

本报告依据中国资产评估准则编制

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

中企华评报字（2023）第 6531 号
（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二三年十二月五日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4711020110470901202400060
合同编号:	PG20231122214001
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2023)第6531号
报告名称:	深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	72,980,664.57元
评估报告日:	2023年12月05日
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	王广宇 (资产评估师) 会员编号: 47050005 郑晓芳 (资产评估师) 会员编号: 36000014
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2024年05月20日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	28
九、评估假设	31
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	33
十二、资产评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	36
资产评估报告附件	37

声 明

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

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

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

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

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

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

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

七、资产评估师对房屋建(构)筑物、机器设备、车辆等实物资产的勘察仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果评估对象的内在质量存在瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

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

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对湖北建胜工程技术咨询有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司 40%股权，为此需对该经济行为所涉及的湖北建胜工程技术咨询有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：湖北建胜工程技术咨询有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：湖北建胜工程技术咨询有限公司的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产，总资产账面价值为 3,988.48 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 764.29 万元；净资产账面价值为 3,224.19 万元。

评估基准日：2023 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

湖北建胜工程技术咨询有限公司评估基准日总资产账面价值为 3,988.48 万元，评估价值为 8,062.35 万元，增值额为 4,073.87 万元，增值

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

率为 102.14%；总负债账面价值为 764.29 万元，评估价值为 764.29 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 3,224.19 万元，净资产评估价值为 7,298.06 万元，增值额为 4,073.87 万元，增值率为 126.35%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	925.28	927.84	2.56	0.28
二、非流动资产	2	3,063.20	7,134.51	4,071.31	132.91
其中：长期股权投资	3	1,790.66	3,537.61	1,746.95	97.56
固定资产	5	546.43	3,534.44	2,988.01	546.83
无形资产	8	663.51	0.00	-663.51	-100.00
其中：土地使用权	9	663.51	0.00	-663.51	-100.00
其他非流动资产	10	62.61	62.46	-0.15	-0.24
资产总计	11	3,988.48	8,062.35	4,073.87	102.14
三、流动负债	12	764.29	764.29	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	764.29	764.29	0.00	0.00
净资产	15	3,224.19	7,298.06	4,073.87	126.35

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处
置湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所
涉及的该公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

深圳市建筑科学研究院股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对湖北建胜工程技术咨询有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为深圳市建筑科学研究院股份有限公司，被评估单位为湖北建胜工程技术咨询有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

(一)委托人简介

1.公司简况

企业名称：深圳市建筑科学研究院股份有限公司(以下简称“深圳建科院”)

法定住所：深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼

法定代表人：叶青

统一社会信用代码：91440300665899831W

注册资本：14,666.67 万元人民币

成立日期：2007 年 08 月 20 日

营业期限：2007 年 08 月 20 日日至无固定期限

公司性质：其他股份有限公司(上市)

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

(二)被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：湖北建胜工程技术咨询有限公司(以下简称“湖北建胜”)

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

法定代表人：费骏

统一社会信用代码：91420800MA48APAM8B

注册资本：3,103.85 万元人民币

实收资本：3,103.85 万元人民币

成立日期：2016 年 06 月 30 日

营业期限：2016 年 06 月 30 日至无固定日期

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：一般事项：工程管理服务；信息技术咨询服务；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；工程造价咨询业务；工程和技术研究和试验发展；水利相关咨询服务；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；土地整治服务；房地产咨询；环保咨询服务；

教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动); 人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务); 安全咨询服务; 特种作业人员安全技术培训; 科技中介服务; 招投标代理服务; 采购代理服务; 政府采购代理服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)许可事项: 建设工程勘察; 建设工程设计; 建设工程监理; 测绘服务; 地质灾害治理工程勘查(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

(1) 公司设立

湖北建胜工程技术咨询有限公司(曾用名: 荆门市建胜工程技术咨询有限公司)于 2016 年 06 月 30 日注册成立, 由荆门市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立, 注册资本为人民币 500.00 万元。

2016 年 06 月 30 日, 荆州市工商行政管理局核准湖北建胜工程技术咨询有限公司的设立登记。

公司设立时股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例(%)
1	荆门市人民政府国有资产监督管理委员会	500.00	0.00	100.00
	合计	500.00	0.00	100.00

(2) 第一次股权转让及增资

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

根据荆门市城市建设投资控股集团有限公司于 2019 年 05 月 15 日发布的《市城控集团关于湖北建胜工程技术咨询有限公司股权转移的情况说明》, 湖北建胜工程技术咨询有限公司系 2017 年 9 月由市住建委划转到市城控集团的改制企业。2017 年 10 月, 荆门市人民政府国有资

产监督管理委员会将湖北建胜工程技术咨询有限公司股权划转到荆门市城市建设投资控股集团有限公司，同年 11 月荆门市城市建设投资控股集团有限公司又将该股权划转到所属的湖北荆门城建集团有限公司，由于股权划转时未及及时到工商管理部门办理股东变更手续，导致在工商管理部门登记的股东信息仍为荆门市人民政府国有资产监督管理委员会。后经工商管理部门登记，湖北建胜工程技术咨询有限公司的股东由荆门市人民政府国有资产监督管理委员会变更为湖北荆门城建集团有限公司。

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

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

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例(%)
1	湖北荆门城建集团有限公司	3,103.85	3,103.85	100.00
	合计	3,103.85	3,103.85	100.00

(3)第二次股权转让

2019 年 05 月 07 日，股东湖北荆门城建集团有限公司与湖北建胜创业投资管理中心(有限合伙)签订股权交易合同书，股东湖北荆门城建集团有限公司将所持有湖北建胜工程技术咨询有限公司的 26%股权以成交价 807.00 万元转让至湖北建胜创业投资管理中心(有限合伙)；2019 年 05

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

月 10 日，股东湖北荆门城建集团有限公司与深圳市建筑科学研究院股份有限公司签订股权交易合同书，股东湖北荆门城建集团有限公司将所持有湖北建胜工程技术咨询有限公司的 40%股权以成交价 1,241.54 万元转让至深圳市建筑科学研究院股份有限公司。

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

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

金额单位：人民币万元

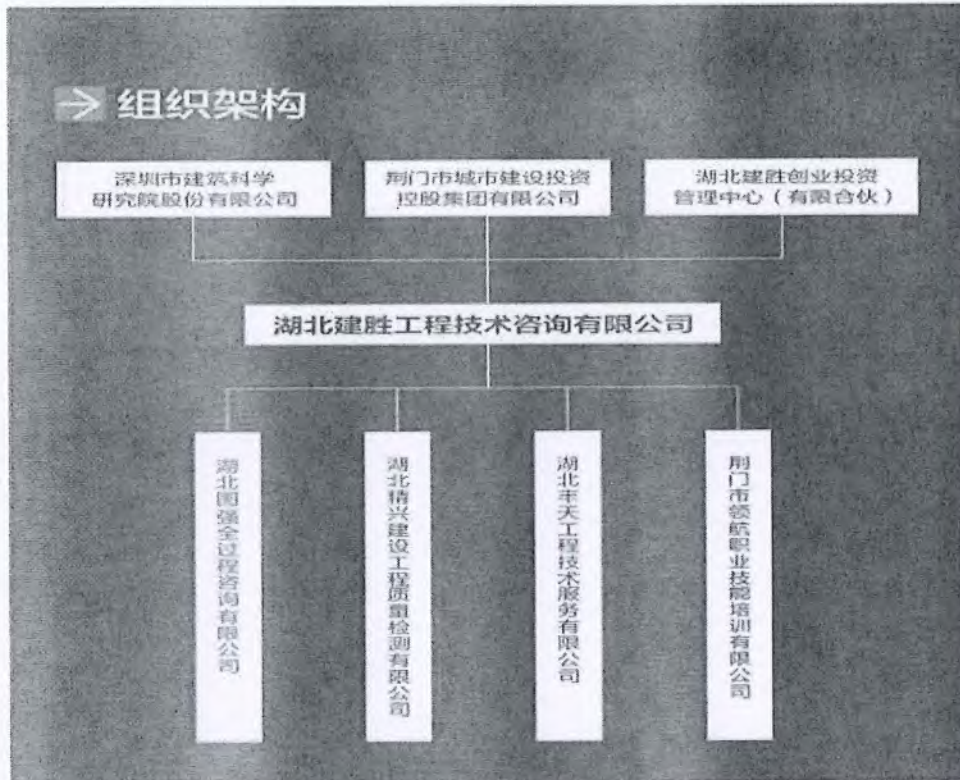
序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例(%)
1	湖北荆门城建集团有限公司	1,055.31	1,055.31	34.00
2	深圳市建筑科学研究院股份有限公司	1,241.54	1,241.54	40.00
3	湖北建胜创业投资管理中心(有限合伙)	807.00	807.00	26.00
	合计	3,103.85	3,103.85	100.00

截至评估基准日，公司股权结构未发生其他变动。

3.公司产权和经营管理结构：

(1)截至评估基准日，湖北建胜工程技术咨询有限公司的组织架构图如下：

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



4. 近三年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年8月31日
流动资产	365.09	385.59	417.05	925.28
长期股权投资	1,790.66	1,790.66	1,790.66	1,790.66
固定资产	803.00	697.51	592.25	546.43
无形资产	702.68	687.99	673.30	663.51
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	62.61
资产合计	3,661.44	3,561.75	3,473.26	3,988.48
流动负债	622.60	418.25	345.33	764.29
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	622.60	418.25	345.33	764.29
所有者权益	3,038.84	3,143.50	3,127.92	3,224.19

被评估单位近三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

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

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-8月
一、营业收入	114.40	38.96	35.26	9.91
减：营业成本	9.03	29.35	0.54	10.55
税金及附加	4.56	6.59	6.66	3.29
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	158.69	120.75	192.06	100.13
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.17	-0.52	-2.99	-1.81
加：其他收益	0.00	0.34	0.05	0.05
投资收益(损失以“-”号填列)	0.00	539.36	538.57	585.58
资产减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	-1.45	1.45	0.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	-1.45	-1.11
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-58.05	421.04	377.61	482.26
加：营业外收入	0.31	0.43	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	2.43	0.02
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-57.74	421.48	375.18	482.24
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	-62.61
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-57.74	421.48	375.18	544.85
少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00
五、归属于母公司所有者的净利润	-57.74	421.48	375.18	544.85

被评估单位 2020 年、2021 年的会计报表均经湖北方正会计师事务所有限公司审计，并发表了无保留意见。被评估单位 2022 年、评估基准日的会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司 40% 股权，为此需对该经济行为所涉及的湖北建胜工程技术咨询有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是湖北建胜工程技术咨询有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是湖北建胜工程技术咨询有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产，总资产账面价值为 3,988.48 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 764.29 万元；净资产账面价值为 3,224.19 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三) 评估范围内主要资产的情况

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：长期股权投资、房屋建（构）筑物类资产、设备类资产、无形资产。主要资产的类型及特点如下：

1. 长期股权投资

评估基准日长期股权投资账面余额 17,906,551.15 元，核算内容为全资长期股权投资 4 项。评估基准日长期股权投资未计提减值准备，长期股权投资账面价值 17,906,551.15 元。评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

金额单位：人民币元

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

序号	股权投资单位名称	股权比例(%)	投资金额	账面金额	经营情况
1	湖北图强全过程咨询有限公司	100.00	3,000,000.00	8,148,882.26	正常经营
2	湖北精兴建设工程质量检测有限公司	100.00	2,000,000.00	7,013,374.29	正常经营
3	荆门市领航职业技能培训有限公司	100.00	1,000,000.00	1,922,016.94	正常经营
4	湖北丰天工程技术咨询有限公司	100.00	1,000,000.00	822,277.66	正常经营
合计			7,000,000.00	17,906,551.15	

2.房屋建(构)筑物类资产

房屋建(构)筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物。

(1)房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共计 6 项，主要建成于 2006 年至 2010 年，位于虎牙关大道 15 号，主要为混合结构，纳入评估范围的房屋建筑物中检测楼房屋加层由于在企业还在体制内划转前就已建成，但因违反规划而无法办理相关权证，临街楼办公楼、培训楼及房屋建筑物所占土地已办理不动产权证，权证编号分别为鄂（2019）掇刀区不动产权第 20000309 号、鄂（2019）掇刀区不动产权第 20000308 号，证载权利人为湖北建胜工程技术咨询有限公司。评估基准日，房屋建筑物部分出租，部分自用，总体质量良好，内部设施完善，所具备的功能技术指标均满足既定的使用要求，能够正常使用。

(2)构筑物

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

3.设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备。

(1)机器设备共计 3 项，购置于 2007 年至 2008 年，主要为企业正常运营所需的机器设备，包括变压器、柴油发电机和电梯。截至评估基准日，机器设备使用状况良好。

(2)电子设备主要包括各型号电脑、打印机、考勤机等，共计 20 项，

主要分布于被评估单位的办公区域中。截至评估基准日，电子设备均能正常使用。

4.无形资产

企业申报的无形资产为土地使用权，具体情况如下：

纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，已办理不动产权证，土地位于虎牙关大道 15 号，用地性质为出让用地，用途为机关团体用地，准用年限均为 50 年，开发程度为五通一平。具体情况如下表：

序号	土地权证编号	证载权利人	用地性质	土地用途	准用年限	终止日期	开发程度	面积/m ²
1	鄂(2019)掇刀区不动产权第20000308号、第20000309号	湖北建胜工程技术咨询有限公司	出让用地	机关团体用地	50.00	2068/11/29	五通一平	4,350.56
合计								4,350.56

5.企业申报的其他表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的表外资产为全资子公司湖北精兴建设工程质量检测有限公司(以下简称为“湖北精兴”)拥有的 6 项实用新型专利，上述无形资产在研发和申请注册过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零，具体情况如下表：

序号	证书号	作品名称	类型	权利人	授权公告日
1	第 17622674 号	一种便于调节的傅里叶红外光谱仪	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 21 日
2	第 17625222 号	一种防止灰尘粘结的基桩静载荷测试分析保护构件	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 21 日
3	第 17559075 号	一种工程检测专用异端双显式接地电阻测试设备	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 14 日
4	第 17745022 号	一种建筑外门窗保温性能检测设备	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 11 月 8 日
5	第 17563603 号	一种具有防护结构的手持甲醛测试仪	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 14 日
6	第 17359181 号	一种用于检测工程幕墙物理性能检测设备	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 9 月 6 日

6.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本次评估范围内的资产账面价值引用了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)于 2023 年 11 月 17 日出具的天职业字[2023]48029 号清产核资专项财务审计报告。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2023年8月31日。

该评估基准日由委托方确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《深圳市建筑科学研究院股份有限公司 2023 年总经理办公会第 12 次临时会议纪要》(2023-GMRM-T12-01)；
- 2.《深圳市建筑科学研究院股份有限公司关于批准以产权变动为目的的对股权项目湖北建胜工程技术咨询有限公司实施资产评估的决定》。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 2.《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；
- 3.《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
- 4.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改)；
- 5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三

届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

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

8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

9. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正);

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378号, 国务院令 709号修订);

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 32号);

12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91号、国务院令 732号修订);

13. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36号);

14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 12号);

15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

18. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令 33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令 76号);

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令 691号);

20. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

21. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

22. 《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告 2019年第 87号);

23. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第 39号);

24. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会〔2016〕13号);

25. 《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023年第 1号);

26. 《财政部 税务总局 关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023年第 12号);

27. 《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023年第 19号);

28. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019年 3月 2日国务院令 第 709号第四次修订);

29. 《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023年第 7号);

30. 《中华人民共和国行政许可法》(2003年 8月 27日第十届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过);

31. 其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
14. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
16. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
18. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协[2021]30号);
19. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)。

(四)权属依据

1. 营业执照;
2. 不动产权证书;
3. 车辆行驶证;
4. 设备采购合同、发票;
5. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号, 自 2016 年 9 月 1 日起施行);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号, 自 2013 年 5 月 1 日起施行);
3. 评估基准日银行贷款基准利率 LPR 及外汇汇率;
4. 《机电产品报价手册》(2023);

- 5.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 6.企业提供的未来年度经营计划;
- 7.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 9.Wind 资讯金融终端;
- 10.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 5.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39 号);
- 6.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38 号);
- 7.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 8.天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天职业字[2023]48029 号清产核资专项财务审计报告;
- 9.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在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,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用一种或多种评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为资产基础法、收益法。评估方法选择采用理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比性较强的企业；股权交易信息公开度不高，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故不宜采用市场法评估。

湖北建胜工程技术咨询有限公司目前运营正常，相关收益的历史数据能够获取，未来收益能够进行合理预测，故适宜采用收益法进行评估。

湖北建胜工程技术咨询有限公司各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用合适方法评定估算各项资产、负债的价值，故本次评估适用资产基础法评估。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，纳入评估范围的货币资金为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)其他流动资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证、纳税申报表等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2.长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

3.设备类固定资产

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估，对于部分购置日期久远和拟处置的设备类资产，采用市场法，取二手价作为评估值。

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

A.机器设备

对于价值量较大的设备，机器设备主要由不含税设备购置价(非标设备现行价格)、运杂费及安装调试费等构成。

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣的增值税额

对于价值量较小、不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税额

因公司属于一般纳税人企业，购入的与企业日常经营有关的设备的增值税可以抵扣，故本次评估的机器设备、电子设备为不含税价。

a.设备购置价

国产机器设备主要通过向生产厂家或代理商询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

b.运杂费的确定

设备运杂费指出厂地点或调拨地点运至安装现场所发生的一切费用，包括运输费、包装费、装卸费、采购保管费和供销部门手续费。对于有实际运费依据的，按照实际确认。如供货条件约定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

c.设备安装调试费的确定

设备安装调试费率，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定；对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d.设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

②综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

③评估值的确定

评估值=设备重置成本×综合成新率

4.房屋建(构)筑物类资产

本次评估对检测楼房屋和大理石狮子加层采用成本法进行评估，对其余房屋建(构)筑物采用收益法进行评估。

(1)成本法

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①重置成本的确定

A.建安综合造价

对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

B.前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

C.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款报价利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

D.可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

②综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度,并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

③评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

(2)收益法

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测估价对象的未来收益,然后将其转换为价值,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系,并可以计算,同时未来收益可以正确预测。

①收益法计算公式:

$$V = \frac{A}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] + \frac{B}{(1+r)^n}$$

公式中:

V: 市场价值;

A: 年税后净收益;

B: 收益期满后建筑物土地或建筑物回收金额;

r: 折现率;

g: 纯收益每年递增比率;

n: 获取纯收益的持续年限;

t: 评估基准日至收益期结束持续年限。

具体测步骤:

A.搜集并验证与估价对象未来预期有关的数据资料,如类似房地产收入、费用的数据资料;

B.预测估价对象的未来收益;

C.求取折现率等;

D.计算出收益价格。

5.土地使用权

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

6.递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，评估人员结合相关往来科目坏账准备、可抵扣亏损以及评估基准日被评估单位适用的所得税率，核实了递延所得税资产的计算过程。由于应收账款评估中确定的评估风险损失为零，故本次评估因坏账准备所产生的递延所得税资产的评估值确定为零，可弥补亏损所产生的递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

7.负债

负债包括预收款项、应交税费、其他应付款。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

(二)收益法

1.收益法具体方法和模型的选择

(1)收益法模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债价值

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款及带有借款性质的其他应付款等。评估基准日被评估单位无有息负债。

其中，经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{(4/12/2)}} + \sum_i^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+4/12)}} + \frac{F_{n+1}}{r \times (1+r)^{(n-0.5+4/12)}}$$

其中：

P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F₀：2023年9-12月预期的企业自由现金流量；

F_i：评估基准日后第i年预期企业自由现金流量；

F_{n+1}：永续期预期企业自由现金流量；

n：详细预测期；

i：详细预测期第i年；

r：折现率(加权平均资本成本,WACC)。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

(2)预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，本次评估按照惯例采用分段法对企业的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期间的现金流和明确的预测期之后的现金流，预测期预测到企业生产经营稳定年度。评估人员经过对企业未来经营规划、行业发展特点的分析，确定预测期截止至2028年底。

(3)收益期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进

行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次预估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

(4)净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(管理费用)-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

(5)终值的确定

收益期为永续，终值公式如下：

终值=永续期年预期自由现金流/折现率

永续期年预期自由现金流量按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年不在预测期末的规模上再扩大的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

(6)折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本。

公式：

$$WACC = K_e \times \left[\frac{E}{E + D} \right] + K_D \times (1 - T) \times \left[\frac{D}{E + D} \right]$$

式中，E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估单位的所得税。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取，公式：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中， r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数；

(7)溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，主要为溢余现金。溢余资产采用成本法评估。

(8)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括应收账款、其他应收款、固定资产、递延所得税资产、预收款项、其他应付款，本次评估采用成本法进行评估。

(9)单独评估的长期股权投资

单独评估的长期股权投资是指企业于评估基准日时已形成且没有纳入收益法预测范围的对外股权投资。

2.有息债务价值

有息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。评估基准日，被评估单位无有息债务。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2023年09月19日至2023年12月5日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2023年09月19日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(三)现场调查

评估人员于 2023 年 09 月 25 日至 2023 年 09 月 28 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关

当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(三)假设评估基准日后，与被评估单位及各子公司相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化；

(四)假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(五)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(六)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(七)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(八)假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

(九)假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受深圳市建筑科学研究院股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、

客观、公正的原则，评估方法采用收益法和资产基础法两种方法，按照必要的评估程序，对湖北建胜工程技术咨询有限公司的股东全部权益在 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)收益法评估结果

湖北建胜工程技术咨询有限公司评估基准日总资产账面价值为 3,988.48 万元；总负债账面价值为 764.29 万元；净资产账面价值为 3,224.19 万元，收益法评估后股东全部权益评估价值为 6,770.26 万元，较所有者权益账面价值的增值额 3,546.07 万元，增值率为 109.98%。

(二)资产基础法评估结果

湖北建胜工程技术咨询有限公司评估基准日总资产账面价值为 3,988.48 万元，评估价值为 8,062.35 万元，增值额为 4,073.87 万元，增值率为 102.14%；总负债账面价值为 764.29 万元，评估价值为 764.29 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 3,224.19 万元，净资产评估价值为 7,298.06 万元，增值额为 4,073.87 万元，增值率为 126.35%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	925.28	927.84	2.56	0.28
二、非流动资产	2	3,063.20	7,134.51	4,071.31	132.91
其中：长期股权投资	3	1,790.66	3,537.61	1,746.95	97.56
固定资产	5	546.43	3,534.44	2,988.01	546.83
无形资产	8	663.51	0.00	-663.51	-100.00
其中：土地使用权	9	663.51	0.00	-663.51	-100.00
其他非流动资产	10	62.61	62.46	-0.15	-0.24
资产总计	11	3,988.48	8,062.35	4,073.87	102.14
三、流动负债	12	764.29	764.29	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	

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

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%
负债总计	14	764.29	764.29	0.00	0.00
净资产	15	3,224.19	7,298.06	4,073.87	126.35

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 6,770.26 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 7,298.06 万元，两者相差 527.80 万元，差异率为 7.23%。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业申报资产的价值并累加求和，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。根据被评估单位所处行业和经营特点，被评估单位主要从事工程项目咨询、建设工程质量检测、测绘服务、施工图审查、建筑行业从业人员职业技能培训，以及工程项目招标代理等业务，上述业务依赖于国家固定资产投资规模，其未来收益受政策和宏观经济影响较大，未来预测收益的实现存在较大不确定性，收益法总体可靠性不如资产基础法高。考虑到本次评估目的，资产基础法评估结果从资产购建角度反映企业价值，能够更好为评估目的服务。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即湖北建胜工程技术咨询有限公司的股东全部权益价值评估结果为 7,298.06 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

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

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律

权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(三)本次评估利用了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)于 2023 年 11 月 17 日出具的天职业字[2023]48029 号清产核资专项财务审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(四)评估范围内的房屋建筑物中检测楼房屋加层由于在企业还在体制内划转前就已建成，但因违反规划而无法办理相关权证。

(五)湖北建胜工程技术咨询有限公司的全资子公司湖北精兴建设工程质量检测有限公司(以下简称为“湖北精兴”)拥有的 6 项实用新型专利，上述无形资产在研发和申请注册过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零，本次评估作为帐外无形资产进项评估，具体情况如下表：

序号	证书号	作品名称	类型	权利人	授权公告日
1	第 17622674 号	一种便于调节的傅里叶红外光谱仪	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 21 日
2	第 17625222 号	一种防止灰尘粘结的基桩静载荷测试分析保护构件	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 21 日
3	第 17559075 号	一种工程检测专用异端双显式接地电阻测试设备	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 14 日
4	第 17745022 号	一种建筑外门窗保温性能检测设备	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 11 月 8 日
5	第 17563603 号	一种具有防护结构的手持甲醛测试仪	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 14 日
6	第 17359181 号	一种用于检测工程幕墙物理性能检测设备	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 9 月 6 日

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

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

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

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2023年12月5日。

资产评估师：王广宇 资产评估师：郑晓芳



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年十二月五日



深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟
处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限
公司股权所涉及的该公司股东
全部权益价值项目
资产评估说明

中企华评报字（2023）第 6531 号
（共一册，第一册）



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年十二月五日

目 录

第一部分 关于资产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 资产评估说明.....	3
第一章 评估对象与评估范围说明.....	3
一、评估对象与评估范围.....	3
二、企业申报的实物资产情况.....	3
三、企业申报的长期投资情况.....	4
四、企业申报的无形资产情况.....	5
五、企业申报的其他表外资产情况.....	5
六、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	5
第二章 资产核实情况总体说明.....	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	6
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	7
三、核实结论.....	7
第三章 资产基础法评估技术说明.....	8
一、流动资产评估技术说明.....	8
二、长期股权投资评估技术说明.....	11
三、房屋建（构）筑物评估说明.....	21
四、设备评估技术说明.....	29
五、土地使用权评估技术说明.....	35
六、递延所得税资产评估技术说明.....	39
七、负债评估技术说明.....	40
第四章 收益法评估技术说明.....	43
一、宏观、区域经济因素分析.....	43
二、行业现状与发展趋势分析.....	55
三、被评估企业的业务分析.....	67
四、被评估单位的资产与财务分析.....	67
五、收益法预测的假设条件.....	69
六、评估计算及分析过程.....	70
七、收益法评估结果的确定.....	82
第五章 评估结论及分析.....	84
一、评估结论.....	84

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

二、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	86
评估说明附件.....	87

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供委托人及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

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是湖北建胜工程技术咨询有限公司（以下简称为“湖北建胜”）的股东全部权益价值。

评估范围是湖北建胜工程技术咨询有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产，总资产账面价值为 3,987.92 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 762.16 万元；净资产账面价值为 3,225.76 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值经天职会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的房屋建筑物中检测楼房屋加层由于在企业还在体制内划转前就已建成，但因违反规划而无法办理相关权证。其余资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、 企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要实物资产为房屋建（构）筑物类资产、设备类资产，实物资产分布于企业的办公区域。

(一)房屋建（构）筑物类资产

1.房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共计 6 项，主要建成于 2006 年至 2010 年，位于虎牙关大道 15 号，主要为混合结构，纳入评估范围的房屋建

筑物中检测楼房屋加层由于在企业还在体制内划转前就已建成，但因违反规划而无法办理相关权证，临街楼办公楼、培训楼及房屋建筑物所占土地已办理不动产权证，权证编号分别为鄂（2019）掇刀区不动产权第 20000309 号、鄂（2019）掇刀区不动产权第 20000308 号，证载权利人为湖北建胜工程技术咨询有限公司。评估基准日，房屋建筑物部分出租，部分自用，总体质量良好，内部设施完善，所具备的功能技术指标均满足既定的使用要求，能够正常使用。

2.构筑物

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

(二)设备类资产

1.机器设备

纳入评估范围的机器设备共计 3 项，购置于 2007 年至 2008 年，主要为企业正常运营所需的机器设备，包括变压器、柴油发电机和电梯。截至评估基准日，机器设备使用状况良好。

2.电子设备

纳入评估范围的电子设备主要包括各型号电脑、打印机、考勤机等，共计 20 项，主要分布于被评估单位的办公区域中。截至评估基准日，电子设备均能正常使用。

三、企业申报的长期投资情况

评估基准日长期股权投资账面余额 17,906,551.15 元，核算内容为全资长期股权投资 4 项。评估基准日长期股权投资未计提减值准备，长期股权投资账面价值 17,906,551.15 元。评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	股权投资单位名称	股权比例	投资金额	账面金额	经营情况
----	----------	------	------	------	------

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

序号	股权投资单位名称	股权比例	投资金额	账面金额	经营情况
1	湖北图强全过程咨询有限公司	100.00%	3,000,000.00	8,148,882.26	正常经营
2	湖北精兴建设工程质量检测有限公司	100.00%	2,000,000.00	7,013,374.29	正常经营
3	荆门市领航职业技能培训有限公司	100.00%	1,000,000.00	1,922,016.94	正常经营
4	湖北丰天工程技术咨询有限公司	100.00%	1,000,000.00	822,277.66	正常经营
5	合计		7,000,000.00	17,906,551.15	

四、企业申报的无形资产情况

纳入评估范围的无形资产为土地使用权。

(一)无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，已办理不动产权证，土地位于虎牙关大道 15 号，用地性质为出让用地，用途为机关团体用地，准用年限均为 50 年，开发程度为五通一平。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	证载权利人	用地性质	土地用途	准用年限	终止日期	面积(m ²)	开发程度	账面价值
1	鄂(2019)掇刀区不动产权第20000308号、第20000309号	湖北建胜工程技术咨询有限公司	出让用地	机关团体用地	50.00	2068/11/29	4,350.56	五通一平	6,635,096.72
合计							4,350.56		6,635,096.72

五、企业申报的其他表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

六、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估范围内的资产账面价值引用了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)于2023年11月17日出具的天职业字[2023]48029号清产核资专项财务审计报告。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2023年9月25日至2023年9月28日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

(一)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(二)初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给被评估单位对资产评估明细表进行完善。

(三)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(四)补充、修改和完善资产状况调查表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产状况调查表，以做到：账、表、实相符。

(五)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备类等资产的产权证明文件资料进

行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

(一)截至评估基准日，湖北建胜工程技术咨询有限公司申报的房屋建筑物中检测楼房屋加层未办理不动产权证。湖北建胜为此说明：此房屋加层系企业还在体制内划转前就已建成，但因违反规划而无法办理相关权证，企业改制划转时与其他资产一同划转至湖北建胜，一直使用至今，湖北建胜预计未来被迫拆除或不能使用的风险较小。上述房屋的建筑面积主要依据被评估单位提供的测绘结果确定。

三、核实结论

经过清查核实，除上述事项外，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	3,370,352.09
应收账款	24,405.00
其他应收款	5,855,799.26
其他流动资产	2,227.91
流动资产合计	9,252,784.26

(二)核实过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估准则的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查核实阶段

核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到申报数据真实可靠。

资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、主要合同等评估相关资料。

现场查点：评估人员、企业实物管理、财务等部门的有关人员，对评估基准日的存货、设备进行了现场盘点。

现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了公司经营业务、经营模式、管理制度等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动资产评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)银行存款

银行存款账面价值为 3,370,352.09 元，核算内容为在中国银行荆门象山大道支行、中国农业银行股份有限公司荆门星球支行、交通银行荆门分行的人民币存款。

评估人员取得了企业银行对账单，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 3,370,352.09 元，无增减值变化。

2.应收账款

应收账款账面余额 50,000.00 元，核算内容为被评估单位应收的房租款。评估基准日应收账款计提坏账准备 25,595.00 元，应收账款账面净额 24,405.00 元。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零

值计算。

评估师关于应收账款预计风险损失未有确凿依据表明无法收回，故确定评估风险损失为 0.00 元。坏账准备按评估有关规定评估为零。

经评估，应收账款评估值为 50,000.00 元，增值额为 25,595.00 元，增值率为 104.88%，增值原因为评估基准日企业计提应收账款坏账准备 25,595.00 元，但根据深圳国资的规定，对于坏账准备形成的损失需要进行核销，评估师确定评估风险损失为 0.00 元，导致评估增值。

3.其他应收款

其他应收款账面余额 5,855,799.26 元，核算内容为被评估单位除应收账款、预付款项等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款未计提坏账准备，其他应收款账面净额为 5,855,799.26 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

经评估，其他应收款评估值为 5,855,799.26 元，无增减值变化。

4.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 2,227.91 元，核算内容为预缴增值税。

评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产的形成原因并查阅了相关依据及账簿。经核实结果无误，其他流动资产以核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 2,227.91 元，无增减值变化。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	3,370,352.09	3,370,352.09	0.00	0.00
应收账款	24,405.00	50,000.00	25,595.00	104.88
其他应收款	5,855,799.26	5,855,799.26	0.00	0.00
其他流动资产	2,227.91	2,227.91	0.00	0.00
流动资产合计	9,252,784.26	9,278,379.26	25,595.00	0.28

