

本报告依据中国资产评估准则编制

徐州海伦哲专用车辆股份有限公司
股权收购涉及的
湖北及安盾消防科技有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中企华评报字（2025）第 6741 号

（共 册，第 册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二五年十二月二十五日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4111020110410201202500252
合同编号：	PG20251024433000
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(2025)第6741号
报告名称：	徐州海伦哲专用车辆股份有限公司股权收购涉及的湖北及安盾消防科技有限公司股东全部权益价值
评估结论：	1,511,667,705.85元
评估报告日：	2025年12月25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：	张海潮（资产评估师） 正式会员 编号：41230220 骆谱阳（资产评估师） 正式会员 编号：41210024
张海潮、骆谱阳已实名认证	
<div>QR Code</div> <div>(可扫描二维码查询备案业务信息)</div>	

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

备案回执生成日期：2025年12月31日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程和情况	28
九、 评估假设	30
十、 评估结论	32
十一、 特别事项说明	34
十二、 资产评估报告使用限制说明	39
十三、 资产评估报告日	40
资产评估报告附件	41

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专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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、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。

八、资产评估师对房屋建筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，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资质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，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

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。

徐州海伦哲专用车辆股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对湖北及安盾消防科技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：徐州海伦哲专用车辆股份有限公司拟收购湖北及安盾消防科技有限公司的 51% 股权，为此需要对评估基准日时湖北及安盾消防科技有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：湖北及安盾消防科技有限公司的股东全部权益价值

评估范围：湖北及安盾消防科技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、无形资产、流动负债和非流动负债等。

评估基准日：2025 年 9 月 30 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：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

湖北及安盾消防科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 55,098.99 万元；总负债账面价值为 31,041.58 万元，净资产账面价值为 24,057.41 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 151,166.77 万元，增值额为 127,109.35 万元，增值率为 528.36 %。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**徐州海伦哲专用车辆股份有限公司股权收购
涉及的湖北及安盾消防科技有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文**

徐州海伦哲专用车辆股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权收购涉及的湖北及安盾消防科技有限公司股东全部权益在2025年9月30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徐州海伦哲专用车辆股份有限公司，被评估单位为湖北及安盾消防科技有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

名称：徐州海伦哲专用车辆股份有限公司(以下简称：“海伦哲”)

住所：江苏省徐州市鼓楼区宝莲寺路19号

法定代表人：丁波

注册资本：100,904.3607万(元)

类型：股份有限公司(港澳台投资、上市)

经营范围：设计、制造专用汽车、工程机械、建设机械、环保机械等产品，消防自动系统、自动化消防设备、自动灭火系统、湿式自动喷水系统、智能控制系统及工业机器人制造，销售自产产品；提供售后维修服务；设备租赁；机械、汽车、电子行业技术服务。（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）
许可项目：输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验（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

目以审批结果为准)一般项目:特殊作业机器人制造;智能无人飞行器制造(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: 913203007698575565

成立日期: 2005 年 3 月 21 日

营业期限: 2005 年 3 月 21 日至无固定期限

(二) 被评估单位简介

1. 公司概况

名称: 湖北及安盾消防科技有限公司(以下简称:“及安盾”)

住所: 中国(湖北)自贸区宜昌片区生物产业园花溪路 199 号(增设经营场所: 湖北省宜昌高新区善溪窑路 55 号)

法定代表人: 李先军

注册资本: 5,372 万(元)

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围: 消防设备、安防设备、劳保用品、安全应急产品、灭火装置、火灾报警系统、消防器材的技术开发、技术服务、技术咨询、研发、生产、销售、维护、保养;消防工程系统、楼宇自动化控制系统的设计、安装;采购销售动力电池相关原材料、电极电控相关零部件;乘用车辆、物流车辆、工程机械、各类机电设备、电子设备及零部件、电子电气件、汽车电子装置的采购销售;消防产品知识的咨询与宣传;计算机软件开发、技术服务;自营和代理各类商品和技术的进出口业务(法律、行政法规禁止、限制以及指定经营的进出口项目除外);物联网技术服务(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)

统一社会信用代码: 91420500343479009T

成立日期: 2015 年 5 月 20 日

营业期限: 2015 年 5 月 20 日至无固定期限

2. 历史沿革

2015 年 5 月 20 日,李先军和张玉柱两人发起成立了宜昌及安盾消防科技有限公司。初始注册资本 2000 万元,其中李先军认缴出资

1900 万元，张玉柱认缴出资 100 万元。章程约定双方以货币资金出资并于 2020 年 12 月 31 日前缴齐。

公司成立后至 2018 年 7 月 10 日之前，及安盾公司租赁宜昌高新区发原大道 28 号的房产经营；2018 年 7 月 10 日之后及安盾公司住所变更到中国湖北自贸区宜昌片区发展大道 57-5 号。2019 年 2 月 21 日，及安盾公司住所变更为中国湖北自贸区宜昌片区生物产业园花溪路 199 号。

