

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市天健第一建设工程有限公司拟股权转让所涉及的广东骏喆建筑工程有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

国众联评报字（2023）第 3-0166 号



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋10618

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

出具日期：二〇二三年十一月二十七日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分：评估范围和资产清查情况说明.....	3
一、 评估对象与评估范围说明.....	3
二、 资产核实情况总体说明.....	4
（一） 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	4
（二） 影响资产核实的事项及处理方法.....	4
资产清查过程中，评估人员未发现影响资产核实的事项。	4
（三） 核实结论.....	4
纳入评估范围内的资产核实结果与账面记录一致，资质证书权属证明文件齐全。	4
第四部分 资产评估技术说明.....	5
第五部分 评估结论及分析.....	22

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托人、国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

国众联资产评估土地房地产估价有限责任公司接受深圳市天健第一建设工程有限公司和深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司的共同委托，对广东骏喆建筑工程有限公司（以下简称“广东骏喆”）的股东全部权益价值进行评估，有关说明详见后附：委托人、被评估单位共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分：评估范围和资产清查情况说明

一、评估对象与评估范围说明

本次评估对象为广东骏喆于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额人民币-17.26 万元。

具体评估范围为广东骏喆申报的截至 2023 年 7 月 31 日全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 2.06 万元，负债总额账面值 19.32 万元，所有者权益账面值-17.26 万元。评估前账面值已经信永中和会计师事务所深圳分所审定并出具 XYZH/2023SZASB0038 清产核资专项审计报告。

资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	2.06
非流动资产	2	0.00
资产总计	3	2.06
流动负债	4	19.32
其中：其他应付款	5	19.32
非流动负债	6	0.00
负债总计	7	19.32
所有者权益	8	-17.26

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

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

本次评估范围中无实物资产。

(三) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

无

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者

评估值)

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系信永中和会计师事务所深圳分所以 2023 年 7 月 31 日为基准日的清产核资专项审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

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

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，核实和相关的资质证书，确认其产权清晰。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员未发现影响资产核实的事项。

(三) 核实结论

纳入评估范围内的资产核实结果与账面记录一致，资质证书权属证明文件齐全。

第四部分 资产评估技术说明

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用市场法进行评估。

（一）市场法简介

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。

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。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

（二）市场法适用条件

1. 市场法的应用前提

资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：

- （1）有一个充分发展、活跃的资本市场；
- （2）在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的可比上市公司、或者在资本市场上存在足够的交易案例；
- （3）能够收集并获得可比上市公司或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- （4）可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

2. 选择市场法的理由和依据

广东骏喆建筑工程有限公司，成立于 2021 年，位于广东省深圳市，是一家以从事建筑装饰、装修和其他建筑业为主的企业，企业注册资本 10010 万人民币。被评估单位拥有“市政公用工程施工总承包一级”资质，截至评估基准日尚未开展实际经营。经评估人员市场调查，市场存在类似拥有相同类别和等级资质的公司交易案例，故确定采用可比交易案例法对广东骏喆建筑工程有限公司股东全部权益进行评估。

（三）市场法评估模型

广东骏喆建筑工程有限公司持有市政公用工程施工总承包一级资质。经评估人员市场调查，市场存在类似拥有相同类别和等级资质的公司交易案例，故确定采用可比交易案例法对广东骏喆建筑工程有限公司股东全部权益进行评估，基本步骤具体如下：

从市场选择几个与被评估单位行业类型相同，且含拥有的相同类别和等级资质的公司交易案例，综合考虑案例的交易情况、交易日期、地域情况、控制权、流动性、资质情况、经营情况等因素，然后通过因素修正得出被评估单位的股东全部权益评估值。

被评估单位的股东全部权益评估值为经修正的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度、资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算后得出。

经修正和调整后的各个可比实例价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×地域情况修正系数×控股权修正系数×流动性修正系数×资质情况修正系数+经营情况修正。

（四）行业状况及发展前景分析

1. 行业主要政策规定

被评估单位经营范围是建筑工程机械与设备租赁；建筑材料、电气材料的租赁与销售；国内贸易；经营进出口业务。（以上法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：建筑工程、房屋建筑工程、建筑装饰工程、园林绿化工程、市政工程、消防工程、土石方工程、路桥工程、防水保温工程、钢结构工程、城市道路照明工程、水电安装工程的施工；建筑设计服务；建筑工程劳务分包。根据中国证监会发布的《上市公司行业