二、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额为 17,906,551.15 元，核算内容为 4 家全资子公司。评估基准日长期股权投资未计提减值准备，长期股权投资账面价值净额为 17,906,551.15 元。

评估基准日长期股权投资账面值概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值（元）
1	湖北图强全过程咨询有限公司	2003/08/25	100%	8,148,882.26
2	湖北精兴建设工程质量检测有限公司	2006/08/02	100%	7,013,374.29
3	荆门市领航职业技能培训有限公司	2016/07/22	100%	1,922,016.94
4	湖北丰天工程技术咨询有限公司	2010/05/13	100%	822,277.66
合计				17,906,551.15

(二)长期投资概况

1.公司概况

公司名称：湖北图强全过程咨询有限公司

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

法定代表人：张明军

注册资本：300.00 万元

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：测绘服务，建设工程勘察，建设工程设计，建设工程

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

监理，建设工程质量检测。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后
方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为
准）一般项目：工程管理服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技
术交流、技术转让、技术推广，工程技术服务（规划管理、勘察、设
计、监理除外），信息技术咨询服务，工程造价咨询业务，工程和技术
研究和试验发展，消防技术服务。（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）

统一社会信用代码：91420800751048865U

成立日期：2003-08-25

营业期限：2003-08-25至无固定日期

评估基准日股权结构：

截至评估基准日，湖北图强全过程咨询有限公司股权结构和出资
情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例(%)
1	湖北建胜工程技术咨询有限公司	300.00	300.00	100.00

被评估单位近一年一期财务状况及经营状况

被评估单位近一年一期财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年8月31日
流动资产	941.47	1,051.11
固定资产	89.62	77.48
长期待摊费用	9.13	0.00
递延所得税资产	0.00	14.99
资产合计	1,040.22	1,143.58
流动负债	152.43	250.95
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	152.43	250.95
所有者权益	887.79	892.63

被评估单位近一年一期经营状况

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

金额单位：人民币万元

项目	2022年度	2023年1-8月
一、营业收入	1,063.36	896.82
减：营业成本	739.31	653.48
税金及附加	3.79	2.58
销售费用	18.41	16.50
管理费用	245.12	79.02
研发费用	0.00	0.00
财务费用	-0.95	-0.53
加：其他收益	2.29	1.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10.89	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-20.35	4.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	50.50	151.29
加：营业外收入	7.32	5.80
减：营业外支出	0.00	0.03
三、利润总额(亏损以“-”号填列)	57.82	157.06
减：所得税费用	-5.62	-6.35
四、净利润(亏损以“-”号填列)	63.43	163.42

2.公司概况

公司名称：湖北精兴建设工程质量检测有限公司

住所：荆门市掇刀区虎牙关大道星球路南侧

法定代表人：高荆

注册资本：200.00万元

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

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

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

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

统一社会信用代码：91420800790580790X

成立日期：2006-08-02

营业期限：2006-08-02 至无固定日期

评估基准日股权结构：

截至评估基准日，湖北精兴建设工程质量检测有限公司股权结构和出资情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例(%)
1	湖北建胜工程技术咨询有限公司	200.00	200.00	100.00

被评估单位近一年一期财务状况及经营状况

被评估单位近一年一期财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年8月31日
流动资产	1,140.04	1,028.86
固定资产	242.48	247.31
使用权资产	0.00	23.66
长期待摊费用	18.09	0.00
递延所得税资产	0.00	10.10
其他非流动资产	0.00	156.48
资产合计	1,400.61	1,466.40
流动负债	511.18	470.12
非流动负债	0.00	0.83
负债合计	511.18	470.94
所有者权益	889.43	995.46

被评估单位近一年一期经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2022年度	2023年1-8月
一、营业收入	1,993.87	1,621.63
减：营业成本	1,460.81	929.34

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

项目	2022 年度	2023 年 1-8 月
税金及附加	5.63	4.10
销售费用	62.59	87.04
管理费用	247.55	124.64
研发费用	0.00	28.77
财务费用	-4.51	-5.06
加：其他收益	2.68	1.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	81.03	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-47.58	-2.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	257.92	451.24
加：营业外收入	2.71	2.17
减：营业外支出	2.93	3.00
三、利润总额(亏损以“-”号填列)	257.70	450.41
减：所得税费用	17.86	115.25
四、净利润(亏损以“-”号填列)	239.84	335.16

3.公司概况

公司名称：荆门市领航职业技能培训有限公司

住所：荆门市掇刀区虎牙关大道 15 号

法定代表人：刘稳山

注册资本：100.00 万元

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：许可项目：营利性民办职业技能培训机构，地质灾害治理工程勘查，地质灾害治理工程设计，地质灾害治理工程监理，地质灾害治理工程施工，地质灾害危险性评估，安全评价业务，安全生产检验检测，室内环境检测，特种设备检验检测，检验检测服务，测绘服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：特种作业人员安全技术培训，业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训），教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），会议及展览服务，住房租赁，非居住房地产租赁，技术服务、技

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，安全咨询服务，信息技术咨询服务，工程造价咨询业务，工程管理服务，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外），土地整治服务，企业管理咨询，环保咨询服务，标准化服务，地理遥感信息服务，危险化学品应急救援服务，环境应急治理服务，地质灾害治理服务，社会稳定风险评估，节能管理服务，消防技术服务，安全技术防范系统设计施工服务，水资源管理，规划设计管理，紧急救援服务，科普宣传服务，公共安全管理咨询服务，工程和技术研究和试验发展，社会调查（不含涉外调查），环境保护监测，土壤污染治理与修复服务，大气环境污染防治服务，土壤环境污染防治服务，物业管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

统一社会信用代码：91420800MA48B07H5E

成立日期：2016-07-22

营业期限：2016-07-22至无固定日期

评估基准日股权结构：

截至评估基准日，荆门市领航职业技能培训有限公司股权结构和出资情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例(%)
1	湖北建胜工程技术咨询有限公司	100.00	100.00	100.00

被评估单位近一年一期财务状况及经营状况

被评估单位近一年一期财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年8月31日
流动资产	296.65	388.48
固定资产	73.02	64.78
使用权资产	0.00	22.00
长期待摊费用	3.33	0.00
递延所得税资产	0.00	0.07
资产合计	373.00	475.34

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

项目	2022年12月31日	2023年8月31日
流动负债	20.87	77.64
非流动负债	0.00	4.40
负债合计	20.87	82.04
所有者权益	352.14	393.30

被评估单位近一年一期经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2022年度	2023年1-8月
一、营业收入	287.36	198.33
减：营业成本	176.95	93.18
税金及附加	0.20	0.08
销售费用	12.27	0.62
管理费用	24.96	0.24
研发费用	0.00	0.00
财务费用	-2.31	-1.90
加：其他收益	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-0.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	75.29	105.74
加：营业外收入	0.04	0.00
减：营业外支出	0.00	0.40
三、利润总额(亏损以“-”号填列)	75.34	105.35
减：所得税费用	2.51	4.09
四、净利润(亏损以“-”号填列)	72.83	101.26

4.公司概况

公司名称：湖北丰天工程技术咨询有限公司

住所：荆门高新区·掇刀区虎牙关大道15号2幢

法定代表人：古继权

注册资本：100.00万元

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

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

统一社会信用代码：91420800553933943A

成立日期：2010-05-13

营业期限：2010-05-13至无固定日期

评估基准日股权结构：

截至评估基准日，湖北丰天工程技术咨询有限公司股权结构和出资情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例(%)
1	湖北建胜工程技术咨询有限公司	100.00	100.00	100.00

被评估单位近一年一期财务状况及经营状况

被评估单位近一年一期财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年8月31日
流动资产	652.21	1,016.63
固定资产	102.82	96.58
无形资产	11.12	5.19
长期待摊费用	44.37	31.22

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

项目	2022年12月31日	2023年8月31日
递延所得税资产	0.00	1.97
资产合计	810.52	1,151.59
流动负债	187.14	221.34
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	187.14	221.34
所有者权益	623.38	930.25

被评估单位近一年一期经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2022年度	2023年1-8月
一、营业收入	1,312.94	1,009.79
减：营业成本	634.59	341.49
税金及附加	3.99	3.26
销售费用	72.75	35.93
管理费用	314.66	160.92
研发费用	0.00	0.00
财务费用	-3.90	-4.31
加：其他收益	1.27	0.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3.61	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-6.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	288.51	466.60
加：营业外收入	1.80	0.00
减：营业外支出	0.01	0.00
三、利润总额(亏损以“-”号填列)	290.30	466.60
减：所得税费用	11.37	21.95
四、净利润(亏损以“-”号填列)	278.93	444.65

(三)核实过程

根据纳入评估范围内整体评估的被投资单位的资产类型和分布状况等特点，评估人员制定了详细的现场清查核实计划，对评估范围内的全资长期股权投资的资产和负债进行了必要的清查核实。

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员对纳入评估范围

的、资产进行填报，同时收集相关产权证明文件等资料，对各项资产进行了现场勘查，评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

经过清查核实，资产核实结果与被投资单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

(四)评估方法

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、资产负债表、利润表、章程等，以确定长期投资的真实性和完整性，根据实际情况分别采用不同的方法进行评估。

1.全资或控股的长期股权投资

对全资及控股的长期投资单位分别采用收益法及资产基础法进行整体评估。评估方法选择采用理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与湖北建胜的 4 家全资长期股权投资单位类似或相近的可比性较强的企业；股权交易信息公开度不高，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故不宜采用市场法评估。

4 家全资长期股权投资单位目前均运营正常，相关收益的历史数据能够获取，未来收益能够进行合理预测，故适宜采用收益法进行评估。

4 家全资长期股权投资单位各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用合适方法评定估算各项资产、负债的价值，故本次评估适用资产基础法评估。

由于湖北建胜未来拟作为集团管理型公司，为下属子公司提供管理服务，因此湖北建胜与长期股权投资是整体收益主体。另外，湖北建胜向其下属子公司无偿提供自身房屋建筑物作为下属子公司的办公场所，综上分析，本次对于资产基础法中的长期股权投资单位评估值以各长期股权投资单位最后资产基础法评估后的股东全部权益价值乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值，收益法中的长期股权投资单位评估值以各长期股权投资单位最后收益法评估后的股东全部权

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

益价值乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。具体评估方法详见下表：

序号	被投资单位名称	持股比例	是否控股	采用的评估方法	评估结果选取的方法
1	湖北图强全过程咨询有限公司	100%	是	成本法、收益法	成本法
2	湖北精兴建设工程质量检测有限公司	100%	是	成本法、收益法	成本法
3	荆门市领航职业技能培训有限公司	100%	是	成本法、收益法	成本法
4	湖北丰天工程技术咨询有限公司	100%	是	成本法、收益法	成本法

(五)评估技术说明

根据本次评估目的，结合被评估单位的特点，本次评估选择 1 家长期股权投资单位作为长期股权投资单位整体评估案例。

案例一：湖北精兴建设工程质量检测有限公司评估技术说明详见附件二：长期股权投资—湖北精兴建设工程质量检测有限公司资产评估说明

(六)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1	湖北图强全过程咨询有限公司	8,148,882.26	9,407,015.53	1,258,133.27	15.44
2	湖北精兴建设工程质量检测有限公司	7,013,374.29	12,931,872.12	5,918,497.83	84.39
3	荆门市领航职业技能培训有限公司	1,922,016.94	3,815,653.35	1,893,636.41	98.52
4	湖北丰天工程技术咨询有限公司	822,277.66	9,221,594.53	8,399,316.87	1,021.47
合计		17,906,551.15	35,376,135.53	17,469,584.38	97.56

长期股权投资评估值 35,376,135.53 元，评估增值 17,469,584.38 元，增值率为 97.56%。评估增值原因：账面价值为以成本法核算的各长期股权投资的投资成本变动，而评估价值为基准日各子公司资产基础法评估值，因各子公司投资日期至评估基准日正常经营产生了相应的资产与负债，且各被投资单位评估增值，导致长期股权投资评估增值。

三、房屋建（构）筑物评估说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为房屋建筑物、构筑物。
评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	12,711,200.00	5,420,271.14
构筑物	265,000.00	21,000.00
合计	12,976,200.00	5,441,271.14

(二)房屋建筑物类概况

1.房屋建筑物概况

纳入评估范围的房屋建筑物共计 6 项，主要建成于 2006 年至 2010 年，位于虎牙关大道 15 号，主要为混合结构，纳入评估范围的房屋建筑物中检测楼房屋加层由于在企业还在体制内划转前就已建成，但因违反规划而无法办理相关权证，临街楼办公楼、培训楼及房屋建筑物所占用土地已办理不动产权证，权证编号分别为鄂（2019）掇刀区不动产权第 20000309 号、鄂（2019）掇刀区不动产权第 20000308 号，证载权利人为湖北建胜工程技术咨询有限公司。评估基准日，房屋建筑物部分出租，部分自用，总体质量良好，内部设施完善，所具备的功能技术指标均满足既定的使用要求，能够正常使用。

2.构筑物概况

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

(三)利用状况与日常维护

截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建(筑)物均处于在用状态，日常维修保养状况良好。

相关会计政策

账面原值的构成

房屋建(筑)物类资产的账面原值主要由建筑安装工程费用、装饰工程费用、建设工程前期费用等构成。

折旧方法

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20	5	4.75
构筑物	10-20	5	4.75-9.50

(四)房屋建筑物及占用土地使用权属状况

评估基准日，房屋建筑物及其所附着的土地均已取得不动产权证书，权证编号分别为鄂（2019）掇刀区不动产权第 20000309 号、鄂（2019）掇刀区不动产权第 20000308 号，证载权利人为湖北建胜工程技术咨询有限公司。

(五)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物类资产构成情况进行初步了解，制定了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写房屋建筑物类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建筑物类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了工程发包合同、预（决）算书、工程图纸；收集了平面图、室外管线图；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、

数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评估估算阶段

根据各类房屋建筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写房屋建筑物类资产评估技术说明。

(六)评估方法

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，由于委估房屋建筑物部分已出租，能够取得相关租赁合同，且类似物业出租较多，租赁信息能够取得，房地产可以取得期望收益，故本次评估主要采用收益法进行评估。

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。

1.收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] + \frac{B}{(1+r)^n}$$

公式中：

V：市场价值；

A：年税后净收益；

B：收益期满后建筑物土地或建筑物回收金额；

r：折现率；

- g: 纯收益每年递增比率;
- n: 获取纯收益的持续年限;
- t: 评估基准日至收益期结束持续年限。

具体测步骤:

搜集并验证与估价对象未来预期有关的数据资料, 如类似房地产收入、费用的数据资料;

预测估价对象的未来收益;

求取折现率等;

计算出收益价格。

(七)委估房地产测算过程

1.确定委估房产的剩余收益年限

委估房产建成于 2007 年 12 月, 房屋经济寿命年限为 60 年, 故房产尚可使用年限为 44.25 年, 房产所占用土地使用权终止日期为 2068 年 11 月 29 日, 土地使用权剩余年限为 45.28 年, 由于房屋建筑物可以通过维修保养使得经济寿命大于 60 年, 因此本次评估以土地剩余使用年限作为委估房地产的剩余收益年限。

自评估基准日 2023 年 8 月 31 日至土地使用权到期日之间, 委估房产的剩余收益年限为 45.28 年。

2.收益期内净收益的预测

净收益计算公式为: 净收益=总收入-总支出

其中: 总收入=租赁费收入+押金利息收入

总支出=管理费及其他+维修保养费+保险费+房产税+增值税及附加税+土地使用税

(1)总收入的预测思路

总收入的计算公式为: 总收入=租赁费收入+押金利息收入

租赁费收入=租赁面积 × 客观租金水平 × 当月天数

租赁面积=建筑面积 × (1-客观空置率)

押金利息收入=月租金 × 1.50%

委估房地产的收益主要是租金的收入, 租赁期内按部分已签订租

赁合同物业合同约定的租金确定租金收入，租赁期外按客观租金结合市场同类物业租金平均增长率确定租金收入。

根据调查估价对象及其附近类似物业租金水平，经测算，基准日市场客观租金为 24 元/平方米/月(含税)，年租金增长率一般在 5.00%，空置率一般在 3.00%。

(2)总支出的预测思路

总支出=管理费及其他+维修保养费+保险费+房产税+增值税及附加税+土地使用税

①管理费及其他

根据估价对象及类似出租物业的管理费标准，按占收入比例计算。本次按不含税租赁收益的 2%计取管理费。

②维修费

维修费指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋建筑物重置价的大致比例计算，本次按房产重置成本的 1.5%计取维修费。

③保险费

房地产的保险费一般为建筑成本的 0.1%-0.3%。本次按房产重置成本的 0.2%计取保险费。

④房产税、增值税和附加税及土地使用税按照企业适用的税率和对应的计税基础计算确定

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)第四条规定，房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%，或依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。本次评估依照租金收入的 12%计算缴纳。

本次待估房地产增值税按简易计税方式，租金收入的 5%记取，城建税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%。根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税

(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加，故本次评估城建税按增值值的 3.5% 计算，教育费附加和地方教育费附加合计按增值值的 2.5% 计算。

根据《湖北省城镇土地使用税实施办法》(湖北省人民政府令第 302 号)，纳税人应税土地面积，以国土、测绘管理部门测定的纳税人实际占用土地面积为准；尚未开展土地测绘工作的，以县级以上国土资源管理部门核发的土地使用证书上确定的土地面积为准；尚未核发土地使用证书，而土地使用权属资料齐全的，以县级以上国土资源管理部门确定的土地面积为准；缺少土地权属、面积资料的，纳税人必须申报实际使用的土地面积，由主管地方税务机关核实确定。经调查，委估土地所对应的土地使用税税额为 16 元/平方米。根据上述《财政部 税务总局 关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)的规定，城镇土地使用税减半征收，故本次评估按 8 元/平方米计算土地使用税。

(3)折现率的确定

折现率=无风险报酬率+风险调整值

风险调整值法是从投资者获取期望目标收益的角度考虑。将一年期定期存款利率 1.50% 确定为本次安全利率，无风险调整值取 1.50%。

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	2-5%	5-7%	7-10%

评估对象处于荆门市掇刀区，经评估人员核查，委估房地产所在区域出租状况较好，出租收益保障度较高，整体风险等级为低风险，确认风险调整值为 5%，则：

(4)折现率=无风险报酬率+风险调整值=1.50%+5.00%=6.50%

收益法计算表

基于上述计算思路，收益法计算汇总如下：

项 目	收益期内
-----	------

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

项		目	收益期内
基本信息和计算参数		建筑面积 (m ²)	6,398.60
		分摊土地面积 (m ²)	4,350.56
		原建购价 (元)	19,816,752.53
		收益年限 (n)	45.28
		折现率 (Y)	6.50%
		月租金(元/m ² ·月) [含税口径]	24.00
		年递增率(g) [根据市场调查确定]	5.00%
		空置率 [根据市场调查确定]	3.00%
1	月租金收益	月租金×建筑面积	153,566.40
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	4,606.99
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	1,787,512.90
4	押金利息收入	月租金[含税口径]×建筑面积×1年期存款利率 1.5%	2,303.50
5	扣减项目	A+B+C+D+E+F+G	700,251.17
	A.房产税	从租计征: 房屋租金×12%; 从价计征: 应税房产原值×(1-扣除比例)×年税率 1.2%	204,287.19
	B.增值税	不含税年租金×5%	85,119.66
	C.教育费附加	流转税×2.5%	2,127.99
	D.城市建设维护税	流转税×3.5%	2,979.19
	E.管理费	不含税年租金×2%	34,047.86
	F.维修费	房屋重置成本×1.5%	297,251.29
	G.保险费	房屋重置成本×0.2%	39,633.51
	H.土地使用税	土地分摊面积×8	34,804.48
6	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目	1,089,565.22
7	收益现值	年租金纯收益/(Y-g)×(1-((1+g)/(1+Y)) ⁿ)	34,423,323.30
8	收益单价	收益总值÷建筑面积	5,379.82
9	评估单价	取整值	5,380.00
10	评估总值	评估单价×建筑面积	34,423,323.00

经收益法评估, 委估房地产的评估单价为 5,380.00 元/平方米(取整)。

(5)期末资产回收终值确定

由于本次对房地产的收益预测期限为有限年期, 因此需要考虑收

益期末回收终值对评估价值的影响。期末回收资产为房屋建筑物等经营性固定资产。期末房屋建筑物的回收价值为土地到期日房屋建筑物残值折现到评估基准日的价值，由于本次评估中土地到期日比房屋建筑物经济寿命要长，而委估房地产的剩余收益期限选取了土地剩余使用年限，故本次评估不考虑期末房屋建筑物的残值，期末资产回收终值为零。

(6)收益法评估值

房地产评估价值=收益期内自由现金流量折现值+期末资产回收终值

$$=34,423,323.00+0.00$$

$$=34,423,323.00 \text{ 元(取整)}$$

(八)评估结论

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	12,711,200.00	5,420,271.14	35,667,137.00	35,318,869.00	180.6	551.61
构筑物	265,000.00	21,000.00	103,300.00	15,495.00	-61.02	-26.21
合计	12,976,200.00	5,441,271.14	35,770,437.00	35,334,364.00	175.66	549.38

房屋建筑物类原值评估增值 22,794,237.00 元，增值率为 175.66%；净值评估增值 29,893,092.86 元，增值率为 549.38%。评估增减值原因主要如下：

房屋建筑物类资产原值、净值评估增值的原因主要是采用了收益法进行评估，评估价值包含了土地使用权的价值，导致评估原值、净值增值。

四、 设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备和电子设备。设备类资

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

产评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
设备类合计	460,000.00	23,000.00
固定资产--机器设备	375,000.00	18,750.00
固定资产--电子设备	85,000.00	4,250.00

(二)设备概况

1.机器设备

纳入评估范围的机器设备共计 3 项, 购置于 2007 年至 2008 年, 主要为企业正常运营所需的机器设备, 包括变压器、柴油发电机和电梯。截至评估基准日, 机器设备使用状况良好。

2.电子设备

纳入评估范围的电子设备主要包括各型号电脑、打印机、考勤机等, 共计 20 项, 主要分布于被评估单位的办公区域中。截至评估基准日, 电子设备均能正常使用。

(三)相关会计政策

1.账面原值构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运杂费、安装调试费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运输费、装卸费、安装费等构成。

2.折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值, 确定各类设备资产的年折旧率如下:

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	10	5	9.50
电子设备	3-5	5	19.00-31.67

(四)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段:

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，制定了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料 and 填写设备类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同；收集了车辆行驶证复印件；收集了生产工艺流程图及相关说明；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场盘点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了生产工艺与设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据设备的特点，遵照评估准则及相关规定，采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

(五)评估方法

根据设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，机器设备主要采用重置成本法进行评估，部分机器设备价值在房屋建筑物评估中考虑，对于部分购置日期久远和拟处置的设备类资产，采用市场法，取二手价作为评估值。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

①机器设备

A.对于价值量较大的设备，机器设备主要由不含税设备购置价(非标设备现行价格)、运杂费及安装调试费等构成。

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣的增值税额

B.对于价值量较小、不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税额

因公司属于一般纳税人企业，购入的与企业日常经营有关的设备的增值税可以抵扣，故本次评估的机器设备、电子设备为不含税价。

a.设备购置价

国产机器设备主要通过向生产厂家或代理商询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

b.运杂费的确定

设备运杂费指出厂地点或调拨地点运至安装现场所发生的一切费用，包括运输费、包装费、装卸费、采购保管费和供销部门手续费。对于有实际运费依据的，按照实际确认。如供货条件约定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

c.设备安装调试费的确定

设备安装调试费率，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定；

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d.设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

(2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3)评估值的确定

评估值=设备重置成本×综合成新率

(六)典型案例

1.案例一：变压器(机器设备评估明细表序号 1)

设备名称：变压器

规格型号：SCB14-1250/10

启用年月：2008年10月

账面原值：110,000.00元

账面净值：5,500.00元

(1)设备简介：

额定容量：1250KVA

相数：三相

额定电压：10000V

调压方式：无励磁调压

负载损耗：10W

认证资质：国家机构认证产品

(2)重置成本的确定

重置成本由设备购置价、运杂费等构成。

①设备购置价的确定

经查询，该设备含税单价报价为 43,000.00 元，即设备购置价为 43,000.00 元。

②运杂费的确定

经咨询商家，本次售价包含运杂费。

③可抵扣增值税

$$\begin{aligned} \text{可抵扣的增值税} &= \text{设备购置价} / 1.13 \times 0.13 \\ &= 43,000.00 / 1.13 \times 0.13 \\ &= 4,946.90 \text{ 元} \end{aligned}$$

④设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣增值税

$$\begin{aligned} &= 43,000.00 - 4,946.90 \\ &= 38,100.00 \text{ 元(百位取整)} \end{aligned}$$

(3)综合成新率的确定

该类设备的经济寿命年限一般为 15.00 年，该设备的启用日期为 2008 年 10 月，截止评估基准日已使用 14.92 年，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录等资料，并向设备管理及使用人员了解，确定该设备尚可使用 3.08 年。则：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 3.08 / (14.92 + 3.08) \times 100\% \\ &= 17.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(4)评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 38,100.00 \times 17.00\% \\ &= 6,477.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(七)评估结果

1.机器设备评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	375,000.00	18,750.00	40,600.00	8,977.00	-89.17	-52.12
电子设备	85,000.00	4,250.00	1,100.00	1,100.00	-98.71	-74.12
合计	460,000.00	23,000.00	41,700.00	10,077.00	-90.93	-56.19

2.设备类资产评估增减值原因分析:

(1)机器设备: 由于部分大额机器设备在房屋建筑物中进行评估, 由于技术进步, 设备功能不断更新, 使得相同型号机器设备的市场价格处于不断下降的趋势, 从而导致机器设备评估原值、净值减值。

(3)电子设备: 由于电子设备采用二手设备市场报价进行评估, 且电子设备的更新换代速度越来越快, 相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势, 现时的二手市场价格比企业设定的残值低, 因此电子设备原值、净值评估减值。

五、 土地使用权评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的土地使用权 1 宗土地, 账面价值见下表:

金额单位: 人民币元

序号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	面积(m2)	账面价值
1	房屋附属用地	虎牙关大道 15 号	2018/11/30	机关团体用地	4,350.56	6,635,096.72

(二)土地使用权概况介绍

1、土地基本状况

纳入评估范围的土地使用权共 1 宗, 为出让土地, 已办理国有土地使用权证, 土地使用权人为湖北建胜工程技术咨询有限公司。具体情况如下表:

序号	宗地名称	权证编号	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积(m2)
1	房屋附属用地	鄂(2019)掇刀区不动产权第 20000308 号、第 20000309 号	2018/11/30	2068/11/29	机关团体用地	五通一平	4,350.56

2、土地利用状况

根据企业提供的权属资料及现场勘查情况，委估宗地已进行了现状利用，现状利用方向为办公用地，宗地内的建筑物主要为办公楼、检测楼、门厅等。

(三)评估过程

1、核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助产权持有单位填写“土地使用权评估明细表”，根据委托方的评估资料，进行土地面积、土地开发、土地基础设施情况、土地权利状况等情况的核实。

2、现场勘查

对照有关资料及“土地使用权评估明细表”对委估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

3、评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用适当的评估方法，并掌握委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、区位条件，对委估宗地进行综合评定估算。

(四)价格定义

1、地价内涵

本报告所评估的委估宗地国有土地使用权价格是指委估宗地在估价基准日 2023 年 8 月 31 日宗地外达到通水、通电、通路、通讯、排污“五通”，宗地内达到土地平整“一平”的开发条件下，土地用途为机关团体用地、性质为国有出让、有限使用年限的市场价值。

2、土地实际开发程度和用途

委估宗地实际开发程度为：宗地上已建成正在使用中的房屋建筑物。宗地外达到通水、通电、通路、通讯、排污“五通”，宗地内达到土地平整“一平”的开发水平，土地登记用途为机关团体用地，土地实际用途为办公用地。

(五)地价影响因素分析

1. 一般因素

(1)地理位置

荆门位于湖北省中部，地跨东经 $111^{\circ} 51'$ — $113^{\circ} 29'$ ，北纬 $30^{\circ} 32'$ — $31^{\circ} 36'$ 之间，东西最大横距 155 公里，南北最大纵距 131 公里，全市国土面积 1.24 万平方公里，占全省国土面积的 6.67%。

荆门东接大洪山之毓秀，北枕荆山之灵脉，南拥江汉平原之富庶，山川秀美，人杰地灵，物产丰富，境内北部层峦叠翠，中部岗岭起伏，南部沃野舒展，山区、丘陵、平原、湖区地形兼具、优势兼得。荆门四季分明，气候温暖，日照充足，雨量充沛，无霜期长，为亚热带温暖季风型气候，十分有利于农作物生长。全市年平均气温 16.1°C ，年均降水量 949.4 毫米，日照时数 2000 小时左右。

(2)自然环境

荆门地域东、西、北三面高，中、南部低，呈向南敞开形，形成低山坳谷、丘岗冲沟和平原湖区兼具地势。东北部的钟祥、京山大部分地域地处大洪山南麓，地质特征为褶皱断块山地，主要由古生界、中生界碳酸盐岩、碎屑岩以及元古界变质岩构成，形成低山或丘陵。最高海拔为钟祥市客店镇的斋公岩，高程 1050 米；西北部的东宝区地域是由大巴山东延至保康、南漳的荆山，海拔降至 1000 米以下，山文线由东西转为北西至东南，蜿蜒形成荆山余脉。主要由二叠三叠纪石灰岩组成，形成坳谷、冲沟分割起伏和缓的低山、丘陵或岗地。最高海拔为东宝区栗溪镇境内的裴山，高程 684 米；中、南部汉江两岸的钟祥市、京山县部分和沙洋县大部分地域，主要分布于新生代沉降盆地之中，由于江河冲积和湖泊淤积，形成平原湖区。最低海拔高程为沙洋县境内的长湖湖底和京山县永隆镇潘家湾河床，高程 27 米。区域内地势平坦，土壤肥沃，湖泊密布，河网交织，堤垸纵横，是全市粮棉集中产区。

全年平均气温荆门 15.8°C （比历年偏低 0.3°C ）、钟祥 16.7°C （比历年偏高 0.6°C ）、京山 16.5°C （比历年偏高 0.1°C ）；年极端最高气温荆门、钟祥、出现在 7 月 25 日分别为 36.4°C 和 37.3°C ，京山出现在 7 月 26 日为 37°C 。年极端最低气温荆门出现在 1 月 3 日为零下 5.3°C ；钟祥出现

在 1 月 16 日为零下 4.5℃；京山出现在 1 月 8 日为零下 7.6℃。年最高气温 $\geq 35^{\circ}\text{C}$ 的日数荆门 4 天、钟祥 18 天、京山 14 天；年最低气温 $\leq 0^{\circ}\text{C}$ 的日数荆门 32 天、钟祥 29 天、京山 35 天。

全年降水量荆门 696.9 毫米（比历年偏少 26.6%）、钟祥 684.4 毫米（比历年偏少 29.5%）、京山 707.4 毫米（比历年偏少 34.7%）。全年降雨（雪）日数荆门 89 天、钟祥 81 天、京山 93 天； ≥ 50 毫米降水荆门站出现 1 次，钟祥、京山各有 2 次。降水大部分月份均为偏少，其中 1~4 月连续 4 个月均偏少明显，出现明显旱情；进入汛期以后，强对流天气过程频繁，降水量有所增加，但从降水量月季分布上来看，仍以偏少为主；入秋后，冷空气活动频繁，先后出现多段连阴雨天气过程，尤其是 11 月降水偏多明显。

全年日照时数荆门 1601.2 小时（比历年偏少 10.9%）、钟祥 1689.7 小时（比历年偏少 11.4%）、京山 1936.6 小时（比历年偏少 0.9%）。上半年 1~5 月期间日照较为丰富，以偏多为主，其余月份则以偏少为主，9 月偏少尤为明显，偏少 4~5 成。

全境大小河流 600 余条，水域面积 18.49 万公顷，地表水、地下水总量为 40.12 亿立方米，水能资源可开发量达 28 万千瓦。境内河流、湖泊纵横交错，泉眼、水库星罗棋布，地下水和地表水十分丰富。全境大小河流 900 余条，形成以汉江中下游、漳河、长湖和府环河为主的四大水系，连接着 58 座湖泊 556 座大中小型水库、71 处河坝和 12.95 万口堰塘，全市水域面积 18.52 万公顷。