2019 年 4 月 12 日，及安盾公司名称变更为湖北及安盾消防科技有限公司。

2024 年 12 月 24 日，及安盾公司增设经营场所湖北省宜昌高新区善溪窑路 55 号。

3. 公司股东及持股比例、股权变更情况

(1) 2019 年 4 月 26 日，及安盾公司股东决定增加公司注册资本到 5000 万元，其中李先军认缴出资额 4750 万元；张玉柱认缴出资 250 万元。双方认缴出资截止时间为 2039 年 4 月 26 日。

(2) 2023 年 4 月 12 日，及安盾公司引进新股东并增加公司注册资本到 5250 万元。其中张玉柱认缴出资 250 万元，认缴出资截止时间为 2039 年 4 月 26 日。李先军认缴出资额 4822 万元、李珂认缴出资额 24 万元、刘策认缴出资额 154 万元，李先军、李珂和刘策三人的出资认缴时间为 2017 年 5 月 20 日。

(3) 2023 年 6 月 8 日，及安盾公司股东张玉柱退出并对张玉柱认缴的 250 万注册资本进行了减资，减资后公司注册资本为 5000 万元。

(4) 2024 年 5 月 21 日，及安盾公司增加公司注册资本到 5372 万元。其中李先军认缴出资额 4840.6 万元、李珂认缴出资额 35.2 万元、刘策认缴出资额 496.2 万元，李先军、李珂和刘策三人的出资认缴时间为 2016 年 5 月 20 日。

(5) 2024 年 12 月 10 日，及安盾公司引进新股东并增加公司注册资本到 5856.88 万元。其中李先军认缴出资额 4840.6 万元、李珂认缴出资额 35.2 万元、刘策认缴出资额 496.2 万元。新增股东湖北裕行

企业管理合伙企业（有限合伙）认缴出资额 234.86 万，湖北舆行企业管理合伙企业(有限合伙)，认缴出资额 152 万，湖北驭行企业管理合伙企业(有限合伙)，认缴出资额 98.02 万。新增股东认缴出资方式均为货币，认缴出资时间为 2029 年 12 月 10 日。

（6）2025 年 2 月 6 日，及安盾公司股东对注册资本进行了减资，减资后公司注册资本为 5372 万元。减资后各股东出资及持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	实缴出资 比例
1	李先军	4,840.60	4,840.60	90.11%
2	李珂	35.20	35.20	0.66%
3	刘策	11.32	11.32	0.21%
4	湖北裕行企业管理合伙企业（有限合伙）	234.86	234.86	4.37%
5	湖北舆行企业管理合伙企业（有限合伙）	152.00	152.00	2.83%
6	湖北驭行企业管理合伙企业（有限合伙）	98.02	98.02	1.82%
合计		5,372.00	5,372.00	100.00%

截止评估基准日，及安盾公司的股权比例未发生变更。

4.公司产权和经营管理结构

湖北及安盾消防科技有限公司对外长期投资有三家，其中全资子公司为深圳威西特科技有限公司，控股子公司为上海及安疆科技有限公司，参股子公司一家河南费尔曼智能电气有限责任公司。

湖北及安盾消防科技有限公司管理结构为总经理负责制，公司下设综合管理中心、研发中心、制造中心和销售中心等四大管理中心及各管理中心所属的行政、人力、财务、生产、研发和销售等职能部门。

5.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日及近一年的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
资产总计	34,486.68	54,794.36
负债总计	20,227.35	31,068.19
所有者权益	14,259.32	23,726.17

其中：归属于母公司所有者权益	13,978.33	23,459.86
----------------	-----------	-----------

被评估单位评估基准日及近两年的财务状况如下表（母公司口径）：

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
资产总计	17,358.49	34,526.38	55,098.99
负债总计	10,326.40	20,182.09	31,041.57
所有者权益	7,032.09	14,344.29	24,057.42

被评估单位评估基准日及近一年的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2025 年 1-9 月
营业收入	27,418.17	37,826.85
利润总额	7,046.71	10,842.71
净利润	6,202.04	9,284.98
其中：归属于母公司所有者的净利润	6,221.04	9,299.68

被评估单位评估基准日及近两年的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
营业收入	12,254.86	27,288.42	37,694.88
利润总额	1,491.65	7,430.09	11,089.00
净利润	1,491.65	6,585.42	9,531.28

（注：应注明数据为审计后报表数据还是企业管理层报表数据）
被评估单位评估基准日、2024 年度的会计报表均经和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。2023 年度数据为企业管理层报表数据。

6.委托人与被评估单位之间的关系
被评估单位湖北及安盾消防科技有限公司为委托人徐州海伦哲专用车辆股份有限公司拟收购的标的公司
(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人
资产评估委托合同未约定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

徐州海伦哲专用车辆股份有限公司拟收购湖北及安盾消防科技有限公司的 51% 股权，为此需要对评估基准日时湖北及安盾消防科技有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

