



北京亚超资产评估有限公司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市三鑫科技发展有限公司
拟实施股权及债权置换房地产涉及
北京三鑫晶品装饰工程有限公司
97.9119%股权价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2025）第 A169 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二五年十一月六日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：（010）51716863

邮编：100036

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4611020052461001202500081		
合同编号：	北京亚超评委字（2025）第A106号		
报告类型：	法定评估业务资产评估报告		
报告文号：	北京亚超评报字（2025）第A169号		
报告名称：	深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产涉及北京三鑫晶品装饰工程有限公司97.9119%股权价值资产评估报告		
评估结论：	17,887,078.78元		
评估报告日：	2025年11月06日		
评估机构名称：	北京亚超资产评估有限公司		
签名人员：	劳小华（资产评估师） 正式会员 编号：46200032 邝敦超（资产评估师） 正式会员 编号：46190008		
 (可扫描二维码查询备案业务信息)			

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年11月06日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 绪言	6
二、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用 人概况	6
三、 评估目的	15
四、 评估对象和评估范围	15
五、 价值类型	18
六、 评估基准日	18
七、 评估依据	18
八、 评估方法	23
九、 评估程序实施过程 and 情况	29
十、 评估假设	31
十一、 评估结论	34
十二、 特别事项说明	37
十三、 资产评估报告使用限制说明	42
十四、 资产评估报告日	43
资产评估报告附件	45

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受深圳市三鑫科技发展有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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

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

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

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

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

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



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

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

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

深圳市三鑫科技发展有限公司
拟实施股权及债权置换房地产涉及
北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119%股权价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受深圳市三鑫科技发展有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜涉及的北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119%股权在 2025 年 7 月 31 日市场价值进行了评估。

一、 评估目的

评估目的是为深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜涉及的北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119%股权提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119%股权价值，评估范围是北京三鑫晶品装饰工程有限公司申报经审计的全部资产和负债。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2025 年 7 月 31 日。

五、 评估方法：资产基础法、收益法。

六、 评估结论

经综合分析最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

北京三鑫晶品装饰工程有限公司所有者权益账面价值 1,819.94



万元，评估价值为 **1,826.85 万元**（大写：壹仟捌佰贰拾陆万捌仟伍佰元整），评估增值 6.91 万元，增值率 0.38%。

深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产涉及北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119% 股权评估价值，即 $1,826.85 \times 97.9119\% = 1,788.70$ 万元（大写：壹仟柒佰捌拾捌万柒仟元整）。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

七、 评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2025 年 7 月 31 日起一年内有效。

八、 特别事项说明

1. 北京三鑫晶品装饰工程有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估专业人员对北京三鑫晶品装饰工程有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与北京三鑫晶品装饰工程有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了北京三鑫晶品装饰工程有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对北京三鑫晶品装饰工程有限公司未来盈利能力的保证。

2. 北京三鑫晶品装饰工程有限公司尚欠深圳市三鑫科技发展有限公司非经营性往来款项

截至评估基准日，北京三鑫晶品装饰工程有限公司尚欠深圳市三鑫科技发展有限公司非经营性往来款项账面价值 26,544,555.30 元，资产评估专业人员查阅了相关凭证，在确认其真实性后，以核实后账面价值确定评估值，故评估价值为 26,544,555.30 元。



3. 深圳市三鑫科技发展有限公司持有北京三鑫晶品装饰工程有限公司非经营性往来款项债权

依据 2025 年 09 月 25 日海控南海发展股份有限公司总经理办公会会议纪要（2025 年第 30 次会议），深圳市三鑫科技发展有限公司拟将其持有的北京三鑫晶品装饰工程有限公司的股权及非经营性往来款项的债权用于置换海南发控产投投资有限公司及海南国旭实业有限公司的相关资产。

鉴于上述经济行为，并根据深圳市三鑫科技发展有限公司回函确认的《企业询证函》，截至评估基准日，深圳市三鑫科技发展有限公司持有北京三鑫晶品装饰工程有限公司非经营性往来款项债权的账面价值为 26,544,555.30 元，评估价值为 26,544,555.30 元。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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。

深圳市三鑫科技发展有限公司
拟实施股权及债权置换房地产涉及
北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119%股权价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2025）第 A169 号

