text{建筑面积} + \text{保证金利息收入} - \text{税金及附加} - \text{印花税} - \text{管理费} - \text{维修费} - \text{保险费}$ 。

R 为折现率， t 为收益期限

2)重置成本法

重置成本法：是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。

基本公式：房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

①重置价值的确定

房屋建筑物的评估，是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，其基本公式如下：

重置全价=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

②成新率的确定

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

A. 年限成新率

依据委估建(构)筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建(构)筑物的成新率。计算公式为：

年限成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

B. 勘察成新率

评估人员实地勘察委估建(构)筑物的使用状况，调查、了解建(构)筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率=结构部分评分×60%+装修部分评分×20%+设备部分评分×20%。

③评估值的确定

将重置全价与综合成新率相乘，求取评估基准日的房屋建筑物评估值。其计算公式为：
评估值=重置全价×综合成新率

(4)评估实例-临街楼、检测办公楼和培训楼房产

1)测算收益期

根据产权持有单位提供的《不动产权证书》可知，评估对象土地使用期限至2068年11月29日，至评估基准日还剩43.76年。评估对象建成时间为2007年，剩余经济耐用年限约为42.79年。本次评估中采用收益法计算其市场价值，在确定房地产收益期时，采用土地剩余期限作为收益期。最终本次评估收益期按43.76年计算。

2)测算未来收益

评估对象为可出租具有收益的房地产，可根据租赁市场资料求取净收益，净收益为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用后的余额。

①年有效毛收入：有效毛收入应为潜在毛收入减去空置和收租损失，加上租赁保证金或押金的利息等各种其他收入后的收入，或为租赁收入加上其他收入。

②有效出租面积

根据估价人员的调查，周边同类房地产的出租面积均按建筑面积计算，因此评估对象按建筑面积计算可出租面积，即有效出租面积为评估对象产权证书记载的建筑面积。



③年潜在毛收入

据市场调查,根据房地产的地理位置、交通条件、商务氛围、人流量、经营业态、装修情况等不同,评估对象所在区域类似办公房地产的平均月租金水平集中在17-21元/平方米,根据对评估对象所在区域类似房地产租赁市场的调查情况,结合评估对象所在片区规划、周边类似房地产租赁状况及经营状况、未来房地产市场发展状况及类似房地产租金水平走势,最终确定评估对象在评估基准日的客观月租金收入为17元/平方米。

3)租金市场法测算过程

市场法是指选取一定数量的可比实例,将它们与评估对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

市场法的测算步骤:搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值。

公式: $P=PI \times A \times B \times C$

式中: P---被估价房地产估价价格

PI---可比交易案例价格

A---交易情况修正系数

B---市场状况调整

C---房地产状况调整(包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整)。

4)采用市场比较法评估测算其房地产租金价值的具体过程如下:

①搜集交易实例

按照《资产评估执业准则—不动产》的规定,遵循市场法的基本原理,考虑待估房屋的实际情况,资产评估专业人员广泛搜集了大量交易实例,搜集的交易实例包括以下内容:交易双方的基本情况;交易实例房地产状况,如坐落、用途、土地和建筑物状况、周围环境、景观等;付款方式;交易情况,有无隐价瞒价、人为哄抬等特殊情况。

②选取可比实例

委估房地产所处位置附近成交案例较多,根据评估对象状况和评估目的,我们从搜集的交易实例中选取了与待估对象类似(区域状况类似、供需圈接近、用途与结构相同)、出售价格为正常出售价格或可修正为正常出售价格的三个交易案例作为可比实例,各可比实例基本情况如下所示:

| 项目名称 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|------------|-----------|----------------|----------------|
| | 星球对面白云大道旁 | 星球写字楼 | 星球写字楼 |
| 交易价格类型 | 市场价 | 市场价 | 市场价 |
| 物业位置 | 白云大道旁 | 掇刀区虎牙关大道星球路18号 | 掇刀区虎牙关大道星球路18号 |
| 评估基准日/交易日期 | 2025年2月 | 2025年2月 | 2025年2月 |
| 房屋用途 | 办公 | 办公 | 办公 |



| 项目名称 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|-------------------------|-----------|--------|--------|
| | 星球对面白云大道旁 | 星球写字楼 | 星球写字楼 |
| 建筑规模(m ²) | 120 | 178 | 480 |
| 租金(元/m ² ·月) | 21 | 20 | 17 |
| 价值定义 | 公开市场价格 | 公开市场价格 | 公开市场价格 |

③对可比实例价格进行处理

A.编制比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对评估对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素；通过对评估对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估选择了交易情况、市场状况、区位、权益、实物等因素进行比较。评估对象与比较案例的比较因素条件详述见下表

比较因素说明表

| 比较对象 | | 估价对象 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|-------------------------|----------|------------|------------|------------------|-----------------|
| 项目名称 | | 湖北建胜检测中心 | 星球对面白云大道旁 | 星球写字楼 | 星球写字楼 |
| 位置坐落 | | 虎牙关大道 15 号 | 白云大道旁 | 掇刀区虎牙关大道星球路 18 号 | 掇刀区白云大道星球路 18 号 |
| 用途 | | 办公 | 办公 | 办公 | 办公 |
| 交易价格(元/m ²) | | 待估 | 21 | 20 | 17 |
| 交易情况 | 交易方式 | 设定正常 | 转让 | 转让 | 转让 |
| | 交易类型 | 二手房 | 二手房 | 二手房 | 二手房 |
| 市场状况 | 交易日期 | — | 2025 年 2 月 | 2025 年 2 月 | 2025 年 2 月 |
| 区位状况 | 楼层 | 中层 | 高层 | 高层 | 低层 |
| | 距商务中心的距离 | 较近 | 较近 | 较近 | 较近 |
| | 商务密集度 | 一般 | 一般 | 较好 | 较好 |
| | 道路通达度 | 较高 | 较高 | 较高 | 较高 |
| | 交通便捷度 | 较高 | 较高 | 较高 | 较高 |
| | 环境条件 | 较好 | 好 | 较好 | 较好 |
| | 公共设施完善度 | 较完善 | 完善 | 较完善 | 较完善 |
| | 基础设施完善度 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| | 片区发展前景 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |



| 比较对象 | | 估价对象 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|------|----------|---------|---------|---------|---------|
| 实物状况 | 建筑档次 | 一般 | 一般 | 甲级 | 甲级 |
| | 昭示性 | 一般 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 建筑规模 | 适中 | 适中 | 适中 | 适中 |
| | 层高 | 标准层高 | 标准层高 | 标准层高 | 标准层高 |
| | 实用率 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 景观 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 装修标准 | 普通装修 | 精装 | 毛坯 | 毛坯 |
| | 智能化系统 | 一般 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 成新度 | 七五新 | 八成新 | 八五成新 | 八成新 |
| | 停车便利度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 物业管理 | 一般 | 一般 | 较好 | 较好 |
| 权益状况 | 土地剩余使用年限 | 较长 | 较长 | 较长 | 较长 |
| | 他项权利限制 | 无他项权利限制 | 无他项权利限制 | 无他项权利限制 | 无他项权利限制 |
| | 城市规划限制 | 无特殊限制 | 无特殊限制 | 无特殊限制 | 无特殊限制 |

B. 编制比较因素条件指数表

根据评估对象与三个案例各种因素的具体情况，编制比较因素指数表，详见下表

比较因素指数表

| 比较对象 | | 估价对象 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|-------------------------|------|----------|-----------|----------------|---------------|
| 项目名称 | | 湖北建胜检测中心 | 星球对面白云大道旁 | 星球写字楼 | 星球写字楼 |
| 位置坐落 | | 虎牙关大道15号 | 白云大道旁 | 掇刀区虎牙关大道星球路18号 | 掇刀区白云大道星球路18号 |
| 用途 | | 办公 | 办公 | 办公 | 办公 |
| 交易价格(元/m ²) | | 待估 | 21 | 20 | 17 |
| 交易情况 | 交易方式 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 交易类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 市场状况 | 交易日期 | 100 | 100 | 100 | 100 |



| 比较对象 | | 估价对象 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|----------|----------|------|-------|-------|-------|
| 况 | | | | | |
| 区位状 况 | 楼层 | 100 | 103 | 103 | 97 |
| | 距商务中心的距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 商务密集度 | 100 | 100 | 103 | 103 |
| | 道路通达度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 环境条件 | 100 | 103 | 100 | 100 |
| | 公共设施完善度 | 100 | 103 | 100 | 100 |
| | 基础设施完善度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 片区发展前景 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状 况 | 建筑档次 | 100 | 100 | 103 | 103 |
| | 昭示性 | 100 | 103 | 103 | 103 |
| | 建筑规模 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 实用率 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 景观 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装修标准 | 100 | 104 | 96 | 96 |
| | 智能化系统 | 100 | 103 | 103 | 103 |
| | 成新度 | 100 | 102 | 104 | 102 |
| | 停车便利度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 物业管理 | 100 | 100 | 103 | 103 | |
| 权益状 况 | 土地剩余使用年限 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 他项权利限制 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 城市规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 |

比较因素指数修正说明



| 比较因素 | | 因子说明 | 档次级别 | 修正幅度 | |
|--------|-------------------------|------------------------------------|---|--------------|---|
| 交易情况 | 交易情况 | 物业及可比案例的交易情况是否正常 | 正常交易、其它 | — | |
| | 交易类型 | 房产交易类型 | 一般取同类交易类型 | | |
| 市场状况 | 交易日期 | 物业买卖交易日期 | 根据房地产价格指数等修正 | | |
| 价格内涵 | 交易价格(元/m ²) | 物业在交易日成交时的客观价格 | --- | --- | |
| 区位状况 | 区域规划 | 物业所在区域的规划布局、区域发展速度、生活环境、片区品质、区域治安等 | 依据区域规划,判断其对物业的利好弊端 | 3 | |
| | 区域繁华度 | 物业所在区域的商业氛围、商业繁华程度、距离各级商圈距离等 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 | |
| | 交通便捷度 | 物业所在区域的地铁便捷度、公交便捷度、路网分布情况 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 | |
| | 人流量 | 物业所在区域的人口密度、日均人流量等 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 | |
| | 基础设施完备度 | 物业所在区域的水、电、燃气、通讯、有线电视等基础设施 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 | |
| | 外部配套设施 | 物业所在区域的教育、金融、商业、体育、医院、文化、教育等配套设施 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 | |
| | 楼层 | 物业所对应的楼层,与物业所在楼栋的总楼层进行对比判断 | 好、较好、一般 | 3 | |
| 环境质量 | 物业所在区域的空气质量、污染源情况、卫生状况等 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 | | |
| 权益状况 | 土地剩余使用年限(年) | 指物业截止价值时点时的剩余使用年限 | 根据可比案例与估价对象的剩余年限对比, | | |
| | 规划条件限制 | 规划条件(含容积率)对物业价值的影响 | 无影响,影响较小,有一定影响 | 3 | |
| | 共有情况影响 | 共有情况对物业价值的影响 | 无影响,影响较小,有一定影响 | 3 | |
| | 他项权利限制 | 他项权利对物业价值的影响 | 无影响,影响较小,有一定影响 | 3 | |
| | 租赁或占用情况 | 租赁或占用情况对物业价值的影响 | 无影响,影响较小,有一定影响 | 3 | |
| | 拖欠税费情况 | 税费拖欠情况对物业价值的影响 | 无影响,影响较小,有一定影响 | 3 | |
| | 查封情况 | 查封情况对物业价值的影响 | 无影响,影响较小,有一定影响 | 3 | |
| 权属清晰情况 | 权属是否清晰及对物业价值的影响 | 无影响,影响较小,有一定影响 | 3 | | |
| 实物状况 | 土地实物状况 | 土地面积 | 所在宗地的规模,主要指土地面积的大小对其价值的影响程度,过大或过小均不利于土地价值的体现。 | 大、较大、适中、较小、小 | 3 |
| | | 土地形状 | 所在宗地土地形状是否规整及其对物业价值的影响 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 |
| | | 地形 | 所在宗地的地形条件对物业价值的影响 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 |
| | | 地势 | 所在宗地的地势条件对物业价值的影响 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 |
| | | 地质 | 所在宗地的地质条件对物业价值的影响 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 |



| 比较因素 | | 因子说明 | 档次级别 | 修正幅度 |
|-----------------|------------------|--|----------------|------|
| 建筑物 实物 状况 | 土壤 | 所在宗地的土壤条件对物业价值的影响 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 |
| | 土地开发程度 | 所处宗地的土地开发程度等因素，一般应考虑给水、排水、通电、通路、通讯、燃气以及场地平整等条件状况 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 |
| | 商业规模 | 物业本身的建筑规模，主要指建筑面积 | 适中、较大(较小)、大(小) | 3 |
| | 临街情况 | 物业是否临交通干道、小区干道，一般可分为多面临街、双面临街、单面临街、不临街 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 |
| | 新旧程度 | 根据物业的建筑年代及其维护保养状况确定其成新度 | 好、较好、一般、较差、差 | 2 |
| | 设施设备 | 物业的停车位状况，智能化设备，电梯，健身场所，会所，装卸场所等设施设备 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 |
| | 装饰装修 | 物业内部及公共部分的装修情况、装修档次等 | 好、较好、一般、较差、差 | 4 |
| | 空间布局 | 物业的功能分区，户型设计，通风采光，使用率等 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 |
| | 外观 | 物业的外观设计，装饰材料等 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 |
| 物业管理 | 物业管理公司资质，物业服务品质等 | 好、较好、一般、较差、差 | 3 | |

以评估对象为标准，设定指数为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降调整，调整幅度见表中的“修正幅度”。

C. 求取比准价值：

经评估人员的具体分析，测算得出各比较案例经因素修正后的比准价格如下表，考虑三个可比案例与评估对象使用状况、用途等相近，可比性都类似，故案例一、二、三权重都取 1/3

| 比较案例 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|---------------------------|-----------|-------|-------|
| 项目名称 | 星球对面白云大道旁 | 星球写字楼 | 星球写字楼 |
| 交易价格 (元/m ²) | 21 | 20 | 17 |
| 交易情况修正 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| 市场状况修正 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| 区位状况修正 | 0.917 | 0.943 | 1.000 |
| 实物状况修正 | 0.893 | 0.893 | 0.909 |
| 权益状况修正 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| 修正后价格 (元/m ²) | 17 | 17 | 16 |
| 比较权重 | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 比准单价 (元/m ²) | 17.00 | | |



④增长率的确定

我们根据前面的分析确认评估对象于评估基准日时的客观的、合理的市场租金，且在其未来收益年限内租金保持一定比例的年均上涨。同时，我们结合评估对象所在区域同类物业的聚集度、成熟度以及未来的升值潜力综合确定评估对象未来收益年限保持租金 2% 的年增长率。

⑤空置率和租金损失

空置损失：指因空置的面积而导致的收入损失。

租金损失：指租出的面积因承租人拖欠租金(包括延迟支付租金、不少租金或不付租金)以及其它原因造成的收入损失。

空置率确定主要从评估对象片区规划、周边类似房地产空置率水平、评估对象本身条件、租赁现状等因素考虑。根据调查，评估对象所在区域内同类办公房地产的平均空置率一般为 5%~9%。

评估对象处于市内中心区，周边公共配套完善，人流量较大。综合上述因素，预计评估对象的平均空置率为 6%，由于截至评估基准日评估对象空置率在 15.63%，且截至评估报告日评估对象依然尚未出租出去，故本次评估对 2025 年 3-12 月空置率按照 15.63% 计算，2026 年空置率按 10.63%，2027 年以后空置率按 6% 计算。

⑥其他收入

其他收入是租赁保证金或押金的利息收入。根据对评估对象类似物业的调查，结合该片区需求情况，确定评估对象房地产的租赁保证金按 2 个月计算。租赁保证金利率按价值时点时中国人民银行最近公布的一年定期存款年利率 1.5%(2015 年 10 月 24 日起执行)计算。

⑦年有效毛收入

年有效毛收入 = 年潜在毛收入 - 空置率损失 + 其他收入 = 年租赁收入 + 其他收入

⑧年运营费用

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房地产税、保险费、人员工资及办公费用、保持房地产正常运转的成本(建筑物及相关场地的维护、维修费)、以及为承租人提供服务的费用(如清洁、保安)等。

根据财政部 税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半增收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育费附加。

房产税依照《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，本次按租金收入的 12% 计算。

增值税及附加依照《中华人民共和国增值税暂行条例》、《营业税改征增值税试点实施办法》及其他文件规定，本次待估房地产增值税按简易计税方式，租金收入的 5% 记取；故本次评估城建税按增值税的 7% 计算，教育费附加和地方教育费附加合计按增值税的 5% 计算。



印花税依照《中华人民共和国印花税法暂行条例》规定，按合同金额(租金收入)的 0.05% 计算；

管理费：指房屋租赁过程中发生的人工工资、办公费用以及为承租人提供服务的清洁费、保安费用等，一般取值为有效租金的 5%；

城镇土地使用税，根据荆门市城镇土地使用税管理规定，评估对象所在区域土地使用税为 16/平方米·年计算。

维修费根据行业平均水平并结合评估对象现状情况，按有效租金的 2% 计算。

保险费按不动产财产保险类，按房屋重置成本的 0.2% 计算。

5) 折现率的确定

采用累加法求取报酬率，即以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用中国人民银行最近公布的一年定期存款年利率 1.5%(2015 年 10 月 24 日起执行)。风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，根据经济发展现状、房地产市场发展状况及发展趋势、评估对象用途等因素，经综合评定，风险调整值取 5.5%，则报酬率为 $1.5\%+5.5\%=7.0\%$ 。

6) 房屋建（构）筑物价值的确定

经收益法评估，委估房地产的估值为 15,501,710.00 元。

7) 期末资产回收终止确定

由于本次对房地产的收益预测期限为有限年期，因此需要考虑收益期末回收终值对评估值的影响。期末回收资产为房屋建筑物等经营性固定资产。期末房屋建筑物的回收价值为土地到期日房屋建筑物残值折现的价值，由于本次评估土地到期日比房屋建筑物经济寿命要长，而委估房地产的剩余收益期限选取了土地剩余使用年限，故本次评估不考虑期末房屋建筑物的残值，期末资产回收终值为 0。

4. 评估结论

经测算房屋建（构）筑物的评估值为：

单位：元

| 项目 | 账面值 | | 评估价值 | 评估价值-净值 | 增减率 净值 |
|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-----------|
| | 原值 | 净值 | | | |
| 房屋建筑物类合计 | 12,976,200.00 | 3,641,544.24 | 16,299,560.00 | 12,658,015.76 | 347.60% |
| 固定资产——房屋类建筑物 | 12,976,200.00 | 3,641,544.24 | 16,299,560.00 | 12,658,015.76 | 347.60% |

房屋建（构）筑物评估增值 12,658,015.76 元，增值率 347.60%，评估增减值主要原因如下：

房屋建（构）筑物评估增值主要原因为采用收益法评估且评估值中包含土地使用权价值。

(三) 固定资产-设备类资产

1. 评估范围

纳入评估范围的设备类资产主要为机器设备、电子设备，账面原值为 110,000.00 元，



账面净值 0 元，具体情况如下所示：

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | |
|----|-----------|------------|------|
| | | 原值 | 净值 |
| 1 | 固定资产-机器设备 | 110,000.00 | 0.00 |
| 2 | 固定资产-电子设备 | 80,000.00 | 0.00 |
| | 设备类合计 | 190,000.00 | 0.00 |

机器设备账面原值 110,000.00 元，账面净值 0 元，共计 1 项，购置于 2008 年，主要为企业正常运营所需的机器设备，为变压器，截至评估基准日，机器设备使用状况良好。

电子设备账面原值 80,000.00 元，账面净值 0 元，主要包括各型号电脑、打印机、考勤机等，共计 21 项，主要分布于被评估单位的办公区域中。截至评估基准日，电子设备均能正常使用。

2. 现场准备及现场勘察

对企业提供的“固定资产清查评估明细表”进行审核，核对申报表中有无虚报、重报、漏报的设备，审查申报表信息是否正确、完备，由资产占有公司进行修改与补充。

评估机构根据被评估单位的实际情况、委估资产的特点制定现场勘察及评估计划。

A. 根据实物现场核对设备名称、规格、型号、生产厂家及数量是否与申报表相符；

B. 向设备管理和检修人员了解设备工作条件、现有技术状况、使用强度、运行时间、近期运转情况以及维护、保养情况等。

3. 设备类资产的评估方法

由于本次纳入评估范围的设备均为超期使用的设备，对于超期使用的设备采用二手价进行评估。

4. 评估结果及增减值原因分析

通过上述评估方法对固定资产进行评估计算，设备类固定资产的评估值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | |
|--------------|------------|------|----------|----------|---------|----|
| | 原值 | 净值 | 重置价值 | 评估值 | 原值 | 净值 |
| 设备类合计 | 190,000.00 | 0.00 | 9,150.00 | 9,150.00 | -95.18% | |
| 固定资产-机器设备 | 110,000.00 | 0.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | -94.55% | |
| 固定资产-电子及其他设备 | 80,000.00 | 0.00 | 3,150.00 | 3,150.00 | -96.06% | |

设备类资产评估增值主要是企业设备会计折旧年限短于设备的评估经济寿命年限。

(四) 无形资产-土地使用权

1. 评估对象概况

土地使用权共 1 宗，位于湖北省荆门市虎牙关大道 15 号。宗地面积共 4,239.14 m²，使用期限至 2068 年 11 月 29 日，土地用途为机关团体用地。建筑物使用状况良好。

土地使用权基本情况如下表：



| 序号 | 土地权证编号 | 土地位置 | 使用权到期日期 | 土地用途 | 土地性质 | 开发程度 | 面积(m ²) |
|----|---|----------|------------|--------|------|------|---------------------|
| 1 | 鄂(2019)掇刀区不动产权第20000308号、鄂(2019)掇刀区不动产权第20000309号 | 虎牙关大道15号 | 2068/11/29 | 机关团体用地 | 出让 | 五通一平 | 4,239.14 |

2. 评估方法

由于土地使用权价值包含在房屋建筑物中故不再重复。

(五) 递延所得税资产

纳入评估范围的递延所得税资产账面值为 30,817.00 元。

递延所得税资产是由于会计制度与税法在计算收入、费用和损失时,存在时间上的差异,而产生的本期影响所得税的金额。本次评估的递延所得税资产主要为改制收购时固定资产、无形资产折旧摊销影响所得税的金额。对递延所得税资产的评估,核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上,以评估目的实现后被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

递延所得税资产账面值为 30,817.00 元,评估值为 30,817.00 元,评估无增减值变化。

三、 负债评估技术说明

「湖北建胜」申报评估的流动负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及递延所得税负债。

(一) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 11,055.00 元,核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬,包括按企业规定应支付给职工的工资、奖金等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算,同时查阅明细账、入账凭证,检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查,财务处理正确,合乎公司规定的各项相应政策,以核实后账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值 11,055.00 元,评估无增减值。

(二) 应交税费

应交税费账面值 68,323.79 元,为应交房产税、土地使用税及企业所得税。

对应交税费,评估人员获取应交税费明细表,复核加计数,并与明细账、总账、报表数核对相符。索取企业纳税申报表,了解被评估单位应纳税项的内容,核查相关数据的勾稽关系。经核实,应交税金账、表、单相符,以经调整确定的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 68,323.79 元,评估无增减值。

(三) 其他应付款

其他应付款账面值 3,005,198.00 元,主要为代收待付款和关联方借款。



对其他应付款,评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因,核查了其原始凭证和账簿,并对债权单位发函询证,回函证实该笔款项的真实性,其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 3,005,198.00 元,评估无增减值。

(四)递延所得税负债

递延所得税负债账面金额为 206,976.38 元,具体为改制时以评估价入账导致的评估增值与资产实际价值形成的税收差异。

对递延所得税负债,评估人员向被评估单位调查了解了递延所得税负债形成的原因,核查了其原始凭证和账簿,递延所得税负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

递延所得税负债账面价值为 206,976.38 元,评估价值为 206,976.38 元,评估无增减值。



四、资产基础法评估结论

采用资产基础法评估的「湖北建胜」于评估基准日 2025 年 2 月 28 日的评估结果如下：

总资产账面价值 3,183.44 万元，评估值 5,328.55 万元，评估增值 2,145.12 万元，增值率为 67.38%。

总负债账面价值 329.16 万元，评估值 329.16 万元，无评估增减值变化。

净资产账面价值 2,854.28 万元，评估值 4,999.40 万元，评估增值 2,145.12 万元，增值率为 75.15%。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 2 月 28 日

金额单位：人民币万元

| 项目 | 行号 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 | 增减率 |
|---------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | | BV | MV | ZV=MV-BV | ZV/BV |
| 流动资产 | 1 | 384.07 | 389.07 | 5.00 | 1.30% |
| 非流动资产 | 2 | 2,799.37 | 4,939.48 | 2,140.12 | 76.45% |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 1,790.66 | 3,305.53 | 1,514.88 | 84.60% |
| 固定资产 | 4 | 364.15 | 1,630.87 | 1,266.72 | 347.85% |
| 无形资产 | 5 | 641.47 | 0.00 | -641.47 | -100.00% |
| 递延所得税资产 | 6 | 3.08 | 3.08 | 0.00 | 0.00% |
| 资产总计 | 7 | 3,183.44 | 5,328.55 | 2,145.12 | 67.38% |
| 流动负债 | 8 | 308.46 | 308.46 | 0.00 | 0.00% |
| 非流动负债 | 9 | 20.70 | 20.70 | 0.00 | 0.00% |
| 负债总计 | 10 | 329.16 | 329.16 | 0.00 | 0.00% |
| 股东权益总计 | 11 | 2,854.28 | 4,999.40 | 2,145.12 | 75.15% |

即：采用资产基础法评估的「湖北建胜」股东全部权益于评估基准日 2025 年 2 月 28 日的市场价值为 4,999.40 万元。



第四章 评估技术说明-收益法应用

一、评估对象

本次委托评估的评估对象为「湖北建胜」的股东全部权益价值。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

(一)收益法的定义及原理

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。

(二)收益法的应用前提

从收益法的定义和原理可知，收益法的应用前提是：在一定的假设条件下，被评估单位的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计。

(三)选择收益法的理由和依据

通过对国家有关政策、国家宏观经济运行环境和相关行业发展情况以及「湖北建胜」的经营情况等分析，「湖北建胜」目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，相关收益的历史数据能够获取，在一定的假设条件下，「湖北建胜」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

三、收益预测的假设条件

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3.持续经营基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、

市场环境等基础上按照其既有的经营目标在收益期内持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产和负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人/相关人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人/相关人所提供的评估所必需资料(包括但不限于与评估对象有关的资产明细表、与评估对象有关的历史经营数据和历史财务数据及信息、与评估对象有关的预测经营数据和预测财务数据及说明、相关财务报告和资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖于委托人/相关人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从委托人/相关人以外的其他方面所获取的资料的假设

(1)假设本次评估从委托人/相关人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

(2)根据财政部 税务总局发布的《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 7 号)，企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2023 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。本次评估假设相关研发费用扣除政策无变动。

(3)根据财政部 税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半增收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育费附加。本次评估假设相关税收政策无变动。

(4)根据财政部 税务总局发布的《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号)、《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。本次评估假设相关税收政策无变动。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设



除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象市场价值进行估算，对评估对象及其所属资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及其所属资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除另有特别说明外，与评估对象有关的资产均处在正常使用中。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对评估对象及其相关资产的现场调查，这种调查工作仅限于对其可见且可察看部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)企业核心管理及技术人员保持稳定，企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，不发生较大变化。

(3)被评估单位经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

(4)评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(5)被评估单位在未来预测期内的资产构成，主营业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其基准日前后的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略、技术升级以及商业环境等变化导致的资产构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益。

(6)在未来的经营期内，被评估单位的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。

(7)本次评估假设被评估单位基准日后的现金流入流出均匀发生。

(8)假设「湖北建胜」对于技术的保密措施有效，不存在研发成果泄密或受到侵害的情形。

(9)根据「湖北建胜」提供的资料显示，截至评估基准日，「湖北建胜」部分经营办公场所为租赁取得。本次评估假设「湖北建胜」在合同到期后能够顺利续租。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