就此事项，徐州海伦哲专用车辆股份有限公司于 2025 年 12 月 19 日出具了《关于收购湖北及安盾消防科技有限公司股权》的会议纪要。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是湖北及安盾消防科技有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是湖北及安盾消防科技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、在建工程、无形资产、其他非流动资产等，总资产账面价值为 55,098.99 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 31,041.58 万元；净资产账面价值 24,057.41 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、负债账面价值已经和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1. 长期股权投资

截止评估基准日，及安盾公司共投资了三家单位。其中已出资的全资子公司一家，未出资子公司两家，一家控股一家参股。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本	账面价值	是否控股
---------	------	------	------	------	------

被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本	账面价值	是否控股
深圳威西特科技有限公司	2021-08	100.00%	300.00	300.00	是
河南费尔曼智能电气有限责任公司	2022-09	10.00%	0.00	0.00	否
上海及安疆科技有限公司	2024-06	51.00%	0.00	0.00	是

2. 存货

纳入评估范围的存货包括原材料、产成品及在产品。被评估单位的存货实物主要存放于被评估单位厂区仓库及产线、代工厂仓库及产线内。

(1)原材料共 2506 项，主要包括灭火装置壳体、装配配件、线束等用于企业日常经营的消耗物料。截止评估基准日，原材料均保存较好。

(2)产成品共 701 项，主要为在评估基准日尚未对外实现销售出库的各类型号的灭火装置以及其配件。截止评估基准日，产成品均保存较好，有序管理。

(3)在产品共 84 项，主要为尚在各工序生产中未完工的半成品和各中间工序的完工自制半成品等，主要包括各种型号的灭火装置的壳体、药柱及装配配件。

3. 房屋建（构）筑物

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产分别位于宜昌市夷陵区花溪路 199 号和宜昌市白洋工业科技园善溪窑路 55 号。房屋建(构)筑物类资产基本概况如下：

(1)位于宜昌市夷陵区花溪路 199 号总部房屋建筑物共 11 项，建成于 2018 年 12 月，主要包括综合办公楼、值班门卫室、药柱车间、组装车间、实验室等，目前主要用于企业的办公、销售及研发。建筑物的主要结构分别框架、钢混、混合。位于宜昌市白洋工业科技园善溪窑路 55 号科技园的房屋建筑物共 26 项，主要建成于 2024 年 6 月和 2024 年 4 月，主要包括综合办公楼、值班室、实验室、试验区、厂房、仓库等，主要用途是服务于企业的生产、仓储、研发实验及办公等，建筑物主要结构为钢混结构、钢结构。

截至评估基准日，除位于宜昌市夷陵区花溪路 199 号公司总部的部分生产性房屋暂时闲置外，部分生产性房屋使用转为仓库或者电商发货区，其他房屋建筑物维护使用情况正常。

(2)构筑物

评估范围内的构筑物共 78 项，其中位于宜昌市夷陵区花溪路 199 号总部构筑物 35 项，位于宜昌市白洋工业科技园善溪窑路 55 号科技园 43 项。主要包括供水系统、消防系统、配电工程，室外工程等，分别建成于 2017 年至 2024 年间，主要服务于被评估单位的日常生产、办公、生活等，主要结构为混凝土、钢结构、镀锌管、砖混等，截止评估基准日，评估范围内的构筑物维护使用情况正常。

4.设备类资产

(1)机器设备

纳入本次评估范围内的机器设备共计 504 项，主要为自动化生产线、高速压片机、甲醇储罐（含屏蔽泵、鹤管、管道安装）、水洗系统、除尘环保系统、电梯、客梯等，机器设备主要分布在湖北及安盾消防科技有限公司总部及科技园内，启用于 2017 年至 2025 年之间，主要用于被评估单位厂区内的生产，截止现场勘察日委估资产正常使用。

(2)车辆

车辆共 7 项，主要为奔驰商务车、沃尔沃小汽车、江淮牌汽车等，其中 5 项行驶证载权利人为湖北及安盾消防科技有限公司，2 项型号为俊风牌 DFA7000G1F6BEV 的车辆，行驶证载权利人分别为申晨飞、李国峰，被评估单位出具了产权声明证明上述车辆为其所有。

委估车辆中除型号梅赛德斯-奔驰 2996CC 小轿、沃尔沃 YV1MK385 为被评估单位购置的二手车辆外，其余车辆启用于 2018 年之后。

截止评估基准日，除登记在李国峰名下的俊风牌 DFA7000G1F6BEV 车辆处于报废状态外，其余车辆处于正常状态。

(3)电子设备

电子设备共 487 项，主要包括监控设备、视频会议设备、防静电工作台、高低温交变湿热试验箱（含环境箱专用水塔）、3030 霍尼韦

尔主机、ROSH 2.0 能量色散 X 荧光光谱仪+热裂气相、办公桌椅、20 尺集装箱、电脑、空调等，以上主要设备购置并启用于 2016 年至 2025 年间。截止评估基准日，电子设备处于正常状态。

