

本报告依据中国资产评估准则编制

广东小崧科技股份有限公司拟实施股权转让涉及的
国海建设有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2025）第 616 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二五年十二月十二日



目 录

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	5
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、评估价值类型及定义	9
五、评估基准日	10
第二章 评估依据	10
一、法律法规依据	10
二、评估准则依据	11
三、资产权属依据	12
四、取价依据	12
五、其他依据及参考资料	12
第三章 评估方法	13
第一节 资产基础法	14
一、流动资产	14
二、长期股权投资	15
三、设备	15
四、房屋建筑物	15
五、在建工程	21
六、无形资产——其他无形资产	21
七、长期待摊费用	22
八、递延所得税资产	22
九、其他非流动资产	22
十、使用权资产	22
十一、负债	22
第二节 收益法	23
一、评估技术思路	23
二、企业自由现金流量折现值	24
三、有息债务	24
四、非经营性资产	25
五、非经营性负债	25
六、溢余资产	25
第四章 评估程序实施过程 and 情况	25
一、进行前期调查	25
二、编制评估计划	25
三、进行现场调查	26

四、收集整理评估资料	27
五、展开评定估算	27
六、形成评估结论	27
七、编制出具评估报告	28
第五章 评估假设	28
一、本次评估采用的假设	28
二、评估假设对评估结论的影响	29
第六章 评估结论	30
一、两种评估方法的评估结果	30
二、评估结果的分析与选择	31
三、评估结论	31
第七章 特别事项说明	31
第八章 资产评估报告的使用限制说明	33
第九章 评估报告日及其他	34
资产评估报告附件:	36

声 明

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

二、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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。

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

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

五、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。

六、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。

广东小崧科技股份有限公司拟实施股权转让涉及的 国海建设有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2025）第 616 号

摘 要

重 要 提 示

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

广东小崧科技股份有限公司：

中京民信（北京）资产评估有限公司接受广东小崧科技股份有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对广东小崧科技股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的国海建设有限公司股东全部权益价值进行评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：广东小崧科技股份有限公司拟实施股权转让。为此，广东小崧科技股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对广东小崧科技股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为广东小崧科技股份有限公司提供股权转让的价值参考依据。

评估对象：国海建设有限公司股东全部权益价值。

评估范围：国海建设有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、递延所得税资产和使用权资产。截至评估基准日，账面资产总额为 104,079.70 万元，负债总额为 76,378.85 万元，净资产为 27,700.85 万元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025 年 9 月 30 日

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：经评估，本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，对国海建设有限公司股东全部权益于评估基准日 2025 年 9 月 30 日所表现的市场价值为 29,226.00 万元。评估值比母公司账面净资产增值 1,525.15 万元，增值率 5.51%；评估值比合并报表归属于母公司净资产 28,726.52 万元增值 499.48 万元，增值率 1.74%。

即：国海建设有限公司总资产账面价值 104,079.70 万元，评估价值为 105,604.85 万元，增值额为 1,525.15 万元，增值率为 1.47%；总负债账面价值为 76,378.85 万元，评估价值为 76,378.85 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 27,700.85 万元，评估价值为 29,226.00 万元，增值额为 1,525.15 万元，增值率为 5.51%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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%
1 流动资产	93,694.95	93,694.95	-	-
2 非流动资产	10,384.75	11,909.90	1,525.15	14.69
3 长期股权投资	4,017.70	5,080.04	1,062.34	26.44
4 固定资产	4,101.53	4,540.29	438.76	10.70
5 在建工程	1,049.84	1,073.46	23.62	2.25
6 无形资产	7.67	8.09	0.42	5.48
7 长期待摊费用	184.58	184.58	-	-
8 递延所得税资产	28.42	28.42	-	-
9 其他非流动资产	884.43	884.43	-	-
10 使用权资产	110.58	110.58	-	-
11 资产总计	104,079.70	105,604.85	1,525.15	1.47
12 流动负债	76,266.34	76,266.34	-	-
13 非流动负债	112.51	112.51	-	-
14 负债合计	76,378.85	76,378.85	-	-
15 净资产（所有者权益）	27,700.85	29,226.00	1,525.15	5.51
16 合并报表归母净资产	28,726.52	29,226.00	499.48	1.74

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论可能涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价影响。本评估结论并未考虑由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价。我们提示委托人：在切实可行的情况下，对由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响，应予以适当考虑。

以下事项提请报告使用人予以关注：

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未对部分资产考虑的风险损失作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、截止评估基准日，纳入本次评估范围在建工程涉及的建设用地相关事项如下：