(3)交通条件

公路：素有“荆楚门户”之称，拥有得天独厚的公路交通环境。2002 年襄荆高速建成通车，结束了荆门没有高速公路的历史，逐步形成了四纵连三横，一环绕荆门公路的公路主骨架，四纵即襄荆高速、207 国道、寺沙公路、安京公路和京天公路，三横即皂当公路、汉宜公路、荆潜公路和荆南公路，一环即荆门城区至钟祥、钟祥至京山、京山至沙洋、沙洋至掇刀；以县乡油路为支脉，以乡村公路为基础的，辐射各县市区、连接各乡镇、通达各乡村的干支搭配、内外联通的全

市公路网络；乡乡镇镇通了油路，村村通了公路，基础设施明显改善。

铁路：焦柳铁路、长荆铁路（扩能改造）、蒙西华中重载铁路（建设中）、沪汉蓉沿江高速铁路（规划）、太原至南宁高速铁路（规划）、襄荆宜城际铁路（规划），辖区内设有荆门站、荆门南站（沪汉蓉沿江高铁、襄荆荆城际）、荆门东站、钟祥站、京山站、沙洋站（建设中）等。

(4)基础设施

供电：区域内全部实现电力供应。

供水：区域内全部实现市政自来水供应。

供气：区域内管线沿开发区道路铺设。

排水：区域内污水、雨水管网已铺设到位。

通讯：通讯设施全部到位，可提供电话、传真、无线通讯等多项服务。

场地平整：区域内场地已平整完毕。

2. 个别因素

委估宗地形状规则，对外交通较好。开发程度为红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯），红线内宗地为硬化地坪正在使用。地质条件较好，地形地势较平坦。

(六)评估方法的确定

根据《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）相关规定，同时参照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地估价主要方法有市场法、基准地价修正法、成本逼近法、剩余法（假设开发法）、收益还原法等。

由于在房屋建（构）筑物的评估价值中已包含了土地使用权的价值，故本次对土地使用权不单独进行评估。

六、 递延所得税资产评估技术说明

(一)递延所得税资产

递延所得税资产账面值 626,101.21 元，核算内容为被评估单位计提坏账准备和可弥补亏损所产生的递延所得税资产。评估人员结合评估基准日被评估单位适用的企业所得税率，核实了递延所得税资产的计算过程。由于应收账款评估中确定的评估风险损失为零，故本次评估因坏账准备所产生的递延所得税资产的评估值确定为零，可弥补亏损所产生的递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

递延所得税资产的评估值为 624,605.66 元，减值额为 1,495.55 元，减值率为 0.24%，减值原因是坏账准备所产生的递延所得税资产由于对应的应收账款评估风险损失确定为零而评估为零，导致评估减值。

七、 负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债，包括：预收款项、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
预收款项	137,516.10
其他应付款	7,505,380.78
流动负债合计	7,642,896.88

纳入评估范围的负债中无非流动负债。

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与

被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

(三)评估方法

1.预收款项

评估基准日预收款项账面价值 137,516.10 元。核算内容为预收的房租款、房租押金及水电费。

评估人员向被评估单位调查了解了预收款项形成的原因，按照重要性原则，对大额的预收款项相应的合同进行了抽查。预收款项以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收款项评估值为 137,516.10 元。无评估增减值。

2.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 7,505,380.78 元，核算内容为被评估单位应付的往来款、代收代付款和应付股利。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款相应的合同和凭证进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 7,505,380.78 元，无评估增减值。

(四)评估结果

1.流动负债评估结果及增减值情况如下表：

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
预收款项	137,516.10	137,516.10	0.00	0.00
其他应付款	7,505,380.78	7,505,380.78	0.00	0.00
流动负债合计	7,642,896.88	7,642,896.88	0.00	0.00

流动负债评估值为 7,642,896.88 元，无评估增减值。

第四章 收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

(一)国家、地区有关企业经营的法律法规、行政法规和其他相关文件

1. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

2. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

3. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);

4. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

5. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

6. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

7. 《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第1号);

8. 《财政部 税务总局 关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号);

9. 《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第19号);

(二)国家、地区经济形势及未来发展趋势

1. 国家经济形势及未来发展趋势

8月份,在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下,各地区各部门坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署,坚持稳中求进工作总基调,完整、准确、全面贯彻新发展理念,加快构建新发展格局,着力推动

高质量发展，精准有力实施宏观调控，全力做好稳增长、稳就业、防风险工作，国民经济加快恢复，生产供给稳中有升，市场需求逐步改善，就业物价总体稳定，高质量发展取得新进展。

(1)工业生产加快，装备制造业增速回升

8月份，全国规模以上工业增加值同比增长4.5%，比上月加快0.8个百分点；环比增长0.50%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长2.3%，制造业增长5.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长0.2%。装备制造业增加值同比增长5.4%，比上月加快2.1个百分点；高技术制造业增加值增长2.9%，加快2.2个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长5.2%；股份制企业增长5.7%，外商及港澳台商投资企业增长0.8%；私营企业增长3.4%。分产品看，太阳能电池、服务机器人、光电子器件产品产量同比分别增长77.8%、73.7%、29.9%。1-8月份，全国规模以上工业增加值同比增长3.9%。8月份，制造业采购经理指数为49.7%，比上月上升0.4个百分点；企业生产经营活动预期指数为55.6%。

(2)服务业较快增长，现代服务业增势良好

8月份，全国服务业生产指数同比增长6.8%，比上月加快1.1个百分点。分行业看，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业，租赁和商务服务业，金融业生产指数同比分别增长16.1%、11.5%、9.0%、8.1%和7.2%。1-8月份，全国服务业生产指数同比增长8.1%。1-7月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长7.2%。8月份，服务业商务活动指数为50.5%，业务活动预期指数为57.8%，其中，铁路运输、航空运输、住宿、餐饮、电信广播电视及卫星传输服务、生态保护及公共设施管理、文化体育娱乐等行业商务活动指数位于55%以上较高景气区间。

(3)市场销售加快恢复，服务消费增长较快

8月份，社会消费品零售总额37933亿元，同比增长4.6%，比上月加快2.1个百分点；环比增长0.31%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额32974亿元，同比增长4.4%；乡村消费品零售额4959亿元，增长6.3%。按消费类型分，商品零售33721亿元，增长3.7%；餐饮收入

4212 亿元，增长 12.4%。在限额以上单位商品零售额中，化妆品类、通讯器材类、金银珠宝类、家具类商品零售额分别增长 9.7%、8.5%、7.2%、4.8%。1-8 月份，社会消费品零售总额 302281 亿元，同比增长 7.0%。全国网上零售额 95387 亿元，同比增长 12.1%。其中，实物商品网上零售额 79821 亿元，增长 9.5%，占社会消费品零售总额的比重为 26.4%。1-8 月份，服务零售额同比增长 19.4%。

(4)固定资产投资规模继续扩大，高技术产业投资保持较快增长

1-8 月份，全国固定资产投资（不含农户）327042 亿元，同比增长 3.2%，比 1-7 月份回落 0.2 个百分点。分领域看，基础设施投资同比增长 6.4%，制造业投资增长 5.9%，房地产开发投资下降 8.8%。全国商品房销售面积 73949 万平方米，同比下降 7.1%；商品房销售额 78158 亿元，下降 3.2%。分产业看，第一产业投资同比下降 1.3%，第二产业投资增长 8.8%，第三产业投资增长 0.9%。民间投资下降 0.7%。高技术产业投资同比增长 11.3%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 11.2%、11.5%。高技术制造业中，医疗仪器设备及仪器仪表制造业、电子及通信设备制造业投资分别增长 17.5%、12.8%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、专业技术服务业投资分别增长 42.1%、28.3%。8 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.26%。

(5)货物进出口同比降幅收窄，贸易结构继续优化

8 月份，货物进出口总额 35887 亿元，同比下降 2.5%，降幅比上月收窄 5.8 个百分点。其中，出口 20384 亿元，下降 3.2%；进口 15504 亿元，下降 1.6%。进出口相抵，贸易顺差 4880 亿元。1-8 月份，货物进出口总额 270833 亿元，同比下降 0.1%。其中，出口 154667 亿元，增长 0.8%；进口 116166 亿元，下降 1.3%。1-8 月份，一般贸易进出口同比增长 1.7%，占进出口总额的比重为 65.4%，比上年同期提高 1.2 个百分点。民营企业进出口增长 6.0%，占进出口总额的比重为 52.9%，比上年同期提高 3.0 个百分点。机电产品出口增长 3.6%，占出口总额的比重为 58.0%。

(6)就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降

8 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.1 个百分点。

本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.4%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.3%，比上月下降 0.1 个百分点。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.7 小时。

(7)居民消费价格同比由降转涨，工业生产者价格同比降幅收窄

8 月份，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%，上月为下降 0.3%；环比上涨 0.3%。分类别看，食品烟酒价格同比下降 0.5%，衣着价格上涨 1.1%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.5%，交通通信价格下降 2.1%，教育文化娱乐价格上涨 2.5%，医疗保健价格上涨 1.2%，其他用品及服务价格上涨 3.8%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降 17.9%，鲜菜价格下降 3.3%，粮食价格上涨 0.6%，鲜果价格上涨 1.3%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.8%。1-8 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.5%。

8 月份，全国工业生产者出厂价格同比下降 3.0%，降幅比上月收窄 1.4 个百分点；环比上涨 0.2%。全国工业生产者购进价格同比下降 4.6%，降幅比上月收窄 1.5 个百分点；环比上涨 0.2%。1-8 月份，全国工业生产者出厂价格和购进价格同比分别下降 3.2%和 3.6%。

总的来看，8 月份，主要指标边际改善，国民经济恢复向好，高质量发展扎实推进，积极因素累积增多。但也要看到，外部不稳定不确定因素依然较多，国内需求仍显不足，经济恢复向好基础仍需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，聚焦推动高质量发展这一首要任务，围绕稳增长、稳就业、防风险等，加快已出台政策举措落地见效，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

2.荆门市经济发展状况

1-8 月，全市经济继续保持平稳运行，工业、投资增速全省靠前。但内需不足依然持续，消费恢复不及全省，一些企业经营困难，须持续强化相关政策举措，确保全年经济稳增长、达预期。

(1)1-8 月经济运行情况

①工业生产加快，在全省保持领先

1-8月，全市规模以上工业增加值同比增长 8.1%，较 1-7 月加快 0.4 个百分点，高于全省 2.7 个百分点，连续 4 个月位居全省第 4 位。

一是主导产业引领作用明显。新能源新材料、汽车智能装备、电子信息及其他实现产值 895.4 亿元，同比增长 32.1%，拉动全市产值增长 11.6 个百分点。

二是重点企业拉动强劲。全市大中型企业个数占全市规上工业的 7.2%，实现产值占 58.8%，同比增长 12.8%，拉动全市产值增长 6.9 个百分点。

三是新增企业贡献突出。全市 103 家新增规上企业实现产值 82.9 亿元，同比增长 231.4%，拉动全市产值增长 3.2 个百分点。

②投资继续加快，在全省位次前移

1-8月，全市固定资产投资同比增长 9.2%，比 1-7 月加快 0.7 个百分点，高于全省 4.0 个百分点，居全省第 5 位，比上月前进 1 位。

一是投资信心有所恢复。1-8 月全市民间固定资产投资同比增长 11.1%，比全部投资增速高 1.9 个百分点，占全部投资比重达到 70.4%，比去年同期提高 1.2 个百分点。

二是产业投资支撑有力。全市工业投资同比增长 23.2%，是拉动全市投资增长的主要引擎，占全部投资的比重为 52.0%，比上年同期提高 5.9 个百分点。

三是基础设施投资逐步回暖。全市基础设施投资同比下降 1.2%，降幅较 1-7 月收窄 3.8 个百分点。

四是重大项目稳步推进。全市紧抓重大项目建设，大项目投资带动作用增强，5000 万元及以上项目（不含房地产）完成投资同比增长 13.3%，拉动全部投资增长 9.6 个百分点。

③消费有所回暖，但仍低于全省

1-8月，全市实现社会消费品零售总额 591.19 亿元，同比增长 8.1%，较 1-7 月加快 0.1 个百分点，但仍低于全省 0.5 个百分点，居全省第 16

位。

一是城镇市场活跃度赶超乡村。城镇市场实现社会消费品零售额 423.81 亿元，同比增长 8.2%；乡村市场实现零售额 167.38 亿元，同比增长 7.9%。城镇市场增速赶超乡村市场，快于乡村市场 0.3 个百分点。

二是网络零售额稳步增长。8 月，限上企业通过公共网络实现的商品零售额为 1.96 亿元，同比增长 71.9%。1-8 月，累计完成网络商品零售额 12.88 亿元，同比增长 17.2%，较上月提升 8.4 个百分点，网络商品零售额占限额以上全部商品零售额的比重为 6.5%。

三是改善性消费较快增长。1-8 月，全市限上单位通讯器材类、家具类、化妆品类和家用电器和音响器材类较快增长，分别增长 72.9%、46.5%、10.0%和 7.9%。限上石油及制品类商品零售额增长 17.6%，拉动限上零售额增长 2.1 个百分点。

(2)存在的主要问题

①工业

一是行业增长面不高。1-8 月，虽然我市工业面上增长较好，但主要是受少部分高增长行业的拉动，仍有五成以上的行业增加值同比下降，其中农副食品加工、纺织、通用设备制造等行业下降 10%以上。

二是企业效益下滑。1-8 月，全市规上工业企业实现营业收入 1800.1 亿元，同比增长 3.8%；实现利润 89.9 亿元，下降 9.0%；企业亏损面 22.1%，亏损额 11.8 亿元。累计营收不足 1000 万元企业有 290 家，这些企业可能全年不达标而退库。

三是县域发展不平衡。1-8 月，县域中增加值增速最高与最低增幅相差 17 个百分点，掇刀区继续保持 17%以上的高增长，远远甩开其他县市区。沙洋、钟祥、京山增加值增速虽较年初有所回升，但仍在同比持平的区间徘徊，均面临主导产业遭逢周期性波动或趋势性衰退，而新兴产业未能及时崛起的窘境。

②投资

一是房地产投资减弱。房地产市场行情持续低迷，部分房地产指标下滑。在建项目不断减少，全市在建房地产项目 109 个，比上年同期

减少 11 个，下降 9.2%，除漳河新区、掇刀外，各地在建项目个数均不超过 15 个。待开发土地面积下降，全市在库房地产企业待开发土地面积 189.06 万平方米，同比下降 6.4%，企业购地意愿降低。

二是行业投资冷暖不均。三次产业投资中除了二产业投资增长，一产业、三产业投资均呈负增长态势，分别下降 1.8%、2.9%。投资过于集中于生产环节，对民生领域关注度不够，社会领域投资下降 26.2%。

三是项目储备后劲不足。1-8 月全市新入库项目（不含房地产）445 个，比上年同期少 508 个；新入库项目计划总投资 534.58 亿元，比上年同期少 697 亿元，下降 56.6%。新入库项目规模普遍偏小，平均规模仅 1.2 亿元/个，比目前全市在库投资项目平均规模（2.0 亿元/个）少 0.8 亿元。

③消费

一是限上零售额增长不足。2-7 月限上零售额分月增速为 2.3%、11.8%、-1.9%、-0.5%、0.8%、2.4%，分别低于全省 2.5 至 12.0 个百分点，使 1-7 月增速落后于全省 5.9 个百分点；虽然 8 月限上零售额增速回升并赶超全省 1.6 个百分点，但 1-8 月增速仍低于全省 4.5 个百分点。

二是市场主体培育不足。1-8 月，全市新增限上企业 127 家，离全年目标还存在较大差距，在同类城市居第 7 位，仅多于随州和鄂州。同时，今年因业务萎缩不达限或破产、注吊销等原因退库 36 家，全市限上企业净增仅 91 家。

(三)有关财政、货币政策

1. 财政政策

2023 年是贯彻党的二十大精神开局之年，是全面建设社会主义现代化国家开局起步的重要一年。今年以来，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门全面贯彻党的二十大精神，按照中央经济工作会议部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，更好统筹国内国际两个大局，更好统筹疫情防控和经济社会发展，更好统筹

发展和安全，国民经济持续恢复、总体回升向好，高质量发展扎实推进，产业升级厚积薄发，粮食能源安全得到有效保障，社会大局保持稳定，为实现全年经济社会发展目标打下良好基础。

各级财政部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照党中央、国务院决策部署，加力提效实施积极的财政政策，完善税费支持政策，切实提高精准性和有效性，大力优化支出结构，着力提高资金使用效益，增强国家重大战略和重点民生保障，财政改革发展各项工作扎实推进。上半年，全国一般公共预算收入 119203 亿元，同比增长 13.3%，31 个省份收入同比均实现正增长。全国一般公共预算支出 133893 亿元，同比增长 3.9%，支出结构不断优化，基本民生、乡村振兴、区域重大战略、教育、科技攻关等重点领域支出得到有力保障。

一是支持经营主体健康发展。强化财税政策供给，延续和优化部分税费政策，上半年全国新增减税降费及退税缓费 9279 亿元，有力支持经营主体特别是小微企业和个体工商户纾困发展。引导带动各级政府性融资担保机构加大对小微企业和“三农”主体等融资增信支持，截至 6 月底，国家融资担保基金新增再担保合作业务规模 7965 亿元、同比增长 33.6%。

二是持续恢复国内有效需求。延续和优化新能源汽车车辆购置税减免政策，上半年新能源汽车销量大幅增长 44.1%。出台支持生产、生活性服务业，国家电影事业发展等税费优惠政策，助力上半年服务业消费较快恢复。着力构建重点城市流通网络，建设农村商贸流通体系，深入推进国家综合货运枢纽补链强链。加快地方政府专项债券发行使用，上半年各地共发行用于项目建设的新增专项债券 2.17 万亿元，累计支持项目近 2 万个，带动扩大有效投资。

三是加快建设现代化产业体系。持续加大基础研究支持力度，完善国家自然科学基金资助体系。支持国家实验室建设运行，加快构建中国特色国家实验室体系，支持建设高水平科技人才队伍。将符合条件行业企业研发费用税前加计扣除比例由 75%提高至 100%，并作为制度

性安排长期实施，引导制造业等企业加大研发投入。启动中小企业数字化转型城市试点，持续开展专精特新中小企业财政奖补工作，发挥政府投资基金作用，企业创新发展动能持续增强。

四是不断强化民生兜底保障。延续降低失业保险、工伤保险费率政策，优化调整失业保险稳岗返还政策，加大一次性吸纳就业等补贴力度。完善义务教育经费保障机制，开展职业教育差异化生均拨款制度试点。延续实施助学贷款免息及本金延期偿还政策。将基本公共卫生服务经费人均财政补助标准提高至 89 元，城乡居民基本医疗保险人均财政补助标准达到每人每年 640 元。稳妥实施企业职工基本养老保险全国统筹，及时下达困难群众救助补助资金 1547 亿元，社会保障进一步兜牢兜实。

五是扎实推进乡村振兴及绿色转型。强化粮食和重要农产品稳产保供，支持新建和改造提升高标准农田，向实际种粮农民发放一次性补贴 100 亿元，完善玉米和大豆生产者补贴政策，稳定实施稻谷补贴政策，加大产粮大县奖励力度，扩大三大粮食作物完全成本保险和种植收入保险实施范围至全国所有产粮大县。保持财政帮扶政策总体稳定，支持巩固拓展脱贫攻坚成果，帮助脱贫群众持续增收。开展传统村落集中连片保护利用示范，深入推进农村综合改革。强化污染防治，加强生态系统治理和保护，绿色转型及低碳发展深入实施。

下半年，财政部将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改革开放，加大宏观政策调控力度，着力扩大内需、提振信心、防范风险，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

(1)加力提效实施好积极的财政政策。加强经济财政运行监测和形势分析，密切跟踪地方和部门预算执行情况，用好财政资金直达机制，合理加快财政支出进度，全面提升资金支付效率，推动各项财税政策

尽早落地见效。延续、优化、完善并落实好减税降费政策，支持民营企业、中小微企业和个体工商户发展，坚决整治乱收费、乱罚款、乱摊派，支持解决政府拖欠企业账款问题。加快地方政府专项债券发行使用，研究扩大投向领域和用作项目资本金范围，持续加强专项债券项目储备和投后管理，提升专项债券资金使用效益，引导带动社会投资。加强财政、货币等政策的协调配合，强化预期管理，更好发挥协同效应。

(2)支持做强做优实体经济。确保研发费用加计扣除等惠企创新政策应享尽享，引导更多中小企业向专精特新方向发展。研究深化财政科技经费分配使用机制改革，不断提升科技投入效能。坚持把制造业高质量发展作为重中之重，强化创新驱动，加大关键核心技术攻关保障力度，研究支持先进制造业发展的相关政策，打造现代化产业体系。健全乡村振兴投入机制，坚决守牢确保粮食安全、防止规模性返贫等底线，扎实推进乡村发展、乡村建设等重点任务。落实区域重大战略，增强区域发展协调性均衡性。用好外经贸发展专项资金等政策，支持稳住外贸外资基本盘。

(3)切实保障和改善民生。深入实施就业优先战略，用好社会保险补贴、职业培训补贴、创业担保贷款及贴息等政策，促进高校毕业生等青年就业创业，鼓励企业吸纳就业。强化各级财政“三保”责任落实，指导地方统筹转移支付资金和自有财力，在优化支出结构上多下功夫，加大财力下沉力度，加强库款保障情况监测预警，对困难地区及时予以适当支持，确保基层“三保”不出问题。持续做好义务教育、基本医疗、基本住房等民生保障，上调城乡居民基础养老金水平，加强困难群众救助帮扶，支持做好防汛抗旱工作，不断织密扎牢民生兜底安全网。

(4)防范化解地方政府债务风险。进一步压实地方和部门责任，严格落实“省负总责，地方各级党委和政府各负其责”的要求。督促地方统筹各类资金、资产、资源和各类支持性政策措施，紧盯市县加大工作力度，妥善化解存量隐性债务，优化期限结构、降低利息负担，

逐步缓释债务风险。加强跨部门联合监管，始终保持高压态势，强化定期监审评估，坚决查处新增隐性债务行为，终身问责、倒查责任，防止一边化债一边新增。稳步推进地方政府债务合并监管，推动建立统一的长效监管制度框架。

(5)进一步严肃财经纪律。深入贯彻落实中办、国办《关于进一步加强财会监督工作的意见》，加大财会监督力度，推动形成财政部门主责监督、有关部门依责监督、各单位内部监督、相关中介机构执业监督、行业协会自律监督的财会监督体系，依法依规加强对国家机关、企事业单位、其他组织和个人的财政、财务、会计活动的监督。完善各类监督主体横向协同、中央与地方纵向联动、财会监督与其他各类监督贯通协调的工作机制，形成监督合力，提升监督效能。稳妥推进财会监督专项行动，在推动党中央、国务院重大决策部署有效贯彻落实的同时，严厉打击各类违反财经纪律行为，强化通报问责和处理处罚，使纪律真正成为带电的“高压线”。

2.货币政策

今年以来，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，我国经济持续恢复、总体回升向好。上半年国内生产总值（GDP）同比增长5.5%，为实现全年经济社会发展目标打下了良好基础；居民消费价格指数（CPI）同比上涨0.7%，物价总体保持平稳。中国人民银行坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻党中央、国务院的决策部署，坚持稳字当头、稳中求进，稳健的货币政策精准有力，推动经济运行整体好转。

一是保持货币信贷合理增长。综合运用降准、再贷款再贴现、中期借贷便利、公开市场操作等多种方式投放流动性，保持流动性合理充裕，引导金融机构稳固信贷支持实体经济的力度，增强贷款总量增长的稳定性和可持续性。二是推动实体经济融资成本稳中有降。发挥政策利率引导作用，6月、8月公开市场逆回购操作和中期借贷便利中标利率分别合计下行20个和25个基点，持续释放贷款市场报价利率（LPR）改革效能，推动企业融资和居民信贷成本稳中有降。发挥好存

款利率市场化调整机制重要作用。继续落实首套房贷利率政策动态调整机制。三是持续发挥结构性政策工具作用。在用好用现有结构性政策工具的基础上，增加支农支小再贷款、再贴现额度，延续实施普惠小微贷款支持工具等多项阶段性工具，延期房地产“金融 16 条”有关政策适用期限，并推动房企纾困专项再贷款和租赁住房贷款支持计划落地生效。四是兼顾内外均衡。深化汇率市场化改革，坚持市场在人民币汇率形成中起决定性作用，发挥汇率调节宏观经济和国际收支自动稳定器功能。五是强化风险防范化解。坚持市场化法治化原则处置风险，构建分级分段的银行风险监测、预警和硬约束早期纠正工作框架，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。

总体看，今年以来货币政策保持前瞻性、有效性、可持续性，根据形势变化合理把握节奏和力度，为经济回升向好创造了良好的货币金融环境。货币信贷保持合理增长，上半年新增人民币贷款 15.7 万亿元，同比多增 2.0 万亿元；6 月末人民币贷款、广义货币（M2）、社会融资规模存量同比分别增长 11.3%、11.3%和 9.0%。信贷结构持续优化，6 月末普惠小微贷款和制造业中长期贷款余额同比分别增长 26.1%和 40.3%。贷款利率明显下行，6 月新发放企业贷款、个人住房贷款加权平均利率分别为 3.95%、4.11%，较去年同期分别低 0.21 个、0.51 个百分点，处于历史低位。人民币汇率双向浮动，人民币对美元汇率 5 月贬破 7 元，7 月份又升值 1.3%，结售汇行为理性有序，市场预期基本稳定。

当前我国经济已恢复常态化运行，高质量发展扎实推进。也要看到，国际政治经济形势复杂严峻，发达经济体快速加息的累积效应继续显现，全球经济复苏动能减弱，国内经济运行面临需求不足、一些企业经营困难、重点领域风险隐患较多等挑战。我国经济具有巨大的发展韧性和潜力，长期向好的基本面没有改变，有利条件和积极因素不断积蓄，要保持战略定力，增强发展信心。下阶段，中国人民银行将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改

革开放，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革结合起来，加大宏观政策调控力度，建设现代中央银行制度，充分发挥货币信贷效能，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

稳健的货币政策要精准有力，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，稳固支持实体经济恢复发展。综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配。继续深化利率市场化改革，完善央行政策利率体系，持续发挥贷款市场报价利率改革和存款利率市场化调整机制的重要作用，促进企业融资和居民信贷成本稳中有降。结构性货币政策工具“聚焦重点、合理适度、有进有退”，继续实施好存续工具，对结构性矛盾突出领域延续实施期限，持续加大对小微企业、科技创新、绿色发展等支持力度。适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。发挥好金融在促消费、稳投资、扩内需中的积极作用，保持物价水平基本稳定。坚持以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度，综合施策、稳定预期，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，坚决防范汇率超调风险。切实防范化解重点领域金融风险，统筹协调金融支持地方债务风险化解工作，稳步推动中小金融机构改革化险，守住不发生系统性金融风险的底线。

二、行业现状与发展趋势分析

(一)行业概况

工程咨询是指遵循独立、科学、公正的原则，运用工程技术、科学技术、经济管理和法律法规等多学科方面的知识和经验，为政府部门、项目业主及其他各类客户的工程建设项目决策和管理提供咨询活动的智力服务，包括前期立项阶段咨询、勘察设计阶段咨询、施工阶段咨询、投产或交付使用后的评价等工作。

1.工程咨询行业特点

弹性大。咨询任务弹性很大，可以全过程咨询，也可以只就某一项工作进行咨询；咨询工作的程序也是弹性的，而非固定不变。

独特性。每一项咨询任务都是一次性、单独的任务，不可能象物质产品那样批量生产。这是因为建设项目本身就具有唯一性，在时间、地点、功能以及相关因素上不可能完全相同。只有类似性，而无重复性。

时效性。咨询的时效性很重要，时间是构成质量要求的一部分。

全面性。咨询工作牵涉面比较广，包括政治、经济、技术、自然与文化环境等各方面，影响质量的因素多，不确定因素多，变数大。

约束条件多。建设项目受有关条件的约束性较大，咨询工作必须充分分析、研究各方面的约束条件和风险。因此咨询产品的质量，特别是建设前期咨询工作的质量，在很大程度上决定于对各项约束条件分析的深度和广度，只要工作的深度和广度符合标准就合格。

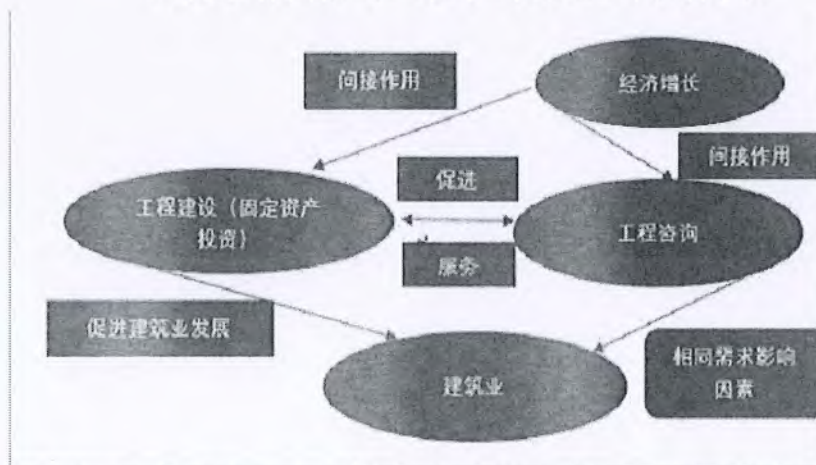
2.工程咨询行业现状

工程咨询行业的市场规模与国家固定资产投资规模密切相关。随着固定资产投资规模的快速增加，工程项目速增多，带动了包括工程咨询行业在内的众多工程技术服务业的发展。此外，伴随工程咨询行业政策的逐步完善、城镇化进程的不断加快以及行业技术水平的不断进步，工程咨询行业处于有利的发展环境之中，其市场规模增长迅速。工程咨询是指为政府部门、各城市投资建设主体及其他各类客户的工程建设项目提供从投资决策到建设实施及运营维护全过程、专业化的技术服务，包括勘察设计、规划咨询、试验检测、工程管理等。工程咨询是指遵循独立、科学、公正的原则，运用工程技术、科学技术、经济管理和法律法规等多学科方面的知识和经验，为政府部门、项目业主及其他各类客户的工程建设项目决策和管理提供咨询活动的智力服务，包括前期立项阶段咨询、勘察设计阶段咨询、施工阶段咨询、投产或交付使用后的评价等工作。工程咨询行业是指从事工程咨询相关性质的生产、服务的单位或个体的组织结构体系的总称。深刻认知

工程咨询行业定义，对预测并引导工程咨询行业前景，指导行业投资方向至关重要。

我国工程咨询行业在经过短暂的结构调整后，淘汰掉落后产能、筛选掉不合格企业，并且随着居民消费观念的转变和消费需求的提升，我国工程咨询行业依旧会继续保持增长趋势，未来将会向高品质、高质量的方向发展，呈现品种增多、消费多元化等新趋势。中国工程咨询产业链的参与主体不断丰富，产业生态逐渐健壮。工程咨询是指为工程建设过程提供咨询和管理的智力服务，包括工程勘察设计、造价、监理及全过程工程咨询。从业机构数量、市场增长率、行业盈利能力、竞争状况等是判断行业发展所处阶段的重要指征。工程咨询行业发展态势与宏观经济周期息息相关，该行业是典型的经济环境主导型行业。在宏观经济因素中，GDP 发展态势与固定资产投资增速是影响我国工程咨询行业发展的两大重要因素，GDP 的发展态势直接影响各行各业的投资热情，进而影响固定资产投资状况，进一步影响到工程建设市场容量的大小，而工程咨询作为工程建设领域的服务行业而存在，因此也受到二者的影响。

宏观经济因素与工程咨询行业之间的关系



随着国家政策的进一步利好，越来越多的需求将会被释放，工程咨询行业将紧密结合产业上下游的资源，充分掌握用户需求变化，极大丰富行业应用场景。通过产品与服务质量的不断优化升级，推动工程咨询产业应用的爆发式增长。目前，我国的工程咨询行业发展尚处