5.在建工程

在建工程为在建土建工程。在建土建工程是被评估单位在公司位于宜昌市白洋工业科技园生产厂区内建设的大型火灾实验室，项目为钢混结构，建筑面积 1600 平方米，于 2024 年 12 月开工建设，预计 2026 年 1 月完工。

6.无形资产

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权、专利技术和软件著作权、软件等其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

(1)土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 3 宗，分别是位于花溪路 199 号的总部用地，以及位于白洋工业园科技园的用地及补充用地，具体情况见下表：

土地权证编号	宗地名称	终止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m²)
鄂（2025）宜昌市不动产权第 0006739 号	总部用地	2067-08	出让	工业	五通一平	13,061.85
鄂（2023）宜昌市不动产权第 0093622 号	科技园补充用地	2073-02	出让	工业	五通一平	121.80
鄂（2024）宜昌市不动产权第 0080746 号	科技园用地	2073-02	出让	工业	五通一平	101,775.65

(2)软件

纳入评估范围的其他无形资产共 11 项，主要为企业购置的安全审计系统、金蝶软件（云星空）、宁德扫描系统等管理财务软件。截止评估基准日，上述软件均正常使用。

(3)专利技术及软件著作权

纳入评估范围的已授权专利共 924 项，软件著作权共 10 项。其中，246 项为 2022 年外购的专利技术，截止评估基准日，该部分专利

账面净值 7,232,704.23 元。其余专利资产研发时发生的费用已计入当期成本，无账面值。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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。

资产评估专业人员选择价值类型，应当考虑价值类型与评估假设的相关性。执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2025 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。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

徐州海伦哲专用车辆股份有限公司于 2025 年 12 月 19 日出具的《关于收购湖北及安盾消防科技有限公司股权》的会议纪要。

(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》(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第二次修订);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《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第二次修订);
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第三次修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(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第三次修正);
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第二次修正);
8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第17号, 2019年3月2日第四次修订);
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号, 2017年11月19日第二次修订);
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 财政部令第97号修订);
11. 《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);
12. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);
14. 《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);
15. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号)。

(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—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- 8.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);
- 9.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- 10.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号);
- 11.《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 12.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- 13.《资产评估执业准则—知识产权》(中评协〔2023〕14号);
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 15.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 17.《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
- 18.《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50号)。

(四)权属依据

- 1.不动产权证书;
- 2.专利证书;
- 3.著作权(版权)相关权属证明;
- 4.机动车行驶证;
- 5.有关产权转让合同;
- 6.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(财政部令第81号);

- 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);
- 3.评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR;
- 4.《湖北省建设工程工程量清单计价定额》(2024);
- 5.武汉市市政工程招标投标设计造价服务中心文件(武市政价字〔2025〕30 号);
- 6.宜昌市人民政府办公室关于进一步加强城市基础设施配套费征收管理的通知(宜府办发〔2020〕19 号);
- 7.《机电产品价格信息查询系统》(2025 年);
- 8.企业提供的投资项目投资概算、设计概算等资料;
- 9.企业提供的相关工程预决算资料;
- 10.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 11.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 12.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 13.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 14.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 15.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 16.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 17.《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504 号);
- 18.《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);
- 19.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号);
- 2.《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);
- 3.《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);
- 4.《资产评估专家指引第 16 号——计算机软件著作权资产评估》(中评协〔2023〕23 号);

- 5.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 6.《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017);
- 7.《标定地价规程》(TD/T1052-2017);
- 8.《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007);
- 9.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号);
- 10.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 11.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第678号);
- 12.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 13.和信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 14.北京市立方律师事务所关于湖北及安盾消防科技有限公司之法律尽职调查报告;
- 15.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为:收益法、资产基础法。

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,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法,是指以被评估单位或经营体评估咨询基准日的资产负债表为基础,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

评估方法选择理由如下:

收益法:及安盾公司主要业务为生产销售消防设备、安防设备。根据被评估单位所处的经营环境并结合公司自身的经营业绩及未来发展情况,被评估单位未来收益可以进行预测并可以用货币来衡量,其所承担的风险也可以用货币衡量,符合采用收益法的前提条件。故本次评估项目适宜采用收益法。

市场法：市场法包括上市公司比较法和交易案例比较法。由于资本市场上无法找到与被评估单位业务结构、企业规模、所处经营阶段、财务风险等相同或相似的该行业内上市公司，无法在产权交易市场中找到足够的可比交易案例，故本次未采用市场法进行估值。

资产基础法：评估基准日，被评估单位的各项资产、负债可以被识别，并可以采用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，包括现金、银行存款、其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行询证函等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收票据、应收账款融资，核对应收票据备查簿、明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、票据金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实无误后的账面价值作为评估值。

(3)应收账款、其他应收款，评估人员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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。本次评估对以人民币结算的款项采用审计后账面值作为评估值，以外币结算的款项采用审计后的外币账面金额和评估基准日中国外汇交易中心授权公布人民币汇率中间价综合确定评估值。

