

创信工程咨询股份有限公司

重大资产重组报告书

申报稿



独立财务顾问

国联民生承销保荐

2026年2月

声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证重大资产重组报告书中财务会计资料真实、完整。

本次重大资产重组的交易对方已出具承诺函，保证其为本次重组所提供的有关信息真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股转公司”）对本次交易作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

重大事项提示

本部分所使用的简称与本报告书“释义”中所定义的简称具有相同含义。公司提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案

公司于 2026 年 2 月 5 日召开第四届董事会第七次会议，审议通过《关于公司本次发行股份购买资产方案的议案》等议案。

本次交易具体方案如下：公司拟向交易对方湖北省建筑设计院有限公司发行股份购买其持有的标的资产湖北百年建设监理有限责任公司 95%的股权，交易价格为 5,217.40 万元；

根据中勤资产评估有限公司出具的中勤评报字[2026]第 26009 号《创信工程咨询股份有限公司拟股权转让所涉及的湖北百年建设监理有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》，经收益法评估，截至评估基准日 2025 年 8 月 31 日，标的资产百年监理 95%的股权的评估值为 5,217.40 万元，评估增值 2,586.37 万元，增值率 98.30%。

以上述资产评估结果为参考依据，经协商确定湖北百年建设监理有限责任公司 95%的股权的交易价格为 5,217.40 万元。

本次交易完成后，湖北百年建设监理有限责任公司成为创信股份控股子公司。

(一) 发行股份购买资产情况

1. 交易对方和交易标的

标的资产：湖北百年建设监理有限责任公司 95%的股权；

交易对方：湖北省建筑设计院有限公司。

2. 交易价格

公司拟向湖北省建筑设计院有限公司发行股份购买其持有的湖北百年建设监理有限责任公司 95%的股权，交易作价为 5,217.40 万元。

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜财审 2025S03218 号《审计报告》，截至 2025 年 8 月 31 日，百年监理股东权益账面价值 2,769.51 万元。

根据中勤资产评估有限公司出具的中勤评报字【2026】第 26009 号《创信工程咨询股份有限公司拟股权转让所涉及的湖北百年建设监理有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》，经收益法评估，截至评估基准日 2025 年 8 月 31 日，标的资产百年监理 95%股权的评估值为 5,217.40 万元，评估增值 2,586.37 万元，增值率 98.30%。

本次重组所涉及的标的资产，已由符合《证券法》规定的中介机构出具审计报告、评估报

告。本次交易标的资产定价在参考审计机构确认的审计报告和评估机构确认的评估报告的基础上，结合百年监理未来的成长性、行业发展的周期性、股权流动性、本次交易的协同效应以及挂牌公司利益，特别是中小股东利益等多重因素综合确定交易价格。

本次交易涉及的资产定价公允，决策程序合法、合规，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

3. 发行股份的价格和数量及支付现金金额

本次重组中，公司拟向湖北省建筑设计院有限公司发行股份购买湖北百年建设监理有限责任公司 95% 的股权，交易作价为 5,217.40 万元。其中，股份对价为 5,217.40 万元，发行价格为 1.02 元/股，发行数量为 51,150,980 股（限售 51,150,980 股），占发行后总股本的 49.25%。本次交易完成后，公司将持有标的公司湖北百年建设监理有限责任公司 95% 的股权。

具体情况如下：

湖北百年建设监理有限责任公司

序号	交易对方姓名	转让前对湖北百年建设监理有限责任公司持股比例	发行股份支付对价		现金支付对价(元)	总支付对价(元)
			发行股份(股)	对价金额(元)		
1	湖北设计院	100%	51,150,980	52,174,000	0	52,174,000
合计	-	-	51,150,980	52,174,000	0	52,174,000

二、本次交易的背景和目的

(一) 本次交易的背景

1、行业内公司数量众多、竞争激烈

工程咨询服务行业随着我国建筑工程业的增长而快速壮大。根据住建部发布的《2023年全国工程造价咨询统计公报》，2023 年参加统计的企业营业收入合计 3,341.32 亿元（剔除勘察设计、会计审计、银行金融等非造价咨询行业主要业务之后的营业收入）。其中，工程造价咨询业务收入 1,121.92 亿元 占工程咨询企业全部营业收入的 33.58%。2023 年末 全国共有 15,284 家登记工程造价咨询业务的企业。2023 年前百名企业工程造价咨询业务收入共计 237.70 亿元，占总收入的 21.18%。整体来看，我国工程造价咨询行业拥有较大的市场规模，但行业内公司数量众多，行业集聚程度较低，市场份额较为分散。

根据《中国工程造价咨询行业发展报告(2024 版)》，2023 年工程造价咨询业务收入中房屋

建筑工程专业收入 647.34 亿元，占比 57.7%；市政工程专业收入 189.64 亿元，占比 16.9%；公路工程专业收入 53.18 亿元，占比 4.7%。由此可见，工程造价咨询服务行业主要围绕房地产和基础设施建设进行服务。近年来，随着房地产和基础设施建设行业发展放缓，市场需求端结构性萎缩，使得工程造价咨询行业竞争日趋激烈。

2、工程造价咨询企业资质改革推动行业产能汰换

2021 年 6 月，住建部办公厅发布《关于取消工程造价咨询企业资质审批加强事中事后监管的通知》，提出“取消工程造价咨询企业资质审批，创新和完善工程造价咨询监管方式，加强事中事后监管。自 2021 年 7 月 1 日起，住房和城乡建设主管部门停止工程造价咨询企业资质审批，工程造价咨询企业按照其营业执照经营范围开展业务，行政机关、企事业单位、行业组织不得要求企业提供工程造价咨询企业资质证明”，以及“深化工程领域咨询服务供给侧结构性改革，积极培育具有全过程咨询能力的工程造价咨询企业，提高企业服务水平和国际竞争力”。

由于工程造价咨询企业资质的取消，打破工程造价咨询行业原本存在的壁垒，引导客户在采购造价咨询服务时更多从专业实力、品牌影响力以及全过程咨询服务能力等方面进行综合考察，从而推动行业产能集聚，行业集中度有望进一步提升，进而促使行业内形成一批大型的全过程咨询企业。大型企业通过增设异地分支机构、兼并收购区域性中小型企业，对资质高度依赖的行业落后中小型企业进行汰换。

3、全过程工程咨询成为发展趋势

2019 年 3 月，发改委、住建部联合印发《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》中明确指出，在房屋建筑和市政基础设施领域推进全过程工程咨询服务发展，提升固定资产投资决策科学化水平，进一步完善工程建设组织模式，推动高质量发展。鼓励实施工程建设全过程咨询，由咨询单位提供招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等全过程咨询服务。在全过程工程咨询发展模式下，行业内企业需要更多掌握前期咨询、勘察设计、招标代理、造价咨询、工程监理、项目管理多环节的全过程工程咨询技术服务能力，并能够将各个咨询领域的技术特征进行有机整合，形成一整套能够服务于全过程工程咨询的技术体系，才能在全过程工程咨询推广中形成市场竞争力。

（二）本次交易的目的

1、快速延伸公司业务产业链

目前，公司主要从事工程造价咨询业务。本次交易后，公司将进一步延展工程造价咨询产业链，将核心业务快速拓展至工程监理领域，全面推进价值链核心业务协同整合，为客户提供“造价+监理”全过程咨询服务。

2、打造国有企业平台，整合业务资源

本次交易后，公司控股股东变更为湖北设计院，间接控股股东变更为联投集团，实际控制

人变更为湖北省国资委，公司成为国有控股企业。联投集团聚焦园区开发、城市更新、工程建设、矿产资源开发利用等四大主业。公司将致力于打造国有企业平台，充分整合业务资源。

三、本次交易涉及的资产评估及业绩承诺补偿

(一) 标的资产的评估情况

根据中勤资产评估有限公司出具的中勤评报字【2026】第 26009 号《创信工程咨询股份有限公司拟股权转让所涉及的湖北百年建设监理有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》，经收益法评估，截至评估基准日 2025 年 8 月 31 日，标的资产百年监理 95% 股权的评估值为 5,217.40 万元，评估增值 2,586.37 万元，增值率 98.30%。

(二) 标的资产的业绩承诺补偿

本次交易标的资产不涉及业绩承诺补偿。

(三) 挂牌公司的评估情况

受湖北省建筑设计院有限公司委托，湖北正量行资产评估有限公司于 2025 年 12 月 15 日出具《湖北省建筑设计院有限公司拟对创信工程咨询股份有限公司增资扩股所涉及的创信工程咨询股份有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告》（报告编号：鄂正量行字[2025]第 Z615 号）。根据资产基础法，截止 2025 年 8 月 31 日，创信股份股东全部权益价值的市场价值为 5,381.88 万元，创信股份股东全部权益账面价值为 5,175.87 万元，评估增值 206.01 万元，增值率 3.98%。

(四) 挂牌公司的业绩承诺补偿

公司实际控制人阳南先生，就公司过渡期亏损和公司应收款项回款事项，向交易对手做出补偿承诺，具体内容详见“第六节 本次交易合同的主要内容 十、其他”

四、本次交易是否构成关联交易

本次交易前，交易对方与公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。

本次交易后，交易对方持有公司股份将超过 5%，成为公司控股股东。根据《非上市公众公司信息披露管理办法》的相关规定，关联法人包括在过去十二个月内或者根据相关协议安排在未来十二个月内存在关联法人情形。

因此，交易对手为公司潜在关联方，交易对方与公司构成关联关系，本次交易构成关联交易。

五、本次交易对公司控制权及主营业务的影响

(一) 对公司控制权的影响

本次交易实施完成后将会导致公司控股股东、实际控制权发生变更；控股股东由阳南变更为湖北省建筑设计院有限公司；实际控制人由阳南变更为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 对公司主营业务的影响

本次交易前，公司主要从事工程造价咨询业务。经过多年发展，公司在房建工程、市政工程、公路工程、电力工程、桥梁及隧道工程、水利工程、电信工程、轨道交通等工程建设领域拥有丰富的实践经验。

本次交易后，公司将进一步延展工程造价咨询产业链，将核心业务拓展至工程监理领域，全面推进价值链核心业务协同整合，为客户提供“造价+监理”的全过程咨询服务，为公司长期的可持续发展奠定坚实基础，提高公司的总体价值和核心竞争能力。

六、关于本次发行前滚存利润的安排

公司在本次交易完成前的滚存未分配利润将由本次交易完成后的的新老股东以其持股比例共同享有。

公司实际控制人阳南先生，就公司过渡期亏损事项，向交易对手做出补偿承诺。具体内容详见“第六节 本次交易合同的主要内容 十、其他”

七、标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属

自交易基准日（不包括当日）起至资产交割日为百年监理过渡期。资产交割日后，创信股份有权单方委托审计机构，以资产交割日所在月（指自然月）的前一个月的月末为基准日对百年监理过渡期损益进行审计，过渡期百年监理经审计净资产少于交易基准日丙方经审计净资产的部分×创信股份持有百年监理的股权比例，湖北设计院应自过渡期审计完成后十五日内补偿创信股份。过渡期百年监理经审计净资产大于或等于交易基准日百年监理经审计净资产的部分，由资产交割后百年监理股东根据持股权比例依法享有相应权利。

八、本次交易构成重大资产重组

(一) 重组相关规则

根据《非上市公司重大资产重组管理办法》第二条相关规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达

到百分之五十以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

根据《重组管理办法》第四十条，“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准。

（二）购买的资产为非股权资产的，其资产总额以该资产的账面值和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以相关资产与负债账面值的差额和成交金额二者中的较高者为准；出售的资产为非股权资产的，其资产总额、资产净额分别以该资产的账面值、相关资产与负债账面值的差额为准；该非股权资产不涉及负债的，不适用本办法第二条第三款第（二）项规定的资产净额标准；”

（二）重组计算过程

公司 2024 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额为 12,720.67 万元，期末归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 7,798.49 万元。

百年监理 2025 年 8 月 31 日经审计期末资产总额为 3,150.02 万元，期末净资产为 2,769.51 万元。

根据《重组管理办法》第二条、第四十条的规定，本次交易构成重大资产重组。具体计算过程详见下表所示：

一、资产总额指标	金额（万元）/比例
标的资产截止 2025 年 8 月 31 日经审计的财务报表期末资产总额①	3,150.02
购买标的资产的成交金额②	5,217.40
创信股份截止 2024 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额③	12,720.67
比例④=max(①, ②) /③	41.02%
二、净资产指标	金额（万元）/比例
标的资产截止 2025 年 8 月 31 日经审计的财务报表期末净资产金额⑤	2,769.51
购买标的资产的成交金额②	5,217.40
创信股份截止 2024 年 12 月 31 日经审计的期末归属于母公司净资产金额⑥	7,798.49
比例⑦=max(②, ⑤) /⑥	66.90%

综上所述，购买资产的资产总额与成交金额孰高者占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上；且购买资产的资产净额与成交金额孰高者占公司

最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，故本次交易构成重大资产重组。

九、本次交易的特别风险提示

（一）本次交易可能存在被终止或取消的风险

本次重大资产重组需要全国股转公司对所披露文件的完备性审查通过后方可实施，监管机构审查为本次交易的前提条件。在本次交易审核过程中，监管机构的审核要求可能对交易方案产生影响。交易各方可能需要根据市场变化以及监管机构的要求不断完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止或取消的可能。提请投资者关注本次交易可能终止或取消的风险。

（二）房地产市场波动导致的业绩下滑的风险

公司所处行业与下游房地产行业具有密切的相关性。近年来，受市场需求和政策的双重影响，房地产行业呈现一定波动。根据国家统计局数据，2023 年、2024 年、2025 年 1-8 月，全国房地产开发投资分别同比下降 9.3%、10.6%、12.9%。2025 年 10 月，二十届四中全会确定推动房地产高质量发展，明确清理住房消费不合理限制性措施、构建房地产发展新模式等方向，但长期而言，市场仍可能出现波动，进而对公司业绩造成影响。如果无法通过调整经营策略、优化客户结构等措施提升竞争力，公司将面临业绩下滑的风险。

（三）交易完成后的双方业务整合风险

本次交易后合并双方的资产及业务进一步整合需要一定的时间，能否与公司现有业务和资源实现优势互补和有效协同、能否达到并购预期效果存在一定不确定性，客观上存在并购整合风险，提请投资者注意本次交易的整合风险。

（四）交易完成后的同业竞争无法解决风险

交易对手及其控股股东就本次交易后新增同业竞争的情况出具解决措施承诺。但解决措施能否顺利执行，新增同业竞争能否在承诺期限内解决，存在一定不确定性。提请投资者关注同业竞争无法解决从而导致公司经营利润受损和后续资本运作障碍的风险。

（五）标的公司经营业绩不达预期的风险

2023 年、2024 年、2025 年 1-8 月标的公司经审计净利润分别为 188.52 万元、655.41 万元及 222.76 万元，波动相对较大。本次标的公司选用收益法进行评估，股东全部权益评估增值 2,722.49 万元，增值率为 98.30%，本次交易标的公司未设置业绩补偿。若未来宏观形势、行业情况等发生不利变化，市场竞争加剧，标的公司无法持续获取项目，将对标的公司经营业绩产生不利影响，进而使得挂牌公司因本次交易支付的对价将无法得到补偿，对挂牌公司的整体经营业绩和盈利水平产生不利影响。

(六) 实际控制人变更导致的管理风险和规范运作风险

本次重组完成后，交易双方将推进价值链核心业务协同整合，需要对挂牌公司现有的管理模式加以必要的改进。如果公司不能有效进行业务整合，提高相应管理水平，完善公司各项制度，则可能引发一系列经营风险，进而对公司未来业绩造成不利影响。

(七) 交易完成后新增关联交易及关联交易不公允的风险

报告期内，标的公司与联投集团下属企业发生的关联销售合计金额分别为 1,420.96 万元、2,180.95 万元和 1,437.34 万元。本次交易完成后，纳入公司合并范围的标的公司与交易对方间接控股股东控制的其他企业将持续存在关联交易。虽然交易对方已出具规范关联交易的承诺函，但若关联交易大幅减少或关联交易定价不公允，则可能存在影响挂牌公司业绩及损害挂牌公司利益的风险。

(八) 交易完成后资金占用与财务管理不独立的风险

报告期内，标的公司的资金纳入联发投集团资金池管理，标的公司的财务管理纳入联发投集团财务共享管理。截至 2026 年 1 月 30 日，标的公司已解除资金池业务，收回全部资金，并正在完善财务独立管理。交易对方及控股股东已出具保持公众公司财务独立的承诺。但若公众公司及标的公司相关内控措施执行不到位，本次交易后公众公司及标的公司存在被资金占用和财务管理不独立的风险。

十、其他

截至本报告书签署之日，公司共有 71 名股东，本次交易涉及向交易对方湖北设计院以发行股份的方式购买资产，新增 1 名股东，本次交易完成后，股东人数为 72 名，累计未超过 200 人。根据《重组管理办法》相关规定，本次交易豁免向证监会申请注册。

十一、重组要素信息表

本重组是否涉及以下内容	是/否
购买资产	是
出售资产	否
交易标的为完整经营性资产	是
发行股份购买资产	是
募集配套资金	否
业绩承诺及补偿	否
关联交易	是
控制权变动	是
第一大股东变更	是
注册程序	否

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、 本次交易方案	2
(一) 发行股份购买资产情况	2
二、 本次交易的背景和目的	3
三、 本次交易涉及的资产评估及业绩承诺补偿	5
四、 本次交易是否构成关联交易	5
五、 本次交易对公司控制权及主营业务的影响	5
六、 关于本次发行前滚存利润的安排（如有）	6
七、 标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属	6
八、 本次交易构成重大资产重组	6
九、 本次交易的特别风险提示	8
十、 其他	9
十一、 重组要素信息表	9
释义	14
第一节 本次交易概况	16
一、 本次交易的背景和目的	16
(一) 本次交易的背景	16
(二) 本次交易的目的	17
二、 本次交易的基本情况	17
(一) 发行股份购买资产情况	17
(二) 发行股份募集配套资金（如有）	18
三、 本次交易是否构成关联交易	18
四、 本次交易构成重大资产重组	19
五、 本次交易的决策过程	20
(一) 本次交易已履行的决策过程	20
(二) 本次交易尚需履行的决策过程及审批程序	22
(三) 其他	23
六、 本次交易对公司控制权的影响	23
七、 本次交易是否导致公司治理、关联交易及同业竞争等情况发生变化	24
(一) 本次交易对公司治理情况的影响	24
(二) 本次交易对关联交易的影响	24
(三) 本次交易对同业竞争的影响	25
八、 本次交易中第三方聘请情况的说明	28
九、 其他	28
第二节 挂牌公司基本情况	29

一、 基本信息	29
二、 挂牌公司历史沿革及股本结构	30
(一) 挂牌公司历史沿革	30
(二) 目前股本结构	31
(三) 其他	32
三、 公司控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况	
32	
四、 主要业务发展情况和主要财务指标	33
(一) 主营业务发展情况	33
(二) 主要财务数据和指标	33
五、 其他	34
第三节 交易对方的基本情况	35
一、 交易对方基本信息	35
二、 交易对方与挂牌公司的关联关系	35
三、 交易对方及其主要管理人员最近两年内违法违规情况	36
四、 其他	36
第四节 交易标的情况	37
一、 交易标的基本情况	37
(A) 交易标的构成完整经营性资产的	37
(B) 交易标的不构成完整经营性资产的	46
二、 交易标的资产评估方法和资产评估结果（如有）	46
(一) 评估对象和评估范围	46
(二) 资产评估方法	46
(三) 资产评估结果	48
(四) 资产基础法评估情况（如有）	48
(五) 收益法评估情况（如有）	51
(六) 市场法评估情况（如有）	57
(七) 评估结论及分析	57
三、 标的资产主要业务（如有）	59
(一) 主要业务、主要产品或服务及其用途	59
(二) 业务模式或商业模式	59
(三) 主要业务相关情况	60
(四) 标的公司业务相关的资源要素	63
四、 本次重组涉及的债权和债务转移	67
五、 其他	67
第五节 挂牌公司发行股份情况（如有）	68
一、 发行对象、发行价格以及定价原则	68
(一) 发行行为及发行对象	68
(二) 发行价格、定价原则及合理性	69
二、 此次交易拟发行股份的种类、每股面值	70
三、 本次发行股份的数量及占发行后总股本的比例	70

四、	关于本次发行前滚存利润的安排	71
五、	特定对象所持股份的转让或交易限制	71
(一)	发行股份购买资产所涉发行股份的锁定期	71
(二)	募集配套资金所涉发行股份的锁定期（如有）	71
(三)	其他	71
六、	发行股份前后主要财务数据对照表	72
七、	本次发行股份募集配套资金的概况及其管理（如有）	73
(一)	配套募集资金概况	73
(二)	配套募集资金用途	73
(三)	本次募集配套资金与本次重组事项的相关性	73
(四)	募集配套资金的管理	73
八、	发行股份前后挂牌公司的股权结构、控制权变动情况	73
(一)	发行股份前后挂牌公司的股权结构	73
(二)	发行股份前后挂牌公司的控制权变动情况	74
九、	其他	74
第六节	本次交易合同的主要内容	75
一、	合同签订	75
二、	交易价格、定价依据以及支付方式	75
三、	发行股份的锁定期安排（如有）	75
四、	业绩承诺及补偿安排（如有）	76
五、	资产交付或过户安排	76
六、	交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式	76
七、	合同的生效	76
八、	合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件	77
九、	债权债务转移及员工安置	77
十、	其他	78
第七节	本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施	
(如有)	82	
第八节	本次交易的合规性分析	88
第九节	董事会（和监事会）对本次交易定价的依据及合理性分析（如有）	97
一、	本次交易标的的定价依据	97
(一)	交易标的的定价依据	97
(二)	发行股份的定价依据（如有）	97
二、	本次交易定价合理性分析	98
(一)	标的资产定价合理性分析	98
(二)	发行股份的定价合理性分析（如有）	100
三、	公司董事会（和监事会）对本次交易定价的相关意见	101
第十节	标的公司的财务会计信息（如有）	102

一、	注册会计师审计意见	102
二、	湖北百年建设监理有限责任公司财务报表	103
(一)	资产负债表	104
(二)	利润表	106
(三)	现金流量表	108
三、	拟购买资产盈利预测的主要数据（如有）	110
四、	其他（如有）	110
第十一节	对本次交易的结论性意见	111
一、	董事会对本次交易的意见	111
二、	监事会对本次交易的意见（如有）	111
三、	独立财务顾问意见	111
四、	律师意见	112
五、	其他（如有）	113
第十二节	本次交易相关的证券服务机构	114
一、	独立财务顾问	114
二、	律师事务所	114
三、	会计师事务所	114
四、	资产评估机构	115
五、	其他（如有）	115
第十三节	本次交易相关声明	116
一、	挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	117
二、	独立财务顾问声明	118
三、	律师事务所声明	119
四、	会计师事务所声明	120
五、	资产评估机构声明	121
六、	其他（如有）	122
第十四节	附件	123
第十五节	其他	124