一、绪言

深圳市三鑫科技发展有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜涉及的北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119%股权在 2025 年 7 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况



企业名称：深圳市三鑫科技发展有限公司；

统一社会信用代码：91440300672987530L；

类型：有限责任公司；

住所：深圳市南山区滨海大道深圳市软件产业基地 5 栋 E 座
1001、1002、1101 室；

法定代表人：刘宝；

注册资本：14,286 万元；

成立日期：2008 年 03 月 24 日；

营业期限：2008 年 03 月 24 日至 2058 年 03 月 24 日；

经营范围：建筑幕墙、建筑门窗、建筑材料、装饰材料的销售；
各类幕墙、门窗、光伏产品的技术研发、设计、销售；经营进出口业务（国家限定或禁止的除外）（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）建筑工程总承包，房屋建筑工程，市政公用工程，机电安装工程，管道工程，工程试验检测；建筑幕墙工程、建筑门窗工程、电力工程、建筑智能化及光电装饰工程、室内（外）装饰装修工程、钢结构工程的设计与施工；建筑幕墙、建筑门窗、建筑材料、装饰材料的生产、加工；各类幕墙、门窗、光伏产品的生产、安装；承包国外工程项目。

（二）被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：北京三鑫晶品装饰工程有限公司

统一社会信用代码：91110116335583666C；

类型：其他有限责任公司；

住所：北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖路 2 号 2 幢 1 层；

法定代表人：刘卓然；



注册资本：4,460.7 万元；

成立日期：2015 年 03 月 31 日；

营业期限：2015 年 03 月 31 日至 2035 年 03 月 30 日；

经营范围：许可项目：建设工程施工；舞台工程施工；文物保护工程施工；施工专业作业；住宅室内装饰装修；建筑智能化系统设计；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；建设工程设计；建筑劳务分包。（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：体育场地设施工程施工；金属门窗工程施工；工程管理服务；对外承包工程；承接总公司工程建设业务；工业工程设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；园林绿化工程施工；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；企业形象策划；组织文化艺术交流活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告发布；广告设计、代理；广告制作；图文设计制作；会议及展览服务；摄影扩印服务；翻译服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；货物进出口；技术进出口；进出口代理；建筑工程机械与设备租赁；五金产品零售；家具销售；机械设备销售；服装服饰零售；金属制品销售；文化用品设备出租；针纺织品销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；体育用品及器材零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 历史沿革及股权结构情况

（1）公司简介

公司系由深圳市三鑫科技发展有限公司（曾用名：深圳市三鑫幕

墙工程有限公司)、赵菁以货币出资设立的有限责任公司,公司注册
资本 4,460.70 万元,于 2015 年 03 月取得由北京市怀柔区市场监督管
理局核发的《营业执照》。

(2) 公司设立(2015 年 03 月)

设立时股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳市三鑫科技发展 有限公司	货币	350.00	350.00	70.00%
2	赵菁	货币	150.00	150.00	30.00%
合计			500.00	500.00	100.00%

上述出资额于 2015 年 07 月实缴。

(3) 第一次增加注册资本(2017 年 03 月)

根据《股东会决议》,同意增加注册资本,增资后股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳市三鑫科技发 展有限公司	货币	1,050.00	1,050.00	70.00%
2	赵菁	货币	450.00	450.00	30.00%
合计			1,500.00	1,500.00	100.00%

(4) 第二次增加注册资本(2022 年 09 月)