(4)预付款项，核算内容为预付材料款、设备款等，评估基准日预付款项未计提坏账准备。评估人员查阅了相关合同或协议等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期期间的情况，在对预付款项核实无误

的基础上，对以人民币结算的款项采用审计后账面值作为评估值，以外币结算的款项采用审计后的外币账面金额和评估基准日中国外汇交易中心受权公布人民币汇率中间价综合确定评估值。

(5) 存货

① 原材料

被评估单位原材料采用实际成本核算。经现场核实，原材料均为近期购置，由于周转速度较快，且市场价格变化不大，故以核实无误的账面值作为评估值。

② 产成品

被评估单位产成品采用实际成本核算，包括采购成本、加工成本等。评估基准日，根据被评估单位产成品的销售情况，以评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。产成品评估计算公式如下：

产成品评估值 = 产成品数量 × 产成品不含税销售单价 × [1 - 销售税金及附加率 - 销售费用率 - 所得税率 - 净利润率 × 扣减率]。

一般情况下，正常销售产成品适当的利润扣减率取 50%，滞销产成品适当的利润扣减率取 100%。

对于自用的产成品参考原材料的评估方法；对于报废的产成品，企业一般统一自行销毁处理，由于其无回收价值，本次评估以零作为评估值。

③ 在产品

评估人员向被评估单位调查了解了产成品的生产工艺、生产流程；产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息；以及在产品的价值构成等。评估人员确定在产品的评估计算方法如下：

本次评估在核实在产品账面成本为投入的实际成本且构成合理的基础上考虑适当的成本净利润进行评估，其评估值计算公式如下：

在产品评估值 = 基准日核实后账面生产成本 × (1 + 成本利润率)

成本利润率 = (营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 销售费用 - 所得税 - 适当利润扣减率 × 净利润) / 营业成本 / 适当利润扣减率

其中适当利润扣减率是由于产品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

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，然后以被评估单位对长投的出资比例或公司章程约定的方式计算得出股东部分权益价值。对参股长期股权投资因被评估单位未出资，评估为零。

3.设备类资产

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，主要采用成本法进行评估，对于部分车辆及电子设备采用二手市场法评估，对于基准日后，报告出具日之前已出售的设备，按照设备变卖价款确定评估值。成本法计算公式如下：

(1)成本法

评估值=重置全价×综合成新率

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①重置全价的确定

A.机器设备

主要依据市场询价或参照《机电产品报价手册》（2025 年）、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

a.设备购置价

设备购置价：主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

b.运杂费

设备购置价均已包含运杂费，不再计取。

c.安装调试费

设备购置价均已包含安装费，不再计取。

d.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，参考行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

e.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日执行的有效贷款利率(LPR)及企业的浮动点数确定，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用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=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

f.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设备类资产，计算出可抵扣的增值税。

B.运输车辆

对正常使用的车辆根据当地汽车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暂行条例》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+牌照费。对已经报废的车辆参考报废价值进行确定。

C.电子及其他设备

根据当地市场信息及网上查询的近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，通常供应商免费运输及安装调试，计算公式为：

重置成本=购置价-可抵扣的增值税

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全价。

②综合成新率的确定

对于机器设备，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、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

对于没有规定报废年限的车辆，以车辆行驶里程成新率确定综合成新率。其公式为：

$$\text{综合成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

③评估值的确定

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

4.房屋建筑物类资产

根据各类房屋建（构）筑物的特点、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。成本法计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

①重置成本的确定

A.建安综合造价

针对委估房屋建(构)筑物的特点及评估人员所收集到的资料，根据当地执行的定额标准、造价指标及有关取费文件，采用工程造价指数调整法对其进行评定估算。即以待估建筑物工程结构特征与文件规定指标中的类似工程相对照选用指标，在此基础上按规定的取费标准计取其它直接费、间接费、计划利润和税金，确定房屋的建安综合造价。

B.前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

C.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，按照评估基准日贷款市场报价利率（LPR）及企业浮动点数以建安工程费、前期及其他费用之和为基数确定。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

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

根据房屋经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合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

评估价值=重置全价×综合成新率

5.土地使用权

根据《资产评估执业准则-不动产》，通行的地价评估方法有市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。评估方法的选择应根据待估土地的特点、具体条件和项目的实际情况，结合待估土地所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料，选择适宜于待估土地使用权的评估方法。经过评估人员的实地勘察和认真分析，评估人员能够查询到待估宗地所在区域最新的基准地价修正体系，故可以采用基准地价修正法评估；由于基准日近期该区域没有足够的与待估宗地类似的土地交易案例，因此不采用市场法评估；考虑到待估宗地为工业用地，成本逼近法较难