释义

本报告书中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

释义项目	释义
公司、创信股份、挂牌公司、公众公司	指 创信工程咨询股份有限公司
百年监理、标的公司	指 湖北百年建设监理有限责任公司
标的资产	指 湖北百年建设监理有限责任公司 95%的股权
交易对方、发行对象、湖北设计院、收购人	指 湖北省建筑设计院有限公司
本次交易、本次重大资产重组	指 创信工程咨询股份有限公司发行 51,150,980 股股份购买湖北省建筑设计院有限公司持有的湖北百年建设监理有限责任公司 95%的股权暨重大资产重组
本次发行、本次股票定向发行	指 创信工程咨询股份有限公司因支付购买标的资产的对价而向交易对方发行 51,150,980 股股份的行为
资产交割日	指 湖北百年建设监理有限责任公司 95%的股权登记至创信工程咨询股份有限公司名下之日
股份交割日、新增股份交割日	指 在全国中小企业股份转让系统和中国证券登记结算有限责任公司完成新增股份的发行登记手续之日
发行股份及购买资产协议	指 创信工程咨询股份有限公司发行股份及购买资产协议
交易对方直接控股股东、联发投集团	指 湖北省联合发展投资集团有限公司
交易对方间接控股股东、联投集团	指 湖北联投集团有限公司
交易对方实际控制人、湖北省国资委	指 湖北省人民政府国有资产监督管理委员会
标研公司	指 湖北省联建标研工程咨询有限公司
创信壹号	指 成都创信壹号商务咨询合伙企业（有限合伙）
创信贰号	指 成都创信贰号商务咨询合伙企业（有限合伙）
创信叁号	指 成都创信叁号商务信息咨询合伙企业（有限合伙）
国联民生承销保荐、独立财务顾问	指 国联民生证券承销保荐有限公司 (曾用名：华英证券有限责任公司)
国联证券	指 国联民生证券股份有限公司 (曾用名：国联证券股份有限公司)
北京中伦	指 北京中伦（成都）律师事务所
中喜会所	指 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
中勤评估	指 中勤资产评估有限公司

立信会所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
评估基准日、审计基准日、交易基准日	指	2025年8月31日
报告期	指	2023年、2024年、2025年1-8月
创信股份过渡期	指	自交易基准日（不包括当日）起至新增股份交割日的期间
百年监理过渡期	指	自交易基准日（不包括当日）起至资产交割日的期间
亚事评估	指	北方亚事资产评估有限责任公司
本报告、重组报告	指	《创信工程咨询股份有限公司重大资产重组报告书》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《重组管理办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
《重组业务细则》	指	《全国中小企业股份转让系统非上市公众公司重大资产重组业务细则》
《格式准则第6号》	指	《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第6号—重大资产重组报告书》
《股票发行规则》	指	《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本重组报告书中任何表格中若出现总数与所列数值总和不符，均由四舍五入所致。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

(一) 本次交易的背景

1、行业内公司数量众多、竞争激烈

工程咨询服务行业随着我国建筑工程业的增长而快速壮大。根据住建部发布的《2023年全国工程造价咨询统计公报》，2023年参加统计的企业营业收入合计3,341.32亿元（剔除勘察设计、会计审计、银行金融等非造价咨询行业主要业务之后的营业收入）。其中，工程造价咨询业务收入1,121.92亿元，占工程咨询企业全部营业收入的33.58%。2023年末，全国共有15,284家登记工程造价咨询业务的企业，2023年前百名企业工程造价咨询业务收入共计237.70亿元，占总收入的21.18%。整体来看，我国工程造价咨询行业拥有较大的市场规模，但行业内公司数量众多，行业集聚程度较低，市场份额较为分散。

根据《中国工程造价咨询行业发展报告(2024版)》，2023年工程造价咨询业务收入中房屋建筑工程专业收入647.34亿元，占比57.7%；市政工程专业收入189.64亿元，占比16.9%；公路工程专业收入53.18亿元，占比4.7%。由此可见，工程造价咨询服务行业主要围绕房地产和基础设施建设进行服务。近年来，随着房地产和基础设施建设行业发展放缓，市场需求端结构性萎缩，使得工程造价咨询行业竞争日趋激烈。

2、工程造价咨询企业资质改革推动行业产能汰换

2021年6月，住建部办公厅发布《关于取消工程造价咨询企业资质审批加强事中事后监管的通知》，提出“取消工程造价咨询企业资质审批，创新和完善工程造价咨询监管方式，加强事中事后监管。自2021年7月1日起，住房和城乡建设主管部门停止工程造价咨询企业资质审批，工程造价咨询企业按照其营业执照经营范围开展业务，行政机关、企事业单位、行业组织不得要求企业提供工程造价咨询企业资质证明”，以及“深化工程领域咨询服务供给侧结构性改革，积极培育具有全过程咨询能力的工程造价咨询企业，提高企业服务水平和国际竞争力”。

由于工程造价咨询企业资质的取消，打破工程造价咨询行业原本存在的壁垒，引导客户在采购造价咨询服务时更多从专业实力、品牌影响力以及全过程咨询服务能力等方面进行综合考察，从而推动行业产能集聚，行业集中度有望进一步提升，进而促使行业内形成一批大型的全过程咨询企业。大型企业通过增设异地分支机构、兼并收购区域性中小型企业，对资质高度依赖的行业落后中小型企业进行汰换。

3、全过程工程咨询成为发展趋势

2019年3月，发改委、住建部联合印发《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》中明确指出，在房屋建筑和市政基础设施领域推进全过程工程咨询服务发展，提升固定

资产投资决策科学化水平，进一步完善工程建设组织模式，推动高质量发展。鼓励实施工程建设全过程咨询，由咨询单位提供招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等全过程咨询服务。

在全过程工程咨询发展模式下，行业内企业需要更多掌握前期咨询、勘察设计、招标代理、造价咨询、工程监理、项目管理多环节的全过程工程咨询技术服务能力，并能够将各个咨询领域的技术特征进行有机整合，形成一整套能够服务于全过程工程咨询的技术体系，才能在全过程工程咨询推广中形成市场竞争力。

（二）本次交易的目的

1、快速延伸公司业务产业链

目前，公司主要从事工程造价咨询业务。本次交易后，公司将进一步延展工程造价咨询产业链，将核心业务快速拓展至工程监理领域，全面推进价值链核心业务协同整合，为客户提供“造价+监理”全过程咨询服务。

2、打造国有企业平台，整合业务资源

本次交易后，公司控股股东变更为湖北设计院，间接控股股东变更为联投集团，实际控制人变更为湖北省国资委，公司成为国有控股企业。联投集团聚焦园区开发、城市更新、工程建设、矿产资源开发利用等四大主业。公司将致力于打造国有企业平台，充分整合业务资源。

二、本次交易的基本情况

公司于2026年2月5日召开第四届董事会第七次会议，审议通过《关于公司本次发行股份购买资产方案的议案》等议案。

本次交易具体方案如下：公司拟向交易对方湖北省建筑设计院有限公司发行51,150,980股股份购买其持有的标的资产湖北百年建设监理有限责任公司95%的股权，交易价格为5,217.40万元。

（一）发行股份购买资产情况

1. 交易对方和交易标的

标的资产：湖北百年建设监理有限责任公司95%的股权；

交易对方：湖北省建筑设计院有限公司。

2. 交易价格

公司拟向湖北省建筑设计院有限公司发行股份购买其持有的湖北百年建设监理有限责

任公司 95%的股权，交易作价为 5,217.40 万元。

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜财审 2025S03218 号《审计报告》，截至 2025 年 8 月 31 日，百年监理股东权益账面价值 2,769.51 万元。

根据中勤资产评估有限公司出具的中勤评报字【2026】第 26009 号《创信工程咨询股份有限公司拟股权转让所涉及的湖北百年建设监理有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》，经收益法评估，截至评估基准日 2025 年 8 月 31 日，标的资产百年监理 95%股权的评估值为 5,217.40 万元，评估增值 2,586.37 万元，增值率 98.30%。

本次重组所涉及的标的资产，已由符合《证券法》规定的中介机构出具审计报告、评估报告。本次交易标的资产定价在参考审计机构确认的审计报告和评估机构确认的评估报告的基础上，结合百年监理未来的成长性、行业发展的周期性、股权流动性、本次交易的协同效应以及挂牌公司利益，特别是中小股东利益等多重因素综合确定交易价格。

本次交易涉及的资产定价公允，决策程序合法、合规，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

3. 发行股份的价格和数量及支付现金金额

本次重组中，公司拟向湖北省建筑设计院有限公司发行股份购买湖北百年建设监理有限责任公司 95%的股权，交易作价为 5,217.40 万元。其中，股份对价为 5,217.40 万元，发行价格为 1.02 元/股，发行数量为 51,150,980 股（限售 51,150,980 股），占发行后总股本的 49.25%。

本次重组不涉及现金支付。

本次交易完成后，公司将持有标的公司百年监理 95%的股权。

湖北百年建设监理有限责任公司

序号	交易对方姓名	转让前对湖北百年建设监理有限责任公司持股比例	发行股份支付对价部分		现金支付对价部分(元)	总支付对价(元)
			发行股份(股)	对价金额(元)		
1	湖北设计院	100.00%	51,150,980	52,174,000	0	52,174,000
		-	51,150,980	52,174,000	0	52,174,000

（二）发行股份募集配套资金

无。

三、本次交易是否构成关联交易

本次交易前，交易对方与公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员

不存在关联关系。

本次交易后，交易对方持有公司股份将超过 5%，成为公司控股股东。根据《非上市公司信息披露管理办法》的相关规定，关联法人包括在过去十二个月内或者根据相关协议安排在未来十二个月内存在关联法人情形。

因此，交易对手为公司潜在关联方，交易对方与公司构成关联关系，本次交易构成关联交易。

四、本次交易构成重大资产重组

（一）重组相关规则

根据《非上市公司重大资产重组管理办法》第二条相关规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

根据《重组管理办法》第四十条，“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准。

（二）购买的资产为非股权资产的，其资产总额以该资产的账面值和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以相关资产与负债账面值的差额和成交金额二者中的较高者为准；出售的资产为非股权资产的，其资产总额、资产净额分别以该资产的账面值、相关资产与负债账面值的差额为准；该非股权资产不涉及负债的，不适用本办法第二条第三款第（二）项规定的资产净额标准；”

（二）重组计算过程

公司 2024 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额为 12,720.67 万元，期末归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 7,798.49 万元。

百年监理 2025 年 8 月 31 日经审计期末资产总额为 3,150.02 万元，期末净资产为 2,769.51 万元。

根据《重组管理办法》第二条、第四十条的规定，本次交易构成重大资产重组。具体计算过程详见下表所示：

一、资产总额指标	金额（万元）/比例
标的资产截止 2025 年 8 月 31 日经审计的财务报表期末资产总额①	3,150.02
购买标的资产的成交金额②	5,217.40
创信股份截止 2024 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额③	12,720.67
比例④=max(①, ②) /③	41.02%
二、净资产指标	金额（万元）/比例
标的资产截止 2025 年 8 月 31 日经审计的财务报表期末净资产金额⑤	2,769.51
购买标的资产的成交金额②	5,217.40
创信股份截止 2024 年 12 月 31 日经审计的期末归属于母公司净资产金额⑥	7,798.49
比例⑦=max(②, ⑤) /⑥	66.90%

综上所述，购买资产的资产总额与成交金额孰高者占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上；且购买资产的资产净额与成交金额孰高者占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，故本次交易构成重大资产重组。

五、本次交易的决策过程

（一）本次交易已履行的决策过程

1. 创信股份的决策过程

（1）重组预案

创信股份于 2025 年 8 月 7 日召开第四届董事会第四次会议、第四届监事会第三次会议，审议通过《重大资产重组预案》；于 2026 年 2 月 2 日召开第四届董事会第六次会议、第四届监事会第五次会议审议通过《关于对重大资产重组预案进行修订的议案》。

（2）重大资产重组报告书

创信股份于 2026 年 2 月 5 日召开第四届董事会第七次会议审议通过了如下议案：

- ①《关于公司本次发行股份购买资产方案的议案》;
- ②《关于公司本次发行股份购买资产构成重大资产重组的议案》;
- ③《关于公司符合发行股份购买资产暨重大资产重组有关条件的议案》;
- ④《关于公司本次重大资产重组符合〈非上市公司重大资产重组管理办法〉第四条规定议案》;
- ⑤《关于批准附生效条件的〈发行股份及购买资产协议〉的议案》;
- ⑥《关于公司聘任本次重大资产重组相关中介机构的议案》;
- ⑦《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》;
- ⑧《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》;
- ⑨《关于增加公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》;
- ⑩《关于公司本次发行股份购买资产暨重大资产重组涉及标的资产、发行股份定价依据及公平合理性的议案》;
- ⑪《关于本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》;
- ⑫《关于批准〈创信工程咨询股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组报告书〉的议案》;
- ⑬《关于公司现有在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》;
- ⑭《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》;
- ⑮《关于公司本次发行股份购买资产构成关联交易的议案》;
- ⑯《关于公司未弥补亏损超过实收股本三分之一的议案》;
- ⑰《关于提请召开 2026 年第一次临时股东大会的议案》;
- ⑱《关于创信工程咨询股份有限公司 2025 年 8 月 31 日财务报表的议案》。

创信股份于 2026 年 2 月 5 日召开第四届监事会第六次会议审议通过了如下议案：

- ①《关于公司本次发行股份购买资产方案的议案》;
- ②《关于公司本次发行股份购买资产构成重大资产重组的议案》;
- ③《关于公司符合发行股份购买资产暨重大资产重组有关条件的议案》;
- ④《关于公司本次重大资产重组符合〈非上市公司重大资产重组管理办法〉第四条规定议案》;
- ⑤《关于批准附生效条件的〈发行股份及购买资产协议〉的议案》;
- ⑥《关于公司聘任本次重大资产重组相关中介机构的议案》;
- ⑦《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》;

- ⑧《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》;
- ⑨《关于增加公司注册资本暨修订<公司章程>的议案》;
- ⑩《关于公司本次发行股份购买资产暨重大资产重组涉及标的资产、发行股份定价依据及公平合理性的议案》;
- ⑪《关于本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》;
- ⑫《关于批准<创信工程咨询股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组报告书>的议案》;
- ⑬《关于公司现有在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》;
- ⑭《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》;
- ⑮《关于公司本次发行股份购买资产构成关联交易的议案》;
- ⑯《关于公司未弥补亏损超过实收股本三分之一的议案》;
- ⑰《关于创信工程咨询股份有限公司 2025 年 8 月 31 日财务报表的议案》。

2. 标的公司的决策过程

2025年12月22日，湖北设计院党委会审议通过《关于对创信工程咨询股份有限公司增资扩股并取得其控制权的议案》。

2025年12月22日，湖北设计院高管会审议通过《关于对创信工程咨询股份有限公司增资扩股并取得其控制权的议案》。

2025年12月29日，联投集团党委会审议通过《省建筑设计院关于对创信工程咨询股份有限公司增资扩股并取得其控制权的议案》。

2025年12月29日，联投集团总经理办公会审议通过《省建筑设计院关于对创信工程咨询股份有限公司增资扩股并取得其控制权的议案》。

2026年01月12日，标的公司出具股东决定，股东湖北设计院同意本次交易方案。

2025年12月29日，本次交易涉及国资相关的评估报告均已完成在联投集团的评估备案。

本次交易已履行批复、评估、备案等国资管理程序，审批机构具备相应权限。

(二) 本次交易尚需履行的决策过程及审批程序

根据《重组管理办法》等相关规定，本次交易尚需满足以下交易条件方可完成：

- 1、本次交易尚需要取得创信股份股东会的批准；
- 2、本次重组尚需经全国股转公司完成对《重大资产重组报告书》等信息披露文件的完

备性审查；

3、本次重组尚需通过全国股转公司对公司发行股份购买资产提交的申请文件审核，并取得全国股转公司出具的同意发行股份购买资产的函。

（三）其他

无。

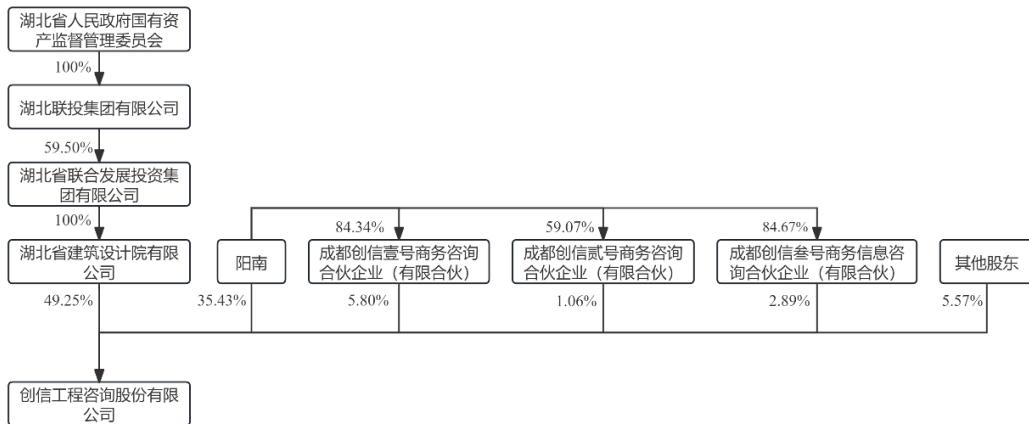
六、本次交易对公司控制权的影响

本次交易前，公司总股本为 52,713,100 股。阳南先生直接持有公司 36,802,150 股，直接持股比例为 69.82%，阳南先生的一致行动人创信壹号、创信贰号、创信叁号分别持有公司 6,025,811 股、1,100,000 股、3,003,977 股，持股比例分别为 11.43%、2.09%、5.70%，阳南先生及其一致行动人合计持有公司 46,931,938 股，持股比例 89.04%。阳南先生为公司控股股东、实际控制人。

本次交易前后创信股份的股权结构变化如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量(股)	持股比例	持股数量(股)	持股比例
湖北设计院			51,150,980	49.25%
阳南	36,802,150	69.82%	36,802,150	35.43%
创信壹号	6,025,811	11.43%	6,025,811	5.80%
创信叁号	3,003,977	5.70%	3,003,977	2.89%
吴敏	1,455,300	2.76%	1,455,300	1.40%
陈建蓉	1,447,490	2.75%	1,447,490	1.39%
创信贰号	1,100,000	2.09%	1,100,000	1.06%
何川	855,000	1.62%	855,000	0.82%
杨黔蜀	758,020	1.44%	758,020	0.73%
王亚红	378,600	0.72%	378,600	0.36%
其他股东	886,752	1.67%	886,752	0.87%
合计	52,713,100	100%	103,864,080	100%

本次交易完成后，创信股份股权结构图如下表所示：



本次交易完成后，公司总股本由 52,713,100 股变更为 103,864,080 股，湖北设计院直接持有公司 51,150,980 股股份，持股比例为 49.25%，成为公司控股股东，湖北省人民政府国有资产监督管理委员会成为公司实际控制人。

七、本次交易是否导致公司治理、关联交易及同业竞争等情况发生变化

(一) 本次交易对公司治理情况的影响

本次交易前，公司已经严格按照《公司法》《证券法》等法律法规制定了健全的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，并制定了三会议事规则及其他内控制度。

本次交易完成后，公司股权集中度有所下降，控股股东由阳南先生变更为湖北设计院，实际控制人由阳南先生变更为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。

本次交易签署的《创信工程咨询股份有限公司发行股份及购买资产协议》中约定：

“甲方（挂牌公司）设立党组织。甲方董事会由五人组成，并设高级管理人员五人。丁方（阳南）同意配合乙方（湖北省建筑设计院有限公司）通过法定程序将乙方推荐的三名人员选举为甲方董事（其中乙方推荐的两名董事在董事会审计委员会任职），并配合乙方通过法定程序将乙方推荐的两名人员任命为甲方副经理、财务负责人。各方应在新增股份交割日后六十日内按本协议完成董事会、高级管理人员的改选，以及根据国资管理需要适时推动公司章程的修订。”

上述董事会、高级管理人员的重组安排，有利于湖北省建筑设计院有限公司对挂牌公司的控制，促进对挂牌公司控制权稳定性。

(二) 本次交易对关联交易的影响

本次交易前，交易对方及标的资产与公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系，亦不存在关联交易。

报告期内，标的公司与联投集团下属企业发生的关联销售合计金额分别为 1,420.96 万

元、2,180.95万元和1,437.34万元。本次交易后，纳入公司合并范围的标的公司与交易对方间接控股股东控制的其他企业将持续存在关联交易，因此本次交易后预计将增加公司关联交易。

公司已建立并严格执行关联交易有关制度和决策程序。若未来继续发生关联交易，公司将按照相关法律法规、《公司章程》、《关联交易管理制度》等相关规定审议并披露该事项。

此外，湖北设计院、联发投集团、联投集团出具《关于涉及创信工程咨询股份有限公司定向发行股份购买股权资产事项之规范关联交易的承诺函》及相关声明，承诺内容详见本重组报告书“第七节本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施（如有）”。

未来若发生必要的关联交易，公司将按照相关法律法规及《公司章程》《关联交易管理制度》等相关规定审议并披露关联交易事项。

（三）本次交易对同业竞争的影响

本次交易前，公司与控股股东、实际控制人阳南及其控制的其他企业之间不存在同业竞争。

本次交易后，湖北设计院成为公司控股股东，联投集团将成为公司间接控股股东。

联投集团及其控制的其他企业经营与公司及标的公司的主营业务相似情况如下：

1、工程监理业务

序号	公司名称	监理业务资质	主要服务领域	主要服务地域	是否构成同业竞争
1	湖北建设监理有限公司	房屋建筑工程、市政公用工程、人防工程三项甲级资质；机电安装、通信工程、电力工程、矿山工程四项乙级资质	房建工程、市政工程等、公路工程、水利工程、机电安装工程、人防工程等	湖北省	构成
2	湖北省水运工程咨询监理有限公司	水运工程甲级资质	水运工程	湖北省	不构成
3	标的公司	房屋建筑工程甲级；市政公用工程、化工石油工程、机电安装工程、通信工程及电力工程五项乙级	房屋工程等	湖北省	—
4	创信股份	房屋建筑工程甲级；机电安装工程、电力工程、市政公用工程三项乙级	房屋工程等	四川省等	—