（一）国海建设有限公司与南昌县自然资源和规划局于 2022 年 11 月 16 日签订国有建设用地使用权租赁合同（先出租后出让），其租赁宗地面积为 30,831.00 平方米，国有建设用地使用权租赁年期为 5 年，土地租金分年度“一年一缴付”，每年租金为 120,241.00 元，租赁期限自 2023 年 1 月 15 日起至 2028 年 1 月 14 日止。

（二）该宗地已办理建设用地不动产权证，证号为赣（2023）南昌县不动产权第 0000726 号，权利人为国海建设有限公司，土地位于南昌县八一乡板联村、昌景黄高铁以东、莲武路以北，权利性质为国有土地租赁，用途为工业用地，宗地面积 30,831.00 平方米，使用期限自 2023 年 1 月 15 日起至 2028 年 1 月 14 日止。

（三）国有建设用地使用权租赁合同约定：国有建设用地使用权租赁合同（先出租后出让）项下建设用地达到约定条件经八一乡财政经济发展办公室认定后，可由国海建设有限公司申请办理出让手续；租赁土地转让土地时的价格以公开租赁时的租赁成交价核算的出让总价减去前期已缴纳的土地租金。

鉴于目前租赁协议尚未到期，到期后是否能顺利出让、到期后出让价格等暂无法确定，本次评估未考虑上述事项对评估结论可能的影响。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二五年九月三十日起至二〇二六年九月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

广东小崧科技股份有限公司拟实施股权转让涉及的 国海建设有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2025）第 616 号

广东小崧科技股份有限公司：

中京民信（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东小崧科技股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的国海建设有限公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：广东小崧科技股份有限公司（股票代码：002723 证券简称：小崧股份）

统一社会信用代码：91440700669806671P

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人：卢保山

注册资本：31813.5676 万人民币

成立日期：2007-11-29

营业期限至：2007-11-29 至无固定期限

注册地址：江门市蓬江区棠下镇金桐路 21 号

经营范围包括许可项目：一般项目：家用电器研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；照明器具制造；照明器具销售；灯具销售；家用电器制造；家用电器销售；五金产品研发；五金产品制造；五金产品批发；五金产品零售；厨具卫具及日用杂品研发；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；电池制造；货物进出口；技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

名称：国海建设有限公司

注册地址：江西省南昌市南昌县八一乡莲谢路 80 号

法定代表人：姜旭

注册资本：26000 万人民币

企业性质：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91360108MA38LR2P5M

营业期限：2019-05-27 至无固定期限

经营范围：许可项目：建设工程施工，建设工程监理，建设工程设计，建筑智能化系统设计（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，土石方工程施工，园林绿化工程施工，体育场地设施工程施工，土地整治服务，电机制造，电力电子元器件销售，计算机系统服务，网络设备销售，建筑装饰材料销售，办公设备销售，软件开发，销售代理，机械设备租赁，建筑用金属配件制造，金属结构制造，建筑工程机械与设备租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

1、股权结构

至评估基准日，国海建设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	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	广东小崧科技股份有限公司	25,740.00	99
2	广东小崧园中园企业管理有限公司	260.00	1
合 计		26,000.00	100

2、企业历史沿革及简介

国海建设有限公司由中建国信海绵城市建设有限公司 100%出资，于 2019 年 5 月 27 日在南昌市行政审批局注册成立的有限公司，注册资本为人民币 1 亿元。2019 年 6 月 25 日，公司股东会决议注册资本增资为 1.2 亿元。2019 年 10 月 25 日广东金莱特电器股份有限公司与国信海绵及其实际控制人姜旭签署了《广东金莱特电器股份有限公司与中建国信海绵城市建设有限公司、姜旭关于收购国海建设有限公司之股权购买协议》，广东金莱特电器股份有限公司于 2019 年 10 月以支付现金方式收购国海建设 100%股权，并由中建国信海绵城市建设有限公司将其持有的国海建设 100%股权过户至广东金莱特电器股份有限公司；2022 年 7 月 28 日广东金莱特电器股份有限公司名称变更为广东小崧科技股份有限公司；2024 年 9 月 13 日广东小崧科技股份有限公司与广东小崧园中园企业管理有限公司签署《股权划转协议》，广东小崧科技股份有限公司将所持有国海建设 1%股权划转给广东小崧园中园企业管理有限公司。2024 年 9 月 13 日完成变更登记手续，取得南昌县市场监督管理局换发的《营业执照》。

国海建设有限公司是一家以市政公用工程、房屋建筑工程、装饰装修工程、防水保温工程、道路照明工程为主的工程施工企业。自成立以来，公司以政企合作、建设施工为主攻方向，不断拓展、提升、稳固城市基础设施建设等建筑市场份额。