真实的反应土地的市场价值，因此不采用成本逼近法进行评估。综上所述，本次评估采用基准地价修正法对委估宗地进行评估。

基准地价修正法是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。

基准地价修正法评估宗地地价的计算公式为：

土地价格=[基准地价×K1×K2×K3×(1+ΣK)]×±开发程度修正幅度

式中：K1－期日修正系数

K2－土地使用年期修正系数

K3－容积率修正系数

ΣK－影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

6.其他无形资产

(1)无形资产-外购软件

根据外购软件的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估。

(2)无形资产-专利、软件著作权

①评估方法的选择

对于专利、软件著作权由于类似的技术类无形资产的基本评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法是通过估算技术类无形资产重置成本和贬值率来评估技术类无形资产价值的方法，技术类无形资产的成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出，由于其成本存在不完整性、弱对应性、虚拟性等特性，成本法的评估结果往往难以准确反映技术类无形资产的市场价值，因此本次不采用成本法评估。市场法是将待估技术类无形资产与可比技术类无形资产的交易案例进行比较修正后确定技术类无形资产价值的方法，由于难以收集到类似技术类无形资产的交易案例，本次不采用市场法评估。收益法是通过预测未来技术类无形资产的收益额并将其折现来

确定技术类无形资产价值的方法，经分析，技术类无形资产未来年度的收益额及所承担的风险均可通过适当的方法合理估测，因此本次采用收益法评估。

由于被评估单位的专利和软件著作权共同发挥作用为企业产生贡献，本次采用收益法打包评估。

②评估方法简介

技术类无形资产评估中的收益法是通过预测未来技术类无形资产的收益额并将其折现来确定专利资产价值的方法，其基本计算公式如下：

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

式中：

V——技术类无形资产评估值；

n——收益年限；

R_i——未来第 i 年技术类资产的收益额；

r——折现率。

(二)收益法

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－付息债务价值

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+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值

(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。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值

F_i：企业未来第i年预期自由现金流量

F_n：永续期自由现金流量

r：折现率

i：收益期计算年

g：永续期增长率

n：预测期

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

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

式中，E：权益的市场价值

D：付息债务的市场价值

K_e：权益资本成本

K_d：付息债务资本成本

T：所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

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

其中：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

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、可供出售金融资产等。

(3)非经营性资产、非经营性负债价值

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。

(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的对外股权投资。评估基准日，对全资或者控股的长期投资单位，分别进行单独整体评估，最终以被投资资产企业股东全部权益价值评估值乘以股权比例确定评估值，具体分析详见附件。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款等。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2025 年 11 月 20 日至 2025 年 12 月 25 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2025 年 11 月 20 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。

(三) 现场调查

评估人员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调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向资产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,按照资产评估机构提供的“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固定资产、无形资产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。

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,进行了必要的调查。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,从委托人等相关当事人获取的资料,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) 假设所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

(二) 假设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,

交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 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；

(五) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六) 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；

(七) 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；

(八) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九) 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；

(十) 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；

(十一) 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；

(十二) 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；

(十三) 假设评估基准日后企业的产品市场竞争能够保持目前的态势；假设企业对未来市场的判断及其相关收益成本符合市场竞争趋势；

(十四) 假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平，能延续取得高新技术企业资质；

(十五) 假设企业在建工程项目能够按预期实施、完工并投入运营，经营计划能如期实现且无重大变化，经营情况将不会因主要资产的能力不能正常发挥等因素而受到严重影响；

(十六) 假设委托评估专利资产的实施完全符合国家有关法律、法规的规定，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人包括专利及软件著作权在内的任何受国家法律依法保护的权利。

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资产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

(一) 收益法评估结果

湖北及安盾消防科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 55,098.99 万元；总负债账面价值为 31,041.58 万元，净资产账面价值为 24,057.41 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 151,166.77 万元，增值额为 127,109.35 万元，增值率为 528.36 %。

(二) 资产基础法评估结果

湖北及安盾消防科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 55,098.99 万元，评估价值为 65,801.84 万元，增值额为 10,702.85 万元，增值率为 19.42%；总负债账面价值为 31,041.58 万元，评估价值为 31,042.81 万元，增值额为 1.23 万元，增值率为 0.004%；净资产账面价值为 24,057.41 万元，评估价值为 34,759.03 万元，增值额为 10,701.62 万元，增值率为 44.48%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 9 月 30 日 金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	38,903.90	47,566.81	8,662.91	22.27
二、非流动资产	16,195.09	18,235.03	2,039.94	12.60
其中：长期股权投资	300.00	-261.93	-561.93	-187.31
投资性房地产				
固定资产	12,960.69	13,209.38	248.69	1.92
在建工程	48.51	49.06	0.55	1.13
油气资产				
无形资产	2,437.67	5,131.38	2,693.71	110.50

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
其中：土地使用权	1,679.52	2,579.41	899.89	53.58
其他非流动资产	448.22	107.14	-341.08	-76.10
资产总计	55,098.99	65,801.84	10,702.85	19.42
三、流动负债	27,080.86	27,082.09	1.23	0.00
四、非流动负债	3,960.72	3,960.72	0.00	0.00
负债总计	31,041.58	31,042.81	1.23	0.00
净资产	24,057.41	34,759.03	10,701.62	44.48