四、宏观及行业环境、企业经营、财务分析

(一)影响被评估单位经营的宏观及区域经济因素

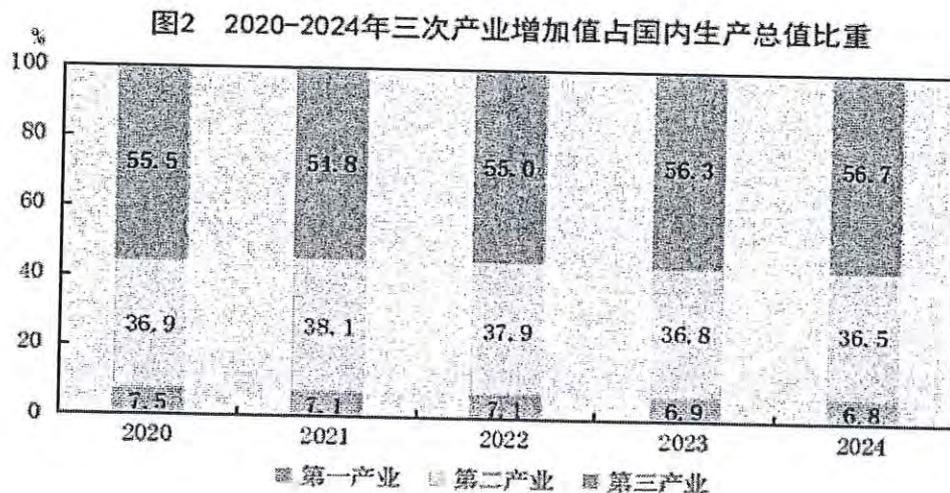
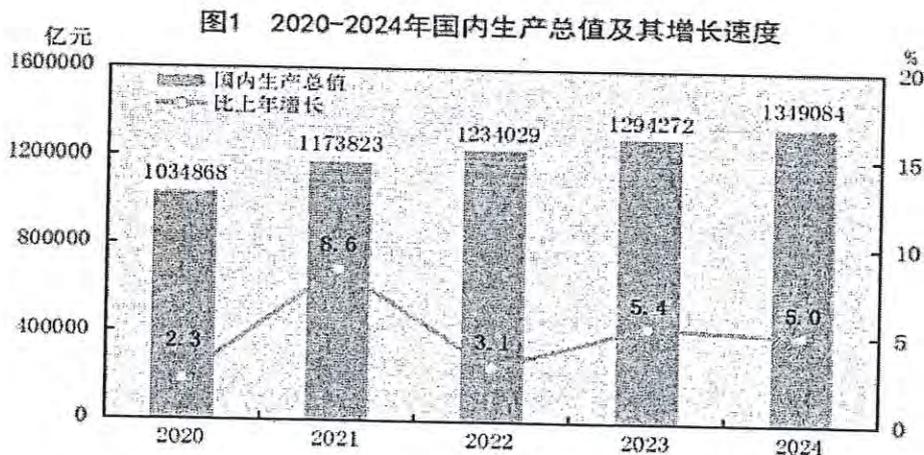
1.宏观经济情况

(1)全国经济环境

2024年是中华人民共和国成立75周年，是实现“十四五”规划目标任务的关键一年。面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，在以习近平同志为核心的党中央坚强领

导下，各地区各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，全面深化改革开放，加大宏观调控力度，经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展扎实推进，新质生产力稳步发展，改革开放持续深化，重点领域风险化解有序有效，民生保障扎实有力，中国式现代化迈出新的坚实步伐。

初步核算，全年国内生产总值 1349084 亿元，比上年增长 5.0%。其中，第一产业增加值 91414 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 492087 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 765583 亿元，增长 5.0%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 6.8%，第二产业增加值比重为 36.5%，第三产业增加值比重为 56.7%。最终消费支出拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 1.3 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 1.5 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。全年人均国内生产总值 95749 元，比上年增长 5.1%。国民总收入 1339672 亿元，比上年增长 5.1%。全员劳动生产率为 173898 元/人，比上年提高 4.9%。



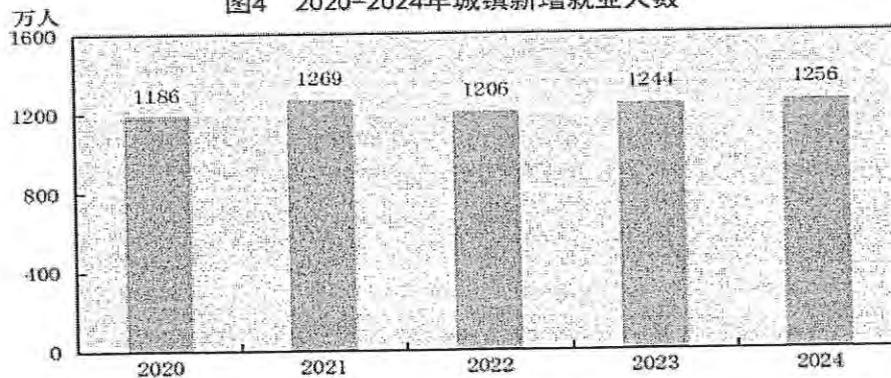
年末全国人口 140828 万人，比上年末减少 139 万人，其中城镇常住人口 94350 万人。全年出生人口 954 万人，出生率为 6.77‰；死亡人口 1093 万人，死亡率为 7.76‰；自然增长率为 -0.99‰。

表1 2024年年末人口数及其构成

| 指标 | 年末数 (万人) | 比重 (%) |
|----------------------|----------|--------|
| 全国人口 | 140828 | 100.0 |
| 其中：城镇 | 94350 | 67.0 |
| 乡村 | 46478 | 33.0 |
| 其中：男性 | 71909 | 51.1 |
| 女性 | 68919 | 48.9 |
| 其中：0-15岁 (含不满16周岁) 间 | 23999 | 17.1 |
| 16-59岁 (含不满60周岁) | 85798 | 60.9 |
| 60周岁及以上 | 31031 | 22.0 |
| 其中：65周岁及以上 | 22023 | 15.6 |

年末全国就业人员 73439 万人，其中城镇就业人员 47345 万人，占全国就业人员比重为 64.5%。全年全国城镇新增就业 1256 万人，比上年多增 12 万人。全年全国城镇调查失业率平均值为 5.1%。年末全国城镇调查失业率为 5.1%。全国农民工总量 29973 万人，比上年增长 0.7%。其中，外出农民工 17871 万人，增长 1.2%；本地农民工 12102 万人，增长 0.1%。

图4 2020-2024年城镇新增就业人数

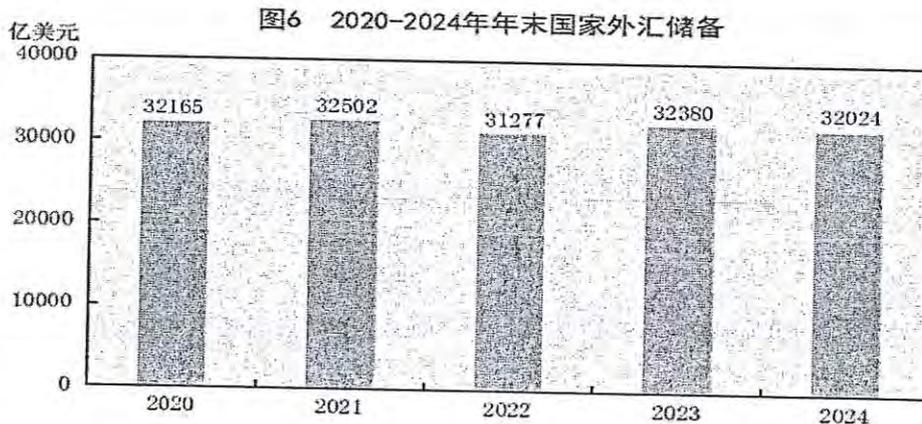


全年居民消费价格比上年上涨 0.2%。工业生产者出厂价格下降 2.2%。工业生产者购进价格下降 2.2%。农产品生产者价格下降 0.9%。12 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨的城市个数为 23 个，持平的为 4 个，下降的为 43 个；二手住宅销售价格环比上涨的城市个数为 9 个，持平的为 1 个，下降的为 60 个；新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为 2 个，下降的为 68 个；二手住宅销售价格同比下降的城市个数为 70 个。

表2 2024年居民消费价格比上年涨跌幅度

| 指标 | 单位：% | | |
|--------------------|------|------|------|
| | 全国 | 城市 | 农村 |
| 居民消费价格 | 0.2 | 0.2 | 0.3 |
| 其中：食品烟酒 | -0.1 | -0.1 | -0.1 |
| 衣着 | 1.4 | 1.6 | 0.9 |
| 居住 ^[10] | 0.1 | 0.1 | 0.1 |
| 生活用品及服务 | 0.5 | 0.4 | 0.8 |
| 交通通信 | -1.9 | -2.0 | -1.5 |
| 教育文化娱乐 | 1.5 | 1.5 | 1.6 |
| 医疗保健 | 1.3 | 1.2 | 1.5 |
| 其他用品及服务 | 3.8 | 3.8 | 3.6 |

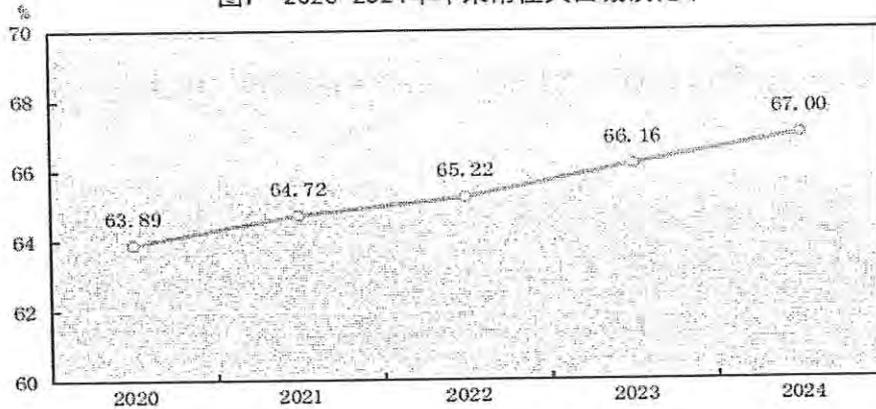
年末国家外汇储备 32024 亿美元，比上年末减少 356 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 7.1217 元人民币，比上年贬值 1.1%。



新质生产力稳步发展。全年规模以上工业中，装备制造业增加值比上年增长 7.7%，占规模以上工业增加值比重为 34.6%；高技术制造业增加值增长 8.9%，占规模以上工业增加值比重为 16.3%。新能源汽车产量 1316.8 万辆，比上年增长 38.7%；太阳能电池（光伏电池）产量 6.8 亿千瓦，增长 15.7%；服务机器人产量 1051.9 万套，增长 15.6%；3D 打印设备产量 341.8 万台，增长 11.3%。规模以上服务业中，战略性新兴产业服务业企业营业收入比上年增长 7.9%。高技术产业投资比上年增长 8.0%，制造业技术改造投资增长 8.0%。电子商务交易额 464091 亿元，比上年增长 3.9%。网上零售额 152287 亿元，比上年增长 7.2%。全年新设经营主体 2737 万户，日均新设企业 2.4 万户。

城乡融合和区域协调发展扎实推进。年末全国常住人口城镇化率为 67.00%，比上年末提高 0.84 个百分点。分区域看，全年东部地区生产总值 702356 亿元，比上年增长 5.0%；中部地区生产总值 287156 亿元，增长 5.0%；西部地区生产总值 287350 亿元，增长 5.2%；东北地区生产总值 63451 亿元，增长 4.4%。全年京津冀地区生产总值 115394 亿元，比上年增长 5.2%；长江经济带地区生产总值 630228 亿元，增长 5.4%；长三角地区生产总值 331691 亿元，增长 5.5%。粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等区域重大战略实施取得新成效。

图7 2020-2024年年末常住人口城镇化率



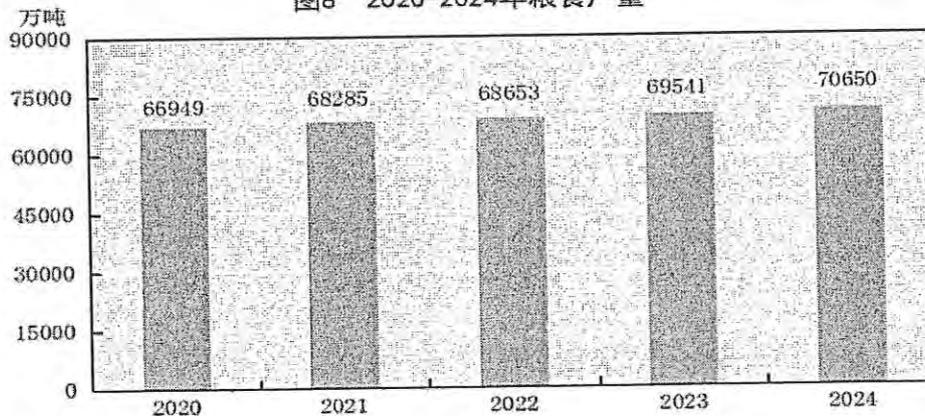
绿色低碳转型持续深入。初步测算，全年全国万元国内生产总值二氧化碳排放比上年下降3.4%。水电、核电、风电、太阳能发电等清洁能源发电量37126亿千瓦时，比上年增长16.4%。在监测的339个地级及以上城市中，空气质量达标的城市占65.5%，未达标的城市占34.5%。3641个国家地表水考核断面中，水质优良（I~III类）断面比例为90.4%，IV类断面比例为7.8%，V类断面比例为1.2%，劣V类断面比例为0.6%。

①农业

全年粮食播种面积11932万公顷，比上年增加35万公顷。其中，稻谷播种面积2901万公顷，增加6万公顷；小麦播种面积2359万公顷，减少4万公顷；玉米播种面积4474万公顷，增加52万公顷；大豆播种面积1033万公顷，减少15万公顷。棉花播种面积284万公顷，增加5万公顷。油料播种面积1429万公顷，增加37万公顷。糖料播种面积148万公顷，增加7万公顷。

全年粮食产量70650万吨，比上年增加1109万吨，增产1.6%。其中，夏粮产量14989万吨，增产2.6%；早稻产量2817万吨，减产0.6%；秋粮产量52843万吨，增产1.4%。谷物产量65229万吨，比上年增产1.7%。其中，稻谷产量20753万吨，增产0.5%；小麦产量14010万吨，增产2.6%；玉米产量29492万吨，增产2.1%。大豆产量2065万吨，比上年减产0.9%。

图8 2020-2024年粮食产量



全年棉花产量616万吨，比上年增产9.7%。油料产量3979万吨，增产3.0%。糖料产量

11870万吨，增产4.3%。茶叶产量374万吨，增产5.5%。

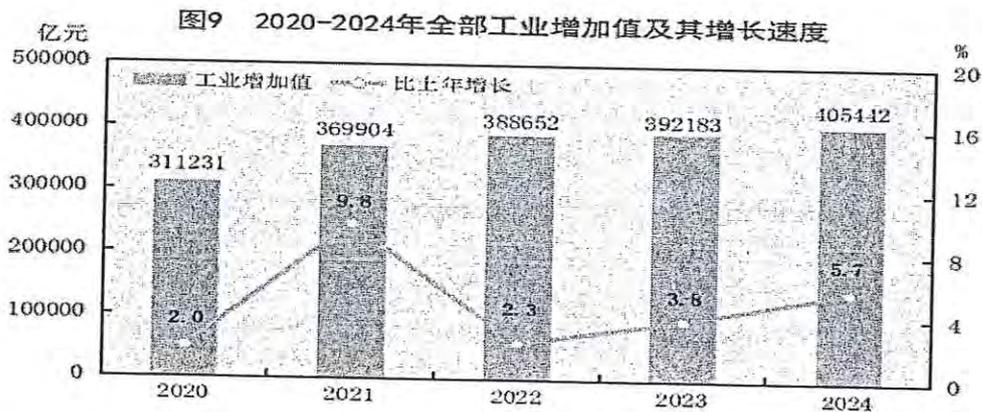
全年猪牛羊禽肉产量9663万吨，比上年增长0.2%。其中，猪肉产量5706万吨，下降1.5%；牛肉产量779万吨，增长3.5%；羊肉产量518万吨，下降2.5%；禽肉产量2660万吨，增长3.8%。禽蛋产量3588万吨，增长0.7%。牛奶产量4079万吨，下降2.8%。年末生猪存栏42743万头，比上年末下降1.6%；全年生猪出栏70256万头，比上年下降3.3%。

全年水产品总产量7366万吨，比上年增长3.5%。其中，养殖产量6062万吨，增长4.3%；捕捞产量1305万吨，下降0.1%。

全年木材产量13740万立方米，比上年增长8.2%。

②工业和建筑业

全年全部工业增加值405442亿元，比上年增长5.7%。规模以上工业增加值增长5.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长4.2%；股份制企业增长6.1%，外商及港澳台投资企业增长4.0%；私营企业增长5.3%。分门类看，采矿业增长3.1%，制造业增长6.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长5.3%。



全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长2.2%，纺织业增长5.1%，化学原料和化学制品制造业增长8.9%，非金属矿物制品业下降1.4%，黑色金属冶炼和压延加工业增长4.0%，通用设备制造业增长3.6%，专用设备制造业增长2.8%，汽车制造业增长9.1%，电气机械和器材制造业增长5.1%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长11.8%，电力、热力生产和供应业增长5.2%。



表3 2024年规模以上工业主要产品产量及其增长速度^[22]

| 产品名称 | 单位 | 产量 | 比上年增长 (%) |
|--------------------|------|----------|-----------|
| 纱 | 万吨 | 2277.9 | 1.3 |
| 布 | 亿米 | 306.3 | 2.2 |
| 化学纤维 | 万吨 | 7910.8 | 9.7 |
| 成晶糖 | 万吨 | 1498.6 | 17.0 |
| 卷烟 | 亿支 | 24654.6 | 0.9 |
| 彩色电视机 | 万台 | 20745.4 | 4.6 |
| 家用电冰箱 | 万台 | 10395.7 | 8.3 |
| 房间空气调节器 | 万台 | 26598.4 | 9.7 |
| 粗钢 | 万吨 | 100509.1 | -1.7 |
| 钢材 ^[23] | 万吨 | 139967.4 | 1.1 |
| 十种有色金属 | 万吨 | 7918.8 | 4.3 |
| 其中：精炼铜（电解铜） | 万吨 | 1364.4 | -4.1 |
| 原铝（电解铝） | 万吨 | 4400.5 | 4.6 |
| 水泥 | 亿吨 | 18.3 | -9.3 |
| 硫酸（折100%） | 万吨 | 10369.9 | 6.9 |
| 烧碱（折100%） | 万吨 | 4565.7 | 5.5 |
| 乙烯 | 万吨 | 3493.4 | 0.7 |
| 化肥（折100%） | 万吨 | 6006.1 | 8.5 |
| 发电机组（发电设备） | 万千瓦 | 28433.9 | 16.0 |
| 汽车 | 万辆 | 3155.9 | 4.8 |
| 其中：新能源汽车 | 万辆 | 1316.8 | 38.7 |
| 集成电路 | 亿块 | 4514.2 | 22.2 |
| 移动通信手机 | 万台 | 166952.9 | 7.8 |
| 微型计算机设备 | 万台 | 33912.9 | 2.7 |
| 工业机器人 | 万台 | 55.6 | 14.2 |
| 太阳能工业用超白玻璃 | 万平方米 | 287884.5 | 53.5 |
| 充电桩 | 万个 | 469.7 | 58.7 |
| 智能手表 | 万个 | 8095.4 | 5.4 |
| 虚拟现实设备 | 万台 | 836.6 | 59.4 |

全年规模以上工业企业利润 74311 亿元，比上年下降 3.3%。分经济类型看，国有控股企业利润 21397 亿元，比上年下降 4.6%；股份制企业 56166 亿元，下降 3.6%，外商及港澳台投资企业 17638 亿元，下降 1.7%；私营企业 23246 亿元，增长 0.5%。分门类看，采矿业利润 11272 亿元，比上年下降 10.0%；制造业 55141 亿元，下降 3.9%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 7898 亿元，增长 14.5%。规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为 85.16 元，比上年增加 0.36 元；营业收入利润率为 5.39%，下降 0.30 个百分点。年末规模以上工业企业资产负债率为 57.5%，比上年末上升 0.1 个百分点。全年规模以上工业产能利用率为 75.0%。

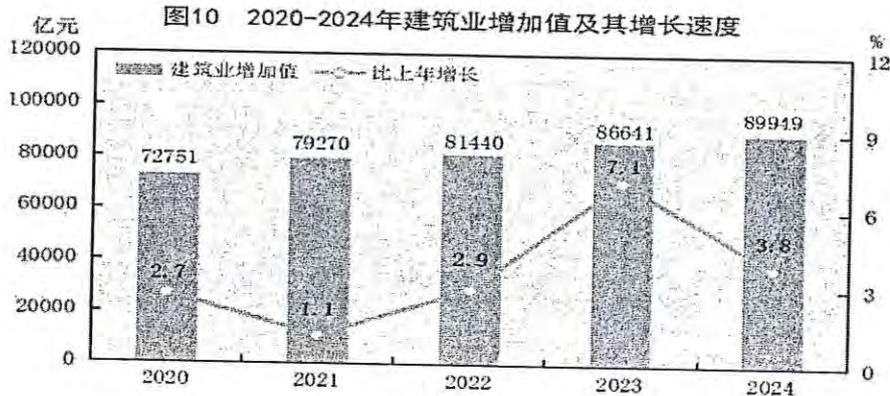
初步核算，全年一次能源生产总量 49.8 亿吨标准煤，比上年增长 4.6%。

表4 2024年主要能源产品产量及其增长速度

| 产品名称 | 单位 | 产量 | 比上年增长 (%) |
|-----------------------|------|----------|-----------|
| 原煤 | 亿吨 | 47.8 | 1.2 |
| 原油 | 万吨 | 21289.1 | 1.8 |
| 天然气 | 亿立方米 | 2464.5 | 6.0 |
| 发电量 | 亿千瓦时 | 100868.8 | 6.7 |
| 其中：火电 ^[24] | 亿千瓦时 | 63742.6 | 1.7 |
| 水电 | 亿千瓦时 | 14256.8 | 10.9 |
| 核电 | 亿千瓦时 | 4508.5 | 3.7 |
| 风电 | 亿千瓦时 | 9970.4 | 12.5 |
| 太阳能发电 | 亿千瓦时 | 8390.4 | 43.6 |

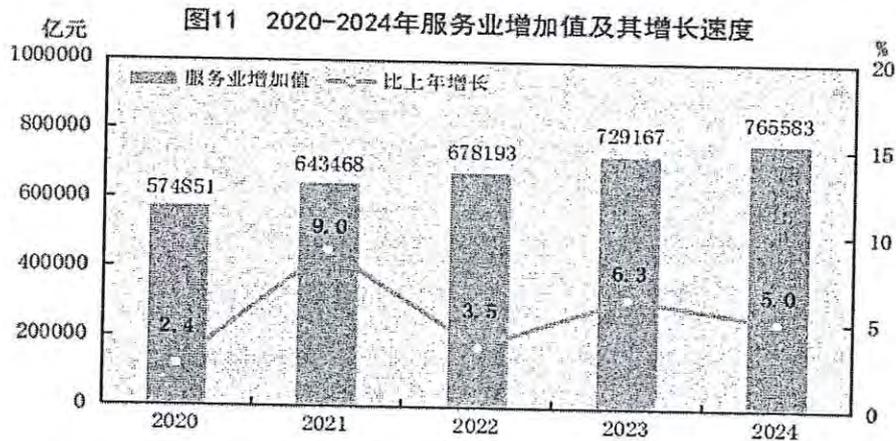
年末全国发电装机容量 334862 万千瓦，比上年末增长 14.6%。其中，火电装机容量 144445 万千瓦，增长 3.8%；水电装机容量 43595 万千瓦，增长 3.2%；核电装机容量 6083 万千瓦，增长 6.9%；并网风电装机容量 52068 万千瓦，增长 18.0%；并网太阳能发电装机容量 88666 万千瓦，增长 45.2%。

全年建筑业增加值 89949 亿元，比上年增长 3.8%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 7513 亿元，比上年下降 9.8%，其中国有控股企业利润 3669 亿元，下降 8.7%。



③服务业

全年批发和零售业增加值 137981 亿元，比上年增长 5.5%；交通运输、仓储和邮政业增加值 59232 亿元，增长 7.0%；住宿和餐饮业增加值 24729 亿元，增长 6.4%；金融业增加值 98544 亿元，增长 5.6%；房地产业增加值 84565 亿元，下降 1.8%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 63438 亿元，增长 10.9%；租赁和商务服务业增加值 56576 亿元，增长 10.4%。规模以上服务业企业营业收入比上年增长 7.2%，利润总额增长 2.4%。



全年货物运输总量 578 亿吨，比上年增长 3.8%。货物运输周转量 261948 亿吨公里，增长 5.6%。港口完成货物吞吐量 176 亿吨，比上年增长 3.7%，其中外贸货物吞吐量 54 亿吨，增长 6.9%。港口集装箱吞吐量 33200 万标准箱，增长 7.0%。



表5 2024年各种运输方式完成货物运输量及其增长速度

| 指标 | 单位 | 绝对数 | 比上年增长 (%) |
|---------|------|----------|-----------|
| 货物运输总量 | 亿吨 | 578.3 | 3.8 |
| 铁路 | 亿吨 | 51.7 | 2.8 |
| 公路 | 亿吨 | 418.8 | 3.8 |
| 水路 | 亿吨 | 98.1 | 4.7 |
| 民航 | 万吨 | 898.2 | 22.1 |
| 管道 | 亿吨 | 9.5 | -0.5 |
| 货物运输周转量 | 亿吨公里 | 261948.1 | 5.6 |
| 铁路 | 亿吨公里 | 35861.9 | -1.6 |
| 公路 | 亿吨公里 | 76847.5 | 3.9 |
| 水路 | 亿吨公里 | 141422.9 | 8.8 |
| 民航 | 亿吨公里 | 353.9 | 24.8 |
| 管道 | 亿吨公里 | 7461.9 | 2.1 |

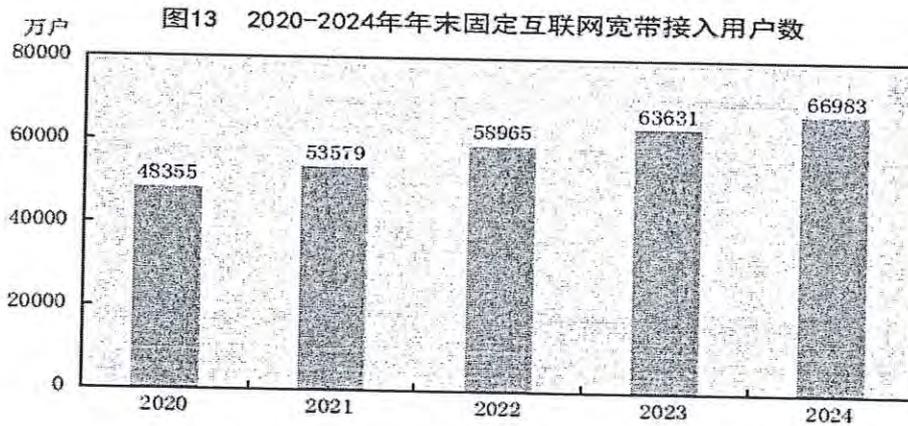
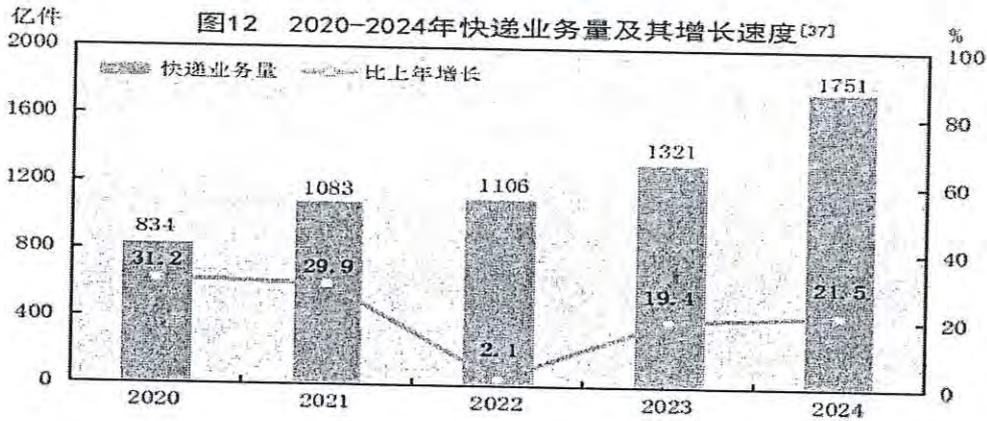
全年旅客运输总量 171 亿人次，比上年增长 8.5%。旅客运输周转量 33886 亿人公里，增长 13.6%。