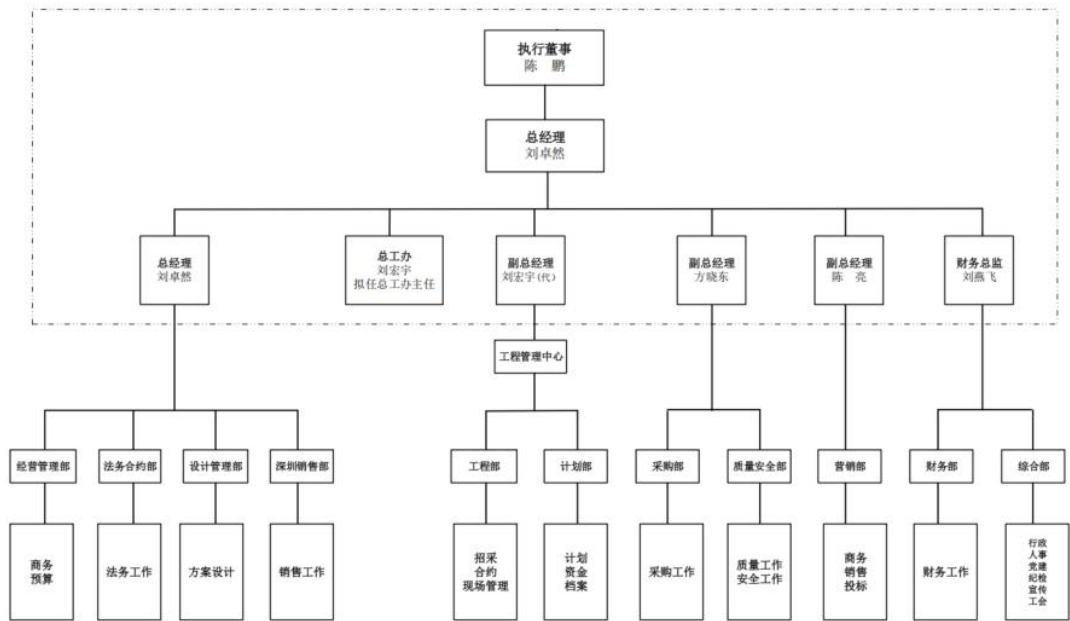
根据《股东会决议》,同意增加注册资本,增资后,即截至评估
基准日股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳市三鑫科技发 展有限公司	货币	4,367.5560	4,367.5560	97.9119%
2	赵菁	货币	93.1440	93.1440	2.0881%
合计			4,460.70	4,460.70	100.00%

3. 企业机构设置情况





4. 经营状况

北京三鑫晶品装饰工程有限公司是以公装设计、施工为主，集室内设计、预算、施工、材料等于一体的专业化精装公司，主要承接5A级高层建筑、商务中心别墅会所、体育场馆、机场、高端酒店、高端精品住宅等装饰工程。

公司近三年营业收入、成本情况如下：

金额单位：人民币万元

业务内容	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
1-主营业务收入			
国内内装工程	7,665.70	9,356.51	3,014.18
国外内装工程	1,688.29	9,175.37	4,028.13
小计	9,353.99	18,531.88	7,042.31
2-主营业务成本			
国内内装工程	7,336.21	8,823.24	2,434.92
国外内装工程	1,558.30	8,721.04	4,196.85
小计	8,894.51	17,544.28	6,631.77
3-其他业务收入	0.15	1.05	
4-其他业务成本			
5-营业收入合计	9,354.15	18,532.93	7,042.31
6-营业成本合计	8,894.51	17,544.28	6,631.77
整体毛利率	4.91%	5.33%	5.83%

5. 经营资质证书

2020 年 12 月 30 日，北京三鑫晶品装饰工程有限公司取得《工程设计资质证书》，证书编号：A111032179，有效期至 2025 年 12 月 30 日，资质等级：建筑装饰工程设计专项甲级。

北京三鑫晶品装饰工程有限公司已取得《建筑业企业资质证书》，证书编号：D211161829，有效期至 2028 年 12 月 05 日，资质等级：建筑装修装饰工程专业承包壹级（2017/11/24）、建筑工程施工总承包贰级（2024/04/16）。

6. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

（1）资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31	2025/7/31
流动资产	7,313.92	10,133.29	14,492.23	13,659.46
非流动资产	757.81	966.03	1,026.37	963.79
资产总额	8,071.73	11,099.32	15,518.60	14,623.25
流动负债	4,536.07	8,195.73	13,154.46	12,792.12
非流动负债	108.81	123.88	42.88	11.19
负债合计	4,644.88	8,319.61	13,197.34	12,803.31
股东权益	3,426.85	2,779.71	2,321.26	1,819.94
利润表项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月
营业收入	3,466.61	9,354.15	18,532.93	7,042.31
营业成本	4,346.33	8,894.51	17,544.28	6,631.77
营业利润	-1,422.37	-854.39	-607.87	-502.26
利润总额	-1,422.36	-855.34	-607.98	-502.22
净利润	-1,064.88	-647.15	-458.45	-501.32
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所