分类指引》（2012年修订），被评估单位属于建筑业（E48）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），被评估单位属于建筑装饰、装修和其他建筑业（E50）。

2. 行业主管部门与监管体制

行业从事的行业属于建筑装饰和其他建筑业，主管部门为中华人民共和国住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）及各地建设行政主管部门。

住建部负责建筑行业市场主体资格和资质的管理，包括各类建筑企业进入市场的资格审批、查验、资质的认可、确定，行业标准建立等职能。建筑模板脚手架行业具体事务的全国管理机构是住房和城乡建设部建筑市场监管司，其主要负责拟订规范建筑市场各方主体行为、房屋和市政工程项目招标投标、施工许可、建设监理、合同管理、工程风险管理的规章制度并监督执行；拟订工程建设、建筑业、勘察设计的行业发展政策、规章制度并监督执行；拟订建筑施工企业、建筑安装企业、建筑装饰装修企业、建筑制品企业、建设监理单位、勘察设计咨询单位资质标准并监督执行；认定从事各类工程建设项目招标代理业务的招标代理机构的资格。

行业参加的自律性组织为中国基建物资租赁承包协会和中国模板脚手架协会。中国基建物资租赁承包协会的宗旨是发挥企业与政府之间的桥梁和纽带作用，维护会员、行业合法权益，树立行业良好信誉，增强行业交流合作，促进行业健康发展。中国模板脚手架协会主要开展标准规范编制、技术服务、信息服务、对外交流服务、培训服务、行业企业信用等级评价、企业资质考评等工作。

3. 行业主要法律法规及行业规范

3.1 法律法规

广东骏喆建筑工程有限公司属于建筑装饰、装修和其他建筑业行业，行业法律法规具体如下所示：

性质	发布单位	法律法规名称
法律	全国人民代表大会 常务委员会	《中华人民共和国建筑法》
		《中华人民共和国招标投标法》
		《中华人民共和国合同法》
		《中华人民共和国安全生产法》
法律法规	中华人民共和国 国务院	《建设工程质量管理条例》
		《建设工程安全生产管理条例》
		《安全生产许可证条例》

性质	发布单位	法律法规名称
部门规章	中华人民共和国住房和城乡建设部	《建筑业企业资质管理规定》
		《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》
		《建筑施工企业主要负责人、项目负责人和专职安全生产管理人员安全生产管理规定》
		《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》
		《建设工程工法管理办法》
		《危险性较大的分部分项工程安全管理办法》
		《建设工程高大模板支撑系统施工安全监督管理导则》

3.2 行业规范

广东骏喆建筑工程有限公司属于建筑装饰、装修和其他建筑业行业，行业规范具体如下：

序号	行业规范
1	《建筑施工高处作业安全技术规范》
2	《建筑施工安全检查标准》
3	《混凝土结构工程施工质量验收规范》
4	《钢结构设计规范》
5	《建筑施工脚手架安全技术统一标准》
6	《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》
7	《建筑施工门式钢管脚手架安全技术标准》
8	《建筑施工承插型盘扣式钢管支架安全技术规程》
9	《建筑施工临时支撑结构技术规范》
10	《租赁模板脚手架维修保养技术规范》
11	《建筑结构荷载规范》
12	《建设工程施工现场消防安全技术规范》
13	《建筑施工碗扣式钢管脚手架安全技术规范》

3.3 行业发展现状

3.3.1 建筑业总产值

截至 2022 年 12 月 31 日，全年广东省全社会建筑业增加值 5247.57 亿元，比上年增长 1.5%。全年具有资质等级的总承包和专业承包建筑企业 10960 个，增长 13.3%；总承包和专业承包完成建筑业总产值 22956.50 亿元，增长 7.5%；实现利润总额 515.03 亿元，增长 13.6%；利税总额 990.94 亿元，增长 4.9%。