3、主要资产

企业主要资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、使用权资产和递延所得税资产。其中流动资产主要为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、合同资产和其他流动资产等。长期股权投资为对赣州达拓建材有限公司和鄱阳县赣鄱高铁项目管理有限公司的控股型投资，其中对鄱阳县赣鄱高铁项目管理有限公司的控股型投资实质为国海建设有限公司与江西省城镇投资建设集团有限公司、鄱阳投资发展集团有限公司以政府和社会资本合作模式（PPP）成立的项目公司；固定资产包括房屋建筑物、机器设备和车辆，房屋建筑物为位于江西省铜鼓县天柱峰景区的活动板房，机器设备主要为脚手架设备和办公设备。

4、主要经营项目

企业目前经营的主要项目为雷州市产业聚集片区基础配套设施建设项目（一期）、新疆伊犁州伊宁市供水设施改造项目、武汉恺德雲麓项目、国家危险化学品应急救援贵州磷化对基地建设项目、亚奇*城央尚品项目、西藏昌都公路养护急需用房建设项目项目、洪都土石方项目项目、煌盛丰城商业街及住宅项目项目、红谷滩区流量经济(互联网)产业园设计、采购、施工+EPC+总承包项目、武宁县蜂蜜全产业链项目、重庆市大足区 2024-2025 年三驱镇和龙水镇老旧小区改造工程项目、一号台地运维检修生产基地 6# 厂房项目、吉州区消防指挥中心项目、江门科朗食品有限公司二期建设工程项目、新疆 08010085 工程项目、章贡高新区沙河园区马鞍山路道路新建工程项目、安庆经开区高铁新区起步区基础设施建设项目等。

5、近两年一期的资产、负债及经营状况

资产负债表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
流动资产	110,642.08	100,889.60	93,694.95
非流动资产	12,998.62	11,843.51	10,384.75
资产合计	123,640.70	112,733.11	104,079.70
流动负债	83,724.05	81,371.31	76,266.34
非流动负债	3,012.77	139.94	112.51
负债合计	86,736.83	81,511.25	76,378.85
净资产	36,903.87	31,221.86	27,700.85

利润表（母公司）

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
一、营业收入	71,067.64	54,362.85	18,375.64
二、营业利润（亏损以“-”填列）	360.95	-5,246.21	-3,557.31
三、利润总额（亏损以“-”填列）	691.30	-5,263.93	-3,441.17
四、净利润（净亏损以“-”填列）	666.54	-5,733.70	-3,539.00

被评估单位 2023 年和 2024 年财务报表数据业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中兴华审字（2024）第 410492 号审计报告及中兴华审字（2025）第 410094 号审计报告；被评估单位 2025 年 1-9 月财务报表数据业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中兴华审字（2025）第 410144 号无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人广东小崧科技股份有限公司为被评估单位国海建设有限公司控股股东。

（四）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同约定未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

广东小崧科技股份有限公司拟转让所持国海建设有限公司部分股权。为此，广东小崧科技股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对国海建设有限公司股东全部权益价值进行评估，为广东小崧科技股份有限公司提供股权转让的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为国海建设有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为国海建设有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、递延所得税资产和使用权资产。截至评估基准日，账面资产总额为 104,079.70 万元，负债总额为 76,378.85 万元，净资产为 27,700.85 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值
	A

1	流动资产	93,694.95
2	非流动资产	10,384.75
3	长期股权投资	4,017.70
4	固定资产	4,101.53
5	在建工程	1,049.84
6	无形资产	7.67
7	长期待摊费用	184.58
8	递延所得税资产	28.42
9	其他非流动资产	884.43
10	使用权资产	110.58
11	资产总计	104,079.70
12	流动负债	76,266.34
13	非流动负债	112.51
14	负债合计	76,378.85
15	净资产（所有者权益）	27,700.85

纳入评估范围的资产及负债业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中兴华审字（2025）第 410144 号无保留意见审计报告。

（三）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。

（四）主要资产状况

被评估单位的主要资产为应收账款、合同资产、长期股权投资、机器设备等。其中应收账款为应收各工程承包方的工程款；合同资产为应收五十一个工程项目承包方的工程款；长期股权投资为对赣州达拓建材有限公司和鄱阳县赣鄱高铁项目管理有限公司的控股型投资，其中对鄱阳县赣鄱高铁项目管理有限公司的控股型投资实质为与政府和社会资本合作模式（PPP）成立的项目公司；机器设备主要为脚手架设备、办公设备及车辆，其中：脚手架设备部分用于对外租赁，部分自用。

（五）无形资产状况

无形资产为六项办公软件，其中两项已停用，剩余四项主要为广联达软件，自 2022 年陆续购入。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

- (一) 本项目资产评估基准日为 2025 年 9 月 30 日。
- (二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、法律法规依据