被评估单位近三年连续亏损，主要由于新增订单减少，且重点项目结算进度滞后，导致运营成本增加，项目利润不足以覆盖经营成本，造成亏损。

（2）财务指标

一、盈利能力	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月
净资产收益率	-42.96%	-20.85%	-17.97%	-24.21%
总资产报酬率	-18.93%	-9.02%	-4.66%	-3.37%
主营业务净利润率	-41.03%	-9.13%	-3.28%	-7.13%
主营业务成本率	125.38%	95.09%	94.67%	94.17%
二、偿债能力				
资产负债率	57.55%	74.96%	85.04%	87.55%
流动比率	161.24%	123.64%	110.17%	106.78%
速动比率	101.66%	54.68%	38.49%	29.72%
利息保障倍数	35.20	91.69	53.15	80.97
三、营运能力				
应收账款周转率	3.04	7.22	19.77	——
流动资产周转率	0.49	1.07	1.51	——
总资产周转率	0.45	0.98	1.39	——
四、发展能力				
总资产增长率	9.17%	37.51%	39.82%	-5.77%
净资产增长率	123.83%	-18.88%	-16.49%	-21.60%
销售收入增长率	-80.40%	169.84%	98.13%	-62.00%
净利润增长率	-384.50%	-39.23%	-29.16%	9.35%

（3）会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

（4）主要税种和税率

序号	主要税种	税 率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	13%/6%/9%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

（5）税收优惠政策

无。

7. 被评估单位分公司情况

（1）北京三鑫晶品装饰工程有限公司深圳分公司

营业执照登记情况：

统一社会信用代码：91440300MA5G0KQR18；

类型：有限责任公司分公司；

住所：深圳市南山区粤海街道滨海社区海天一路 11、13、15 号、海天二路 14、16 号深圳市软件产业基地 5 栋 E1101；

法定代表人：刘卓然；

成立日期：2019 年 12 月 19 日；

营业期限：2019 年 12 月 19 日至 2035 年 03 月 30 日；

经营范围：建筑物清洁服务、办公室保洁服务；企业形象策划、影视策划；技术开发、咨询、转让、服务；设计、制作、代理、发布广告；电脑图文设计；承办展览展示、会议服务；摄影服务；翻译服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；货物进出口、代理进出口、技术进出口；租赁建筑工程设备、建筑工程机械；销售五金交电、家具、机械设备、服装服饰、金属制品、文化用品、针纺织品、电子产品、计算机、软件及辅助设备、通讯设备（不含卫星地面接收、发射设备）、体育用品、化工产品（不含危险化学品）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）专业承包、劳务分包；城市园林绿化；工程勘察设计。

经营情况：



北京三鑫晶品装饰工程有限公司深圳分公司近年无实质经营业务。

(2) 北京三鑫晶品装饰工程有限公司海南分公司

营业执照登记情况：

统一社会信用代码：91460100MA5TYJMR0W；

类型：有限责任公司分公司；

住所：海南省海口市龙华区海垦路 119 号海南 GSP 医药流商城主体商城 3002 号；

法定代表人：刘卓然；

成立日期：2021 年 04 月 25 日；

营业期限：2021 年 04 月 25 日至 2035 年 03 月 30 日；

经营范围：专业承包、劳务分包；工程勘察设计；城市园林绿化；建筑物清洁服务、办公室保洁服务；企业形象策划、影视策划；技术开发、咨询、转让、服务；设计、制作、代理、发布广告；电脑图文设计；承办展览展示、会议服务；摄影服务；翻译服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；货物进出口、代理进出口、技术进出口；租赁建筑工程设备、建筑工程机械；销售五金交电、家具、机械设备、服装服饰、金属制品、文化用品、针纺织品、电子产品、计算机、软件及辅助设备、通讯设备（不含卫星地面接收、发射设备）、体育用品、化工产品（不含危险化学品）（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）。

经营情况：

北京三鑫晶品装饰工程有限公司海南分公司近期经营项目为海控全球精品(海口)免税城项目二、三期改造工程项目。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为深圳市三鑫科技发展有限公司，被评估单位为北京三鑫晶品装饰工程有限公司；深圳市三鑫科技发展有限公司持有北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119%股权。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119%股权价值进行评估；评估目的是为深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜涉及的北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119%股权提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2025 年 09 月 25 日海控南海发展股份有限公司总经理办公会会议纪要（2025 年第 30 次会议）实施的。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119%股权价值。