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 151,166.77 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 34,759.03 万元，两者相差 116,407.74 万元，差异率为 334.90%。

收益法和资产基础法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同。资产基础法是从资产的再取得途径，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评估思路；收益法指从企业的未来获利能力角度，通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值。

湖北及安盾消防科技有限公司拥有自主开发气溶胶“十大技术”及相关产品，拥有国内外专利近 1000 项，其生产的产品小型化、环保等级高，同时具有抗导电、抗腐蚀、无残留、低温可靠等特性，并通过了质量管理体系认证、IATF16949 认证、军工相关资质认证，是全球第二家拥有防爆场景标准认证的气溶胶企业，全球唯一同时通过北美、欧洲、澳洲、中国产品认证的气溶胶企业（全球仅有两家竞争对手拥有北美、欧洲、澳洲产品认证），是储能气溶胶消防领域的龙头企业。在海外储能消防市场的占有率超过 50%。近三年企业收入连续翻翻，处于快速成长期且具备成长的潜力。考虑本次评估目的系为转让股权提供价值参考，通过分析两种方法评估结果的合理性和价值内涵，我们认为企业的市场价值是基于市场参与者对未来收益的预期，收益法的评估结果更能准确揭示被评估单位未来的盈利能力、经营风险。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：湖北及安盾消防科技有限公司的股东全部权益价值评估结果为151,166.77万元。

由于客观条件限制，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（没有考虑流动性）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)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。

(二)本次评估利用了和信会计师事务所（特殊普通合伙）于2025年12月25日出具的和信专字（2025）第000562号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：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。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(三)截止评估基准日，车辆行驶证号为鄂ED18823、鄂ED27893的俊风牌DFA7000G1F6BEV的车辆证载权利人为申晨飞和李国峰。湖北及安盾消防科技有限公司出具了车辆产权归其所有的声明，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(四)有关资产涉及的抵、质押担保、融资租赁等情况

1. 抵押事项：

(1) 2024 年 12 月 18 日, 湖北及安盾消防科技有限公司与汉口银行股份有限公司宜昌分析签署了编号为 DB2024111900000008 号最高额房地产抵押合同。合同约定湖北及安盾消防科技有限公司以其位于善溪窑路 55 号的房产(不动产权证号为鄂(2024)宜昌市不动产权第 0080746 号, 证载房产面积 34,469.40 平方米, 土地面积 101,775.65 平方米), 为湖北及安盾消防科技有限公司自 2024 年 12 月 18 日起至 2027 年 12 月 18 日止, 在 77,385,000.00 元的最高融资余额限度内, 连续向被评估单位融资而形成的债权提供抵押担保。同时对湖北及安盾消防科技有限公司与汉口银行股份有限公司宜昌分行已签订的编号为 HT20231212000001118、编号 HT2023082100000027 的《固定资产借款合同》及编号为 HT2024081200000122、编号为 HT2024072600000011、编号为 HT2024070200000013《流动资金借款合同》形成的债务均纳入本合同项目抵押担保的范围。

(2) 2025 年 4 月 16 日, 湖北及安盾消防科技有限公司与汉口银行股份有限公司宜昌分析签署了编号为 DB2025030800000009 号最高额房地产抵押合同。合同约定湖北及安盾消防科技有限公司以其位于花溪路 199 号房产(不动产权证号为鄂(2025)宜昌市不动产权第 0006739 号, 证载房产面积 10,683.53 平方米), 为湖北及安盾消防科技有限公司自 2025 年 4 月 16 日起至 2028 年 4 月 16 日止, 在 22,227,900.00 元的最高融资余额限度内, 连续向被评估单位融资而形成的债权提供抵押担保。

2. 质押事项

(1) 2023 年 9 月 28 日, 湖北及安盾消防科技有限公司股东李先军以其对湖北及安盾消防科技有限公司的出资额 4822 万元所对应的股权出质, 为湖北及安盾消防科技有限公司与汉口银行股份有限公司宜昌分行所签订的编号为 DB2230922000000B-001 的《最高额融资协议》及债务人已经或将要签订的多个具体融资合同(主合同)的约定, 在从 2023 年 9 月 27 日起至 2024 年 9 月 27 日止的期间内, 在人民币 4822 万的最高融资余额限度内, 连续向债务人融资形成的债权提供担保并办理了股权质押登记。

(2) 2023 年 3 月 15 日，湖北及安盾消防科技有限公司与中国银行股份有限公司三峡分行签订了编号为 2023 年峡中银(企)质字 14 号的《最高额质押合同》。合同约定：湖北及安盾消防科技有限公司以其持有的 33 项专利技术为湖北及安盾消防科技有限公司与中国银行股份有限公司三峡分行自 2023 年 3 月 15 日至 2026 年 3 月 15 日签署的的借款、贸易融资、保函、资金业务及其它授信业务合同形成的债权，提供本金额 1000.00 万元的质押担保。