- (一) 《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）；
- (二) 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布，2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；
- (三) 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过）；
- (四) 《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通过）；
- (五) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 691 号，根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
- (六) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部 国家税务总局令第 65 号，根据 2011 年 10 月 28 日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订）；
- (七) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
- (八) 关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- (九) 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于修订通过）；
- (十) 《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》（证监办〔2013〕6 号）；
- (十一) 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（中国证监会 2021.1.22 发布）；
- (十二) 《监管规则适用指引——评估类第 2 号》（中国证监会 2025.12.5 发布）；

（十三）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过）；

（十四）《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第十二次会议修订通过）；

（十五）其他与本项评估有关的法律法规。

二、评估准则依据

（一）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

（二）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

（三）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

（四）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

（五）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（六）《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

（七）《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（八）《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）；

（九）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

（十）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

（十一）《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

（十二）《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

（十三）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

（十四）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（十五）《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

（十六）《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）；

（十七）《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；

（十八）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（十九）《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；

（二十）其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

- (一) 机动车行驶证；
- (二) 工程合同、建设规划审批资料及工程款支付凭证、入账凭证等；
- (三) 设备购置发票及合同；
- (四) 在建工程施工合同、建设规划审批资料及工程款支付凭证等；
- (五) 其他权属证明资料。

四、取价依据

- (一) 《最新资产评估常用数据与参数手册》第二版(吕发钦主编)；
- (二) 《机电产品报价手册》、《阿里巴巴》、《马可波罗》、《爱采购》、《中国供应商》等专业设备交易价格信息网站；
- (三) 评估基准日近期的《苏宁易购》、《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等电子设备交易价格信息网站；
- (四) 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299 号）；
- (五) 《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）；
- (六) 《太平洋汽车网》、《客车之家》等车辆价格信息网站；
- (七) WIND 资讯查询的行业可比上市公司资料；
- (八) 全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）；
- (九) 被评估单位提供的活动板房采购合同；
- (十) 被评估单位财务部门提供的各类凭证、合同及协议；
- (十一) 被评估单位提供的最近几年审计报告、经营数据；
- (十二) 被评估单位提供的基于企业规划的收益预测资料；
- (十三) 评估人员与经营管理、财务等部门网络访谈获得的资料；
- (十四) 评估人员收集的其它与本次评估相关的资料。

五、其他依据及参考资料

- (一) 被评估单位提供的资产评估申报表和收益预测表；
- (二) 被评估单位提供的基准日会计报表、账册、凭证及合同；
- (三) 被评估单位提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”；

（四）企业提供的“3P”项目合作协议；

（五）其他参考资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估执业准则-企业价值》，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、资产基础法 三种基本方法的适用性，选择评估方法。对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。因此，可以采用收益法进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用资产基础法和收益法。在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

第一节 资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、递延所得税资产、使用权资产及流动负债、非流动负债，评估方法主要采用重置成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产和合同资产。

（一）货币资金

货币资金包括银行存款和其他货币资金。

将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）应收票据

对应收票据，对票据进行核实，经核实无误后以核实后的账面值确定评估值。

（三）应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

预付账款：对大额款项进行函证，按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（四）存货

此次评估的存货为库存商品和合同履约成本。

对库存商品，其主要为企业定制的各品种茶叶，用途为持有自用，经查阅购置合同、发票，核实无误，故以审计后账面值作为评估值。

对合同履行成本，其主要为企业为二十五个项目承担的直接人工、直接材料、明确由企业承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本等。因相关项目尚未完工，在核实其发生额无误后，以审计后账面值作为评估值。

（五）合同资产

合同资产为应收五十一工程项目承包方的工程款，经调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值。

（六）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税进项税，经核实相关计税基础及依据，以核实后的 账面值作为评估值。

二、长期股权投资

长期股权投资为对赣州达拓建材有限公司和鄱阳县赣鄱高铁项目管理有限公司的控股型投资，其中对鄱阳县赣鄱高铁项目管理有限公司的控股型投资实质为国海建设有限公司与江西省城镇投资建设集团有限公司、鄱阳投资发展集团有限公司以政府和社会资本合作模式（PPP）成立的项目公司。

在查阅投资文件、账面记录，了解投资日期、原始投资额、持股比例等情况的基础上，对于赣州达拓建材有限公司具有控制权的股权投资，采用资产基础法对被投资单位的股东全部权益价值进行评估（评估原则、依据以及评估程序、过程与对投资方的评估基本相同），以被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估企业持股比例而确定长期股权投资的评估值。

对于与政府和社会资本合作模式（PPP）成立的项目公司，截止评估基准日，子公司鄱阳县赣鄱高铁项目管理有限公司承建的工程尚未完全竣工，项目公司在协议约定的经营期内可实现的收入、成本费用等目前尚无法准确预测，故评估值按照基准日投入成本加上基准日已实现的利润后确认评估值。