在监理业务方面，经对比监理业务资质、主要服务领域和主要服务区域，湖北建设监理有限公司构成创信股份及标的公司的同业竞争企业；湖北省水运工程咨询监理有限公司专注于水运工程，创信股份及标的公司均未取得水运工程资质而未开展水运工程监理业务，存在

明显差异，湖北省水运工程咨询监理有限公司不构成同业竞争企业。

报告期内，构成同业竞争的工程监理收入规模如下：

单位：元

序号	公司名称	2025年1-8月	2024年	2023年
1	湖北建设监理有限公司	18,781,004.73	54,201,346.74	54,405,597.69
	小计	18,781,004.73	54,201,346.74	54,405,597.69
2	标的公司	10,774,621.79	27,307,726.78	25,511,911.11
3	创信股份	—	—	935,062.25
	创信股份及标的公司小计	10,774,621.79	27,307,726.78	26,446,973.36
	占比	174.31%	198.48%	205.72%

报告期内，湖北建设监理有限公司的工程监理收入占创信股份及标的公司工程监理收入小计的比例分别为 205.72%、198.48%、174.31%，占比较高，属于构成重大不利影响的同业竞争。

2、工程造价咨询业务

序号	公司名称	主要业务资质	主要服务领域	主要服务区域	是否构成同业竞争
1	湖北联投咨询管理有限公司	无需	房屋建筑、市政等	湖北省	构成
2	湖北省建投集团工程咨询管理有限公司	无需	公路与市政等	湖北省	构成
3	湖北建设监理有限公司	无需	房屋建筑等	湖北省	构成
4	湖北工建工程咨询有限责任公司	无需	房建建筑、市政等	湖北省	构成
5	标的公司	无需	—	湖北省	—
6	创信股份	无需	—	四川省等	—

在工程造价咨询业务方面，经对比主要服务领域和主要服务区域，湖北联投咨询管理有限公司、湖北省建投集团工程咨询管理有限公司、湖北建设监理有限公司、湖北工建工程咨询有限责任公司构成创信股份及标的公司的同业竞争企业。

报告期内，构成同业竞争的工程造价咨询收入规模如下：

单位：元

序号	公司名称	2025年1-8月	2024年	2023年
1	湖北联投咨询管理有限公司	11,668,952.74	3,821,700.00	627,200.00
2	湖北省建投集团工程咨询管理有限公司	-	1,579,767.91	2,913,494.45
3	湖北建设监理有限公司	-	439,723.73	-
4	湖北工建工程咨询有限责任公司	300,000.00	1,040,000.00	2,370,000.00
	小计	11,968,952.74	6,881,191.64	5,910,694.45
5	标的公司	5,858,821.58	4,341,464.22	-
6	创信股份	23,928,859.96	52,484,312.42	103,805,911.88
	创信股份及标的公司小计	29,787,681.54	56,825,776.64	103,805,911.88
	占比	40.18%	12.11%	5.69%

报告期内，湖北联投咨询管理有限公司、湖北省建投集团工程咨询管理有限公司、湖北建设监理有限公司、湖北工建工程咨询有限责任公司等的工程造价咨询收入占创信股份及标的公司工程造价咨询收入小计的比例分别为 5.69%、12.11%、40.18%，占比较高，属于构成重大不利影响的同业竞争。

标的公司针对同业竞争情况，已采取有效措施，包括：(1)客户资源独立管理：公司建立专属的客户信息管理系统，客户名单、合作协议、项目需求等核心信息严格保密，其他潜在竞争公司不得擅自获取或使用。公司与其他公司遵循“公平竞争、互不干预”原则开发客户，对于存在潜在重叠的市场领域，通过公开招投标等市场化方式参与竞争，严禁任何一方利用自身优势抢夺对方客户资源。(2)人员独立管理：公司董事会、经理层等核心人员的聘任完全遵循市场化原则，核心技术人员、业务骨干不得在对方单位兼职，确保人员职责清晰、利益独立。同时，公司建立独立的薪酬考核体系，人员薪酬与公司经营业绩直接挂钩，不受其他公司相关考核机制影响。(3)资源要素严格隔离：公司拥有独立的办公场所、技术专利等核心资源，产权清晰、权属明确。

标的公司与湖北联投咨询管理有限公司、湖北省建投集团工程咨询管理有限公司、湖北建设监理有限公司、湖北工建工程咨询有限责任公司、湖北省水运工程咨询监理有限公司等主营业务相似企业不存在诉讼或者纠纷。

为进一步避免同业竞争，本次交易对方、联发投、联投集团出具了《解决同业竞争问题的承诺函》及相关声明，承诺内容详见本报告书“第七节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施（如有）”。

八、本次交易中第三方聘请情况的说明

本次交易不存在独立财务顾问直接或间接有偿聘请第三方的行为，亦不存在未披露的聘请第三方的行为；公司不存在直接或间接有偿聘请除独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等依法需聘请的证券服务机构之外的第三方行为。

九、其他

无。

第二节 挂牌公司基本情况

一、基本信息

公司中文全称	创信工程咨询股份有限公司
英文名称及缩写	Chuangxin Engineering Consulting Co. Ltd
曾用名	四川创信工程咨询股份有限公司(2016-04 至 2020-09)
证券简称	创信股份
证券代码	838536
注册地址	四川天府新区华阳街道天府大道南段 888 号附 0L-07-202105066 号
成立时间	2000 年 6 月 19 日
挂牌时间	2016 年 8 月 22 日
挂牌时主办券商	国联证券
目前主办券商	国联民生承销保荐
注册资本(元)	52,713,100
实缴资本	52,713,100
股本总额	52,713,100
股东数量	71
统一社会信用代码	915100007118990753
法定代表人	阳南
实际控制人	阳南
董事会秘书	姜山
办公地址	成都市高新区天府二街 138 号蜀都中心 1 栋 6 楼
邮编	610000
电话	028-85451448
传真	028-85451448
电子邮箱	sccx@sc-cx.com
公司网站	http://www.sc-cx.com/
所属行业(挂牌公司 管理型行业分类)	科学研究和技术服务业 M-专业技术服务业 M74-工程技术 M748-工 程管理服务
公司主营业务	工程造价咨询服务
公司经营范围	许可项目：工程造价咨询业务；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：工程管理服务；招投标代 理服务；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；政府采购代理服务（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）。

二、挂牌公司历史沿革及股本结构

(一) 挂牌公司历史沿革

1、公司设立至申请挂牌前股权变动情况

公司自有限公司设立至公司股票于 2016 年 8 月 22 日在全国股份转让系统挂牌前的历次股权变动情况详见公司于 2016 年 7 月 28 日于全国股转系统信息披露平台公开披露的《公开转让说明书》之“第一节基本情况”之“四、公司股本演变情况”。

2016 年 7 月 28 日，公司取得全国股转公司核发的《关于同意四川创信工程咨询股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》(股转系统函[2016]5735 号)，同意公司股票在全国股转系统挂牌，转让方式为协议转让。

2016 年 8 月 19 日，公司在全国股转系统信息披露平台披露了《关于公司股票将在全国股份转让系统挂牌公开转让的提示性公告》，公司股票自 2016 年 8 月 22 日起在全国股转系统挂牌公开转让，证券简称：创信股份，证券代码：838536。在全国股转系统挂牌时，公司持股情况如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）	出资方式
阳南	12,450,000.00	83.00	净资产
王伟	750,000.00	5.00	净资产
战宇轩	450,000.00	3.00	净资产
王兰	450,000.00	3.00	净资产
吴敏	450,000.00	3.00	净资产
陈建蓉	450,000.00	3.00	净资产
合计	15,000,000.00	100.00	-

2、公司自挂牌至本重组报告书出具之日的股权变动情况

(1) 挂牌公司第一次权益分派（2019 年 11 月 20 日）

经公司于 2019 年 9 月 4 日召开的第二届董事会第六次会议和 2019 年 9 月 23 日召开的 2019 年第四次临时股东大会审议通过，公司以总股本 15,000,000 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股送红股 20 股。本次权益分派后，公司总股本变更为 45,000,000 股。

2019 年 11 月 20 日，公司依法办理了工商变更登记，取得了变更后的《营业执照》。

(2) 挂牌公司第一次定向发行股份（2020 年 7 月 30 日）

经公司于 2020 年 4 月 22 日召开的第二届董事会第十四次会议和 2020 年 5 月 8 日召开的 2020 年第二次临时股东大会审议通过，公司以 5.82 元/股的价格发行 3,093,000 股，募集资金总额 18,001,260 元人民币。本次定向发行股票实际认购 2,921,000 股，募集资金总额 17,000,220 元人民币。公司于 2020 年 5 月 27 日收到《关于对四川创信工程咨询股份有限公司股票定向发行无异议的函》(股转系统函[2020]1236 号)。该次发行后公司股本总额为 47,921,000 股。

2020 年 7 月 30 日，公司依法办理了工商变更登记，取得了变更后的《营业执照》。

(3) 挂牌公司第二次权益分派（2020 年 7 月 30 日）

经公司于 2020 年 6 月 11 日召开的第二届董事会第十七次会议和 2020 年 6 月 29 日召开的 2020 年第四次临时股东大会审议通过，公司以总股本 47,921,000 股为基数，未分配利润向全体股东每 10 股送红股 1 股。本次权益分派后，公司总股本变更为 52,713,100 股。

2020 年 7 月 30 日，公司依法办理了工商变更登记，取得了变更后的《营业执照》。

（二）目前股本结构

1. 截至本报告书签署之日，公司的股本结构如下：

股份性质		持股数量(股)	持股比例
无限售条件的股份	无限售的股份总数	18,873,662	35.80%
	其中：控股股东、实际控制人	5,227,337	9.92%
	董事、监事、高管	675,290	1.28%
	核心员工	0	0%
有限售条件的股份	有限售的股份总数	33,839,438	64.2%
	其中：控股股东、实际控制人	31,574,813	59.9%
	董事、监事、高管	2,227,500	4.23%
	核心员工	0	0%
总股本		52,713,100	100%

2. 截至本报告书签署之日，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东	持股数量(股)	持股比例	股东性质
1	阳南	36,802,150	69.82%	境内自然人
2	创信壹号	6,025,811	11.43%	境内非国有法人
3	创信叁号	3,003,977	5.70%	境内非国有法人
4	吴敏	1,455,300	2.76%	境内自然人
5	陈建蓉	1,447,490	2.75%	境内自然人
6	创信贰号	1,100,000	2.09%	境内非国有法人
7	何川	855,000	1.62%	境内自然人

8	杨黔蜀	758,020	1.44%	境内自然人
9	王亚红	378,600	0.72%	境内自然人
10	蔡汶邑	247,227	0.47%	境内自然人
	合计	52,073,575	98.80%	-

(三) 其他

公司前十名股东间相互关系说明：

- 1、成都创信壹号商务咨询合伙企业（有限合伙）、成都创信贰号商务咨询合伙企业（有限合伙）、成都创信叁号商务信息咨询合伙企业（有限合伙）为公司实际控制人阳南分别持有 84.34%、59.07%、84.67%合伙份额比例，并为阳南的一致行动人；
- 2、吴敏为成都创信壹号商务咨询合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人并持有 1.34%合伙份额比例。
- 3、王亚红持有成都创信贰号商务咨询合伙企业（有限合伙）1.33%合伙份额比例。
- 4、除此以外，公司普通股前十名股东之间不存在其他关联关系。

三、公司控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

最近两年，公司控股股东、实际控制人为阳南；

阳南，男，出生于 1973 年 7 月，中国国籍，无境外永久居留权，中国民主建国会会员，教授级高级工程师、四川大学客座教授、英国皇家特许测量师、英国皇家特许测量师学会面试考官、四川省造价工程师协会副会长、新技术委员会主任、中国注册造价工程师、中国注册资产评估师、四川省人民政府评标专家，1996 年 7 月毕业于四川大学建筑工程专业，本科学历。1996 年 8 月至 1999 年 2 月在四川省审计事务所担任基建审计部主任；1999 年 2 月至 2000 年 6 月在四川亚通会计事务所担任审计四部主任；2000 年 6 月至 2002 年 5 月在四川创信建设工程造价审计事务所有限责任公司担任总经理；2002 年 6 月至 2015 年 4 月在四川创信建设工程造价审计事务所有限责任公司担任执行董事；2015 年 4 月至 2015 年 9 月在四川创信建设工程造价审计事务所有限责任公司担任董事长；2015 年 10 月至 2016 年 3 月在四川创信建设工程造价审计事务所有限责任公司担任董事长兼总经理；2016 年 4 月起

至 2019 年 12 月，在四川创信工程咨询股份有限公司担任董事长兼总经理；2020 年 1 月至 2021 年 2 月，任四川创信工程咨询股份有限公司董事长。2021 年 3 月至今，在创信工程咨询股份有限公司担任董事长兼总经理。

截至本重组报告书签署日，公司最近两年控股股东、实际控制人没有发生变更，没有实施重大资产重组。

四、主要业务发展情况和主要财务指标

(一) 主营业务发展情况

公司所处行业为专业技术服务业(M74)，主要从事工程造价咨询业务。公司始终坚持客观公正、质量至上的服务理念，充分利用自身的专业技术优势和丰富的工程实践经验为客户提供优质、专业的技术咨询服务，承接的业务涉及房建工程、市政工程、公路工程、电力工程、桥梁及隧道工程、水利工程、电信工程、轨道交通等工程建设领域。

(二) 主要财务数据和指标

财务指标	2025 年 1 月—8 月	2024 年度	2023 年度
营业收入(元)	23,928,859.96	52,484,312.42	104,740,974.13
归属于母公司所有者的净利润(元)	-26,180,463.69	-33,924,722.01	7,260,068.76
毛利率(%)	-11.57%	4.85%	36.59%
每股收益(元/股)	-0.5	-0.64	0.14
加权平均净资产收益率(%) (依据归属于母公司所有者的净利润)	-40.34%	-34.77%	6.40%
加权平均净资产收益率(%) (依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润)	-40.47%	-35.35%	5.89%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-659,000.16	10,184,795.27	-474,426.77
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.01	0.19	-0.01
应收账款周转率(次)	2.47	2.39	3.6
存货周转率(次)	10.6	9.98	10.08
财务指标	2025 年 8 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日

资产总计（元）	89,224,655.25	127,206,674.80	177,982,240.51
其中：应收账款	10,958,361.41	17,462,768.31	26,543,226.91
预付账款	508,728.38	460,039.62	357,751.16
存货	3,773,562.10	3,781,663.68	6,228,143.03
负债总计（元）	37,420,210.34	49,221,766.20	60,801,299.90
其中：应付账款	4,658,871.18	5,706,067.61	6,927,839.38
归属于母公司所有者的净资产（元）	51,804,444.91	77,984,908.60	117,180,940.61
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	0.98	1.48	2.22
资产负债率（%）	41.94%	38.69%	34.16%
流动比率（倍）	2.07	2.36	2.78
速动比率（倍）	0.42	0.54	0.66

注：应收账款周转率和存货周转率，2025年1-8月数据经年化处理。

公司2023年、2024年财务数据经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计；

公司2025年1-8月财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

五、其他

无。

第三节 交易对方的基本情况

一、交易对方基本信息

中文名称:	湖北省建筑设计院有限公司
英文名称:	-
设立日期:	1991年3月29日
注册资本:	330万元
法定代表人:	王睿
注册地址:	武汉市武昌区中南一路66号
办公地址:	武汉市武昌区中南一路66号
电话:	027-87811340
电子邮箱:	kjcxzx2024@163.com
公司网址:	-
经营范围:	许可项目:建设工程设计,国土空间规划编制,建筑智能化系统设计,建设工程施工。(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:规划设计管理,工程管理服务。工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)。采购代理服务。建筑材料销售。建筑装饰材料销售,家具销售,家用电器销售,灯具销售,卫生洁具销售,五金产品零售,标准化服务,住房租赁,非居住房地产租赁。(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)

二、交易对方与挂牌公司的关联关系

本次交易前,交易对方与公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系。

本次交易后,交易对方持有公司股份超过5%,成为公司控股股东。根据《非上市公众公司信息披露管理办法》的相关规定,关联法人包括在过去十二个月内或者根据相关协议安排在未来十二个月内存在关联法人情形。因此,交易对方为公司的潜在关联方,交易对方与

公司构成关联关系。

三、交易对方及其主要管理人员最近两年内违法违规情况

经查询国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、信用中国、证券期货市场失信记录查询平台等相应政府部门公示网站，交易对方及其主要管理人员均近两年内未受到过行政处罚、刑事诉讼或者涉及与民事、经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；不存在受到证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形，未被列入失信被执行人名单，不属于失信联合惩戒对象。

四、其他

无。

第四节 交易标的情况

一、交易标的基本情况

湖北百年建设监理有限责任公司 95%的股权

(A) 交易标的构成完整经营性资产的

适用 不适用

(一) 标的公司基本情况

名称	湖北百年建设监理有限责任公司
统一社会信用代码	914201067070906018
企业性质	国有法人
注册资本(元)	4050000
注册地址	武汉市武昌区中南一路 66 号
办公地点	武汉市武昌区中南一路 66 号
法定代表人	肖尧
挂牌公司管理型行业分类	科学研究和技术服务业 M-专业技术服务业 M74-工程技术与设计服务 M748-工程监理服务 7482
主营业务	工程监理服务
经营范围	许可项目：建设工程监理；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；住宅室内装饰装修。（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：单建式人防工程监理；咨询策划服务；规划设计管理；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）；设备监理服务；消防技术服务；安全咨询服务；劳务服务（不含劳务派遣）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园林绿化工程施工；金属门窗工程施工；图文设计制作；广告设计、代理；广告制作；平面设计；专业设计服务；摄影扩印服务；摄像及视频制作服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；文艺创作；复印和胶印设备制造；办公服务；品牌管理。（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）
经营期限	1998-05-15 至长期
成立日期	1998 年 5 月 15 日

(二) 标的公司历史沿革

1、百年监理设立（1998年5月15日）

1998年5月15日，经湖北省工商行政管理局核准，湖北工程设计总公司、湖北土木工程学会振兴建筑设计事务所、左建国、石崇明共同出资设立了湖北工程监理有限责任公司。企业法人注册号为：4200001104093；法定代表人：左建国；住所：武汉市武昌区中南路16-1号（五楼）；注册资本：30万元；经营范围：主营：工业与民用建筑工程、市政工程、道路工程、电力、通讯等施工监理；兼营：建筑设计监理及工程技术经济咨询。

设立时股东出资额情况如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴资本 (元)	实缴资本 (元)	持股比例 (%)
1	湖北工程设计总公司	货币	150,000.00	150,000.00	50.00
2	湖北土木工程学会振兴建筑设计事务所	货币	50,000.00	50,000.00	16.67
3	左建国	货币	50,000.00	50,000.00	16.67
4	石崇明	货币	50,000.00	50,000.00	16.67
	合计		300,000.00	300,000.00	100.00

1998年5月11日，股东出资经湖北建业审计事务所出具鄂建审所验字（1998）第013号验资报告审验确认。

2、百年监理第一次股权转让（2002年3月14日）

2001年11月10日，湖北工程设计总公司与李跃签署《股权转让协议》，将其持有的百年监理15万元出资转让给李跃；湖北土木工程学会振兴建筑设计事务所与杨松林签署《股权转让协议》，将其持有的百年监理5万元出资转让给杨松林；石崇明与刘桂花签署《股权转让协议》，将其持有的百年监理5万元出资转让给刘桂花。

2002年3月14日，湖北省工商行政管理局核准该次变更登记：本次股权转让后，百年监理的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴资本(元)	实缴资本(元)	持股比例(%)
1	李跃	货币	150,000.00	150,000.00	50.00
2	杨松林	货币	50,000.00	50,000.00	16.67
3	左建国	货币	50,000.00	50,000.00	16.67
4	刘桂花	货币	50,000.00	50,000.00	16.67
	合计		300,000.00	300,000.00	100.00

3、百年监理第一次增资（2003年3月20日）

2003年1月8日，百年监理股东会作出决议，同意百年监理注册资本由30万元增加至50万元，其中，杨松林增资8万元，刘桂花增资6万元，左建国增资6万元。同日，全体

股东共同签署了修订后的《湖北百年建设监理有限责任公司章程》。

2003年3月3日，湖北建达会计师事务所有限责任公司出具鄂建验字(2003)003号《验资报告》，验证截至2003年3月3日止，百年监理已收到杨松林、刘桂花、左建国缴纳的新增注册资本20万元，各股东均以货币方式出资。截至2003年3月3日止，百年监理变更后的累计注册资本为人民币50万元，实收资本50万元。

2003年3月20日，湖北省工商行政管理局核准该次变更登记。本次增资后，百年监理的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴资本(元)	实缴资本(元)	持股比例(%)
1	李跃	货币	150,000.00	150,000.00	30.00
2	杨松林	货币	130,000.00	130,000.00	26.00
3	左建国	货币	110,000.00	110,000.00	22.00
4	刘桂花	货币	110,000.00	110,000.00	22.00
	合计		500,000.00	500,000.00	100.00

4、百年监理第二次股权转让（2004年12月13日）

2004年11月30日，杨松林与李跃签署《股权转让协议》，将其持有的百年监理13万元出资转让给李跃；刘桂花与李跃签署《股权转让协议》，将其持有的百年监理11万元出资转让给李跃；左建国与李永胜签署《股权转让协议》，将其持有的百年监理11万元出资转让给李永胜。

2004年12月13日，湖北省工商行政管理局核准该次变更登记。本次股权转让后，百年监理的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴资本(元)	实缴资本(元)	持股比例(%)
1	李跃	货币	390,000.00	390,000.00	78.00
2	李永胜	货币	110,000.00	110,000.00	22.00
	合计		500,000.00	500,000.00	100.00

5、百年监理第二次增资（2008年8月13日）

2008年7月25日，百年监理股东会作出决议，同意百年监理注册资本由50万元增加至300万元，其中，李跃增资11万元，李永胜增资239万元。同日，全体股东共同签署了修订后的《湖北百年建设监理有限责任公司章程》。

2008年7月28日，湖北诚意联合会计师事务所出具鄂诚验字(2008)S205号《验资报告》，验证截至2008年7月28日止，百年监理已收到李跃、李永胜缴纳的新增注册资本

250 万元，均以货币方式出资。截至 2008 年 7 月 28 日止，百年监理变更后的累计注册资本为人民币 300 万元，实收资本 300 万元。

2008 年 8 月 13 日，湖北省工商行政管理局核准该次变更登记。本次增资后，百年监理的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴资本（元）	实缴资本（元）	持股比例（%）
1	李永胜	货币	2,500,000.00	2,500,000.00	83.33
2	李跃	货币	500,000.00	500,000.00	16.67
	合计		3,000,000.00	3,000,000.00	100.00