(二) 评估范围

评估范围是北京三鑫晶品装饰工程有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，北京三鑫晶品装饰工程有限公司会计报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了编号为“天健湘审[2025]1412 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	13,659.46
非流动资产	963.79
其中：固定资产	14.59
使用权资产	44.74
长期待摊费用	9.28
递延所得税资产	895.17
资 产 总 计	14,623.25
流动负债	12,792.12
非流动负债	11.19
负 债 总 计	12,803.31
净 资 产（所有者权益）	1,819.94

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 评估范围中主要资产状况及特点

◆ 项目概况

北京三鑫晶品装饰工程有限公司是以公装设计、施工为主，集室内设计、预算、施工、材料等于一体的专业化精装公司。主要承接 5A 级高层建筑、商务中心别墅会所、体育场馆、机场、高端酒店、高端精品住宅等装饰工程。

◆ 流动资产

合同资产是流动资产的主要组成部分，账面价值为 9,741.48 万元，主要为装饰装修款项。

◆ 非流动资产

固定资产是非流动资产的主要组成部分，账面原值 41.73 万元，减值准备 0.00 万元，账面价值为 14.59 万元，主要为企业生产产品、提供劳务、经营管理而持有的、使用时间超过 12 个月生产经营使用的主要资产。

◆ 实物资产

实物资产为固定资产。主要位于海南省海口市国兴大道 61 号华夏银行大厦公司办公场所内。

1. 固定资产

固定资产账面原值 41.73 万元，账面价值为 14.59 万元，为电子办公设备。

(1) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 41.73 万元，账面价值为 14.59 万元，共 97 项（共 97 台/套），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、会议电视等，分布于各部门办公室，购置启用时间均在 2017 年至 2024 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面记录的无形资产及账面未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账

面金额

本次评估中，引用天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所于 2025 年 10 月 15 日出具的编号为“天健湘审[2025]1412 号”无保留意见的《北京三鑫晶品装饰工程有限公司审计报告》，引用审计报告中审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

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

六、评估基准日

评估基准日为 2025 年 7 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：



(一) 经济行为依据

2025 年 09 月 25 日海控南海发展股份有限公司总经理办公会会议纪要（2025 年第 30 次会议）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；

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 7 次会议修订）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

6. 《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 7 次会议决定修改）；

7. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

8. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号，1992 年 07 月 18 日）；

9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日）；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号，2005 年 8 月 25 日）；

11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001 年 12 月 31 日）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 709 号，2011 年 1 月 8 日修订）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号，2013 年 5 月 10 日）；
14. 《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，2006 年 12 月 12 日）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号，2009 年 9 月 11 日）；
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，2016 年 3 月 23 日）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第 2 次修订）；
18. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署联合公告 2019 年第 39 号，2019 年 3 月 20 日）；
19. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号，2017 年 10 月 1 日）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号，2017 年 10 月 1 日）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号，2019 年 1 月 1 日）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2019年12月4日）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号，2019年1月1日）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号，2017年10月1日）；
10. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号，2017年10月1日）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号，2017年10月1日）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日）；
15. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号，2020年11月25日）；
16. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第

76 号，2014 年 7 月 23 日）。

(四) 权属依据

1. 设备的购置合同及相关产权证明文件；
2. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的历史年度经营资料；
- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；

- (6) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (7) 企业提供的未来资本性支出计划。

2. 资产评估机构收集的资料

- (1) 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- (2) IFIND 资讯；
- (3) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- (4) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与深圳市三鑫科技发展有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2025）第 A106 号”；
2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

(二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 资产基础法

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

3. 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案

例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析

考虑被评估单位成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析

考虑我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。
外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

2. 其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款、合同资产等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

3. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预缴企业所得税、待抵扣增值税进项税额等，以核实后账面价值确定评估值。

4. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法、市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或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、功能性贬值和经济性贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电子设备，采用类似市场交易价格比较后确定评估价值。

5. 使用权资产

使用权资产主要为企业房产未到期的租赁合同使用权，经检查租赁合同、原始凭证及摊销政策的基础上，复核计算确认使用权资产评

估值。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产在了解其内容及相关构成的基础上，根据对应科目的评估处理具体情况，复核计算确认递延所得税资产评估值。