3.3.2 国有及国有控股建筑业企业发挥支撑作用

2022 年 4 季度总计，广东省在库国有及国有控股建筑业企业 692 家，占全部总承

包和专业承包建筑业企业数比重 6.31%，完成建筑业总产值 11,749.67 亿元；国有及国有控股企业产值占全部建筑业产值比重 51.18%，签订合同额 42,803.96 亿元；国有及国有控股企业从事建筑业活动的平均人数为 163.79 万人，劳动生产率为 71.74 万元/人；完成房屋施工面积 53,791.09 万平方米，占全部建筑业施工面积比重 50.10%。

3.3.3 固定资产投资

广东省全年固定资产投资比上年下降 2.6%。分投资主体看，国有经济投资增长 4.5%，民间投资下降 9.4%，港澳台及外商投资增长 0.7%。分地区看，珠三角核心区增长 0.4%，东翼下降 13.4%，西翼下降 10.6%，北部生态发展区下降 14.4%。

在固定资产投资中，第一产业投资比上年下降 21.2%，第二产业投资增长 10.4%，第三产业投资下降 6.9%。民间投资占固定资产投资比重 49.3%。工业投资增长 10.3%，占固定资产投资比重 27.9%。基础设施投资增长 2.0%，占固定资产投资比重 27.6%，其中，电力、热力生产和供应业投资增长 1.6%，铁路运输业投资增长 23.5%，航空运输业投资下降 9.5%，互联网和相关服务投资下降 28.7%。高技术制造业投资增长 25.5%，占固定资产投资比重 7.8%。其中，电子及通信设备制造业投资增长 27.8%，医疗设备及仪器仪表制造业投资增长 32.3%。

广东省全年房地产开发投资 14,962.97 亿元，比上年下降 14.3%。分地区看，珠三角核心区 12,793.73 亿元，下降 9.9%；东翼 750.85 亿元，下降 32.8%；西翼 684.18 亿元，下降 26.4%；北部生态发展区 734.21 亿元，下降 39.6%。分用途看，商品住宅开发投资 10,700.28 亿元，下降 14.0%；办公楼投资 1,073.22 亿元，下降 15.4%；商业营业用房投资 1,238.68 亿元，下降 8.6%。全年商品房销售面积 1,0591.11 万平方米，比上年下降 24.4%；其中，商品住宅销售面积 8,568.72 万平方米，下降 27.5%。

4. 行业发展趋势

4.1 市政行业的发展

一：建设能力显著增强，但城市、县城差距仍较大改革开放 30 多年来，各地加快市政公用设施建设投资体制改革，积极开辟资金渠道，加大资金投入，相继建设了一大批供水、燃气、供热、道路、公共交通、污水处理和生活垃圾处理、公园绿地等项目，设施服务水平显著提高，城市功能大大增强。

二：据广东省发展改革委《广东省 2023 年重点建设项目计划》数据，2023 年广东

省共安排省重点项目 1530 个，总投资 8.5 万亿元，年度计划投资 1 万亿元；安排开展前期工作的省重点建设前期预备项目 1090 个，估算总投资 4.6 万亿元。其中，基础设施工程领域细分为新型基础设施工程、公路工程、铁路工程、机场工程、港航工程、能源工程、水利工程、城市建设工程和环保工程 9 大类别。

根据计划，广东今年将在大湾区推动多个重点项目建设。其中，在横琴、前海、南沙三大平台均布局了交通项目，备受关注的南沙至珠海（中山）城际入选新开工重点项目；在产业工程项目中，大湾区大力推动制造业发展，新开工 41 个高端装备制造工程项目；惠州的电子信息、石化项目建设逐步加快；在高校方面，香港城市大学（东莞）项目（一期）计划于今年投产。

01 推动横琴、前海、南沙三大平台建设

今年，广东在珠海横琴安排了交通、现代服务业、文化旅游、居民保障等多个领域的重点建设项目。据不完全统计，涉及横琴的项目至少有 7 项，今年投资计划约 61.9 亿元。

包括续建横琴口岸及综合交通枢纽开发工程、横琴科学城（三期）、珠海横琴科学城（二期）、珠海横琴长隆国际海洋度假区（二期）、横琴星艺文创天地、横琴澳门新街坊项目等。其中，横琴澳门新街坊为今年计划投资额最大的项目，数额为 15 亿元。此外，备受关注的珠机城际横琴至珠海机场段将在今年投产，今年计划投资额为 8 亿元。