6、百年监理第三次股权转让（2021 年 8 月 25 日）

2021 年 8 月 2 日，百年监理股东会作出决议，同意股东李永胜将其持有的 250 万元出资转让给湖北设计院；股东李跃将其持有的 50 万元出资转让给湖北设计院。百年监理股东签署了修订后的公司章程。同日，李永胜、李跃分别与湖北设计院就上述股权转让事项签订了《股权转让合同》。

2021 年 8 月 25 日，武汉市武昌区行政审批局核准本次变更登记，本次股权转让完成后，百年监理的股东及股权结构如下：

股东名称	出资方式	认缴资本（元）	实缴资本（元）	持股比例（%）
湖北省建筑设计院有限公司	货币	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00
合计		3,000,000.00	3,000,000.00	100.00

7、百年监理第三次增资（2025 年 3 月 19 日）

2024 年 9 月 3 日，经湖北设计院党委会决策，以百年监理为主体对标研公司进行吸收合并，百年监理存续，标研公司注销。合并后百年监理注册资本为两家公司合并前注册资本总和，共 405 万元。

2024 年 10 月 23 日，百年监理与标研公司签署《湖北百年建设监理有限责任公司吸收合并湖北省联建标研工程咨询有限公司协议》，协议约定双方实施吸收合并后，百年监理继续存续，注册资本变更为 405 万元，标研公司解散并注销；

2024 年 10 月 23 日，百年监理作出《吸收合并股东决定》、标研公司作出《同意被吸收合并股东决定》，百年监理、标研公司均同意百年监理吸收合并标研公司；2025 年 2 月 12 日，标研公司完成工商注销。

2025 年 3 月 18 日，百年监理股东作出决定，同意公司注册资本由 300 万元变更为 405 万元。同日，股东签署了修订后的《湖北百年建设监理有限责任公司章程》。

2025年3月19日，武汉市武昌区行政审批局核准该次变更登记。本次增资后，百年监理的股权结构如下：

股东名称	出资方式	认缴资本(元)	实缴资本(元)	持股比例(%)
湖北省建筑设计院有限公司	货币	4,050,000.00	4,050,000.00	100.00
合计		4,050,000.00	4,050,000.00	100.00

8、股权代持事项

标的资产于2002年3月14日至2021年8月25日期间存在股权代持事项。具体情况如下：

(1) 股权代持形成的背景和原因

2001年6月25日，湖北省人民政府办公厅转发省建设厅等部门《关于湖北省工程勘察设计单位体制改革实施意见的通知》（鄂政办发〔2001〕78号），要求用两年时间，将全省工程勘察设计单位由现行的事业性质改为科技型企业，并分期分批实施。考虑当时勘察设计行业拟改制，湖北设计院安排职工代表作为名义股东持有百年监理股权。2001年11月10日，湖北设计院安排职工代表与湖北工程设计总公司、湖北土木工程学会振兴建筑设计事务所、石崇明签署股权转让协议，并于2002年3月14日完成工商变更登记。此后，百年监理工商登记名义股东经历两次内部股权转让，百年监理经历两次增资。

(2) 股权还原情况

为规范百年监理产权关系，湖北设计院根据湖北省人民政府国有资产监督管理委员会出具的《企业产权登记表》，于2016年5月4日确认了对百年监理100%的股权。2021年3月31日，湖北设计院召开党委会议，同意百年监理股权变更工作。2021年8月2日，百年监理股东会作出决议，同意股东李永胜将其持有的百年监理250万元出资转让给湖北设计院；股东李跃将其持有的百年监理50万元出资转让给湖北设计院；本次股权转让完成后，湖北设计院持有百年监理出资额300万，股权比例为100%。2021年8月25日，百年监理完成股东变更的工商手续。

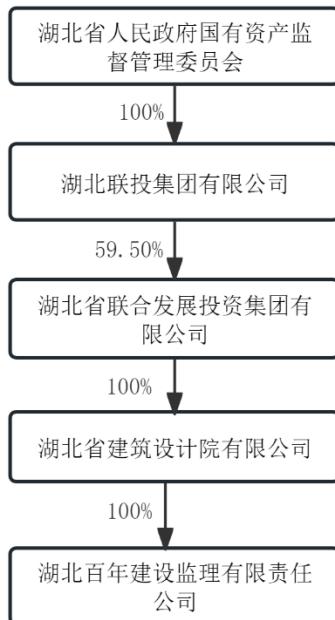
(三) 产权或控制关系及相关安排

1. 截至本报告书签署之日，交易标的的股本结构如下：

序号	股东姓名	出资额(元)	出资比例	股东性质	是否存在质押及其他争议事项
1	湖北设计院	4,050,000	100%	国有法人	否
合计		4,050,000	100.00%	-	-

本次交易前，百年监理为湖北设计院全资子公司，同受湖北省人民政府国有资产监督管理委员会控制。

2. 交易标的控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况



(1) 标的公司控股股东、实际控制人基本情况

交易标的公司控股股东为湖北省建筑设计院有限公司，湖北省建筑设计院有限公司基本信息详见“第三节 交易对方的基本情况一、交易对方基本信息”；

交易标的公司实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。

(2) 标的公司最近两年的控股权变动情况

最近两年，标的公司股权结构未发生变更，不存在控制权变动的情况。

(3) 标的公司最近两年重大资产重组情况

最近两年，标的公司未发生重大资产重组情形。

3. 标的公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

百年监理的《公司章程》系根据《公司法》制定，不存在可能对本次交易产生影响的内容，未签署可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

4. 原高管人员的安排

根据《发行股票及购买资产协议》约定，本次交易不影响百年监理员工与百年监理之间的劳动合同关系，原劳动合同继续履行。百年监理高管人员，未在创信股份任职，百年监理与员工之间的劳动合同关系不会因此次重组而发生变化，本次交易不涉及人员安置事宜。

5. 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

标的公司未签署对本次交易资产的独立性产生影响的协议，亦未作出对本次交易资产的独立性产生影响的其他安排（包括但不限于让渡经营管理权、收益权等）。

（四）标的公司曾用名、子公司及合营企业、联营企业情况

标的公司无曾用名、无子公司及合营企业、联营企业。

（五）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1. 主要资产的权属状况

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 12 月 3 日出具的中喜财审 2025S03218 号《审计报告》，截至 2025 年 8 月 31 日，标的公司资产总额 31,500,167.47 元，其中流动资产 30,726,516.30 元，非流动资产 773,651.17 元。流动资产由应收账款、其他应收款、预付款项、合同资产构成；非流动资产由固定资产、无形资产、递延所得税资产构成，具体情况如下：

单位：元

项目	2025年8月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
应收账款	28,288,839.58	27,053,095.71	17,041,690.56
预付款项	48,953.00	31,169.00	-
其他应收款	2,287,518.72	4,016,764.41	6,961,725.44
合同资产	101,205.00	146,727.50	-
流动资产合计	30,726,516.30	31,247,756.62	24,003,416.00
非流动资产：			
固定资产	122,556.00	171,082.54	110,832.17
无形资产	12,347.87	30,869.87	-
递延所得税资产	638,747.30	524,627.45	206,084.98
非流动资产合计	773,651.17	726,579.86	316,917.15
资产总计	31,500,167.47	31,974,336.48	24,320,333.15

标的公司合法拥有上述资产，不存在权属瑕疵。截至报告期末，公司资产不存在质押、抵押等权属受限的情形。

2. 对外担保情况

截至本重组报告书签署之日，标的公司不存在对外担保的情况。

3. 主要负债情况

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 12 月 3 日出具的中喜财审 2025S03218 号《审计报告》，截至 2025 年 8 月 31 日，标的公司负债总额 3,805,019.60 元，全部为流动负债。标的公司经审计主要负债情况如下表所示：

单位：元

项目	2025年8月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
应付账款	222,800.00	1,025,722.13	2,541,024.10
合同负债	371,130.40	123,584.90	18,867.92
应付职工薪酬	1,686,950.05	1,502,884.32	2,263,565.30
应交税费	218,126.75	1,955,025.44	827,776.60
其他应付款	1,283,744.58	1,892,182.28	1,439,612.34
其他流动负债	22,267.82	7,415.10	1,132.08
流动负债合计	3,805,019.60	6,506,814.17	7,091,978.34
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	3,805,019.60	6,506,814.17	7,091,978.34

标的公司流动负债主要由应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等构成，标的公司不存在银行借款。

（六）是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

本次重组系创信股份收购百年监理 95%的股权，需持有百年监理 95%股权的股东湖北设计院同意转让股权。

本次重组已取得标的公司股东作出同意股权转让的股东决定。除此之外，百年监理公司章程未规定其他股权转让前置条件。

（七）最近两年资产评估、交易、增资、改制的情况

2024年10月23日，湖北省联建标研工程咨询有限公司及湖北百年建设监理有限责任公司分别作出吸收合并股东决定，同意湖北百年建设监理有限责任公司吸收合并湖北省联建标研工程咨询有限公司。

2024年12月2日，北京国富会计师事务所（特殊普通合伙）出具《湖北百年建设监理有限责任公司2024年9月30日净资产专项审计报告》（报告编号：国富专字[2024]42032022号），截止2024年9月30日，百年监理经审计总资产为23,517,531.96元，净资产总额为19,992,903.47元。

2024年12月2日，北京国富会计师事务所（特殊普通合伙）出具《湖北省联建标研工程咨询有限公司2024年9月30日净资产专项审计报告》（报告编号：国富专字[2024]42032025号），截止2024年9月30日，联建标研经审计总资产为3,765,348.16元，净资产总额为2,433,224.32元。

2025年2月12日，武汉市武昌区行政审批局出具《登记通知书》，湖北省联建标研工程咨询有限公司完成注销登记。

截至本报告书签署日，标的公司最近两年不存在其他资产评估、交易、增资或改制事项。

（八）重大诉讼、仲裁或行政处罚情况

经查询中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>)、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)、中国裁判文书网(<http://wenshu.court.gov.cn>)、证券期货市场失信记录查询平台(<http://neris.csdc.gov.cn/shixinchaxun/>)、国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、信用中国(<http://www.creditchina.gov.cn>)等相关网站，截至本报告书签署日，标的公司不存在正在进行的重大诉讼、仲裁或行政处罚情况。

（九）资金占用情况

报告期内，标的公司因日常经营业务原因，与联投集团内下属企业存在大量的关联方往来情况，属于正常的经营性资金往来，不属于关联方资金占用或资金拆借情况。

同时，报告期内，按照集团统一安排，标的公司与联发投集团存在资金池业务。各报告

期末，标的公司应收联发投集团的资金集中管理款余额分别为 629.73 万元、334.06 万元和 144.82 万元。报告期内，标的公司作为联发投集团资金池成员，其资金被归集至联发投集团统一账户进行管理，构成资金占用。但该资金池管理是国资要求降低资金风险的举措，标的公司可以按照经营需求进行资金使用，不会对公司经营业务造成不利影响。截至 2026 年 1 月 30 日，标的公司已解除资金池业务，收回全部资金。

除上述情况外，报告期内标的公司不存在其他资金占用情况。

针对标的公司资金由联发投统一管理情况，湖北设计院、联发投、联投集团出具《关于涉及创信工程咨询股份有限公司定向发行股份购买股权资产事项之保持公众公司独立性的承诺函》，承诺保证标的公司资产独立，具体承诺详见本报告书“第七节本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施（如有）”。

(十) 其他

无。

(B) 交易标的不构成完整经营性资产的

适用 不适用

二、交易标的资产评估方法和资产评估结果

本次资产评估标的为湖北百年建设监理有限责任公司的 95% 股权价值。

(一) 评估对象和评估范围

评估对象：湖北百年建设监理有限责任公司股东全部权益市场价值。

评估范围：湖北百年建设监理有限责任公司申报的截至 2025 年 8 月 31 日湖北百年建设监理有限责任公司的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 3,150.02 万元，负债总额账面值 380.50 万元，所有者权益账面值 2,769.51 万元。评估前账面值已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中喜财审 2025S03218 号无保留意见审计报告。

(二) 资产评估方法

1、评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即市场法、收益法和资产基础法。

(1) 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。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。

(2) 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。

(3) 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、评估方法选择

(1) 对于市场法的应用分析

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、转让及合并案例资料，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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。但在国内公开交易市场及上市公司中很难找到足够数量的在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与被评估单位相类似的可比企业或交易案例，不具备使用市场法的条件，故本次评估不采用市场法进行评估。

(2) 对于收益法的应用分析

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估专业人员应当结合企业的历史经营情况、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。

收益法使用通常具备的三个条件是：投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来收益的折现值；能够对企业未来收益进行合理预测；能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。本次，被评估单位财务资料较为健全，公司业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，企业具备可持续经营能力，未来收益可以用货币衡量，以及与之相对应的收益能够进行合理估算，具备收益法的使用条件。因此本评估项目适宜采用收益法进行评估。

(3) 对于资产基础法的应用分析

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。

本次评估涉及公司股权收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本评估项目适宜采用资产基础法进行评估。

评估人员通过对企业的财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用资产基础法和收益法作为本项目的两种评估方法。

（三）资产评估结果

2026年1月30日，中勤资产评估有限公司出具了《创信工程咨询股份有限公司拟股权转让所涉及的湖北百年建设监理有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》（中勤评报字【2026】第26009号）。

评估基准日为2025年8月31日，交易标的资产总额账面值3,150.02万元，负债总额账面值380.50万元，所有者权益账面值2,769.51万元。

本评估报告选用收益法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以2025年8月31日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，标的公司权益价值评估值为5,492.00万元，大写人民币：伍仟肆佰玖拾贰万元整，与账面所有者权益（股东权益）2,769.51万元相比评估增值2,722.49万元，增值率98.30%。

（四）资产基础法评估情况

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

（一）流动资产的评估

1、债权类资产

对应收账款和其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，分别以应收账款、其他应收款合计减去评估风险损失

后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

2、预付款项

对预付账款的评估，评估人员查阅了相关合作合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和情况，未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供服务等情况，以核实后账面值作为评估值。

3、合同资产

对合同资产，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。评估人员抽查了原始凭证，以证实合同资产的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述合同资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用账龄分析的方法估计风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值，对企业计提的坏账准备按零值计算。

（二）设备类资产的评估

资产评估专业人员根据企业提供的设备评估明细表，审查有关的合同、发票及相关记账凭证，对其权属予以必要的关注，分析折旧政策和计提过程，组织专业技术人员进行现场勘查，查阅主要设备的运行、维护记录和生产统计资料，对大型关键设备进行详细的现场勘察和鉴定。

资产评估专业人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

（1）重置全价的确定

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，重置全价参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价，逾龄或待报废的设备按二手价格或残值确定评估值。

本次评估的电子设备主要为公司业务使用的电脑、打印机等，这些设备供应商负责送货及安装，且设备价格低，故不考虑工程建设其他费用和资金成本。

（2）成新率的确定

电子设备一般采用年限法计算其成新率，其基本计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（三）其他无形资产的评估

（1）对于外购软件，评估人员核查了企业相关原始入账资料，根据签订的广联达造价数据共享平台许可使用合同，该软件授权许可使用期为3年，本次根据合同约定的剩余使用年限进行评估。

（2）本次评估范围内的账外无形资产为专利权和软件著作权。

无形资产的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

由于无形资产的独占性，一般也不易从市场交易中选择参照物，故不适用市场法。

资产基础法（成本法）是指在合理确定无形资产重置成本和成新率的基础上确定评估对象价值的评估方法。无形资产成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出，具有不完整性、弱对应性、虚拟性的特点，明显区别于有形资产。结合本次评估实际情况不宜采用成本法进行评估。

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，考虑到无形资产的特性及国际惯例，本次评估选用收益法作为评估方法。

对于账外无形资产采用收益法进行评估，无形资产的价值体现在其能为企业带来超额经济利益。评估过程中，根据该无形资产在企业生产经营过程中的作用，结合收集到的资料，即通过合理预测企业相关产品的未来收益，分析与之有关的预期变动、受益期限，与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素等，确定无形资产能够带来的超额收益，运用适当的折现率对超额收益进行折现，估算无形资产的价值。基本公式为：

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

符号含义：

P=无形资产价值；

R_i=无形资产的第i年的超额收益；

r=折现率；

n=收益期限。

（四）递延所得税资产的评估

递延所得税资产是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异、弥补以前年度亏损所产生。本次递延所得税资产为企业调整资产减值准备、信用减值损失计提数时，因暂时影响企业应纳所得税额而形成的可抵扣未来期间的所得税金额。本次评估在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

（三）负债的评估

被评估单位负债包括应付账款、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。

对被评估单位负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账簿及相关凭证进行核实，同时评估人员还取得了为被评估单位执行审计事务的会计师进行函证的回函复印件，并对函证的真实性、合理性等分析确认，对于没有取得回函的，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（五）收益法评估情况

1、收益法基本思路

本次评估采用收益法下的企业自由现金流折现模型对百年监理股东全部权益价值进行评估。即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企业经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，再减去非经营负债和有息债务后得出股东全部权益价值。

2、收益法评估模型

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务价值

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-非经营性负债价值

经营性资产价值的公式为：

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

符号含义：

PV—经营性资产价值；

R_i—企业第 i 年预期净现金流量；

r—折现率；

n—收益期限；

R_n—n 年以后，企业永续经营期的预期净现金流量

3、收益法的主要参数

(1) 预测期限的说明

n 为第一阶段企业发展期的经营期限，企业转入稳定经营期以后，在假设企业持续经营的前提下，第二阶段经营期限→∞。

对企业第 i 年净现金流量 R_i 的说明：R_i 为企业第一阶段第 i 年的预测经营活动净自由现金流量。

(2) 净现金流量的确定

净现金流量采用企业经营自由净现金流量，基本公式为：

净现金流量=息前税后利润+折旧和摊销—资本性支出—营运资金净增加

(3) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，考虑到本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。基本公式为：

$$WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

符号含义：

WACC—加权平均资本成本；

K_e—权益资本成本；

K_d—债务资本成本；

T—企业所得税率；

E—权益市场价值；

D—付息债务市值。

权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本。计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$$

符号含义：

R_f—无风险报酬率，一般长期国债的平均利率作为无风险报酬率；

β —一度量企业系统风险的系数，用于衡量某企业的收益相对于广泛的市场企业的风险；
 $R_m - R_f$ —市场风险溢价，即在均衡状态下，投资者为补偿承担超过无风险报酬率的平均风险而要求的额外收益；

R_s —企业特有风险调整系数

具体模型中有关参数的选取过程：

1) 权益资本成本 K_e 的确定

①无风险报酬率 R_f 的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

无风险报酬率 R_f 反映的是在本金没有违约风险、期望收入得到保证时资金的基本价值。本次选取到期日距评估基准日 10 年以上的国债到期收益率 1.84% 作为无风险收益率。

②市场风险溢价 MRP 的确定

MRP (Market Risk premium) 为市场风险溢价，指股票资产与无风险资产之间的收益差额，通常指证券市场典型指数成份股平均收益率超过平均无风险收益率（通常指长期国债收益率）的部分 ($R_m - R_f$)。沪深 300 指数比较符合国际通行规则，其 300 只成份股能较好地反映中国股市的状况。本次评估中，评估人员借助同花顺 iFinD 软件对我国沪深 300 各成份股的平均收益率进行了测算，测算结果为 2005 年—2024 年的平均收益率，计算周期为周，则本次评估中的市场风险溢价 ($R_m - R_f$) 取 5.76%。

③股票市场风险系数 β 的确定

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其 β 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%；相反，如果公司 β 为 0.9，则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

目前同花顺 iFinD 金融数据终端是一款从事 β 研究并给出计算 β 值的计算公式的软件，本次评估我们选取 iFinD 金融数据终端内嵌的 β 计算器计算的 β 值（指数选取沪深 300 指数）。

根据同花顺资讯查询的同行业可比上市公司，选择 3 家可比上市公司，查询得到原始 β_L ，根据可比上市公司的税率和资本结构，计算出无财务杠杆的 β_U ，再根据可比上市公司的资本结构平均值和被评估单位的税率，得到可比上市公司剔除资本结构因素的

β (Unlevered β) 平均值为 0.8673。

④目标资本结构比率的确定

被评估单位采用可比公司的资本结构。可比公司资本结构 (D/E)=21.12%。

⑤企业 Levered Beta 的确定

计算公式如下：

$$\text{Levered Beta} = \text{Unlevered Beta} \times [1 + (1 - t) \times (D/E)]$$

公式中： β_u 取平均值为 0.8673，

t : 所得税率为 15%

D/E: 根据计算的目标资本结构为 21.12%。

则计算得到：

$$\beta_e = 1.0230$$

⑥特有风险收益率 R_s

特定风险报酬率的确定：采用资本资产定价模型是估算一个投资组合的组合收益，一般认为对于单个公司的投资风险要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。

由于测算风险系数时选取的为上市公司，相应的证券或资本在资本市场上可流通，而纳入本次评估范围的资产为非上市资产，与同类上市公司比，该类资产的权益风险要大于可比上市公司的权益风险。

企业特定风险调整系数的确定需要重点考虑以下几方面因素：企业规模；历史经营情况；企业的财务风险；企业经营业务、产品和地区的分布；企业内部管理及控制机制；管理人员的经验和资历；对主要客户及供应商的依赖等。

综合以上因素，被评估企业特定风险调整系数确定为 4.30%。

将上述数据代入公式：

$$K_e = 12.03\%$$

2) 债务资本成本 K_d 的确定

在中国，对债权收益率的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。

目前在中国，只有极少数国营大型企业和国家重点工程项目才可以被批准发行公司债券。事实上，中国目前尚未建立起真正意义上的公司债券市场，尽管有一些公司债券是可以

交易的。然而，另一方面，基准日企业的实际贷款利率是可以得到的。本次评估公司的 5 年期的平均贷款利率为 3.50%。评估人员采用该利率作为我们的债权年期望回报率。

3) 加权资本成本 WACC 的确定

将上述数据代入公式中，得到 $WACC=10.45\%$ 。

(4) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。溢余资产根据其资产类别采用前述方法中各资产类型的评估方法确定评估值。

(5) 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系的资产、负债，包括不产生效益的资产以及与本次评估预测收益无关联的资产和负债。非经营性资产、负债的价值采用成本法评估确定。

(6) 有息债务的确定

有息债务指评估基准日企业需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。有息债务按照经核实后的各有息债务账面值确定。

4、收益法的评估假设

因客观环境的不确定性，企业生产经营所处环境可能发生变化，在资产评估中需建立一些评估假设和限制条件，以充分支持得出的资产评估结论。本次资产评估中，所采用的假设主要有：

(1) 一般假设

1) 交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被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

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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做出理智的判断。

3) 持续经营假设

即假定企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业

经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持企业的持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（2）特殊假设