表6 2024年各种运输方式完成旅客运输量及其增长速度

| 指标 | 单位 | 绝对数 | 比上年增长 (%) |
|---------|------|---------|-----------|
| 旅客运输总量 | 亿人次 | 170.8 | 8.5 |
| 铁路 | 亿人次 | 43.1 | 11.9 |
| 公路 | 亿人次 | 117.8 | 7.0 |
| 水路 | 亿人次 | 2.6 | 0.8 |
| 民航 | 亿人次 | 7.3 | 17.9 |
| 旅客运输周转量 | 亿人公里 | 33885.5 | 13.6 |
| 铁路 | 亿人公里 | 15799.1 | 7.3 |
| 公路 | 亿人公里 | 5117.0 | 8.0 |
| 水路 | 亿人公里 | 54.7 | 1.7 |
| 民航 | 亿人公里 | 12914.7 | 25.3 |

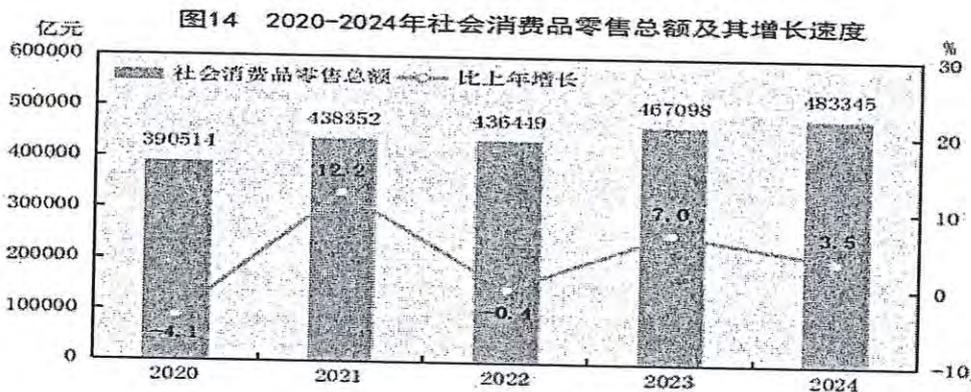
年末全国民用汽车保有量 35268 万辆（包括三轮汽车和低速货车 694 万辆），比上年末增加 1651 万辆，其中私人汽车保有量 30989 万辆，增加 1562 万辆；新能源汽车保有量 3140 万辆，增加 1099 万辆。民用轿车保有量 19343 万辆，增加 675 万辆，其中私人轿车保有量 18204 万辆，增加 664 万辆。

全年完成邮政行业寄递业务总量 1937 亿件，比上年增长 19.2%。邮政业完成邮政函件业务 9.9 亿件，包裹业务 0.3 亿件，快递业务量 1751 亿件，快递业务收入 14034 亿元。全年完成电信业务总量 18307 亿元，比上年增长 10.0%。年末移动电话基站数 1265 万个，其中 4G 基站 711 万个，5G 基站 425 万个。全国移动电话用户 178960 万户，其中 5G 移动电话用户 101405 万户。移动电话普及率为 127.1 部/百人。固定互联网宽带接入用户 66983 万户，比上年末增加 3352 万户，其中 1000M 速率及以上的宽带接入用户 20683 万户，增加 4355 万户。移动物联网终端用户 26.56 亿户，增加 3.24 亿户。互联网上网人数 11.08 亿人，其中手机上网人数 11.05 亿人。互联网普及率为 78.6%，其中农村地区互联网普及率为 67.4%。全年移动互联网用户接入流量 3376 亿 GB，比上年增长 11.6%。软件和信息技术服务业完成软件业务收入 137276 亿元，比上年增长 10.0%。



④国内贸易

全年社会消费品零售总额 483345 亿元，比上年增长 3.5%。按经营地分，城镇消费品零售额 417813 亿元，增长 3.4%；乡村消费品零售额 65531 亿元，增长 4.3%。按消费类型分，商品零售额 427165 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 56180 亿元，增长 5.3%。服务零售额比上年增长 6.2%。

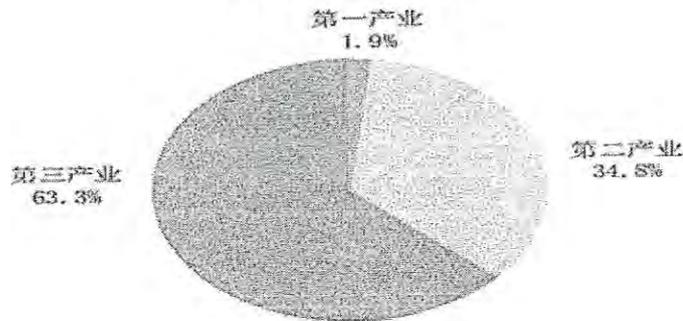


⑤ 固定资产投资

全年全社会固定资产投资 520916 亿元，比上年增长 3.1%。固定资产投资（不含农户）514374 亿元，增长 3.2%，其中设备工器具购置投资增长 15.7%。在固定资产投资（不含农户）中，分区域看，东部地区投资增长 1.3%，中部地区投资增长 5.0%，西部地区投资增长 2.4%，东北地区投资增长 4.2%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 9543 亿元，比上年增长 2.6%；第二产业投资 179064 亿元，增长 12.0%；第三产业投资 325767 亿元，下降 1.1%。基础设施投资增长 4.4%。社会领域投资下降 2.5%。民间投资 257574 亿元，下降 0.1%；扣除房地产开发民间投资，民间项目投资增长 6.0%。分领域看，制造业民间投资增长 10.8%，基础设施民间投资增长 5.8%。

图15 2024年三次产业投资占固定资产投资（不含农户）比重



全年房地产开发投资 100280 亿元，比上年下降 10.6%。其中住宅投资 76040 亿元，下降 10.5%；办公楼投资 4160 亿元，下降 9.0%；商业营业用房投资 6944 亿元，下降 13.9%。全年新建商品房销售面积 97385 万平方米。二手房交易网签面积 71812 万平方米。年末新建商品房待售面积 75327 万平方米，其中商品住宅待售面积 39088 万平方米。

表9 2024年房地产开发和销售主要指标及其增长速度

| 指标 | 单位 | 绝对数 | 比上年增长 (%) |
|---------------|------|--------|-----------|
| 房地产开发投资 | 亿元 | 100280 | -10.6 |
| 其中：住宅 | 亿元 | 76040 | -10.5 |
| 房屋施工面积 | 万平方米 | 733247 | -12.7 |
| 其中：住宅 | 万平方米 | 513330 | -13.1 |
| 房屋新开工面积 | 万平方米 | 73893 | -23.0 |
| 其中：住宅 | 万平方米 | 53660 | -23.0 |
| 房屋竣工面积 | 万平方米 | 73743 | -27.7 |
| 其中：住宅 | 万平方米 | 53741 | -27.4 |
| 新建商品房销售面积 | 万平方米 | 97385 | -12.9 |
| 其中：住宅 | 万平方米 | 81430 | -14.1 |
| 房地产开发企业本年到位资金 | 亿元 | 107661 | -17.0 |
| 其中：国内贷款 | 亿元 | 15217 | -6.1 |
| 个人按揭贷款 | 亿元 | 15661 | -27.9 |

全年全国配售型保障性住房、保障性租赁住房和公租房等开工建设和筹集 180 万套(间)；城中村改造安置房开工建设和筹集 189 万套，城市危旧房改造开工 7.9 万套；新开工改造城

镇老旧小区 5.8 万个，惠及居民 966 万户；农村低收入群体等重点对象农村危房改造和农房抗震改造开工 23.9 万户。

⑥对外经济

全年货物进出口总额 438468 亿元，比上年增长 5.0%。其中，出口 254545 亿元，增长 7.1%；进口 183923 亿元，增长 2.3%。货物进出口顺差 70623 亿元。对共建“一带一路”国家进出口额 220685 亿元，比上年增长 6.4%。其中，出口 122095 亿元，增长 9.6%；进口 98589 亿元，增长 2.7%。对《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）其他成员国进出口额 131645 亿元，比上年增长 4.5%。民营企业进出口额 243329 亿元，比上年增长 8.8%，占进出口总额比重为 55.5%；其中出口 164717 亿元，增长 9.4%。



表13 2024年对主要国家和地区货物进出口金额、增长速度及其比重

| 国家和地区 | 出口额 (亿元) | 比上年增长 (%) | 占全部出口比重 (%) | 进口额 (亿元) | 比上年增长 (%) | 占全部进口比重 (%) |
|-------|----------|-----------|-------------|----------|-----------|-------------|
| 东盟 | 41736 | 13.4 | 16.4 | 28163 | 3.2 | 15.3 |
| 欧盟 | 36751 | 4.3 | 14.4 | 19164 | -3.3 | 10.4 |
| 美国 | 37337 | 6.1 | 14.7 | 11641 | 1.2 | 6.3 |
| 韩国 | 10415 | -0.5 | 4.1 | 12931 | 13.6 | 7.0 |
| 中国香港 | 20719 | 7.3 | 8.1 | 1321 | 37.8 | 0.7 |
| 日本 | 10816 | -2.3 | 4.2 | 11119 | -1.7 | 6.0 |
| 中国台湾 | 5350 | 11.0 | 2.1 | 15498 | 10.5 | 8.4 |
| 俄罗斯 | 8212 | 5.0 | 3.2 | 9198 | 1.0 | 5.0 |
| 巴西 | 5128 | 23.3 | 2.0 | 8258 | -4.4 | 4.5 |
| 印度 | 8574 | 3.6 | 3.4 | 1280 | -1.7 | 0.7 |
| 南非 | 1552 | -6.5 | 0.6 | 2180 | -3.0 | 1.2 |

全年服务进出口总额 75238 亿元，比上年增长 14.4%。其中，出口 31756 亿元，增长 18.2%；进口 43482 亿元，增长 11.8%。服务进出口逆差 11727 亿元。

全年新设外商投资企业 59080 家，比上年增长 9.9%。实际使用外资 8263 亿元，下降 27.1%，折 1162 亿美元，下降 28.8%。其中，共建“一带一路”国家（含通过部分自由港对华投资）对华新设外商投资企业 17172 家，增长 23.8%；对华直接投资 1147 亿元，下降 6.2%，折 161 亿美元，下降 8.4%。高技术产业实际使用外资 2864 亿元，下降 32.3%，折 403 亿美元，下降 34.0%。

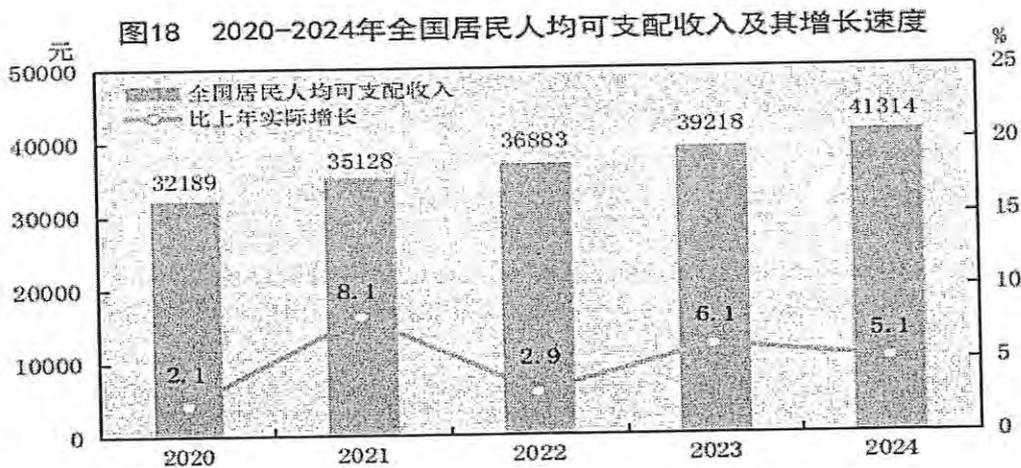
全年对外非金融类直接投资额 10245 亿元，比上年增长 11.7%，折 1438 亿美元，增长 10.5%。其中，对共建“一带一路”国家非金融类直接投资额 2399 亿元，增长 6.5%，折 337 亿美元，增长 5.4%。

全年对外承包工程完成营业额 11820 亿元，比上年增长 4.2%，折 1660 亿美元，增长 3.1%。其中，对共建“一带一路”国家完成营业额 1388 亿美元，增长 3.4%，占对外承包工程完成营业额比重为 83.6%。对外劳务合作派出各类劳务人员 41 万人。

⑦居民收入消费和社会保障

全年全国居民人均可支配收入 41314 元，比上年增长 5.3%，扣除价格因素，实际增长 5.1%。全国居民人均可支配收入中位数 34707 元，增长 5.1%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 54188 元，比上年增长 4.6%，扣除价格因素，实际增长 4.4%。城镇居民人均可支配收入中位数 49302 元，增长 4.6%。农村居民人均可支配收入 23119 元，比上年增长 6.6%，扣除价格因素，实际增长 6.3%。农村居民人均可支配收入中位数 19605 元，增长 4.6%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.34，比上年缩小 0.05。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 9542 元，中间偏下收入组人均可支配收入 21608 元，中间收入组人均可支配收入 33925 元，中间偏上收入组人均可支配收入 53359 元，高收入组人均可支配收入 98809 元。全国农民工人均月收入 4961 元，比上年增长 3.8%。脱贫县农村居民人均可支配收入 17522 元，比上年增长 6.9%，扣除价格因素，实际增长 6.5%。

全年全国居民人均消费支出 28227 元，比上年增长 5.3%，扣除价格因素，实际增长 5.1%。其中，人均服务性消费支出 13016 元，比上年增长 7.4%，占居民人均消费支出比重为 46.1%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 34557 元，增长 4.7%，扣除价格因素，实际增长 4.5%；农村居民人均消费支出 19280 元，增长 6.1%，扣除价格因素，实际增长 5.8%。全国居民恩格尔系数为 29.8%，其中城镇为 28.8%，农村为 32.3%。



(2)区域经济发展概况

①基本情况

荆门市 (Jingmen)，别名“荆楚门户”，位于湖北省中部，为湖北省下辖地级市，位于东经 111° 51' —113° 29'，北纬 30° 32' —31° 36'，全市国土总面积 1.24 万平方千

米。截至2024年4月，荆门市辖1县2市2区。2023年末，荆门市常住人口为255万人，户籍人口282.71万人。荆门市方言分两大类，一类为西南官话，另一类为北方方言。

荆门市属亚热带季风气候，历年平均气温16.7℃，历年平均降水量961.8毫米。荆门市东、西、北三面高，中、南部低，呈向南敞开形，兼有低山坳谷区、丘岗冲沟区和平原湖区。荆门市是湖北省历史文化名城，夏商时期，荆门地域属荆州，西周时分属权国、郢国，汉代置当阳县，唐代立荆门县，宋代建荆门军，元代设荆门府，清代为荆门直隶州；1979年，分设荆门县、县级荆门市；1983年，荆门县与县级荆门市合并为地级荆门市。

荆门市是全国重要的能源化工基地、国家循环经济示范市。荆门市有一个国家级高新技术产业开发区，有装备制造、再生资源利用和再制造、电子信息、新能源新材料、大健康等五大主导产业。

荆门市人文底蕴深厚，孕育出长江中游最古老的文明——屈家岭文化，养育出道教创始人之一——老莱子，出土对中国古代思想史产生重大影响的神州第一书——郭店楚简，拥有世界文化遗产、国家重点文物保护单位、国家5A级旅游景区——明显陵。

2024年，荆门市实现地区生产总值2459.68亿元，比上年增长6.7%。

②经济情况

经国家统计局统一核算，根据地区生产总值统一核算结果，2024年全市地区生产总值2459.68亿元，按不变价格计算，同比增长6.7%。分产业看，第一产业增加值332.79亿元，增长2.9%；第二产业增加值990.39亿元，增长9.3%；第三产业增加值1136.50亿元，增长5.3%。

A.农业生产有序，粮食产量稳定增长

2024年，全市农林牧渔业增加值363.02亿元，同比增长3.6%。粮食种植面积708.34万亩，增加4.52万亩；总产量296.35万吨，增长1.0%。蔬菜及食用菌播种面积87.24万亩，增长2.3%；总产量209.3万吨，增长2.9%。园林水果产量43.54万吨，增长3.6%。生猪出栏392.47万头，增长0.5%；肉牛出栏7.48万头，下降7.9%；肉羊出栏35.54万头，下降10.5%；家禽出栏4017.49万只，下降9.3%。禽蛋产量16.73万吨，增长15.9%。水产品产量53.94万吨，增长4.5%。

B.工业较快增长，新兴产业引领作用明显

2024年，全市规模以上工业增加值同比增长11.0%。新兴产业持续发力。新能源新材料、汽车智能装备、电子信息及其他等新兴产业集群成势加速崛起，合计实现产值1998.7亿元，增长27.1%，高于全市规上工业15.5个百分点，拉动全市产值增长14.0个百分点。主导行业支撑强劲。其中，汽车制造业、电气机械和器材制造业、化学原料和化学制品制造业、石油煤炭及其他燃料加工业增加值分别增长55.8%、42.6%、19.4%、14.8%，分别高于全市规上工业44.8个、31.6个、8.4个、3.8个百分点。新增企业拉动有力。全市新增规上工业企业127家，实现总产值174.0亿元，增长279.9%，拉动全市产值增长4.2个百分点。

C.服务业持续恢复，生产性服务业明显改善

2024年，全市服务业增加值同比增长5.3%。其中，住宿餐饮业、批发零售业、交通运输仓储和邮政业、金融业增加值分别增长7.2%、5.8%、5.4%、6.0%。1-11月，规模以上服务业企业营业收入135.46亿元，增长10.5%。其中，商务服务、为生产活动提供的人力资源



服务、节能与环保服务、生产性租赁服务等生产性服务业分别增长 39.9%、28.8%、45.4%、16.6%。

D. 固定资产投资稳步增长，设备换新工作成效显著

2024 年，全市固定资产投资同比增长 7.6%。新增项目增势强劲。全市累计入库项目 1377 个，同比增加 619 个，总投资增长 56.7%。新增项目完成投资增长 64.5%，拉动全部投资增速 21 个百分点。重大项目建设加快。全市亿元以上项目增长 3.6%，占全部投资比重 62.5%。设备换新工作成效显著。全市设备工器具购置投资增长 18.0%，占全部投资比重 27.1%，高于上年同期 2.4 个百分点。在设备更新成效带动下，工业投资增长 11.9%，工业技改投资增长 12.8%。

E. 消费市场基本稳定，生活类消费较快增长

2024 年，全市实现社会消费品零售总额 1099.55 亿元，同比增长 5.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 786.51 亿元，增长 5.4%；乡村消费品零售额 313.04 亿元，增长 5.8%。部分商品销售拉动明显。限额以上粮油食品类、饮料类、烟酒类、服装鞋帽类、日用品类和石油及制品类商品零售额分别增长 26.7%、24.2%、25.9%、4.7%、18.7%和 13.8%，六类商品零售额规模合计达到 248.74 亿元，增长 19.3%，拉动限上零售额增长 10.5 个百分点。新能源汽车表现亮眼。限上新能源汽车消费逆势呈现高速增长态势，累计完成零售额 11.38 亿元，增长 55.0%，今年以来持续保持 40%以上的增速，高出汽车类商品零售额增速 59.7 个百分点。

F. 地方财政收入较快增长，金融市场运行平稳

2024 年，全市实现财政一般公共预算收入 132.61 亿元，可比增长 14.8%。其中税收收入 84.70 亿元，增长 0.7%，占一般公共预算收入比重为 63.9%。全市一般公共预算支出增长 17.1%。

截至 12 月末，全市金融机构本外币各项存款余额 3643.22 亿元，同比增长 9.8%，比年初增加 324.46 亿元；各项贷款余额 2163.97 亿元，增长 10.6%，比年初增加 207.93 亿元。

G. 居民消费价格温和上涨，八大类商品“六涨二降”

2024 年，全市居民消费价格同比增长 0.3%。分类别看，医疗保健、其他用品和服务、衣着、教育文化和娱乐、居住、生活用品及服务价格分别上涨 3.1%、3.1%、1.5%、1.3%、0.5%、0.1%；交通和通信、食品烟酒价格分别下降 0.9%、1.0%。

H. 居民收入稳步增长，农村居民收入增长快于城镇

2024 年，按常住地分，城镇居民人均可支配收入 45468 元，增长 4.4%；农村居民人均可支配收入 27450 元，增长 6.5%。城乡居民人均可支配收入比为 1.66，比上年缩小 0.03。

(二) 被评估单位简介所在行业状况及发展前景

「湖北建胜」自身不从事具体的业务，而主要作为一家管理型企业，负责管理 4 家全资子公司，由子公司负责对外从事相应业务。4 家全资子公司分别为湖北精兴建设工程质量检测有限公司、湖北图强全过程咨询有限公司、湖北丰天工程技术有限公司以及荆门市领航职业技能培训有限公司，业务板块分别为施工图审查、工程检测、招投标代理、测绘测量以及职业技能培训。

「湖北建胜」4 家全资子公司分属于不同的细分行业，但各公司之前的业务属于上下游

关系。

(三)建筑工程检测行业状况及发展前景

1.行业主管部门和监管体制

(1)主管部门

我国对检测行业实施资质认定行政许可准入制度。国家认证认可监督管理委员会和各省、自治区、直辖市的质量技术监督局对各检测机构实验室进行资质认定。检测机构开展检测业务,须获得由省级质量技术监督部门核发的批准其向社会出具具有证明作用的数据和结果的计量认证证书(CMA 资质),以及由中国合格评定国家认可委员会核发的认可其符合 ISO/IEC17025:2005《检测和校准实验室能力的通用要求》的实验室认可证书(CNAS 资质)。

1)国家质量监督检验检疫总局

国家质量监督检验检疫总局是国务院主管全国质量、计量、出入境商品检验、出入境卫生检疫、出入境动植物检疫、进出口食品安全和认证认可、标准化等工作,并行使行政执法职能的直属机构。国家质检总局对国家认证认可监督管理委员会和国家标准化管理委员会实施管理。

国家质检总局履行质量技术监督的职责,在全国共设有 31 个省(自治区、直辖市)质量技术监督局。国家质检总局对各地方质量技术监督局实行业务领导。各地方质量技术监督局在国家质检总局的领导下,负责统一管理各地方的计量制度;对企业计量检测保证能力进行考核;统一管理认证工作;对相关的社会工作中介组织实行资格认可和监督管理。

2)国家认证认可监督管理委员会(CNCA)

国家认证认可监督管理委员会是国务院决定组建并授权,履行行政管理职能,统一管理、监督和综合协调全国范围内的认证认可工作的主管机构。

国家认证认可监督管理委员会负责研究起草并贯彻执行国家认证认可、安全质量许可、卫生注册和合格评定等方面的法律、法规和规章;制定、发布并组织实施认证认可和合格评定的监督管理制度、规定;研究提出并组织实施国家认证认可和合格评定工作的方针政策、制度和规则,协调并指导全国认证认可工作;监督管理相关的认可机构和人员注册机构;指导和推动认证中介国家质量监督检验检疫总局服务组织的改革;管理相关校准、检测、检验实验室技术能力的评审和资格认定工作,组织实施对出入境检验检疫实验室和产品质量监督检验实验室的评审、计量认证、注册和资格认定工作。

3)中国合格评定国家认可委员会(CNAS)

中国合格评定国家认可委员会是由国家认证认可监督管理委员会批准设立并授权的国家认可机构,统一负责对认证机构、实验室和检测机构等相关机构实验室能力的认可工作。

中国合格评定国家认可委员会负责对境内外提出申请的合格评定机构开展能力评价,做出认可决定,并对获得认可的合格评定机构进行监督管理。

(2)行业管理协会

1)中国认证认可协会(CCAA)

中国认证认可协会是由认证认可行业内的认可机构、认证机构、认证培训机构、认证咨询机构、实验室、检测机构以及部分获得认证的组织等单位和个人会员组成的非营利性、全



国性的行业组织。中国认证认可协会成立于2005年9月27日，以推动中国认证认可行业发展为宗旨，为政府、行业及社会提供与认证认可行业相关的各种服务，依法接受业务主管单位国家质量监督检验检疫总局、登记管理机关民政部的业务指导和监督管理。

2) 中国计量测试学会(CSM)

中国计量测试学会成立于1961年，是国家一级学会，行政主管部门为国家质量监督检验检疫总局，接受国家质量监督检验检疫总局和中国科学技术协会的业务领导。中国计量测试学会代表中国作为国际测量技术联合会(IMEKO)的组成成员。在中国计量测试学会中，聚集了我国计量测试领域一大批具有较高学术水平的专业科技人才。

3) 中国分析测试协会(CAIA)

中国分析测试协会成立于1986年，是经民政部批准设立的专业性社会团体，主管单位是国家科学技术部。中国分析测试协会由全国从事分析测试及相关业务的单位和组织自愿组成，是非营利性的专业性社会团体，其宗旨是团结全国分析测试单位、组织及分析测试工作者，促进我国分析测试科学技术的普及、提高和发展。中国分析测试协会主要负责分析测试方面的技术咨询和服务，开展分析测试仪器、方法的技术开发；举办“北京分析测试学术报告会及展览会”；组织分析测试科学技术交流和培训；主办和出版分析测试科技期刊；设立中国分析测试协会科学技术奖(CAIA奖)和技术开发基金等。

2. 行业主要法律法规

(1) 行业主要法律法规

| 类别 | 法律法规名称 | 颁布单位/时间 | 主要内容 |
|------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|
| 资质认定 相关 法律 法规 | 中华人民共和国标准化法 | 全国人民代表大会常务委员会，1988年12月29日 | 对标准的制定、实施及法律责任进行了规范 |
| | 中华人民共和国标准化法实施条例 | 国务院，1990年4月6日 | |
| | 中华人民共和国计量法 | 全国人民代表大会常务委员会，1985年9月6日 | 保障国家计量单位制的统一和量值的准确可靠 |
| | 中华人民共和国计量法实施细则 | 国务院，1987年2月1日 | |
| | 中华人民共和国认证认可条例 | 国务院，2003年9月3日 | 规范认证认可活动 |
| | 实验室和检查机构资质认定管理办法 | 国家质检总局，2006年2月21日 | 规范实验室和检查机构资质管理工作 |
| | 中华人民共和国进出口商品检验法 | 全国人民代表大会常务委员会，2002年4月28日 | 规范进出口商品检验行为 |
| | 中华人民共和国进出口商品检验法实施条例 | 国务院，2005年8月31日 | |
| | 进出口商品检验鉴定机构管理办法 | 国家质检总局、商务部、工商总局，2003年9月4日 | |
| | 进出口商品检验鉴定机构监督管理细则(试行) | 国家质检总局，2004年3月1日 | |
| | 进出口商品检验鉴定机构资质认定条件 | 卫生部，2010年3月4日 | |
| | 食品检验机构检验工作规范 | 卫生部，2010年3月4日 | 食品检验机构资质认定的相关法规 |
| | 食品检验机构资质认定管理办法 | 国家质检总局，2010年3月5日 | |

| | | | |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|
| 质量安全 相关法律 法规 | 国务院关于进一步加强的食品安全工作的决定 | 国务院, 2004年9月1日 | 保障食品、农产品的质量 安全 |
| | 国务院关于加强食品等产品质量监督管理的特别规定 | 国务院, 2007年7月26日 | |
| | 中华人民共和国农产品质量安全法 | 全国人民代表大会常务委员会, 2006年4月29日 | |
| | 中华人民共和国产品质量法 | 全国人民代表大会常务委员会, 2000年7月8日 | 规范产品质量监督和 行政执法活动 |
| | 产品质量监督抽查管理办法 | 国家质检总局, 2010年12月29日 | 规范产品质量监督抽 查工作 |