三、设备

（一）评估方法的选择

本次评估对象为机器设备、车辆和电子设备。

根据《资产评估执业准则——机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用

适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。车辆交易市场较活跃采用市场法，其它设备由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。

成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

（二）具体评估方法

1、重置成本法

（1）重置成本的确定

①机器设备重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用，如：设备购置费（设备出厂价）、运杂费、安装调试费、设备基础费等。

对于机器设备，重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

A、设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格

资料（2025 年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

B、设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

$$\text{运杂费} = \text{设备含税购置价} \times \text{运杂费率}$$

在确定设备重置成本中已包含运杂费费用，评估时未考虑。

C、安装调试费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

$$\text{安装调试费} = \text{设备含税购置价} \times \text{安装调试费率}$$

在确定设备重置成本中已包含安装调试费费用，评估时不再考虑。

D、基础费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

$$\text{基础费} = \text{设备含税购置价} \times \text{基础费率}$$

被评估设备不需要独立特定设备基础，设备评估时不考虑设备基础。

E、前期费用

前期费用包括建设单位管理费、项目可行性研究费、勘察和工程设计费、招投标代理费和工程监理费，相关前期费率按生产企业工程总体投资规模对应的费率记取，前期费用测算公式如下：

$$\text{前期费用} = (\text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费}) \times \text{前期费率}$$

根据企业设备建设情况，设备评估时不考虑资金成本。

F、资金成本

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费及前期其他费用等均匀投入。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{前期费用}) \times \text{合理建设周期} \times \text{贷款利率} / 2$$

根据企业设备采购情况和建设规模，设备评估时不考虑资金成本。

G、可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人企业，根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》财税[2019]39号的相关规定，购进的生产设备可抵扣进项税。计算公式如下：

$$\text{可抵扣增值税进项税额} = (\text{设备购置价}/1.13 \times 13\%) + (\text{运杂费}/1.09 \times 9\%) + (\text{安装调试费}/1.09 \times 9\%) + (\text{基础费}/1.09 \times 9\%) + (\text{前期费用-管理费}/1.06 \times 6\%)$$

②对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本（不含税）} = \text{设备含税重置成本} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

③车辆重置成本的确定

对于不上公路的工程机械和叉车等车辆，按一般设备确定重置成本。重置成本基本计算公式为：

$$\text{重置成本（不含税）} = \text{设备含税重置成本} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

④电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣增值税进项税额} \quad \text{或}$$

$$\text{重置成本} = \text{设备不含税购置价（取整）}$$

（2）成新率的确定

①对于重要的机器设备，按照年限法的成新率并结合观察法（即勘查打分法）确定的综合成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

观察法是评估人员根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

年限法确定成新率权重为 40%，观察法确定的成新率权重为 60%。

年限法成新率计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

$$\text{或：年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

②对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

当设备的技术状况严重偏离，造成实际的成新率与年限法成新率差异较大时，按照下式计算成新率：

$$\text{成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

③电子设备属于价值量较小的通用设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。按使用年限确定成新率的公式为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\% \quad \text{或} \\ \text{成新率} &= \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\% \end{aligned}$$

2、车辆的市场法评估方法

纳入本次评估的部分车辆有着活跃的二手交易市场，可比案例较多，故优先采用市场法进行评估。

市场法如下：在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格 = 可比实例交易价格 × 100 / (车辆里程修正系数) × 100 / (车辆启用时间修正系数) × 100 / (车辆状况修正系数) × 100 / (车辆配置修正系数) × 100 / (车辆交易市场状况修正系数)

平均比准价格 = (案例 A + 案例 B + 案例 C) ÷ 3

车辆市场价值 = 平均比准价格 / 1.13 + 其他

四、房屋建筑物

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

评估人员根据评估对象的特点和评估目的，确定本次评估的方法。评估对象市场交易不活跃，可选比较案例较少，所以不适合采用市场法进行评估；评估对象不是能单独产生租金等经济收入的收益性房地产，不适用于收益法；评估对象为服务于景区的功能性用房，适合采用成本法；所以本次估价采用成本法进行评估。

成本法即通过求取评估对象在评估基准日的重置成本，扣除折旧，以此估算评估对象客观合理价值。其中重置成本为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与评估对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

（一）重置成本的确定

重置成本=前期费用+建安工程造价+资金成本—可抵扣增值税进项税额

1、建安工程造价

建安工程造价一般由工程结算调整法、类比法以及指数调整法计算确定，综合考虑房屋实际情况及评估对象特点，对企业自建房屋建（构）筑物的评估，本次采用指数调整法进行评定估算，评估人员参考当地建设工程造价管理站发布的相关造价信息资料以及居民消费价格指数(CPI)等，测算建安工程造价。