- 1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化，企业主要管理人员、职工队伍、管理水平、主营业务、经营方式等与评估基准日相比无重大变化。
- 2) 被评估单位的经营模式、盈利模式没有发生重大变化，假设企业的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务，保持企业的正常运作。假设企业经营者能够在未来经营年度按其既定发展目标、方针持续经营下去，不会因个人原因导致企业脱离既定的发展轨迹。
- 3) 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。
- 4) 假设资料真实、完整，对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查，但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。
- 5) 无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疪事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疪事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 6) 有关百年监理未来收益预测的数据由百年监理管理层提供并由其承担相应责任。本公司的责任是在上述收益预测的基础上，结合企业经营状况、发展规划、资源配置等情况对其进行合理性分析、判断，不应视为是对收益预测可实现程度的保证。
- 7) 被评估单位将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时保持一致。
- 8) 被评估单位未来采取的会计政策与评估基准日的会计政策在所有重要方面基本一致。
- 9) 被评估单位的现金流在每个收益期的均匀产生。
- 10) 被评估单位存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

- 11) 无其他不可抗拒及不可预测因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。
- 12) 假设利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(六) 市场法评估情况

无。

(七) 评估结论及分析

本次选用资产基础法和收益法进行评估，评估结果如下：

1、资产基础法结论

在评估基准日 2025 年 8 月 31 日，百年监理申报评估的资产总额为 3,150.02 万元，负债 380.50 万元，股东全部权益 2,769.51 万元；经过评估，评估值总资产为 3,377.19 万元，负债 380.50 万元，股东全部权益价值为 2,996.69 万元。股东全部权益评估增 227.18 万元，增值率为 8.20%。各类资产及负债的评估结果见下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	3,072.65	3,072.65		
2 非流动资产	77.37	304.54	227.17	293.62
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	12.26	18.06	5.80	47.31
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 使用权资产				
15 无形资产	1.23	222.61	221.38	17,998.37

16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	63.87	63.87		
20	其他非流动资产				
21	资产总计	3,150.02	3,377.19	227.17	7.21
22	流动负债	380.50	380.50		
23	非流动负债				
24	负债总计	380.50	380.50		
25	净资产（所有者权益）	2,769.51	2,996.69	227.18	8.20

2、收益法结论

在持续经营的条件下，百年监理在评估基准日 2025 年 8 月 31 日申报评估的资产总额为 3,150.02 万元，负债 380.50 万元，股东全部权益 2,769.51 万元；经收益法评估，百年监理股东全部权益评估值为 5,492.00 万元。与账面值比较，股东全部权益评估增值 2,722.49 万元，增值率为 98.30%。

收益法评估结果与账面值比较，增值原因为：

(1) 本次评估结论选取收益法评估结论，在收益法评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，同时也考虑了企业运营能力、行业竞争力、企业管理水平、人力资源、客户资源、要素协同作用等。企业账面资产并未包含上述资产价值，导致评估增值。

(2) 本次评估结论包含表外无形资产，企业账面资产并未包含上述资产价值，导致评估增值。

3、两种方法测算结果分析

从以上结果可以看出，收益法测算结果相对账面所有者权益（股东权益）存在一定程度的增值，其中收益法的测算结果 5,492.00 万元比资产基础法的测算结果 2,996.69 万元高 2,495.31 万元，差异率为 83.27%。差异原因为：

(1) 资产基础法评估范围虽包含账面未记录的无形资产，但仅限于可辨认的无形资产。未包含被评估单位的企业运营能力、行业竞争力、企业管理水平、人力资源、客户资源等因素所体现的超额收益价值；

(2) 被评估单位经营能力稳定，未来具有一定经营上升空间，而资产基础法评估结论仅为对账面各资产负债进行估值判断和分析。

4、最终评估结论的选取

鉴于本次评估目的和上述原因,收益法评估结论较资产基础法评估结论更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵,故选用收益法评估结论作为本报告的评估结论。

即湖北百年建设监理有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 8 月 31 日的市场价值为人民币 5,492.00 万元(大写金额为人民币伍仟肆佰玖拾贰万元整)。

三、标的资产主要业务（如有）

湖北百年建设监理有限责任公司 95%的股权。

(一) 主要业务、主要产品或服务及其用途

百年监理主要从事工程监理、工程造价咨询等工程咨询业务,尤以工程监理为核心业务。

工程监理业务指具有监理资质的工程咨询企业接受业主委托,根据法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同,基于安全和优化的原则,在施工阶段对建设工程质量、进度等进行控制,对合同流、信息流进行管理,对工程参与各相关方的关系进行协调,并履行建设工程安全生产管理的法定职责。

工程造价咨询服务指工程咨询企业接受业主或相关方委托,为实现建设工程整体或局部的最优造价管理目标而提供的专业技术服务活动。百年监理提供全面的造价咨询服务,包括工程预算编制、工程量清单编制、工程结算审核、全过程造价控制等。百年监理以精准的数据分析和专业的造价管理,帮助客户有效控制项目成本,提升投资效益。

百年监理是湖北设计院下属的国有全资子公司,系中国监理协会会员单位、湖北省建设监理协会理事单位、武汉市工程建设全过程咨询与监理协会理事单位、湖北省高新技术企业。目前拥有“一甲五乙”工程监理资质,即房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理乙级、化工石油工程监理乙级资质、机电安装工程监理乙级资质、通信工程监理乙级资质及电力工程监理乙级资质,并已通过 IS09001: 2015 质量管理体系认证标准、IS014001: 2015 环境管理体系认证标准和 IS045001: 2018 职业健康安全管理体系标准。

(二) 业务模式或商业模式

百年监理具体的商业模式如下:

1、采购模式

百年监理为客户主要提供专业的工程监理和工程造价咨询服务，因开展业务所需产生的主要费用包括劳务外包和派遣费用、员工薪酬、差旅费、办公费用等，公司根据业务特征和需求制定了相应的采购管理制度，实施采购活动。

公司制定了《经营类业务项目立项管理办法》《经营类业务投标管理办法》和《经营类业务采购工作细则》等采购制度。公司在实际采购过程中，按照不同的采购金额标准分为招标、询比价、直接采购等模式。

2、盈利模式

百年监理通过向客户提供工程监理和工程造价等工程咨询服务获取相关业务收入，扣除公司为提供服务支出的成本、费用、税金后，形成公司的经营利润。公司通过加强与联投集团内形成的协同效应、提高品牌建设、人才培养和服务质量，不断提升市场份额和经营效率，以此增强盈利能力。

3、销售模式

百年监理获取业务主要有两种模式：招投标模式和客户直接委托。

招投标模式是工程咨询行业最基本的商业模式。目前公司大额业务基本是通过招投标模式进行承接。《必须招标的工程项目的规定》的第五条规定：“本规定第二条至第四条规定范围内的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标”。现阶段工程监理服务收费 100 万元以上的工程均进行招标选定服务单位。公司严格遵守《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》和《必须招标的工程项目的规定》的规定，并按照客户要求及公司相关管理制度履行了完整的招投标流程。

客户直接委托模式在行业内比较常见，主要是针对不在相关法律法规要求的招标范围内或服务费用数额较少的工程。客户往往从公司过往业绩、行业内口碑、服务的专业性等方面考虑，将部分业务直接委托给公司，并根据市场公允价格制定服务费用。

（三）主要业务相关情况

1. 报告期内收入情况

报告期内各期主要产品或服务的规模、销售收入，产品或服务的主要消费群体：

单位：元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	17,931,836.78	100%	32,287,481.40	100%	25,511,911.11	100%
其他业务收入	0	0%	0	0%	0	0%
营业收入合计	17,931,836.78	100%	32,287,481.40	100%	25,511,911.11	100%

注：上述表格中标题无法更改，2025 年度实际为 2025 年 1-8 月。

百年监理报告期主营业务收入主要为工程监理服务、工程造价咨询服务及其他图文业务。

2. 报告期内前五名客户情况

时间	客户名称	是否关联方	销售金额（元）	占主营业务收入比例
2025 年度	联投集团下属企业	是	14,209,598.88	79.24%
	湖北亚太建设监理有限责任公司	否	773,584.90	4.31%
	湖北公力工程咨询服务有限公司	否	595,754.72	3.32%
	浙商银行股份有限公司长沙分行	否	418,867.92	2.34%
	鄂州葛店经济技术开发区城市规划和工程建设服务中心	否	286,037.74	1.6%
	合计		16,283,844.16	90.81%
2024 年度	联投集团下属企业	是	21,809,542.78	67.55%
	湖北亚太建设监理有限责任公司	否	1,380,482.03	4.28%
	碧桂园集团下属企业	否	1,139,467.77	3.53%
	武汉晴川学院	否	896,226.41	2.78%
	湖北三新文化传媒有限公司	否	734,055.67	2.27%
	合计		25,959,774.66	80.41%
2023 年度	联投集团下属企业	是	14,373,381.48	56.34%
	碧桂园集团下属企业	否	2,734,379.00	10.72%
	中晟宏宇工程咨询有限公司	否	1,269,623.18	4.98%
	中铁房地产武汉蔡甸有限公司	否	672,240.57	2.64%
	湖北亚太建设监理有限责任公司	否	598,113.21	2.34%
	合计		19,647,737.44	77.02%

注：上述表格中标题无法更改，2025 年度实际为 2025 年 1-8 月。

报告期内，标的公司关联方销售金额占比较高，主要是联投集团下属企业。

因武汉花山生态新城投资有限公司等企业均属联投集团控制的下属公司，故标的公司对

其前述公司销售金额合并计算披露，在前五名客户披露时将这些关联方客户合并披露为“联投集团下属企业”。

因恩施市碧达房地产开发有限公司、黄冈市碧隆房地产开发有限公司、利川碧顺房地产开发有限公司、浠水碧桂园房地产开发有限公司和咸宁碧桂园房地产开发有限公司 5 家客户均为碧桂园集团下属公司，属同一实际人控制，故在前五名客户披露时将这些客户合并披露为“碧桂园集团下属企业”。

报告期内，除“联投集团下属企业”之外，上表中披露的其他客户与标的公司及标的公司控股股东、实际控制人、董监高均不存在关联关系。

3. 报告期内主要产品或服务的原材料、能源及其供应情况，占成本的比重

单位：元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	10,513,671.98	100%	17,514,517.83	100%	18,798,484.95	100%
其他业务成本	0	0%	0	0%	0	0%
合计	10,513,671.98	100%	17,514,517.83	100%	18,798,484.95	100%

注：上述表格中标题无法更改，2025 年度实际为 2025 年 1-8 月。

百年监理报告期主营业务成本主要为自有员工职工薪酬和劳务外包成本。

报告期内，标的公司收入主要来源于工程监理服务和工程造价咨询服务，营业成本主要以人力成本为主。由于标的公司不是生产型企业，不存在大额采购原材料或使用能源的情况，原材料及能源的价格变动对标的公司的经营没有重大影响。

4. 报告期内前五名供应商情况

时间	供应商名称	是否关联方	采购金额（元）	占采购总额比例
2025 年度	武汉同铭人力资源服务有限公司	否	4,651,307.27	97.24%
	武汉华雅图信息技术有限公司	否	73,518.46	1.54%
	武汉萍勋商务有限公司	否	43,752.23	0.91%
	武汉市武昌区东昇红图文广告制作部	否	14,917.92	0.31%
	-	-		

	合计		4,783,495.88	100%
2024 年度	武汉方阵人力资源市场有限公司	否	3,297,888.78	47.45%
	武汉同铭人力资源服务有限公司	否	1,901,578.97	27.36%
	励志有为(武汉)人力资源有限责任公司	否	1,587,336.65	22.84%
	广联达科技股份有限公司	否	163,490.57	2.35%
	-	-		
	合计		6,950,294.97	100%
2023 年度	武汉方阵人力资源市场有限公司	否	5,829,067.67	72.24%
	励志有为(武汉)人力资源有限责任公司	否	2,240,250.47	27.76%
	-	-		
	-	-		
	-	-		
	合计		8,069,318.14	100%

注：上述表格中标题无法更改，2025 年度实际为 2025 年 1-8 月。

报告期内，上表中披露的供应商与标的公司及标的公司控股股东、实际控制人、董监高均无关联关系。

(四) 标的公司业务相关的资源要素

1. 无形资产情况

(1) 办公软件

截至 2025 年 8 月 31 日，百年监理账面记录的无形资产为购买的办公软件，账面原值为 277,830.22 元，净值为 12,347.87 元。

(2) 软件著作权

截至 2025 年 8 月 31 日，百年监理名下有 6 项软件著作权，但均未进行资产化处理，具体情况如下：

序号	软件名称	登记批准日期	登记号	著作权人
1	项目监理审核软件 V1.0	2023.05.30	2023SR0572567	湖北百年建设监理有限责任公司
2	工程监理协同管理平台 V1.0	2023.05.30	2023SR0573365	湖北百年建设监理有限责任公司

3	BIM 应用融合工程大数据管理软件 V1.0	2023.03.13	2023SR0317359	湖北百年建设监理有限责任公司
4	工程监理项目标准化管理系统 V1.0	2023.03.09	2023SR0307845	湖北百年建设监理有限责任公司
5	全过程工程协同管理服务系统 V1.0	2023.03.08	2023SR0306998	湖北百年建设监理有限责任公司
6	工程质量管理系统 V1.0	2023.03.01	2023SR0292818	湖北百年建设监理有限责任公司

(3) 专利权

截至 2025 年 8 月 31 日，百年监理已经取得的专利数量如下表所示：

公司名称	专利授权数量(项)	
湖北百年建设监理有限责任公司	9	1 项发明专利 8 项实用新型

发明专利信息如下：

序号	名称和内容	专利申请日	授权公告日	专利号	授权公告号	专利权人
1	一种建筑工程用基坑回填的密实度检测设备	2021.09.26	2023.04.21	202111127070X	CN113832946B	湖北百年建设监理有限责任公司

实用新型专利信息如下：

序号	名称和内容	专利申请日	授权公告日	专利号	授权公告号	专利权人
1	一种建筑物空鼓检测装置	2022.12.30	2023.05.12	2022235579984	CN219016194U	湖北百年建设监理有限责任公司
2	一种道路检测取样装置	2022.12.22	2023.06.20	202223445188X	CN219224192U	湖北百年建设监理有限责任公司
3	一种桩孔孔径检测装置	2022.12.14	2023.03.28	202223350343X	CN218765030U	湖北百年建设监理有限责任公司
4	一种地基沉降监测装置	2022.12.10	2023.04.07	2022233091764	CN218822323U	湖北百年建设监理有限责任公司

5	一种路面 渗水系数 的测定装 置	2022.08.17	2022.12.27	2022221593492	CN218157451U	湖北百年 建设监理 有限责任 公司	
6	一种混凝 土收缩膨 胀仪	2022.07.19	2022.12.27	202221850968X	CN218157916U	湖北百年 建设监理 有限责任 公司	
7	一种市政 道路桥梁 监理用维 护装置	2022.06.20	2022.12.20	2022215332796	CN218082040U	湖北百年 建设监理 有限责任 公司	
8	一种工程 监理监管 设备	2022.02.10	2022.12.27	2022202698978	CN218163120U	湖北百年 建设监理 有限责任 公司	

2. 固定资产情况

(1) 报告期末，标的公司固定资产情况如下：

单位：元

资产类别	账面原值	账面净值	成新率
运输设备	24,533.80	1,226.08	5.00%
电子设备	662,577.26	116,223.45	17.54%
办公设备	132,452.63	5,106.47	3.86%
合计	819,563.69	122,556.00	14.95%

(2) 报告期末，标的公司不存在自有产权的房屋建筑物。

3. 业务许可资格或资质情况

(1) 工程监理业务

截至 2025 年 8 月 31 日，标的公司主要业务许可资格或资质情况如下：

序号	名称和内 容	资质等级	证书编号	获取时间	有效期至	专利权人
1	工程监理 资质证书	专业资质化 工石油工程 乙级	E242026996	2025.3.24	2029.12.25	湖北百年建 设监理有限 责任公司
		专业资质电 力工程乙级				
		专业资质通 信工程乙级				

		专业资质市政公用工程乙级				
		专业资质机电安装工程乙级				
2	房屋建筑工程监理甲级	房屋建筑工程监理甲级	E142002549-4/2	2023.12.22	2028.12.22	湖北百年建设监理有限责任公司

(2) 工程造价咨询业务

根据《国务院关于深化“证照分离”改革 进一步激发市场主体发展活力的通知》(国发〔2021〕7号)、《住房和城乡建设部办公厅关于取消工程造价咨询企业资质审批加强事中事后监管的通知》(建办标〔2021〕26号)，自2021年7月1日起，住房和城乡建设主管部门停止工程造价咨询企业资质审批，工程造价咨询企业按照其营业执照经营范围开展业务，行政机关、企事业单位、行业组织不得要求企业提供工程造价咨询企业资质证明。

标的公司专业技术人员已取得注册监理工程师、注册造价工程师、注册建造师等从事工程监理、工程造价咨询等业务所需证书。

标的公司业务资质、专业技术人员资质证载范围与从事业务相匹配，标的公司及专业技术人员已取得开展业务所需全部资质。

4. 特许经营权情况

无。

5. 员工情况

截至2025年8月31日，标的公司员工情况如下：

(1) 按工作性质分类

按工作性质分类	人数	占比
管理人员	10	9.90%
财务人员	2	1.98%
销售人员	3	2.97%
业务技术人员	86	85.15%
员工总计	101	100.00%

(2) 按教育程度分类

按教育程度分类	人数	占比
硕士研究生	4	3.96%
本科	56	55.45%
专科及以下	41	40.59%
员工总计	101	100.00%

6. 环评验收、消防验收情况

无。

7. 其他体现所属行业或业态特征的资源要素

无。

四、本次重组涉及的债权和债务转移

本次交易的标的为湖北百年建设监理有限责任公司的 95%股权。

本次交易不涉及债权和债务转移。

五、其他

无。

第五节 挂牌公司发行股份情况

一、发行对象、发行价格以及定价原则

(一) 发行行为及发行对象

1. 发行股份购买资产所涉发行对象及数量

公司本次发行股份购买资产的发行对象为湖北设计院，其基本情况详见本报告书“第三节交易对方的基本情况”之“一、交易对方基本信息”。发行数量为 51,150,980 股。

2. 募集配套资金所涉发行对象及数量

不涉及。

3. 股票发行的优先认购权

(1) 公司章程对优先认购安排的规定

根据《公司章程》第二十一条，“公司根据经营和发展的需要，依照法律、法规的规定，经股东会分别作出决议，可以采用下列方式增加注册资本：

(一) 向特定对象发行股份；

(二) 向现有股东派送红股；

(三) 以公积金转增股本；

(四) 法律、行政法规规定以及国务院证券主管部门批准的其他增发新股的方式。

公司通过前款第(一)项规定的方式增加注册资本，由董事会制定新股发行方案并报股东会审议通过，除董事会在制定方案时作出特别安排外，公司现有股东对所发行的新股不享有优先认购权。”

根据公司章程，以及审议本次重大资产重组事项董事会在制定方案时未作出特别安排，公司现有股东对所发行的新股不享有优先认购权。

(2) 本次发行优先认购安排

公司于 2026 年 2 月 5 日召开的第四届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》，本次股票发行公司现有在册股东不做优先认购安排，公司现有股东不享有本次股票定向发行优先认购权。符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》及《公司章程》的规定。

4. 发行对象是否存在持股平台、股权代持

本次交易公司发行股份购买资产所涉的发行对象为湖北设计院，不是持股平台，不存在股份代持；发行对象不存在持股平台，不存在股份代持。

5. 发行对象是否存在私募

本次交易公司发行股份购买资产所涉及的发行对象为湖北设计院，不属于私募基金或私募基金管理人。

6. 其他（如有）

截止本重大资产重组报告披露日，发行对象已开立全国股转系统证券账户，已具有股转一类合格投资者交易权限，符合《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》关于投资者适当性的规定。

（二）发行价格、定价原则及合理性

本次重组中，公司拟向交易对方湖北设计院发行股份购买其持有的标的公司 95%的股权，交易价格为 52,174,000.00 元。其中，股份对价为 52,174,000.00 元，发行价格为 1.02 元/股，发行数量为 51,150,980 股（限售 51,150,980 股），占发行后总股本的 49.25%。

（1）每股净资产及每股收益情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2025]第 ZE10643 号《审计报告》，截至 2025 年 8 月 31 日，创信股份归属于挂牌公司股东的每股净资产为 0.98 元，基本每股收益为-0.50 元。本次发行价格不低于最近一期经审计的归属于挂牌公司股东的每股净资产，并综合考虑了公司盈利性、成长性。

（2）股票二级市场交易价格

公司为创新层挂牌公司，目前交易方式为集合竞价交易，根据 Wind 交易数据显示，本次董事会审议通过发行股份购买资产决议日前 60 个交易日，公司股票仅 3 个交易日存在二级市场交易，公司股票交易不活跃，未能形成连续的、较高参考性的交易价格，故无法将二级市场交易价格作为公司股票发行价格的有效市场参考价。

（3）挂牌以来股票发行

公司自挂牌以来共完成过一次股票定向发行；具体如下：公司分别于 2020 年 4 月 22 日召开第二届董事会第十四次会议、2020 年 5 月 14 日召开 2020 年第三次临时股东会，审

议通过《关于<四川创信工程咨询股份有限公司 2020 年第一次股票定向发行说明书>的议案》。该次股票发行以 5.82 元/股的价格发行 2,921,000 股股票。

公司本次股票发行与前次发行股票时间间隔较长，且期间公司所处的行业发展状况、企业自身经营情况均发生了较大变化，故无法将前次股票发行价格作为公司本次发行的有效参考价格。

(4) 权益分派

公司自挂牌以来，一共进行过 3 次权益分派。2019 年 10 月 10 日，公司以总股本 15,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 20 股。分红前本公司总股本为 15,000,000 股，分红后总股本增至 45,000,000 股。2020 年 7 月 20 日，公司以总股本 47,921,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股。分红前本公司总股本为 47,921,000 股，分红后总股本增至 52,713,100 股。2024 年 6 月 25 日，公司以总股本 52,713,100 股为基数，向全体股东每 10 股派 1 元人民币现金，本次权益分派共计派发现金红利 5,271,310 元。

(5) 评估价值

根据湖北正量行资产评估有限公司于 2025 年 12 月 15 日出具的《湖北省建筑设计院有限公司拟对创信工程咨询股份有限公司增资扩股所涉及的创信工程咨询股份有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告》（报告编号：鄂正量行字[2025]第 Z615 号），根据资产基础法，截止 2025 年 8 月 31 日股东全部权益价值的市场价值为 5,381.88 万元，被评估单位股东全部权益账面价值为 5,175.87 万元，评估增值 206.01 万元，增值率 3.98%。