近年来,根据《关于加快发展高技术服务业的指导意见》,“检验检测服务”被列为国家重点发展的八个领域高技术服务业之一,在维护质量安全、加快技术创新、促进产业转型等方面发挥着重要作用。随着国家陆续出台多项法律法规、产业政策,市场秩序日益规范,为建筑工程建筑行业的长期稳健发展创造了良好的制度和政策保障。

| 时间 | 政策名称 | 主要内容 |
|----------|----------------------------|---|
| 2021年6月 | 《检验检测机构监督管理办法》 | 检验检测机构及其人员应当独立于其出具的检验检测报告所涉及的利益相关方,不受任何可能干扰其技术判断的因素影响,保证其出具的检验检测报告真实、客观、准确、完整。 |
| 2021年9月 | 《进一步深化改革促进检验检测行业做优做强的指导意见》 | 推进检验检测机构改革。按照政府职能转变和事业单位改革的要求,进一步理顺政府与市场的关系,积极推进事业单位性质检验检测机构的市场化改革,鼓励社会资本进入检验检测行业。 |
| 2021年12月 | 《国务院关于印发“十四五”国家应急体系规划的通知》 | 推进检验检测认证机构市场化改革,支持第三方检测认证服务发展,培育新型服务市场。 |
| 2022年12月 | 《关于推进检验检测服务重点产业链的若干措施》 | 建立重点产业链检验检测能力清单。通过智能分析和人工筛查,全面梳理获江苏省资质认定的检验检测机构能力,按链分类、汇总检验检测能力及机构信息,形成全省服务重点产业链的检验检测能力清单,并定期更新清单内容。推动重点产业链上高端技术平台建设。 |
| 2023年3月 | 《建设工程质量检测管理办法(2022)》 | 质量检测试样的取样应当严格执行有关工程建设标准和国家有关规定,在建设单位或者工程监理单位监督下现场取样。提供质量检测试样的单位和个人,应当对试样的真实性负责。检测机构完成检测业务后,应当及时出具检测报告。 |
| 2023年3月 | 《检验检测机构能力验证管理办法》 | 检验检测机构应当积极实施人员比对、设备比对、留样再测等内部质量控制措施,并按照市场监管部门的要求参加相应能力验证活动,以保证技术能力能够持续符合资质认定条件和要求。检验检测机构应当依据相关标准或者技术规范的要求独立完成能力验证物品(样品)检测,并在规定时间内真实、客观地报送检验检测数据、结果及相关原始记录,不得私下比对串通能力验证数据、结果或者出具虚假能力验证数据、结果。 |

资料来源:政府公告 华经产业研究院整理

(2) 产业政策

近年来,我国将服务业列为产业结构优化升级战略中的重点发展对象。《国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》中提出,要“以高技术的延伸服务和支撑科技创新的专业化服务为重点,大力发展高技术服务业”;要“积极发展检验检测、知识产权和科技成果转化

化等科技支撑服务,培育发展一批高技术服务骨干企业和知名品牌”;要“争取战略性新兴产业发展取得突破,服务业增加值占国内生产总值比重提高4个百分点”。同时,国家陆续出台积极政策推动服务业加快发展,包括营造有利于服务业发展的环境;实行鼓励类服务业用电、用水、用气、用热与工业同价;扩大服务业用地供给,工业企业退出的土地优先用于发展服务业;结合增值税改革完善生产性服务业税收制度;拓宽服务业企业融资渠道,支持符合条件的服务业企业上市融资和发行债券;扩大政府采购服务产品范围,支持服务业企业品牌和网络建设等。因此,预计在多项有利政策支持的背景下,未来5年服务业增加值占我国GDP的比重将有较大提高。而检测行业作为新兴的现代服务业,也将显著受益于政策的支持以及整个服务业的快速发展。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》中指出,“规范发展会计、审计、税务、资产评估、校准、检测、验货等经济鉴证类服务”。《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录(2000年修订)》中,将“技术监督”和“实验基地建设”列为国家重点鼓励发展的产业、产品和技术。《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录(2005年修订)》中,将“商品质量认证和质量检测”增加为国家重点鼓励发展的产业、产品和技术。

《国务院关于加快发展服务业的若干意见》(国发[2007]7号)中提出,“大力优化服务业发展结构”,其中“要大力发展面向生产的服务业,促进现代制造业与服务业有机融合、互动发展”。

《国家发展改革委等部门关于支持中小企业技术创新的若干政策》(发改企业[2007]2797号)中提出,“建立技术创新服务体系”,并指出“国家有关部门要研究制定支持技术中介服务机构发展的政策,各地要加大对技术中介服务机构的支持力度”。

《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》(国办发[2008]11号)中提出,“鼓励服务领域技术创新”,并指出“要充分发挥国家相关产业化基地的作用,建立一批研发设计、信息咨询、产品测试等公共服务平台,建设一批技术研发中心和中介服务机构”。

《国家工商行政管理总局关于促进服务业发展的若干意见》(工商企字[2008]150号)中提出,“放宽市场准入,大力培育服务业市场主体”,并指出“凡法律、行政法规未禁止个体私营等非公有制经济经营的服务行业和项目,都要允许其经营,要鼓励、支持和引导个体私营企业大力发展服务业,促进国民经济优化产业结构”。

《国家发展改革委办公厅关于当前推进高技术服务业发展有关工作的通知》(发改办高技[2010]1093号)中提出,“着力加强政府引导,促进产业集聚,创新服务模式;着力在带动性强的关键领域实现重点突破,加快建立健全高技术服务业体系,为高技术产业发展和产业结构调整提供有力支撑”。在主要任务中指出“逐步建立和完善高技术服务业统计体系”,其中包括“M 科学研究、技术服务和地质勘查业”。

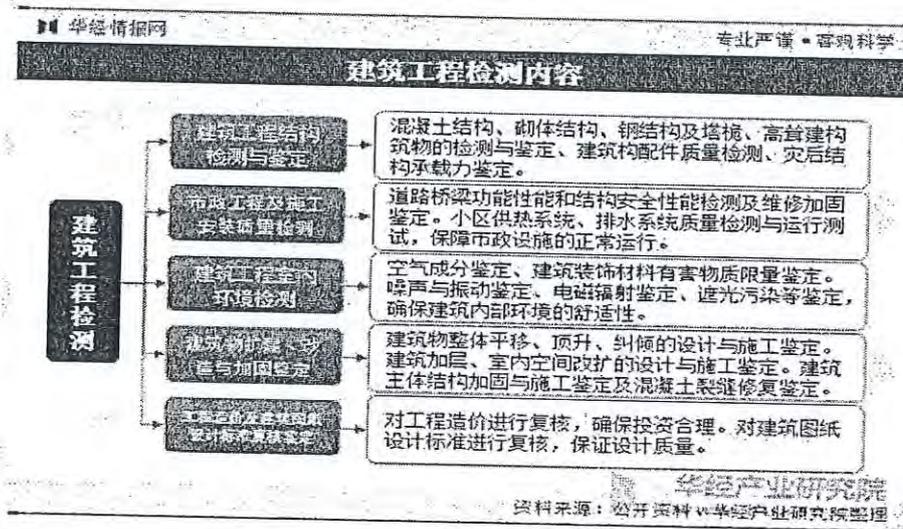
《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》(国发[2010]13号)中提出,“加快分析测试、检验检测、创业孵化、科技评估、科技咨询等科技服务机构的建设和机制创新”,并指出“支持民营企业开展技术服务活动”。《产业结构调整指导目录(2011年本)》中将“工业设计、气象、生物、新材料、新能源、节能、环保、测绘、海洋等专业技术服务,商品质量认证和质量检测服务、科技普及”列入鼓励类产业范围。

3.行业发展现状

(1) 我国质量检测行业发展历程

建筑工程检验检测,指在房屋建筑工程、土木工程、铁路及轨道交通、公路与城市道路

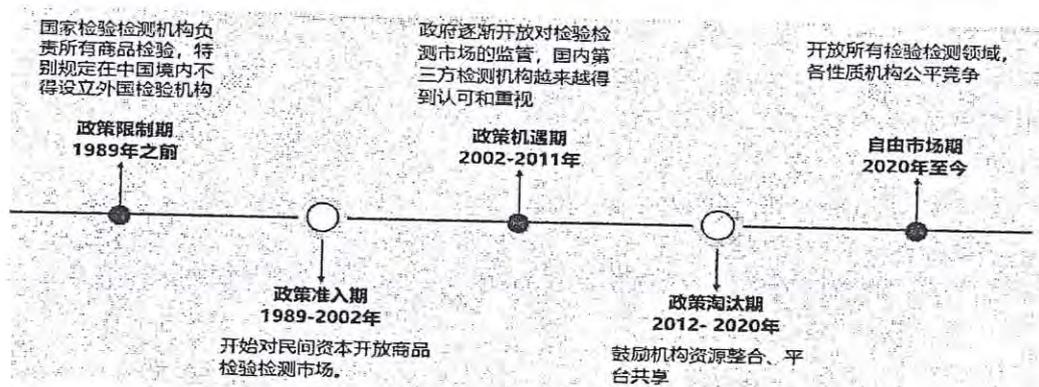
工程、水利工程、电力工程的细分工程领域及工程建设中的线路、管道、设备等的安装环节中，对于工程的设计、施工、交付环节进行检验检测的综合性服务。



我国检验检测行业发展进程与政府对行业的相应政策紧密相关。1989年之前，在这一阶段质量检验检测行业属于完全的国家垄断行业。1989年民间资本以及第三方检测机构被允许进入行业，由原本的国家垄断阶段逐渐进入市场竞争阶段。2012年为了优化市场，国家开始鼓励机构进行资源整合，淘汰落后企业。2020年开始，国家开放了所有检测领域，各性质的机构公平竞争。

我国质量检验检测行业是在政府逐步放松管制的基础上逐步发展起来，其发展进程与政府对行业的相应政策紧密相关。从政策限制期发展至自由市场期，共经历了5个阶段。其中，在政策限制期，我国国有检验检测机构负责对所有商品的检测，后于1989年进入政策准入期，政府开始对民间资本开放商品检验检测市场；在政策机遇期，国内第三方检测机构越来越得到认可和重视；在政策淘汰期，政府鼓励机构资源整合、平台共享；在自由市场期，开放所有检验检测领域，各性质机构公平竞争。

我国检验检测行业发展历程



1) 国内综合性检验检测机构取得长足发展

检验检测是指通过运用标准、技术规范和专业技术方法对需要鉴定的物品进行检验、鉴定，并按照相关标准和技术规范进行判定的活动，检验检测对技术要求较高，涉及化学、物

理、材料、电子、生物学、食品科学等多学科的融合运用。

第三方检验检测机构兴起于 19 世纪的欧美国家，在政府监管和行业自律的约束下，保持了较快的发展速度，其公开性、公正性、公平性日益受到了社会各界的肯定。目前全球范围内的第三方检验检测市场格局仍是以欧美检验检测机构为主导，其中部分检验检测机构经过多年发展，已成为跨国集团，如瑞士通用公证行(SGS)、法国必维国际检验集团(BV)、英国天祥集团(Intertek)等。近年来中国、印度等新兴经济体的第三方检验检测市场呈现快速增长趋势，国内综合性检验检测机构亦获得了长足发展。

据国家认证认可监督管理委员会数据显示，中国检验检测机构营业收入逐年递增。

检验检测行业涉及产品生产、流通、消费各个环节，市场需求与宏观经济发展具有一定的关联性，但因涉及行业众多，且具有质量控制和安全保障的特殊性质，因此检验检测市场需求整体又具有一定的稳定性。

2) 检验检测机构数量持续增长

统计数据显示，截至 2023 年底，就业人数在 100 人以下的检验检测机构数量占比达到 96.25%，绝大多数检验检测机构属于小微企业，承受风险能力薄弱；从服务半径来看，72.28%的检验检测机构仅在本省区域内提供检验检测服务。检验检测业务范围涉及境内外的检验检测机构仅有 347 家，国内检验检测机构走出国门仍然任重道远。

截至 2023 年底，全国取得资质认定的民营检验检测机构共 34,171 家，同比增长 5.03%，民营检验检测机构数量占全行业的 63.47%。民营检验检测机构占机构总量的比重由 2015 年的占比 31.59%增加至 63.47%，呈现明显的逐年上升趋势。2023 年民营检验检测机构全年取得营收 1,867.06 亿元，同比增长 6.13%，高于行业营收年增长率。

2023 年，全国取得检验检测机构资质认定的外资企业共有 547 家，同比增长 3.60%；从业人员为 4.84 万人，同比增长 3.2%；实现营业收入 291.98 亿元，同比增长 8.98%，营收增长率由负转正，外资检验检测机构企稳向好趋势明显。

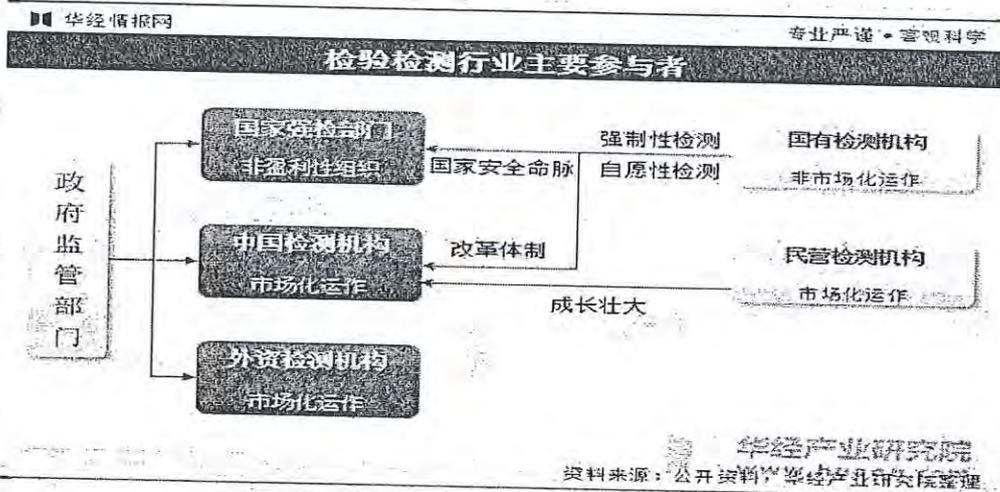
同时，外资检验检测机构总体规模及实力较强，虽然外资检验检测机构数量在全行业占比仅为 1.00%，但营业收入规模在全行业占比却为 6.25%。每家外资检验检测机构平均从业人员人数约为 88 人，高于行业内每家检验检测机构的平均从业人员 29 人。

随着市场规模的扩张，近年来我国检验检测机构数量持续增长。

(2) 行业发展状况

我国检验检测行业发展晚于欧美发达国家。1989 年，《中华人民共和国进出口商品检验法》的颁布标志着我国检验检测行业正式起步，在这一阶段我国检验检测以国有机构为主。我国在 1989 年《中华人民共和国进出口商品检验法》颁布后，认可符合条件的国内外检验检测机构承担进出口商品的检验检测工作，国内检验检测市场方开始对民营机构开放。并在 2002 年《进出口商品检验法》修订后，将检验检测业务分为强制性业务与民事行为业务，分别占中国检验检测市场的 55%与 45%。随后国家将民事行为检测业务（即第三方独立检测业务）开放给民营机构，进一步促进了民营检测机构的发展，但强制性检测市场仍由国有机构垄断。

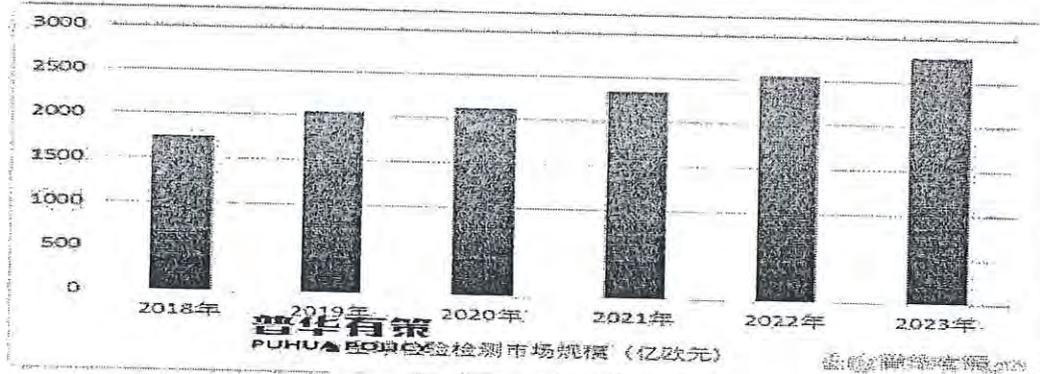
2003 年，检验检测行业逐步推进市场化，向民营检测机构开放，2005 年外资检测机构也随之被允许进入中国市场，中国检验检测市场主体趋于多元化。2010 年后，食品、环保、贸易、医疗行业均发布相关政策推进第三方检测机构建设，将政府强制性检测市场逐渐向第三方检测机构开放，我国检验检测行业开始实现快速发展。



检验检测行业先后被国家列为高技术服务业、科技服务业、生产性服务业以及战略性新兴产业，是国家质量基础设施的重要组成部分，在建设质量强国，服务制造强国，促进产业升级，提升产品质量，助力经济社会高质量发展等方面发挥着重要作用。

随着对产品和服务的质量、安全性和合规性的需求日益增长，全球检验检测行业市场规模总体呈上升趋势。2020年，由于全球经济形势不景气，检验检测行业市场规模增速放缓，增长率仅为3.60%。随后全球经济形势好转，2021年全球检验检测行业市场规模同比增速为10.16%，全球检验检测行业逐步回暖。全球检验检测行业市场规模从2012年的1,077亿欧元上升至2023年的2785亿欧元，复合增长率为9.02%。

2018-2023年全球检验检测市场规模（亿欧元）



我国检验检测行业发展起步较晚，早期对产品质量控制认知不足，相较于欧美发达国家行业发展相对滞后。近年来，随着我国工业化、现代化进程的加快，对标准化和质量控制的重视程度不断提高，我国检验检测行业经历了快速的发展阶段。我国检验检测行业营业收入从2013年的1,398亿元上升至2023年的4,897亿元，复合增长率为13.22%；检验检测机构数量从2013年的24,847家增长到2023年的60,411家。在过去十年中，我国已经成为全球增长最快、规模最大的检验检测市场。

近年来，我国建筑工程检测行业市场规模增长势头较强，整体维持在较高水平。根据《2022年度全国检验检测服务业统计简报》，建筑工程检测占据细分市场首位，环境监测与建筑材料分别位于2022年检验检测市场结构的第二、第三名，细分市场份额占比较高。

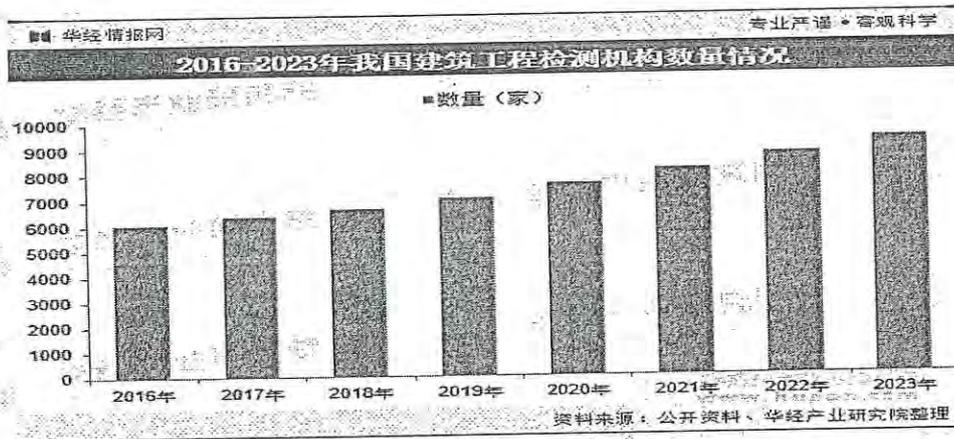
从区域来看，截至2023年底，国内六大区域检验检测机构数量比重分别为华东地区

31.09%，中南地区 24.89%，华北地区 13.34%，西南地区 12.84%，西北地区 9.71%，东北地区 8.13%。其中，华东、中南、华北三大区域占到全国检验检测机构总量的 69.33%，同比下降 0.2 个百分点。华东地区比重同比增加 0.36 个百分点，中南地区比重同比下降 0.26 个百分点，华北地区比重同比下降 0.30 个百分点，西南地区比重同比增加 0.15 个百分点，西北地区比重同比增加 0.12 个百分点，东北地区比重同比下降 0.05 个百分点，除华东地区外，西部地区机构数量增长势头明显。



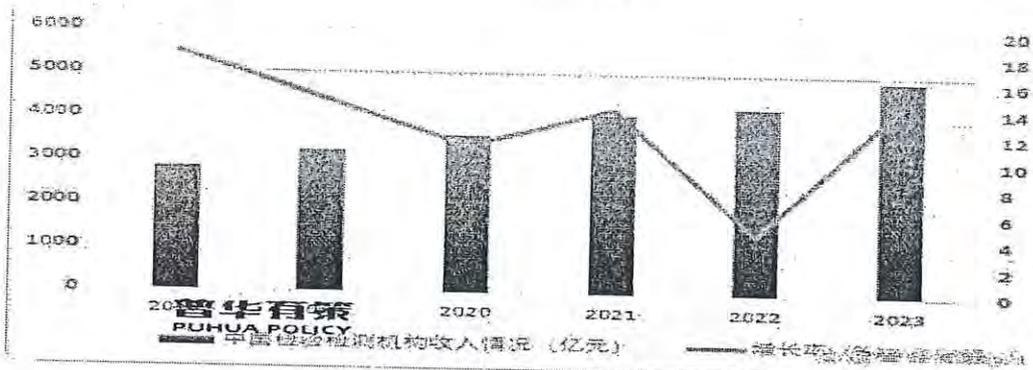
图2-1 2023年全国六大区域检验检测机构区域分布 (单位: 家)

近年来，我国建筑工程检测及建筑材料检测机构数量也连年增长，建筑工程检测机构 2016 年达 6064 家，2023 年全国建筑工程检测机构增长至 9354 家，2016 年到 2023 年年均复合增长率约 6.4%。



经历了多年的快速发展，我国检验检测行业也面临着创新能力和品牌竞争力不强、市场化集约化水平有待提升、市场秩序不够规范等问题。近年来，国家颁布多项政策法规推动检验检测行业高质量发展，《“十四五”认证认可检验检测发展规划》提出推动行业全方位服务高质量发展，加快实现行业做强做优；《关于进一步深化改革促进检验检测行业做优做强的指导意见》指出要进一步深化改革，促进检验检测行业做优做强。在政策的指导下，我国检验检测行业有增长放缓的趋势，市场趋于成熟。2022 年，我国检验检测行业营业收入同比增长 4.54%，增长率首次跌破 10%；检验检测机构数量增长率自 2019 年后持续下降，2022 年为 1.58%。一方面，我国检验检测行业正在从数量扩张向质量提升转变，检测技术和检测效率不断提高，另一方面，行业市场结构不断优化，一些非正规或低效的机构退出市场，行业整体的健康度和服务水平逐步提升。

2018-2023年我国检验检测行业营业收入情况及增长率



随着经济和社会的发展,国内检验检测行业取得了长足的进步。检验检测行业涉及产品的生产、流通、消费各环节,市场需求与宏观经济的发展具有一定的关联性。2020年中国检测行业实现业务收入3585亿元,同比增长11.19%。中国检测行业市场规模从2016年的1495亿元增长到2020年的3585亿元,年均复合增长率超过15.8%。从未来增长潜力来看,据埃士信信息咨询公司(IHS)预测,到2022年,全球检验检测行业的市场规模将超过2526.8亿欧元,中国有望成为最大的潜在市场。

截至2023年底,我国获得资质认定、法定资格和资质的各类检验检测机构数量共有53834家,同比增长2.02%;全年实现营业收入共4670.09亿元,同比增长9.22%;全年向社会出具检验检测报告共6.03亿份,同比下降7.23%。共有从业人员156.19万人,同比增长1.31%;拥有各类仪器设备1027.23万台套,同比增长7.28%;全部仪器设备资产原值5278.94亿元,同比增长11.26%;检验检测机构实验室面积10960.15万平方米,同比增长5.15%。我国建筑工程检验检测市场规模达911.5亿元,同比增长了13.9%。自2016-2023年建筑工程检测行业年均复合增长率达到15.9%,市场提升快速,行业发展态势积极。

(3) 未来我国检验检测机构发展趋势

1) 市场需求持续增长

检验检测活动是市场经济条件下加强质量管理、提高市场效率的有效措施,为经济的高质量发展提供了有力支撑。随着经济的深化发展,社会各界对于食品安全、生态环保、质量安全等问题的关注度逐步上升,各国政府也加大了产品安全和环境保护等方面的立法保障力度,制定了多层次的法律法规和标准体系,经济活动中各类产品生产和流通环节的检验检测需求不断上升,检验检测市场的持续增长为检验检测机构的发展提供了广阔空间。

此外,国有检验检测机构整合和检验检测市场的开放为第三方检验检测机构的发展创造了良好环境。近年来为加强市场在资源配置中的决定性作用,检验检测行业的市场化改革不断深化,国务院、原国家质检总局等相关部门出台了一系列政策,推动各类国有检验检测机构整合并向第三方检验检测机构转变,支持社会力量开展检验检测业务,鼓励不同所有制检验检测机构平等参与市场竞争,打造一批检验检测知名品牌。检验检测市场的整合开放将为第三方检验检测机构的发展提供更多的市场空间。

2) 行业集中度将逐步提升

目前,我国检验检测机构数量众多、市场较为分散。随着检验检测活动在社会生产生活中的重要性不断加强,行业整体的规范性和准入门槛正在不断提高,原有检验检测市场较为分散加剧了市场竞争,压缩了行业盈利空间,而中小型检验检测机构的发展方式相对粗放,

监管成本的上升对其生产经营带来的压力较大。而大型综合性检验检测机构经过多年发展,规范化程度高、社会公信力强,具有较强的技术能力和规模优势,整体盈利能力强于中小型检验检测机构。大型检验检测机构较强的社会公信力和检验检测服务能力使其可以为客户提供专业化、个性化的检验检测服务,也将更多的参与到政府部门监督抽检等大型检验检测活动中,在增强盈利能力的同时将进一步提升自身公信力和技术能力,形成良性循环。因此,大型综合性检验检测机构将获得更大的市场份额,检验检测行业整体集中度将不断上升。

3) 检验检测需求趋向多元化

社会生产经营的参与主体主要包括政府监管部门、生产商、贸易商等。过去市场的检验检测需求多为政府的监督检查和为满足政府监管的需要所开展的检验检测,但随着产品种类的快速增加、消费者权益保护意识的增强以及市场竞争环境日趋激烈,市场检验检测需求呈现多元化的发展趋势,大型综合性检验检测机构依托在资源和能力方面的优势,将在未来的市场竞争中占据有利地位。

4) 信息化将逐步提升检验检测机构的经营效率

检验检测活动因涉及庞杂的方法标准和质量控制环节,需要较多的人力资源投入,目前我国检验检测行业的人力成本较高。信息技术的不断发展为检验检测效率提供了较大的提升空间,通过对检验检测需求和检验检测方法的精细化和标准化管理,并建立相应的信息系统连通检验检测活动的各个环节,可大幅提升检验检测数据获取、传导、报告编制等多个检验检测环节的自动化水平,在提升检验检测准确率的同时降低成本。信息化程度的不断提高也使检验检测机构能够充分利用大数据技术对客户需求进行分析,并针对客户差异化的需求提供个性化的服务,进而提升自身经营效率和盈利能力。

4. 行业特有的经营模式, 行业的周期性、区域性和季节性特征等

(1) 进入本行业的障碍

1) 资质门槛

根据《中华人民共和国计量法》的规定,为社会提供公证数据的检验检测服务机构,必须经省级以上人民政府计量行政部门对其进行评审,具备《检验检测机构资质认定评审准则》要求的主体、人员、场地、设备、管理体系和其他六个方面的条件,方可取得 CMA 资质。根据中国合格评定国家认可委员会相关规定,检验检测服务机构必需满足 ISO/IEC 17025《检测和校准实验室能力的通用要求》,方可取得 CNAS 资质。国家对机构进入检验检测服务业设置了基本的资质门槛。

2) 品牌和公信力

检验检测服务机构作为服务提供商,一定的品牌知名度和公信力有助于提升其市场竞争力,而品牌知名度和公信力需要长期积累,这也就决定了大部分的新进企业,需要有一个较为漫长的积累过程,才能获得业内认可。

3) 客户资源积累

基于检验检测单笔业务收入单价较低的特点,检验检测服务机构要想大幅提高营业规模,则需要扩充客户数量。而通常情况下,检验检测服务机构需要通过为客户陆续提供服务过程中,逐渐取得客户认可、建立互信,进而增加持续合作的机会,从而逐步开发和积累客户数量。因此,新进检验检测服务机构客户资源积累过程较为漫长。

4) 资本实力

由于部分检测样本具有时效性要求,检验检测服务机构应尽可能在全国各地进行多点布

局，保证服务半径。因此，检验检测服务机构要做大做强，需要在各地设立实验室。目前，国际上大型检验检测服务机构均为检测种类多、地域范围广的业务架构。实验室的设立需投入人力资源、仪器设备，从而要求检验检测服务机构需要具备一定的资本实力，否则，新进机构很难进行大范围的地域扩张、资质扩项，发展进程也将严重受阻。