涉及深圳前海的项目主要集中在交通领域。包括续建深惠城际前海保税区至坪地段、穗莞深城际前海至皇岗口岸段、穗莞深城际深圳机场至前海段等。其中，穗莞深城际深圳机场至前海段预计于 2024 年建成，该线路可与在建的穗莞深、琶洲支线、佛莞、莞惠等城际互联互通，实现广州、东莞、深圳西部地区与深圳中心城区及沿线重要片区快速通达。

位于广州南沙的省重点建设项目涉及交通、城市建设、产业、现代服务、农业等领域。其中，南沙至珠海（中山）城际为今年新开工项目，建设起止年限为 2023 年-2027 年，总投资 315.24 亿元，今年计划投资 1 亿元。

除此之外，广东还将在南沙续建广州中科院明珠科学园一期、广州港南沙港区国

际通用码头工程、南沙至中山高速公路、广澳高速公路南沙至珠海段改扩建工程、广州南沙新区基础设施建设项目、南沙科创中心芯新产业园、广州南沙江海联运码头一期项目（仓储区）等。南沙国际金融论坛永久会址项目、南沙立体化全产业链生猪养殖项目等将在今年投产。

不仅如此，在重点建设前期预备项目计划中，南沙也有不少项目入选，多个项目在相关领域的估算总投资额中排名前列。包括广州南沙国际数据自贸港项目、广州港南沙港区五期工程、南沙国家级自动驾驶及智慧示范区项目等。

02 大湾区新开工 41 个高端装备制造工程项目

近年来，广东坚持制造业立省不动摇，加快培育十大战略性新兴产业集群和十大战略性新兴产业集群。根据省发改委的计划安排，广东省将在今年新开工新一代信息技术工程项目 13 个、生物产业工程项目 5 个、高端装备制造工程项目 46 个、新材料产业工程项目 13 个，多数项目位于大湾区。

其中，新开工的 46 个高端装备制造工程项目中，共有 41 个项目位于大湾区，涵盖 29 个智能制造项目、7 个能源装备项目、5 个汽车制造项目。包括东莞比亚迪新能源汽车关键零部件项目、拉普拉斯半导体高端装备制造项目、广汽电池科技项目等。

据了解，广东已成为全国最大、全球重要的电子信息产业生产制造基地和创新高地。今年，广东共有 12 个电子信息项目投产，包括：惠州 TCL 集团模组整机一体化智能制造产业基地、广东芯粤能碳化硅芯片生产线、深圳市第三代半导体产业链等。12 个项目中，有 6 个位于惠州。

此外，广东省还有 79 个电子信息项目正在续建。据不完全统计，在这些项目中，计划于 2024 年建成的约有 50 个。

在石化项目方面，惠州今年有 3 个项目投产，4 个项目新开工。新开工的 4 个项目在今年计划投资共计约 30 亿元，包括中海壳牌惠州三期乙烯项目、中海壳牌惠州三期乙烯项目填海造地工程、忠信 24 万吨/年双酚 A 项目、埃克森美孚大亚湾研发中心项目。续建的埃克森美孚惠州乙烯项目计划在今年投资 150 亿元。

03 广州地铁 8 号线延长线新开工

交通建设一直是备受关注的民生话题。广东今年有 4 条城际铁路建成投产，分别是：新塘经白云机场至广州北站城际、广佛环线佛山西站至广州南站段、佛山至东莞

城际铁路广州南至望洪段、珠机城际横琴至珠海机场段。另外，还将新开工佛山经广州至东莞城际、南沙至珠海（中山）城际。

在地铁方面，广东将新开工建设广州 8 号线北延段支线工程（江府-纪念堂）、北延段工程（滘心-广州北站）和东延段工程（万胜围-莲花）。

在高等教育建设上，广州医科大学新造校区二期工程、香港城市大学（东莞）项目（一期）计划于今年投产。续建项目中，计划在今年投资 5 亿元及以上的高校项目包括：广东外语外贸大学黄埔研究院、广州大学黄埔研究院、西安电子科技大学广州研究院、广州应用科技学院、大湾区大学（松山湖校区）、广东外语外贸大学南国商学院，以上项目均位于大湾区城市。