根据本次创信股份评估报告，经评估的每股净资产为 1.02 元/股。创信股份本次定向发行价格参考经评估每股净资产价值，具有合理性。

综上所述，本次发行价格系公司在综合考虑公司行业发展的周期性、股权流动性、每股净资产、评估价值等多种因素的基础上，由交易各方协商确定。本次交易涉及的资产定价公允，决策程序合法、合规，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

二、此次交易拟发行股份的种类、每股面值

本次拟发行股份为人民币普通股，每股面值 1 元。

三、本次发行股份的数量及占发行后总股本的比例

创信股份本次拟发行股份 51,150,980 股（限售 51,150,980 股），占发行后总股本的 49.25%。

四、关于本次发行前滚存利润的安排

本次发行前创信股份留存的滚存未分配利润由本次发行后的的新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

公司实际控制人阳南先生，就公司过渡期亏损事项，向交易对手做出补偿承诺。具体内容详见“第六节 本次交易合同的主要内容 十、其他”

五、特定对象所持股份的转让或交易限制

（一）发行股份购买资产所涉发行股份的锁定期

根据《重组管理办法》第二十九条：“本次重大资产重组涉及发行股份的，特定对象以资产认购而取得的公众公司股份，应当承诺自股份发行结束之日起六个月内不得转让；属于下列情形之一的，应当承诺十二个月内不得转让：

- （一）特定对象为公众公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人；
- （二）特定对象通过认购本次发行的股份取得公众公司的实际控制权；
- （三）特定对象取得本次发行的股份时，对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足十二个月。”

本次发行数量 51,150,980 股，其中限售 51,150,980 股，锁定期为自新增股份登记完成之日起 12 个月。本次《发行股份及购买资产协议》中已约定：湖北设计院所认购的本次定向发行的新增股份自股份登记完成之日起 12 个月内不得转让。交易对方湖北设计院出具相关限售承诺，承诺具体内容详见“第七节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施”。

（二）募集配套资金所涉发行股份的锁定期

无。

（三）其他

无。

六、发行股份前后主要财务数据对照表

项目	本次交易前	本次交易后(配套募资前,如有)	本次交易后(配套融资后,如有)
资产总额(元)	89,224,655.25	141,398,655.25	-
归属于母公司所有者权益(元)	51,804,444.91	103,978,444.91	-
股本(股)	52,713,100.00	103,864,080.00	-
基本每股收益(元/股)	-0.64	-0.26	-
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.19	0.10	-
归属于母公司的每股净资产(元/股)	0.98	1.00	-
资产负债率(母公司)(%)	42.94%	27.26%	-

注 1：本次交易后财务指标以假设创信股份已于 2025 年 8 月 31 日完成本次重组，即创信股份 2025 年 8 月 31 日已持有百年监理 95% 股权模拟计算得出。

注 2：本次交易后资产总额=创信股份 2025 年 8 月 31 日资产总额+本次交易价格

注 3：本次交易后归属于母公司所有者权益=创信股份 2025 年 8 月 31 日归属于母公司所有者权益+本次交易价格

注 4：本次交易后基本每股收益=(创信股份 2024 年归属于母公司股东的净利润+百年监理 2024 年归属于母公司股东的净利润)/发行后股本。

注 5：本次交易后每股经营活动产生的现金流量净额=(创信股份 2024 年经营活动产生的现金流量净额+百年监理 2024 年经营活动产生的现金流量净额)/发行后股本。

注 6：本次交易后归属于母公司的每股净资产=(创信股份 2025 年 8 月 31 日归属于母公司所有者权益+本次交易价格)/发行后股本。

注 7：本次交易后资产负债率(母公司)=创信股份 2025 年 8 月 31 日母公司负债/(创信股份 2025 年 8 月 31 日母公司资产总额+本次交易价格)

七、本次发行股份募集配套资金的概况及其管理

(一) 配套募集资金概况

无

(二) 配套募集资金用途

无

(三) 本次募集配套资金与本次重组事项的相关性

无

(四) 募集配套资金的管理

无

八、发行股份前后挂牌公司的股权结构、控制权变动情况

(一) 发行股份前后挂牌公司的股权结构

本次交易前，公司总股本为 52,713,100 股。阳南先生直接持有公司 36,802,150 股，直接持股比例为 69.82%，阳南先生的一致行动人创信壹号、创信贰号、创信叁号分别持有公司 6,025,811 股、1,100,000 股、3,003,977 股，持股比例分别为 11.43%、2.09%、5.70%，阳南先生及其一致行动人合计持有公司 46,931,938 股，持股比例 89.04%。阳南先生为公司控股股东、实际控制人。

本次交易完成后，公司总股本由 52,713,100 股变更为 103,864,080 股，湖北设计院直接持有公司 51,150,980 股股份，持股比例变更为 49.25%，成为公司控股股东，湖北省人民政府国有资产监督管理委员会成为公司实际控制人。

本次发行股份前后，挂牌公司前十名股东情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
湖北设计院			51,150,980	49.25%

阳南	36,802,150	69.82%	36,802,150	35.43%
创信壹号	6,025,811	11.43%	6,025,811	5.80%
创信叁号	3,003,977	5.70%	3,003,977	2.89%
吴敏	1,455,300	2.76%	1,455,300	1.40%
陈建蓉	1,447,490	2.75%	1,447,490	1.39%
创信贰号	1,100,000	2.09%	1,100,000	1.06%
何川	855,000	1.62%	855,000	0.82%
杨黔蜀	758,020	1.44%	758,020	0.73%
王亚红	378,600	0.72%	378,600	0.36%
其他股东	886,752	1.67%	886,752	0.87%
合计	52,713,100	100%	103,864,080	100%

(二) 发行股份前后挂牌公司的控制权变动情况

本次交易实施完成后将会导致公司控股股东、实际控制权发生变更；控股股东由阳南变更为湖北省建筑设计院有限公司；实际控制人由阳南变更为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。

九、其他

无。

第六节 本次交易合同的主要内容

一、合同签订

2026年2月5日，创信股份（甲方）与湖北设计院（乙方）签署了附生效条件的《创信工程咨询股份有限公司发行股份及购买资产协议》；协议中其他主体为：百年监理（丙方）、补偿义务人阳南（丁方）。

二、交易价格、定价依据以及支付方式

1、交易价格

发行价格：每股价格为人民币【1.02】元。本次发行价格综合考虑了公司所处行业、商业模式、每股净资产、评估价值等多种因素，由交易各方协商确定。

2、定价依据

根据甲方委托的中勤资产评估有限公司以2025年8月31日为评估基准日对百年监理100%的股权进行评估并出具的《创信工程咨询股份有限公司拟股权转让所涉及的湖北百年建设监理有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》，采用收益法评估的百年监理股东100%权益价值为5,492万元。各方在此基础上协商确定标的公司95%权益对应的交易对价为【5,217.40】万元。

3、支付方式

各方同意，甲方以向乙方发行股份的方式购买标的资产。

三、发行股份的锁定期安排

乙方所认购的本次定向发行的新增股份自股份登记完成之日起12个月内不得转让。本次新增股份将按照《公司法》《非上市公众公司收购管理办法》《非上市公众公司重大资产重组管理办法》及其他相关规定进行转让。

四、业绩承诺及补偿安排

标的资产不存在业绩承诺及补偿安排。

阳南就创信股份过渡期亏损和创信股份应收款项回款事项，向湖北设计院做出补偿承诺，具体内容详见“第六节 本次交易合同的主要内容 十、其他”

五、资产交付或过户安排

1. 标的资产的交割：乙方将在满足本协议第五条约定的先决条件后【90】日内将标的资产办理工商变更登记至甲方名下。
2. 新增股份的交割：甲方应在标的资产交割后【90】日在全国中小企业股份转让系统和中国证券登记结算有限责任公司完成新增股份的发行登记手续。
3. 自新增股份的交割之日起，乙方即可根据法律和甲方《公司章程》的规定按照持股数及持股比例等享有股东权利，并承担相应的股东义务。自标的资产的交割之日起，甲方亦可根据法律和丙方《公司章程》规定按照持股数及持股比例享有股东权利，并承担相应的股东义务。

六、交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式

自交易基准日（不包括当日）起至资产交割日为丙方过渡期。资产交割日后，甲方有权单方委托审计机构，以资产交割日所在月（指自然月）的前一个月的月末为基准日对丙方过渡期损益进行审计，过渡期丙方经审计净资产少于交易基准日丙方经审计净资产的部分×交易后甲方持有丙方的股权比例，乙方应自过渡期审计完成后十五日内货币补偿甲方。过渡期丙方经审计净资产大于或等于交易基准日丙方经审计净资产的部分，由资产交割后丙方股东根据持股权比例依法享有相应权利。

七、合同的生效

本协议自各方中自然人签字、按手印，法人加盖公章、法定代表人或授权代表签字之日起成立，自下列条件同时满足之日起生效：（1）本次交易方案取得全国中小企业股份转让系统有限责任公司就本次重大资产重组之发行股份购买资产的同意函；（2）本次交易取得湖北联投集团有限公司的批准。如上述任一条件在本协议签署后 180 日内未满足，各方均有权单方、互不负违约责任地终止本协议。

八、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件

资产交割的先决条件

1. 除非乙方以书面方式另行免除，乙方在本协议项下交割标的资产（乙方持有丙方的 95% 股权）应基于下列先决条件得到全部满足：
 1. 1 经各方适当签署且生效的本协议及其补充协议、附件等；
 1. 2 本次交易方案通过甲方股东大会审议。
 1. 3 丙方股东出具了同意本次交易方案的股东决定。
 1. 4 为担保本协议项下的补偿义务，丁方应于本协议生效后【15】个工作日内，将其直接持有的全部甲方股份【3680.2150 万股】质押给乙方，并办理完股份质押登记手续。
 1. 5 甲方于 2026 年 2 月 28 日前到期的银行贷款均完成展期、续期或还款手续，其中展期、续期时间不低于 1 年。同时甲方应确保本次交易已通知所有与甲方尚有未结业务的金融机构并取得相关金融机构的同意。
 1. 6 甲方完成子公司四川创信造价咨询有限公司的减资手续，通过本次减资使四川创信造价咨询有限公司的注册资本处于全部实缴状态；甲方完成子公司创信智慧科技（南京）有限公司的注销手续。
 1. 7 甲方核心团队人员阳南、吴敏、李博、牟斌、刘帆、何苗向乙方出具书面承诺，承诺五年内保证核心团队人员稳定，勤勉尽责地履行工作职责。
2. 上述先决条件的撤销、修改或放弃必须由乙方以书面形式作出。如任何先决条件未在本协议签署日后【180】日内或乙方所接受的其他合理期限内满足，除非乙方书面同意给予撤销、放弃或调整外，乙方有权向甲方发出终止本协议的通知，并无需承担违约责任。

九、债权债务转移及员工安置

1. 本次交易不涉及丙方债权债务的处理，仍由丙方承担。
2. 本次交易对于甲方的债权债务的处理，除本协议约定外，仍由甲方承担。
3. 本次交易不涉及丙方与员工之间的劳动合同关系，不涉及丙方人员安置问题。如标的资产交割日前产生丙方人员安置问题，乙方承诺妥善处置并承担全部责任。

十、其他

丁方补偿承诺

1. 丁方补偿责任

1.1 甲方过渡期损益安排：自交易基准日（不包括当日）起至新增股份交割日为甲方过渡期。股份交割日后，乙方有权单方委托审计机构，以新增股份交割日所在月（自然月）的前一个月的月末为基准日对甲方过渡期损益进行审计，即甲方过渡期损益审计。过渡期甲方经审计净资产少于交易基准日甲方经审计净资产的部分，丁方应补偿乙方。甲方过渡期损益补偿与本条第1.2款项下的补偿同时兑现。过渡期甲方经审计净资产大于或等于交易基准日甲方经审计净资产的部分，由新增股份交割后的各股东根据持股比例依法享有相应权利。

1.2 本次交易是以立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《创信工程咨询股份有限公司审计报告及财务报表》（简称甲方交易基准日审计）以及湖北正量行资产评估有限公司出具的《湖北省建筑设计院有限公司拟对创信工程咨询股份有限公司增资扩股所涉及的创信工程咨询股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（简称甲方交易基准日评估）为定价依据。为避免乙方作为甲方的股东权益受损，各方同意，在新增股份交割后，乙方有权以2028年12月31日为基准日单方委托审计机构对甲方交易基准日审计资产中的应收款项（包括应收账款、合同资产、其他应收款等，统称应收款项）净值（详见附件1）以及负债进行复核，即对此进行专项审计。经复核发现甲方交易基准日审计资产中的应收款项净值在2028年12月31日前未回款的，以及新增应当披露、计入交易基准日甲方公司负债而未计入的债务（包括或有债务，且不论该债务乙方是否应当知晓），丁方应补偿乙方。

1.3 丁方应补偿金额=过渡期末甲方经审计净资产少于交易基准日甲方经审计净资产的金额+甲方截至2028年12月31日未回款的交易基准日应收款项净值+甲方交易基准日应当披露或计入公司负债而未计入的债务（包括或有负债）。

1.4 交易完成后，乙方有权每年单方委托审计机构对甲方进行专项审计，乙方应至迟于

2029 年 12 月 31 日前完成全部专项审计，否则，视为放弃专项审计权利，丁方亦无需承担补偿义务。

1.5 丁方是否应承担本条第 1.1、1.2 款项下的补偿义务以及承担补偿义务的具体金额，仅以乙方单方委托的甲方过渡期损益审计以及专项审计结论为准。

1.6 在甲方过渡期损益审计及专项审计外，如乙方发现甲方存在未披露而应当计入交易基准日的债务（包括或有债务），丁方仍应补偿乙方，补偿金额和方式按本条约定执行。

2. 丁方补偿责任的减免

2.1 甲方截至交易基准日的应收款项已计提坏账部分后续回款的（详见附件 1），回款均属于甲方的财产。此类坏账在 2028 年 12 月 31 日前回款的部分，可扣减本协议项下丁方补偿金额。此类坏账在 2028 年 12 月 31 日后回款的部分或附件 1 外的应收款项的已计提坏账回款的，不扣减本协议项下丁方补偿金额。

2.2 截至本协议签订日，甲方已签约的尚未履行完毕的合同（见附件 2），将来可能产生收益，该预期收益未计入甲方交易基准日审计资产。如附件 2 中的合同款项在交易基准日后确认收入且在 2028 年 12 月 31 日前实际回款并产生利润的，相关利润可扣减本协议项下丁方补偿金额，否则不扣减丁方补偿金额。附件 2 以外的项目回款的，不扣减本协议项下丁方补偿金额。可扣减的金额=附件 2 中甲方已签约的尚未履行完毕的合同截止 2028 年 12 月 31 日的累计回款金额*项目利润率，项目利润率=（交易基准日后的项目累计收入-交易基准日后的项目累计成本-项目期间费用）/交易基准日后的项目累计收入，其中项目期间费用=（附件 2 中项目在交易基准日后的项目累计收入 ÷ 2026 年至 2028 年报表营业收入总额）× 2026 年至 2028 年销售费用、管理费用、税金及附加、所得税费用等期间费用合计。此处期间费用特指包含了企业所得税，附件 2 仅列示项目明细，最终金额以结算时项目产生的收入为准。

2.3 丁方补偿责任减免的金额在乙方单方委托的专项审计结论中一并体现，仅根据乙方单方委托的专项审计结论为准。

2.4 丁方最终应补偿金额（不含本条第 1.6 款补偿）=本条第 1.3 款约定的补偿金额-本条第 2.1 款约定的截至交易基准日的应收款项已计提坏账部分后续回款金额-本条第 2.2 款约定的截至交易基准日甲方已签约的尚未履行完毕的合同后续回款产生的利润。

2.5 丁方最终应补偿金额如果为负数，丁方无需承担补偿责任，甲方、乙方也无需为此向丁方支付任何款项。

3. 补偿方式：丁方有权选择以货币或转让股份的方式兑现本条第 2.4 款项下计算的最终应补偿金额。如丁方选择货币方式补偿，丁方应按最终应补偿金额向甲方支付货币资金。如丁方选择股份转让方式补偿，补偿方式为以最终应补偿金额调减交易基准日对甲方的评估值进行模拟测算，并以此模拟调整的评估结果计算乙方应占股比，由丁方通过向乙方无偿转让其所持甲方股票的方式保证乙方股比不低于上述应占股比。具体计算方式如下：

乙方补偿后应占股数=丙方 95%权益对应的交易对价 / 【（交易基准日甲方评估值-丁方最终应补偿金额）/本次交易前甲方总股本】

丁方应无偿转让股份数=乙方补偿后应占股数-51,150,980 股。

4. 丁方履行补偿义务的时间：具体时间以乙方书面通知时间为准。如丁方未在合理期限内选择补偿方式或在乙方书面通知的合理期限内未将补偿义务履行完毕，乙方有权按本协议约定确认或重新确认丁方补偿义务的履行方式。

5. 丁方承诺其用于补偿的股份不存在本协议约定外的任何权利限制，各方承诺配合办理补偿所需的股份转让过户登记手续。

6. 为了确保丁方能够履行本协议约定的补偿、赔偿义务，丁方自愿将其持有甲方【3680.2150 万股】股份质押给乙方。

7. 如丁方需承担补偿义务，在丁方按照本协议的约定履行完本条第 1.1、1.2 款项下的补偿义务或确定丁方无需承担补偿义务后的 15 个工作日内，乙方应解除丁方股份的质押。

8. 本协议提及的为计算过渡期损益、补偿承诺等开展的审计，须采用与本次交易一致的审计会计政策、标准、口径。该等审计系为各方履行本协议之用，并非对外披露口径，即使审计时点国家会计政策调整，也不应调整专项审计的会计政策、标准、口径，否则，被审计方有权不认可审计结果、补偿义务人有权拒绝履行补偿义务。另外，该等审计均应聘请中国注册会计师协会最新年度排名前十且在湖北联投集团库内的会计师事务所进行审计(如无满足条件的会计师事务所，双方另行协商指定)。

9. 本条项下的回款，按如下方式确认回款时间和金额：货币回款按实际到账时间全额计算，实物回款按取得该实物完整权属确认回款时间并按回款时经评估的公允价值计算回款金额，商业票据以实际收到货币资金的时间作为回款时间并按实际收到的货币资金的金额计算回款金额，但银行承兑汇票以收票时间计入回款金额和回款时间。

其他交易安排

1. 资产交割日后，在条件成熟时，甲乙双方共同努力将甲方注册地迁至湖北省武汉市

乙方指定地点。

2. 甲方就四川省成都市天府新区广汇都荟项目 D3-206 号商铺办理产权登记手续。

第七节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施

一、关于提供资料真实性、准确性、完整性的承诺

交易对手湖北设计院承诺：公司针对本次交易事项所提供的相关文件、资料的复印件与原件完全一致，所提供的相关文件、资料的原件是真实、合法、有效的，所提供的相关文件、资料的原件均是具有合法授权或权限的机构或人士签发或签署的，作出的说明、陈述以及签署文件资料所记载的内容及包含的信息均是真实、准确及完整的，不存在虚假陈述及记载、不存在误导性陈述及记载、不存在重大遗漏。

二、解决同业竞争问题的承诺函

为维护公众公司及其公众股东的合法权益，有效避免与公众公司产生的同业竞争问题，湖北设计院出具如下承诺：

1、经本公司自查，除百年监理外，本公司及本公司控制的其他公司不存在实际开展与本次交易相关的工程造价咨询、工程监理等同业竞争业务的公司。

2、在完成本次交易后，本公司将不以任何形式增加与创信股份及其控制企业、百年监理现有业务或产品相同、相似或相竞争的经营活动，包括不以新设、投资、收购、兼并中国境内或境外与创信股份及其控制企业、百年监理现有业务及产品相同或相似的公司或其他经济组织的形式与创信股份及其控制企业、百年监理发生任何形式的同业竞争。

3、本公司确认本承诺函旨在保障创信股份及创信股份全体股东权益而作出，本公司不会利用对创信股份的实际控制关系进行损害创信股份及创信股份除本公司以外的其他股东权益的经营活动。如本公司及本公司控制企业遇到创信股份及其控制企业、百年监理主营业务范围内的业务机会，本公司及本公司控制企业承诺将在依法合规前提下将该等合作机会优先让予创信股份及其控制企业、百年监理。

4、本承诺在本公司控制创信股份期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给创信股份及其控制企业造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。

联发投作为湖北设计院的直接控股股东、联投集团作为湖北设计院的间接控股股东，分别作出如下承诺：

1、经本公司自查，除百年监理外，本公司及本公司控制的其他公司（包括但不限于一级、二级控股公司）中实际开展与本次交易相关的工程造价咨询、工程监理等业务的公司为：湖北联投咨询管理有限公司、湖北省建投集团工程咨询管理有限公司、湖北建设监理有限公司、湖北工建工程咨询有限责任公司及湖北省水运工程咨询监理有限公司。其中湖北省水运工程咨询监理有限公司因专注于水运工程监理业务，差异化经营而不构成同业竞争。剩余4家公司因工程造价咨询、工程监理等相同业务，而与创信股份及百年监理构成同业竞争。

针对包含上述4家公司的同业竞争问题，本公司承诺，本次发行交割完成后36个月内，将以“停止开展同业竞争业务、将同业竞争业务注入创信股份或者从本公司控制范围内剥离出售”等方式有效解决现有存在或潜在存在同业竞争问题。如因监管部门审批、不可抗力或双方之外的其他原因导致未能在本次发行交割完成后36个月内有效完成上述同业竞争解决措施的，双方另行友好协商时间安排。为免疑义，本公司将涉及工程造价咨询及工程监理类的经营性资产注入创信股份时，应以创信股份作为收购主体。

同时，本公司承诺，除上述5家公司之外，虽然本公司控制的其他公司中存在部分控股公司的工商登记经营范围与创信股份及其控制企业、百年监理存在重叠，但本公司及本公司控制的其他公司（包括但不限于一级、二级控股公司）均未实际开展与本次交易相关的同业竞争业务。

2、在完成本次交易后，本公司将不以任何形式增加与创信股份及其控制企业、百年监理现有业务或产品相同、相似或相竞争的经营活动，包括不以新设、投资、收购、兼并中国境内或境外与创信股份及其控制企业、百年监理现有业务及产品相同或相似的公司或其他经济组织的形式与创信股份及其控制企业、百年监理发生任何形式的同业竞争。

3、在完成本次交易后，在本公司作为创信股份间接控股股东且创信股份在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让期间，本公司将依法采取必要及可能的措施，包括资产整合和拆分等法律法规允许的方式彻底解决其他潜在同业竞争问题，避免本公司及本公司控制的其他企业从事与创信股份、百年监理主营业务构成同业竞争的业务或活动。