2、前期及其他费用

前期费用包括工程招标代理服务费、工程勘察设计费、建设工程监理费等；其他费用包括建设单位管理费等费用。依据企业申报的评估基准日资产规模，按照建设部及当地政府有关文件规定，确定前期及其他费用费率。

3、资金成本

即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以建安工程造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物及重新建造时其资金投入为均匀投入。评估对象结构简单，工期不足一个月，所以本次评估不再考虑资金成本。

4、增值税进项税额

根据财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、《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、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号，区分前期费用、建安成本，分别按现行的增值税法规定计算进项税，从含税造价中扣减剔除。

（二）成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

五、在建工程

根据评估目的及评估对象的状况，对在建房屋采用重置成本法进行评估。即：

在建工程评估值=核实后的建安成本+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

（一）建安成本的确定

被评估单位有完整的工程进度结算资料，根据工程结算资料，本次评估建安成本以核实后在建工程账面价值构成中所包含的建造成本确认。

（二）前期费用及其他费用

房屋及附属设施的前期费用及其他费用包含按工程比例计取的费用和按建筑面积计取的费用两部分组成。根据国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299号），本次评估前期费用参考市场行情根据经验确定。

（三）资金成本

即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以建安工程造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物及重新建造时其资金投入为均匀投入；资金利息率按评估基准日的市场报价利率（LPR）进行计算。

（四）可抵扣的增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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）等的相关规定，开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估的重置全价。

六、无形资产——其他无形资产

本次评估的无形资产——其他无形资产为企业外购的软件。

对企业定制的软件，永久使用的、企业不进行摊销的软件，经核实无误后，以账面价值确定评估值；对已无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本、同类软件市场价格变化趋势确定评估基准日的市场价格即重置成本，计算评估值，公式如下：

评估值=重置成本×(1-贬值率)

贬值率可以参考以下公式计算：

贬值率=已使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

七、长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位实验室装修费的摊余额。评估中了解长期待摊费用的内容、原始发生额和摊销期，核查所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映。

在确认尚未摊销完毕的长期待摊费用存在尚存的资产或者权利、摊销期合理及摊余额正确的前提下，以核实后账面值作为评估值。

八、递延所得税资产

递延所得税资产主要是被评估单位实行新会计准则，在 2025 年 9 月因使用权资产和租赁负债形成的所得税应纳税差异，为会计和税法在确认企业所得税时的暂时性差异。评估中首先对计提的合理性、递延所得税资产核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后，按评估要求对所涉及的相关资产和负债据实进行评估；再将评估结果与账面原金额进行比较，以评估值对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

九、其他非流动资产

其他非流动资产为湛江项目预付购房款，经查询相关合同、付款凭证及附件，以核实后的账面值作为评估值。

十、使用权资产

使用权资产为租赁使用的房屋建筑物计提折旧后的账面价值。对使用权资产经过核实相关合同协议、原始发生额，抽查原始入账凭证及附件、账面价值计算依据、使用权资产初始确认、后续计量等资料，确定其账面记录的真实性、准确性和合规性，以核实后账面值作为评估值。

十一、负债

负债为流动负债及长期负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、一年内到期的非流动负债、其他流动负债和递延所得税负债、

租赁负债。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第二节 收益法

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

式中：P：评估价值

N：收益期年限

R_t ：第 t 年的预期收益

r：折现率

一、评估技术思路

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

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值－有息债务＋非经营性资产价值－非经营性负债＋溢余资产价值

二、企业自由现金流量折现值

企业自由现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由现金流量折现值和明确的预测期之后的自由现金流量折现值。

（一）明确的预测期

国海建设有限公司成立时间不长，目前主要从事工程施工业务，一般项目工期为三年以内。结合企业目前现有业务情况及未来年度可能的变化情况，同时考虑企业的规模和宏观经济、市场变化，明确的预测期取定到 2030 年。

（二）收益期

企业经营依托的主要资产和人员稳定，通过固定资产的维护更新可保持固定资产长时间运行，其他未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

（三）企业自由现金流量

企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量 = 税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 + 财务费用 - 资本性支出 - 营运资金追加额 = 主营业务收入 - 主营业务成本 + 其它业务利润 - 营业税金及附加 - 期间费用（管理费用、销售费用、财务费用） - 投资收益 + 营业外收支 - 所得税 + 折旧及摊销 + 财务费用 - 资本性支出 - 营运资金追加额

（四）折现率

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自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

$$\text{公式： } WACC = K_e \cdot \frac{E}{D+E} + K_d \cdot \frac{D}{(D+E)} \times (1 - T)$$

式中：K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本；

E：权益资本；

D：债务资本；

D+E：投资资本；

T：所得税率。

三、有息债务

有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的长期

借款、非金融机构融资性质的其他流动负债等。

四、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。此类资产按成本法进行评估。具体为未纳入现金流量预测的预付账款、部分其他应收款、在建工程、其他非流动资产、其他流动资产、已出现逾期的非正常类应收账款和递延所得税资产。