于起步阶段。工程咨询是近年来新兴的一个行业，我国工程咨询行业自诞生以来就面临着空前的发展机遇，并且随着国家工程咨询制度的日益完善有着更加广阔的发展空间。另一方面，由于专业化是我国工程咨询企业发展的其中一大趋势，因此各细分行业的发展前景直接影响专注于各专业类别的工程咨询企业的生存和发展。工程咨询行业的市场规模与国家固定资产投资规模密切相关。随着固定资产投资规模的快速增加，工程项目速增多，带动了包括工程咨询行业在内的众多工程技术服务业的发展。此外，伴随工程咨询行业政策的逐步完善、城镇化进程的不断加快以及行业技术水平的不断进步，工程咨询行业处于有利的发展环境之中，其市场规模增长迅速。增长速度较之前已有大幅下滑，2019年工程咨询行业收入为10105亿元，同比增长13.4%。



3.工程咨询行业存在的问题

(1)认知方面的差距

工程咨询行业目前主要的咨询业务还是一些国家投资项目和外资项目，对于国家投资项目由于投资体制的改革，在审批、基建程序上要求需要通过工程咨询提供可行性研究报告，对工程建设需要进行监理、造价、招标等一系列工程咨询工作，因而产生了工程咨询服务市场，初始市场的产生来源于政策强制性要求而不是单纯的市场需求，许多咨询公司提供的咨询服务不是很严格的从专业上为项目法人单位把关，而是为了完成某种程序，因此一些可行性报告变成了可批性报告，影响了工程咨询的声誉。大部分的投资主体仍然没有意识到工程

咨询的重要性。而一些外资投资项目，则由于对国内工程咨询公司的不信任而聘用国外的咨询公司。由于对工程咨询业缺少深入系统的研究和必要的传播，工程咨询业没有树立起应有的地位和形象，因此中国工程咨询业还没有得到社会各界的普遍认可。

(2)服务范围和质量方面的差距

中国工程咨询业现阶段的主要工作还是一些单项的工作，如为项目的前期准备工作服务、建设阶段的施工监理等，工程项目全过程管理等工作尚未普遍开展，还缺乏提供全面工程技术服务的专业能力，工程咨询人员普遍缺少项目统筹管理和经济、商务、法律方面的系统知识和综合协调管理能力，导致在项目总体规划、全过程综合管理、市场调研、经济评价、风险分析等工作的不足，影响项目咨询的整体性和科学性。

(3)咨询单位体制上的差距

按照市场经济原理和国际惯例，工程咨询单位是提供专业技术服务的独立市场主体，即其客观独立性是第一属性，是科学、公正的基础和首要条件。纵观各国情况，一般都没有管理工程咨询的行政管理部门，而是通过法制来规范市场，借助自律性的行业协会来约束咨询工程师自身和整个行业的市场行为。中国的情况则不然，专业咨询公司、综合性咨询公司、监理公司等分属不同的部门管理，作为中介服务的工程咨询业，不仅直接由行政管理部门来管理，而且目前还处于政出多门、管理多头、条块分割的状况。国际上工程咨询公司不论规模大小，实力强弱，都是独立的市场主体，既不属于行政管理部门，也不依附于其他经济实体，不与承包商、制造商有利益关系，以其独立性、公正性享誉社会。

(4)行业服务无序化

工程咨询行业标准不成体系。服务质量很大程度上依赖于从业人员等个人能力，难以形成规模化管理与复制。工程咨询行业服务质量难以控制，导致质量问题频发。监管缺失，严重影响用户体验。

(5)供应链整合度低

工程咨询行业供应链及服务流程复杂。小型企业难以为继，初期投入过大，很难打价格战。工程咨询行业产品标准化程度太低，导致生产周期长且成本高。

(6)产业结构调整进展缓慢

近年来，尽管我国政府颁布了有利于工程咨询的资源环境税收政策和消费税的结构调整政策，但是由于这两种税收的作用对象狭窄，因而对工程咨询主要服务和产品的生产及推广使用收效不大。可喜的是，企业所得税的两税合一，内外资企业同等待遇解决了多年来我国内外资企业面临的两套税制问题。两套税制把大量的税收优惠给与了外资企业，而未能按国家的宏观政策导向建立税收优惠。这种税制安排不仅造成了内外资企业的税负不公，而且对国家鼓励的工程咨询行业发展，对行业的高效率利用都是极其不利的。此外，我国的进口税收政策也存在类似的问题，亟待解决。

(7)供给不足，产业化程度较低

由于基础设施匮乏、技术缺陷且积累不足、产业制度不规范等历史原因，导致工程咨询行业起步较晚。产品质量和服务不到位，行业供给不足，产业化程度较低等。这导致了用户需求难以得到及时的满足。行业亟需提高产品及服务质量，优化基础资源配置，夯实产品技术更新迭代能力，解决用户迫切的需要和痛点。

4.工程咨询行业的发展趋势

我国工程咨询行业经过几十年的发展，已经成为现代服务业的重要组成部分。随着我国经济的发展和科学技术的进步，我国工程咨询行业不断变革，发展较为迅速，未来工程咨询业发展趋势主要体现在以下几个方面：

(1)全过程咨询服务是建筑业新兴业态，是工程建设组织管理模式的发展方向

全过程工程咨询是对工程建设项目前期研究和决策以及工程项目实施和运营的全过程，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，满足建设单位一体化服务需求。全过程工

程咨询服务可由一家具有综合能力的工程咨询企业实施，或可由多家具有不同专业特长的工程咨询企业联合实施。全过程咨询服务有利于增强工程建设过程的协同性，全面提升投资效益、工程建设质量和运营效率，推动高质量发展。根据发改委、住建部《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规[2019]515号），我国未来将以全过程咨询推动完善工程建设组织模式。

(2) 电子化、信息化技术渗透带动产业升级

工程咨询电子化、信息化发展是利用先进的互联网、信息技术、软件技术、人工智能等科技手段以及先进的管理手段，对工程咨询服务过程以及咨询单位的管理资源进行有效的整合、提升，从而提高工程咨询服务水平，提供更加准确、及时、科学的数据，进一步支撑智慧企业建设。

我国工程咨询服务的信息化程度还比较低，促进信息技术的融合应用已成为产业政策重点鼓励的方向。随着“互联网+”策略的持续推进，招标投标市场逐渐把重心从传统模式上转移到电子模式上。近几年我国电子招投标行业不断发展，所涉及的业务也在不断扩张，所实现的经济社会效益也逐渐展现出来。从近年来全国各地的招投标项目实践来看，电子招投标采购模式具备节约资源提升市场效率，全方位规范招采过程、改善招采质量、节省采购成本等优势。随着互联网、信息技术、软件开发等技术与工程咨询服务业的融合，未来工程咨询服务将迎来产业升级。

(3) 智能化技术的应用促进行业跨越发展

目前，行业中已有头部企业积极研发，集成无人机、智能传感设备、深度学习等软硬件集成，开发如智能检测、智能监理技术和服务的应用。如在工程监理领域，高边坡滑移自动化监测、桥梁自动化监测、隧道内部施工自动化监测、大型混凝土自动化监测、管网平台等都属于智能监理的范围。智能监理能够通过无人机、智能监控设备等技术及设备来完成实施，有效降低人力成本，对服务的品质有很大的提升。国内不少行业企业已开始向智能监理方向发展，积极布局相关

市场，智能监理是可预见的未来发展趋势。

(4)新基建的发展将为工程咨询服务行业带来巨大的增量市场空间

“新基建”指发力于科技端的基础设施建设，主要包含 5G 网络、人工智能、工业互联网、物联网等新型基础设施建设领域。新基建在 2018 年 12 月被第一次提及，2019 年我国提出“加强新型基础设施建设，发展新一代信息网络，拓展 5G 应用，建设充电桩，推广新能源汽车，激发新消费需求、助力产业升级。”“新基建”催生新技术、新业态、新模式，带动中国的企业数字化转型，优化生产和服务资源配置，促进产业迈向价值链中高端，增强企业的自主创新能力，推动城镇化、工业化更高质量发展。

目前来看，新基建对传统基础设施的升级可以为工程咨询服务行业带来较大的增量空间，在市政工程、交通路网智能化升级、数字城市建设等方面能够为工程咨询提供新的发展机遇。

(5)行业马太效应增强，优势企业开始逐步全国化布局

我国早期工程咨询服务业从业企业普遍为国家或地方事业单位，业务局限于单位所属地方或系统内，具有很强的地域性和行业性垄断。因此，也造成了行业内缺乏全国性大公司，以中小型企业为主，行业参与者众多的情况。

随着国民经济的增长、城市化进程的加快，我国市场经济的步伐进一步加快，国内工程建设行业迎来发展的高峰期，工程咨询服务行业得到空前的发展机遇，市场化程度迅速提高，国内各地区尤其是在开发区等具有开放政策的特殊经济区域内，工程咨询服务行业的地域性特征也大为减弱，跨区域经营愈发普遍。同时，随着投资体制的改革和资本市场的介入，行业企业整合现象也将明显增多。“马太效应”凸显，头部企业进一步做大做强。在工程咨询服务业未来整合浪潮中，龙头企业面临良好的发展机遇。

(二)工程咨询行业的竞争格局

我国工程咨询行业始于改革开放，经过四十多年的发展，行业规模不断增长，已经成为现代服务业的重要组成部分，为我国国民经济

建设做出了重要贡献。目前，随着工程咨询行业政策的不断完善、城市化率不断提高以及行业技术水平的不断进步，工程咨询行业处于有利的发展阶段，其行业规模不断增加。

根据住房和城乡建设部统计公报资料显示，截至 2020 年末，全国工程招标代理机构共 9,106 家，较上年增长 3.10%，其中，国有企业和国有独资公司共 298 家，私营企业 4,742 家；工程造价咨询企业有 10,489 家，比上年增长 28.0%，其中，甲级工程造价咨询企业 5,180 家，乙级工程造价咨询企业 5,309 家；工程勘察设计企业 23,741 家，其中，工程勘察企业 2,410 家，工程设计企业 21,331 家；建设工程监理企业 9,900 家。

1. 我国工程咨询服务行业竞争分析

随着《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》等工程咨询成果指导价文件的废除，许多企业仅限于眼前利益。为了获得项目，他们以低价争夺项目，扰乱市场秩序，最终导致同行业之间的竞争更加激烈。对于大多数工程咨询公司来说，他们也面临着激烈的市场竞争问题。目前，大多数工程咨询公司的业务市场主要集中在国内，业务方向主要是项目咨询和评估咨询。除了国内的工程咨询单位外，一些设计院和招标代理机构也从事这两项业务。设计院和招标机构往往比工程咨询单位更早介入项目的早期启动阶段，因此，他们也有更多的机会获得该项目。

2. 我国工程咨询服务行业市场集中度分析

我国工程咨询行业企业数量众多、普遍规模偏小。同时由于行业内缺乏全国性大公司，因此对大多数中小型公司来说，其业务范围往往局限于特定行业、特定区域。但随着我国工程咨询行业的不断发展，工程施工技术涉及范围不断扩大，一批大中型咨询公司的优势开始显现。一方面这些企业往往具有多种资质，有利于完成复杂工程的建设；另一方面这些企业拥有更强的资金实力和人员储备，有利于在全国范围内通过设立分公司、子公司的方式拓展业务，这也符合国家要求建设具有行业性、有公信力的名牌咨询公司的要求。

中短期内我国基建需求尚未触及天花板，政府资金亦可支撑投资

维持正增长，在此过程中，尽管行业整体增速中枢下移，但对于各细分行业而言，竞争格局正不断优化，目前工程咨询行业龙头企业的市占率不断提升，行业集中度提升的趋势已经开启。

(三)行业的周期性、区域性特征

工程咨询服务行业具有一定的区域性特征。由于我国幅员辽阔，各地的社会、经济、文化等发展不平衡，地理环境也有很大差异。当地的工程咨询服务企业相较外地机构更为熟悉本地的历史文化地理背景，同时往往也具备一定的市场资源、项目经验和人才等优势。对于一些工程咨询业务，客户基于服务的及时性、便利性和成本等因素考虑，往往倾向于选择本区域内的咨询企业。因此，工程咨询服务相关的细分领域业务具有一定的服务半径。

工程咨询服务行业具有一定的周期性特征。整个经济周期的变化很大程度上影响了工程咨询服务行业的发展。工程咨询服务行业主要受到国民经济运行状况、城市化进程、固定资产投资规模和政府政策等因素影响。一方面，国民经济持续增长、城市化进程和固定资产投资规模不断扩大会推动行业的发展，提高行业的景气度。另一方面，国家和地方在五年计划、城市群、现代化都市圈的建设和发展、旧城改造等方面的公共政策调整和变动也会给本行业带来一定的周期性影响。

(四)行业发展的有利和不利因素

1.行业发展有利因素

(1)政策因素

工程咨询服务为工程建设项目提供从投资决策到建设实施环节的专业化服务，处于工程建设价值链的前端。近年来，随着经济的发展和改革的深化，国家出台了一系列的产业政策来引导与扶持工程咨询服务业。国务院、国家发改委、住建部等部门相继出台《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》《关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》等政策文件，为工程咨询服务业以及下游相关领域奠定了良好的政策基础。同时，全过程工程咨询政策体系逐步细化，并开始

落地。随着全过程工程咨询指导性文件的推出，后续的配套政策也相继出台。2020年8月，住建部发布《全过程工程咨询服务合同示范文本(征求意见稿)》，合同示范文本由协议书、通用合同条件和专用合同条件三部分组成，用于指导全过程工程咨询服务合同当事人的签约行为。2020年10月，中国建筑业协会发布《全过程工程咨询服务管理标准》(T/CCIAT0024-2020)，旨在提升全过程工程咨询服务质量，进一步完善工程建设组织模式，提高投资效益、工程建设质量和运营效率。地方上，安徽、山东和黑龙江等省份也在全国发布《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》之后出台地方性政策，对工作目标、义务与责任、委托方式、计费方式等方面做出细化规定。

同时，国家也积极促进工程咨询行业充分竞争，不仅提出要放宽对外资的投资准入，而且进一步放开内资企业及个人对外投资，允许发挥自身优势到境外开展投资合作，允许自担风险到各国各地区自由承揽工程和劳务合作项目。国务院《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展意见》提出，推动创意和优势企业根据产业联系，实施跨地区、跨行业、跨所有制的合作，支持有条件的设计单位或文化服务企业“走出去”。推动文化等服务业领域有序开放，放开建筑设计领域外资准入限制。

未来，工程咨询行业国内、国际两个市场一体化程度将进一步加深，越来越多工程咨询单位参与国际竞争，尤其在交通基础设施及水利水电等领域。

(2)经济因素

为达成实现全面建成小康社会的目标，未来，我国GDP仍将保持平稳发展；同时，我国城镇化水平也将不断提升，交通压力随之增加，因此，国家将投入资金进行交通基础设施建设以及升级改造，以构建高效的综合交通运输体系，这将带动工程咨询行业持续发展。

当前我国经济较平稳，进入社会发展的“新常态”，公共事业固定资产投资仍将持续，这必将带动城市规划、市政等行业的发展。

(3)环保因素

随着社会的进步和发展，建设资源节约型、环境友好型社会的观念逐渐成为共识，宜居城市、生态城市、园林城市的理念逐渐成为人们关注的热点，这些转变都将带来城市发展理念的转变，也将衍生相关建设和产品需求。

(4)科技因素

随着智慧城市建设步伐加快，特别是云计算给工程设计带来新的机遇，互联网、平板电脑、传感设备这些新技术的诞生与融合给工程设计、建造与运维业界带来了前所未有的能力。建筑信息建模（BIM）、综合项目协同和信息移动化正在成为行业趋势。云计算和大数据是工程设计行业的大势所趋，行业内企业必须积极思考如何顺势而为，用系统性和思维促进行业发展。工程智能化业务则是指综合运用现代通信技术、自动控制技术、计算机技术等现代技术，将工程建设改造成智能化的过程，包括工程智能化方案咨询、规划设计、定制开发、设备提供、施工管理、系统集成及增值服务。工程业主一般对其涉及的智能化技术十分关注，这也导致设计单位需要不断加大科研力度，在设计中与智能化技术结合，方能构建核心竞争力。

2.行业发展不利因素

(1)业务区域性因素

受自身业务开展的历史惯性以及交通工程建设地方政府导向的影响，工程咨询企业自身的重点业务市场表现出一定的区域性。工程咨询行业的业务区域性，使得大多数企业的业务集中在本地，一些外来的已经掌握先进设计理念和技术的优秀企业难以拓展跨区域业务，不利于行业的先进技术推广，从而阻碍了行业的结构优化升级。

(2)人才竞争加剧因素

工程咨询是一个知识密集型服务行业，人才对于设计企业至关重要。高端专业人才相对于行业规模而言仍旧稀缺，市场对这些人才的争夺也比较激烈。高级专业设计人才储备不能够满足行业快速发展的需要，这在一定程度上限制了工程咨询企业的发展。

(五)企业所在行业与上下游之间的关系

1.行业与上游行业的关系

工程技术服务业务主要采购物品包括技术设备、计算机、软件及检测耗材等，所采购物品均属于充分竞争的行业，价格稳定，市场供应充足，不实质影响工程技术服务产品的实现。

2.行业与下游行业的关系

工程技术服务行业的下游主要为建筑业。近年来，随着我国城乡建设和新型城镇化的发展、国民居住条件的不断改善，建筑业作为国民经济支持产业的地位不断增强，2019年全社会实现建筑业增加值70,904亿元，比上年增长5.60%，占国内生产总值的7.16%。同时，随着建筑节能标准稳步提高、绿色建筑实现跨越式发展，建筑工业化加速推进以及既有居住建筑节能改造全面推进，工程技术服务将迎来新一轮的发展机遇。

三、 被评估企业的业务分析

(一)被评估单位的主要产品或服务的用途

湖北建胜历史的业务主要为建筑工程设计服务和房屋租赁业务，但由于企业未来的发展规划，未来湖北建胜主要作为一家管理型企业，自身不从事具体的业务，而负责管理4家全资子公司，由子公司负责对外从事相应业务。4家全资子公司分别为荆门市领航职业技能培训有限公司、湖北丰天工程技术服务有限公司、湖北图强全过程咨询有限公司、湖北精兴建设工程质量检测有限公司，业务板块分别为施工图审查、工程检测、招投标代理和测绘测量，以及职业技能培训。

四、 被评估单位的资产与财务分析

(一)资产配置和使用情况

1.经营性资产的配置和使用情况

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的，企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。评估基准日企业经营性资产配置合理，使用情况良好。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

经分析，被评估企业的经营性资产包括货币资金、经营性债权和债务、长期股权投资、固定资产(包括房屋建筑物类资产、设备类资产)、无形资产。

2.非经营性资产、负债和溢余资产

(1)非经营性资产、负债

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

(2)溢余资产

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(二)历史年度财务分析

1.财务状况与经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年8月31日
流动资产	365.09	385.59	417.05	925.28
长期股权投资	1,790.66	1,790.66	1,790.66	1,790.66
固定资产	803.00	697.51	592.25	546.43
无形资产	702.68	687.99	673.30	663.51
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	62.61
资产合计	3,661.44	3,561.75	3,473.26	3,988.48
流动负债	622.60	418.25	345.33	764.29
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	622.60	418.25	345.33	764.29
所有者权益	3,038.84	3,143.50	3,127.92	3,224.19

被评估单位近三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-8月
一、营业总收入	114.40	38.96	35.26	9.91

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的
该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-8月
减：营业总成本	9.03	29.35	0.54	10.55
税金及附加	4.56	6.59	6.66	3.29
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	158.69	120.75	192.06	100.13
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.17	-0.52	-2.99	-1.81
加：其他收益	0.00	0.34	0.05	0.05
投资收益(损失以“-”号填列)	0.00	539.36	538.57	585.58
资产减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	-1.45	1.45	0.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	-1.45	-1.11
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-58.05	421.04	377.61	482.26
加：营业外收入	0.31	0.43	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	2.43	0.02
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-57.74	421.48	375.18	482.24
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	-62.61
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-57.74	421.48	375.18	544.85

被评估单位 2020 年、2021 年的会计报表均经湖北方正会计师事务所有限公司审计，并发表了无保留意见。被评估单位 2022 年、评估基准日的会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

五、收益法预测的假设条件

本资产评估报告收益预测的假设条件如下：

- (一)假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- (二)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(三)假设评估基准日后,与被评估单位及各子公司相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化;

(四)假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

(五)除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(六)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(七)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

(八)假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;

(九)假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

本资产评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

六、 评估计算及分析过程

(一)收益法具体方法和模型的选择

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值,企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成,对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型,即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据

被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

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

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款及带有借款性质的其他应付款等。评估基准日湖北建胜无有息债务。

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{(4/12/2)}} + \sum_i^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+4/12)}} + \frac{F_{n+1}}{r \times (1+r)^{(n-0.5+4/12)}}$$

其中：

P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F₀：2023年9-12月预期的企业自由现金流量；

F_i：评估基准日后第i年预期企业自由现金流量；

F_{n+1}：永续期预期企业自由现金流量；

n：详细预测期；

i：详细预测期第i年；

r：折现率(加权平均资本成本,WACC)。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本 WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \left[\frac{E}{E+D} \right] + K_D \times (1-T) \times \left[\frac{D}{E+D} \right]$$

式中，E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本；

T: 被评估单位的所得税。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中， r_f : 无风险利率；

MRP: 市场风险溢价；

β : 权益的系统风险系数；

r_c : 企业特定风险调整系数；

(2)溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，本次评估采用成本法进行评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括应收账款、其他应收款、固定资产、递延所得税资产、预收款项、其他应付款，本次评估采用成本法进行评估。

(4)单独评估的长期股权投资

对外长期股权投资是指企业于评估基准日时已形成且没有纳入收益法预测范围的对外股权投资。评估范围内的长期股权投资单位共 4 家，均为全资子公司。本次收益法评估中采用了单体数据进行预测和估算，故长期股权投资单位均单独进行收益法评估，各家长期股权投资单位的收益法评估价值总和即为单独评估的长期股权投资价值。

2.有息债务价值

有息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。评估基准日，被评估单位无有息债务。

(二)收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有

权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本资产评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

2. 预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，本次评估按照惯例采用分段法对企业的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期间的现金流和明确的预测期之后的现金流，预测期预测到企业生产经营稳定年度。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2028 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2028 年底。

(三) 预测期的收益预测

对企业的未来财务数据预测是以被评估单位提供的 2020 年至 2023 年 8 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据宏观经济状况及行业发展趋势，以及企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇及风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，对未来年度的财务数据进行预测，其中主要数据预测说明如下：

1. 营业收入的预测

湖北建胜的历史业务收入主要来自提供建设工程设计服务产生的收入和自有房产出租产生的租金收入。经过向企业进行访谈，湖北建胜预计评估基准日后不再承接建设工程设计等业务，对外出租的业务属于非主营业务，作为非经营性资产加回，湖北建胜主要作为管理型企业进行存续，故本次评估不预测未来营业收入。

2. 营业成本的预测

根据对营业收入预测的分析，本次评估同样不预测未来营业成本。

3. 税金及附加

被评估企业评估基准日主要涉及的税种有城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税和土地使用税。

由于被评估单位预测未来无营业收入，因此不会产生城建税、教

育费附加、地方教育费附加和印花税。

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)第四条规定,房产税的税率,依照房产余值计算缴纳的,税率为1.2%,或依照房产租金收入计算缴纳的,税率为12%。本次评估依照租金收入的12%计算缴纳。根据企业提供的完税凭证和房产税税费计算表,湖北建设是依照房产余值进行计算缴纳房产税,故本次评估房产税根据企业的计税基数和法定税率进行确定。

根据《湖北省城镇土地使用税实施办法》(湖北省人民政府令第302号),纳税人应税土地面积,以国土、测绘管理部门测定的纳税人实际占用土地面积为准;尚未开展土地测绘工作的,以县级以上国土资源管理部门核发的土地使用证书上确定的土地面积为准;尚未核发土地使用证书,而土地使用权属资料齐全的,以县级以上国土资源管理部门确定的土地面积为准;缺少土地权属、面积资料的,纳税人必须申报实际使用的土地面积,由主管地方税务机关核实确定。经调查,委估土地所对应的土地使用税税额为16元/平方米。根据上述《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号)的规定,自2023年1月1日至2027年12月31日,对增值税小规模纳税人减半征收城镇土地使用税,故自基准日至2027年按8元/平方米计算土地使用税,2028年及以后按16元/平方米计算土地使用税。

湖北建胜未来年度的税金及附加预测数据如下:

金额单位:人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
房产税	1.12	2.68	2.68	2.68	2.68	5.37	5.37
土地使用税	1.25	3.48	3.48	3.48	3.48	6.96	6.96
合计	2.37	6.16	6.16	6.16	6.16	12.33	12.33

4.管理费用

管理费用包括职工薪酬(包括职工工资、职工福利费、社会保险金、住房公积金)、折旧费、维护修理费、聘请中介机构费和摊销费。评估

人员根据费用的实际情况和未来预测对各项管理费用进行测算。

职工薪酬包括企业员工的工资、职工福利费、社会保险金、住房公积金，主要与管理人员数量及未来薪酬的增长幅度相关。其中对于未来年度人员工资，主要通过访谈和观察实际经营效率判断未来年度职工人数需求、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。职工福利费、社会保险金、住房公积金主要通过各自在历史年度占职工工资的比例进行综合确定。

对于折旧费和摊销费的预测，未来年度折旧费和摊销费与企业基准日固定资产、无形资产的规模、购置时间、未来投资、现有资产在未来的贬值以及企业的折旧、摊销政策相关。在企业折旧、摊销政策无变化及维持目前生产经营能力不扩能的前提下，存量资产的折旧可以明确计算。增量资产主要考虑新增资产导致的资本性支出形成的固定资产和无形资产，根据企业未来的发展规划进行测算。

除上述费用外的维护修理费、聘请中介机构费等，根据企业核算方式，结合未来的预期收入及物价变化情况，给予一定增长比例进行预测。

经过如上测算，湖北建胜未来年度管理费用预测汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
职工工资	26.97	44.64	39.06	39.68	40.92	42.16	42.16
职工福利费	0.22	0.37	0.32	0.33	0.34	0.35	0.35
社会保险费	3.87	6.40	5.60	5.69	5.87	6.04	6.04
住房公积金	2.79	4.62	4.04	4.10	4.23	4.36	4.36
折旧费	15.67	47.49	47.49	48.01	49.57	49.16	9.62
维护修理费	0.00	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
聘请中介机构费	0.00	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
摊销费	3.46	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	10.57
合计	52.98	114.55	107.55	108.85	111.96	113.11	73.65

5.财务费用

被评估单位财务费用主要为银行存款利息、手续费及其他组成。

由于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，且多余货币资金已作为溢余资产，故不再考虑银行利息收入；由于在折现率测算中已考虑资本结构因素影响，故不再单独预测利息支出。

6. 营业外收支

被评估单位营业外收入主要核算与日常生产经营不直接相关的其他收入等，均为偶发性收入，本次评估中不再预测。

营业外支出主要核算与日常生产经营不直接相关的其他损失，均为偶发性支出，本次评估中不再预测。

7. 所得税

根据 2023 年 9-12 月的预测数据，结合 2023 年 1-8 月的经营数据，被评估单位 2023 年不符合小型微利企业的认定标准。预测期及永续期被评估单位无营业收入，也不符合小型微利企业的认定标准，故预测湖北建胜未来承担的企业所得税税率为 25%。结合税前利润总额测算未来年度的所得税金额，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
所得税	169.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8. 折旧与摊销

对于企业未来的折旧及摊销，本次评估是以企业基准日生产、经营管理所需的资产为基础，根据资产的类别、原值、折旧及摊销方法确定折旧率及年摊销额，同时考虑资本性支出对资产原值的影响进行测算。

评估人员以基准日企业的资产账面原值为计提资产折旧及摊销的基数，并考虑维持企业预测的营业能力所必需的更新投资支出综合计算得出预测期内的折旧及摊销额。具体预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
折旧及摊销	19.13	57.98	57.98	58.50	60.06	59.65	20.19

9.资本性支出

企业的资本性支出主要由二部分组成：存量资产的正常更新支出（重置支出）、增量资产的资本性支出（扩大性支出），未来年度资本性支出由存量资产的正常更新支出和增量资产的资本性支出构成。

存量资产的更新支出：存量资产的正常更新支出，按估算的重置成本，考虑购置或发生日期以及经济耐用年限进行预测。

增量资产的资本性支出主要为房屋建（购）筑物，机器设备、电子设备等，本次预测按业务增长所需增加的设备进行资本性支出。

对于永续期，资产的更新支出依据基准日企业必需的固定资产、无形资产和预计的增量资产规模预测。资本性支出预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
资本性支出	0.03	0.01	0.00	11.00	0.00	0.00	8.53

10.营运资金

营运资金是保证企业正常运行所需的资金，是不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产与不含带息负债和非经营性负债的流动负债的差值。

企业不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产包括应收账款、预付账款、存货等科目；不含带息负债和非经营性负债的流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费等科目。

预测营运资金前，评估人员首先核实和分析各科目中各种不正常因素，必要时进行剔除处理。在此基础上，对于与业务收入相关的应收账款、预收款项等科目根据与营业收入的周转率并以及业务结构的变化适当调整预测；与业务成本相关的应付账款、预付款项、存货等科目根据与营业成本的周转率以及业务结构的变化适当调整预测；对于应交税费按照每年12月计提未缴纳的附加税、增值税和所得税额大致确定；货币资金保有量主要是考虑维持企业经营周转期内应付的主营业务成本、管理费用、销售费用等期间费用以及相关税费支出所需要保留的最低货币资金量来确定的。

营运资金等于营业流动资产减去无息流动负债，该企业营业流动资产(不含非经营性资产及溢余资产)主要包括去除非经营性资产后的应收账款、预付账款、存货、货币资金(不含溢余资产);无息流动负债主要包括去除非经营性资产后的应付账款、预收账款、应交税费、应付职工薪酬等。

营运资金追加额=当年营运资金-上年营运资金。

营运资金追加额的预测数据如下:

金额单位:人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
营运资金追加额	-3.93	-4.63	-0.59	0.07	0.13	-0.38	0.00

(四)折现率的确定

1.无风险收益率的确定

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。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，10年期国债在评估基准日的到期年收益率为 2.56%，本资产评估报告以 2.56%作为无风险收益率。

2.权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下:

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中:

β_L : 有财务杠杆的权益的系统风险系数;

β_U : 无财务杠杆的权益的系统风险系数;

t: 被评估企业的所得税税率;

D/E: 被评估企业的目标资本结构。

根据企业的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 3 家沪深 A 股可比上市公司 2023 年 8 月 31 日的 β_L 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值，并取其平均值 0.7779 作为被评估单位的 β_U 值，具体数据见下表:

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

序号	股票代码	公司简称	βu 值
1	300732.SZ	设研院	0.4448
2	603018.SH	华设集团	1.0454
3	603357.SH	设计总院	0.8436
βu 平均		0.7779	

根据企业的经营特点分析，本次评估目标资本结构取被评估单位实际资本结构 D/E，由于被评估单位不存在有息负债，故 D/E 为 0.00，企业所得税率按照预测期内的所得税率确定。

经计算， $\beta L=0.7779$

3. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是市场投资报酬率与无风险报酬率之差。其中，评估基准日市场投资报酬率以上海证券交易所和深圳证券交易所股票交易价格指数为基础，选取 1992 年至 2022 年的年化周收益率加权平均值综合分析确定。经测算，市场投资报酬率为 9.48%。无风险报酬率取评估基准日 10 年期国债的到期收益率 2.56%。市场风险溢价为 6.92%。

4. 企业特定风险调整系数的确定

企业个别风险调整系数是根据待估企业与所选择的对比企业在企业特殊经营环境、企业成立时间、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异进行的调整系数。综合考虑现有的治理结构、管理水平和抗行业风险等方面的情况，确定湖北建胜特有的风险调整系数为 2.00%。

5. 预测期折现率的确定

(1) 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本，企业所得税率为 25%，则 K_e 为：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c = 9.94\%$$

(2) 计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位无有息负债，本次评估企业的债务资本成

本 K_d 以 0% 确定。将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本 WACC。

$$WACC = K_e \times \left[\frac{E}{E + D} \right] + K_D \times (1 - T) \times \left[\frac{D}{E + D} \right]$$

$$= 9.94\%$$

6. 预测期后折现率的确定

经估计，预测期后的折现率将保持在预测期最后一期的折现率水平，并一直保持下去，即预测期后的折现率为 9.94%。

(五) 预测期后的价值确定

预测期后的价值是永续期预期自由现金流量折现到评估基准日的价值。

1. 永续期企业现金流的计算

考虑到企业 2028 年达到相对稳定的状态，故确定永续期的年现金流与预测末年的情况基本相同，按 2028 年的现金流确定。

(六) 测算过程和结果

1. 企业自由现金流量测算过程

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
一、营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	2.37	6.16	6.16	6.16	6.16	12.33	12.33
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	52.98	114.55	107.55	108.85	111.96	113.11	73.65
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“.”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“.”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“.”号填列）	-55.34	-120.71	-113.71	-115.02	-118.13	-125.44	-85.98