4、自本承诺函签署之日起，在尚未解决完成与创信股份的同业竞争问题期间，如本公司及本公司控制企业遇到创信股份及其控制企业、百年监理主营业务范围内的业务机会，本公司及本公司控制企业承诺将在依法合规前提下将该等合作机会优先让予创信股份及其控制企业、百年监理。

5、本公司确认本承诺函旨在保障创信股份及创信股份全体股东权益而作出，本公司不

会利用对创信股份的实际控制关系进行损害创信股份及创信股份除本公司以外的其他股东权益的经营活动。

6、本承诺在本公司控制创信股份期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给创信股份及其控制企业造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。

三、关于保持公众公司独立性的承诺函

就保持创信股份独立性事项，湖北设计院、联发投、联投集团作出如下具体承诺：

（一）人员独立

1、保证公众公司的高级管理人员在公众公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本公司及本公司控制的其他企业中领薪。

2、保证公众公司的财务人员独立，不在本公司及本公司控制的其他企业中兼职或领取报酬。

3、保证公众公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本公司及本公司控制的其他企业之间完全独立。

（二）资产独立

1、保证公众公司具有独立完整的资产，公众公司的资产全部处于公众公司的控制之下，并为公众公司独立拥有和运营。保证本公司及本公司控制的其他企业不以任何方式违法违规占用公众公司的资金、资产。

2、保证不以公众公司的资产为本公司及本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。

（三）财务独立

1、保证公众公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

2、保证公众公司具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。

3、保证公众公司独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户。

4、保证公众公司能够作出独立的财务决策，本公司及本公司控制的其他企业不通过违法违规的方式干预公众公司的资金使用、调度。

（四）机构独立

1、保证公众公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

2、保证公众公司的股东会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

3、保证公众公司拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

（五）业务独立

1、保证公众公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

本承诺在本公司控制创信股份期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给创信股份及其控制企业造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。

四、关于规范关联交易的承诺函

就本次交易中涉及与创信工程咨询股份有限公司、湖北百年建设监理有限责任公司关联交易问题，湖北设计院、联发投、联投集团作出如下承诺：

1、承诺人及其所控制的其他企业将尽可能避免或者减少与创信股份、百年监理及公众公司控制的其他企业之间的关联交易。

2、对于确有必要或无法避免的关联交易，承诺人及其所控制的其他企业将严格遵守市场化原则，本着平等互利、等价有偿的一般原则，公平合理地进行。交易定价有政府定价的，执行政府定价；没有政府定价的，参照市场价格；没有政府定价且无可参考市场价格的，按照成本加合理利润水平确定，以保证交易价格的公允性。

3、承诺人及其所控制的其他企业与创信股份、百年监理之间的关联交易均依法签订书面合同或协议形式明确规定，并将严格遵守创信股份、百年监理章程、关联交易管理制度等规定履行必要的法定程序和信息披露义务，在被创信股份、百年监理权力机构审议有关关联交易事项时，承诺人及其关联方将依法履行回避义务；对需报经有权机构审议的关联交易事项，在有权机构审议通过后方予执行。

4、承诺人保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使创信股份、百年监理及公众公司控制的其他企业承担任何不正当的义务。如果因违反上述承诺导致创信股份、百年监理及公众公司控制的其他企业损失或利用关联交易侵占创信股份、百年监理及公众公司控制的其他企业利益的，创信股份、百年监理及公众公司控制的其他企业有权单方终止该等关联交易，创信股份、百年监理及公众公司控制的其他企业的损失由承诺人承担。

5、本承诺在本公司控制创信股份期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给创信股份及其控制企业造成损失的，本公司将承担相应的

赔偿责任。

五、关于具备收购非上市公司主体资格的承诺

湖北设计院承诺：收购人不存在利用本次交易损害公众公司及其股东的合法权益的情况；同时亦不存在《非上市公司收购管理办法》第六条规定的禁止收购的以下情形：

- 1、负有数额较大债务，到期未清偿且处于持续状态；
- 2、最近 2 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；
- 3、最近 2 年有严重的证券市场失信行为；
- 4、收购人为自然人的，存在《公司法》第一百七十八条规定的情形；
- 5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购公众公司的其他情形。

六、关于收购人及相关主体不属于失信联合惩戒对象的承诺

湖北设计院承诺：收购人、现任董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）不属于司法执行及环境保护、食品药品、产品质量等联合惩戒文件已规定实施联合惩戒措施的领域的失信联合惩戒对象，不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量和其他领域各级监管部门公布的其他形式“黑名单”的情形。

七、关于不注入私募基金、类金融相关业务和房地产开发及投资类资产的承诺

湖北设计院承诺：完成收购后，在相关监管政策明确前，不会将私募基金及管理业务及其他具有金融属性的资产置入公众公司，不会利用公众公司直接或间接从事私募基金及管理业务或其他具有金融属性的企业从事的业务，不会利用公众公司为私募基金及管理业务或其他具有金融属性的企业提供任何形式的帮助。

完成收购后，在相关监管政策明确前，不会将控制的房地产开发业务置入公众公司，不会利用公众公司直接或间接从事房地产开发业务，不会利用公众公司为房地产开发业务提供任何形式的帮助。

八、收购支付方式及不存在代持的承诺

收购人本次收购的支付方式系以持有的百年监理股权作为交易对价认购创信股份新增发行股份，该股权不存在代持、权属争议、抵押、质押等权利限制，该股权不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形，该股权不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议情况。

九、未能履行承诺事项时的约束措施

湖北设计院将依法履行本次交易出具的各项承诺，并就其未能履行承诺事项时提出如下

约束措施:

- 1、承诺人将依法履行重大资产重组报告书中披露的承诺事项；
- 2、如果未履行重大资产重组报告书披露的承诺事项，承诺人将在创信股份的股东大会及全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn> 或 www.neeq.cc）上公开说明未履行承诺的具体原因并向创信股份的股东和社会公众投资者作出道歉；
- 3、如果因未履行重大资产重组报告书披露的相关承诺事项给创信股份或者其他投资者造成损失的，承诺人将向创信股份或者其他投资者依法承担赔偿责任，并自愿按相关法律法规的规定，接受监管部门的处罚，并承担相应的法律责任。

第八节 本次交易的合规性分析

(一) 本次交易符合《重组管理办法》第二条和第四十条的规定

1、业务相关规则

根据《重组管理办法》第二条相关规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

(一) 购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；

(二) 购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

根据《重组管理办法》第四十条，“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

(一) 购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准。”

2、重大资产重组计算过程

公司 2024 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额为 12,720.67 万元，期末归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 7,798.49 万元。

百年监理 2025 年 8 月 31 日经审计期末资产总额为 3,150.02 万元，期末净资产为 2,769.51 万元。

根据《重组管理办法》第二条、第四十条的规定，本次交易构成重大资产重组。具体计算过程详见下表所示：

一、资产总额指标	金额（万元）/比例
标的资产截止 2025 年 8 月 31 日经审计的财务报表期末资产总额①	3,150.02
购买标的资产的成交金额②	5,217.40
创信股份截止 2024 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额③	12,720.67

比例④=max(①, ②) /③	41.02%
二、净资产指标	金额（万元）/比例
标的资产截止 2025 年 8 月 31 日经审计的财务报表期末净资产金额⑤	2,769.51
购买标的资产的成交金额②	5,217.40
创信股份截止 2024 年 12 月 31 日经审计的期末归属于母公司净资产金额⑥	7,798.49
比例⑦=max(②, ⑤) /⑥	66.90%

综上所述，购买资产的资产总额与成交金额孰高者占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上；且购买资产的资产净额与成交金额孰高者占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，故本次交易构成重大资产重组。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第二条和第四十条的规定。

（二）本次交易符合《重组管理办法》第四条的规定

根据《重组管理办法》第四条的规定：“公众公司实施重大资产重组，应当就本次交易符合下列要求作出充分说明，并予以披露：

（一）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形；

（二）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产；

（三）实施重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

（四）实施重大资产重组后有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。”

1、重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形
公司拟向交易对方发行股份购买其持有的标的资产 95.00%股权，交易价格为 5,217.40 万元。

本次重组所涉及的标的资产，已由符合《证券法》规定的中介机构出具审计报告、评估报告。本次交易标的资产定价在参考审计机构确认的审计报告和评估机构确认的评估报告的基础上，结合百年监理未来的成长性、行业发展的周期性、股权流动性、本次交易的协同效应以及挂牌公司利益，特别是中小股东利益等多重因素综合确定交易价格。

根据中勤资产评估有限责任公司出具的《评估报告》，截至评估基准日 2025 年 8 月 31 日，标的资产百年监理于评估基准日股东全部权益采用资产基础法的评估值为 2,996.69 万元，较股东权益账面价值增值 227.18 万元，增值率为 8.20%。标的资产百年监理于评估基

准日股东全部权益采用收益法的评估值为 5,492.00 万元，较股东权益账面价值增值 2,722.49 万元，增值率为 98.30%。收益法评估结论较资产基础法评估结论更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，故选用收益法评估结论作为评估结论。

综上所述，本次交易涉及相关资产的交易价格系由交易各方在评估值基础上协商确定，定价公允。本次交易涉及的资产定价公允，决策程序合法、合规，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

2、重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产

本次交易标的资产为交易对方持有的百年监理 95.00% 股权。交易对方合法拥有标的资产股权，权属清晰、完整，且相关股权也不存在质押、冻结或其他第三方权利限制的情形。标的资产的权属清晰，资产交割将在满足交割前提条件后实施。本次交易完成后，标的公司仍为独立存续的法人主体，标的公司的全部债权债务仍由其享有或承担。本次交易不涉及标的公司债权债务的转移，相关债权债务的处理符合有关法律法规的规定。

综上所述，公司本次重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，不涉及其他债权债务的转移、处置或变更的情形，所购买的资产为权属清晰的经营性资产。

3、实施重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易将工程监理、工程咨询服务业务注入挂牌公司，将提升全过程咨询服务，有助于大幅改善挂牌公司的经营状况，增强公司的持续盈利能力和发展潜力，提高挂牌公司资产质量及持续盈利能力，不存在导致挂牌公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

4、实施重大资产重组后有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

公司自整体变更为股份公司以来，按照《公司法》《证券法》等相关法律法规的要求，建立了由股东会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理结构，建立健全了股东会、董事会、监事会等相关制度。公司制定了《股东会制度》《董事会制度》《监事会制度》《信息披露管理制度》等规章制度。公司上述机构的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能够按照“三会”议事规则履行其义务。

本次交易签署的《创信工程咨询股份有限公司发行股份及购买资产协议》中约定：

“甲方（挂牌公司）设立党组织。甲方董事会由五人组成，并设高级管理人员五人。丁方（阳南）同意配合乙方（湖北省建筑设计院有限公司）通过法定程序将乙方推荐的三名人员选举为甲方董事（其中乙方推荐的两名董事在董事会审计委员会任职），并配合乙方通过法定程序将乙方推荐的两名人员任命为甲方副经理、财务负责人。各方应在新增股份交割日后六十日内按本协议完成董事会、高级管理人员的改造，以及根据国资管理需要适时推动公

司章程的修订。”

上述董事会、高级管理人员的重组安排，有利于湖北省建筑设计院有限公司对公司的控制，促进公司控制权稳定性。

综上所述，实施重大资产重组后有利于公众公司保持健全有效的法人治理结构。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第四条的规定。

（三）本次交易符合《重组管理办法》第七条的规定

《重组管理办法》第七条规定如下：“公众公司实施重大资产重组，应当聘请符合《证券法》规定的独立财务顾问、律师事务所以及会计师事务所等证券服务机构出具相关意见。公众公司也可以同时聘请其他机构为其重大资产重组提供顾问服务。

为公众公司重大资产重组提供服务的证券服务机构及人员，应当遵守法律、行政法规和中国证监会的有关规定，遵循本行业公认的业务标准和道德规范，严格履行职责，不得谋取不正当利益，并应当对其所制作、出具文件的真实性、准确性和完整性承担责任。”

本次交易参与的相关中介机构如下：

1、独立财务顾问

国联民生承销保荐系创信股份的持续督导主办券商，担任本次重组的独立财务顾问，持有统一社会信用代码为 91320214717884755C《营业执照》、全国股转公司颁发的《主办券商业务备案函》，可以作为主办券商在全国股转公司从事推荐业务，具备担任挂牌公司重大资产重组独立财务顾问的资格和能力，其经办人员具备相应的业务资格。

2、审计机构

公司聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）担任本次交易的审计机构，其持有统一社会信用代码为 9111010108553078XF《营业执照》、《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11000168），并已完成从事证券服务业务备案手续，具备担任本次交易审计机构的资格，其签字注册会计师具备相应的业务资格。

3、资产评估机构

公司聘请中勤资产评估有限责任公司担任本次交易的资产评估机构，其持有统一社会信用代码：91110106062809171Q《营业执照》，并已完成从事证券服务业务备案手续，具备担任本次重组资产评估机构的资格，资格合法、有效，其签字评估师具备相应的业务资格。

4、律师事务所

公司聘请北京中伦（成都）律师事务所担任本次交易的法律顾问，其持有统一社会信用代码为 315100005607468478《营业执照》、律师事务所执业许可证（证书编号 315100005607468478），已完成从事证券服务业务备案手续，具备担任本次交易法律顾问的资格，其签字律师具备相应的律师执业证。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第七条的规定。

（四）本次交易符合《重组管理办法》第十五条的规定

《重组管理办法》相关规定如下：“第十五条 公众公司召开董事会决议重大资产重组事项，应当在披露决议的同时披露本次重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及重组涉及的审计报告、资产评估报告（或资产估值报告）。董事会还应当就召开股东会事项作出安排并披露。如公众公司就本次重大资产重组首次召开董事会前，相关资产尚未完成审计等工作的，在披露首次董事会决议的同时应当披露重大资产重组预案及独立财务顾问对预案的核查意见。公众公司应在披露重大资产重组预案后六个月内完成审计等工作，并再次召开董事会，在披露董事会决议时一并披露重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及本次重大资产重组涉及的审计报告、资产评估报告（或资产估值报告）等。董事会还应当就召开股东会事项作出安排并披露。”

公司于 2025 年 8 月 7 日召开第四届董事会第四次会议审议通过《重大资产重组预案》，并于同日披露了《重大资产重组预案》；于 2025 年 8 月 23 日召开 2025 年第二次临时股东会会议审议通过《重大资产重组预案》；于 2026 年 2 月 2 日召开第四届董事会第六次会议、第四届监事会第五次会议审议通过《关于对重大资产重组预案进行修订的议案》。

公司在披露重大资产重组预案后六个月内完成了审计等工作。公司于 2026 年 2 月 5 日召开第四届董事会第七次会议，并披露了本次重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及重组涉及的审计报告、资产评估报告。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十五条的规定。

（五）本次交易符合《重组管理办法》第二章的规定

2025 年 6 月 10 日，本次交易的交易各方初步达成实质性意向，创信股份向全国股转公司提交重大资产重组停牌申请，并发布了《股票停牌公告》，创信股份股票自 2025 年 6 月 11 日起停牌，并于停牌后的 10 个转让日内按照规定向股转报送了内幕信息知情人材料。同时，公司按照相关规定定期发布了关于本次重组的进展公告。

停牌期间，公司积极推进重组事项，但截至原定复牌日 2025 年 7 月 10 日本次重大资产重组相关信息披露文件尚未完成，公司预计无法在停牌期限届满前披露重组预案或重组报告书。2025 年 7 月 7 日，挂牌公司召开第四届董事会第三次会议，审议通过延期复牌事宜，预计复牌日延期至 2025 年 8 月 11 日。

2025 年 8 月 8 日，公司在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台公开披露了《重大资产重组预案》和《股票复牌公告》，公司股票自 2025 年 8 月 11 日起复牌。

因此，截至本财务顾问报告出具日，本次交易不存在应当披露而未披露的文件、协议或安排，不存在因信息披露违规或违法被全国股转公司采取监管措施或处罚的情形，也不存在被中国证监会采取监管措施或给予行政处罚的情形。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第二章的规定。

（六）本次交易符合《重组管理办法》第二十九条的规定

1、发行股份购买资产所涉发行股份的锁定期

根据《重组管理办法》第二十九条：“本次重大资产重组涉及发行股份的，特定对象以资产认购而取得的公众公司股份，应当承诺自股份发行结束之日起六个月内不得转让；属于下列情形之一的，应当承诺十二个月内不得转让：

（一）特定对象为公众公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人；

（二）特定对象通过认购本次发行的股份取得公众公司的实际控制权；

（三）特定对象取得本次发行的股份时，对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足十二个月。”

本次发行股份购买资产所涉发行股份数量 51,150,980 股，51,150,980 股锁定期为本次发行成功之日起 12 个月，

本次交易协议中约定：“六、股份限售安排 乙方所认购的本次定向发行的新增股份自股份登记完成之日起 12 个月内不得转让。本次新增股份将按照《公司法》《非上市公众公司收购管理办法》《非上市公众公司重大资产重组管理办法》及其他相关规定进行转让。”

综上，本次交易符合《重组管理办法》第二十九条的规定。

（七）本次交易符合豁免注册的情形

根据《重组管理办法》第二十条：“公众公司向特定对象发行股份购买资产后股东累计不超过二百人的重大资产重组，中国证监会豁免注册，由全国股转系统自律管理。”

根据本次交易方案，本次发行股份购买资产新增股东 1 名，本次交易完成后预计公众公司股东累计将不超过 200 人，符合《重组管理办法》第二十条的规定，可豁免向中国证监会注册，需要在公众公司股东会审议通过后向全国股转系统报送相关披露文件。

综上，本次交易的股票发行行为符合《重组管理办法》豁免注册的情形。

（八）本次交易程序符合《重组管理办法》的规定

1、创信股份的决策程序

（1）重组预案

创信股份于 2025 年 8 月 7 日召开第四届董事会第四次会议、第四届监事会第三次会议，审议通过《重大资产重组预案》；于 2026 年 2 月 2 日召开第四届董事会第六次会议、第四届监事会第五次会议审议通过《关于对重大资产重组预案进行修订的议案》，并于 2026 年 2 月 4 日披露修订后的重大资产重组预案。

（2）重大资产重组报告书

创信股份于 2026 年 2 月 5 日召开第四届董事会第七次会议审议通过了如下议案：

①《关于公司本次发行股份购买资产方案的议案》；

②《关于公司本次发行股份购买资产构成重大资产重组的议案》；

③《关于公司符合发行股份购买资产暨重大资产重组有关条件的议案》；

④《关于公司本次重大资产重组符合〈非上市公众公司重大资产重组管理办法〉第四条规定

定的议案》;

- ⑤《关于批准附生效条件的〈发行股份及购买资产协议〉的议案》;
- ⑥《关于公司聘任本次重大资产重组相关中介机构的议案》;
- ⑦《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》;
- ⑧《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》;
- ⑨《关于增加公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》;
- ⑩《关于公司本次发行股份购买资产暨重大资产重组涉及标的资产、发行股份定价依据及公平合理性的议案》;
- ⑪《关于本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》;
- ⑫《关于批准〈创信工程咨询股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组报告书〉的议案》;
- ⑬《关于公司现有在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》;
- ⑭《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》;
- ⑮《关于公司本次发行股份购买资产构成关联交易的议案》;
- ⑯《关于公司未弥补亏损超过实收股本三分之一的议案》;
- ⑰《关于提请召开 2026 年第一次临时股东大会的议案》;
- ⑱《关于创信工程咨询股份有限公司 2025 年 8 月 31 日财务报表的议案》。

创信股份于 2026 年 2 月 5 日召开第四届监事会第六次会议审议通过了如下议案:

- ①《关于公司本次发行股份购买资产方案的议案》;
- ②《关于公司本次发行股份购买资产构成重大资产重组的议案》;
- ③《关于公司符合发行股份购买资产暨重大资产重组有关条件的议案》;
- ④《关于公司本次重大资产重组符合〈非上市公众公司重大资产重组管理办法〉第四条规定的议案》;
- ⑤《关于批准附生效条件的〈发行股份及购买资产协议〉的议案》;
- ⑥《关于公司聘任本次重大资产重组相关中介机构的议案》;
- ⑦《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》;

- ⑧《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》;
- ⑨《关于增加公司注册资本暨修订<公司章程>的议案》;
- ⑩《关于公司本次发行股份购买资产暨重大资产重组涉及标的资产、发行股份定价依据及公平合理性的议案》;
- ⑪《关于本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》;
- ⑫《关于批准<创信工程咨询股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组报告书>的议案》;
- ⑬《关于公司现有在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》;
- ⑭《关于提请股东会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》;
- ⑮《关于公司本次发行股份购买资产构成关联交易的议案》;
- ⑯《关于公司未弥补亏损超过实收股本三分之一的议案》;
- ⑰《关于创信工程咨询股份有限公司 2025 年 8 月 31 日财务报表的议案》。

2、标的公司的决策程序

2025 年 12 月 22 日，湖北设计院党委会审议通过《关于对创信工程咨询股份有限公司增资扩股并取得其控制权的议案》。

2025 年 12 月 22 日，湖北设计院高管会审议通过《关于对创信工程咨询股份有限公司增资扩股并取得其控制权的议案》。

2025 年 12 月 29 日，联投集团党委会审议通过《省建筑设计院关于对创信工程咨询股份有限公司增资扩股并取得其控制权的议案》。

2025 年 12 月 29 日，联投集团总经理办公会审议通过《省建筑设计院关于对创信工程咨询股份有限公司增资扩股并取得其控制权的议案》。

2026 年 01 月 12 日，标的公司出具股东决定，股东湖北设计院同意本次交易方案。

2025 年 12 月 29 日，本次交易涉及国资相关的评估报告均已完成在联投集团的评估备案。

本次交易已履行批复、评估、备案等国资管理程序，审批机构具备相应权限。

3、本次交易尚需履行的决策过程及审批程序

根据《重组管理办法》等相关规定，本次交易尚需满足以下交易条件方可完成：

- 1、本次交易尚需要取得创信股份股东会的批准；

2、本次重组尚需经全国股转公司完成对《重大资产重组报告书》等信息披露文件的完备性审查；

3、本次重组尚需通过全国股转公司对公司发行股份购买资产提交的申请文件审核，并取得全国股转公司出具的同意发行股份购买资产的函。

综上，本次交易程序符合《重组管理办法》的规定。

（九）本次交易相关主体符合《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》的相关规定

根据全国股转系统颁布的《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》的规定，挂牌公司实施重大资产重组，应当在重大资产重组报告书中对公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司，标的资产及其控股子公司，交易对手方及其控股股东、实际控制人是否属于失信联合惩戒对象进行说明，并就上述主体被列入失信联合惩戒对象名单的原因、是否符合《重组管理办法》等关于重大资产重组的基本要求、是否可能损害挂牌公司及其股东的合法权益等进行披露并提示风险。