在医院建设方面，广东今年将投产 12 个重点项目。其中，位于大湾区的投产项目包括广州龙城国际康复医疗中心、惠亚医院二期项目、惠州市第三人民医院二期等。

在文化旅游体育方面，广东美术馆、广东非物质文化遗产展示中心、广东文学馆“三馆合一”项目，深圳科技馆（新馆）建筑工程，江门赤坎古镇华侨文化展示旅游项目，将于今年投产。

三：投资结构迈出新步伐，轨道交通和排水将成为建设的重点在相当长的一段时间里，城市市政公用设施建设重点是解决供水问题，投资结构单一，行业发展不平衡。“十五”到“十二五”期间，城市经济社会的快速发展推进了市政公用设施建设的发展，建设投资力度加大，尤其在供水、供热、公共交通等方面，投资结构得到较大改善。

4.2 土木工程的发展趋势

土木工程向着更高、更广、更深的方向发展必将成为未来的一种趋势。随着社会和科技的发展，建筑物的规模、功能、造型和相应的建筑技术越来越大型化、复杂化和多样化，所采用的新材料、新设备新的结构技术和施工技术日新月异，建筑业和建筑物本身正在成为许多新技术的复合载体。为了争取更加舒适的生存环境，就必须重视土木工程的发展，总结土木工程未来的发展趋势，主要表现为以下几个方面：

4.2.1 大力发展高层、大跨结构

人类社会已经进入了信息化和科技化的时代，经济、航空以及电子等高科技事业得到了飞速发展，同时人口的激增、能源的紧缺对于生态环境的破坏，也是社会发展

所必须面对的问题。钢结构以及新型结构面临很多研究：一、结构的可靠性、稳定性、动静力特性的研究；二、面对大型钢结构时的分析方法以及如何应对地震等突发灾害对结构带来的危害；三、大型钢结构的各种负责安装方法，施工方法；四、钢结构构件的防腐和抗火设计。

4.2.2 防震与减灾

新兴高层建筑必须要做到一个非常重要的方面，即抗震防风减灾。超大跨桥梁、高层建筑和大跨结构建筑物在各个地方越来越多，结构设计呈现更高、更长的发展趋势。地震荷载日益成为结构设计的控制性因素。结构系中的大型抗震设计及其相对应的问题也越来越得到更多专家学者的关注。相关的研究包括地震动的作用机理，建筑结构的抗震机理以及新兴的设计理念引起了世界范围内的广泛关注，比如建筑结构在柔克刚的抗震理念下将会在地震中体现更加强大的自适应控制与智能控制能力，并且能够在地震中减震和吸收地震波以将地震对建筑物的影响降到最低水平。

4.2.3 高性能混凝土

高性能混凝土是一种新型高技术混凝土，是在大幅度提高普通混凝土性能的基础上采用现代混凝土技术制作的混凝土。高性能混凝土具有一定的强度和高抗渗能力，具有良好的工作性，使用寿命长，良好的耐火性，但是高性能混凝土必须采用对环境无害、可持续发展的混凝土技术，不能以牺牲环境污染为代价。

4.2.4 建筑类型多样化和功能全面化

材料学和建筑力学的发展，建筑工程的类型进入了多彩多样的新领域，对于建筑物的功能要求越来越全面。新兴的、网架结构以及大跨度的建筑类型逐渐推广，更多的是要求与周边的地理环境融合在一起，结构布局上与水电天然气相结合，室内的温度调节与现代化设备进行整合。

（五）评估计算及分析过程

1. 被评估单位概况

1.1 公司简况

名称：广东骏喆建筑工程有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5GX8WN46

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市光明区凤凰街道塘家社区光明高新产业园观光路以南、邦凯路以西
邦凯科技工业园（一期）1#办公楼四层

法定代表人：白龙威

注册资本：人民币 10010 万元整

营业期限：2021 年 8 月 2 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：工程管理服务；市政设施管理。（除依法须经批准的项目外，批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：各类工程建设活动；建设工程设计；建设工程监理；消防设施工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑智能化工程施工；住宅室内装饰装修；文物保护工程施工；建筑劳务分包；水利工程建设监理；公路工程监理；水运工程监理；工程造价咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

1.2 经营情况

截至评估基准日，广东骏喆建筑工程有限公司无经营业务人员、无上下游客户。

1.3 截至评估基准日主要资质情况

序号	发证日期	证书有效期至	资质类别	资质证书号	资质名称	发证机关
1	2022-7-12	2023-12-31	建筑业企业资质	D244554789	市政公用工程施工总承包一级	广东省住房和城乡建设厅