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-55.34	-120.71	-113.71	-115.02	-118.13	-125.44	-85.98
减：所得税费用	169.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-224.68	-120.71	-113.71	-115.02	-118.13	-125.44	-85.98
扣税后利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、息前税后净利润	-224.68	-120.71	-113.71	-115.02	-118.13	-125.44	-85.98
加：折旧及摊销	19.13	57.98	57.98	58.50	60.06	59.65	20.19
减：资本性支出	0.03	0.01	0.00	11.00	0.00	0.00	8.53
营运资金需求净增加	-3.93	-4.63	-0.59	0.07	0.13	-0.38	0.00
六、自由现金净流量	-201.64	-58.11	-55.15	-67.58	-58.20	-65.41	-74.32

2.经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后合并口径的自由现金流量预测所涉及的资产与负债。由于假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出，故预测期的现金流量按年中折现计算，从而得出自由现金流量折现值。测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
一、自由现金净流量	-201.64	-58.11	-55.15	-67.58	-58.20	-65.41	-74.32
折现率年限	0.17	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	0.00
二、折现率	9.94%	9.94%	9.94%	9.94%	9.94%	9.94%	9.94%
折现系数	0.9843	0.9241	0.8405	0.7645	0.6954	0.6325	6.3632
三、各年净现金流量折现值	-198.48	-53.70	-46.35	-51.66	-40.47	-41.37	-472.90
四、预测期经营价值	-904.93						

(七)其他资产和负债的评估

1.非经营性资产和负债的评估

评估基准日的非经营性净资产评估值合计为 869.29 万元。具体如下表：

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

金额单位：人民币万元

性质	科目名称	账面价值	评估价值
非经营性资产	应收账款	2.44	5.00
	固定资产(出租物业)	980.24	980.32
	递延所得税资产	62.61	62.46
	其他应收款	585.58	585.58
	其他流动资产	0.22	0.22
非经营性负债	预收账款	13.75	13.75
	其他应付款	750.54	750.54
非经营性资产-负债净额(评估值)		869.29	

2. 溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。经评估，被评估单位溢余资产价值为 324.19 万元。

3. 长期股权投资的评估

对外长期股权投资是指企业于评估基准日时已形成且没有纳入收益法预测范围的对外股权投资。评估范围内的长期股权投资单位共 4 家，均为全资子公司。本次收益法评估中采用了单体数据进行预测和估算，经单独测算，长期股权投资评估价值为 6,481.71 万元。

七、 收益法评估结果的确定

(一) 企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值
+单独评估的长期股权价值

$$=-904.93+869.29+324.19+6,481.71$$

$$=6,770.26 \text{ (万元)}$$

(二) 股东全部权益价值的计算

根据以上评估过程，湖北建胜的股东全部权益价值为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

=6,770.26-0.00

=6,770.26 (万元)

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受深圳市建筑科学研究院股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，评估方法采用收益法和资产基础法两种方法，按照必要的评估程序，对湖北建胜工程技术咨询有限公司的股东全部权益在 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)收益法评估结果

湖北建胜工程技术咨询有限公司评估基准日总资产账面价值为 3,988.48 万元；总负债账面价值为 764.29 万元；净资产账面价值为 3,224.19 万元，收益法评估后股东全部权益评估价值为 6,770.26 万元，较所有者权益账面价值的增值额 3,546.07 万元，增值率为 109.98%。

(二)资产基础法评估结果

湖北建胜工程技术咨询有限公司评估基准日总资产账面价值为 3,988.48 万元，评估价值为 8,062.35 万元，增值额为 4,073.87 万元，增值率为 102.14%；总负债账面价值为 764.29 万元，评估价值为 764.29 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 3,224.19 万元，净资产评估价值为 7,298.06 万元，增值额为 4,073.87 万元，增值率为 126.35%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	925.28	927.84	2.56	0.28
二、非流动资产	2	3,063.20	7,134.51	4,071.31	132.91
其中：长期股权投资	3	1,790.66	3,537.61	1,746.95	97.56

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟处置持有的湖北建胜工程技术咨询有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估说明

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%
固定资产	5	546.43	3,534.44	2,988.01	546.83
无形资产	8	663.51	0.00	-663.51	-100.00
其中：土地使用权	9	663.51	0.00	-663.51	-100.00
其他非流动资产	10	62.61	62.46	-0.15	-0.24
资产总计	11	3,988.48	8,062.35	4,073.87	102.14
三、流动负债	12	764.29	764.29	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	764.29	764.29	0.00	0.00
净资产	15	3,224.19	7,298.06	4,073.87	126.35

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 6,770.26 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 7,298.06 万元，两者相差 527.80 万元，差异率为 7.23%。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业申报资产的价值并累加求和，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。根据被评估单位所处行业和经营特点，被评估单位主要从事工程项目咨询、建设工程质量检测、测绘服务、施工图审查、建筑行业从业人员职业技能培训，以及工程项目招标代理等业务，上述业务依赖于国家固定资产投资规模，其未来收益受政策和宏观经济影响较大，未来预测收益的实现存在较大不确定性，收益法总体可靠性不如资产基础法高。考虑到本次评估目的，资产基础法评估结果从资产购建角度反映企业价值，能够更好为评估目的服务。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即湖北建胜工程技术咨询有限公司的股东全部权益价值评估结果为 7,298.06 万元。

二、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

附件二

**长期股权投资—湖北精兴建设工程质量
检测有限公司
资产评估说明**

(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年十二月五日

目 录

第一部分 被评估单位概况.....	1
一、被评估单位简介	1
第一章 评估对象与评估范围说明.....	2
一、评估对象与评估范围.....	2
二、企业申报的实物资产情况.....	2
三、企业申报的无形资产情况.....	3
四、企业申报的其他表外资产情况	3
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	3
第二章 资产核实情况总体说明	5
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、影响资产核实的事项及处理方法	6
三、核实结论.....	6
第三章 资产基础法评估技术说明.....	7
一、流动资产评估技术说明	7
二、设备评估技术说明	10
三、其他无形资产评估技术说明.....	21
四、使用权资产、递延所得税资产、其他非流动资产评估技术说明.....	39
五、负债评估技术说明	40
第四章 收益法评估技术说明	44
一、宏观、区域经济因素分析	44
二、行业现状与发展趋势分析	56
三、被评估企业的业务分析	66
四、被评估单位的资产与财务分析	67
五、收益法预测的假设条件	69
六、评估计算及分析过程.....	69
七、收益法评估结果的确定	87
第五章 评估结论及分析	88
一、评估结论.....	88

第一部分 被评估单位概况

一、被评估单位简介

企业名称：湖北精兴建设工程质量检测有限公司(以下简称“湖北精兴”)

法定住所：荆门市掇刀区虎牙关大道星球路南侧

法定代表人：高荆

注册资本：200.00 万元人民币

实收资本：200.00 万元人民币

统一社会信用代码：91420800790580790X

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2006年08月02日

营业期限：2006年08月02日至无固定期限

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

评估基准日，湖北精兴建设工程质量检测有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例(%)
1	湖北建胜工程技术咨询有限公司	200.00	200.00	100.00

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是湖北精兴建设工程质量检测有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是湖北精兴建设工程质量检测有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、递延所得税资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 1,466.40 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 470.94 万元；净资产账面价值为 995.46 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值经天职会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要实物资产为设备类资产，实物资产分布于企业的办公区域。

(一)设备类资产

1.机器设备

纳入评估范围的机器设备共计 116 项（不含固定资产清理的机器设备），购置于 2010 年至 2023 年，主要为企业正常运营所需的机器设备，包括混凝土抗渗仪、环路电阻测试仪、气象色谱仪氢气发生器、恒温洄湿箱、岩石切片机等。截至评估基准日，除转入固定资产清理的机器设备拟处置，其余机器设备使用状况良好。

2. 车辆

纳入评估范围的车辆共计 12 项，购置于 2009 年至 2021 年，主要用于企业办公、运输，包括江西五十铃牌皮卡、途观车、帕萨特、迈腾、丰田汉兰达等。截至评估基准日，除车牌号为鄂 HJE209 的五十铃牌皮卡车因车辆无法上路拟报废，其余车辆均能正常使用。

3. 电子设备

纳入评估范围的电子设备主要包括各型号电脑、打印机、空调、打印机以及网络存储服务器等办公设备，共计 110 项（不含固定资产清理的电子设备），主要分布于被评估单位的办公区域中。截至评估基准日，除转入固定资产清理的电子设备拟处置，其余电子设备均能正常使用。

三、 企业申报的无形资产情况

无。

四、 企业申报的其他表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的表外资产为企业拥有的 6 项实用新型专利，上述无形资产在研发和申请注册过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零，具体情况如下表：

序号	证书号	作品名称	类型	权利人	授权公告日
1	第 17622674 号	一种便于调节的傅里叶红外光谱仪	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 21 日
2	第 17625222 号	一种防止灰尘粘结的基桩静载荷测试分析保护构件	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 21 日
3	第 17559075 号	一种工程检测专用异端双显式接地电阻测试设备	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 14 日
4	第 17745022 号	一种建筑外门窗保温性能检测设备	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 11 月 8 日
5	第 17563603 号	一种具有防护结构的手持甲醛测试仪	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 14 日
6	第 17359181 号	一种用于检测工程幕墙物理性能检测设备	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 9 月 6 日

五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估范围内的资产账面价值引用了天职国际会计师事务所

（特殊普通合伙）于 2023 年 11 月 17 日出具的天职业字[2023]48029 号清产核资专项财务审计报告。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2023年9月25日至2023年9月28日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

(一)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(二)初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给被评估单位对资产评估明细表进行完善。

(三)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人員在被评估单位相关人員的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(四)补充、修改和完善资产状况调查表

评估人員根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人員充分沟通，进一步完善资产状况调查表，以做到：账、表、实相符。

(五)查验产权证明文件资料

评估人員对纳入评估范围的设备类等资产的产权证明文件资料进

行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有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产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	6,810,938.47
应收账款	2,454,977.36
预付账款	93,728.24
其他应收款	928,935.47
流动资产合计	10,288,579.54

(二)核实过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估准则的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查核实阶段

核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到申报数据真实可靠。

资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、主要合同等评估相关资料。

现场查点：评估人员、企业实物管理、财务等部门的有关人员，对评估基准日的存货、设备进行了现场盘点。

现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了公司经营业务、经营模式、管理制度等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动资产评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)银行存款

银行存款账面价值为 6,810,938.47 元，核算内容为在中国银行京山支行营业部、中国银行沙洋支行、中国银行股份有限公司荆门象山大道支行的人民币存款。

评估人员取得了企业银行对账单，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 6,810,938.47 元，无增减值变化。

2.应收账款

应收账款账面余额 2,959,979.77 元，核算内容为被评估单位应收的检测费。评估基准日应收账款计提坏账准备 505,002.41 元，应收账款账面净额 2,454,977.36 元。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回收款的数额时，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零

值计算。

评估师关于应收账款预计风险损失未有确凿依据表明无法收回，故确定评估风险损失为 0.00 元。坏账准备按评估有关规定评估为零。

经评估，应收账款评估值为 2,959,979.77 元，增值额为 505,002.41 元，增值率为 20.57%，增值原因为评估基准日企业计提应收账款坏账准备 505,002.41 元，但根据深圳国资的规定，对于坏账准备形成的损失需要进行核销，评估师确定评估风险损失为 0.00 元，导致评估增值。

3. 预付账款

预付账款账面余额 93,728.24 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的燃油费和通信服务费。评估基准日预付账款未计提坏账准备，预付账款账面净额 93,728.24 元。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，并对预付账款的凭证及合同进行了抽查。评估人员在对预付账款核实无误的基础上，根据所能收回的权利价值确定评估值。对于能够收回相应权利的，按核实无误的账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 93,728.24 元，无增减值变化。

4. 其他应收款

其他应收款账面余额 928,935.47 元，核算内容为被评估单位除应收账款、预付款项等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款未计提坏账准备，其他应收款账面净额为 928,935.47 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

经评估，其他应收款评估值为 928,935.47 元，无增减值变化。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表:

流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	6,810,938.47	6,810,938.47	0.00	0.00
应收账款	2,454,977.36	2,454,977.36	0.00	0.00
预付款项	93,728.24	93,728.24	0.00	0.00
其他应收款	928,935.47	928,935.47	0.00	0.00
流动资产合计	10,288,579.54	10,288,579.54	0.00	0.00

二、设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备和电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位:人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
设备类合计	7,510,310.81	2,473,068.46
固定资产-机器设备	4,515,267.54	1,562,793.54
固定资产--车辆	1,852,353.10	447,052.66
固定资产--电子设备	1,142,690.17	463,222.26

(二)设备概况

1.机器设备

纳入评估范围的机器设备共计 116 项(不含固定资产清理的机器设备),购置于 2010 年至 2023 年,主要为企业正常运营所需的机器设备,包括混凝土抗渗仪、环路电阻测试仪、气象色谱仪氢气发生器、恒温洄湿箱、岩石切片机等。截至评估基准日,除转入固定资产清理的机器设备拟处置,其余机器设备使用状况良好。

2.车辆

纳入评估范围的车辆共计 12 项,购置于 2009 年至 2021 年,主要

用于企业办公、运输，包括江西五十铃牌皮卡、途观车、帕萨特、迈腾、丰田汉兰达等。截至评估基准日，除车牌号为鄂 HJE209 的五十铃牌皮卡车因车辆无法上路拟报废，其余车辆均能正常使用。

3.电子设备

纳入评估范围的电子设备主要包括各型号电脑、打印机、空调、打印机以及网络存储服务器等办公设备，共计 110 项(不含固定资产清理的电子设备)，主要分布于被评估单位的办公区域中。截至评估基准日，除转入固定资产清理的电子设备拟处置，其余电子设备均能正常使用。

(三)相关会计政策

1.账面原值构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运杂费、安装调试费等构成。

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运输费、装卸费、安装费等构成。

2.折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	3-10	5	9.50-31.67
车辆	10	5	9.50
电子设备	3-5	5	19.00-31.67

(四)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，制定了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明

细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同；收集了车辆行驶证复印件；收集了生产工艺流程图及相关说明；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场盘点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了生产工艺与设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据设备的特点，遵照评估准则及相关规定，采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

(五)评估方法

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。对于部分购置日期久远和拟处置的设备类资产，采用市场法，取二手价作

为评估值。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

①机器设备

A.对于价值量较大的设备，机器设备主要由不含税设备购置价(非标设备现行价格)、运杂费及安装调试费等构成。

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣的增值税额

B.对于价值量较小、不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税额

因公司属于一般纳税人企业，购入的与企业日常经营有关的设备的增值税可以抵扣，故本次评估的机器设备、车辆、电子设备为不含税价。

a.设备购置价

国产机器设备主要通过向生产厂家或代理商询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

b.运杂费的确定

设备运杂费指出厂地点或调拨地点运至安装现场所发生的一切费用，包括运输费、包装费、装卸费、采购保管费和供销部门手续费。对于有实际运费依据的，按照实际确认。如供货条件约定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

c.设备安装调试费的确定

设备安装调试费率，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定；对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d.设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

②运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置成本，计算公式如下：

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

③电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置成本。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

(2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

③对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

经济年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程
× 100%

综合成新率=MIN (经济年限成新率, 行驶里程成新率)

(3)评估值的确定

评估值=设备重置成本 × 综合成新率

2.市场法

对于部分购置时间较长的设备和运输车辆,按照评估基准日的二手市场价格,采用市场法进行评估。

车辆市场法是将被评估的车辆和二手市场近期已销售的相同或相类似的车辆相比较,找出评估对象与每个参照物之间的车辆价值影响诸因素方面的差异,并据此对参照物的交易价格进行比较调整,从而得出多个参考值,再通过综合分析,调整确定被评估车辆的评估值。

对于搜集到的具有可比性的交易实例,主要掌握交易价格、交易时间、交易时的状况(车辆的外观、内饰、发动机运行状况、保养状况、行驶里程等),然后对交易实例进行交易情况、交易日期、交易时进行修正的车辆状况综合得出评估基准日评估对象的评估值。

计算公式为:

待估车辆价格=可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 个别因素修正

(六)典型案例

1.案例一: 630T 千斤顶(机器设备评估明细表序号 82)

设备名称: 630T 千斤顶

规格型号: QF630T-20

启用年月: 2017 年 10 月

账面原值: 18,800.00 元

账面净值: 8,381.67 元

(1)设备简介:

型号: QF630T-20 扫描方式: 双层螺旋扫描

规格: 630T

(2)重置成本的确定

重置成本由设备购置价、运杂费等构成。

①设备购置价的确定

经查询，该设备含税单价报价为 19,800.00 元，即设备购置价为 19,800.00 元。

②运杂费的确定

经咨询商家，本次售价包含运杂费。

③可抵扣增值税

$$\begin{aligned} \text{可抵扣的增值税} &= \text{设备购置价} / 1.13 \times 0.13 \\ &= 19,800.00 / 1.13 \times 0.13 \\ &= 2,277.88 \text{ 元} \end{aligned}$$

④设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣增值税

$$\begin{aligned} &= 19,800.00 - 2,277.88 \\ &= 17,500.00 \text{ 元(百位取整)} \end{aligned}$$

(3)综合成新率的确定

该类设备的经济寿命年限一般为 10.00 年，该设备的启用日期为 2017 年 10 月，截止评估基准日已使用 5.92 年，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录等资料，并向设备管理及使用人员了解，确定该设备尚可使用 4.08 年。则：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 4.08 / (5.92 + 4.08) \times 100\% \\ &= 41.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(4)评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 17,500.00 \times 41.00\% \\ &= 7,175.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

2.案例二：途观车(车辆评估明细表序号 7)

(1)概况

车辆名称：途观车

车辆牌号：鄂 H80109
 规格型号：LSVUM25N7C2138906
 制造厂家：上海大众汽车有限公司
 启用年月：2012年12月
 账面原值：200,000.00元
 账面净值：10,000.00元
 行驶里程：219442公里

(2)基本参数：

发动机：CEA 1.8T
 额定功率：118KW
 变速箱：6挡手自一体
 排放标准：国四

(3)评估过程：

①案例选取

估价方参考掌握有关市场资料，在交易日附近的时间范围内，选择相同或相似的二手车辆作为比较对象。本次选择了与估价对象交易日邻近的三个交易案例作为比较对象，均为途观 1.8TSI，与待估车辆一致。

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素。由估价对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估共选择了交易时间、交易情况、车辆外观状况、车内装潢、发动机运转状况、行驶里程等因素进行比较，详见下表：

比较因素	待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格		48,000.00	45,800.00	48,800.00
时间因素(交易日期)	2023年8月	2023年8月	2023年8月	2023年8月
交易条件	正常	正常	正常	正常
变速器形式	6挡手自一体	6挡手自一体	6挡手自一体	6挡手自一体
车辆外观	良好	良好	良好	良好
车内装潢	一般	一般	一般	一般
已使用年限(年)	10.75	10.84	11.25	11.84

比较因素	待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
行驶里程(KM)	219,442.00	136,000.00	170,000.00	100,000.00
车架、底盘	良好	良好	良好	良好
使用方式	非营运	非营运	非营运	非营运
噪音、振动	良好	良好	良好	良好
事故情况	无	无	无	无
发动机运转状况	一般	一般	一般	一般
过户次数	无	无	无	无
车辆型号	途观 1.8TSI	途观 1.8TSI	途观 1.8TSI	途观 1.8TSI

② 比较因素选取

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及车辆格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“比较因素条件指数表”，如下：

比较因素条件指数表

比较因素	待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格		48,000.00	45,800.00	48,800.00
时间因素(交易日期)	100.00	100.00	100.00	100.00
交易条件	100.00	100.00	100.00	100.00
变速器形式	100.00	100.00	100.00	100.00
车辆外观	100.00	100.00	100.00	100.00
车内装潢	100.00	100.00	100.00	100.00
已使用年限(年)	100.00	99.00	97.00	98.00
行驶里程(KM)	100.00	108.00	105.00	110.00
车架、底盘	100.00	100.00	100.00	100.00
使用方式	100.00	100.00	100.00	100.00
噪音、振动	100.00	100.00	100.00	100.00
事故情况	100.00	100.00	100.00	100.00
发动机运转状况	100.00	100.00	100.00	100.00
过户次数	100.00	100.00	100.00	100.00
车辆型号	100.00	100.00	100.00	100.00

③ 评估值的确定

比较因素修正系数表

比较因素	待估/案例 A	待估/案例 B	待估/案例 C
交易价格	48,000.00	45,800.00	48,800.00
时间因素	1.00	1.00	1.00
交易条件	1.00	1.00	1.00
变速器形式	1.00	1.00	1.00
车辆外观	1.00	1.00	1.00
车内装潢	1.00	1.00	1.00
已使用年限(月)	1.01	1.03	1.02
行驶里程(KM)	0.93	0.95	0.91
车架、底盘	1.00	1.00	1.00
使用方式	1.00	1.00	1.00
噪音、振动	1.00	1.00	1.00
事故情况	1.00	1.00	1.00
发动机运转状况	1.00	1.00	1.00
过户次数	1.00	1.00	1.00
车辆型号	1.00	1.00	1.00
比准价格	44,893.38	44,968.09	45,269.02
评估值	45,043.50		
评估值取整(百位)	45,000.00		

3.案例三：全站仪（电子设备评估明细表序号 11）

设备名称：全站仪

规格型号：NTS-362R10U

启用时间：2021年8月

账面原值：8,910.89元

账面净值：5,524.75元

(1)设备简介：

产品品牌：南方

型号：NTS-362R10U

放大倍率：30X

测角精度：2秒

测距精度：2秒

测程：5KM

(2)重置成本的确定

通过向经销商咨询及网上查询，该设备含税购置价为 8,000.00 元，则不含税购置价为 7,100.00 元(百位取整)。

(3)综合成新率的确定

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限 × 100%

该设备经济寿命年限为 8 年，至评估基准日已使用 2.00 年，尚可适用年限为 6.00 年。

成新率=6.00/(2.00+6.00) × 100%=75.00% (取整)

(4)评估值的确定

评估值=重置成本 × 综合成新率

=7,100.00 × 75.00%

=5,325.00 (元)

(七)评估结果

1.机器设备评估结果及增减值情况如下表：

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	4,515,267.54	1,562,793.54	3,432,700.00	1,851,194.00	-23.98	18.45
车辆	1,852,353.10	447,052.66	897,768.00	597,118.00	-51.53	33.57
电子设备	1,142,690.17	463,222.26	777,350.00	523,847.00	-31.97	13.09
合计	7,510,310.81	2,473,068.46	5,107,818.00	2,972,159.00	-31.99	20.18

2.设备类资产评估增减值原因分析：

(1)机器设备：机器设备评估原值减值原因是部分相同配置的机器设备市场价格呈不断下降趋势，导致评估原值减值；由于机器设备会计的折旧年限短于经济耐用年限，导致评估净值增值。

(2)运输设备：车辆原值减值原因是由于相同型号车辆的市场价格呈不断下降趋势导致评估原值减值；由于车辆会计的折旧年限短于经济耐用年限，导致评估净值增值。

(3)电子设备：电子设备原值减值原因是由于技术进步，电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，且由于部分电子设备使用年限较长，采用市场二手价评估，导致评估原值减值；由于电子设备会计的折旧年限短于经济耐用年限，导致评估净值增值。

三、其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日纳入评估范围的其他无形资产为企业申报的帐外无形资产，具体为 6 项实用新型专利，上述无形资产在研发和申请注册过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零。

(二)其他无形资产概况

1.实用新型专利

截至 2023 年 8 月 31 日，湖北精兴拥有的实用新型专利共计 6 项，具体情况如下：

序号	证书号	作品名称	类型	权利人	授权公告日
1	第 17622674 号	一种便于调节的傅里叶红外光谱仪	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 21 日
2	第 17625222 号	一种防止灰尘粘结的基桩静载荷测试分析保护构件	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 21 日
3	第 17559075 号	一种工程检测专用异端双显式接地电阻测试设备	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 14 日
4	第 17745022 号	一种建筑外门窗保温性能检测设备	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 11 月 8 日
5	第 17563603 号	一种具有防护结构的手持甲醛测试仪	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 10 月 14 日
6	第 17359181 号	一种用于检测工程幕墙物理性能检测设备	实用新型专利	湖北精兴	2022 年 9 月 6 日

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的其他无形资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的其他无形资产台帐核对使明细金额及内容相符。

2.资料收集：评估人员收集了其他无形资产的证书等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解专利资产所属技术等有关信息、资料；调查了解专利的适用范围、市场需求、市场前景及市场寿命、相关行业政策发展状况、同类产品的竞争状况、专利产品

的获利能力等相关的信息。

(四)评估假设

1.本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、无重大变化。

2.被评估的资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

3.产权所有者承担的风险也必须是能用货币衡量。

4.本次评估假定被评估资产能按照企业未来生产经营计划，实现未来年度销售收入预测。

5.本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中具备持续经营能力。

6.收益的计算以会计年度为准，根据现金流均匀流入的原则，假定收支均匀流入及流出。

(五)评估方法

1.评估方法的选择

(1)知识产权类无形资产

依据无形资产评估准则，实用新型专利评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

一般而言，对于实用新型专利研制开发的成本，企业虽然对其进行成本归集，但该成本往往与其价值没有直接的对应关系，由于评估对象经历了数年不断研发的结果，且是交叉研究中的产物，加之管理上的原因，研发成本难以准确核算，无法从成本途径对其进行评估。因此对于与研发成本弱相关的商标、专利和软件著作权，一般不选取成本法评估。

另外，由于实用新型专利是企业自主研发，具有独占性，不对外销售，以及技术转让和许可条件的多样性，缺乏充分发育、活跃的交易市场，也不易从市场交易中选择参照物，故一般不适用市场法。

由于被评估的实用新型专利是企业经营收入的基础，对营业收入

产生贡献，带来稳定的现金流，且通过计算可以货币化、可以合理估算其收益期限及适当的折现率，因此对纳入评估范围的实用新型专利采用收益法进行评估。

收益法是指用评估对象预期业务收益来确定其价值的一种方法，在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的技术评估方法为技术提成方法。所谓技术提成方法是认为在技术产品的生产、销售过程中，技术对产品的收益是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对收益的贡献率，进而确定技术对收益的贡献，再选取恰当的折现率，将技术对收益的贡献折为现值，以此作为技术的评估价值。运用该方法具体分为如下步骤：

- 估算组合（总体）有形资产对企业总体收益的贡献；
- 估算组合（总体）无形资产对企业总体收益的贡献；
- 分析判定企业组合无形资产的类别构成；
- 估算各类无形资产资产对组合无形资产收益的贡献；
- 预测各类无形资产资产未来经济寿命期限内的收益；
- 估算各类无形资产资产预期收益的折现率；
- 计算各类无形资产资产的价值。

①基本公式

对于未来预测经营相关的无形资产，评估方法采用收益法，具体采用收益分成法。

A.有限收益年期收益分成法的基本公式如下：

根据上述无形资产收益法评估思路，此次无形资产评估的一般公式表示如下：

$$P = Azo \times (1 + Ls) \times Lp \times (1 + r)^{-\frac{m}{12}} \times \sum_{t=2}^n Azt \times (1 + Ls) \times Lp \times (1 + r)^{-(t-1.5+\frac{m}{12})}$$

式中：

P：评估基准日无形资产价值；

Azt：第t年的企业总体收益；

Azo：评估基准日至当年年底的企业自由现金流量；

- Ls: 组合有形资产对企业总体收益的贡献率;
Lp: 单项无形资产对组合无形资产收益的贡献率;
r: 单项无形资产预期收益折现率;
m: 基准日至当年年底月数;
n: 单项无形资产收益期。

②折现率的确定

采用社会平均收益率模型来估测评估中适用的折现率。

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

无风险报酬率根据评估基准日长期国债的平均收益率确定; 风险报酬率通过累加法确定, 风险因素包括政策风险、技术风险、市场风险、资金风险和管理风险等。

③评估参数的确定

► 归属实用新型专利的自由现金流的确定

结合企业提供的预测资料、历史运营指标、行业发展趋势及相关资产的经济寿命期综合测算相关业务经营收益。

归属实用新型专利的自由现金流

=息税前利润 × (1-所得税税率) + 折旧及摊销 - 营运资金贡献额 - 固定资产贡献额 - 经营管理贡献额

=营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 期间费用(管理费用、销售费用、研发费用) - 所得税 + 折旧及摊销 - 营运资金贡献额 - 固定资产贡献额 - 经营管理贡献额

具体测算过程详见收益法评估说明。

► 有形资产的贡献

资产项目按流动性划分为流动资产和非流动资产, 负债项目按流动性划分为流动负债和非流动负债。我们将流动资产减去流动负债定义为营运资产; 将非流动资产减去非流动负债定义为长期资产。根据上述定义, 所有者权益 = 营运资产 + 长期资产。

在品牌、技术、渠道和管理团队等无形资产越来越重要的知识经济时代, 各行各业的商品或服务市场基本上都处于供过于求的状况,

有形资产的地位愈发显得无足轻重。在无形资产价值评估中，如何从企业整体收益中扣除有形资产的收益贡献，目前国内外不同的机构之间做法各异，例如，按照三年期存款利率扣除、按照行业平均收益率扣除等，评估师认为，营运资本以市场短期无风险利率为基准加计一定风险后以 4% 确定为期望回报率；固定资产在营运资金期望回报率基础上考虑固定资产流动性较差等因素加计 4% 确定为 8%。

▶ 无形资产收益贡献

湖北精兴无形资产构成分析

评估人员参照国际评估准则（IVSC）和中国无形资产评估准则关于无形资产的类别划分，经过对湖北精兴资产、业务的现场勘查，管理层访谈和市场调研，认为湖北精兴的无形资产构成主要分为四类：品牌类资产、技术类资产、管理团队和渠道类资产。

a. 品牌类资产

湖北精兴为国企下属公司，经过多年的经营形成了一定的品牌效应。

b. 技术类资产

企业申报的技术资产为湖北精兴自行开发研究取得的实用新型专利等。

c. 渠道类资产

湖北精兴经营地主要为湖北省荆门市，经过多年的经营，具有一定的竞争优势。

d. 管理团队

湖北精兴拥有一支稳定的专业素质和技术水平较高的管理、创意团队，具有持续开发和市场运作能力，具有持续经营能力和较为稳定的获利能力，为湖北精兴创造收益。

▶ 湖北精兴组合无形资产的收益分割

a. 无形资产收益分割方法

无形资产评估和有形资产评估有着显著的区别。一般来说，有形资产存在公开、充分的交易市场，有形资产的要求收益率趋于平均化。

但是，对于品牌、技术类无形资产而言，并不存在一个公开、充分的交易市场，同一类无形资产不仅对不同的行业收益贡献不一样，即便是对同一行业的不同的企业，其收益贡献也差异巨大。无形资产显著的个性化特点决定了其评估的技术难度和价值的 uncertainty。

品牌、技术类无形资产评估最常用的方法是收益分成法（收益分割法），方法的关键是合理地确定出收益分成率的数值，这是一个复杂、多变、难以准确计量的参数，目前国内外还没有一个合理的通用的确定方法。

传统上，国际上确定技术分成率有“四分说”和“三分说”。“四分说”认为对收益作出贡献的要素可归结于资金、劳力、技术和管理；“三分说”认为对收益作出贡献的要素可归结于资金、技术、经营三要素。劳力，特别是现代企业中的管理人员和技术人员等智力劳动阶层，其素质高低无疑影响着企业的盈利水平，但他们除获得工资、奖金和享受相关福利待遇外，并不参与企业收益的分配，因此，只能算是企业经营能力的一种体现，即与管理要素合并为经营要素。中国目前在无形资产评估操作实务中，技术分成率的确定比较混乱。有些评估人员不对被评估技术作具体分析，从“三分说”出发，简单的按三要素各占三分之一，确定技术分成率为 33.3%，显然是不恰当的。

随着知识经济的发展和买方经济的到来，无形资产发挥的作用日益突出，无形资产的类别日益丰富。传统的“四分说”和“三分说”已经不能涵盖诸如品牌、渠道等无形资产的贡献。关于技术分成的统计数据已经不合时宜，关于品牌、渠道的经验分成数据尚属空白。此次评估，项目组评估人员经过综合分析确定采用层次分析法判定湖北精兴各类无形资产的收益贡献率。