(2) 行业区域性特征

检测行业属于专业技术服务业，其业务规模主要依赖于所在区域的经济水平，具有较强的区域性。根据 CNAS2010 年的统计数据，全国 CNAS 认可的检测实验室与校准实验室共有 4,307 家，其中分布在广东省的就有 632 家，占比 15%；江苏、北京、上海、山东、浙江等区域的实验室分布也较为广泛，而在西藏、宁夏、海南、青海、甘肃、新疆等经济欠发达地区实验室分布则相对较少。检测机构在进行样品检测时，普遍存在客户送样或检测机构取样的环节，因此受客户对服务便捷性需求的影响以及对业务成本的考虑，检测机构一般有一定的服务半径，服务半径的长短取决于当地的交通水平及客户分布情况。

(3) 行业所处的生命周期

检测行业服务于众多行业领域中的生产制造商、零售商和贸易商，其行业周期性与各行业的经济周期及景气程度密切相关。因此，检测产品种类单一、服务行业集中的检测机构易受到相关行业经济周期波动的影响，而跨行业并拥有众多服务领域的综合性检测机构具有较强的风险分散能力，受到单一行业经济周期的影响相对较小，抵御风险能力较强。检测行业的季节性不是非常明显。只有在一季度春节长假期间会受到所服务的生产制造型企业大多停产休假因素的影响，会经历一个短暂的业务淡季，其他时间检测业务均会平稳发展。

5.企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的有利和不利影响。

检验检测是指检验检测机构接受政府监管机构、生产商或产品用户的委托，通过专业技术手段及仪器设备在相应标准及技术规范等条件下对鉴定的样品质量、安全、性能、环保等方面指标进行检验检测并出具检验检测报告，从而评定是否符合政府、行业 and 用户在质量、安全、性能等方面的标准和要求。

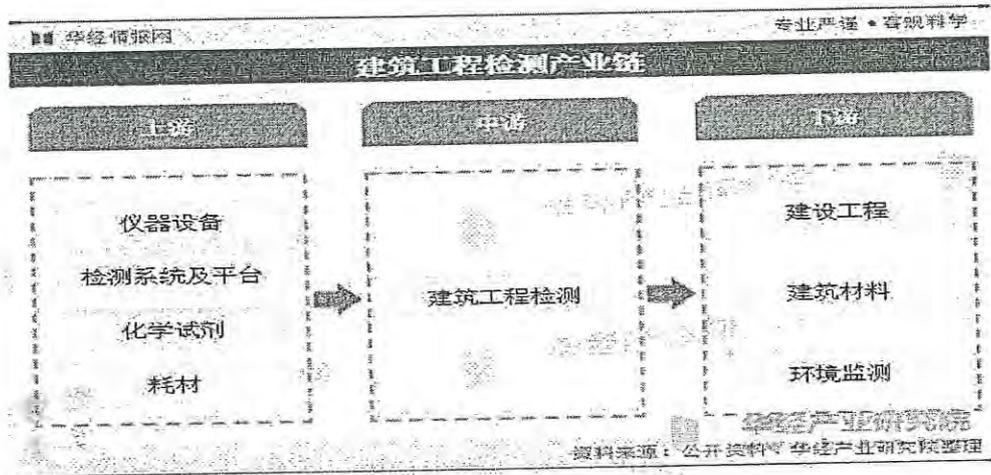
检验检测行业的上游是检验检测试剂及设备供应商，检测设备主要包括测量仪、分析仪等和其他耗材。中游是检验检测服务企业，根据检验检测专业领域，可分为建筑工程、机动车检验、建筑材料、环境监测、食品及食品接触材料等。下游检测应用市场主要包括消费品制造业、食品制造业、汽车制造业、药品制造业等。

我国检验检测行业产业链示意图



上游主要包括仪器设备、检测系统及平台、化学试剂及耗材等行业，上游行业的成熟发展有利于提高检验检测的准确性以及提高检验检测效率，从而带动国内检验检测认证服务行业的市场竞争力提升。下游主要集中在建设工程、建筑材料、环境监测等领域，下游市场随

着国内经济水平的不断提升而扩大，为国内检验检测认证服务行业创造了可观的市场空间。



(1) 与上游行业之间的关联性

建设工程检测行业上游行业为设备制造商和劳务提供方，近年来国内检测与鉴定设备业发展迅速，公司从事建设工程质量检测与鉴定业务所需相关设备生产企业众多，竞争较充分且质量、价格稳定。公司不少业务中需要外购劳务，但由于外购的劳务从事例如装卸、搬运、堆土、运输等工种，技术含量低，可替代性较高，而市场上的劳务提供方众多，大多可满足公司需求，因此公司不存在对单一劳务提供方的依赖性。

(2) 与下游行业之间的关联性

下游行业主要有：房地产业、建筑施工行业及市政桥梁行业等。国民经济的持续、健康发展和城市化率的不断提高促进了我国建筑工程、市政工程、桥梁工程及户外工程等基础设施建设的发展，公司业务所属行业的发展依赖于上述几大行业的发展。

建设工程质量检测为国家法规强制规定检测领域，因此随着国内固定资产投资特别是对建筑业投资规模的增长将对工程检测行业产生持续的拉动作用。

中国的城镇化稳步推进，政府将加大城市棚户区和城市危房改造力度，保障困难群众的基本住房需求，最终实现全体人民住有所居，长远看来房地产市场在刚性需求的推动下仍将持续发展，另一方面，随着各种豆腐渣工程等暴露出的房屋质量问题必将促使对房屋建筑工程质量管理及第三方监控意识的提升，房屋建筑工程质量检测行业发展空间巨大。

6. 建筑工程检测行业竞争格局

(1) 行业竞争格局

建筑工程检查行业，特别是建设工程质量检测领域，拥有多家重点企业，这些企业在行业中发挥着引领作用，不仅技术实力雄厚，而且市场占有率高，其通过提供高质量的检测服务和技术支持，为保障建设工程质量和安全做出了积极贡献。同时，这些企业也面临着激烈的市场竞争和不断变化的客户需求，需要不断创新和提升自身实力以应对市场挑战。



我国建筑工程检测行业竞争格局

| 企业 | 业务介绍 |
|------|---|
| 建研院 | 建研院在建设工程质量检测领域具有深厚的技术积淀和丰富的实践经验。公司致力于提供全方位的工程质量检测服务，包括材料检测、结构检测、环境检测等。这些服务旨在为客户提供准确、可靠的检测结果和专业的技术支持，确保建设工程的质量和安 |
| 华测检测 | 作为国内知名的第三方检测机构，华测检测在建设工程质量检测领域也具有较强的影响力。公司拥有一流的检测设备和专业的技术团队，能够为客户提供高效、精准的工程质量检测服务。其业务范围广泛，涵盖了多个领域的检测需求。 |
| 中检集团 | 中检集团的业务涵盖多个领域，包括建设工程质量检测。公司凭借其强大的品牌影响力和完善的服务网络，为客户提供全面的工程质量检测解决方案。中检集团在建筑工程检测领域具有丰富的经验和先进的技术手段，能够满足不同客户的检测需求。 |
| 建科股份 | 建科股份的主营业务包括检验检测、特种工程专业服务和新型工程材料三大板块。其中，检验检测业务涵盖了建筑工程质量检测、建筑材料检测等多个领域，特种工程专业服务则涉及特种工程的设计、施工和检测等方面；新型工程材料业务则致力于新型建筑材料的研发、生产和销售。建科股份通过不断拓展业务领域和提升技术实力，在建筑工程检测行业中保持了领先地位。 |

资料来源：公开资料、华经产业研究院整理

(2) 行业壁垒

1) 资质壁垒

检验检测服务领域广泛，覆盖了农林牧渔业、采矿业、制造业、建筑业、交通运输业、餐饮业等众多行业。政府对检验检测行业实行严格的资质管理获得资质是开展业务的前提条件。然而，检验检测机构资质申请不仅要拥有固定的工作场所和满足检测要求的工作环境，还应配备相适应的专业技术和管理人员以及从事检验检测活动所必需的设备和设施，以确保检验检测活动的独立性、公正性、科学性和诚信性。检验检测相关资质作为行业进入的门槛，具有行政性和强制性，对于新进入者在专业性和质量控制方面要求较高。

2) 品牌壁垒

在检验检测行业中，品牌知名度是企业成功的关键因素之一。高认可度品牌被视为高质量和可靠服务的代名词，更容易帮助企业建立稳固的客户关系，也是企业吸引新客户从而增加市场份额和收入，扩大企业影响力的重要手段。建立和维护一个强大的品牌不仅需要长时间的高质量服务为基础，更需要持续的营销和宣传投入。因此，品牌壁垒的存在对新进入者构成了显著挑战。

3) 资金壁垒

检验检测行业通常需要大量的前期投资，先进设备的购置和检验检测实验室建设对初始资金投入要求较此外，检验检测行业日益增长的需求，推动着行业技术的发展，为了保持市场竞争力，新技术的引进和旧设备的更新换代需要持续的资金投入。初创企业往往缺乏资金支持进行昂贵的设备投资和持续的技术更新，因此很难提供高质量的检验检测服务。

4) 人才壁垒



高素质的专业人才是检验检测行业的核心竞争力之一。检验检测工作涉及高水平的专业知识和技能应用,经验丰富的专业人才能够更有效地处理复杂的检测情况,确保检测的准确性和结果的一致性。检验检测人才还参与研发工作帮助开发新技术和改进现有服务水平。大型检验检测机构能够给专业人才提供更加舒适的工作环境、持续的专业培训和可靠的物质保障,因此更容易吸引、培养和保留专业人才。

(四)工程技术服务行业状况及发展前景

1.工程专业技术行业背景

工程专业技术服务行业是以技术为基础,综合运用多学科知识、工程实践经验、现代科学和管理方法,为建设工程提供从投资决策到建设实施及运营维护全过程、专业化的智力服务行业。作为建设工程领域的服务行业,工程专业技术服务行业的发展态势与固定资产投资增速等宏观经济因素息息相关。

①固定资产投资规模不断增加,交通基础设施建设成果突出

随着经济增长和科技水平提升,创新产业不断兴起,经济结构进一步调整,全社会固定资产投资规模稳步增加。根据国家统计局数据显示,2016年至2023年全社会固定资产投资额从406,406.37亿元增长至509,708.00亿元,年复合增长率为3.29%。工程专业技术服务行业为交通工程等建设工程提供服务,受固定资产投资规模增长态势影响,发展前景良好。

2019年,中共中央、国务院发布的《交通强国建设纲要》指出,推动交通发展由追求速度规模向更加注重质量效益转变,由依靠传统要素驱动向更加注重创新驱动转变,构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化综合交通体系,打造交通强国。近年来,在国家政策大力推动以及经济增长下,我国交通基础设施行业保持了持续增长势头。

根据《2023年交通运输行业发展统计公报》,2019年至2023年,我国交通固定资产投资金额从32,450亿元增长至39,142亿元,年复合增长率为4.80%。其中,2023年完成公路、水路固定资产投资30,256亿元,占全年交通固定资产投资额的77.30%,比上年增长0.2%。

②工程质量试验检测市场稳健发展

由于建设工程项目的复杂性、繁琐性及工程质量影响的重大性,检验检测对于提升工程项目效益、提高工程项目质量具有重要作用,是工程项目设计、建设、管理、养护、运营全过程中不可或缺的步骤。

工程质量试验检测随着全面质量意识的提高而不断被重视,为了加强对建设工程质量的管理,保证建设工程质量,保护人民生命和财产安全,国务院制定实施了《建设工程质量管理条例》。随后,为了进一步规范公路水运工程试验检测活动,保证公路水运工程质量,交通运输部颁布了《公路水运工程试验检测管理办法》。根据国家市场监督管理总局公布数据显示,截至2023年底,我国检验检测行业实现营业收入约4,700亿元,同比增长约9%。

2.工程专业技术行业水平及特点

工程咨询服务业属于技术密集型行业,其技术水平依赖于智力服务水平,具有较高的技术含量、附加值和准入门槛。

工程咨询服务业以专业性服务能力为基础,综合运用多学科知识、工程实践经验、现代科学和管理方法,为经济社会发展、投资建设项目决策与实施全过程提供咨询和管理的智力

服务。综合性的专业技术、高水平的人才团队和长期的项目经验积累是工程咨询服务业企业生存和发展的关键。以工程造价服务为例，其技术水平通常表现在以下三个方面：

一是工程造价服务企业依据国家和地方的估算指标、概算、预算定额，对工程估算、概算、预算、工程清单与控制价、结算等价格进行测算，并协助建设单位进行成本管控，提升科学决策的技术与能力；

二是工程造价服务企业利用专业人员掌握的技术、经济、法律、管理方面的知识，协助建设单位过程管控，防范履约风险的技术与能力；

三是工程造价服务企业利用专业人员掌握的技术和积累的项目经验，打通设计方案与施工方案的中间环节，及时发现两者之间的不契合点并提出修正方案，协助建设单位对项目可行性进行优化的技术与能力。随着工程咨询服务业内部分工专业化，其技术密集型特征愈发显著，加剧了工程咨询服务企业对专业人才的需求。

3.工程专业技术服务行业发展趋势

近年来，随着国民经济持续发展和城市化进程的不断推进，建筑类型日益多样化，

结构复杂程度不断提升，因此对工程咨询服务的要求越来越高。为了适应行业发展，工程咨询服务业呈电子化、信息化发展趋势。大数据、云计算、物联网、人工智能、卫星定位等新技术在工程咨询服务业内兴起。层出不穷的新型技术不断为工程咨询服务业赋能，并与工程咨询服务不断融合，促进行业持续转型。

例如，在工程造价领域，服务企业在工程项目的前期规划、施工设计、运维管理等阶段，运用信息化技术实现数据全过程贯通，强化各单位间信息高效共享，有效避免各专业间的错、漏、碰、缺，对缩短建设工期、提质增效以及规避风险等具有重大意义；在工程监理领域，工程监理业务与互联网、信息技术融合，有助于缩短工期、降低施工的成本、优化流程、提高建筑施工监理的水平；

在 BIM 服务领域，BIM 技术与企业管理信息系统相结合，在建筑的全生命周期中规避各方信息不兼容的情况，在提高设计、施工和运维质量，节约工程成本，提升生产效率及缩短工期方面发挥重要作用。

①由单一阶段服务向全过程服务转变

现阶段，我国工程专业技术服务行业多针对建设工程的某一个阶段（如勘察阶段、施工阶段等）提供单一阶段的技术服务。未来随着我国固定资产投资项目建设水平逐步提高，为更好地实现投资建设目标，投资者或建设单位在固定资产投资决策、工程建设、项目运营等过程中，对跨阶段、一体化、综合性的咨询服务需求日益增强，带动工程专业技术服务行业由单一阶

②技术创新成为发展趋势，行业向智能化、数字化转型发展

大数据、互联网、人工智能等新一代信息技术在工程领域的应用和普及，为工程专业技术服务提供了信息化技术支撑。比如，针对工程质量检验检测过程和结果的管控难点，建立覆盖检验检测质量管理体系、业务管理流程、工地试验室管控、关键质量控制等的检验检测管理信息系统平台，可以实现实时高效的检验检测，为原材料选择、工艺优化、质量风险管控、成本管控提供了决策支持。段服务向全过程服务转变。

我国工程咨询产业体系发展路径不同于欧美发达国家，行业整体呈多头管理、分散式“碎



片化”态势，勘察、设计、工程监理、造价咨询、招标代理等各业务板块分离，行业内企业数量众多、规模偏小，不利于工程咨询服务业的进一步发展。

4. 施工图审查行业的现状分析

A. 审查技术方面。随着建筑设计的日益复杂和创新，审查工作面临着更高的技术要求。先进的建筑技术、新型材料的应用以及智能化设计的出现，都使得审查人员需要不断更新知识储备，以确保能够准确判断施工图的合理性、合规性、科学性和安全性。

B. 市场竞争方面。在市场方面越来越多的审查机构纷纷涌现，为了争取业务，一些机构可能会降低价格，从而可能影响审查质量。同时，由于地区发展不平衡，不同地区的审查市场需求和供给存在较大差异，道路业务不均衡。

C. 法律法规方面。相关法律法规不断完善，仍存在一些模糊地带和衔接不畅的问题，导致在实际审查过程中，对于某些规定的解读和执行存在分歧。

D. 审图人员方面。实战经验丰富、技术水平高的审查专家相对稀缺，一些年轻的审查人员虽然具备理论知识，但实践经验不足，可能影响审查的准确性和深度。

E. 信息化建设方面。部分审查机构的信息管理系统不够完善，导致工作效率低下，信息共享不及时。

总的来说，建设工程施工图审查行业正处于发展与变革的关键时期。在未来，需要进一步加强法规建设、提高人员素质、推进信息化进程，以适应建筑行业不断发展的需求，为保障工程质量和公共安全发挥更大的作用。

随着建筑行业的发展和技术的不断更新迭代，统一施工图审查尺度与标准，建立审图高频问题的动态反馈机制，持续完善信用体系和管理机制，明确施工项目各单位的质量安全责任，创新并提高审图技术服务手段的需求，正在倒逼施工图审查制度的不断改革。目的是为设计单位解决技术疑难问题，进一步明确了审查标准、统一审查尺度，推动建设工程设计标准应用的统一。需要各方共同努力，形成合力，通过完善制度、加强监督、提升能力等多方面的举措，确保改革取得实效。

5. 施工图审查行业的未来发展趋势

随着建筑行业向着更加高效、智能的方向发展，施工图审查也在经历着一系列变革。这些变化既带来了新的机遇，也面临着不少挑战。以下是对施工图审查未来发展的一些展望。

A. 数字化转型：随着云计算、大数据、人工智能等技术的应用，施工图审查正在从传统的纸质审查转向数字化审查。例如，BIM（建筑信息模型）技术已经成为审查过程中的重要工具，它可以提高审查的准确性和效率。

B. 标准化与规范化：为了提高审查的一致性和可预测性，行业标准将进一步完善。标准化的审查流程和规范化的审查要求将有助于提升审查质量，减少人为因素的影响。

C. 协同工作模式：通过互联网平台实现多方远程协作，将使审查过程更加便捷高效。设计单位、审查机构、施工单位等各方可以通过线上平台实现信息共享，提高沟通效率。

D. 绿色环保理念：随着绿色建筑理念的普及，施工图审查也将更加注重项目的可持续性评估。审查标准将涵盖节能减排、资源循环利用等方面的要求。

施工图审查行业面临的挑战

A.技术更新换代:新技术的不断涌现要求审查人员必须持续学习,跟上技术发展的步伐。否则,就可能无法充分利用新的工具和技术来提高审查质量。

B.法律法规变动:建筑行业的法律法规不断更新,审查标准也随之变化。审查人员需要时刻关注最新的政策动态,确保审查工作符合最新的法规要求。

C.数据安全与隐私保护:数字化审查过程中涉及到大量的敏感信息交换,如何确保数据的安全性和个人隐私的保护成为一个亟待解决的问题。

D.跨学科合作难度:随着建筑项目复杂度的增加,需要多个专业领域的专家共同参与审查工作。如何协调好不同背景的专家之间的沟通与合作,是另一个挑战。

综上所述,施工图审查的未来充满了机遇与挑战。只有把握住行业发展趋势,积极应对挑战,才能在未来竞争中占据有利位置。随着技术的进步和社会需求的变化,施工图审查朝着更加高效、智能、可持续发展的方向发展,成为推动建筑行业高质量发展的重要力量。

(五)测绘行业状况及发展前景

1.工程测绘背景

在经济的潮起潮落中,测绘行业正经历着前所未有的寒冬。曾经,测绘人凭借着专业的技术和无畏的探索精神,为城市的崛起、交通的拓展、资源的勘探绘制出精准的蓝图。但如今,经济下行的压力如同一层厚重的阴霾,笼罩着整个行业,测绘人不得不面对一系列严峻的挑战。

1.1 市场需求收缩:基建放缓与传统业务饱和

在经济下行周期中,基础设施建设增速放缓直接冲击测绘行业需求。曾经热火朝天的建筑工地,如今机器的轰鸣声逐渐稀疏。根据相关数据显示,过去几年里,全国范围内的基础设施建设投资增长率持续下滑,许多大型项目纷纷延期或搁置。这对于依赖基建项目的测绘行业来说,无疑是沉重的打击。传统测绘业务,如地籍测量、工程放样等,市场也趋于饱和。在一些城市,该类业务竞争激烈程度超乎想象,众多测绘公司为了争夺有限的项目,不惜压低价格,导致整个行业的利润率持续下滑。

以南方测绘为例,作为行业内的知名企业,其传统仪器销售业务在2020年遭遇了15%的同比下滑。南方测绘在市场上摸爬滚打多年,建立起了庞大的销售网络和客户群体,即便如此,也难以抵挡市场需求收缩的浪潮。这一数据并非个例,它折射出整个测绘行业所面临的困境,也让我们看到了市场需求变化对企业的深远影响。市场需求的收缩,不仅影响了测绘企业的经济效益,也让测绘人的职业发展面临更多不确定性。许多测绘人发现,自己手中的项目越来越少,收入也随之减少。

1.2 技术迭代压力:智能化转型迫在眉睫

无人机测绘、三维激光扫描等新技术如雨后春笋般涌现,正以惊人的速度颠覆着传统作业模式。在一些大型项目中,无人机可以快速、高效地获取大面积的地形数据,其效率是传统人工测绘的数倍。三维激光扫描技术更是能够实现对物体的高精度三维建模,为工程设计和施工提供了更加精准的数据支持。然而,面对这些新技术的冲击,许多测绘企业却显得力不从心。据相关调查显示,60%的中小测绘企业仍依赖全站仪等传统设备,技术升级面临着资金与人才的双重壁垒。对于这些企业来说,购买一套先进的无人机测绘设备或三维激光扫描系统,需要投入大量的资金,这对于本就面临经济压力的企业来说,无疑是一笔巨大的开支。掌握这些新技术需要具备专业的知识和技能,而目前市场上这类人才相对匮乏,企业要想招聘到合适的人才并不容易。

陕西测绘地理信息局的实践表明,通过“空天地水”一体化数据采集系统,可提升作

业效率 40%。他们在实际工作中，充分利用卫星遥感、无人机测绘、地面监测等多种技术手段，实现了对地理信息的全方位、多角度采集和分析。这种创新的工作模式，不仅提高了工作效率，也为客户提供了更加全面、准确的服务。但实现这一目标并非易事，陕西测绘地理信息局为此投入了超千万元的资金，用于设备购置、技术研发和人才培养。这也让我们看到，技术升级对于测绘企业来说，既是机遇，也是巨大的挑战。技术的快速迭代，也让测绘人面临着知识更新的压力。如果不能及时掌握新技术，就很可能被市场淘汰。许多测绘人开始利用业余时间参加培训课程、学习新技术，努力提升自己的竞争力。

1.3 人才结构性短缺：复合型人才缺口达 30%

行业调研显示，既懂测绘技术又掌握 AI、大数据的复合型人才严重短缺。在这个数字化、智能化的时代，测绘行业对于复合型人才的需求日益迫切。他们不仅需要具备扎实的测绘专业知识，还需要掌握先进的信息技术，能够运用 AI、大数据等技术对测绘数据进行分析和处理。这类人才在市场上却供不应求。某测绘国企 HR 透露，2024 年校招中，GIS 开发岗收到简历不足需求的 1/3，而无人机操控员等新兴岗位离职率高达 25%。这一数据反映出测绘行业人才结构性短缺的严峻现状。

对于企业来说，人才的短缺严重制约了其发展。由于缺乏复合型人才，许多企业在开展新技术项目时，往往面临技术难题无法解决、项目进度缓慢等问题。而对于测绘人来说，人才结构的失衡也让他们的职业发展受到影响。一些传统测绘岗位的人员，由于缺乏新技术的知识和技能，很难找到更好的职业发展机会。为了解决人才短缺的问题，一些企业开始加大对人才培养的投入，与高校合作开展人才定制化培养项目，为员工提供内部培训课程等。一些高校也开始调整测绘专业的课程设置，增加了 AI、大数据等相关课程，以培养适应市场需求的复合型人才。这些努力能否有效缓解测绘行业人才短缺的问题，还有待时间的检验。市场需求收缩、技术迭代压力和人才结构性短缺，这三重挑战如同三座大山，压在测绘人的肩头。但挑战与机遇并存，在困境中，测绘人也在积极寻找出路，努力迎接新的发展机遇。

2. 工程测绘行业现状分析

A. 市场规模与行业需求

在当前经济环境下，工程测绘行业作为基础设施建设和技术革新的重要支撑，展现出稳健的增长态势。据行业权威报告显示，至 2025 年，我国工程测绘市场规模预计将达到数百亿元级别，这一增长主要得益于城市化进程的加速、基础设施建设的扩大以及新技术的不断应用。随着“新基建”政策的深入实施，智慧城市、智能交通等领域的快速发展，对工程测绘服务的需求将持续攀升。

行业需求的多样化也促进了工程测绘技术的不断创新。从传统的大地测量、地形测绘到现代的遥感监测、三维激光扫描，工程测绘技术不断升级，为行业提供了更加精准、高效的服务。

B. 行业结构与技术发展

工程测绘行业结构清晰，主要分为上游设备供应、中游测绘服务与下游数据应用三大环节。上游设备供应环节涵盖测绘仪器、遥感卫星等硬件设备的生产与销售；中游测绘服务环节则包括地形测绘、工程测量、不动产测绘等专业服务；下游数据应用环节则涉及地理信息数据的处理、分析与应用。

技术发展方面，无人机遥感、卫星导航定位、GIS(地理信息系统)等技术的广泛应用，极大地提升了工程测绘的精度与效率。特别是无人机遥感技术，以其灵活高效、覆盖广泛的特点，在工程测绘领域发挥了重要作用。

近年来，国家对工程测绘行业的支持力度不断加大，出台了一系列政策措施，旨在推动行业健康发展。这些政策不仅为行业提供了资金、税收等方面的优惠，还加强了对行业市场

的监管，提升了行业的规范化水平。同时，行业内部也加强了自律，制定了多项行业标准与规范，为行业的健康发展提供了有力保障。

3. 工程测绘行业竞争格局分析

A. 企业类型与市场份额

工程测绘行业企业众多，竞争激烈。根据企业规模、技术实力和服务能力等因素，可将企业大致分为三类：大型国有企业、中型民营企业与小型初创企业。大型国有企业在市场份额上占据优势，拥有先进的测绘设备和技术实力，能够提供全方位的测绘服务；中型民营企业则凭借灵活的经营机制和敏锐的市场洞察力，在特定领域具有较强的竞争力；小型初创企业则注重技术创新和个性化服务，以期在细分市场中脱颖而出。

B. 技术竞争与创新发展的

技术竞争是工程测绘行业的重要竞争点。企业纷纷加大研发投入，推动技术创新与升级。例如，一些企业利用大数据、云计算等技术，实现了测绘数据的实时处理与分析，提高了测绘服务的智能化水平。此外，还有一些企业积极探索遥感监测、三维建模等新技术在测绘领域的应用，为行业带来了新的增长点。

C. 市场细分与服务差异化

随着市场需求的多样化，工程测绘行业逐渐呈现出市场细分的趋势。企业根据自身的实力和服务能力，选择特定的细分市场进行深耕细作。例如，一些企业专注于智慧城市测绘服务，为城市规划、建设与管理提供精准的数据支持；还有一些企业则致力于不动产测绘领域，为房地产交易、登记等提供可靠的测绘依据。通过市场细分和服务差异化，企业能够更好地满足客户需求，提升市场竞争力。

4. 工程测绘行业转型突围的三大战略支点

在困境中，测绘行业也在积极寻找破局之道。通过技术创新、服务升级和组织变革，许多企业和从业者成功实现了转型突围，为行业的发展开辟了新的道路。

4.1 技术创新：从“数据搬运工”到“价值创造者”

技术创新是测绘行业破局的关键。通过聚焦三维激光扫描、测量机器人等新装备研发，许多企业成功实现了业务的转型升级。南方测绘在这方面取得了显著的成就。自 2016 年提出“大地信”发展战略以来，南方测绘开始朝着高端测绘装备国产替代和地理信息泛在应用这两大方向挺进。在三维激光扫描技术领域，面对庞杂的系统、超高的难度和研发周期，南方测绘的技术团队一步步摸索着前进，先后攻克了 10 多项主要技术难题，解决各类具体的技术细节更是不计其数，终于研发并批量生产出脉冲式三维激光扫描仪、机载三维激光扫描测量系统、轻型长测程车机载一体化移动测量系统等产品。

在 6 年的时间里，南方测绘的新业务占比从 10% 提升至 45%，实现了从传统测绘业务向高端智能测绘业务的华丽转身。其自主研发的 CORS 系统更是实现了厘米级定位精度，为智慧城市、自动驾驶等新兴领域提供了强有力的技术支持。在智慧城市建设中，CORS 系统可以实时获取城市的地理信息数据，为城市规划、交通管理、环境监测等提供准确的数据支持。在自动驾驶领域，CORS 系统可以实现车辆的高精度定位，提高自动驾驶的安全性和可靠性。技术创新不仅为南方测绘带来了新的业务增长点，也提升了其在行业内的竞争力。通过不断投入研发，南方测绘在测绘技术领域取得了多项专利，展现了其强大的技术实力。