市政公用工程施工总承包资质分为特级、一级、二级、三级。被评估单位资质证书有效期：至 2023 年 12 月 31 日。

1.3.1 市政公用工程施工总承包一级资质标准：

（1）企业资产

净资产 1 亿元以上。

（2）企业主要人员

1) 市政公用工程专业一级注册建造师不少于 12 人。

2) 技术负责人具有 10 年以上从事工程施工技术管理工作经历，且具有市政工程

相关专业高级职称;市政工程相关专业中级以上职称人员不少于 30 人,且专业齐全。

3) 持有岗位证书的施工现场管理人员不少于 50 人,且施工员、质量员、安全员、机械员、劳务员等人员齐全。

4) 经考核或培训合格的中级工以上技术工人不少于 150 人。

(3) 企业工程业绩

近 10 年承担过下列 7 类中的 4 类工程的施工,其中至少有第 1 类所列工程,工程质量合格。

1) 累计修建城市主干道 25 公里以上;或累计修建城市次干道以上道路面积 150 万平方米以上;或累计修建城市广场硬质铺装面积 10 万平方米以上。

2) 累计修建城市桥梁面积 10 万平方米以上;或累计修建单跨 40 米以上的城市桥梁 3 座。

3) 累计修建直径 1 米以上的排水管道(含净宽 1 米以上方沟)工程 20 公里以上;或累计修建直径 0.6 米以上供水、中水管道工程 20 公里以上;或累计修建直径 0.3 米以上的中压燃气管道工程 20 公里以上;或累计修建直径 0.5 米以上的热力管道工程 20 公里以上。

4) 修建 8 万吨/日以上的污水处理厂或 10 万吨日以上的供水厂工程 2 项;或修建 20 万吨/日以上的给水泵站、10 万吨/日以上的排水泵站 4 座。

5) 修建 500 吨/日以上的城市生活垃圾处理工程 2 项。

6) 累计修建断面 20 平方米以上的城市隧道工程 3 公里以上。

7) 单项合同额 3,000 万元以上的市政综合工程项目 2 项。

(4) 技术装备

具有下列 3 项中的 2 项机械设备:

1) 摊铺宽度 8 米以上沥青混凝土摊铺设备 2 台。

2) 100 千瓦以上平地机 2 台。

3) 直径 1.2 米以上顶管设备 2 台。

市政公用工程施工总承包一级资质承包工程范围:市公用工程施工总承包一级资质可承担各类市政公用工程的施工,市政公用工程包括给水工程、排水工程、燃气工程、热力工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程(含城市规划区内的穿山过江隧

道、地铁隧道、地下交通工程、地下过街通道）、公共交通工程、轨道交通工程、环境卫生工程、照明工程、绿化工程。

2. 技术思路

从市场选择几个与被评估单位行业类型相同，且含拥有的相同类别和等级资质的公司交易案例，综合考虑案例的交易情况、交易日期、地域情况、控制权、流动性、资质情况、经营情况等因素，然后通过因素修正得出被评估单位的股东全部权益评估值。

被评估单位的股东全部权益评估值为经修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度、资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算得出。

经修正和调整后的各个可比实例价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×地域情况修正系数×控股权修正系数×流动性修正系数×资质情况修正系数+经营情况修正。

3. 被评估单位的股东全部权益评估值

3.1 可比交易案例

序号	公司名称	资质名称	资质等级	交易日期	交易价格 (万元)	交易方式	净资产 (万元)	备注
1	案例 A	市政公用工程施工总承包资质	一级	2022 年 4 月	3,450.00	股权转让	0.00	
2	案例 B	市政公用工程施工总承包资质	一级	2022 年 7 月	3,551.00	股权转让	0.00	
3	案例 C	市政公用工程施工总承包资质	一级	2022 年 4 月	3,580.00	股权转让	0.00	
4	案例 D	市政公用工程施工总承包资质	一级	2022 年 7 月	3,497.00	股权转让	0.00	