经登录国家企业信用信息公示系统、全国法院被执行人信息查询系统、证券期货市场记录查询平台等网站进行了搜索及查询，经核查，挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司，标的资产，交易对方及其控股股东、实际控制人不存在被认定为失信联合惩戒对象的情形。

综上，本次交易相关主体符合《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》的相关规定。

第九节 董事会（和监事会）对本次交易定价的依据及合理性分析

一、本次交易标的的定价依据

（一）交易标的的定价依据

根据中勤资产评估有限公司出具的中勤评报字【2026】第 26009 号《创信工程咨询股份有限公司拟股权转让所涉及的湖北百年建设监理有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》，经收益法评估，截至评估基准日 2025 年 8 月 31 日，标的资产百年监理 95% 股权的评估值为 5,217.40 万元，评估增值 2,586.37 万元，增值率 98.30%。

以上述百年监理经资产评估结果为参考依据，经创信股份与交易对方协商确定，百年监理 95% 股权的交易价格为 5,217.40 万元。

（二）发行股份的定价依据

（1）每股净资产及每股收益情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2025]第 ZE10643 号《审计报告》，截至 2025 年 8 月 31 日，创信股份归属于挂牌公司股东的每股净资产为 0.98 元，基本每股收益为 -0.50 元。本次发行价格不低于最近一期经审计的归属于挂牌公司股东的每股净资产，并综合考虑了公司盈利性、成长性。

（2）股票二级市场交易价格

公司为创新层挂牌公司，目前交易方式为集合竞价交易，根据 Wind 交易数据显示，本次董事会审议通过发行股份购买资产决议日前 60 个交易日，公司股票仅 3 个交易日存在二级市场交易，公司股票交易不活跃，未能形成连续的、较高参考性的交易价格，故无法将二级市场交易价格作为公司股票发行价格的有效市场参考价。

（3）挂牌以来股票发行

公司自挂牌以来共完成过一次股票定向发行；具体如下：公司分别于 2020 年 4 月 22 日召开第二届董事会第十四次会议、2020 年 5 月 14 日召开 2020 年第三次临时股东大会，审议通过《关于<四川创信工程咨询股份有限公司 2020 年第一次股票定向发行说明书>的议案》。该次股票发行以 5.82 元/股的价格发行 2,921,000 股股票。

公司本次股票发行与前次发行股票时间间隔较长，且期间公司所处的行业发展状况、企

业自身经营情况均发生了较大变化，故无法将前次股票发行价格作为公司本次发行的有效参考价格。

(4) 权益分派

公司自挂牌以来，一共进行过 3 次权益分派。2019 年 10 月 10 日，公司以总股本 15,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 20 股。分红前本公司总股本为 15,000,000 股，分红后总股本增至 45,000,000 股。2020 年 7 月 20 日，公司以总股本 47,921,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股。分红前本公司总股本为 47,921,000 股，分红后总股本增至 52,713,100 股。2024 年 6 月 25 日，公司以总股本 52,713,100 股为基数，向全体股东每 10 股派 1 元人民币现金，本次权益分派共计派发现金红利 5,271,310 元。

(5) 评估价值

根据湖北正量行资产评估有限公司于 2025 年 12 月 15 日出具的《湖北省建筑设计院有限公司拟对创信工程咨询股份有限公司增资扩股所涉及的创信工程咨询股份有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告》（报告编号：鄂正量行字[2025]第 Z615 号），根据资产基础法，截止 2025 年 8 月 31 日股东全部权益价值的市场价值为 5,381.88 万元，被评估单位股东全部权益账面价值为 5,175.87 万元，评估增值 206.01 万元，增值率 3.98%。

根据本次创信股份评估报告，经评估的每股净资产为 1.02 元/股。创信股份本次定向发行价格参考经评估每股净资产价值，具有合理性。

综上所述，本次发行价格系公司在综合考虑公司行业发展的周期性、股权流动性、每股净资产、评估价值等多种因素的基础上，由交易各方协商确定。本次交易涉及的资产定价公允，决策程序合法、合规，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

二、本次交易定价合理性分析

(一) 标的资产定价合理性分析

1. 标的资产定价依据合理性分析

本次重组中，公司拟向交易对方湖北设计院发行股份购买其持有的标的公司 95% 的股权，交易价格为 52,174,000.00 元。其中，股份对价为 52,174,000.00 元，发行价格为 1.02 元/股，发行数量为 51,150,980 股（限售 51,150,980 股），占发行后总股本的 49.25%。

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜财审 2025S03218 号《审计报告》，截至 2025 年 8 月 31 日，百年监理股东权益账面价值 2,769.51 万元。根据中勤资产评估有

限公司出具的中勤评报字【2026】第 26009 号《创信工程咨询股份有限公司拟股权转让所涉及的湖北百年建设监理有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》，经收益法评估，截至评估基准日 2025 年 8 月 31 日，标的资产百年监理 95% 股权的评估值为 5,217.40 万元，评估增值 2,586.37 万元，增值率 98.30%。

综上所述，本次重组所涉及的标的资产，已由符合《证券法》规定的中介机构出具审计报告、评估报告。本次交易标的资产定价在参考审计机构确认的审计报告和评估机构确认的评估报告的基础上，结合百年监理未来的成长性、行业发展的周期性、股权流动性、本次交易的协同效应以及挂牌公司利益，特别是中小股东利益等多重因素综合确定交易价格。本次交易涉及的资产定价公允，决策程序合法、合规，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

2. 标的资产评估合理性分析

百年监理 95% 的股权。

本次资产评估情况如下：

单位：元

评估方法	净资产账面价值	评估值	评估增减值	评估增减值率 (%)
收益法	27,695,147.87	54,920,000.00	27,224,852.13	98.30
资产基础法	27,695,147.87	29,966,928.10	2,271,780.23	8.20
市场法				

根据中勤资产评估有限公司出具的中勤评报字【2026】第 26009 号《创信工程咨询股份有限公司拟股权转让所涉及的湖北百年建设监理有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》，经收益法评估，截至评估基准日 2025 年 8 月 31 日，标的资产百年监理 95% 股权的评估值为 5,217.40 万元，评估增值 2,586.37 万元，增值率 98.30%。

以上述资产评估结果为参考依据，经协商确定湖北百年建设监理有限责任公司 95% 的股权的交易价格为 5,217.40 万元。

(1) 评估方法差异的主要原因

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 2,996.69 万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值 5,492.00 万元低 2,495.31 万元，差异率为 83.27%。

两种评估方法差异的原因主要是：

1) 资产基础法评估范围虽包含账面未记录的无形资产，但仅限于可辨认的无形资产。未包含被评估单位的企业运营能力、行业竞争力、企业管理水平、人力资源、客户资源等因素所体现的超额收益价值；

2) 被评估单位经营能力稳定，未来具有一定经营上升空间，而资产基础法评估结论仅为对账面各资产负债进行估值判断和分析。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

(2) 评估结果的选取

鉴于以上原因，并结合本次评估目的综合考虑，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的评估结果作为最终评估结论。即：湖北百年建设监理有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 8 月 31 日的市场价值为人民币 5,492.00 万元（大写金额为人民币伍仟肆佰玖拾贰万元整）。

(二) 发行股份的定价合理性分析

(1) 每股净资产及每股收益情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2025]第 ZE10643 号《审计报告》，截至 2025 年 8 月 31 日，创信股份归属于挂牌公司股东的每股净资产为 0.98 元，基本每股收益为 -0.50 元。本次发行价格不低于最近一期经审计的归属于挂牌公司股东的每股净资产，并综合考虑了公司盈利性、成长性。

(2) 股票二级市场交易价格

公司为创新层挂牌公司，目前交易方式为集合竞价交易，根据 Wind 交易数据显示，本次董事会审议通过发行股份购买资产决议日前 60 个交易日，公司股票仅 3 个交易日存在二级市场交易，公司股票交易不活跃，未能形成连续的、较高参考性的交易价格，故无法将二级市场交易价格作为公司股票发行价格的有效市场参考价。

(3) 挂牌以来股票发行

公司自挂牌以来共完成过一次股票定向发行；具体如下：公司分别于 2020 年 4 月 22 日召开第二届董事会第十四次会议、2020 年 5 月 14 日召开 2020 年第三次临时股东会，审议通过《关于<四川创信工程咨询股份有限公司 2020 年第一次股票定向发行说明书>的议案》。该次股票发行以 5.82 元/股的价格发行 2,921,000 股股票。

公司本次股票发行与前次发行股票时间间隔较长，且期间公司所处的行业发展状况、企业自身经营情况均发生了较大变化，故无法将前次股票发行价格作为公司本次发行的有效参考价格。

(4) 权益分派

公司自挂牌以来，一共进行过 3 次权益分派。2019 年 10 月 10 日，公司以总股本 15,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 20 股。分红前本公司总股本为 15,000,000 股，分红后总股本增至 45,000,000 股。2020 年 7 月 20 日，公司以总股本 47,921,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股。分红前本公司总股本为 47,921,000 股，分红后总股本增至 52,713,100 股。2024 年 6 月 25 日，公司以总股本 52,713,100 股为基数，向全体股东每 10 股派 1 元人民币现金，本次权益分派共计派发现金红利 5,271,310 元。

（5）评估价值

根据湖北正量行资产评估有限公司于 2025 年 12 月 15 日出具的《湖北省建筑设计院有限公司拟对创信工程咨询股份有限公司增资扩股所涉及的创信工程咨询股份有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告》（报告编号：鄂正量行字[2025]第 Z615 号），根据资产基础法，截止 2025 年 8 月 31 日股东全部权益价值的市场价值为 5,381.88 万元，被评估单位股东全部权益账面价值为 5,175.87 万元，评估增值 206.01 万元，增值率 3.98%。

根据本次创信股份评估报告，经评估的每股净资产为 1.02 元/股。创信股份本次定向发行价格参考经评估每股净资产价值，具有合理性。

综上所述，本次发行价格系公司在综合考虑公司行业发展的周期性、股权流动性、每股净资产、评估价值等多种因素的基础上，由交易各方协商确定。本次交易涉及的资产定价公允，决策程序合法、合规，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

三、公司董事会（和监事会）对本次交易定价的相关意见

本公司董事会和监事会认为：本次交易标的资产价格根据独立审计机构及评估机构评估结果确定，标的资产以评估价值作为定价参考的基础，交易价格公平、合理，标的资产评估与定价之间存在差异具有合理性，本次股份发行价格定价合理，不存在损害公司及中小股东利益的情形，定价公平、合理。

第十节 标的公司的财务会计信息

一、注册会计师审计意见

湖北百年建设监理有限责任公司：

一、审计意见

我们审计了湖北百年建设监理有限责任公司（以下简称“百年监理公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 8 月 31 日的资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年 1-8 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了百年监理公司 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 8 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-8 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于百年监理公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估百年监理公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算百年监理公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督百年监理公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，

我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对百年监理公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致百年监理公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人） 高松林

中国·北京

中国注册会计师：

刘姗姗

二〇二五年十二月三日

二、湖北百年建设监理有限责任公司财务报表

(一) 资产负债表

单位：元

项目	2025年8月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金			
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	28,288,839.58	27,053,095.71	17,041,690.56
应收款项融资			
预付款项	48,953.00	31,169.00	-
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,287,518.72	4,016,764.41	6,961,725.44
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产	101,205.00	146,727.50	-
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	30,726,516.30	31,247,756.62	24,003,416.00
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	-		
其他债权投资			
持有至到期投资	-		
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	122,556.00	171,082.54	110,832.17
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产			
无形资产	12,347.87	30,869.87	-
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	638,747.30	524,627.45	206,084.98
其他非流动资产			
非流动资产合计	773,651.17	726,579.86	316,917.15
资产总计	31,500,167.47	31,974,336.48	24,320,333.15
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	222,800.00	1,025,722.13	2,541,024.10
预收款项			
合同负债	371,130.40	123,584.90	18,867.92
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	1,686,950.05	1,502,884.32	2,263,565.30
应交税费	218,126.75	1,955,025.44	827,776.60
其他应付款	1,283,744.58	1,892,182.28	1,439,612.34
其中：应付利息			
应付股利			
应付分保账款			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	22,267.82	7,415.10	1,132.08
流动负债合计	3,805,019.60	6,506,814.17	7,091,978.34
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			

租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	3,805,019.60	6,506,814.17	7,091,978.34
所有者权益(或股东权益):			
股本	4,050,000.00	4,050,000.00	3,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	635,056.15	635,056.15	-
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	2,078,246.62	2,078,246.62	1,422,835.48
一般风险准备			
未分配利润	20,931,845.10	18,704,219.54	12,805,519.33
归属于母公司所有者权益合计	27,695,147.87	25,467,522.31	17,228,354.81
少数股东权益			
所有者权益合计	27,695,147.87	25,467,522.31	17,228,354.81
负债和所有者权益总计	31,500,167.47	31,974,336.48	24,320,333.15

(二) 利润表

单位：元

项目	2025年1月—8月	2024年度	2023年度
一、营业收入	17,931,836.78	32,287,481.40	25,511,911.11
其中：营业收入	17,931,836.78	32,287,481.40	25,511,911.11
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	14,667,938.57	23,770,267.15	22,825,412.62
其中：营业成本	10,513,671.98	17,514,517.83	18,798,484.95
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			

保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	117,901.98	164,378.14	119,318.82
销售费用	144,613.80	875.29	-
管理费用	3,149,450.72	4,465,121.87	3,060,145.18
研发费用	741,213.53	1,623,579.28	845,212.37
财务费用	1,086.56	1,794.74	2,251.30
其中：利息收入	71.94	571.78	281.16
利息费用			
加：其他收益	11,285.06	208,201.02	48,116.09
投资收益（损失以“-”号填列）	116,718.35	992,834.61	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-757,276.49	-2,115,893.97	-395,828.91
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,522.50	-7,722.50	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,631,102.63	7,594,633.41	2,338,785.67
加：营业外收入	-	31,771.06	50,545.22
减：营业外支出	9,965.05	468.24	10,100.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,621,137.58	7,625,936.23	2,379,229.97
减：所得税费用	393,512.02	1,071,824.88	494,059.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,227,625.56	6,554,111.35	1,885,170.30
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,227,625.56	6,554,111.35	1,885,170.30
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号			

填列)			
2. 归属于母公司所有者的净利润 (净亏损以“-”号填列)	2,227,625.56	6,554,111.35	1,885,170.30
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-		
4. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-		
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	2,227,625.56	6,554,111.35	1,885,170.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,227,625.56	6,554,111.35	1,885,170.30
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

(三) 现金流量表

单位: 元

项目	2025年1月—8月	2024年度	2023年度
----	------------	--------	--------

一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	17,472,817.07	24,624,910.43	25,638,320.62
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-		
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,080,338.38	4,556,088.17	104,809.07
经营活动现金流入小计	18,553,155.45	29,180,998.60	25,743,129.69
购买商品、接受劳务支付的现金	3,652,166.65	14,957,918.52	7,409,561.85
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	10,848,081.24	11,552,881.65	12,914,650.42
支付的各项税费	3,110,451.73	1,852,422.54	3,092,549.39
支付其他与经营活动有关的现金	942,455.83	568,324.77	2,244,264.23
经营活动现金流出小计	18,553,155.45	28,931,547.48	25,661,025.89
经营活动产生的现金流量净额		249,451.12	82,103.80
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		249,451.12	82,103.80
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		249,451.12	82,103.80
投资活动产生的现金流量净额		-249,451.12	-82,103.80
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-	-	-
加：期初现金及现金等价物余额	-	-	
六、期末现金及现金等价物余额	-	-	-

三、拟购买资产盈利预测的主要数据

无。

四、其他

无。

第十一节 对本次交易的结论性意见

一、董事会对本次交易的意见

本公司董事会认为：本次交易标的资产价格根据独立审计机构及评估机构评估结果确定，标的资产以评估价值作为定价参考的基础，交易价格公平、合理，标的资产评估与定价之间存在差异具有合理性，不存在损害公司及中小股东利益的情形，定价公平、合理。

二、监事会对本次交易的意见

本公司监事会认为：本次交易标的资产价格根据独立审计机构及评估机构评估结果确定，标的资产以评估价值作为定价参考的基础，交易价格公平、合理，标的资产评估与定价之间存在差异具有合理性，不存在损害公司及中小股东利益的情形，定价公平、合理。

三、独立财务顾问意见

本独立财务顾问参照《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和相关规定，并通过尽职调查和对重大资产重组报告书等信息披露文件进行审慎核查后认为：

(一) 本次重大资产重组交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(二) 本次重大资产重组交易标的资产价格以符合《证券法》规定的评估机构出具的评估报告和审计机构出具的审计报告为依据，经交易各方协商确定，定价公平、合理；本次发行股份购买资产的股份发行定价符合《重组管理办法》的相关规定。

(三) 本次重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，不涉及其他债权债务的转移、处置或变更的情形；所购买的资产为权属清晰的经营性资产。

(四) 本次重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

(五) 本次重大资产重组后公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与持股 5%以

上股东及其关联方将继续保持独立；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

(六)交易合同约定的资产交付不涉及现金支付安排，不会导致公司交付现金不能及时获得对价的风险。交易合同明确约定各方的权利、义务，以及违反合同需承担的法律后果，相关违约责任切实有效。

(七)本次交易构成关联交易，本次交易具有必要性，不存在损害挂牌公司及非关联股东的利益的情形。

(八)本次交易后，公司预计新增关联交易和同业竞争，交易对方已出具规范关联交易、解决同业竞争问题的承诺。

(九)截至本独立财务顾问报告签署之日，挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司，标的资产，交易对方及其控股股东、实际控制人均不属于失信联合惩戒对象，也不存在被列入失信联合惩戒对象名单的情形，不存在损害挂牌公司及其股东合法权益的情形，本次交易符合《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》相关监管要求。

(十)本次重大资产重组交易的独立财务顾问未聘请第三方服务，不存在未披露的聘请第三方行为。挂牌公司除聘请本次交易依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接聘请其他第三方的行为。

四、律师意见

本所律师认为：

(一)本次交易方案的主要内容符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，可以豁免中国证监会注册，但需要在公司股东大会审议通过后向股转系统报送信息披露文件；本次交易构成关联交易及非上市公司重大资产重组；本次交易将导致公司实际控制人发生变化；

(二)本次重大资产重组相关主体均具备实施本次重组的主体资格，依法有效存续；

(三)本次交易已取得了现阶段必需的批准与授权，该等授权与批准合法、有效；本次交易尚须取得创信股份股东会的批准并取得全国股转公司出具的同意发行股份购买资产的函；

(四)本次重大资产重组符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规规范性文件规定的实质性条件；

(五)《发行股份及购买资产协议》系当事人真实意思表示，已经相关各方签署，协议内容符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》《重组业务细则》等法律、法规和规范性文件的规定；该协议系附条件生效的协议，生效条件一经满足，即对交易各方具有法律约

束力；

(六) 本次重大资产重组所涉及标的资产权属清晰，除已披露的信息外，不存在权属纠纷或潜在纠纷，不存在抵押或权利受限的情形，本次重组所涉标的资产的转让不存在法律障碍；

(七) 本次重大资产重组不涉及债权债务的转移及员工安置事项，相关安排均符合法律法规和规范性文件的规定，其实施或履行不存在法律障碍和风险；

(八) 本次重大资产重组构成关联交易，创信股份已根据法律、法规及规范性文件的规定履行了审批程序，本次重大资产重组完成后会新增关联交易及同业竞争，交易对方已出具规范关联交易解决同业竞争问题的承诺；

(九) 创信股份、交易对方和其他相关各方已就本次重组已依法履行了现阶段的法定信息披露和报告义务，不存在应披露而未披露的文件、协议、安排或其他事项，符合相关法律法规和规范性文件的规定；创信股份及本次重组其他各方仍需根据本次重组的进展继续依法履行其法定披露和报告义务；

(十) 参与创信股份本次重大资产重组的各证券服务机构均具有必要的从业资格和条件，符合有关法律、法规和规范性文件的相关规定。

(十一) 本次重组不存在法律障碍，不存在其他可能对本次交易构成影响的法律问题和风险。

五、其他（如有）

无。

第十二节 本次交易相关的证券服务机构

一、独立财务顾问

名称：国联民生证券承销保荐有限公司

法定代表人：徐春

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦明路 8 号

联系电话：0510-85200510

项目负责人：尹龙杰

项目组成员：尹龙杰、杨迪迪、赵皋

二、律师事务所

名称：北京中伦（成都）律师事务所

负责人：樊斌

住所：高新区天府大道北段 966 号天府国际金融中心南塔 25 层-26 层

联系电话：028-62088001

经办律师：李磊、刘岩

三、会计师事务所

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：张增刚

住所：北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

联系电话：010-67084402

经办注册会计师：高松林、刘姗姗

四、资产评估机构

名称：中勤资产评估有限公司

负责人：毕保志

住所：北京市丰台区航封路 1 号院 2 号楼 7 层 715

联系电话：010-53669155

经办评估师：李俊福、董忠南

五、其他（如有）

无。

第十三节 本次交易相关声明

一、 挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本次重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：


阳南

刘帆


吴敏

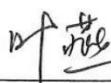
牟斌


陈建蓉

全体监事签名：


韩亭


李博


叶燕

全体高级管理人员签名：


阳南

姜山


吴敏


刘帆



二、独立财务顾问声明

本公司已对本重大资产重组报告书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

独立财务顾问主办人（签字）：

尹龙杰

尹龙杰

杨迪迪

杨迪迪

赵皋

赵皋

项目负责人（签字）：

尹龙杰

尹龙杰

法定代表人或授权代表人（签字）：

徐春

徐春

国联民生证券承销保荐有限公司



三、律师事务所声明

本所及经办律师已阅读重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本所出具的专业法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对公众公司在重大资产重组报告书中引用的法律意见书的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：

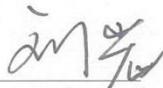


樊斌

经办律师（签字）：



李磊



刘岩



四、 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本所出具的审计报告（中喜财审 2025S03218 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对创信股份在重大资产重组报告书中引用的财务报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：

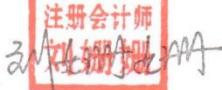


张增刚

经办注册会计师（签字）：




高松林

刘姗姗

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

2026年2月6日

五、资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对创信股份在重大资产重组报告书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（签字）：


毕保志

签字资产评估师（签字）：


正式执业会员
李俊福 俊福
41110018


正式执业会员
董忠南 忠南
11220198



六、其他（如有）

无。

第十四节 附件

- 一、独立财务顾问报告；
- 二、财务会计报表及审计报告；
- 三、法律意见书；
- 四、资产评估报告；
- 五、挂牌公司及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属买卖该挂牌公司股票及其他相关证券情况的自查报告及说明；
- 六、其他与本次交易有关的重要文件。

第十五节 其他

无。