五、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债，本次评估主要包括关联往来性质的其他应付款、其他流动负债和递延所得税负债。非经营性负债按成本法进行评估。

六、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

第四章 评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等

实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产、无形资产的产权证明文件、工程相关合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查被评估单位填报的资产评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；对在建工程现场查看形象进度，了解施工质量，掌握工程款实际支付情况；对存货，检查原材料等的存储情况并了解领（使）用制度，对合同约定成本各项目进行逐项核实、了解其开始及完工时间、建设投入的具体情况；

3、对其他无形资产，了解形成或取得过程、在管理过程中的作用等；

4、查阅长期投资的投资协议、被投资单位的公司章程、验资报告、营业执照、评估基准日财务报表等资料，了解长期投资的投资日期、原始投资额及持股比例；对具有控制权的长期投资，到被投资企业实施与投资方相同的资产评估程序，以评估出被投资企业在评估基准日的净资产价值；

5、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

6、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明存货、固定资产、在建工程的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）对委托人和被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

（六）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业市场占有情况和同行业其他企业相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；走访房屋管理部门和二手设备市场，掌握固定资产价格等方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的设备等的价格信息。

四、收集整理评估资料

评估专业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、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产、长期股权投资、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、使用权资产、负债和收益法评估等类别，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对资产基础法中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出资产基础法的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结

论。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

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

3、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后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；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当

其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三） 具体假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、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；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；

5、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、假设使用权资产租赁合同到期后仍可续租；

7、假设被评估单位对成本费用（包括材料成本、人力成本）的控制能够按所制定的计划、规划实现；

8、假设被评估单位在收益年限内不会遇到重大的应收款回收方面的问题（即坏账情况）；

9、假设企业现有业务能如期完工、意向客户多数能顺利签约且收入能覆盖预测收入。

二、评估假设对评估结论的影响

本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，签字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。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

(一) 资产基础法评估结果

国海建设有限公司于评估基准日 2025 年 9 月 30 日净资产评估值 29,226.00 万元，评估值比账面资产增值 1,525.15 万元，增值率 5.51%。即：国海建设有限公司总资产账面价值 104,079.70 万元，评估价值为 105,604.85 万元，增值额为 1,525.15 万元，增值率为 1.47%；总负债账面价值为 76,378.85 万元，评估价值为 76,378.85 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 27,700.85 万元，评估价值为 29,226.00 万元，增值额为 1,525.15 万元，增值率为 5.51%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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%
1 流动资产	93,694.95	93,694.95	-	-
2 非流动资产	10,384.75	11,909.90	1,525.15	14.69
3 长期股权投资	4,017.70	5,080.04	1,062.34	26.44
4 固定资产	4,101.53	4,540.29	438.76	10.70
5 在建工程	1,049.84	1,073.46	23.62	2.25
6 无形资产	7.67	8.09	0.42	5.48
7 长期待摊费用	184.58	184.58	-	-
8 递延所得税资产	28.42	28.42	-	-
9 其他非流动资产	884.43	884.43	-	-
10 使用权资产	110.58	110.58	-	-
11 资产总计	104,079.70	105,604.85	1,525.15	1.47
12 流动负债	76,266.34	76,266.34	-	-
13 非流动负债	112.51	112.51	-	-
14 负债合计	76,378.85	76,378.85	-	-
15 净资产（所有者权益）	27,700.85	29,226.00	1,525.15	5.51
16 合并报表归母净资产	28,726.52	29,226.00	499.48	1.74

资产基础法评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

(二) 收益法评估结果

国海建设有限公司评估基准日总资产账面价值为 104,079.70 万元，总负债账面价值为 76,378.85 万元，净资产账面价值为 27,700.85 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 22,843.77 万元，减值额为 4,857.08 万元，减值率为 17.53%。

收益法评估测算详细过程见收益法测算表。

二、评估结果的分析与选择

收益法与资产基础法评估结果相差 6,382.23 万元，差异率为 21.84%。收益法评估中对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、管理层的战略调整措施、发展规划、经营能力等多种因素。成本法评估是从资产的成本角度出发，对评估范围内的单项资产及负债，用市场价值代替历史成本，通过分别估测的所有可确指的资产加和而成的。