3.2 修正系数的确定

3.2.1 编制比较因素条件说明

比较因素条件说明表

项目		待估对象	可比交易案例一	可比交易案例二	可比交易案例三	可比交易案例四
公司名称		广东骏喆建筑工程有限公司	案例 A	案例 B	案例 C	案例 D
交易方式		股权转让	股权转让	股权转让	股权转让	股权转让
交易情况		正常	正常	正常	正常	正常
交易价格 (万元)		待估	3,450.00	3,551.00	3,580.00	3,497.00
交易日期		2023 年 7 月	2022 年 4 月	2022 年 7 月	2022 年 4 月	2022 年 7 月
地域 情况	地点	广东省深圳市	广东省深圳市	广东省深圳市	广东省深圳市	广东省珠海市
	GDP 总值 (亿元)	32,387.68	32,387.68	32,387.68	32,387.68	4,045.45
控制权		100%股权	100%股权	100%股权	100%股权	100%股权
流动性		非上市公司	非上市公司	非上市公司	非上市公司	非上市公司
资质情况		市政公用工程施工总承包一级	市政公用工程施工总承包一级	市政公用工程施工总承包一级	市政公用工程施工总承包一级	市政公用工程施工总承包一级
经营情况 (万元)		-17.26	0.00	0.00	0.00	0.00

3.2.2 综合考虑市场法中各项可比参数和资产评估人员通过市场调查情况，确定价值修正因素为交易情况、交易日期、地域情况、控制权、流动性、资质情况、经营情况等因素，具体分析计算如下：

A、交易情况修正

根据可比案例交易情况，可比案例均为正常交易，故无需对交易情况进行修正。

B、交易日期修正

本次评估基准日为 2023 年 7 月 31 日，可比案例一成交日期为 2022 年 4 月，可比案例二成交日期为 2022 年 7 月，可比案例三成交日期为 2022 年 4 月，可比案例四成交日期为 2022 年 7 月，故需对交易日期进行修正。

股权交易日期修正最好采用资产交易价格指数，但是目前尚未有机构发布权威的资产交易价格指数。居民消费价格指数（consumer price index，简称 CPI），是度

量消费商品及服务项目价格水平随着时间变动的相对数，反映居民购买的商品及服务项目价格水平的变动趋势和变动程度。居民消费价格指数能够在一定程度上反映资产交易价格变动情况，一般情况下用于非上市公司资产交易因成交日期不同产生的差异修正。被评估单位和可比交易案例均为非上市公司股权交易，结合可比交易案例的交易价格变动情况，本次评估采用国家统计局公布的居民消费价格指数对评估基准日与可比案例成交日期之间的差异进行修正。

国家统计局 (<https://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=A01>) 公布的 2022 年 4 月至 2023 年 7 月月度环比居民消费价格指数如下：

指标	居民消费价格指数(上月=100)
2023 年 7 月	100.2
2023 年 6 月	99.8
2023 年 5 月	99.8
2023 年 4 月	99.9
2023 年 3 月	99.7
2023 年 2 月	99.5
2023 年 1 月	100.8
2022 年 12 月	100
2022 年 11 月	99.8
2022 年 10 月	100.1
2022 年 9 月	100.3
2022 年 8 月	99.9
2022 年 7 月	100.5
2022 年 6 月	100
2022 年 5 月	99.8
2022 年 4 月	100.4

由于上述价格指数是以上月为 100，我们设定 2022 年 4 月为 100，得到 2022 年 4 月至 2023 年 7 月月度居民消费价格指数如下：

指标	居民消费价格指数(2022 年 4 月=100)
2023 年 7 月	100.09
2023 年 6 月	99.89
2023 年 5 月	100.09
2023 年 4 月	100.29
2023 年 3 月	100.39

2023年2月	100.70
2023年1月	101.20
2022年12月	100.40
2022年11月	100.40
2022年10月	100.60
2022年9月	100.50
2022年8月	100.20
2022年7月	100.30
2022年6月	99.80
2022年5月	99.80
2022年4月	100.00

C、地域情况

待估对象位于广东省深圳市，可比案例一、二、三均位于广东省深圳市，可比案例四位于广东省珠海市，各市 GDP 水平越高，经济发展更具有活力，基建市场容量更大，基建需求及支撑力越强，根据 GDP 水平划分为五挡，3 万亿元以上为优、1-3 万亿元为较优、5000 亿元-1 万亿元为一般、1000 亿元-5000 亿元为较差、1000 亿元以下为差；根据各市 2022 年 GDP 总值，委估对象和可比案例一、可比案例二、可比案例三标准均为优，可比案例四为较差，故可比案例四需向下修正 3 个级别，具体分析如下：