4.2 服务升级：构建“测绘+”生态体系

除了技术创新，服务升级也是测绘行业破局的重要途径。通过构建“测绘+”生态体系，测绘企业可以实现跨界融合，为客户提供更多的增值服务。

跨界融合是服务升级的重要方向。许多测绘企业开始与环保、农业、交通等部门合作，开展生态监测、土地确权、交通流量监测等业务。在生态监测领域，测绘企业利用遥感技术可以实现对森林覆盖率的动态评估，为环保部门提供准确的数据支持。通过对不同时期的卫星遥感图像进行分析，可以清晰地看到森林覆盖率的变化情况，及时发现森林资源的破坏和退化问题。在土地确权方面，测绘企业可以利用高精度的测绘技术，为农民提供准确的土地边界和面积测量服务，解决土地纠纷，保障农民的合法权益。

提供增值服务也是服务升级的重要内容。一些测绘企业开始开发不动产登记大数据平台，为政府部门和企业提供产权纠纷智能分析、市场趋势预测等服务。通过对不动产登记数据的分析，可以发现潜在的产权纠纷问题，为政府部门提供决策支持。也可以为企业提供市场趋势预测服务，帮助企业制定合理的投资策略。在数字孪生领域，测绘企业可以为工业园区打造三维实景模型，实现设施运维可视化。通过三维实景模型，企业可以实时了解园区内设施的运行情况，及时发现故障和隐患，提高设施运维的效率和质量。

4.3 组织变革：打造敏捷型组织

组织变革是实现技术创新和服务升级的保障。通过打造敏捷型组织，测绘企业可以提高响应速度，更好地适应市场变化。郑州高新区测绘团队在这方面进行了有益的尝试。他们通过“项目包干制+网格化管理”，将复杂综合体测绘周期从45天压缩至22天，大大提高了工作效率。在项目包干制下，每个项目组都对项目的全过程负责，从项目的策划、实施到验收，都由项目组自主完成。这种模式充分调动了项目组成员的积极性和主动性，提高了项目的执行效率。网格化管理则将整个测绘区域划分为若干个网格，每个网格都有专人负责。通过网格化管理，测绘团队可以实现对测绘区域的精细化管理，及时发现和解决问题，提高测绘质量。

为了实现技术传承与创新并行，郑州高新区测绘团队还建立了“老带新”人才梯队。在实际工作中，经验丰富的老员工会与新员工结成师徒对子，老员工会将自己的工作经验和技术知识传授给新员工，帮助新员工快速成长。新员工也会为团队带来新的思想和理念，促进团队的创新发展。组织变革不仅提高了郑州高新区测绘团队的工作效率和质量，也增强了团队的凝聚力和竞争力。通过打造敏捷型组织，他们成功地应对了市场变化，为客户提供了更好的服务。技术创新、服务升级和组织变革，这三大战略支点为测绘行业的破局提供了有力的支撑。在未来的发展中，测绘企业和从业者应继续坚持创新驱动，不断提升自身的核心竞争力，以适应市场的变化和 demand。

5. 工程测绘行业未来发展趋势与前景分析

5.1 工程测绘行业未来发展趋势

A. 低空经济：测绘新蓝海

低空经济作为新质生产力的典型代表，正展现出巨大的潜力。随着无人机物流、城市安防等应用的爆发，低空数字航图需求激增。预计2025年市场规模将突破200亿元，这无疑为测绘行业开辟了一片新的蓝海。

在低空经济领域，测绘技术起着关键的支撑作用。以天际航为例，它坚持“北斗+实景三维”的总体产业布局，打造出实景三维摄影测量全栈自主软件体系，服务了100多个城市的实景三维中国建设，为城市低空经济中的各类飞行器提供了三维数字地图。同时，天际航的众源影像智能测绘技术，可将三维地图衍化为三维基准，建立可持续更新拓展的广域像控网，让海量的消费级摄影头升级为可量测装备，有力补充了北斗GNSS在城市密集地区、室内等场景的定位能力，为低空经济各类飞行器提供更全面、更稳定的导航和定位服务。

这一领域对测绘企业也提出了更高的要求，需要掌握多传感器融合、动态数据更新等核心技术。企业需要不断投入研发，提升自身的技术实力，才能在这片新蓝海中占据一席之地。

低空经济的发展，也为测绘人提供了新的职业发展方向。无人机操控员、低空数据分析师等新兴岗位应运而生，为测绘人带来了更多的就业机会和发展空间。

B. 数据资产化：从卖服务到运营数据

在数字经济时代，数据已成为重要的生产要素。测绘行业也不例外，数据资产化正逐渐成为行业发展的新趋势。某测绘公司通过建立城市部件数据库，向政府提供违建识别、窞井监测等 SaaS 服务，年增收超 500 万元。这一案例表明，通过数据资产化，测绘企业可以实现从卖服务到运营数据的转变，挖掘数据的潜在价值，创造更多的经济效益。

随着数据确权、交易机制的完善，将催生更多数据资产运营模式。例如，中联数据资产管理创新融合 Deepseek 等国内外优质大模型，推出全新升级的 AI 智能数据资产管理解决方案，帮助企业实现数据资产全生命周期的智能化管理，激活数据价值，赋能企业高效转型。该系统通过数据资源盘点、数据资产卡片登记、数据资产质量评价、数据资产成本计量、数据资产价值评估等功能，实现了数据资产的全链条管理，为企业的数据资产运营提供了有力支持。

对于测绘人来说，数据资产化要求他们具备更强的数据管理和分析能力。他们需要掌握大数据技术、人工智能等新兴技术，能够对测绘数据进行深度挖掘和分析，为企业和客户提供更 valuable 的服务。

C. 全球化布局：从“跟随者”到“规则制定者”

在全球化的背景下，测绘行业也在积极拓展海外市场，实现全球化布局。中国测绘装备已占据东南亚市场 40% 份额，北斗卫星导航系统在海外服务超 200 个国家。这些成绩的取得，不仅展示了中国测绘行业的实力，也为行业的全球化发展奠定了基础。

在全球化布局的过程中，企业需加强本地化服务能力，了解当地的市场需求和文化背景，提供符合当地需求的产品和服务。企业还应积极参与国际标准制定，提升全球竞争力，从“跟随者”转变为“规则制定者”。例如，中国在北斗卫星导航系统的建设和发展过程中，积极推动北斗系统与其他卫星导航系统的兼容与互操作，加强与国际社会的沟通与合作，共同推动全球卫星导航事业的发展。这不仅提升了北斗系统的国际影响力，也为中国测绘行业在全球范围内的发展创造了更有利的条件。

对于测绘人来说，全球化布局意味着更多的国际交流和合作机会。他们需要具备跨文化沟通能力和国际视野，能够在全球范围内拓展业务，提升自己的职业竞争力。低空经济、数据资产化和全球化布局，这些未来趋势为测绘行业的发展指明了方向。测绘人应积极拥抱这些变化，不断提升自己的能力和素质，在重构行业价值坐标系的过程中，实现自身的价值和发展。

5.2 工程测绘行业未来发展前景分析

A. 市场规模持续增长

展望未来，工程测绘行业市场规模将持续增长。一方面，随着城市化进程的加速和基础设施建设的不断扩大，对工程测绘服务的需求将持续增加；另一方面，新技术的不断应用将推动行业向智能化、自动化方向发展，提高测绘服务的精度与效率，进一步拓展市场空间。

B. 技术革新引领产业升级

技术革新是工程测绘行业发展的重要驱动力。未来，无人机遥感、卫星导航定位、GIS 等技术将继续升级和完善，为行业提供更加精准、高效的服务。同时，人工智能、大数据等新技术也将逐渐融入工程测绘领域，推动行业的智能化转型。这些技术的革新与应用将引领工程测绘产业不断升级，提升行业的整体竞争力。

C. 市场需求多样化推动服务创新



随着市场需求的多样化，工程测绘行业将更加注重服务创新。企业将根据客户需求提供定制化的测绘服务方案，满足客户的个性化需求。同时，企业还将积极探索跨界合作与融合发展模式，拓展测绘服务的应用领域和范围。例如，与城市规划、环境保护等领域的合作将为工程测绘行业带来新的增长点。

D. 政策环境持续优化与行业规范完善

未来，国家对工程测绘行业的支持力度将继续加大，政策环境将持续优化。政府将出台更多政策措施支持行业发展，加强行业监管和规范化建设。同时，行业内部也将加强自律和标准化建设，推动行业健康有序发展。这些政策与规范的完善将为工程测绘行业的长期发展提供有力保障。

E. 国际化发展与合作交流加强

随着全球化的不断深入，工程测绘行业的国际化发展将成为重要趋势。中国工程测绘企业将积极参与国际竞争与合作，推动中国测绘技术和服务的国际化传播与发展。同时，加强与国际同行的交流与合作也将为行业带来新的发展机遇和挑战。通过国际化发展与合作交流，中国工程测绘行业将不断提升自身的国际竞争力和影响力。

(六)企业历史年度经营情况

1.「湖北建胜」近四年历史经营概况如下表所示：

「湖北建胜」简要财务状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2022年 12月31日 | 2023年 12月31日 | 2024年 12月31日 | 2025年 02月28日 |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 流动资产 | 2,992.39 | 3,445.87 | 3,239.39 | 2,776.31 |
| 非流动资产 | 2,064.45 | 1,901.49 | 1,877.05 | 1,811.01 |
| 资产总计 | 5,056.83 | 5,347.36 | 5,116.44 | 4,587.32 |
| 流动负债 | 969.09 | 1,166.18 | 859.03 | 498.41 |
| 非流动负债 | 15.20 | 54.59 | 64.83 | 64.14 |
| 负债合计 | 984.29 | 1,220.77 | 923.85 | 562.54 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 4,072.55 | 4,126.59 | 4,192.59 | 4,024.77 |
| 少数股东权益 | - | - | - | - |
| 股东全部权益 | 4,072.55 | 4,126.59 | 4,192.59 | 4,024.77 |

「湖北建胜」简要财务状况表（单体口径）

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2022年 12月31日 | 2023年 12月31日 | 2024年 12月31日 | 2025年 02月28日 |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 流动资产 | 417.05 | 495.37 | 456.74 | 384.07 |
| 非流动资产 | 3,056.20 | 2,936.23 | 2,819.36 | 2,799.37 |
| 资产总计 | 3,473.26 | 3,431.60 | 3,276.10 | 3,183.44 |
| 流动负债 | 345.33 | 321.55 | 344.70 | 308.46 |
| 非流动负债 | - | - | 21.14 | 20.70 |
| 负债合计 | 345.33 | 321.55 | 365.84 | 329.16 |



| 项目名称 | 2022年 12月31日 | 2023年 12月31日 | 2024年 12月31日 | 2025年 02月28日 |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 股东全部权益 | 3,127.92 | 3,110.05 | 2,910.26 | 2,854.28 |

「湖北建胜」简要经营状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|---------------|----------|----------|----------|-----------|
| 营业收入 | 4,692.79 | 4,719.18 | 3,885.95 | 720.34 |
| 营业成本 | 3,028.21 | 3,054.57 | 2,827.97 | 596.31 |
| 营业利润 | 507.04 | 545.75 | 22.31 | -178.68 |
| 净利润 | 492.17 | 502.63 | 65.73 | -167.82 |
| 少数股东损益 | - | - | - | - |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 492.17 | 502.63 | 65.73 | -167.82 |

「湖北建胜」简要经营状况表（单体口径）

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|------|--------|--------|---------|-----------|
| 营业收入 | 35.26 | 64.12 | - | - |
| 营业成本 | 25.37 | 54.93 | - | - |
| 营业利润 | 377.61 | 430.94 | -199.98 | -69.62 |
| 净利润 | 375.18 | 430.72 | -194.12 | -55.98 |

备注：上述2022年、2023年财务数据摘自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的信会师报字[2024]第ZL10377号标准无保留意见的审计报告，2024年、2025年1-2月财务数据摘自经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的天职业字[2025]31672号清产核资专项财务审计报告、天职业字[2025]31670号标准无保留意见审计报告、天职业字[2025]31668号标准无保留意见审计报告。

2. 企业历史年度财务分析

(1) 盈利能力分析

近四年的主要盈利能力指标如下表所示：

| 主要财务指标 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|-------------|--------|--------|-------|-----------|
| 盈利能力 | | | | |
| 净资产收益率 | 23.04% | 29.40% | 2.59% | -9.49% |
| 总资产报酬率 | 17.13% | 19.16% | 0.76% | -6.90% |
| 销售净利率 | 10.21% | 10.38% | 1.12% | -24.50% |
| 营业利润率 | 10.46% | 11.24% | 0.54% | -24.83% |

从上表数据可看出「湖北建胜」各项盈利能力指标在2024年及2025年均不同程度大幅下降，表明其盈利能力受到影响。

(2) 营运能力分析



主要资产质量状况指标如下表所示：

| 主要财务指标 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|-------------|-------|-------|-------|-----------|
| 营运能力 | | | | |
| 应收账款周转率(次) | 10.01 | 8.91 | 6.62 | 1.25 |
| 应付账款周转率(次) | 13.73 | 10.13 | 9.68 | 2.41 |
| 流动资产周转率(次) | 5.16 | 4.84 | 3.75 | 0.72 |

通过上表可以看出「湖北建胜」的各项营运能力指标存在一定的波动。

(3) 偿债能力分析

公司主要偿债能力指标如下表所示：

| 主要财务指标 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|------------------|--------|--------|---------|-----------|
| 偿债能力与资本结构 | | | | |
| 资产负债率 | 34.83% | 45.02% | 33.17% | 22.57% |
| 速动比率 | 97.78% | 86.08% | 124.28% | 185.16% |
| 流动比率 | 97.78% | 86.08% | 124.28% | 185.16% |
| 现金比率 | 34.39% | 28.35% | 34.85% | 72.65% |

通过上表可以看出「湖北建胜」的短期及长期偿债能力均较好。

(4) 成长能力分析

公司主要经营增长状况指标如下表所示：

| 主要财务指标 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|-------------|---------|---------|---------|-----------|
| 成长能力 | | | | |
| 营业收入增长率 | 14.92% | 0.56% | -17.66% | -81.46% |
| 净利润增长率 | 5.31% | 2.27% | -91.13% | -506.36% |
| 净资产增长率 | -20.48% | -19.05% | 24.84% | -0.11% |

通过上表可以看出「湖北建胜」销售增长率及销售利润增长率指标在2024年、2025年都有较大幅度的降低。

(七) 经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析

1. 经营性资产的配置和使用情况

经营性资产是用于从事生产经营的资产。经对企业资产的清查核实发现，被评估单位评估基准日的经营资产为流动资产，以及在用的固定资产及无形资产。

2. 非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，包括与日常经营无关的借支款、往来款、递延所得税资产、一年以上税费、政府补贴款等。

溢余资产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。经核实，「湖北建胜」溢余资产、非经营性资产及非经营性负债具体明细如下所示：

| 序号 | 科目 | 欠款单位名称(结算对象) | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|----|----|--------------|------|------|------|----|
|----|----|--------------|------|------|------|----|



| 序号 | 科目 | 欠款单位名称(结算对象) | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|--------------------|---------|---------------------------------------|---------|----------------------|----------------------|----|
| 非经营性资产 | | | | | | |
| 1 | 溢余资金 | 货币资金 | | 18,131,632.13 | 18,131,632.13 | |
| 2 | 其他非流动资产 | 湖北创信旅游开发有限公司 | 以房抵债 | 1,564,752.00 | 1,564,752.00 | 精兴 |
| 3 | 固定资产 | 临街楼 | 房屋建筑物 | 1,021,185.62 | 5,405,800.00 | 建胜 |
| 4 | 固定资产 | 荆门天地三期 10-13#11 栋 2404 号(象山大道西侧万达广场旁) | 房屋建筑物 | 712,200.00 | 669,470.00 | 精兴 |
| 5 | 应收账款 | 荆门帝景置业有限公司 | 房租 | 0 | 50,000.00 | 建胜 |
| 6 | 其他应收款 | 湖北荆门城建集团有限公司 | 收购日评估增值 | 0 | 0 | 建胜 |
| 7 | 其他应收款 | 预提增值税 | 预提增值税 | 29,224.52 | 29,224.52 | 精兴 |
| 8 | 其他应收款 | 国家税务总局京山市税务局 | 预提增值税 | 3,118.82 | 3,118.82 | 精兴 |
| 9 | 其他流动资产 | 国家税务总局荆门高新区掇刀区税务局 | 预缴企业所得税 | 83,847.56 | 83,847.56 | 精兴 |
| 10 | 其他流动资产 | 国家税务总局荆门市漳河新区税务局 | 增值税留抵税额 | 50,222.95 | 50,222.95 | 精兴 |
| 11 | 其他应收款 | 预提增值税 | | 169.81 | 169.81 | 图强 |
| 12 | 其他流动资产 | 国家税务总局武汉市武昌区税务局 | 企业所得税 | 4,360.39 | 4,360.39 | 图强 |
| 13 | 预付账款 | 湖北西屋机电工程有限公司 | 设备款 | 130,617.75 | 130,617.75 | 丰天 |
| 14 | 其他应收款 | 国家税务总局荆门市漳河新区税务局 | 预提增值税 | 67,539.64 | 67,539.64 | 丰天 |
| 15 | 其他流动资产 | 国家税务总局荆门市漳河新区税务局 | 企业所得税 | 33,869.20 | 33,869.20 | 丰天 |
| 16 | 递延所得税资产 | 固定资产、无形资产折旧摊销税金差异 | | 30,817.00 | 30,817.00 | 建胜 |
| 非经营性资产小计 | | | | 21,863,557.39 | 26,255,441.77 | |
| 非经营性负债 | | | | | | |
| 1 | 递延所得税负债 | 湖北荆门城建集团有限公司 | 评估增值 | 206,976.38 | 206,976.38 | 建胜 |
| 非经营性负债小计 | | | | 206,976.38 | 206,976.38 | |
| 非经营性资产及负债净额 | | | | 21,656,581.01 | 26,048,465.39 | |

则,「湖北建胜」溢余资产及非经营性资产及负债净额为 2,165.66 万元。

五、评估计算及分析过程

(一)收益法模型的选取

企业价值评估的基本模型为: 股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值, 计算方式如下:

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD}$$

V_{OE} —— 股东全部权益价值

V_{En} —— 企业整体价值

V_{IBD} —— 企业付息债务价值

企业整体价值 V_{En} 的模型为：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值，即：

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} \text{ (式 4-5-1-2)}$$

V_{En} —— 表示企业整体价值

V_{OA} —— 表示经营性资产价值

V_{CO} —— 表示溢余资产价值

V_{NOA} —— 表示非经营性资产价值

经营性资产价值 V_{OA} 采用以下企业自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i \frac{m}{12}}$$

V_{OA} —— 表示评估基准日经营性资产价值

F_i —— 表示预测期第 i 年预计的自由现金流量， $i = 1, 2, \dots, n$

r —— 表示折现率

n —— 表示预测期

i —— 表示预测期第 i 年

m —— 表示当评估基准日所在的月数(仅当评估基准日为年末时， $m=0$)

第 i 年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算:

自由现金流量=税后净利润+税后利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{Wi}$$

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量, $i = 1, 2, \dots, n$

P_i ——表示预测期第 i 年预计的税后净利润

I_i ——表示预测期第 i 年预计的税后利息支出

D_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的资本性支出

ΔC_{Wi} ——表示预测期第 i 年预计的营运资金的增量

折现率 R 通过加权平均资本成本(WACC)估计(即 $R=WACC$), WACC 中的权益资本成本 R_e 通过资本资产定价模型(CAPM)估计。

$$WACC \text{ 数学模型: } R = WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E} + R_e \times \frac{E}{D+E}$$

上式中:

R 、WACC——折现率, 加权平均资本成本

R_d ——债权期望的报酬率或债务资本成本

R_e ——股权期望的报酬率或权益资本成本

D ——债权的市场价值

E ——股权的市场价值

T ——公司的所得税税率

$$CAPM \text{ 的数学模型: } R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

上式中:

R_f ——无风险利率

R_m ——市场预期的报酬率



$MRP=R_m-R_f$ 表示市场风险溢价或权益风险溢价(ERP)

β ——股权系统性风险系数或股权对市场的敏感度

R_s ——特定风险报酬率

付息债务成本 R_d : 根据付息债务的实际情况估算其偿还周期, 采用与评估基准日相近的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 LPR 为基础对付息债务成本 R_d 进行估计。

市场风险溢价 MRP: 采用中国证券市场指数测算市场风险溢价, 市场风险溢价用公式表示为:

中国市场风险溢价 $MRP=R_m-R_f$ =中国市场证券长期投资的平均收益率-中国国债的长期投资的平均收益率(到期收益率)

中国市场风险溢价 MRP 的估算以沪深 300 指数(CSI300)作为估算中国市场风险资产收益率的基础数据。并且假设:

1.假定 CSI300 能够代表中国市场风险资产的投资情况, CSI300 的变化幅度能够代表中国市场风险资产的投资收益情况, 从而依据其估算的市场收益率能代表中国市场风险资产的收益率。

2.假定过去风险资产收益率的数据足够多(样本空间较大), 且未来风险资产市场不会发生根本性变化, 从而过去风险资产收益率平均值不仅能够反映风险资产在过去的收益率的总体特征, 而且还能合理预期其能够恰当反映风险资产在未来的总体特征。

3.假设风险资产的收益率与无风险资产的收益率之间具有相对稳定的关系。

在上述假设的基础上, 首先用 CSI300 每个自然月的月末(自然月最后一个交易日)的收盘指数相对于其基期指数(1000)的几何变化率(几何收益率)作为测算月的市场收益率; 其次, 因假定投资时间不短于 10 年(120 个月), 所以取 2014 年 12 月及以后各月的市场收益率作为历史样本; 最后, 自 2014 年 12 月起的各计算区间内的市场收益率的算术平均值即为该计算区间末的市场预期报酬率 R_m 的估计值。

无风险报酬率 R_f : 以中国国债(剩余期限不短于 10 年)的到期收益率作为中国市场无风险利率的编制的基础数据。并且假设:

1.假定中国国债能够代表中国的无风险资产, 从而其利率或到期收益率能代表中国的无风险资产的收益率; 假定中央国债登记结算有限责任公司公开发布的中债国债收益率(到期)的相关数据是中债国债收益率(到期)的最佳估计或恰当反映。

2.假定过去无风险资产收益率的数据足够多(样本空间较大)且各数据(样本)之间变化幅

度不大,同时未来无风险资产收益率不会发生大的变化,从而其平均值不仅能够反映无风险资产在过去的收益率的总体特征,而且还能反映其未来的总体特征。

3.假设风险资产的收益率与无风险资产的收益率之间具有相对稳定的关系

在上述假设的基础上,首先根据中央国债登记结算有限责任公司发布的剩余期限在10年期以上的中国国债到期收益率,自2014年12月起(与市场收益率计算的起始时间相同)分别按月计算各个月份的剩余期限在10年期以上的中国国债到期收益率的算术平均值;然后,自2014年12月起的各计算区间内中国长期国债的到期收益率的算术平均值即为该计算区间末的无风险利率 R_f 的估计值。

$$\text{权益的系统风险系数}\beta_e: \beta_u = \frac{\beta_1}{1+(1-T)\times\frac{D}{E}}, \beta_e = \beta_u \times [1 + (1-T) \times \frac{D}{E}]$$

上式中: β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数, β_1 表示可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数。

可通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询并选取与评估项目相关经营业务所在行业或可比上市公司的调整后去杠杆的贝塔系数,并以此作为评估项目相关经营业务所对应的 β_u 的值。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 R_s :采用综合专业分析进行判断,综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素,确定合理的特定风险报酬率。

溢余资产价值 V_{CO} :

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 V_{NOA} :

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下,非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 V_{IBD} :

付息债务价值 V_{IBD} 采用成本法评估。

(二)收益年限的确定

评估基准日被评估单位经营正常,无相关因素对企业经营期限的限定,本次评估以永续年期作为收益年限。其中第一阶段为2025年2月28日至2030年12月31日,共计5.83年,



在此阶段公司的经营收益状况处在增长变化中,第二阶段为 2031 年及以后的永续经营阶段,在此阶段公司的经营收益预计保持在 2030 年的稳定水平。

(三)收益口径的确定

由于「湖北建胜」及其四家子公司存在管理人员重叠使用、财务人员重叠使用等情况,且经营场所大部分使用的是母公司「湖北建胜」的房屋建筑物,考虑到「湖北建胜」及其四家子公司存在内部合并抵消及无法严格区分的成本费用,故认为采用合并口径的收益法评估更具合理性,故本次评估采用合并口径的收益进行预测。

(四)未来收益预测

1.历史年度收入分析

「湖北建胜」的主营业务为工程检测、施工图审查、招投标代理、测绘测量以及职业技能培训。其他业务为房屋出租收入。

历史期收入情况如下表所示:

金额单位:人民币万元

| 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 1-2 月 |
|---------|----------|----------|----------|----------|--------------|
| 湖北建胜 | 33.68 | 35.26 | 12.86 | - | - |
| 精兴检测 | 1,594.69 | 1,993.87 | 1,887.15 | 1,759.70 | 402.53 |
| 图强 | 1,349.86 | 1,063.36 | 1,125.63 | 748.28 | 152.47 |
| 丰天技术 | 914.36 | 1,312.94 | 1,382.39 | 1,123.70 | 132.88 |
| 领航培训 | 185.72 | 264.85 | 253.20 | 212.52 | 24.12 |
| 主营业务收入 | 4,078.30 | 4,670.27 | 4,661.22 | 3,844.21 | 712.01 |
| 领航-租金收入 | - | 22.51 | 57.96 | 41.75 | 8.32 |
| 其他业务收入 | 5.28 | 22.51 | 57.96 | 41.75 | 8.32 |
| 合计 | 4,083.58 | 4,692.79 | 4,719.18 | 3,885.95 | 720.34 |

由上述各表可知,从业务构成看,「湖北建胜」主要的收入来源于子公司精兴检测、丰天技术。

从业务增长方面看,「湖北建胜」2023 年及以前的收入稳步增长,2024 年收入开始下降。

2.收入的预测

「湖北建胜」4 家子公司的业务均与建筑领域相关,由于房地产行业近年整体低迷,销售不畅,「湖北建胜」4 家子公司除图强是在武汉外,其他子公司都在荆门,公司的业务主要依赖荆门的业务和政府项目。近几年,荆门的政府投资项目逐年下滑,特别是房地产开发项目的数量都是 10 个以下,导致公司的业务出现下滑。2024 年整体收入出现下滑,2025 年对该种现象仍未有较明显的改善。

(1)未来我国检验检测机构发展趋势

1)市场需求持续增长

检验检测活动是市场经济条件下加强质量管理、提高市场效率的有效措施,为经济的高质量发展提供了有力支撑。随着经济的深化发展,社会各界对于食品安全、生态环保、质量安全等问题的关注度逐步上升,各国政府也加大了产品安全和环境保护等方面的立法保障力

度，制定了多层次的法律法规和标准体系，经济活动中各类产品生产和流通环节的检验检测需求不断上升，检验检测市场的持续增长为检验检测机构的发展提供了广阔空间。

此外，国有检验检测机构整合和检验检测市场的开放为第三方检验检测机构的发展创造了良好环境。近年来为加强市场在资源配置中的决定性作用，检验检测行业的市场化改革不断深化，国务院、原国家质检总局等相关部门出台了一系列政策，推动各类国有检验检测机构整合并向第三方检验检测机构转变，支持社会力量开展检验检测业务，鼓励不同所有制检验检测机构平等参与市场竞争，打造一批检验检测知名品牌。检验检测市场的整合开放将为第三方检验检测机构的发展提供更多的市场空间。

2)行业集中度将逐步提升

目前，我国检验检测机构数量众多、市场较为分散。随着检验检测活动在社会生产生活中的重要性不断加强，行业整体的规范性和准入门槛正在不断提高，原有检验检测市场较为分散加剧了市场竞争，压缩了行业盈利空间，而中小型检验检测机构的发展方式相对粗放，监管成本的上升对其生产经营带来的压力较大。而大型综合性检验检测机构经过多年发展，规范化程度高、社会公信力强，具有较强的技术能力和规模优势，整体盈利能力强于中小型检验检测机构。大型检验检测机构较强的社会公信力和检验检测服务能力使其可以为客户提供专业化、个性化的检验检测服务，也将更多的参与到政府部门监督抽检等大型检验检测活动中，在增强盈利能力的同时将进一步提升自身公信力和技术能力，形成良性循环。因此，大型综合性检验检测机构将获得更大的市场份额，检验检测行业整体集中度将不断上升。