企业属于工程施工行业，近年来，房地产市场的快速下滑给工程建设行业市场造成巨大影响，房地产投资和新开工面积同比下滑明显，商品房销售也呈现下降趋势。这导致工程建设企业面临较大的两金管控压力，收现比持续下滑，部分资金实力不足的企业退出市场。具体到被评估企业，其目前面临较大的短期偿债压力、工程结算及回款周期无法合理预测、项目承接能力下滑等现状，短期内出现较大转变的难度较高，未来年度的收益预测存在一定不确定性。结合此次评估目的和企业经营现状，经过比较分析，我们认为资产基础法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位股东全部权益价值，因此选定资产基础法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，国海建设有限公司股东全部权益于评估基准日 2025 年 9 月 30 日所表现的市场价值为 29,226.00 万元。评估值比母公司账面净资产增值 1,525.15 万元，增值率 5.51%；评估值比合并报表归属于母公司净资产 28,726.52 万元增值 499.48 万元，增值率 1.74%。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未对部分资产考虑的风险损失作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试

点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次固定资产及在建工程的评估值不含增值税。

三、在对鄱阳县赣鄱高铁项目管理有限公司长期股权评估时采用的预期收益、项目后续投入、企业后续补充投资款等主要参考企业的预测而来，因项目竣工结算尚未完全完成，上述指标可能与实际发生额存在一定的差异。

四、截止评估基准日，企业在建筑工程施工、市政公用工程施工、公路工程施工、水利水电工程施工、环保工程专业等领域拥有多项资质，该类资产未入账，鉴于建筑业资质证明是公司开展相关业务的必备条件，原则上不能单独进行转让或对外特许使用，仅为保证业务经营合法性而申领，属行政许可范畴，企业盈利及额外收益仍需依靠公司自身经营、人才团队、业务渠道资源等取得，无法单独对其进行评估。

五、截止评估基准日，子公司鄱阳县赣鄱高铁项目管理有限公司承建的工程尚未完全竣工，项目公司在协议约定的经营期内可实现的收入、成本费用等目前尚无法准确预测，故评估值按照基准日投入成本加上基准日已实现的利润后确认评估值。

六、截止评估基准日，纳入本次评估范围在建工程涉及的建设用地相关事项如下：

（一）国海建设有限公司与南昌县自然资源和规划局于 2022 年 11 月 16 日签订国有建设用地使用权租赁合同（先出租后出让），其租赁宗地面积为 30,831.00 平方米，国有建设用地使用权租赁年期为 5 年，土地租金分年度“一年一缴付”，每年租金为 120,241.00 元，租赁期限自 2023 年 1 月 15 日起至 2028 年 1 月 14 日止。

（二）该宗地已办理建设用地不动产权证，证号为赣（2023）南昌县不动产权第 0000726 号，权利人为国海建设有限公司，土地位于南昌县八一乡板联村、昌景黄高铁以东、莲武路以北，权利性质为国有土地租赁，用途为工业用地，宗地面积 30,831.00 平方米，使用期限自 2023 年 1 月 15 日起至 2028 年 1 月 14 日止。

（三）国有建设用地使用权租赁合同约定：国有建设用地使用权租赁合同（先出租后出让）项下建设用地达到约定条件经八一乡财政经济发展办公室认定后，可由国海建设有限公司申请办理出让手续；租赁土地转让土地时的价格以公开租赁时的租赁成交价核算的出让总价减去前期已缴纳的土地租金。

鉴于目前租赁协议尚未到期，到期后是否能顺利出让、到期后出让价格等暂无法确定，本次评估未考虑该事项对评估结论可能的影响。

七、截至目前，国海建设有限公司重大诉讼仲裁事项的基本情况：

收到传票时间	原告	被告	案由	涉案金额 (万元)	进展
--------	----	----	----	--------------	----

收到传票时间	原告	被告	案由	涉案金额 (万元)	进展
2024/12	国海建设有限公司	南昌泓宸房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	4,433.67	被告因对进贤县人民法院采取的保全查封措施不服提出执行异议，近日国海建设收到法院送达的《执行异议裁定书》，法院裁定解除对被告部分财产的查封措施，现国海建设已就上述执行异议裁定书向南昌市中级人民法院提交了复议申请书，同时就案件所涉及的未结算分项工程申请了工程造价。由于需要第三方鉴定机构出具鉴定结果，确定工程量，重新确定开庭时间为 2025 年 11 月 26 日，目前尚未结案。
2025/3	国海建设有限公司	海南海凭国际投资集团有限公司、湖南海凭国际投资集团有限公司、江西海凭产业园开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	1,999.52	已收到《民事调解书》，已调解结案。
2024/12	国海建设有限公司	武汉恺兴置业有限公司	建设工程分包合同纠纷	2,082.17	已执行完毕，已结案。

我们未考虑上述事项对评估结论可能的影响，提请委托人予以高度关注。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

- 一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。
- 二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二五年九月三十日起至二〇二六年九月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。
- 三、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师不承担责任；
- 四、除委托人和法律、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；

五、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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、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。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二五年十二月十二日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师: 

资产评估师: 

法定代表人: 

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二五年十二月十二日