层次分析法（Analytic Hierarchy Process 简称 AHP）是将决策有关的元素分解成目标、准则、方案等层次，在此基础上进行定性和定量分析的决策方法。该方法是美国运筹学家匹茨堡大学教授萨蒂于上世纪 70 年代初，在为美国国防部研究“根据各个工业部门对国家福利的贡献大小而进行电力分配”课题时，应用网络系统理论和多目标综合评价方

法，提出的一种层次权重决策分析方法。

人们在进行社会的、经济的以及科学管理领域问题的系统分析中，面临的常常是一个由相互关联、相互制约的众多因素构成的复杂而往往缺少定量数据的系统。层次分析法为这类问题的决策和排序提供了一种新的、简洁而实用的建模方法。

运用层次分析法建模，大体上可按下面四个步骤进行：

- ①建立递阶层次结构模型；
- ②构造出各层次中的所有判断矩阵；
- ③层次单排序及一致性检验；
- ④层次总排序及一致性检验。

应用 AHP 分析决策问题时，首先要把问题条理化、层次化，构造出一个有层次的结构模型。在这个模型下，复杂问题被分解为元素的组成部分。这些元素又按其属性及关系形成若干层次。上一层次的因素作为准则对下一层次元素起支配作用。这些层次可以分为三类：

①最高层：这一层次中只有一个元素，一般它是分析问题的预定目标或理想结果，因此也称为目标层。

②中间层：这一层次中包含了为实现目标所涉及的中间环节，它可以由若干个层次组成，包括所需考虑的准则、子准则，因此也称为准则层。

③最底层：这一层次包括了为实现目标可供选择的各种措施、决策方案等，因此也称为措施层或方案层。

递阶层次结构中的层次数与问题的复杂程度及需要分析的详尽程度有关，一般地层次数不受限制。每一层次中各元素所支配的元素一般不要超过 9 个。这是因为支配的元素过多会给两两比较判断带来困难。

层次结构反映了因素之间的关系，但准则层中的各准则在目标衡量中所占的比重并不一定相同，在决策者的心目中，它们各占有一定的比例。在确定影响某因素的诸因子在该因素中所占的比重时，遇到的主要困难是这些比重常常不易定量化。此外，当影响某因素的因子

较多时，直接考虑各因子对该因素有多大程度的影响时，常常会因考虑不周全、顾此失彼，而使决策者提出与他实际认为的重要性程度不相一致的数据，甚至有可能提出一组隐含矛盾的数据。

设现在要比较 n 个因子 $X = \{x_1, \dots, x_n\}$ 对某因素 Z 的影响大小，怎样比较才能提供可信的数据呢？Saaty 等人建议可以采取对因子进行两两比较建立成对比较矩阵的办法。即每次取两个因子 x_i 和 x_j ，以 a_{ij} 表示 x_i 和 x_j 对 Z 的影响大小之比，全部比较结果用矩阵 $A = (a_{ij})_{n \times n}$ 表示，称 A 为 $Z-X$ 之间的成对比较判断矩阵（简称判断矩阵）。容易看出，若 x_i 与 x_j 对 Z 的影响之比为 a_{ij} ，则 x_j 与 x_i 对 Z 的影响之比应为 $a_{ji} = \frac{1}{a_{ij}}$ 。

关于如何确定 a_{ij} 的值，Saaty 等建议引用数字 1-9 及其倒数作为标度。下表列出了 1-9 标度的含义：

标度	含义
1	表示两个因素相比，具有相同重要性
3	表示两个因素相比，前者比后者稍重要
5	表示两个因素相比，前者比后者明显重要
7	表示两个因素相比，前者比后者强烈重要
9	表示两个因素相比，前者比后者极端重要
2, 4, 6, 8	表示上述相邻判断的中间值
倒数	若因素 i 与因素 j 的重要性之比为 a_{ij} ，那么因素 j 与因素 i 重要性之比为 $a_{ji} = \frac{1}{a_{ij}}$ 。

判断矩阵 A 对应于最大特征值 λ_{\max} 的特征向量 W ，经归一化后即为一层次相应因素对于上一层次某因素相对重要性的排序权值，这一过程称为层次单排序。

上面得到的是一组元素对其上一层中某元素的权重向量。我们最终要得到各元素，特别是最低层中各方案对于目标的排序权重，从而进行方案选择。总排序权重要自上而下地将单准则下的权重进行合成。

设上一层次（ A 层）包含 A_1, \dots, A_m 共 m 个因素，它们的层次总排

序权重分别为 a_1, \dots, a_m 。又设其后的下一层次 (B 层) 包含 n 个因素 B_1, \dots, B_n , 它们关于 A_j 的层次单排序权重分别为 b_{1j}, \dots, b_{nj} (当 B_i 与 A_j 无关联时, $b_{ij} = 0$)。现求 B 层中各因素关于总目标的权重, 即求 B 层各因素的层次总排序权重 b_1, \dots, b_n , 计算按下表所示方式进行, 即

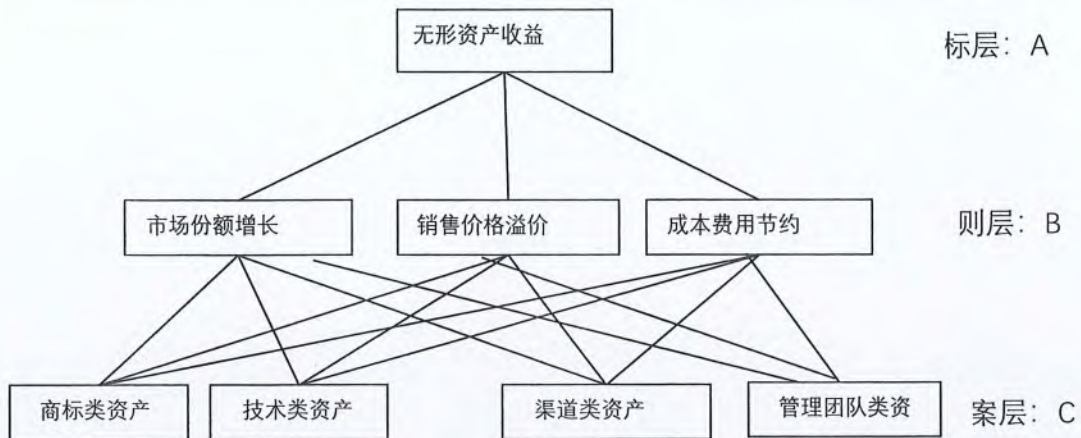
$$b_i = \sum_{j=1}^m b_{ij} a_j, \quad i=1, \dots, n。$$

层 A \ 层 B	A_1	A_2	...	A_m	B 层总排序权值
B_1	b_{11}	b_{12}	...	b_{1m}	$\sum_{j=1}^m b_{1j} a_j$
B_2	b_{21}	b_{22}	...	b_{2m}	$\sum_{j=1}^m b_{2j} a_j$
⋮	⋮
B_n	b_{n1}	b_{n2}	...	b_{nm}	$\sum_{j=1}^m b_{nj} a_j$

b. 湖北精兴组合无形资产收益分割

1. 建立递阶层次结构

根据对湖北精兴无形资产构成的分析和 AHP 的方法原理, 以及各类无形资产对收益贡献的影响路径, 建立递阶层次结构如下:



2: 湖北精兴无形资产组合分析结构

II. 构造各层次因素的判断矩阵

➤ 准则层判断矩阵:

评估人员通过分析湖北精兴的产品市场份额增长、销售价格溢价和成本费用节约对收益的贡献，并进行两两比较。得到准则层判断矩阵。

➤ 方案层判断矩阵:

评估人员通过分析湖北精兴的品牌类资产、技术类资产、渠道类资产以及管理团队类资产分别对产品的市场份额增长、销售价格溢价和成本费用节约的影响和贡献，并进行两两比较，得到方案层判断矩阵。

III. 层次排序及一致性检验

经对上述判断矩阵采用计算机软件进行归一化计算，均通过一致性检验。根据层次总排序结果，品牌类资产、技术资产、渠道类资产以及管理团队类对组合无形资产收益的贡献率进行计算。

▶ 经营管理贡献额

根据贡献原则，收益贡献要素包括经营管理、人力资源等多方因素，在求取实用新型专利价值时，还应从经营的总收益中扣除这些要素所带来的收益，根据同类企业的收入水平，确定经营管理的贡献额为营业收入的 1%，即经营贡献额=营业收入×1%。

► 收益期的确定

依据本次评估对象的具体情况和资料分析，实用新型专利的法律保护期为 10 年。由于专利技术更新较快，本次按照 5 年一期使用期预测经济寿命期。超过保护期后，变为公有技术，不受《专利法》的保护。

► 折现率的确定

采用社会平均收益率模型来估测评估中适用的折现率。

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

无风险报酬率根据评估基准日长期国债的平均收益率确定；风险报酬率通过累加法确定，风险因素包括政策风险、技术风险、市场风险、资金风险和管理风险等。

(六)典型案例-实用新型专利

1.净现金流的确定

结合企业提供的预测资料、历史运营指标、行业发展趋势及相关资产的经济寿命期综合测算相关业务经营收益。湖北精兴的净现金流预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、营业收入	295.31	1,480.00	1,280.00	1,300.00	1,350.00	1,380.00
二、净利润	-4.44	136.30	103.23	112.84	149.98	136.67
加：折旧及摊销	23.50	82.54	86.44	81.04	73.36	66.07
减：营运资金贡献	9.13	7.35	6.29	6.43	6.66	6.73
固定资产贡献	22.70	25.20	21.48	18.48	16.17	14.26
经营管理贡献	2.95	14.80	12.80	13.00	13.50	13.80
三、现金净流量	-15.72	171.49	149.09	155.96	187.00	167.95

2.固定资产及营运资产、经营管理贡献

本次考虑与实用新型专利相关的固定资产期望回报率确定为 8%，流动资产减流动负债期望回报率确定为 4%。

(1)预测年度有形资产主要为固定资产，本次通过测算固定资产在预测年度的每年的资本性支出以及折旧，得出有形资产在每个年的账

面金额，然后以当年的账面金额乘以收益率，最终计算出每年的固定资产的收益。具体测算过程如下：

金额单位：人民币万元

年份/项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
固定账面净值	247.31	283.81	314.99	268.55	231.04	202.18
加：资本性支出	60.00	113.72	40.00	43.54	44.50	42.08
减：折旧	23.50	82.54	86.44	81.04	73.36	66.07
一、期末固定资产账面净值	283.81	314.99	268.55	231.04	202.18	178.20

(2)预测年度的营运资产主要为每年度的营运资金，然后以当年的营运资金乘以收益率，最终计算出每年营运资产的收益。预测年度每年度的营运资本如下：

金额单位：人民币万元

年份/项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
营运资产	228.22	183.79	157.25	160.86	166.62	168.35

(3)预测年度的经营管理贡献主要以当年的营业收入乘以 1%，最终计算出每年的经营管理贡献。预测年度每年度的经营管理贡献如下：

金额单位：人民币万元

年份/项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
营业收入	295.31	1,480.00	1,280.00	1,300.00	1,350.00	1,380.00
经营管理贡献	2.95	14.80	12.80	13.00	13.50	13.80

(4)固定资产及营运资产、经营管理贡献的贡献收益的计算结果如下：

金额单位：人民币万元

年份/项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
固定资产	283.81	314.99	268.55	231.04	202.18	178.20
收益率	8%	8%	8%	8%	8%	8%
一、固定资产收益	22.70	25.20	21.48	18.48	16.17	14.26
营运资产	228.22	183.79	157.25	160.86	166.62	168.35
收益率	4%	4%	4%	4%	4%	4%
二、营运资产收益	9.13	7.35	6.29	6.43	6.66	6.73
三、经营管理贡献	2.95	14.80	12.80	13.00	13.50	13.80

年份/项目	2023年 9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
合计（一+二+三）	34.79	47.35	40.57	37.92	36.34	34.79

3.无形资产收益贡献

湖北精兴无形资产构成分析

评估人员参照国际评估准则（IVSC）和中国无形资产评估准则关于无形资产的类别划分，经过对湖北精兴资产、业务的现场勘查，管理层访谈和市场调研，认为湖北精兴的无形资产构成主要分为四类：品牌类资产、技术类资产、渠道类资产及管理团队类资产。

①品牌类资产

湖北精兴为国企下属公司，经过多年的经营形成了一定的品牌效应。

②技术类资产

企业申报的技术资产为湖北精兴自行开发研究取得实用新型专利。

③渠道类资产

湖北精兴经营地主要为深圳市，经过多年的经营，具有一定的竞争优势。

④管理团队

湖北精兴拥有一支稳定的专业素质和技术水平较高的管理、创意团队，具有持续开发和市场运作能力，具有持续经营能力和较为稳定的获利能力，为湖北精兴创造收益。

4.湖北精兴组合无形资产的收益分割

①构造各层次因素的判断矩阵

➤ 准则层判断矩阵：

评估人员通过分析湖北精兴的产品市场份额增长、销售价格溢价和成本费用节约对收益的贡献，并进行两两比较。得到准则层判断矩阵如下：

A	销售价格溢价	市场份额增长	成本费用节约
销售价格溢价	1	1/2	1

无形资产直接原因相对贡献大小分析调查表			
市场份额增长	2	1	2
成本费用节约	1	1/2	1

➤ 方案层判断矩阵:

评估人员通过分析湖北精兴的品牌类资产、技术类资产和渠道类资产、管理团队分别对产品的市场份额增长、销售价格溢价和成本费用节约的影响和贡献，并进行两两比较，得到方案层判断矩阵如下：

表 1

各类无形资产对形成销售价格溢价的相对贡献大小调查表				
B	品牌类资产	技术类资产	渠道类资产	管理团队
品牌类资产	1	1/4	1	2
技术类资产	4	1	2	2
渠道类资产	1	1/2	1	1
管理团队	1/2	1/2	1	1

表 2

各类无形资产对市场份额增长的相对贡献大小调查表				
C	品牌类资产	技术类资产	渠道类资产	管理团队
品牌类资产	1	1/6	1	1/2
技术类资产	6	1	2	2
渠道类资产	1	1/2	1	1
管理团队	2	1/2	1	1

表 3

各类无形资产对形成成本费用节约的相对贡献大小调查表				
D	品牌类资产	技术类资产	渠道类资产	管理团队
品牌类资产	1	1/6	1/6	1/6
技术类资产	6	1	2	2
渠道类资产	6	1/2	1	1
管理团队	6	1/2	1	1

②层次排序及一致性检验

经对上述判断矩阵采用计算机软件进行归一化计算，均通过一致

性检验。根据层次总排序结果，品牌类资产、技术资产、管理团队对组合无形资产收益的贡献率具体计算结果如下表：

类别	市场份额增长	销售价格溢价	成本费用节约	B层
	0.50	0.25	0.25	总排序值
品牌类资产	0.12	0.19	0.05	11.92%
技术类资产	0.48	0.46	0.43	46.33%
渠道类资产	0.1831	0.1916	0.2577	20.39%
管理团队	0.22	0.16	0.26	21.36%

5.收益期的确定

依据本次评估对象的具体情况和资料分析，实用新型专利的法律保护期为 10 年。由于专利技术更新较快，本次按照 5 年一期使用期预测经济寿命期。超过保护期后，变为公有技术，不受《专利法》的保护。

6.折现率的确定

折现率由无风险报酬率和风险报酬率组成。累加法是一种将无形资产的无风险报酬率和风险报酬率量化并累加求取折现率的方法。无风险报酬率是指在正常条件下的获利水平，是所有的投资都应该得到的投资回报率。风险报酬率是指投资者承担投资风险所获得的超过无风险报酬率以上部分的投资回报率，根据风险的大小确定，随着投资风险的递增而加大。风险报酬率一般由评估人员对无形资产的政策风险、技术风险、市场风险、资金风险、管理风险等进行分析并通过经验判断来取得，其公式为：

风险报酬率=政策风险报酬率+技术风险报酬率+市场风险报酬率+资金风险报酬率+管理风险报酬率

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

(1)无风险报酬率

根据 Wind 资讯查评估基准日 10 年期国债的平均收益率为 2.56%，因此本次无风险报酬率 R_f 取 2.56%。

(2)风险报酬率

影响风险报酬率的因素包括政策风险、技术风险、市场风险、资金风险和管理风险。根据目前评估惯例，5个风险系数各取值范围在0%—15%之间(合计40%)具体的数值根据测评表求得。任何一项风险大到一定程度，不论该风险在总风险中的比重多低，该项目都没有意义。

政策风险	0.00%
技术风险	4.00%
市场风险	2.40%
资金风险	2.00%
管理风险	1.50%

①政策风险：该技术类无形资产属国家鼓励类项目，政策风险值取0。

②技术风险

技术风险是指伴随着科学技术的发展、生产方式的改变而产生的威胁人们生产与生活的风险。

技术风险的种类很多，其主要类型是技术开发风险、技术保护风险、技术使用风险、技术取得和转让风险。

技术风险通常分为低、中、高风险三个等级。低风险是指可辨识且可监控其对项目目标影响的风险；中等风险是指可辨识的，对工程系统的技术性能、费用或进度将产生较大影响的风险，这类风险发生的可能性相当高，是有条件接受的事件，需要对其进行严密监控。高风险是指发生的可能性很高，不可接受的事件，其后果将对工程项目有极大影响的风险。

本次经过调查了解，分析企业技术特点，可按技术风险取值表确定其风险系数。

技术风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100.00	80.00	60.00	40.00	20.00	0.00	
30%	技术开发风险				40.00			12.00
30%	技术保护风险				40.00			12.00
20%	技术使用风险				40.00			8.00
20%	技术取得和转让风险				40.00			8.00

	合计							40.00
--	----	--	--	--	--	--	--	-------

经评分测算，技术风险系数为 $10\% \times 40.00\% = 4.00\%$ 。

③ 市场风险，按市场风险取值表确定其风险系数。

市场风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100.00	80.00	60.00	40.00	20.00	0.00	
40%	市场容量风险					20.00		8.00
40%	市场现有竞争风险					20.00		8.00
20%	市场潜在竞争风险				40.00			8.00
	合计							24.00

经评分测算，市场风险系数为 $10\% \times 24.00\% = 2.40\%$

④ 资金风险，企业资金风险是指企业资金在循环过程中，由于各种难以预料或无法控制的因素作用，使企业资金的实际收益小于预计收益而发生资金损失，进而造成企业运转不畅，甚至破产倒闭。

根据调查了解，企业非流动资产风险及流动资产风险较低，按资金风险取值表确定其风险系数。

资金风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100.00	80.00	60.00	40.00	20.00	0.00	
50%	非流动资产风险					20.00		10.00
50%	流动资金风险					20.00		10.00
	合计							20.00

经评分测算，资金风险系数为 $10\% \times 20.00\% = 2.00\%$ 。

⑤ 经营管理风险，经营风险是指企业的决策人员和管理人员在经营管理中出现失误而导致公司盈利水平变化从而产生投资者预期收益下降的风险或由于汇率的变动而导致未来收益下降和成本增加。管理风险是指管理运作过程中因信息不对称、管理不善、判断失误等影响管理的水平。

按经营管理风险取值表确定其风险系数。

经营管理风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100.00	80.00	60.00	40.00	20.00	0.00	
50%	经营风险				40.00			20.00

50%	管理风险					20.00		10.00
	合计							30.00

经评分测算，经营管理风险系数为 $5\% \times 30.00\% = 1.50\%$ 。

经以上测算，可得：

$$\begin{aligned} \text{风险报酬率} &= \text{政策风险} + \text{技术风险} + \text{市场风险} + \text{资金风险} + \text{管理风险} \\ &= 0.00 + 4.00\% + 2.40\% + 2.00\% + 1.50\% \\ &= 9.90\% \end{aligned}$$

(3)折现率的确定

$$\begin{aligned} \text{折现率} &= \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率} \\ &= 2.56\% + 9.90\% \\ &= 12.46\% \end{aligned}$$

7.无形资产价值测算

实用新型专利评估价值测算过程

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、净利润	-4.44	136.30	103.23	112.84	149.98	136.67
加：折旧及摊销	23.50	82.54	86.44	81.04	73.36	66.07
减：营运资金贡献	9.13	7.35	6.29	6.43	6.66	6.73
固定资产贡献	22.70	25.20	21.48	18.48	16.17	14.26
经营管理贡献	2.95	14.80	12.80	13.00	13.50	13.80
二、现金净流量	-15.72	171.49	149.09	155.96	187.00	167.95
三、实用新型专利资产收益率	46.33%	41.70%	37.53%	33.78%	30.40%	27.36%
实用新型专利资产衰减率		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
四、实用新型专利资产收益	-	71.51	55.95	52.68	56.84	41.35
折现率	12.46%	12.46%	12.46%	12.46%	12.46%	12.46%
折现期(年)	0.17	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83
折现系数	0.98	0.91	0.81	0.72	0.64	0.57
五、实用新型专利资产现值	-	64.84	45.12	37.77	36.24	23.45
六、评估值	207.42					

则实用新型专利的评估值为 207.42 万元。

(七)评估结果

其他无形资产评估值 2,074,178.23 元，评估值增值 2,074,178.23 元。
评估增值原因主要如下：

由于上述无形资产在研发和申请注册过程中所发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零，而本次评估实用新型专利是以企业经营收入的基础，可对营业收入产生贡献，带来稳定的现金流，合理确定其收益期限及适当的折现率，从而最终可以合理估算出其价值。综上所述本次评估从专利权的未来营收贡献角度考虑价值，所以使得评估值高于账面成本。

四、使用权资产、递延所得税资产、其他非流动资产评估技术说明

(一)使用权资产

使用权资产账面值 236,639.48 元，核算内容为被评估单位租赁的位于掇刀区龙井大道 419 号荆门慧谷众创产业园的房产。

评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证，以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值为 236,639.48 元，无增减值变化。

(二)递延所得税资产

递延所得税资产账面值 101,000.48 元，核算内容为被评估单位计提应收账款坏账准备所产生的递延所得税资产。评估人员结合评估基准日被评估单位适用的企业所得税率，核实了递延所得税资产的计算过程。由于应收账款评估中确定的评估风险损失为零，故本次评估递延所得税资产的评估值确定为零。

递延所得税资产的评估值为 0.00 元，减值额为 101,000.48 元，减值率为 100.00%，减值原因是坏账准备所产生的递延所得税资产由于对应的应收账款评估风险损失确定为零而评估为零，导致评估减值。

(三)其他非流动资产

评估基准日企业的其他非流动资产账面价值 1,564,752.00 元，核算内容为企业的债务人湖北创新旅游开发有限公司以房抵所欠被评估单

位的熙龙湾三期检测费所形成，该金额为房产的市场价。

评估人员抽查了相关的合同和凭证，与账面金额核对无误。以核实后的账面值作为评估值。

其他非流动资产的评估值为 1,564,752.00 元，无增减值变化。

五、 负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债，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、一年内到期非流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	1,376,443.10
合同负债	373,200.00
应付职工薪酬	291,255.00
应交税费	33,756.42
其他应付款	2,431,260.41
一年内到期非流动负债	195,244.64
流动负债合计	4,701,159.57

纳入评估范围的非流动负债为递延所得税负债，上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税负债	8,278.97
非流动负债合计	8,278.97

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，

按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

(三)评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 1,376,443.10 元。核算内容为因日常经营活动应支付的检测费、劳务费、咨询服务费等。

评估人员向被评估单位调查了解了业务模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款的相应合同、凭证进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 1,376,443.10 元，无增减值变化。

2.合同负债

评估基准日合同负债账面价值 373,200.00 元。核算内容为预收的检测费。

评估人员向被评估单位调查了解了合同负债形成的原因，按照重要性原则，对相应的凭证进行了抽查。合同负债以核实无误后的账面

价值作为评估值。

合同负债评估值为 373,200.00 元。无评估增减值。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 291,255.00 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的薪酬。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 291,255.00 元，无评估增减值。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 33,756.42 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算的增值税、城市维护建设税、教育费附加、个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 33,756.42 元，无评估增减值。

5.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 2,431,260.41 元，核算内容为被评估单位应付的往来款、代收代付款和应付股利等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款相应的合同和凭证进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 2,431,260.41 元，无评估增减值。

6.一年内到期非流动负债

评估基准日一年内到期非流动负债账面价值 195,244.64 元，核算内容为租赁负债重分类，即被评估单位 1 年内到期的租金费用。

评估人员查阅了相关租赁合同，对租赁负债的原始凭证和摊销凭证进行了抽查，核实了租赁负债的计算过程。经核实，租赁负债的摊销余额正确。一年内到期非流动负债以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期非流动负债评估值为 195,244.64 元，无评估增减值。

7.递延所得税负债

评估基准日递延所得税负债账面价值 8,278.97 元，核算内容为因使用权资产账面金额和计税基础不一致确认的递延所得税负债。

评估人员查阅了相关租赁合同，对使用权资产的原始凭证和折旧凭证进行了抽查，核实了使用权资产的账面金额。经核实，使用权资产的账面余额正确。递延所得税负债以核实后的账面值作为评估值。

递延所得税负债评估值为 8,278.97 元，无评估增减值。

(四)评估结果

1.流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	1,376,443.10	1,376,443.10	0.00	0.00
合同负债	373,200.00	373,200.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	291,255.00	291,255.00	0.00	0.00
应交税费	33,756.42	33,756.42	0.00	0.00
其他应付款	2,431,260.41	2,431,260.41	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	195,244.64	195,244.64	0.00	0.00
流动负债合计	4,701,159.57	4,701,159.57	0.00	0.00

流动负债评估值为 4,701,159.57 元，无评估增减值。

2.流动负债评估结果及增减值情况如下表：

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
递延所得税负债	8,278.97	8,278.97	0.00	0.00
非流动负债合计	8,278.97	8,278.97	0.00	0.00

非流动负债评估值为 8,278.97 元，无评估增减值。

第四章 收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

(一)国家、地区有关企业经营的法律法规、行政法规和其他相关文件

1. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

2. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

3. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);

4. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

5. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

6. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

7. 《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第1号);

8. 《财政部 税务总局 关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号);

9. 《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第19号);

(二)国家、地区经济形势及未来发展趋势

1. 国家经济形势及未来发展趋势

8月份,在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下,各地区各部门坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署,坚持稳中求进工作总基调,完整、准确、全面贯彻新发展理念,加快构建新发展格局,着力推动

高质量发展，精准有力实施宏观调控，全力做好稳增长、稳就业、防风险工作，国民经济加快恢复，生产供给稳中有升，市场需求逐步改善，就业物价总体稳定，高质量发展取得新进展。

(1)工业生产加快，装备制造业增速回升

8月份，全国规模以上工业增加值同比增长4.5%，比上月加快0.8个百分点；环比增长0.50%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长2.3%，制造业增长5.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长0.2%。装备制造业增加值同比增长5.4%，比上月加快2.1个百分点；高技术制造业增加值增长2.9%，加快2.2个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长5.2%；股份制企业增长5.7%，外商及港澳台商投资企业增长0.8%；私营企业增长3.4%。分产品看，太阳能电池、服务机器人、光电子器件产品产量同比分别增长77.8%、73.7%、29.9%。1-8月份，全国规模以上工业增加值同比增长3.9%。8月份，制造业采购经理指数为49.7%，比上月上升0.4个百分点；企业生产经营活动预期指数为55.6%。

(2)服务业较快增长，现代服务业增势良好

8月份，全国服务业生产指数同比增长6.8%，比上月加快1.1个百分点。分行业看，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业，租赁和商务服务业，金融业生产指数同比分别增长16.1%、11.5%、9.0%、8.1%和7.2%。1-8月份，全国服务业生产指数同比增长8.1%。1-7月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长7.2%。8月份，服务业商务活动指数为50.5%，业务活动预期指数为57.8%，其中，铁路运输、航空运输、住宿、餐饮、电信广播电视及卫星传输服务、生态保护及公共设施管理、文化体育娱乐等行业商务活动指数位于55%以上较高景气区间。

(3)市场销售加快恢复，服务消费增长较快

8月份，社会消费品零售总额37933亿元，同比增长4.6%，比上月加快2.1个百分点；环比增长0.31%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额32974亿元，同比增长4.4%；乡村消费品零售额4959亿元，增长6.3%。按消费类型分，商品零售33721亿元，增长3.7%；餐饮收入

4212 亿元，增长 12.4%。在限额以上单位商品零售额中，化妆品类、通讯器材类、金银珠宝类、家具类商品零售额分别增长 9.7%、8.5%、7.2%、4.8%。1-8 月份，社会消费品零售总额 302281 亿元，同比增长 7.0%。全国网上零售额 95387 亿元，同比增长 12.1%。其中，实物商品网上零售额 79821 亿元，增长 9.5%，占社会消费品零售总额的比重为 26.4%。1-8 月份，服务零售额同比增长 19.4%。

(4)固定资产投资规模继续扩大，高技术产业投资保持较快增长

1-8 月份，全国固定资产投资（不含农户）327042 亿元，同比增长 3.2%，比 1-7 月份回落 0.2 个百分点。分领域看，基础设施投资同比增长 6.4%，制造业投资增长 5.9%，房地产开发投资下降 8.8%。全国商品房销售面积 73949 万平方米，同比下降 7.1%；商品房销售额 78158 亿元，下降 3.2%。分产业看，第一产业投资同比下降 1.3%，第二产业投资增长 8.8%，第三产业投资增长 0.9%。民间投资下降 0.7%。高技术产业投资同比增长 11.3%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 11.2%、11.5%。高技术制造业中，医疗仪器设备及仪器仪表制造业、电子及通信设备制造业投资分别增长 17.5%、12.8%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、专业技术服务业投资分别增长 42.1%、28.3%。8 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.26%。

(5)货物进出口同比降幅收窄，贸易结构继续优化

8 月份，货物进出口总额 35887 亿元，同比下降 2.5%，降幅比上月收窄 5.8 个百分点。其中，出口 20384 亿元，下降 3.2%；进口 15504 亿元，下降 1.6%。进出口相抵，贸易顺差 4880 亿元。1-8 月份，货物进出口总额 270833 亿元，同比下降 0.1%。其中，出口 154667 亿元，增长 0.8%；进口 116166 亿元，下降 1.3%。1-8 月份，一般贸易进出口同比增长 1.7%，占进出口总额的比重为 65.4%，比上年同期提高 1.2 个百分点。民营企业进出口增长 6.0%，占进出口总额的比重为 52.9%，比上年同期提高 3.0 个百分点。机电产品出口增长 3.6%，占出口总额的比重为 58.0%。

(6)就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降

8 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.1 个百分点。

本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.4%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.3%，比上月下降 0.1 个百分点。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.7 小时。

(7)居民消费价格同比由降转涨，工业生产者价格同比降幅收窄

8 月份，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%，上月为下降 0.3%；环比上涨 0.3%。分类别看，食品烟酒价格同比下降 0.5%，衣着价格上涨 1.1%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.5%，交通通信价格下降 2.1%，教育文化娱乐价格上涨 2.5%，医疗保健价格上涨 1.2%，其他用品及服务价格上涨 3.8%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降 17.9%，鲜菜价格下降 3.3%，粮食价格上涨 0.6%，鲜果价格上涨 1.3%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.8%。1-8 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.5%。

8 月份，全国工业生产者出厂价格同比下降 3.0%，降幅比上月收窄 1.4 个百分点；环比上涨 0.2%。全国工业生产者购进价格同比下降 4.6%，降幅比上月收窄 1.5 个百分点；环比上涨 0.2%。1-8 月份，全国工业生产者出厂价格和购进价格同比分别下降 3.2%和 3.6%。

总的来看，8 月份，主要指标边际改善，国民经济恢复向好，高质量发展扎实推进，积极因素累积增多。但也要看到，外部不稳定不确定因素依然较多，国内需求仍显不足，经济恢复向好基础仍需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，聚焦推动高质量发展这一首要任务，围绕稳增长、稳就业、防风险等，加快已出台政策举措落地见效，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

2.荆门市经济发展状况

1-8 月，全市经济继续保持平稳运行，工业、投资增速全省靠前。但内需不足依然持续，消费恢复不及全省，一些企业经营困难，须持续强化相关政策举措，确保全年经济稳增长、达预期。