3)检验检测需求趋向多元化

社会生产经营的参与主体主要包括政府监管部门、生产商、贸易商等。过去市场的检验检测需求多为政府的监督检查和为满足政府监管的需要所开展的检验检测，但随着产品种类的快速增加、消费者权益保护意识的增强以及市场竞争环境日趋激烈，市场检验检测需求呈现多元化的发展趋势，大型综合性检验检测机构依托在资源和能力方面的优势，将在未来的市场竞争中占据有利地位。

4)信息化将逐步提升检验检测机构的经营效率

检验检测活动因涉及庞杂的方法标准和质量控制环节，需要较多的人力资源投入，目前我国检验检测行业的人力成本较高。信息技术的不断发展为检验检测效率提供了较大的提升空间，通过对检验检测需求和检验检测方法的精细化和标准化管理，并建立相应的信息系统连通检验检测活动的各个环节，可大幅提升检验检测数据获取、传导、报告编制等多个检验检测环节的自动化水平，在提升检验检测准确率的同时降低成本。信息化程度的不断提高也使检验检测机构能够充分利用大数据技术对客户需求进行分析，并针对客户差异化的需求提供个性化的服务，进而提升自身经营效率和盈利能力。

(2)施工图审查行业的未来发展趋势

随着建筑行业向着更加高效、智能的方向发展，施工图审查也在经历着一系列变革。这些变化既带来了新的机遇，也面临着不少挑战。以下是对施工图审查未来发展的一些展望。

A.数字化转型：随着云计算、大数据、人工智能等技术的应用，施工图审查正在从传统的纸质审查转向数字化审查。例如，BIM（建筑信息模型）技术已经成为审查过程中的重要工具，它可以提高审查的准确性和效率。

B.标准化与规范化：为了提高审查的一致性和可预测性，行业标准将进一步完善。标准化的审查流程和规范化的审查要求将有助于提升审查质量，减少人为因素的影响。

C.协同工作模式：通过互联网平台实现多方远程协作，将使审查过程更加便捷高效。设计单位、审查机构、施工单位等各方可以通过线上平台实现信息共享，提高沟通效率。

D.绿色环保理念：随着绿色建筑理念的普及，施工图审查也将更加注重项目的可持续性评估。审查标准将涵盖节能减排、资源循环利用等方面的要求。

施工图审查行业面临的挑战

A.技术更新换代：新技术的不断涌现要求审查人员必须持续学习，跟上技术发展的步伐。否则，就可能无法充分利用新的工具和技术来提高审查质量。

B.法律法规变动：建筑行业的法律法规不断更新，审查标准也随之变化。审查人员需要时刻关注最新的政策动态，确保审查工作符合最新的法规要求。

C.数据安全与隐私保护：数字化审查过程中涉及到大量的敏感信息交换，如何确保数据的安全性和个人隐私的保护成为一个亟待解决的问题。

D.跨学科合作难度：随着建筑项目复杂度的增加，需要多个专业领域的专家共同参与审查工作。如何协调好不同背景的专家之间的沟通与合作，是另一个挑战。

综上所述，施工图审查的未来充满了机遇与挑战。只有把握住行业发展趋势，积极应对挑战，才能在未来竞争中占据有利位置。随着技术的进步和社会需求的变化，施工图审查将朝着更加高效、智能、可持续的方向发展，成为推动建筑行业高质量发展的重要力量。

(3)工程测绘行业未来发展趋势与前景分析

①工程测绘行业未来发展趋势

A.低空经济：测绘新蓝海

低空经济作为新质生产力的典型代表，正展现出巨大的潜力。随着无人机物流、城市安防等应用的爆发，低空数字航图需求激增。预计 2025 年市场规模将突破 200 亿元，这无疑为测绘行业开辟了一片新的蓝海。

在低空经济领域，测绘技术起着关键的支撑作用。以天际航为例，它坚持“北斗+实景三维”的总体产业布局，打造出实景三维摄影测量全栈自主软件体系，服务了 100 多个城市的实景三维中国建设，为城市低空经济中的各类飞行器提供了三维数字地图。同时，天际航的众源影像智能测绘技术，可将三维地图衍化为三维基准，建立可持续更新拓展的广域像控网，让海量的消费级摄影头升级为可量测装备，有力补充了北斗 GNSS 在城市密集地区、室内等场景的定位能力，为低空经济各类飞行器提供更全面、更稳定的导航和定位服务。

这一领域对测绘企业也提出了更高的要求，需要掌握多传感器融合、动态数据更新等核心技术。企业需要不断投入研发，提升自身的技术实力，才能在这片新蓝海中占据一席之地。低空经济的发展，也为测绘人提供了新的职业发展方向。无人机操控员、低空数据分析师等新兴岗位应运而生，为测绘人带来了更多的就业机会和发展空间。

B.数据资产化：从卖服务到运营数据

在数字经济时代，数据已成为重要的生产要素。测绘行业也不例外，数据资产化正逐渐成为行业发展的新趋势。某测绘公司通过建立城市部件数据库，向政府提供违建识别、窞井监测等 SaaS 服务，年增收超 500 万元。这一案例表明，通过数据资产化，测绘企业可以实现从卖服务到运营数据的转变，挖掘数据的潜在价值，创造更多的经济效益。

随着数据确权、交易机制的完善，将催生更多数据资产运营模式。例如，中联数据资产管理创新融合 Deepseek 等国内外优质大模型，推出全新升级的 AI 智能数据资产管理解决方案，帮助企业实现数据资产全生命周期的智能化管理，激活数据价值，赋能企业高效

转型。该系统通过数据资源盘点、数据资产卡片登记、数据资产质量评价、数据资产成本计量、数据资产价值评估等功能，实现了数据资产的全链条管理，为企业的数据资产运营提供了有力支持。

对于测绘人来说，数据资产化要求他们具备更强的数据管理和分析能力。他们需要掌握大数据技术、人工智能等新兴技术，能够对测绘数据进行深度挖掘和分析，为企业和客户提供更有价值的服务。

C. 全球化布局：从“跟随者”到“规则制定者”

在全球化的背景下，测绘行业也在积极拓展海外市场，实现全球化布局。中国测绘装备已占据东南亚市场 40% 份额，北斗卫星导航系统在海外服务超 200 个国家。这些成绩的取得，不仅展示了中国测绘行业的实力，也为行业的全球化发展奠定了基础。

在全球化布局的过程中，企业需加强本地化服务能力，了解当地的市场需求和文化背景，提供符合当地需求的产品和服务。企业还应积极参与国际标准制定，提升全球竞争力，从“跟随者”转变为“规则制定者”。例如，中国在北斗卫星导航系统的建设和发展过程中，积极推动北斗系统与其他卫星导航系统的兼容与互操作，加强与国际社会的沟通与合作，共同推动全球卫星导航事业的发展。这不仅提升了北斗系统的国际影响力，也为中国测绘行业在全球范围内的发展创造了更有利的条件。

对于测绘人来说，全球化布局意味着更多的国际交流和合作机会。他们需要具备跨文化沟通能力和国际视野，能够在全球范围内拓展业务，提升自己的职业竞争力。低空经济、数据资产化和全球化布局，这些未来趋势为测绘行业的发展指明了方向。测绘人应积极拥抱这些变化，不断提升自己的能力和素质，在重构行业价值坐标系的过程中，实现自身的价值和发展。

②工程测绘行业未来发展前景分析

A. 市场规模持续增长

展望未来，工程测绘行业市场规模将持续增长。一方面，随着城市化进程的加速和基础设施建设的不断扩大，对工程测绘服务的需求将持续增加；另一方面，新技术的不断应用将推动行业向智能化、自动化方向发展，提高测绘服务的精度与效率，进一步拓展市场空间。

B. 技术革新引领产业升级

技术革新是工程测绘行业发展的重要驱动力。未来，无人机遥感、卫星导航定位、GIS 等技术将继续升级和完善，为行业提供更加精准、高效的服务。同时，人工智能、大数据等新技术也将逐渐融入工程测绘领域，推动行业的智能化转型。这些技术的革新与应用将引领工程测绘产业不断升级，提升行业的整体竞争力。

C. 市场需求多样化推动服务创新

随着市场需求的多样化，工程测绘行业将更加注重服务创新。企业将根据客户需求提供定制化的测绘服务方案，满足客户的个性化需求。同时，企业还将积极探索跨界合作与融合发展模式，拓展测绘服务的应用领域和范围。例如，与城市规划、环境保护等领域的合作将为工程测绘行业带来新的增长点。

D. 政策环境持续优化与行业规范完善

未来，国家对工程测绘行业的支持力度将继续加大，政策环境将持续优化。政府将出台更多政策措施支持行业发展，加强行业监管和规范化建设。同时，行业内部也将加强自律和标准化建设，推动行业健康有序发展。这些政策与规范的完善将为工程测绘行业的长期发展提供有力保障。

E. 国际化发展与合作交流加强



随着全球化的不断深入，工程测绘行业的国际化发展将成为重要趋势。中国工程测绘企业将积极参与国际竞争与合作，推动中国测绘技术和服务的国际化传播与发展。同时，加强与国际同行的交流与合作也将为行业带来新的发展机遇和挑战。通过国际化发展与合作交流，中国工程测绘行业将不断提升自身的国际竞争力和影响力。

综上所述，本次评估结合行业未来的发展状况、已签订的合同、现场访谈了解情况以及管理层对未来的规划和预测进行评估，「湖北建胜」未来年度营业收入预测如下所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 精兴检测 | 877.47 | 1,305.60 | 1,351.30 | 1,405.35 | 1,454.54 | 1,490.90 | 1,490.90 |
| 图强 | 532.53 | 685.00 | 712.40 | 748.02 | 774.20 | 793.56 | 793.56 |
| 丰天技术 | 682.12 | 835.38 | 868.79 | 912.23 | 948.72 | 972.44 | 972.44 |
| 领航培训 | 175.88 | 194.00 | 199.82 | 205.81 | 211.99 | 214.11 | 214.11 |
| 主营业务收入 | 2,267.99 | 3,019.98 | 3,132.31 | 3,271.41 | 3,389.44 | 3,471.00 | 3,471.00 |
| 领航-租金收入 | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 2,267.99 | 3,019.98 | 3,132.31 | 3,271.41 | 3,389.44 | 3,471.00 | 3,471.00 |

备注：租金收入的房产已作为非经营性资产考虑，故未进行预测。

3. 营业成本的预测

「湖北建胜」主营业务成本包括工资及其附加、折旧、摊销、租金、其他费用等。

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| (一) 主营业务成本合计 | 2,579.45 | 3,028.21 | 3,054.57 | 2,827.97 | 596.31 |
| A. 共同项目 | 1,928.78 | 1,715.07 | 1,730.57 | 1,677.45 | 367.84 |
| 1 工资 | 827.84 | 887.18 | 862.80 | 821.56 | 161.28 |
| 2 奖金 | 210.19 | 289.55 | 299.04 | 245.85 | 32.92 |
| 3 社会保险费 | 82.32 | 168.35 | 130.76 | 165.25 | 32.41 |
| 4 住房公积金 | 119.49 | 98.11 | 89.25 | 87.64 | 16.44 |
| 5 职工福利费 | 72.85 | 47.47 | 61.24 | 69.97 | 17.47 |
| 6 工会经费 | 18.90 | 24.86 | 27.13 | 22.24 | - |
| 7 企业年金 | 48.19 | 33.24 | 42.94 | 52.58 | 47.65 |
| 8 折旧费 | 131.43 | 91.34 | 99.04 | 101.35 | 21.03 |
| 9 摊销费 | 11.12 | 8.98 | 8.93 | 1.97 | - |
| 10 办公费 | 1.70 | 0.05 | 12.76 | 8.81 | 0.04 |
| 11 差旅费 | 3.99 | 10.07 | 20.67 | 36.48 | 1.24 |
| 12 零星设备费 | 18.26 | 9.20 | 12.15 | 8.10 | 3.45 |
| 13 维修费 | 35.77 | 17.80 | 31.82 | 39.40 | 19.84 |
| 14 装订打印费 | 1.50 | 2.15 | 3.64 | 4.70 | - |
| 15 其他 | 345.24 | 26.74 | 28.42 | 11.53 | 14.08 |
| B. 培训业务外项目 | 490.89 | 1,127.84 | 1,110.35 | 954.21 | 214.14 |
| 16 劳务费 | 389.89 | 769.35 | 165.84 | 477.23 | 92.90 |
| 17 检测费 | - | 22.44 | 338.71 | 196.78 | 67.39 |



| 项目 | | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 18 | 咨询费 | 12.32 | 210.13 | 348.08 | 149.59 | 22.80 |
| 19 | 专家服务费 | 67.92 | 98.78 | 171.45 | 102.83 | 27.96 |
| 20 | 培训费 | 0.50 | 3.69 | 60.62 | 8.47 | 0.21 |
| 21 | 招投标费用 | 20.25 | 23.46 | 25.65 | 19.31 | 2.89 |
| C. | 精兴检测 | 43.54 | 64.48 | 50.78 | 50.33 | 2.63 |
| 22 | 场地租赁费 | 1.64 | 19.73 | 19.73 | 19.99 | 2.63 |
| 23 | 检测报告纸 | 3.89 | 3.91 | 2.92 | 3.41 | - |
| 24 | 检测残样清运费 | 5.42 | 5.37 | 5.45 | 5.44 | - |
| 25 | 软件系统服务费 | 12.59 | 2.00 | 2.68 | 1.49 | - |
| 26 | 沙洋房租 | 20.00 | 33.48 | 20.00 | 20.00 | - |
| D. | 图强 | 33.44 | 31.17 | 41.75 | 53.68 | 3.22 |
| 27 | 图审项目外包费用 | - | - | - | 6.93 | - |
| 28 | 造价软件 | - | - | - | 2.08 | - |
| 29 | 武汉房租 | 33.44 | 31.17 | 41.75 | 44.67 | 3.22 |
| E. | 丰天技术 | - | - | 21.10 | 22.02 | - |
| 30 | 房租 | - | - | 21.10 | 22.02 | - |
| F. | 领航培训 | 82.81 | 89.65 | 100.01 | 70.29 | 8.47 |
| 31 | 考场租赁费 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 1.33 |
| 32 | 网络费 | 2.38 | 3.18 | 2.24 | 1.98 | 1.51 |
| 33 | 激活码 | 50.65 | 49.69 | 46.76 | 35.69 | - |
| 34 | 考评费 | 1.37 | 3.88 | 8.74 | 7.15 | - |
| 35 | 培训老师讲课费 | 9.22 | 13.37 | 22.31 | 12.07 | 1.72 |
| 36 | 培训用教材 | 0.47 | 0.28 | 7.14 | 2.63 | - |
| 37 | 其他 | 10.71 | 11.25 | 4.81 | 2.77 | 3.91 |
| (二) | 其他业务成本合计 | - | - | - | - | - |
| 1 | 其他业务成本 | - | - | - | - | - |
| 营业成本合计 | | 2,579.45 | 3,028.21 | 3,054.57 | 2,827.97 | 596.31 |

工资及其附加的预测，结合现场勘察期间可知的工资水平，并考虑预测期的上涨；工资附加以历史年度所占工资比例及预测期工资进行预测。

固定资产折旧费、无形资产摊销的分析预测见“折旧、摊销的分析预测”。

租金按照签订的租赁合同进行预测。

对于除上述部分费用之外的其他费用，按照各费用性质、特点及与收入规模的匹配程度等因素，进行分析预测。

综上所述，「湖北建胜」未来年度营业成本预测如下所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|-----|----------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| (一) | 主营业务成本合计 | 1,729.23 | 2,166.06 | 2,209.51 | 2,285.04 | 2,352.16 | 2,400.27 | 2,443.22 |
| A. | 共同项目 | 1,202.00 | 1,491.85 | 1,514.29 | 1,563.87 | 1,608.93 | 1,641.89 | 1,684.84 |
| 1 | 工资 | 580.61 | 704.11 | 730.30 | 762.73 | 790.25 | 809.27 | 809.27 |



| 项目 | | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|-----|----------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2 | 奖金 | 173.75 | 210.71 | 218.54 | 228.25 | 236.48 | 242.17 | 242.17 |
| 3 | 社会保险费 | 116.79 | 141.63 | 146.90 | 153.42 | 158.96 | 162.78 | 162.78 |
| 4 | 住房公积金 | 61.94 | 75.11 | 77.91 | 81.37 | 84.30 | 86.33 | 86.33 |
| 5 | 职工福利费 | 87.35 | 104.82 | 104.82 | 104.82 | 104.82 | 104.82 | 104.82 |
| 6 | 工会经费 | 22.24 | 22.24 | 22.24 | 22.24 | 22.24 | 22.24 | 22.24 |
| 7 | 企业年金 | 6.10 | 52.23 | 54.08 | 56.36 | 58.30 | 59.66 | 59.66 |
| 8 | 折旧费 | 92.13 | 105.00 | 83.75 | 98.33 | 95.42 | 95.20 | 128.13 |
| 9 | 摊销费 | 19.55 | 23.46 | 21.50 | - | - | - | 10.02 |
| 10 | 办公费 | 8.77 | 8.90 | 8.99 | 9.08 | 9.17 | 9.26 | 9.26 |
| 11 | 差旅费 | 3.94 | 5.24 | 5.44 | 5.68 | 5.88 | 6.02 | 6.02 |
| 12 | 零星设备费 | 4.78 | 6.36 | 6.60 | 6.89 | 7.14 | 7.31 | 7.31 |
| 13 | 维修费 | 15.48 | 20.61 | 21.38 | 22.33 | 23.14 | 23.69 | 23.69 |
| 14 | 装订打印费 | 1.77 | 2.36 | 2.44 | 2.55 | 2.64 | 2.71 | 2.71 |
| 15 | 其他 | 6.80 | 9.06 | 9.40 | 9.81 | 10.17 | 10.41 | 10.41 |
| B. | 培训业务外项目 | 377.18 | 509.48 | 528.69 | 552.68 | 572.85 | 587.17 | 587.17 |
| 16 | 劳务费 | 78.71 | 106.32 | 110.32 | 115.33 | 119.54 | 122.53 | 122.53 |
| 17 | 检测费 | 137.06 | 185.13 | 192.11 | 200.83 | 208.16 | 213.36 | 213.36 |
| 18 | 咨询费 | 86.17 | 116.40 | 120.79 | 126.27 | 130.88 | 134.15 | 134.15 |
| 19 | 专家服务费 | 59.24 | 80.02 | 83.03 | 86.80 | 89.97 | 92.22 | 92.22 |
| 20 | 培训费 | 4.88 | 6.59 | 6.84 | 7.15 | 7.41 | 7.60 | 7.60 |
| 21 | 招投标费用 | 11.12 | 15.02 | 15.59 | 16.30 | 16.89 | 17.31 | 17.31 |
| C. | 精兴检测 | 31.18 | 35.67 | 35.87 | 36.11 | 36.32 | 36.48 | 36.48 |
| 22 | 场地租赁费 | 7.37 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| 23 | 检测报告纸 | 1.19 | 1.78 | 1.84 | 1.91 | 1.98 | 2.03 | 2.03 |
| 24 | 检测残样清运费 | 1.90 | 2.83 | 2.93 | 3.05 | 3.15 | 3.23 | 3.23 |
| 25 | 软件系统服务费 | 0.72 | 1.07 | 1.11 | 1.15 | 1.19 | 1.22 | 1.22 |
| 26 | 沙洋房租 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 |
| D. | 图强 | 48.46 | 53.09 | 53.35 | 53.68 | 53.92 | 54.10 | 54.10 |
| 27 | 图审项目外包费用 | 4.93 | 6.34 | 6.60 | 6.93 | 7.17 | 7.35 | 7.35 |
| 28 | 造价软件 | 2.08 | 2.08 | 2.08 | 2.08 | 2.08 | 2.08 | 2.08 |
| 29 | 武汉房租 | 41.45 | 44.67 | 44.67 | 44.67 | 44.67 | 44.67 | 44.67 |
| E. | 丰天技术 | 22.86 | 22.86 | 22.86 | 22.86 | 22.86 | 22.86 | 22.86 |
| 30 | 房租 | 22.86 | 22.86 | 22.86 | 22.86 | 22.86 | 22.86 | 22.86 |
| F. | 领航培训 | 47.56 | 53.10 | 54.46 | 55.85 | 57.29 | 57.78 | 57.78 |
| 31 | 考场租赁费 | 6.67 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 |
| 32 | 网络费 | 1.56 | 1.72 | 1.77 | 1.82 | 1.88 | 1.89 | 1.89 |
| 33 | 激活码 | 23.75 | 26.20 | 26.99 | 27.80 | 28.63 | 28.92 | 28.92 |
| 34 | 考评费 | 2.58 | 2.84 | 2.93 | 3.02 | 3.11 | 3.14 | 3.14 |
| 35 | 培训老师讲课费 | 8.88 | 9.80 | 10.09 | 10.39 | 10.70 | 10.81 | 10.81 |
| 36 | 培训用教材 | 1.83 | 2.02 | 2.08 | 2.14 | 2.21 | 2.23 | 2.23 |
| 37 | 其他 | 2.29 | 2.53 | 2.60 | 2.68 | 2.76 | 2.79 | 2.79 |
| (二) | 其他业务成本合计 | - | - | - | - | - | - | - |



| 项目 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|----------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1 其他业务成本 | - | - | - | - | - | - | - |
| 营业成本合计 | 1,729.23 | 2,166.06 | 2,209.51 | 2,285.04 | 2,352.16 | 2,400.27 | 2,443.22 |

4.销售费用的预测

「湖北建胜」销售费用由工资及其附加、业务招待费、宣传费、招待费等构成。

「湖北建胜」历史年度销售费用情况如下所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|---------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 1 职工薪酬 | 79.07 | 120.01 | 159.21 | 90.13 | 13.28 |
| 2 社会保险费 | 7.20 | 8.24 | 7.09 | 7.16 | 1.20 |
| 3 住房公积金 | 8.08 | 7.12 | 5.70 | 5.68 | 0.95 |
| 4 职工福利费 | 8.39 | 2.52 | 2.38 | 2.44 | 0.48 |
| 5 工会经费 | 1.04 | 1.20 | 1.00 | 0.66 | - |
| 6 企业年金 | - | 4.18 | 3.52 | 3.54 | 3.42 |
| 7 业务招待费 | 12.94 | 20.96 | 17.01 | 19.00 | 1.70 |
| 8 宣传费 | - | 1.79 | 38.96 | 2.80 | 1.11 |
| 9 差旅费 | - | - | 0.08 | - | - |
| 销售费用合计 | 116.72 | 166.02 | 234.94 | 131.40 | 22.13 |

工资及其附加按照企业招工计划以及现有人均工资水平，并考虑一定程度的涨幅进行预测；

与营业收入勾稽关系较大的费用，按历史年度上述费用占营业收入的比重进行预测；

对于其他销售费用，考虑企业的未来发展，收入增长的趋势，其按历史年度水平进行预测；

预测期的销售费用预测见下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|---------|------------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 1 职工薪酬 | 57.76 | 70.04 | 72.65 | 75.87 | 78.61 | 80.50 | 80.50 |
| 2 社会保险费 | 4.59 | 5.56 | 5.77 | 6.03 | 6.25 | 6.40 | 6.40 |
| 3 住房公积金 | 3.64 | 4.41 | 4.58 | 4.78 | 4.95 | 5.07 | 5.07 |
| 4 职工福利费 | 2.03 | 2.44 | 2.44 | 2.44 | 2.44 | 2.44 | 2.44 |
| 5 工会经费 | 0.66 | 0.66 | 0.66 | 0.66 | 0.66 | 0.66 | 0.66 |
| 6 企业年金 | 3.62 | 3.52 | 3.64 | 3.80 | 3.93 | 4.02 | 4.02 |
| 7 业务招待费 | 5.34 | 7.12 | 7.38 | 7.71 | 7.99 | 8.18 | 8.18 |
| 8 宣传费 | 1.63 | 2.18 | 2.26 | 2.36 | 2.44 | 2.50 | 2.50 |
| 销售费用合计 | 79.27 | 95.92 | 99.37 | 103.64 | 107.26 | 109.76 | 109.76 |



5.管理费用的预测

管理费用中主要包括工资及其附加、折旧、水电气费、物业费、办公费等。

「湖北建胜」历史年度管理费用情况如下所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 1 职工薪酬 | 307.54 | 414.39 | 342.22 | 340.37 | 38.12 |
| 2 社会保险费 | 26.70 | 43.22 | 42.63 | 45.05 | 8.07 |
| 3 住房公积金 | 28.42 | 36.66 | 35.61 | 37.45 | 6.59 |
| 4 职工福利费 | 18.48 | 7.56 | 7.89 | 10.53 | 2.56 |
| 5 工会经费 | 7.26 | 5.11 | 3.77 | 2.72 | 0.20 |
| 6 企业年金 | 43.19 | 40.04 | 39.17 | 32.54 | 35.77 |
| 7 党建经费 | - | 3.44 | 9.05 | 3.42 | - |
| 8 折旧费 | 109.05 | 134.01 | 132.20 | 123.02 | 21.04 |
| 9 物业费 | 2.16 | 2.47 | 2.29 | 2.15 | 0.54 |
| 10 水电费 | - | 26.36 | 23.29 | 24.36 | 4.04 |
| 11 维护修理费 | 29.64 | 54.80 | 33.56 | 26.49 | 9.73 |
| 12 聘请中介机构费 | 46.90 | 68.32 | 30.43 | 8.09 | 1.89 |
| 13 差旅费 | 14.57 | 11.54 | 14.04 | 6.05 | 2.18 |
| 14 车辆使用费 | 36.15 | 45.56 | 50.66 | 45.98 | 5.95 |
| 15 办公费 | 34.65 | 51.11 | 19.25 | 17.90 | 1.82 |
| 16 会费 | - | 8.30 | 10.25 | 5.03 | 1.08 |
| 17 其他 | 71.11 | 65.69 | -8.47 | 43.28 | 6.12 |
| 管理费用合计 | 775.82 | 1,018.58 | 787.85 | 774.44 | 145.71 |

工资及其附加的预测，结合现场勘察期间可知的工资水平，并考虑预测期的上涨；工资附加以历史年度所占工资比例及预测期工资进行预测。

固定资产折旧费的分析预测见“折旧、摊销的分析预测”。

其他管理费用根据其在历史年度中的支付水平，各费用性质、特点及与收入规模的匹配程度等因素，进行分析预测。

未来各年度管理费用预测详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|---------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 职工薪酬 | 210.22 | 254.94 | 264.42 | 276.17 | 286.13 | 293.01 | 293.01 |
| 2 社会保险费 | 27.83 | 33.74 | 35.00 | 36.55 | 37.87 | 38.78 | 38.78 |
| 3 住房公积金 | 23.13 | 28.05 | 29.10 | 30.39 | 31.49 | 32.24 | 32.24 |
| 4 职工福利费 | 9.36 | 11.23 | 11.23 | 11.23 | 11.23 | 11.23 | 11.23 |
| 5 工会经费 | 2.52 | 2.72 | 2.72 | 2.72 | 2.72 | 2.72 | 2.72 |
| 6 企业年金 | 33.26 | 32.32 | 33.46 | 34.88 | 36.08 | 36.92 | 36.92 |
| 7 党建经费 | 3.42 | 3.42 | 3.42 | 3.42 | 3.42 | 3.42 | 3.42 |
| 8 折旧费 | 69.46 | 82.17 | 82.56 | 70.24 | 80.45 | 55.99 | 63.43 |



| 项目 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 9 物业费 | 1.62 | 2.15 | 2.15 | 2.15 | 2.15 | 2.15 | 2.15 |
| 10 水电费 | 11.20 | 14.91 | 15.46 | 16.15 | 16.73 | 17.13 | 17.13 |
| 11 维护修理费 | 19.93 | 24.94 | 25.32 | 25.79 | 26.19 | 26.47 | 26.47 |
| 12 聘请中介机构费 | 8.09 | 9.98 | 9.98 | 9.98 | 9.98 | 9.98 | 9.98 |
| 13 差旅费 | 3.87 | 6.11 | 6.17 | 6.23 | 6.30 | 6.36 | 6.36 |
| 14 车辆使用费 | 18.75 | 24.96 | 25.89 | 27.04 | 28.02 | 28.69 | 28.69 |
| 15 办公费 | 5.73 | 7.63 | 7.92 | 8.27 | 8.57 | 8.77 | 8.77 |
| 16 会费 | 3.95 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 |
| 17 其他 | 6.12 | 12.36 | 12.48 | 12.60 | 12.73 | 12.86 | 12.86 |
| 管理费用合计 | 458.45 | 556.66 | 572.31 | 578.84 | 605.08 | 591.76 | 599.20 |