8. 负债

主要为应付票据、应付账款、、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债、租赁负债、递延所得税负债等。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

■ 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益

价值。

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

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。计算公式如下：

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C1+C2-C3 \quad \text{公式二}$$

上式中：E—股东全部权益价值

V—企业价值

D—付息债务评估价值

P—经营性资产评估价值

C1—溢余资产评估价值

C2—非经营性资产评估价值

C3—非经营性负债评估价值

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值(终值)

公式三中：R_t—明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t—明确预测期期数 1,2,3, …… , n

r—折现率

R_{n+1}—永续期企业自由现金流

g—永续期的增长率

n—明确预测期后末年

其中，永续期价值计算公式如下：

$$\frac{FCFF_{n+1}}{(r-g)} = \frac{NOPAT_{n+1} \times (1 - \frac{g}{ROIC})}{r-g}$$

公式四

公式四中：FCFF-企业自由现金流量

NOPAT-税后净营业利润

ROIC-新投入资本的回报率

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = R_{ex} [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E—权益的市场价值

D—债务的市场价值

R_e—权益资本成本

R_d—债务资本成本

T—被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

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

其中：R_f—无风险报酬率

β—权益的系统风险系数

R_m—市场平均收益率

(R_m—R_f) 市场风险溢价

R_c—企业特有风险调整系数

九、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：资产评估专业人员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了解。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位

等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、访谈、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

1. 交易假设



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

2. 公开市场假设

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

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的

法律、法规不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（未考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

9. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化；

5. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

6. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

7. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

8. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

9. 假设被评估单位在持续经营前提下，未来经营改善，能够达到预期经营业绩。

10. 假设被评估单位现有经营资质到期后均可延续。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119%股权价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

（一）资产基础法评估结果

纳入评估范围的总资产账面价值 14,623.25 万元，总负债账面价值 12,803.31 万元，所有者权益账面价值 1,819.94 万元。

总资产评估价值 14,630.16 万元，总负债评估价值 12,803.31 万元，

股东全部权益评估价值 1,826.85 万元，评估增值 6.91 万元，增值率 0.38%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	13,659.46	13,659.46		
非流动资产	963.79	970.70	6.91	0.72
其中：固定资产	14.59	21.5	6.91	47.36
使用权资产	44.74	44.74		
长期待摊费用	9.28	9.28		
递延所得税资产	895.17	895.17		
资产总计	14,623.25	14,630.16	6.91	0.05
流动负债	12,792.12	12,792.12		
非流动负债	11.19	11.19		
负债合计	12,803.31	12,803.31		
所有者权益	1,819.94	1,826.85	6.91	0.38

评估增减值变动原因分析：

固定资产增值 6.91 万元，增值率 47.36%。设备类固定资产会计折旧年限与经济寿命年限存在差异，故形成评估增值。

(二) 收益法评估结果

所有者权益账面价值 1,819.94 万元，评估价值为 1,819.72 万元，评估减值 0.22 万元，减值率 0.01%。

(三) 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 7.13 万元，差异率为 0.39%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响；资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到股东全部权益的评估价值。收益法

是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是资产基础法与收益法评估结果存在差异的主要原因。

2. 北京三鑫晶品装饰工程有限公司属于建筑装饰行业，主要承接 5A 级高层建筑、商务中心别墅会所、体育场馆、机场、高端酒店、高端精品住宅等装饰工程，单个装饰工程项目金额较大，受项目承接情况的影响，历史年度经营业绩波动较大。被评估单位根据存量项目、公司未来市场布局及意向订单对未来营业收入和营业成本进行预测，未来收益预测不确定性较高。

3. 相对而言，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的公平市场价值。北京三鑫晶品装饰工程有限公司主要资产负债为货币资金及债权债务款项，评估人员也从内外部收集到满足资产基础法所需要的资料，对被评估单位资产负债进行了全面的清查和评估。因此，资产基础法评估结果较为可靠。

综上，结合两种评估方法的评估结果及适用性的比较分析，收益法未来收益预测不确定性较高，资产基础法的评估结果较收益法的评估结果更能合理反映被评估单位于评估基准日的股权价值，故最终选取资产基础法的评估结果作为评估最终结论。