(1)1-8月经济运行情况

①工业生产加快，在全省保持领先

1-8月，全市规模以上工业增加值同比增长 8.1%，较 1-7月加快 0.4 个百分点，高于全省 2.7 个百分点，连续 4 个月位居全省第 4 位。

一是主导产业引领作用明显。新能源新材料、汽车智能装备、电子信息及其他实现产值 895.4 亿元，同比增长 32.1%，拉动全市产值增长 11.6 个百分点。

二是重点企业拉动强劲。全市大中型企业个数占全市规上工业的 7.2%，实现产值占 58.8%，同比增长 12.8%，拉动全市产值增长 6.9 个百分点。

三是新增企业贡献突出。全市 103 家新增规上企业实现产值 82.9 亿元，同比增长 231.4%，拉动全市产值增长 3.2 个百分点。

②投资继续加快，在全省位次前移

1-8月，全市固定资产投资同比增长 9.2%，比 1-7月加快 0.7 个百分点，高于全省 4.0 个百分点，居全省第 5 位，比上月前进 1 位。

一是投资信心有所恢复。1-8 月全市民间固定资产投资同比增长 11.1%，比全部投资增速高 1.9 个百分点，占全部投资比重达到 70.4%，比去年同期提高 1.2 个百分点。

二是产业投资支撑有力。全市工业投资同比增长 23.2%，是拉动全市投资增长的主要引擎，占全部投资的比重为 52.0%，比上年同期提高 5.9 个百分点。

三是基础设施投资逐步回暖。全市基础设施投资同比下降 1.2%，降幅较 1-7月收窄 3.8 个百分点。

四是重大项目稳步推进。全市紧抓重大项目建设，大项目投资带动作用增强，5000 万元及以上项目（不含房地产）完成投资同比增长 13.3%，拉动全部投资增长 9.6 个百分点。

③消费有所回暖，但仍低于全省

1-8月，全市实现社会消费品零售总额 591.19 亿元，同比增长 8.1%，较 1-7月加快 0.1 个百分点，但仍低于全省 0.5 个百分点，居全省第 16

位。

一是城镇市场活跃度赶超乡村。城镇市场实现社会消费品零售额 423.81 亿元，同比增长 8.2%；乡村市场实现零售额 167.38 亿元，同比增长 7.9%。城镇市场增速赶超乡村市场，快于乡村市场 0.3 个百分点。

二是网络零售额稳步增长。8 月，限上企业通过公共网络实现的商品零售额为 1.96 亿元，同比增长 71.9%。1-8 月，累计完成网络商品零售额 12.88 亿元，同比增长 17.2%，较上月提升 8.4 个百分点，网络商品零售额占限额以上全部商品零售额的比重为 6.5%。

三是改善性消费较快增长。1-8 月，全市限上单位通讯器材类、家具类、化妆品类和家用电器和音响器材类较快增长，分别增长 72.9%、46.5%、10.0%和 7.9%。限上石油及制品类商品零售额增长 17.6%，拉动限上零售额增长 2.1 个百分点。

(2)存在的主要问题

①工业

一是行业增长面不高。1-8 月，虽然我市工业面上增长较好，但主要是受少部分高增长行业的拉动，仍有五成以上的行业增加值同比下降，其中农副食品加工、纺织、通用设备制造等行业下降 10%以上。

二是企业效益下滑。1-8 月，全市规上工业企业实现营业收入 1800.1 亿元，同比增长 3.8%；实现利润 89.9 亿元，下降 9.0%；企业亏损面 22.1%，亏损额 11.8 亿元。累计营收不足 1000 万元企业有 290 家，这些企业可能全年不达标而退库。

三是县域发展不平衡。1-8 月，县域中增加值增速最高与最低增幅相差 17 个百分点，掇刀区继续保持 17%以上的高增长，远远甩开其他县市区。沙洋、钟祥、京山增加值增速虽较年初有所回升，但仍在同比持平的区间徘徊，均面临主导产业遭逢周期性波动或趋势性衰退，而新兴产业未能及时崛起的窘境。

②投资

一是房地产投资减弱。房地产市场行情持续低迷，部分房地产指标下滑。在建项目不断减少，全市在建房地产项目 109 个，比上年同期

减少 11 个，下降 9.2%，除漳河新区、掇刀外，各地在建项目个数均不超过 15 个。待开发土地面积下降，全市在库房地产企业待开发土地面积 189.06 万平方米，同比下降 6.4%，企业购地意愿降低。

二是行业投资冷暖不均。三次产业投资中除了二产业投资增长，一产业、三产业投资均呈负增长态势，分别下降 1.8%、2.9%。投资过于集中于生产环节，对民生领域关注度不够，社会领域投资下降 26.2%。

三是项目储备后劲不足。1-8 月全市新入库项目（不含房地产）445 个，比上年同期少 508 个；新入库项目计划总投资 534.58 亿元，比上年同期少 697 亿元，下降 56.6%。新入库项目规模普遍偏小，平均规模仅 1.2 亿元/个，比目前全市在库投资项目平均规模（2.0 亿元/个）少 0.8 亿元。

③消费

一是限上零售额增长不足。2-7 月限上零售额分月增速为 2.3%、11.8%、-1.9%、-0.5%、0.8%、2.4%，分别低于全省 2.5 至 12.0 个百分点，使 1-7 月增速落后于全省 5.9 个百分点；虽然 8 月限上零售额增速回升并赶超全省 1.6 个百分点，但 1-8 月增速仍低于全省 4.5 个百分点。

二是市场主体培育不足。1-8 月，全市新增限上企业 127 家，离全年目标还存在较大差距，在同类城市居第 7 位，仅多于随州和鄂州。同时，今年因业务萎缩不达限或破产、注吊销等原因退库 36 家，全市限上企业净增仅 91 家。

(三)有关财政、货币政策

1.财政政策

2023 年是贯彻党的二十大精神开局之年，是全面建设社会主义现代化国家开局起步的重要一年。今年以来，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门全面贯彻党的二十大精神，按照中央经济工作会议部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，更好统筹国内国际两个大局，更好统筹疫情防控和经济社会发展，更好统筹

发展和安全，国民经济持续恢复、总体回升向好，高质量发展扎实推进，产业升级厚积薄发，粮食能源安全得到有效保障，社会大局保持稳定，为实现全年经济社会发展目标打下良好基础。

各级财政部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照党中央、国务院决策部署，加力提效实施积极的财政政策，完善税费支持政策，切实提高精准性和有效性，大力优化支出结构，着力提高资金使用效益，增强国家重大战略和重点民生保障，财政改革发展各项工作扎实推进。上半年，全国一般公共预算收入 119203 亿元，同比增长 13.3%，31 个省份收入同比均实现正增长。全国一般公共预算支出 133893 亿元，同比增长 3.9%，支出结构不断优化，基本民生、乡村振兴、区域重大战略、教育、科技攻关等重点领域支出得到有力保障。

一是支持经营主体健康发展。强化财税政策供给，延续和优化部分税费政策，上半年全国新增减税降费及退税缓费 9279 亿元，有力支持经营主体特别是小微企业和个体工商户纾困发展。引导带动各级政府性融资担保机构加大对小微企业和“三农”主体等融资增信支持，截至 6 月底，国家融资担保基金新增再担保合作业务规模 7965 亿元、同比增长 33.6%。

二是持续恢复国内有效需求。延续和优化新能源汽车车辆购置税减免政策，上半年新能源汽车销量大幅增长 44.1%。出台支持生产、生活性服务业，国家电影事业发展等税费优惠政策，助力上半年服务业消费较快恢复。着力构建重点城市流通网络，建设农村商贸流通体系，深入推进国家综合货运枢纽补链强链。加快地方政府专项债券发行使用，上半年各地共发行用于项目建设的新增专项债券 2.17 万亿元，累计支持项目近 2 万个，带动扩大有效投资。

三是加快建设现代化产业体系。持续加大基础研究支持力度，完善国家自然科学基金资助体系。支持国家实验室建设运行，加快构建中国特色国家实验室体系，支持建设高水平科技人才队伍。将符合条件行业企业研发费用税前加计扣除比例由 75%提高至 100%，并作为制度

性安排长期实施，引导制造业等企业加大研发投入。启动中小企业数字化转型城市试点，持续开展专精特新中小企业财政奖补工作，发挥政府投资基金作用，企业创新发展动能持续增强。

四是不断强化民生兜底保障。延续降低失业保险、工伤保险费率政策，优化调整失业保险稳岗返还政策，加大一次性吸纳就业等补贴力度。完善义务教育经费保障机制，开展职业教育差异化生均拨款制度试点。延续实施助学贷款免息及本金延期偿还政策。将基本公共卫生服务经费人均财政补助标准提高至 89 元，城乡居民基本医疗保险人均财政补助标准达到每人每年 640 元。稳妥实施企业职工基本养老保险全国统筹，及时下达困难群众救助补助资金 1547 亿元，社会保障进一步兜牢兜实。

五是扎实推进乡村振兴及绿色转型。强化粮食和重要农产品稳产保供，支持新建和改造提升高标准农田，向实际种粮农民发放一次性补贴 100 亿元，完善玉米和大豆生产者补贴政策，稳定实施稻谷补贴政策，加大产粮大县奖励力度，扩大三大粮食作物完全成本保险和种植收入保险实施范围至全国所有产粮大县。保持财政帮扶政策总体稳定，支持巩固拓展脱贫攻坚成果，帮助脱贫群众持续增收。开展传统村落集中连片保护利用示范，深入推进农村综合改革。强化污染防治，加强生态系统治理和保护，绿色转型及低碳发展深入实施。

下半年，财政部将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改革开放，加大宏观政策调控力度，着力扩大内需、提振信心、防范风险，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

(1)加力提效实施好积极的财政政策。加强经济财政运行监测和形势分析，密切跟踪地方和部门预算执行情况，用好财政资金直达机制，合理加快财政支出进度，全面提升资金支付效率，推动各项财税政策

尽早落地见效。延续、优化、完善并落实好减税降费政策，支持民营企业、中小微企业和个体工商户发展，坚决整治乱收费、乱罚款、乱摊派，支持解决政府拖欠企业账款问题。加快地方政府专项债券发行使用，研究扩大投向领域和用作项目资本金范围，持续加强专项债券项目储备和投后管理，提升专项债券资金使用效益，引导带动社会投资。加强财政、货币等政策的协调配合，强化预期管理，更好发挥协同效应。

(2)支持做强做优实体经济。确保研发费用加计扣除等惠企创新政策应享尽享，引导更多中小企业向专精特新方向发展。研究深化财政科技经费分配使用机制改革，不断提升科技投入效能。坚持把制造业高质量发展作为重中之重，强化创新驱动，加大关键核心技术攻关保障力度，研究支持先进制造业发展的相关政策，打造现代化产业体系。健全乡村振兴投入机制，坚决守牢确保粮食安全、防止规模性返贫等底线，扎实推进乡村发展、乡村建设等重点任务。落实区域重大战略，增强区域发展协调性均衡性。用好外经贸发展专项资金等政策，支持稳住外贸外资基本盘。

(3)切实保障和改善民生。深入实施就业优先战略，用好社会保险补贴、职业培训补贴、创业担保贷款及贴息等政策，促进高校毕业生等青年就业创业，鼓励企业吸纳就业。强化各级财政“三保”责任落实，指导地方统筹转移支付资金和自有财力，在优化支出结构上多下功夫，加大财力下沉力度，加强库款保障情况监测预警，对困难地区及时予以适当支持，确保基层“三保”不出问题。持续做好义务教育、基本医疗、基本住房等民生保障，上调城乡居民基础养老金水平，加强困难群众救助帮扶，支持做好防汛抗旱工作，不断织密扎牢民生兜底安全网。

(4)防范化解地方政府债务风险。进一步压实地方和部门责任，严格落实“省负总责，地方各级党委和政府各负其责”的要求。督促地方统筹各类资金、资产、资源和各类支持性政策措施，紧盯市县加大工作力度，妥善化解存量隐性债务，优化期限结构、降低利息负担，

逐步缓释债务风险。加强跨部门联合监管，始终保持高压态势，强化定期监审评估，坚决查处新增隐性债务行为，终身问责、倒查责任，防止一边化债一边新增。稳步推进地方政府债务合并监管，推动建立统一的长效监管制度框架。

(5)进一步严肃财经纪律。深入贯彻落实中办、国办《关于进一步加强财会监督工作的意见》，加大财会监督力度，推动形成财政部门主责监督、有关部门依责监督、各单位内部监督、相关中介机构执业监督、行业协会自律监督的财会监督体系，依法依规加强对国家机关、企事业单位、其他组织和个人的财政、财务、会计活动的监督。完善各类监督主体横向协同、中央与地方纵向联动、财会监督与其他各类监督贯通协调的工作机制，形成监督合力，提升监督效能。稳妥推进财会监督专项行动，在推动党中央、国务院重大决策部署有效贯彻落实的同时，严厉打击各类违反财经纪律行为，强化通报问责和处理处罚，使纪律真正成为带电的“高压线”。

2.货币政策

今年以来，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国经济持续恢复、总体回升向好。上半年国内生产总值（GDP）同比增长5.5%，为实现全年经济社会发展目标打下了良好基础；居民消费价格指数（CPI）同比上涨0.7%，物价总体保持平稳。中国人民银行坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻党中央、国务院的决策部署，坚持稳字当头、稳中求进，稳健的货币政策精准有力，推动经济运行整体好转。

一是保持货币信贷合理增长。综合运用降准、再贷款再贴现、中期借贷便利、公开市场操作等多种方式投放流动性，保持流动性合理充裕，引导金融机构稳固信贷支持实体经济的力度，增强贷款总量增长的稳定性和可持续性。二是推动实体经济融资成本稳中有降。发挥政策利率引导作用，6月、8月公开市场逆回购操作和中期借贷便利中标利率分别合计下行20个和25个基点，持续释放贷款市场报价利率（LPR）改革效能，推动企业融资和居民信贷成本稳中有降。发挥好存

款利率市场化调整机制重要作用。继续落实首套房贷利率政策动态调整机制。三是持续发挥结构性政策工具作用。在用好用现有结构性政策工具的基础上，增加支农支小再贷款、再贴现额度，延续实施普惠小微贷款支持工具等多项阶段性工具，延期房地产“金融 16 条”有关政策适用期限，并推动房企纾困专项再贷款和租赁住房贷款支持计划落地生效。四是兼顾内外均衡。深化汇率市场化改革，坚持市场在人民币汇率形成中起决定性作用，发挥汇率调节宏观经济和国际收支自动稳定器功能。五是强化风险防范化解。坚持市场化法治化原则处置风险，构建分级分段的银行风险监测、预警和硬约束早期纠正工作框架，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。

总体看，今年以来货币政策保持前瞻性、有效性、可持续性，根据形势变化合理把握节奏和力度，为经济回升向好创造了良好的货币金融环境。货币信贷保持合理增长，上半年新增人民币贷款 15.7 万亿元，同比多增 2.0 万亿元；6 月末人民币贷款、广义货币（M2）、社会融资规模存量同比分别增长 11.3%、11.3%和 9.0%。信贷结构持续优化，6 月末普惠小微贷款和制造业中长期贷款余额同比分别增长 26.1%和 40.3%。贷款利率明显下行，6 月新发放企业贷款、个人住房贷款加权平均利率分别为 3.95%、4.11%，较去年同期分别低 0.21 个、0.51 个百分点，处于历史低位。人民币汇率双向浮动，人民币对美元汇率 5 月跌破 7 元，7 月份又升值 1.3%，结售汇行为理性有序，市场预期基本稳定。

当前我国经济已恢复常态化运行，高质量发展扎实推进。也要看到，国际政治经济形势复杂严峻，发达经济体快速加息的累积效应继续显现，全球经济复苏动能减弱，国内经济运行面临需求不足、一些企业经营困难、重点领域风险隐患较多等挑战。我国经济具有巨大的发展韧性和潜力，长期向好的基本面没有改变，有利条件和积极因素不断积蓄，要保持战略定力，增强发展信心。下阶段，中国人民银行将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实现代化建设和中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改

改革开放，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革结合起来，加大宏观政策调控力度，建设现代中央银行制度，充分发挥货币信贷效能，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

稳健的货币政策要精准有力，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，稳固支持实体经济恢复发展。综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配。继续深化利率市场化改革，完善央行政策利率体系，持续发挥贷款市场报价利率改革和存款利率市场化调整机制的重要作用，促进企业融资和居民信贷成本稳中有降。结构性货币政策工具“聚焦重点、合理适度、有进有退”，继续实施好存续工具，对结构性矛盾突出领域延续实施期限，持续加大对小微企业、科技创新、绿色发展等支持力度。适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。发挥好金融在促消费、稳投资、扩内需中的积极作用，保持物价水平基本稳定。坚持以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度，综合施策、稳定预期，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，坚决防范汇率超调风险。切实防范化解重点领域金融风险，统筹协调金融支持地方债务风险化解工作，稳步推动中小金融机构改革化险，守住不发生系统性金融风险的底线。

二、行业现状与发展趋势分析

(一)行业概况

国家经济水平的提升和基础设施建设进程的加速，为国内检测行业的发展不断带来新的机遇，近年来，检测行业已发展成为我国发展前景最好、增长速度最快的服务业之一。

检测服务是指检测机构接受生产商或产品用户的委托，综合运用各种科学方法及专业技术对某种产品的质量、安全、性能、环保等方

面指标进行检测并出具检测报告的过程，从而评定该产品是否符合政府、行业 and 用户在质量、安全、性能等方面的标准和要求。

建设工程及市政工程等与人们生活息息相关，其安全和环保性能直接影响人们生活健康，因而成为我国检测市场的重要组成部分。建设工程质量检测，是指工程质量检测机构接受委托，依据国家有关法律、法规和工程建设强制性标准，对涉及结构安全项目的抽样检测和对进入施工现场的建筑材料、构配件的见证取样检测。建设工程质量检测与鉴定服务始终贯穿、伴随建筑工程的建设全过程(包括工程立项、施工、竣工、验收交付使用)、使用全过程(包括改建、扩建，过程安全性、可靠性和使用寿命鉴定)和拆除全过程。

1.行业现状

检测行业从形成到今天大约经历了二十多年的历史，这个时期已经使检测行业规模由小变大，工作类型由单一到综合，检测市场化概念从无到有，从暗到明，如今全国各种建筑工程检测机构近 6000 家，其中企业试验室数量大约占 40%，监督检测机构占 30%，科研院校检测力量占 30%。

数量众多的企业试验室属于第一方试验室，即企业为了保证自身产品质量而设立的试验室，由于其自身性质很大程度上限制了他们走向检测市场的步伐，作为企业内部附属机构的地位使其在经济实力、检测能力、规模和技术力量等环节处于劣势，在检测市场所占市场份额约 20%。

各级监督机构设立的检测室由于有了政策上的绝对优势，由于其政府背景，使其克服成立时间短的劣势，通过垄断检测任务的形式很快在规模和检测能力上占据优势，成为目前检测市场中主流检测力量。但是垄断行为的副作用是其长期处在政策保护状态，相比其他机构效率低下，技术水平不高，服务意识差，自身竞争能力差。

科研院校随着事业单位机构改革，不断加大检测业务投入，使其变成主业发展，并相继将其转型为第三方独立法人检测企业。它们依靠原来国家科研投入的优势，在技术力量、硬件设备和办公场地方面有着

不可比拟的优势。由于他们最早走向市场，在市场竞争中已经总结了许多经验。

2.行业特点

(1)检测行业是政策性较强的行业

检测机构由于建设工程质量的相关管理规定应运而生，检测市场的形成和发展受政策导向直接影响。检测机构的资格认可和行业资质管理本身就是政府政策调节的手段，检测市场的大小同样也是政府质量管理政策直接决定，因此，检测市场是不完全开放的市场，检测行业是一个政策导向性很强的行业。

(2)检测行业带有很强的地域性

由于检测行业是政策性很强的行业，因此各级地方行政主管部门都会根据自己地方实际制订有地方特色的管理要求，特别是行业主管部门设立的资质审查注册制度直接决定了检测机构的服务范围以所在地为主，外地机构打入本地市场受到严格限制。另外工程质量检测本身需要大型的检测设备，并且样品的检测具有明确的实效性，因此从交通、成本、运作方便性考虑，检测工作跨地区开展具有难度，从而决定了各行政区域内市场的独立性。

(3)检测行业目前技术门槛不高

由于检测行业长期处于政府垄断经营之下，检测市场化程度较差。长期处于保护之下的检测机构往往以附属部门或科室形式运作，没有形成一套独立运作发展的管理模式，特别是与国外先进的检测同行相比，在检测工作管理方面缺少科学的系统的内部管理体系和经验。通常的检测单位对设备场地等硬件和技术培养等硬件的投入较少，以至于长期停滞在低水平重复发展的态势，因此造成目前虽然政策垄断成分高，但技术门槛低的现状。

(4)检测行业体制单一

检测行业由于强烈的政府色彩，使其体制往往锁定在国有事业或企业单位，民营资本和外资一直注视着这一领域，但是由于政策所限一直无法进入，因此目前的检测行业体制单一。但是随着国有事业机

构改革，使检测机构股份制改造成为可能，伴随着我国加入世界贸易组织的深入，开放建筑市场成为必然，可见目前的格局十分不稳，政策的变化立即打破现有的平衡。

3.政策背景

2005年，住建部颁布《建设工程质量检测管理办法》，要求检验检测机构以及承建单位依据国家有关法律、法规和工程建设强制性标准，对涉及结构安全项目的抽样检测和对进入施工现场的建筑材料、构配件的见证取样检测。该条例为工程检测首个强制性管理办法，初步规范了工程质量检测行业标准。2022年11月住建部发布《建设工程质量检测机构资质标准（征求意见稿）》，将工程质量检测机构分为综合资质及专项资质两类，专项资质包括建筑材料构配件、主体结构、钢结构、地基基础、建筑节能、建筑幕墙、市政工程、道路工程及桥梁地下工程九大领域，综合资质机构整体要求更高，可承接所有获得检验检测参数的业务；专项资质仅可承接专项领域对应的已获参数业务。

建筑检测行业监管政策				
方向	时间	部门	政策文件	政策内容
顶层管理	2005年11月	住建部	《建设工程质量检测管理办法》	对全国质量检测活动实施监督管理，并负责制定检测机构资质标准
	2019年4月	国务院	《建设工程质量管理条例》	该政策于2000年颁布，2019年修订，强调应加强对建设工程质量的管理，保证建设工程质量，保护人民生命和财产安全
分领域规范	2009年1月	水利部	《水利工程质量检测管理办法》	加强水利工程质量检测管理，规范水利工程质量检测行为
	2011年4月	住建部	《房屋建筑和市政基础设施工程质量检测技术管理规范》	规范房屋建筑及市政基建领域检测管理
	2015年5月	铁路总公司	《铁路工程质量监督检测管理办法》	加强铁路建设工程质量监督，保证铁路建设工程质量
	2019年11月	交通运输部	《公路水运工程试验检测管理办法》	规范公路水运工程试验检测活动，保证公路水运工程质量
资质管理优化	2022年11月	住建部	《建设工程质量检测机构资质标准（征求意见稿）》	将工程质量检测机构分为综合资质及专项资质两类，其中综合资质对检测机构要求更高，可承担所有已取得检测参数的检测业务；专项资质可承担专项资质范围内已取得检测参数的检测业务

4.行业发展趋势

(1)行业快速发展，检测业务更加市场化

建设工程质量检测行业发展初期，政府起对行业进行严格管制，

检测机构均由政府控制。随着市场发展，政府逐步放松管制，政府机构退出市场份额，促使民营检测机构快速发展，更多的检测公司逐渐规范化、积极攻克技术难点，从而带动整个行业快速发展。

民营检测机构 and 外资检测机构的进入使得行业竞争更好充分，更加市场化，目前民营和外资检测机构主要分布在珠三角、长三角、环渤海等区域经济相对活跃的地区，经营体制比较灵活，市场化运营，扩张能力较强。外资检测机构由于市场运作经验成熟具有先进的技术优势。本土的民营检测机构虽然起步晚，资本实力弱，但近几年发展快速，检测技术的开发速度上往往要快于国有检测机构，比起外资检测机构更具有本地化优势，决策高效，在全国营销网络扩张更为快捷，为客户提供本地化服务。

2014年2月，国务院办公厅发布《关于整合检验检测认证机构的实施意见》中提出清理现有法律法规和政策文件中不利于检验检测认证市场健康发展的规定，减少检验检测认证项目的行政许可，有序开放检验检测认证市场，打破部门垄断和行业壁垒，鼓励和支持社会力量开展检验检测认证业务，积极发展混合所有制检验检测认证机构，加大政府购买服务力度，营造各类主体公平竞争的市场环境。在良好的市场竞争环境下，一批具有品牌、技术、资金、管理等优势的民营第三方检测认证机构将会获得越来越多的发展空间和机会。

(2)行业整合加速，检测机构更加规模化

随着第三方独立检测市场发展越来越大，将有更多优秀的检验检测认证机构与行政部门脱钩、转企改制，进行跨部门、跨行业、跨层次整合。《关于整合检验检测认证机构的实施意见》中同时提出：“从三方面推进整合工作。一是结合分类推进事业单位改革，明确检验检测认证机构功能定位，推进部门或行业内部整合；二是推进具备条件的检验检测认证机构与行政部门脱钩、转企改制；三是推进跨部门、跨行业、跨层级整合，支持、鼓励并购重组，做强做大”。

2014年7月，《国务院关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》也明确了引导检验检测认证机构集聚发展，推进

整合业务相同或相近的检验检测认证机构的发展目标。意见把检验检测认证作为现阶段我国生产性服务业重点发展的内容之一，提出“要加快发展第三方检验检测认证服务，鼓励不同所有制检验检测认证机构平等参与市场竞争，不断增强权威性和公信力，为提高产品质量提供有力的支持保障服务。”

(3)检测技术更加专业化，服务领域不断扩大

我国技术创新能力的不断增强使得工程质量检测的技术手段亦有大幅度提高，先进的技术工艺不断被应用到检测服务领域，产生了新的技术标准和检测方法，提升了检测服务能力，扩大了检测服务领域。检测技术主要表现在由人工检测向自动化检测技术发展，由破损类检测向无破损检测技术发展，以及计算机信息技术的大量应用。各种电子和机械自动化的测量方式将代替传统的人工测量方式，并通过微机及专用软件实现测试数据的自动采集、记录和统计计算分析等功能。大量新的检测技术和仪器将逐步被运用于检测业务，如激光技术被用于断面检测，探地雷达技术被用于地基质量检测等。新检测技术的应用将不断为行业带来新的检测项目和业务，带动市场需求扩大的同时，工程质量检测服务也将日趋专业化。

检测技术快速发展，建设工程检测行业不断出现了钢结构检测、室内空气质量检测、桥梁检测、建筑起重机械设备检测、建筑智能设备检测、建筑电器设备检测及建筑节能检测等各类新型检测需求。工程质量检测设备行业不断实现技术创新，推动行业整体技术发展，设备技术进步将直接提升检测结果的准确度，为工程质量检测行业快速发展奠定基础。

(二)企业所在行业与上下游之间的关系

1.行业与上游行业的关系

建设工程检测行业上游行业为设备制造商和劳务提供方，近年来国内检测与鉴定设备业发展迅速，公司从事建设工程质量检测与鉴定业务所需相关设备生产企业众多，竞争较充分且质量、价格稳定。公司不少业务中需要外购劳务，但由于外购的劳务从事例如装卸、搬运、

堆土、运输等工种，技术含量低，可替代性较高，而市场上的劳务提供方众多，大多可满足公司需求，因此公司不存在对单一劳务提供方的依赖性。

2.行业与下游行业的关系

下游行业主要有：房地产业、建筑施工行业及市政桥梁行业等。国民经济的持续、健康发展和城市化率的不断提高促进了我国建筑工程、市政工程、桥梁工程及户外工程等基础设施建设的发展，公司业务所属行业的发展依赖于上述几大行业的发展。

建设工程质量检测为国家法规强制规定检测领域，因此随着国内固定资产投资特别是对建筑业投资规模的增长将对工程检测行业产生持续的拉动作用。

中国的城镇化稳步推进，政府将加大城市棚户区和城市危房改造力度，保障困难群众的基本住房需求，最终实现全体人民住有所居，长远看来房地产市场在刚性需求的推动下仍将继续发展，另一方面，随着各种豆腐渣工程等暴露出的房屋质量问题必将促使对房屋建筑工程质量管理及第三方监控意识的提升，房屋建筑工程质量检测行业发展空间巨大。

(三)行业发展的有利和不利因素

1.行业发展的有利因素

(1)国家产业政策支持

2015年3月，《全国质检系统检验检测认证机构整合指导意见》正式出台，该《指导意见》提出将质检系统3500多家机构分为公益类和经营类，到2020年基本完成质检系统检验检测认证机构政事分开、转企改制等改革任务，形成一批具有知名品牌的总额性检验检测认证集团。明确机构定位，通过整合改革促进行业的发展。

(2)中国城市建设规模日益扩大

改革开放以来，中国的城市建设规模日益扩大，房屋建筑的发展速度加快，仅房屋装修工程的年产值就已超过1万亿元，其中建筑材料费用超过了60%。根据国内相关规定，建筑材料应用到工程中都要

经过相关机构的检测认证，带动了建设工程质量检测行业和建筑安全鉴定行业的不断发展。

(3)行业标准不断完善

2015年10月27日，我国检验检测行业首个诚信国家标准《检验检测机构诚信基本要求》发布，该标准从法律要求、技术要求、管理要求、责任要求等四个方面，规定了检验检测机构应当遵循的基本诚信规范。行业标准的不断完善促进了检测机构健康快速的发展，从而有利于行业的进步。

(4)行业公信力得到社会重视

检测鉴定作为现代服务业的重要组成部分，行业整体的市场公信力是检测行业能否持续增长的关键所在。由于独立的第三方检测鉴定机构独立于买卖双方，其出具的检测鉴定报告更具有公正性，第三方检测鉴定机构逐步得到市场的认可，行业内的企业也日益重视品牌的维护和公信力的树立，行业公信力的建立是持续健康发展的及时。

(5)国家对建设工程质量、建筑安全关注度的持续提升将有力推动检测鉴定行业发展

随着社会进步和发展，人们对健康、环保和安全的重视程度不断加强，而检测正式通过对相应领域中的各种产品或环境要素进行技术验证，检验其是否满足相关法律、法规的要求，建设工程质量及建筑安全性直接影响人们生命和财产安全，这将促使政府大力推进各项检测标准的升级，从而推动检测鉴定市场不断扩大。

2.行业发展的不利因素

(1)行业当前的技术要求较低

我国检测行业长期受到行政类检测机构的垄断，在政府主导下市场化的检测行业发展缓慢。占有主导型的行政类检测机构很少对检测设备、检测技术的更新投入，由此新的检测机构进入市场的标准也会降低。

(2)检测机构的专业度下降

目前我国的检测机构数量逐渐增多，但是专业度却呈现出下降的

趋势，研究深度相对不够，虽然部分企业开始成立实验室，但庞大的资金支出使得民营的研究所难以长期持续，且国内没有专业的研究所，难以满足在检测过程中需要的所有技术条件。

(3)行业资源整合度有待提高

我国的检测机构数量庞大但行业整体有序程度低，呈现出多、小、散、自律性不强的现象，且行业整体竞争充分，市场集中度较低，行业资源整合度有待提高。

(4)检测鉴定机构核心竞争能力偏低

对于检测鉴定机构而言，核心竞争力=技术领先+服务优势，我国的检测鉴定机构普遍存在技术水平较低、服务能力不高的情况，许多国外的检测鉴定机构不仅能满足客户的需求，还能提供增值服务，而这正是国内许多检测机鉴定构缺乏的地方。

(5)市场管理制度不完善，监管不严

房屋质量和安全检测鉴定工作发展不平衡，我国许多城市尚未建立起相应的组织机构，且我国各地房屋安全鉴定管理机制的差异性很大，目前部分地区还未制定有关房屋安全鉴定工作的法规。虽然我国在房屋质量与安全检测鉴定方面颁布了一些法律法规和技术标准，但实际可操作性不强，缺乏完善的市场管理制度。

(四)检测行业进入的主要壁垒

1.资质壁垒

我国对检测行业实行资质认定制度，资质是进入检测行业的重要门槛。作为第三方检测机构，要对外从事业务，需要获得相关资质认定。在取得资质后，企业还必须持续通过政府部门对计量认证、实验室认可等业务的定期和不定期的后继考核。我国对检测机构业务资质的要求与管理，使得市场新进入者面临较高的资质准入壁垒。此外，发达国家已构建了以技术法规、标准、认证等为主的市场准入体系，产品要进入国际市场时，也会面临国际检测互认门槛制约。

2.技术壁垒

检测行业为技术密集型行业，专业性强，涉及数学、物理、化学

等多个专业学科。在检测服务领域，检测服务往往还需要掌握取制样、样品前处理、检测方法、测量仪器、计算机技术、统计分析等知识，这就要求服务机构具备较强的跨行业、跨专业的技术能力，能够针对不同的标准和需求提供检测服务。在检测分析仪器领域，检测分析仪器的稳定性、检出限、检测精度、检测范围等指标是否满足条件及客户要求，直接决定了产品本身是否具有竞争力，而指标性能的改良，不仅涉及微电子、计算机、精密机械、薄膜、激光和生物等多个领域的专有技术，还要求企业投入较大的资金及时间进行研发，需要企业进行长期的技术积累。因此，对新进入者形成了技术壁垒。