6. 研发费用的预测

研发费用中主要包括工资及其附加。

「湖北建胜」历史年度研发费用情况如下所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|---------------|----------|----------|--------------|--------------|-----------|
| 1 职工薪酬 | - | - | 92.48 | 93.27 | - |
| 2 折旧摊销 | - | - | 1.57 | - | - |
| 3 其他费用 | - | - | 0.72 | - | - |
| 研发费用合计 | - | - | 94.77 | 93.27 | - |

工资及其附加的预测，结合现场勘察期间可知的工资水平，并考虑预测期的上涨；工资附加以历史年度所占工资比例及预测期工资进行预测。

未来各年度研发费用预测详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 职工薪酬 | 71.73 | 71.73 | 72.45 | 73.17 | 73.90 | 74.64 | 74.64 |
| 2 折旧摊销 | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 其他费用 | - | - | - | - | - | - | - |
| 研发费用合计 | 71.73 | 71.73 | 72.45 | 73.17 | 73.90 | 74.64 | 74.64 |

7. 财务费用的预测

财务费用主要为利息支出、银行手续费、租赁负债利息费用、利息收入及其他，历史情况如下所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| 1 利息支出 | - | - | - | - | - |
| 2 手续费 | 0.97 | 1.27 | 1.60 | 1.72 | 0.32 |
| 3 租赁负债利息费用 | 5.63 | 3.42 | 1.56 | 2.22 | 0.39 |



| | | | | | | |
|---|---------------|-------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| 4 | 利息收入 | 5.55 | 15.95 | 27.37 | 7.74 | - |
| 5 | 其他 | 0.22 | 0.02 | 0.00 | - | - |
| | 财务费用合计 | 1.27 | -11.23 | -24.21 | -3.80 | 0.71 |

手续费与收入预测关系较大，考虑其金额较小，本次评估不进行预测。

其他项目变动较大，不进行预测。

租赁利息为新租赁准则科目，其金额并非企业实际支付的租金金额，本次评估不对其进行预测。

8.税金及附加的预测

税金及附加包括企业应缴纳的城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加、房产税、城镇土地使用税、印花税、车船使用税等。

「湖北建胜」历史年度税金及附加如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-2月 |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 1 城市维护建设税 | 11.12 | 7.47 | 7.09 | 5.91 | 1.39 |
| 2 教育费附加 | 5.61 | 3.18 | 3.01 | 3.13 | 0.71 |
| 3 地方教育费附加 | 2.34 | 2.12 | 2.01 | 1.08 | 0.28 |
| 4 房产税 | 3.13 | 3.13 | 3.13 | 3.13 | 0.63 |
| 5 城镇土地使用税 | 3.48 | 3.48 | 3.48 | 3.48 | 0.58 |
| 6 印花税 | 0.49 | 0.19 | 0.19 | 0.14 | 0.03 |
| 7 车船使用税 | 0.56 | 0.71 | 0.63 | 0.70 | 0.13 |
| 8 环境保护税 | - | - | - | - | - |
| 税金及附加合计 | 26.72 | 20.28 | 19.54 | 17.58 | 3.75 |

本次评估按照预测年度营业收入、成本及费用等进行税费预测，城建税、教育费附加、地方教育费附加分别为流转税的7%、5%、3%、2%，印花税按其历史年度占收入的比重进行预测，房产税、土地使用税、车船使用税按历史年度同等规模预测。

根据财政部 税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号），自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半增收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育费附加；在税收优惠期各税费按照正常规模减半预测。

未来年度的税金及附加估算如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|-----------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 城市维护建设税 | 2.42 | 4.21 | 4.24 | 9.47 | 10.62 | 10.74 | 10.15 |
| 2 教育费附加 | 1.05 | 1.83 | 1.84 | 4.12 | 4.62 | 4.67 | 4.41 |
| 3 地方教育费附加 | 0.70 | 1.22 | 1.23 | 2.74 | 3.08 | 3.12 | 2.94 |



| | | | | | | | | |
|---|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 4 | 房产税 | 3.13 | 3.13 | 3.13 | 6.25 | 6.25 | 6.25 | 6.25 |
| 5 | 城镇土地使用税 | 3.48 | 3.48 | 3.48 | 6.96 | 6.96 | 6.96 | 6.96 |
| 6 | 印花税 | 0.09 | 0.12 | 0.13 | 0.26 | 0.27 | 0.28 | 0.28 |
| 7 | 车船使用税 | 0.57 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 |
| | 税金及附加合计 | 11.44 | 14.70 | 14.75 | 30.51 | 32.51 | 32.73 | 31.70 |

9. 折旧与摊销的预测

按照收益预测的前提和基础，在维持现有资产规模和资产状况的前提下，根据企业历史年度资产更新和折旧回收情况。本次评估中，按照企业执行的固定资产折旧政策、摊销政策，以基准日经审计的固定资产、无形资产及长期待摊费用账面原值、经济使用寿命、相应折旧或摊销年限等估算未来经营期的折旧或摊销额。

具体折旧及摊销的预测结果见下表。

金额单位：人民币万元

| 项目/年份 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 折旧 | 161.59 | 187.18 | 166.31 | 168.56 | 175.87 | 151.19 | 191.56 |
| 摊销 | 31.75 | 38.10 | 36.15 | 14.64 | 14.64 | 14.64 | 24.66 |
| 折摊合计 | 193.34 | 225.28 | 202.45 | 183.20 | 190.51 | 165.83 | 216.22 |

10. 资本性支出预测

按照收益预测的前提和基础，在维持现有资产规模和资产状况的前提下，根据企业历史年度资产更新和折旧回收情况，结合企业固定资产投入计划预计未来资本性支出。本次评估的未来年度资本性支出预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项目/年份 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 更新支出 | 244.14 | 118.88 | 155.08 | 168.40 | 85.65 | 103.78 | 170.06 |
| 追加资本支出 | - | - | - | - | - | - | - |
| 资本性支出合计 | 244.14 | 118.88 | 155.08 | 168.40 | 85.65 | 103.78 | 170.06 |

11. 营运资金预测、营运资金增加额的确定。

营运资金是指在企业经营活动中获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。营运资金净增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力新增或减少的营运资金。本报告所定义的营运资金净增加额为：

营运资金净增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=现金+应收款项-应付款项

通过对被评估单位经营情况的调查，以及经审计的历史经营性资产和损益、收入和成本



费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，经综合分析后确定各项营运资产和营运负债的周转率，计算得到未来经营期内经营性应收款项以及应付款项等及其增加额。

未来年度「湖北建胜」营运资金预测如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|---------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 营运资本 | 145.18 | 196.45 | 205.22 | 214.42 | 222.20 | 226.00 | 227.07 |
| 营运资本增加额 | -304.84 | 51.27 | 8.77 | 9.20 | 7.78 | 3.81 | - |

12.企业自由现金流预测

根据上述测算过程，「湖北建胜」未来年度的企业自由现金流如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 年份/项目 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|-------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 经营性资产价值 | | | | | | | |
| 营业收入 | 2,267.99 | 3,019.98 | 3,132.31 | 3,271.41 | 3,389.44 | 3,471.00 | 3,471.00 |
| 减：营业成本 | 1,729.23 | 2,166.06 | 2,209.51 | 2,285.04 | 2,352.16 | 2,400.27 | 2,443.22 |
| 税金及附加 | 11.44 | 14.70 | 14.75 | 30.51 | 32.51 | 32.73 | 31.70 |
| 销售费用 | 79.27 | 95.92 | 99.37 | 103.64 | 107.26 | 109.76 | 109.76 |
| 管理费用 | 458.45 | 556.66 | 572.31 | 578.84 | 605.08 | 591.76 | 599.20 |
| 研发费用 | 71.73 | 71.73 | 72.45 | 73.17 | 73.90 | 74.64 | 74.64 |
| 财务费用 | - | - | - | - | - | - | - |
| 营业利润 | -82.14 | 114.90 | 163.92 | 200.22 | 218.54 | 261.83 | 212.47 |
| 加：营业外收入 | - | - | - | - | - | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - | - | - | - |
| 利润总额 | -82.14 | 114.90 | 163.92 | 200.22 | 218.54 | 261.83 | 212.47 |
| 减：所得税费用 | - | - | - | - | 11.37 | 34.66 | 25.85 |
| 净利润 | -82.14 | 114.90 | 163.92 | 200.22 | 207.16 | 227.17 | 186.62 |
| 加：税后利息支出 | - | - | - | - | - | - | - |
| 加：折旧 | 161.59 | 187.18 | 166.31 | 168.56 | 175.87 | 151.19 | 191.56 |
| 加：无形及其他资产摊销 | 31.75 | 38.10 | 36.15 | 14.64 | 14.64 | 14.64 | 24.66 |
| 经营现金流 | 111.21 | 340.18 | 366.37 | 383.42 | 397.67 | 393.00 | 402.84 |
| 减：资本性支出 | 244.14 | 118.88 | 155.08 | 168.40 | 85.65 | 103.78 | 170.06 |
| 减：营运资本增加 | -304.84 | 51.27 | 8.77 | 9.20 | 7.78 | 3.81 | - |
| 企业自由现金流 | 171.91 | 170.02 | 202.52 | 205.82 | 304.24 | 285.42 | 232.78 |

详见收益法测算表。

(五)折现率的确定

1.折现率计算模型

折现率 R 通过加权平均资本成本(WACC)估计(即 $R=WACC$), WACC 中的权益资本成本 R_e 通过资本资产定价模型(CAPM)估计。

$$WACC \text{ 数学模型: } R = WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E} + R_e \times \frac{E}{D+E}$$

上式中:

R 、WACC——折现率, 加权平均资本成本

R_d ——债权期望的报酬率或债务资本成本

R_e ——股权期望的报酬率或权益资本成本

D ——债权的市场价值

E ——股权的市场价值

T ——公司的所得税税率

$$CAPM \text{ 的数学模型: } R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

上式中:

R_f ——无风险利率

R_m ——市场预期的报酬率

$MRP=R_m-R_f$ 表示市场风险溢价或权益风险溢价(ERP)

β ——股权系统性风险系数或股权对市场的敏感度

R_s ——特定风险报酬率

付息债务成本 R_d : 根据付息债务的实际情况估算其偿还周期, 采用与评估基准日相近的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 LPR 为基础对付息债务成本 R_d 进行估计。

市场风险溢价 MRP: 采用中国证券市场指数测算市场风险溢价, 市场风险溢价用公式表示为:

中国市场风险溢价 $MRP=R_m-R_f$ =中国市场上长期投资的平均收益率-中国国债的长期



投资的平均收益率(到期收益率)

中国市场风险溢价 MRP 的估算以沪深 300 指数(CSI300)作为估算中国市场风险资产收益率的基础数据。并且假设:

(1)假定 CSI300 能够代表中国市场风险资产的投资情况, CSI300 的变化幅度能够代表中国市场风险资产的投资收益情况,从而依据其估算的市场收益率能代表中国市场风险资产的收益率。

(2)假定过去风险资产收益率的数据足够多(样本空间较大),且未来风险资产市场不会发生根本性变化,从而过去风险资产收益率平均值不仅能够反映风险资产在过去的收益率的总体特征,而且还能合理预期其能够恰当反映风险资产在未来的总体特征。

(3)假设风险资产的收益率与无风险资产的收益率之间具有相对稳定的关系。

在上述假设的基础上,首先用 CSI300 每个自然月的月末(自然月最后一个交易日)的收盘指数相对于其基期指数(1000)的几何变化率(几何收益率)作为测算月的市场收益率;其次,因假定投资时间不短于 10 年(120 个月),所以取 2014 年 12 月及以后各月的市场收益率作为历史样本;最后,自 2014 年 12 月起的各计算区间内的市场收益率的算术平均值即为该计算区间末的市场预期报酬率 R_m 的估计值。

无风险报酬率 R_f : 以中国国债(剩余期限不短于 10 年)的到期收益率作为中国市场无风险利率的编制的基础数据。并且假设:

(1)假定中国国债能够代表中国的无风险资产,从而其利率或到期收益率能代表中国的无风险资产的收益率;假定中央国债登记结算有限责任公司公开发布的中债国债收益率(到期)的相关数据是中债国债收益率(到期)的最佳估计或恰当反映。

(2)假定过去无风险资产收益率的数据足够多(样本空间较大)且各数据(样本)之间变化幅度不大,同时未来无风险资产收益率不会发生大的变化,从而其平均值不仅能够反映无风险资产在过去的收益率的总体特征,而且还能反映其未来的总体特征。

(3)假设风险资产的收益率与无风险资产的收益率之间具有相对稳定的关系

在上述假设的基础上,首先根据中央国债登记结算有限责任公司发布的剩余期限在 10 年期以上的中国国债到期收益率,自 2014 年 12 月起(与市场收益率计算的起始时间相同)分别按月计算各个月份的剩余期限在 10 年期以上的中国国债到期收益率的算术平均值;然后,自 2014 年 12 月起的各计算区间内中国长期国债的到期收益率的算术平均值即为该计算区间末的无风险利率 R_f 的估计值。

$$\text{权益的系统风险系数 } \beta: \beta_u = \frac{\beta_l}{1+(1-T) \times \frac{D}{E}}, \beta_l = \beta_u \times [1 + (1-T) \times \frac{D}{E}]$$

上式中:上式中: β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数, β_l 表示可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数。

可通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询并选取与评估项目相关经营业务所在行业或可比上市公司的调整后去杠杆的贝塔系数,并以此作为评估项目相关经营业务所对应的 β_u 的

值。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 R_s ：采用综合专业分析进行判断，综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素，确定合理的特定风险报酬率。

2. 无风险利率 R_f 、市场预期报酬率 R_m 和市场风险溢价 MRP 的估算

根据以上基础、假设和方法，各计算区间的无风险利率 R_f 、市场预期报酬率 R_m 和市场风险溢价 MRP 的估算结果如下表所示：

2014 年 12 月-2025 年 2 月无风险利率 R_f 、市场预期报酬率 R_m 和市场风险溢价 MRP 的估算结果

| 指数月份 | 评估基准日 | 收盘指数 YCI _t | 投资时间 Δt | 股票市场 几何平均 收益率 | 剩余期限 ≥ 10 年 国债到期收益率 当期平均收益率 | 投资时间 ≥ 10 年 市场收益率平均值 市场收益率 R_{mt} | 到期时间 ≥ 10 年 国债到期收益率平均值 无风险利率 R_{ft} | 历史平均 市场风险溢价 $MRP_t = R_{mt} - R_{ft}$ |
|---------|------------|--------------------------|--------------------|---------------------|--|--|--|---|
| 2023/01 | 2023/01/31 | 4,155.86 | 217 | 8.20% | 3.14% | 10.40% | 3.59% | 6.81% |
| 2023/02 | 2023/02/28 | 4,065.46 | 218 | 8.03% | 3.17% | 10.38% | 3.59% | 6.79% |
| 2023/03 | 2023/03/31 | 4,050.93 | 219 | 7.97% | 3.14% | 10.36% | 3.58% | 6.78% |
| 2023/04 | 2023/04/30 | 4,029.09 | 220 | 7.90% | 3.09% | 10.33% | 3.58% | 6.75% |
| 2023/05 | 2023/05/31 | 3,798.54 | 221 | 7.52% | 3.00% | 10.30% | 3.57% | 6.73% |
| 2023/06 | 2023/06/30 | 3,842.45 | 222 | 7.55% | 2.97% | 10.28% | 3.56% | 6.72% |
| 2023/07 | 2023/07/31 | 4,014.63 | 223 | 7.77% | 2.91% | 10.25% | 3.56% | 6.69% |
| 2023/08 | 2023/08/31 | 3,765.27 | 224 | 7.36% | 2.85% | 10.23% | 3.55% | 6.68% |
| 2023/09 | 2023/09/30 | 3,689.52 | 225 | 7.21% | 2.89% | 10.20% | 3.55% | 6.65% |
| 2023/10 | 2023/10/31 | 3,572.51 | 226 | 6.99% | 2.93% | 10.17% | 3.54% | 6.63% |
| 2023/11 | 2023/11/30 | 3,496.20 | 227 | 6.64% | 2.89% | 10.14% | 3.53% | 6.61% |
| 2023/12 | 2023/12/31 | 3,431.11 | 228 | 6.70% | 2.83% | 10.11% | 3.53% | 6.58% |
| 2024/01 | 2024/01/31 | 3,215.35 | 229 | 6.31% | 2.71% | 10.07% | 3.52% | 6.55% |
| 2024/02 | 2024/02/29 | 3,516.08 | 230 | 6.78% | 2.57% | 10.04% | 3.51% | 6.53% |
| 2024/03 | 2024/03/31 | 3,537.48 | 231 | 6.78% | 2.50% | 10.01% | 3.50% | 6.51% |
| 2024/04 | 2024/04/30 | 3,604.39 | 232 | 6.66% | 2.48% | 9.98% | 3.49% | 6.49% |
| 2024/05 | 2024/05/31 | 3,579.92 | 233 | 6.73% | 2.51% | 9.96% | 3.48% | 6.48% |
| 2024/06 | 2024/06/30 | 3,461.65 | 234 | 6.58% | 2.44% | 9.93% | 3.48% | 6.45% |
| 2024/07 | 2024/07/31 | 3,442.08 | 235 | 6.52% | 2.40% | 9.90% | 3.47% | 6.43% |
| 2024/08 | 2024/08/31 | 3,321.43 | 236 | 6.29% | 2.31% | 9.87% | 3.46% | 6.41% |
| 2024/09 | 2024/09/30 | 4,017.85 | 237 | 7.30% | 2.22% | 9.84% | 3.45% | 6.39% |
| 2024/10 | 2024/10/31 | 3,891.04 | 238 | 7.09% | 2.23% | 9.82% | 3.44% | 6.38% |
| 2024/11 | 2024/11/30 | 3,915.58 | 239 | 7.10% | 2.24% | 9.80% | 3.43% | 6.37% |
| 2024/12 | 2024/12/31 | 3,934.91 | 240 | 7.09% | 2.01% | 9.78% | 3.41% | 6.37% |
| 2025/01 | 2025/01/31 | 3,817.08 | 241 | 6.99% | 1.86% | 9.75% | 3.40% | 6.35% |
| 2025/02 | 2025/02/28 | 3,890.05 | 242 | 6.97% | 1.67% | 9.73% | 3.39% | 6.34% |

即 2025 年 2 月 28 日的无风险利率 R_f 和市场风险溢价 MRP 的估计结果为：

无风险利率 $R_f=3.39\%$ 。

市场风险溢价 $MRP=R_m-R_f=9.73\%-3.39\%=6.34\%$ 。

3. 权益的系统风险系数 β 的估算

$$\text{权益的系统风险系数 } \beta_u = \frac{\beta_l}{1+(1-T) \times \frac{D}{E}}, \quad \beta_l = \beta_u \times \left[1 + (1-T) \times \frac{D}{E} \right]$$

上式中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数， β_l 表示包含财务杠杆的 β 系数。

可通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询并选取与评估项目相关经营业务所在行业或可

比上市公司的调整后去杠杆的贝塔系数,并以此作为评估项目相关经营业务所对应的 β_u 的值。

根据「湖北建胜」的业务特点,评估人员通过同花顺资讯系统查询了与被评估单位同行业共3家沪深A股可比上市公司的beta值(以2025年2月28日前3年的市场价格计算),

权益的系统风险系数 β_e 根据企业的资本结构D/E进行计算,计算公式如下:

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{k_d \times (1-T)}{k_e} \right]$$

β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数,即各可比公司无财务杠杆的平均 β_u

k_e ——表示权益资本的权重

k_d ——表示付息债务的权重

T——被评估单位适用所得税税率

4.个别风险调整系数或特定风险调整系数 R_s 的估计

「湖北建胜」及子公司的业务受市场环境的影响,在短期内存在波动,导致「湖北建胜」未来经营预测存在一定的不确定性。

根据上述综合专业分析进行判断,本次评估将「湖北建胜」特定风险调整系数确定为2%,设公司特性风险调整系数 $r_c = 2\%$ 。

5.权益资本成本 R_e 的计算

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

6.付息债务成本 R_d 的估计

截至评估基准日「湖北建胜」及子公司不存在付息负债。

7.企业所得税税率T的取值

本次评估采用综合所得税税率5%及20%。

8.折现率R的计算

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

$$= 10.61\%$$

(六)企业自由现金流现值的估算

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i \cdot \frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n \cdot \frac{m}{12}}}$$

$$= 2,270.00 \text{ 万元 (取整)}$$

计算过程见收益法测算表。



金额单位：人民币万元

| 年份/项目 | 2025年3-12月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 稳定年 |
|-----------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 企业自由现金流 | 171.91 | 170.02 | 202.52 | 205.82 | 304.24 | 285.42 | 232.78 |
| 税后折现率 | 10.61% | 10.61% | 10.61% | 10.61% | 10.61% | 10.61% | 10.61% |
| 折现期 | 0.42 | 1.33 | 2.33 | 3.33 | 4.33 | 5.33 | - |
| 折现系数 | 0.9589 | 0.8742 | 0.7903 | 0.7145 | 0.6460 | 0.5840 | 5.5042 |
| 各年折现值 | 164.83 | 148.63 | 160.06 | 147.06 | 196.53 | 166.69 | 1,281.26 |
| 企业经营性资产价值 | | | | | | | 2,270.00 |

(七)非经营性资产及负债、溢余资产的估算

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的,未纳入收益预测范围的资产及相关负债,包括与日常经营无关的借支款、往来款、递延所得税资产、一年以上税费、政府补贴款等。

溢余资产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。经核实,「湖北建胜」溢余资产、非经营性资产及非经营性负债具体明细如下所示:

| 序号 | 科目 | 欠款单位名称(结算对象) | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---------------|---------|-----------------------------------|---------|---------------|---------------|----|
| 非经营性资产 | | | | | | |
| 1 | 溢余资金 | 货币资金 | | 18,131,632.13 | 18,131,632.13 | |
| 2 | 其他非流动资产 | 湖北创信旅游开发有限公司 | 以房抵债 | 1,564,752.00 | 1,564,752.00 | 精兴 |
| 3 | 固定资产 | 临街楼 | 房屋建筑物 | 1,021,185.62 | 5,405,800.00 | 建胜 |
| 4 | 固定资产 | 荆门天地三期10-13#11栋2404号(象山大道西侧万达广场旁) | 房屋建筑物 | 712,200.00 | 669,470.00 | 精兴 |
| 5 | 应收账款 | 荆门帝景置业有限公司 | 房租 | 0 | 50,000.00 | 建胜 |
| 6 | 其他应收款 | 湖北荆门城建集团有限公司 | 收购日评估增值 | 0 | 0 | 建胜 |
| 7 | 其他应收款 | 预提增值税 | 预提增值税 | 29,224.52 | 29,224.52 | 精兴 |
| 8 | 其他应收款 | 国家税务总局京山市税务局 | 预提增值税 | 3,118.82 | 3,118.82 | 精兴 |
| 9 | 其他流动资产 | 国家税务总局荆门高新区掇刀区税务局 | 预缴企业所得税 | 83,847.56 | 83,847.56 | 精兴 |
| 10 | 其他流动资产 | 国家税务总局荆门市漳河新区税务局 | 增值税留抵税额 | 50,222.95 | 50,222.95 | 精兴 |
| 11 | 其他应收款 | 预提增值税 | | 169.81 | 169.81 | 图强 |
| 12 | 其他流动资产 | 国家税务总局武汉市武昌区税务局 | 企业所得税 | 4,360.39 | 4,360.39 | 图强 |
| 13 | 预付账款 | 湖北西屋机电工程有限公司 | 设备款 | 130,617.75 | 130,617.75 | 丰天 |
| 14 | 其他应收款 | 国家税务总局荆门市漳 | 预提增值税 | 67,539.64 | 67,539.64 | 丰天 |



| 序号 | 科目 | 欠款单位名称(结算对象) | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|-------------|---------|-------------------|-------|---------------|---------------|----|
| | | 河新区税务局 | | | | |
| 15 | 其他流动资产 | 国家税务总局荆门市漳河新区税务局 | 企业所得税 | 33,869.20 | 33,869.20 | 丰天 |
| 16 | 递延所得税资产 | 固定资产、无形资产折旧摊销税会差异 | | 30,817.00 | 30,817.00 | 建胜 |
| 非经营性资产小计 | | | | 21,863,557.39 | 26,255,441.77 | |
| 非经营性负债 | | | | | | |
| 1 | 递延所得税负债 | 湖北荆门城建集团有限公司 | 评估增值 | 206,976.38 | 206,976.38 | 建胜 |
| 非经营性负债小计 | | | | 206,976.38 | 206,976.38 | |
| 非经营性资产及负债净额 | | | | 21,656,581.01 | 26,048,465.39 | |

则,「湖北建胜」溢余资产及非经营性资产及负债净额账面值为 2,165.66 万元,评估值为 2,604.85 万元。

(八)付息债务价值的计算

截至评估基准日「湖北建胜」无付息负债。

六、收益法评估结果

股东全部权益价值=企业自由现金流量现值+溢余资产+非经营性资产及负债净额-付息债务

$$= 2,270.00 + 2,604.85 = 4,870.00 \text{ 万元 (取整)}$$



第五章 评估结论及分析

一、评估结果

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「湖北建胜」于评估基准日 2025 年 2 月 28 日的评估结果如下：

总资产账面价值 3,183.44 万元，评估值 5,328.55 万元，评估增值 2,145.12 万元，增值率为 67.38%。

总负债账面价值 329.16 万元，评估值 329.16 万元，无评估增减值变化。

净资产账面价值 2,854.28 万元，评估值 4,999.40 万元，评估增值 2,145.12 万元，增值率为 75.15%。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 2 月 28 日

金额单位：人民币万元

| 项目 | 行号 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 | 增减率 |
|---------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | | BV | MV | ZV=MV-BV | ZV/BV |
| 流动资产 | 1 | 384.07 | 389.07 | 5.00 | 1.30% |
| 非流动资产 | 2 | 2,799.37 | 4,939.48 | 2,140.12 | 76.45% |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 1,790.66 | 3,305.53 | 1,514.88 | 84.60% |
| 固定资产 | 4 | 364.15 | 1,630.87 | 1,266.72 | 347.85% |
| 无形资产 | 5 | 641.47 | 0.00 | -641.47 | -100.00% |
| 递延所得税资产 | 6 | 3.08 | 3.08 | 0.00 | 0.00% |
| 资产总计 | 7 | 3,183.44 | 5,328.55 | 2,145.12 | 67.38% |
| 流动负债 | 8 | 308.46 | 308.46 | 0.00 | 0.00% |
| 非流动负债 | 9 | 20.70 | 20.70 | 0.00 | 0.00% |
| 负债总计 | 10 | 329.16 | 329.16 | 0.00 | 0.00% |
| 股东权益总计 | 11 | 2,854.28 | 4,999.40 | 2,145.12 | 75.15% |

即：采用资产基础法评估的「湖北建胜」股东全部权益于评估基准日 2025 年 2 月 28 日的市场价值为 4,999.40 万元。

2. 收益法评估结果

采用收益法评估的「湖北建胜」股东全部权益于评估基准日 2025 年 2 月 28 日的市场价值为 4,870.00 万元，相对于评估基准日合并口径所有者权益账面值 4,024.77 万元，评估增值 845.23 万元，增值率为 21.00%。

二、资产基础法和收益法评估结果差异分析

本次评估收益法评估结果较资产基础法评估结果低 129.40 万元，差异率为 2.66%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益



价值的方法。

(2)收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、相关政策以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述,资产基础法和收益法评估结果存在差异。

三、最终评估结论

资产基础法是指在合理评估企业各分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,即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。该方法是以资产或生产要素的重置为价值标准,反映的是企业基于现有资产的重置价值。

收益法是以资产的预期收益为价值标准,反映的是企业未来获利能力。

被评估单位主要从事工程项目咨询、建设工程质量检测、测绘服务、施工图审查、建筑行业从业人员职业技能培训,以及工程项目招标代理服务等业务,上述业务依赖于固定资产投资规模以及建筑行业的发展,由于近年我国建筑行业处于低迷状态,且2024年被评估单位受行业环境影响,盈利能力波动较大,未来预测收益的实现存在较大的不确定性,因此,我们选用资产基础法评估结果作为本次评估结论。

综上所述,我们认为,除资产评估报告所载明的特别事项说明外,在「湖北建胜」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下,「湖北建胜」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币:4,999.40万元(大写:人民币肆仟玖佰玖拾玖万肆仟元整)。

评估结论使用有效期:通常情况下,评估结论的使用有效期自评估基准日2025年2月28日至2026年2月27日止。

评估结论根据以上评估工作得出。

(本页以下无正文)