(四) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

北京三鑫晶品装饰工程有限公司所有者权益账面价值 1,819.94 万元，评估价值为 **1,826.85 万元**（大写：**壹仟捌佰贰拾陆万捌仟伍佰元整**），评估增值 6.91 万元，增值率 0.38%。

深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产涉

及北京三鑫晶品装饰工程有限公司 97.9119%股权评估价值，即 $1,826.85 \times 97.9119\% = 1,788.70$ 万元（大写：壹仟柒佰捌拾捌万柒仟元整）。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所于 2025 年 10 月 15 日出具的编号为“天健湘审[2025]1412 号”无保留意见的《北京三鑫晶品装饰工程有限公司审计报告》，引用审计报告中审定财务数据作为评估对象的账面价值并承担引用不当的相关责任。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

本次评估，未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（三）法律、经济纠纷等未决事项；

截至评估基准日，被评估单位未决诉讼明细如下：

序号	涉案工程	原告	被告	案由	诉讼阶段	案件标的额
1	深圳 侨城坊项目	北京三鑫晶品装饰工程有限公司	运泰建业置业（深圳）有限公司	装饰装修施工合同纠纷案	2025 年 7 月 30 日已裁决，尚未执行。	1,274.68
2	深圳 侨城坊项目	反诉原告：运泰建业置业（深圳）有限公司	反诉被告：北京三鑫晶品装饰工程有限公司	装饰装修施工合同纠纷案		1,184.00
3	海南海航豪庭二期 C13 内装项目	罗颖	被告一：北京三鑫晶品装饰工程有限公司 被告二：海南物管集团股份有限公司	地面施工、地下设施损害责任纠纷	待调解	1.73



截至报告出具日，上述诉讼事项进展如下：

(1) 上述序号 1、2 诉讼事项于 2025 年 7 月 30 日由深圳国际仲裁员出具《裁决书》，裁决主要内容如下：运泰建业置业（深圳）有限公司向北京三鑫晶品装饰工程有限公司支付工程欠款人民币 5,835,440.37 元及利息（以人民币 5,835,440.37 元为基数，自 2024 年 7 月 27 日起至实际付清之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算）；北京三鑫晶品装饰工程有限公司向运泰建业置业（深圳）有限公司支付工期延误违约金人民币 2,400,000 元。

2025 年 8 月 29 日，运泰建业置业（深圳）有限公司支付 3,668,822.31 元，该《裁决书》得以执行。

截至评估基准日，就上述序号 1、2 诉讼事项，北京三鑫晶品装饰工程有限公司账面已记录合同资产账面余额 4,759,760.62 元，坏账准备 475,976.06 元，账面价值为 4,283,784.56 元。

(2) 上述序号 3 诉讼事项，于 2025 年 8 月双方已达成和解，北京三鑫晶品装饰工程有限公司赔偿罗颖 4,500 元，待法院出具调解书。

截至评估基准日，就上述序号 3 诉讼事项，北京三鑫晶品装饰工程有限公司账面未记录。

本次评估，按审定账面价值确认上述事项所涉及债权债务的评估价值，未考虑上述诉讼事项对评估结论的影响。提请报告使用者，合理考虑该事项对经济行为的影响。

(四) 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；

4. 租赁事项

2023 年 7 月，（承租方）北京三鑫晶品装饰工程有限公司与海

南威特建设科技有限公司（出租方）签订《房屋租赁合同》，租赁房产为坐落于海口市美兰区国兴大道 61 号盛达商务广场 14 层 1401 房，建筑面积 809.12 m²，租赁用途为办公，租赁期限三年，自 2023 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日，每月租金为 4 万元，按季度支付。

（五）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；

本次评估，未发现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。

（六）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情形；

本次评估，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（七）评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

本次评估不存在评估程序受限情况。

（八）其他需要说明的事项。

1. 银行账户使用受限情况

截至评估基准日，公司银行账户使用受限情况如下表：

序号	开户银行	账号	账户余额（人民币元）	受限金额（人民币元）	受限原因
1	招商银行海口金贸支行	75595064767100026	132,290.67	132,290.67	保函保证金并存在冻结
2	招商银行海口金贸支行	75595064767100012	295,250.00	295,250.00	保函保证金
	合计		427,540.67	427,540.67	