3.品牌壁垒

检测机构所出具的报告获得市场的信任和认可情况，影响其业务的进一步发展，良好的品牌影响力有助于提升独立第三方检测机构的市场占有率。同样，检测分析仪器的使用周期一般比较长，客户对于产品的质量要求高，检测分析仪器的品牌和声誉成为影响客户选择的重要因素。而良好的品牌形象和市场公信力，需要强大技术实力、高质量的产品、良好服务的长期积累，新进入者往往难以在短期内形成品牌效应，构成了市场潜在进入者的壁垒。

4.人才壁垒

人才是企业竞争的关键因素。检测行业对专业技术人才要求较高，目前，各个细分领域的研发人员数量较少，需要企业在实际的研发过程中进行培养。而技术人才的培养离不开实际工作，而新进入者的品牌、财力、影响力等都难以与行业内领先者相较，新进入者难以在短时间内储备足够的技术人员。此外，检测仪器产品具有专用性和高技术性等特点，产品初次使用时的培训及后续使用过程中的调试及维修，均对企业提供服务时的专业性和及时性提出了较高的要求。因此，新进入者往往缺乏相应的人才团队去建立相应的服务体系。

5.资金及规模壁垒

首先，检测服务行业为资金密集型行业，服务机构需要投入大量资金用于建设实验室及配备各种专业检测仪器设备。拥有先进的检测

仪器设备是检测机构能够提供更准确、更全面的检测服务的必备条件，大规模的设备建设所需要的资金投入及相应需要承担的经营风险，使得市场潜在竞争者难以轻易进入。其次，检测机构在提供服务的过程中，具有固定成本高、变动成本少的行业特点；随着业务量的增长，单次服务成本呈下降趋势，而市场新进入者在短期内往往难以形成规模效应。因此，新进入者由于规模较小，相应需要承担的较大经营风险，使得市场潜在竞争者难以轻易进入。

三、被评估企业的业务分析

(一)被评估单位的主要产品或服务的用途

湖北精兴主要从事建设工程质量检测 and 水利工程质量检测服务、建设工程勘察服务、测绘服务、检验检测服务以及室内环境检测和雷电防护装置检测等。湖北精兴根据客户提供检测项目委托，公司出具检测报告，收入确认以客户签领成果交付单为标准确认收入。

(二)被评估单位在行业中的地位、竞争优势及劣势

1.被评估企业的市场地位

湖北精兴在荆门属于实力较强的企业，但是放到湖北全省，只能排到中游偏下。近几年民营企业发展得比较迅猛，而湖北精兴作为国企，相比之下发展较为落后，主要体现在人员、技术、市场的竞争力等方面。公司持证上岗的人员只有 31 人，而按照建设部 57 号令，对于检测机构的资质认证作了重大调整，分为两大类，分别是综合和专项，综合要求 150 人，而专项是 9 个专项。按照新的要求，一个人员只能兼 2 项，这样的情况下湖北精兴只能申报 3-4 项，不足 9 个专项的 50%，导致其市场竞争力就大大降低，市场地位也随着降低。

2.被评估企业的竞争优势

湖北精兴前身是荆门市建设工程质量检测站，于 1984 年成立，成立至今近 40 年，积累了一定的工作经验，且人才梯队较为稳定，在客户积累和品牌效应上具有一定的竞争优势。

3.被评估企业的竞争劣势

公司的劣势主要是人员的综合能力、公司技术水平、市场规模等，与省内头部企业相比处于明显劣势。

四、 被评估单位的资产与财务分析

(一)资产配置和使用情况

1.经营性资产的配置和使用情况

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的，企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。评估基准日企业经营性资产配置合理，使用情况良好。

经分析，被评估企业的经营性资产包括货币资金、经营性债权和债务、固定资产(包括设备类资产)、使用权资产。

2.非经营性资产、负债和溢余资产

(1)非经营性资产、负债

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

(2)溢余资产

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(二)历史年度财务分析

1.财务状况与经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年8月31日
流动资产	909.16	906.15	1,140.04	1,028.86
固定资产	741.24	288.41	242.48	247.31
使用权资产	0.00	0.00	0.00	23.66
长期待摊费用	15.63	3.91	18.09	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	10.10

长期股权投资-湖北精兴建设工程质量检测有限公司资产评估说明

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年8月31日
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	156.48
资产合计	1,666.02	1,198.46	1,400.61	1,466.40
流动负债	793.78	341.58	511.18	470.12
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.83
负债合计	793.78	341.58	511.18	470.94
所有者权益	872.24	856.89	889.43	995.46

被评估单位近三年一期的经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-8月
一、营业总收入	1,314.89	1,594.69	1,993.87	1,621.63
减:营业总成本	878.05	1,103.17	1,460.81	929.34
税金及附加	6.06	7.60	5.63	4.10
销售费用	45.38	64.53	62.59	87.04
管理费用	285.22	191.40	247.55	124.64
研发费用	0.00	0.00	0.00	28.77
财务费用	-0.44	-0.82	-4.51	-5.06
加:其他收益	2.59	3.04	2.68	1.36
投资收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	-81.03	81.03	0.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	-47.58	-2.92
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	103.20	150.80	257.92	451.24
加:营业外收入	13.02	6.75	2.71	2.17
减:营业外支出	14.17	3.34	2.93	3.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	102.05	154.22	257.70	450.41
减:所得税费用	4.13	1.66	17.86	115.25
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	97.92	152.55	239.84	335.16

被评估单位 2020 年、2021 年的会计报表均经湖北方正会计师事务所

有限公司审计，并发表了无保留意见。被评估单位 2022 年、评估基准日的会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

五、 收益法预测的假设条件

本资产评估报告收益预测的假设条件如下：

(一)假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(三)假设评估基准日后，与被评估单位及各子公司相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化；

(四)假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(五)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(六)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(七)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(八)假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

(九)假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

本资产评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

六、 评估计算及分析过程

(一)收益法具体方法和模型的选择

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

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

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款及带有借款性质的其他应付款等。评估基准日湖北建胜无有息债务。

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{(4/12/2)}} + \sum_i^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+4/12)}} + \frac{F_{n+1}}{r \times (1+r)^{(n-0.5+4/12)}}$$

其中：

P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F0：2023年9-12月预期的企业自由现金流量；

F_i：评估基准日后第i年预期企业自由现金流量；

F_{n+1}：永续期预期企业自由现金流量；

n：详细预测期；

i：详细预测期第i年；

r：折现率(加权平均资本成本,WACC)。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \left[\frac{E}{E+D} \right] + K_D \times (1-T) \times \left[\frac{D}{E+D} \right]$$

式中，E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估单位的所得税。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中，rf：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数；

(2)溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，本次评估采用成本法进行评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括其他应收款、固定资产、递延所得税资产、其他非流动资产、其他应付款，本次评估采用成本法进行评估。

(4)单独评估的长期股权投资

对外长期股权投资是指企业于评估基准日时已形成且没有纳入收益法预测范围的对外股权投资。截至评估基准日，被评估单位无长期

股权投资，故本次评估不考虑单独评估的长期股权投资。

2.有息债务价值

有息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。评估基准日，被评估单位无有息债务。

(二)收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本资产评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，本次评估按照惯例采用分段法对企业的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期间的现金流和明确的预测期之后的现金流，预测期预测到企业生产经营稳定年度。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2028 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2028 年底。

(三)预测期的收益预测

对企业的未来财务数据预测是以被评估单位提供的 2020 年至 2023 年 8 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据宏观经济状况及行业发展趋势，以及企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇及风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，对未来年度的财务数据进行预测，其中主要数据预测说明如下：

1.营业收入的预测

湖北精兴的主营业务为检测认证业务，经过与企业的访谈，企业预计未来检测认证业务收入在今后两年会有大幅度的下滑，之后会有小幅回升而慢慢企稳，主要是因为国家 GDP 在近几年逐年下滑，对于

建筑领域，由于房地产行业整体低迷，销售不畅，整个国家的建筑业也抛弃了传统的老基建而提倡新基建，工程检测行业需要寻求新模式和对策去适应这种变化，对于整个行业都会是一个艰难期；另外湖北精兴及其分公司均位于湖北荆门，业务来源主要还是依赖荆门的业务，但经查询，荆门 2022 年的建筑业产值是 187 亿，而全湖北省是 21154 亿，宜昌是 1786 亿，襄阳是 1346 亿，荆门的建筑业产值只占到全省的 0.88%，是宜昌的 10.5%、襄阳的 13.89%，同为地级市，但荆门的建筑产业却表现得相当弱势，这对于建设工程检测业务的发展十分不利。

近几年，荆门的政府投资项目在逐年下滑，房地产开发项目的数量更是不足 10 个，虽然近几年荆门的经济取得一定的成绩，但是工业投资、房地产项目或者国有平台投资都呈下滑态势。由于湖北精兴的客户主要为市政府投资主体单位和国有平台公司，例如荆门市政府投资工程建设管理中心、荆州市城发建设工程集团有限公司、城投公司、高铁新城等，且工程检测行业的业务技术门槛不高，项目减少，同时出现像湖北精昱建设工程质量检测有限公司等自身资源和技术实力较强的当地国有独资企业，这会使得湖北精兴的未来营收不容乐观。

综上所述，本次评估结合行业未来的发展状况、企业已签订的订单及企业管理层对未来的经营规划和预计进行预测。未来年度营业收入预测如下：

金额单位：人民币万元

营业收入	2023 年 9-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	永续期
1 检测认证服务							
1.1 精兴总部	255.31	1,330.00	1,150.00	1,170.00	1,200.00	1,220.00	1,220.00
1.2 精兴京山	20.00	70.00	60.00	60.00	70.00	75.00	75.00
1.3 精兴沙洋	20.00	80.00	70.00	70.00	80.00	85.00	85.00
合计	295.31	1,480.00	1,280.00	1,300.00	1,350.00	1,380.00	1,380.00

2. 营业成本的预测

被评估单位所处行业属于人力和技术密集型行业，企业营业成本中主要为员工薪酬，还包括检测项目招投标费用、零星检测设备、检

测残样清运费、设备检定费、场地租赁费、折旧费、转芯取样劳务费、桩基劳务费、专家服务费、维修费、培训费等。

职工薪酬包括企业员工的工资、奖金、职工福利费、社会保险金、住房公积金、企业年金、工会经费、大额医疗保险和派遣人员工资，主要与生产人员数量及未来薪酬的增长幅度相关。其中对于未来年度人员工资，主要通过访谈和观察实际经营效率判断未来年度职工人数需求、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。奖金、职工福利费、社会保险金、住房公积金、企业年金、工会经费、大额医疗保险主要通过各自在历史年度占职工工资的比例进行综合确定。派遣人员工资主要通过历史年度所占收入的比例进行预测。

对于折旧费的预测，未来年度折旧费与企业基准日固定资产的规模、购置时间、未来投资、现有资产在未来的贬值以及企业的折旧政策相关。在企业折旧政策无变化及维持目前生产经营能力不扩能的前提下，存量资产的折旧可以明确计算。增量资产主要考虑新增资产导致的资本性支出形成的固定资产，根据企业未来的发展规划进行测算。

对于检测项目招投标费用、转芯取样劳务费、桩基劳务费、专家服务费、检测差旅费和培训费，经过与企业访谈并结合历史年度发生金额，其主要与业务收入相关，故本次按照其占收入的比例进行预测。

除上述费用外的维修费、零星检测设备、检测残样清运费、设备检定费等，根据企业核算方式，结合未来的预期收入及物价变化情况，给予一定增长比例进行预测。

未来年度，根据企业对各项销售业务的发展战略、结合成本因素、市场竞争情况等综合确定预测年度的营业成本，湖北精兴的营业成本预测如下：

金额单位：人民币万元

精兴总部：

营业成本		2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
1	检测试验费	0.00	1.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	检测项目招投标费用	0.66	3.42	2.96	3.01	3.08	3.14	3.14

长期股权投资-湖北精兴建设工程质量检测有限公司资产评估说明

营业成本		2023年 9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
3	零星检测设备	2.00	9.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
4	检测残样清运费	2.68	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
5	设备检定费	0.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
6	场地租赁费	7.25	19.01	19.20	19.39	19.58	19.78	19.78
7	设备维修费	2.00	8.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
8	标准图书	0.83	0.80	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
9	转芯取样劳务费	0.48	2.49	2.15	2.19	2.24	2.28	2.28
10	桩基劳务费	20.00	72.01	62.26	63.34	64.97	66.05	66.05
11	专家服务费	8.75	45.60	39.43	40.12	41.15	41.83	41.83
12	工资	81.15	239.81	213.43	213.64	215.78	220.09	220.09
13	奖金	3.86	11.41	10.15	10.16	10.27	10.47	10.47
14	社会保险	20.34	60.10	53.49	53.55	54.08	55.16	55.16
15	公积金	15.22	44.98	40.03	40.07	40.47	41.28	41.28
16	派遣人员工资	1.98	5.94	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75
17	职工福利费	6.90	20.39	18.15	18.16	18.35	18.71	18.71
18	工会经费	2.78	8.22	7.32	7.33	7.40	7.55	7.55
19	大额医疗保险	0.23	0.67	0.60	0.60	0.60	0.61	0.61
20	企业年金	10.35	30.58	27.22	27.25	27.52	28.07	28.07
21	检测差旅费	1.36	7.06	6.11	6.21	6.37	6.48	6.48
22	快递费	0.80	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
23	维修费	2.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
24	折旧费	22.33	78.41	82.12	76.99	69.69	62.76	38.22
25	培训费	3.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
26	咨询费	11.76	61.24	52.95	53.87	55.26	56.18	56.18
27	办公用品	0.80	3.00	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
28	软件系统服务费	0.00	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
29	装订打印费	0.15	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
30	项目外检费	30.00	180.00	140.00	145.00	148.00	150.00	150.00
31	专利费	0.00	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
32	检测报告纸	0.00	1.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		259.65	955.31	839.88	843.20	847.13	852.77	828.23

精兴京山分公司:

营业成本		2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
1	社会保险	3.04	8.97	7.98	7.99	8.07	8.23	8.23
2	工资	13.17	38.93	34.64	34.68	35.03	35.73	35.73
3	派遣人员工资	2.29	8.00	6.86	6.86	8.00	8.57	8.57
4	大额医疗保险	0.05	0.15	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13
4	桩基劳务费	2.83	9.89	8.48	8.48	9.89	10.60	10.60
5	设备检定费	0.80	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6	检测试验费	0.05	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
7	零星检测设备	0.02	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
合计		22.24	68.13	60.29	60.33	63.32	65.46	65.46

精兴沙洋分公司:

营业成本		2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
1	派遣人员工资	2.99	11.95	10.45	10.45	11.95	12.69	12.69
2	工资	7.84	23.18	20.63	20.65	20.86	21.27	21.27
3	社会保险	1.63	4.81	4.28	4.29	4.33	4.41	4.41
4	大额医疗保险	0.03	0.09	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
5	零星检测设备	0.09	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
6	检测试验费	0.05	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
7	钻芯取样劳务费	1.02	4.08	3.57	3.57	4.08	4.34	4.34
8	沙洋房租	0.00	13.68	14.09	14.52	14.95	15.40	15.40
9	设备检定费	0.71	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
合计		14.36	59.64	54.96	55.41	58.10	60.05	60.05

3.税金及附加

被评估企业评估基准日主要涉及的税种有城建税、教育费附加、地方教育费附加、车船使用税。

湖北精兴总部的城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按照7%、3%、2%的税率以当期实际缴纳的增值税为计税基数计算，湖北精兴京山分公司和沙洋分公司的城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按照5%、3%、2%的税率以当期实际缴纳的增值税为计税基数计算。

根据《财政部 税务总局 关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号),自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加,由于湖北精兴总部为一般纳税人,且为小型微利企业,湖北精兴京山分公司和沙洋分公司为小规模纳税人,因此自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,湖北精兴总部、京山分公司和沙洋分公司的城建税、教育费附加、地方教育费附加根据上述各自税率减半测算。

车船使用税根据历史年度的发生金额进行预测。

经测算,湖北精兴未来年度的税金及附加预测数据如下:

金额单位:人民币万元

项目	2023 年 9-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	永续期
城建税	0.01	0.67	0.95	0.95	0.99	2.22	2.12
教育费附加	0.01	0.29	0.41	0.41	0.43	0.99	0.95
地方教育费附加	0.00	0.20	0.28	0.27	0.29	0.66	0.63
车船使用税	0.11	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34
合计	0.13	1.51	1.98	1.98	2.05	4.21	4.05

4.销售费用

销售费用主要包括职工薪酬、业务招待费和宣传费。

工资薪酬包括企业员工的工资、职工福利费、社会保险费、住房公积金、企业年金、工会经费,主要与销售人数及未来薪酬的增长幅度相关。其中对于未来年度人员工资奖金,主要通过访谈判断未来年度职工人数需求、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。销售人员数量根据企业业务发展需求确定。职工福利费、社会保险金、住房公积金、企业年金、工会经费主要通过各自在历史年度占职工工资的比例进行综合确定。

对于业务招待费和宣传费,经过与企业访谈并结合历史年度发生

金额，其主要与业务收入相关，故本次按照其占收入的比例进行预测。

经过如上测算，湖北精兴未来年度销售费用预测汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
职工工资	17.00	38.80	30.80	31.11	31.42	32.05	32.05
业务招待费	0.38	1.92	1.66	1.69	1.75	1.79	1.79
宣传费	0.36	1.80	1.55	1.58	1.64	1.67	1.67
职工福利费	0.14	0.32	0.26	0.26	0.26	0.27	0.27
工会经费	0.07	0.16	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13
社会保险费	0.20	0.46	0.37	0.37	0.38	0.38	0.38
住房公积金	0.47	1.08	0.86	0.87	0.88	0.89	0.89
企业年金	0.41	0.93	0.74	0.74	0.75	0.77	0.77
合计	19.04	45.47	36.36	36.74	37.20	37.96	37.96

5.管理费用

管理费用包括职工薪酬(包括职工工资、职工福利费、社会保险金、住房公积金、工会经费、企业年金)、折旧费、办公费、通讯费、水电费、差旅费、车辆使用费、维护修理费、聘请中介机构费、党建经费和会费。评估人员根据费用的实际情况和未来预测对各项管理费用进行测算。

职工薪酬包括企业员工的工资、职工福利费、社会保险金、住房公积金、企业年金、工会经费，主要与管理人员数量及未来薪酬的增长幅度相关。其中对于未来年度人员工资，主要通过访谈和观察实际经营效率判断未来年度职工人数需求、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。职工福利费、社会保险金、住房公积金、企业年金、工会经费主要通过各自在历史年度占职工工资的比例进行综合确定。

对于折旧费的预测，未来年度折旧费与企业基准日固定资产的规模、购置时间、未来投资、现有资产在未来的贬值以及企业的折旧政策相关。在企业折旧政策无变化及维持目前生产经营能力不扩能的前提下，存量资产的折旧可以明确计算。增量资产主要考虑新增资产导

致的资本性支出形成的固定资产，根据企业未来的发展规划进行测算。

除上述费用外的办公费、通讯费、水电费、差旅费、车辆使用费、维护修理费等，根据企业核算方式，结合未来的预期收入及物价变化情况，给予一定增长比例进行预测。

经过如上测算，湖北精兴未来年度管理费用预测汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
职工工资	22.23	48.61	38.89	39.28	39.67	40.46	40.46
职工福利费	1.29	2.83	2.26	2.29	2.31	2.36	2.36
工会经费	0.76	1.66	1.33	1.34	1.36	1.38	1.38
社会保险费	2.57	5.61	4.49	4.53	4.58	4.67	4.67
住房公积金	2.37	5.17	4.14	4.18	4.22	4.31	4.31
折旧费	0.71	2.48	2.59	2.43	2.20	1.98	1.21
办公费	1.98	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92
其中：京山分公司	0.25	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
沙洋分公司	0.25	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
通讯费	0.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
水电费	6.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
其中：沙洋分公司	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
差旅费	1.20	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
车辆使用费	7.00	22.00	20.00	22.00	22.00	22.00	22.00
维护修理费	0.00	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
聘请中介机构费	3.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
党建经费	0.00	3.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00
会费	0.00	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87
企业年金	3.58	7.83	6.27	6.33	6.39	6.52	6.52
合计	53.09	140.58	123.36	126.77	127.12	128.07	127.29

6.研发费用

研发费用包括人工、折旧费、专利申请费和其他费用。评估人员根据费用的实际情况和未来预测对各项研发费用进行测算。

人工主要与研发人员数量及未来薪酬的增长幅度相关。其中对于

未来年度人员工资薪金，主要通过访谈判断未来年度职工人数需求、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。研发人员数量根据企业业务发展需求确定。

对于折旧费用的预测，未来年度折旧费用与企业基准日固定资产的规模、购置时间、未来投资、现有资产在未来的贬值以及企业的折旧政策相关。在企业折旧政策无变化及维持目前生产经营能力不扩能的前提下，存量资产的折旧可以明确计算。增量资产主要考虑新增资产导致的资本性支出形成的固定资产，根据企业未来的发展规划进行测算。

除上述费用外的专利申请费和其他费用，根据企业核算方式，结合未来的预期收入及物价变化情况，给予一定增长比例进行预测。

经过如上测算，湖北精兴未来年度研发费用预测汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
研发人员人工	30.15	59.18	47.34	49.71	50.21	51.21	51.21
折旧	0.47	1.65	1.73	1.62	1.47	1.32	0.80
其他费用	0.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
专利申请费等	0.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
合计	30.62	66.83	55.07	57.33	57.68	58.53	58.02

7.财务费用

被评估单位财务费用主要为银行存款利息、手续费及其他组成。由于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，且多余货币资金已作为溢余资产，故不再考虑银行利息收入；由于在折现率测算中已考虑资本结构因素影响，故不再单独预测利息支出。

8.营业外收支

被评估单位营业外收入主要核算与日常生产经营不直接相关的其他收入等，均为偶发性收入，本次评估中不再预测。

营业外支出主要核算与日常生产经营不直接相关的其他损失，均

为偶发性支出，本次评估中不再预测。

9.所得税

根据《财政部 税务总局 关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。由于湖北精兴总部为小型微利企业，故其自基准日至 2027 年综合所得税率为 5%，2028 年及以后的所得税率为 25%。湖北精兴京山分公司和沙洋分公司的所得税率为 25%。本次评估总部和分公司根据各自的所得税率和税前利润总额计算各自的所得税费用后进行加总。经测算，湖北精兴未来年度的所得税费用如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 9-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	永续期
所得税	-98.49	6.22	4.86	5.40	7.43	36.27	41.47

10.折旧与摊销

对于企业未来的折旧及摊销，本次评估是以企业基准日生产、经营管理所需的资产为基础，根据资产的类别、原值、折旧及摊销方法确定折旧率及年摊销额，同时考虑资本性支出对资产原值的影响进行测算。

评估人员以基准日企业的资产账面原值为计提资产折旧及摊销的基数，并考虑维持企业预测的营业能力所必需的更新投资支出综合计算得出预测期内的折旧及摊销额。具体预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 9-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	永续期
折旧及摊销	23.50	82.54	86.44	81.04	73.36	66.07	40.23

11.资本性支出

企业的资本性支出主要由二部分组成：存量资产的正常更新支出（重置支出）、增量资产的资本性支出（扩大性支出），未来年度资本

性支出由存量资产的正常更新支出和增量资产的资本性支出构成。

存量资产的更新支出：存量资产的正常更新支出，按估算的重置成本，考虑购置或发生日期以及经济耐用年限进行预测。

增量资产的资本性支出主要为房屋建（购）筑物，机器设备、电子设备等，本次预测按业务增长所需增加的设备进行资本性支出。

对于永续期，资产的更新支出依据基准日企业必需的固定资产、无形资产和预计的增量资产规模预测。资本性支出预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
资本性支出	60.00	113.72	40.00	43.54	44.50	42.08	52.45

12. 营运资金

营运资金是保证企业正常运行所需的资金，是不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产与不含带息负债和非经营性负债的流动负债的差值。

企业不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产包括应收账款、预付账款、存货等科目；不含带息负债和非经营性负债的流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费等科目。

预测营运资金前，评估人员首先核实和分析各科目中各种不正常因素，必要时进行剔除处理。在此基础上，对于与业务收入相关的应收账款、预收款项等科目根据与营业收入的周转率并以及业务结构的变化适当调整预测；与业务成本相关的应付账款、预付款项、存货等科目根据与营业成本的周转率以及业务结构的变化适当调整预测；对于应交税费按照每年12月计提未缴纳的附加税、增值税和所得税额大致确定；货币资金保有量主要是考虑维持企业经营周转期内应付的主营业务成本、管理费用、销售费用等期间费用以及相关税费支出所需要保留的最低货币资金量来确定的。

营运资金等于营业流动资产减去无息流动负债，该企业营业流动资产(不含非经营性资产及溢余资产)主要包括去除非经营性资产后的应收账款、预付账款、存货、货币资金(不含溢余资产)；无息流动负债主

要包括去除非经营性资产后的应付账款、预收账款、应交税费、应付职工薪酬等。

营运资金追加额=当年营运资金-上年营运资金。

营运资金追加额的预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
营运资金追加额	-112.43	-44.42	-26.55	3.61	5.76	1.73	0.00

(四)折现率的确定

1.无风险收益率的确定

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。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 2.56%，本资产评估报告以 2.56% 作为无风险收益率。

2.权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

根据企业的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 3 家沪深 A 股可比上市公司 2023 年 8 月 31 日的 β_L 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值，并取其平均值 0.7779 作为被评估单位的 β_U 值，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	β_u 值
1	300732.SZ	设研院	0.4448
2	603018.SH	华设集团	1.0454
3	603357.SH	设计总院	0.8436

序号	股票代码	公司简称	βu 值
βu 平均		0.7779	

根据企业的经营特点分析，本次评估目标资本结构取被评估单位实际资本结构 D/E，由于被评估单位不存在有息负债，故 D/E 为 0.00，企业所得税率按照预测期内的所得税率确定。

经计算， $\beta L=0.7779$

3.市场风险溢价的确定

市场风险溢价是市场投资报酬率与无风险报酬率之差。其中，评估基准日市场投资报酬率以上海证券交易所和深圳证券交易所股票交易价格指数为基础，选取 1992 年至 2022 年的年化周收益率加权平均值综合分析确定。经测算，市场投资报酬率为 9.48%。无风险报酬率取评估基准日 10 年期国债的到期收益率 2.56%。市场风险溢价为 6.92%。

4.企业特定风险调整系数的确定

企业个别风险调整系数是根据待估企业与所选择的对比企业在企业特殊经营环境、企业成立时间、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异进行的调整系数。综合考虑现有的治理结构、管理水平和抗行业风险等方面的情况，确定湖北精兴特有的风险调整系数为 2.00%。

5.预测期折现率的确定

(1)计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本，企业所得税率根据上述所得税率确定，则 K_e 为：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

=9.94%

(2)计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位无有息负债，本次评估企业的债务资本成本 K_d 以 0%确定。将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本 WACC。

$$WACC = K_e \times \left[\frac{E}{E + D} \right] + K_D \times (1 - T) \times \left[\frac{D}{E + D} \right]$$

$$= 9.94\%$$

6. 预测期后折现率的确定

经估计，预测期后的折现率将保持在预测期最后一期的折现率水平，并一直保持下去，即预测期后的折现率为 9.94%。

(五) 预测期后的价值确定

预测期后的价值是永续期预期自由现金流量折现到评估基准日的价值。

1. 永续期企业现金流的计算

考虑到企业 2028 年达到相对稳定的状态，故确定永续期的年现金流与预测末年的情况基本相同，按 2028 年的现金流确定。

(六) 测算过程和结果

1. 企业自由现金流量测算过程

金额单位：人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
一、营业收入	295.31	1,480.00	1,280.00	1,300.00	1,350.00	1,380.00	1,380.00
减：营业成本	296.24	1,083.09	955.14	958.95	968.55	978.29	953.75
税金及附加	0.13	1.51	1.98	1.98	2.05	4.21	4.05
销售费用	19.04	45.47	36.36	36.74	37.20	37.96	37.96
管理费用	53.09	140.58	123.36	126.77	127.12	128.07	127.29
研发费用	30.62	66.83	55.07	57.33	57.68	58.53	58.02
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-102.92	142.52	108.09	118.23	157.41	172.94	198.93
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总	-102.92	142.52	108.09	118.23	157.41	172.94	198.93

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
额以“-”号填列)							
减: 所得税费用	-98.49	6.22	4.86	5.40	7.43	36.27	41.47
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-4.44	136.30	103.23	112.84	149.98	136.67	157.46
扣税后利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、息前税后净利润	-4.44	136.30	103.23	112.84	149.98	136.67	157.46
加: 折旧及摊销	23.50	82.54	86.44	81.04	73.36	66.07	40.23
减: 资本性支出	60.00	113.72	40.00	43.54	44.50	42.08	52.45
营运资金需求净增加	-112.43	-44.42	-26.55	3.61	5.76	1.73	0.00
六、自由现金净流量	71.49	149.54	176.21	146.73	173.08	158.93	145.24

2.经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后自由现金流量预测所涉及的资产与负债。由于假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出,故预测期的现金流量按年中折现计算,从而得出自由现金流量折现值。测算过程如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
一、自由现金净流量	71.49	149.54	176.21	146.73	173.08	158.93	145.24
折现率年限	0.17	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	0.00
二、折现率	9.94%	9.94%	9.94%	9.94%	9.94%	9.94%	9.94%
折现系数	0.9843	0.9241	0.8405	0.7645	0.6954	0.6325	6.3632
三、各年净现金流量折现值	70.37	138.19	148.11	112.18	120.36	100.52	924.21
四、预测期经营价值	1,613.93						

(七)其他资产和负债的评估

1.非经营性资产和负债的评估

评估基准日的非经营性净资产评估值合计为 7.94 万元。具体如下表:

金额单位:人民币万元

性质	科目名称	账面价值	评估价值
----	------	------	------

性质	科目名称	账面价值	评估价值
非经营性资产	其他应收款	92.89	92.89
	其他非流动资产	156.48	156.48
	递延所得税资产	10.10	0.00
	固定资产(固定资产清理)	28.61	1.50
非经营性负债	其他应付款	242.10	242.10
	递延所得税负债	0.83	0.83
非经营性资产-负债净额		7.94	

2. 溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。经评估，被评估单位溢余资产价值为 367.31 万元。

七、 收益法评估结果的确定

(一) 企业整体价值的计算

$$\begin{aligned} \text{企业整体价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{非经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} \\ &= 1,613.93 + 7.94 + 367.31 \\ &= 1,989.18 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(二) 股东全部权益价值的计算

根据以上评估过程，湖北精兴的股东全部权益价值为：

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= 1,989.18 - 0.00 \\ &= 1,989.18 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受深圳市建筑科学研究院股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，评估方法采用收益法和资产基础法两种方法，按照必要的评估程序，对湖北精兴建设工程质量检测有限公司的股东全部权益在 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)收益法评估结果

湖北精兴建设工程质量检测有限公司评估基准日总资产账面价值为 1,466.40 万元；总负债账面价值为 470.94 万元；净资产账面价值为 995.46 万元，收益法评估后股东全部权益评估价值为 1,989.18 万元，较所有者权益账面价值的增值额为 993.72 万元，增值率为 99.83%。

(二)资产基础法评估结果

湖北精兴建设工程质量检测有限公司评估基准日总资产账面价值为 1,466.40 万元，评估价值为 1,723.74 万元，增值额为 257.34 万元，增值率为 17.55%；总负债账面价值为 470.94 万元，评估价值为 470.94 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 995.46 万元，净资产评估价值为 1,252.80 万元，增值额为 257.34 万元，增值率为 25.85%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	1,028.86	1,079.36	50.50	4.91
二、非流动资产	2	437.55	684.78	247.23	56.50
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	

长期股权投资-湖北精兴建设工程质量检测有限公司资产评估说明

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%
固定资产	5	247.31	297.22	49.91	20.18
无形资产	8	0.00	207.42	207.42	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	190.24	180.14	-10.10	-5.31
资产总计	11	1,466.40	1,764.14	297.74	20.30
三、流动负债	12	470.12	470.12	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.83	0.83	0.00	0.00
负债总计	14	470.94	470.94	0.00	0.00
净资产	15	995.46	1,293.20	297.74	29.91