项目	委估对象	可比案例一	可比案例二	可比案例三	可比案例四
地 点	广东省深圳市	广东省深圳市	广东省深圳市	广东省深圳市	广东省珠海市
GDP 总值 (亿元)	32,387.68	32,387.68	32,387.68	32,387.68	4,045.45
对象标准	优	优	优	优	较差
级差分值	划分为优、较优、一般、较差、差五档，级差分值为 2	划分为优、较优、一般、较差、差五档，级差分值为 2	划分为优、较优、一般、较差、差五档，级差分值为 2	划分为优、较优、一般、较差、差五档，级差分值为 2	划分为优、较优、一般、较差、差五档，级差分值为 2
修正系数 (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	94.00%

D、控制权修正

待估对象及可比案例均为 100%股权交易，无需对控制权进行修正。

E、流动性修正

待估对象及可比案例均为非上市公司，无需对流动性进行修正。

F、资质证书修正

待估对象与可比案例资质证书均为市政公用工程总承包一级，交易时均在资质有效期内，无需对资质进行修正。

G、经营情况修正

待估对象基准日账面经审计的账面净资产为-17.26 万元，可比案例均未开展实质性经营，成交日期账面净资产为 0.00 万元，故需对经营情况进行修正。

比较因素条件指数表

比较因素	待估对象	可比交易案例 1	可比交易案例 2	可比交易案例 3	可比交易案例 4
公司名称	广东骏喆建筑工程有限公司	案例 A	案例 B	案例 C	案例 D
交易价格（万元）	待估	3,450.00	3,551.00	3,580.00	3,497.00
交易情况	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
交易日期	100.00	100.09	99.79	100.09	99.79
地域情况	100.00	100.00	100.00	100.00	94.00
控制权	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
流动性	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
资质情况	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
经营情况（万元）	-17.26	0.00	0.00	0.00	0.00

因素比较修正系数表

比较因素	待估对象	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
交易价格(万元)		3,450.00	3,551.00	3,580.00	3,497.00
交易情况	100/ ()	1.00	1.00	1.00	1.00
交易日期	() /100	1.0009	0.9979	1.0009	0.9979
地域情况	100/ ()	1.00	1.00	1.00	1.06
控制权	100/ ()	1.00	1.00	1.00	1.00
流动性	100/ ()	1.00	1.00	1.00	1.00
资质情况	100/ ()	1.00	1.00	1.00	1.00
修正后的价格（万元）		3,453.00	3,544.00	3,583.00	3,712.00
经营情况修正（万元）		-17.26	-17.26	-17.26	-17.26
比准价格（万元）		3,435.74	3,526.74	3,565.74	3,694.74

3.2.3 评估值

可比交易案例经修正和调整后的比准价格差异不大，获取的资料可靠程度相同，
取 4 个可比案例比准价格的简单算术平均值作为评估值。

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= (3,435.74 + 3,526.74 + 3,565.74 + 3,694.74) / 4 \\ &= 3,556.00 (\text{万元}) \quad (\text{取整})\end{aligned}$$

第五部分 评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对广东骏喆建筑工程有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了市场法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

截止评估基准日 2023 年 7 月 31 日，广东骏喆建筑工程有限公司经审计的总资产账面价值 2.06 万元，总负债账面价值 19.32 万元，所有者权益账面价值-17.26 万元。

经市场法评估，广东骏喆建筑工程有限公司股东全部权益评估值为 3,556.00 万元，人民币大写金额为：叁仟伍佰伍拾陆万元整；评估增值 3,573.26 万元。

评估增值原因分析

评估增值主要原因为：广东骏喆建筑工程有限公司至评估基准日暂未开展日常经营活动，无经营业务人员、无上下游客户，资质的价值未能在账面上体现。但其直接拥有“市政公用工程施工总承包一级”资质，以上资质为同行业高级别资质，市场中资质可随企业的股权进行交易，本次评估参考市场上相似企业的交易价格，该价格体现了其相关资质的价值，故造成评估增值。