经资产评估专业人员查询与了解，上述银行账户存在使用受限的情况，本次评估按照账面价值确定其评估值。

5. 北京三鑫晶品装饰工程有限公司尚欠深圳市三鑫科技发展有限公司非经营性往来款项

截至评估基准日，北京三鑫晶品装饰工程有限公司尚欠深圳市三

鑫科技发展有限公司非经营性往来款项账面价值 26,544,555.30 元，资产评估专业人员查阅了相关凭证，在确认其真实性后，以核实后账面价值确定评估值，故评估价值为 26,544,555.30 元。

6. 深圳市三鑫科技发展有限公司持有北京三鑫晶品装饰工程有限公司非经营性往来款项债权

依据 2025 年 09 月 25 日海控南海发展股份有限公司总经理办公会会议纪要（2025 年第 30 次会议），深圳市三鑫科技发展有限公司拟将其持有的北京三鑫晶品装饰工程有限公司的股权及非经营性往来款项的债权用于置换海南发控产投投资有限公司及海南国旭实业有限公司的相关资产。

鉴于上述经济行为，并根据深圳市三鑫科技发展有限公司回函确认的《企业询证函》，截至评估基准日，深圳市三鑫科技发展有限公司持有北京三鑫晶品装饰工程有限公司非经营性往来款项债权的账面价值为 26,544,555.30 元，评估价值为 26,544,555.30 元。

7. 北京三鑫晶品装饰工程有限公司近三年新增订单减少，且重点项目结算进度滞后，导致运营成本增加，项目利润不足以覆盖经营成本，造成连续亏损。本次评估，假设被评估单位在持续经营前提下，未来经营改善，能够达到预期经营业绩。

(九) 北京三鑫晶品装饰工程有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估专业人员对北京三鑫晶品装饰工程有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与北京三鑫晶品装饰工程有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了北京三鑫晶品装饰工程有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对北京三鑫晶品装饰工程有限公司未来盈利能力的保证。

(十) 本次评估对收益法结论进行了敏感性分析，分析内容如下：

对评估参数的估计客观上存在一定的不确定性。经分析比较，确定收入销售增长率和折现率为敏感性因素，各参数变动引起的评估值的变动如下表：

金额单位：人民币万元

参数		销售收入增长率				
		-1%	-0.5%	0%	0.5%	1%
折现率	12.28%	632.86	1,445.79	2,258.73	3,071.66	3,884.59
	13.28%	331.05	1,075.40	1,819.72	2,564.09	3,308.44
	14.28%	79.35	766.26	1,453.17	2,140.08	2,827.00

注：

①上表为双因素敏感性分析，敏感因子为销售收入增长率（横向标题）及折现率（纵向标题），纵横相交叉的金额表示当两个因子同时变动时，对应的评估值变动情况。

②在本次评估中，销售收入增长率取值为 0%，折现率取值为 13.28%，评估结论为 1,819.72 万元。当销售收入增长率取 -0.5%，折现率取 12.28% 时，评估值计算结果为 1,445.79 万元；当销售收入增长率取 0.5%，折现率取 14.28% 时，评估值计算结果为 2,140.08 万元。

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数估计的不确定性对评估值的影响，以及说明评估结论存在的不确定性，供委托人和评估报告使用者参考，但并不影响资产评估专业人员基于已掌握的信息资料对相关评估参数作出的估计判断，也不影响评估结论的成立。

(十一) 本次评估结论，资产评估专业人员未能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，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(十二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的

影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

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

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外；

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2025 年 7 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

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

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

(四) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(五) 本资产评估报告需经资产评估师签字，资产评估机构盖章后方可正式使用。

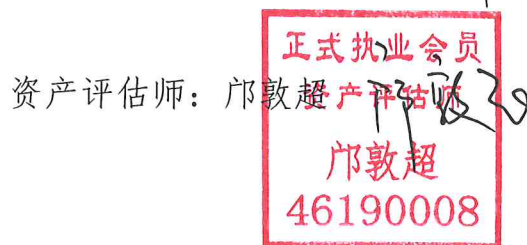
(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。



十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2025 年 11 月 6 日。

(此页无正文)



中国·北京

二零二五年十一月六日