(3) 2025 年 5 月 8 日，湖北及安盾消防科技有限公司与汉口银行股份有限公司宜昌分行签订了编号为 DB2025042700000010 的《最高额权利质押合同》。合同约定：湖北及安盾消防科技有限公司以其持有的 589 项专利技术为湖北及安盾消防科技有限公司与汉口银行股份有限公司宜昌分行已经签订的编号为 DB2025042700000010-001 号的《最高额融资协议》及双方已经或将要签订的多个具体融资合同的约定，在从 2025 年 5 月 8 日至 2026 年 5 月 8 日止的期间内形成的债权，提供人民币 2900.64 万元的质押担保。

(4) 2025 年 5 月 8 日，湖北及安盾消防科技有限公司与汉口银行股份有限公司宜昌分行签订了编号为 DB2025042700000006 的《最高额权利质押合同》。合同约定：湖北及安盾消防科技有限公司以其持有的向上海思格源智能科技有限公司、深圳市泽塔电源系统有限公司、湖北雄韬锂电有限公司、宁德时代新能源科技股份有限公司、厦门海辰储能科技股份有限公司、北京前景无忧消防科技有限公司销售货物所产生的应收账款为湖北及安盾消防科技有限公司与汉口银行股份有限公司宜昌分行已经签订的编号为 DB2025042700000006-001 号的《最高额融资协议》及双方已经或将要签订的多个具体融资合同的约定，在从 2025 年 5 月 8 日至 2026 年 5 月 8 日止的期间内形成的债权，提供人民币 3204.153392 万元的质押担保。

3. 融资租赁事项：

(1)截止评估基准日：湖北及安盾消防科技有限公司与平安国际融资租赁有限公司签订合同编号为 2024PAZL0101784-ZL-01 号的《售后回租赁合同》约定，湖北及安盾消防科技有限公司以其所有自动化生产

线确定售后回租租赁成本为 13,000,000.00 元，租金总额 13,757,844.72 元，共分 24 期，自 2024 年 9 月 11 日至 2026 年 9 月 11 日止向平安国际融资租赁有限公司分期交付租金。李先军与平安国际融资租赁有限公司签署《保证合同》，合同编号 2024PAZL0101784-BZ-01，为《售后回租赁合同》提供担保。该融资租赁合同于 2025 年 12 月全部提前结清。

(2)湖北及安盾消防科技有限公司与平安国际融资租赁有限公司签订合同编号为 2025PAZL(TJ)0100487-BZ-01 号的《售后回租赁合同》约定，约定湖北及安盾消防科技有限公司以其机器设备主要为表面张力仪、粉碎设备、定制双工位、干粉灌装机、立式全伺服包边机、3 吨锂电平衡重式叉车、槽型混合机、高速压片机、粉末包装机、扭力测试仪等共计 28 项，确定售后回租租赁成本 15,000,000.00 元，租金总额 15,874,436.16 元，分 24 期自 2025 年 4 月 7 日至 2027 年 4 月 7 日止向平安国际融资租赁有限公司支付租金。李先军与平安国际融资租赁有限公司签署《保证合同》，合同编号 2025PAZL(TJ)0100487-BZ-01，为《售后回租赁合同》提供担保。

经核对，评估基准日委估机器设备评估明细表内涉及该合同的设备共计 21 项，实际融资租赁资产与融资租赁合同给定的资产存在不一致的情形。截止评估报告出具日，剩余本息余额 10,582,957.44 元。

(3)湖北及安盾消防科技有限公司与中科租赁(天津)有限公司签订合同编号为 CASL-2024-0051-K-HZ 号的《融资租赁合同(售后回租)》约定，湖北及安盾消防科技有限公司以其所有的消防系统、电动单梁起重机、ROSH 2.0 能量色散 X 荧光光谱仪+热裂气相、氧浓度探测系统、宁德 300g 前后盖紧固设备共 5 项资产，确定售后回租租赁本金 5,000,000.00 元，概算租金总额 5,245,777.44 元，分 24 期自 2024 年 12 月 15 日至 2026 年 12 月 15 日止向中科租赁(天津)有限公司分期支付租金。李先军、徐静与中科租赁(天津)有限公司签署《保证合同》，合同编号 CASL-2024-0051-K-HZDB，为《融资租赁合同(售后回租)》提供个人连带责任担保。

为确保中科租赁(天津)有限公司作为出租人与承租人湖北及安盾消防科技有限公司签署的编号为 CASL-2024-0051-K-HZ 的《融资租赁合同(售后回租)》项下承租人义务的履行,湖北及安盾消防科技有限公司同意接受中科租赁(天津)有限公司的授权将融资租赁资产设定抵押,《设备抵押合同》编号为 CASL-2024-0051-K-HZDY。

经核对,评估基准日委估机器设备评估明细表内涉及该合同的设备共计 4 项,存在融资租赁资产清单与固定资产账面原值金额不一致的情形。截止评估报告出具日,该融资租赁剩余未还本金 2,765,858.62 元。本次评估未考虑上述抵、质押及融资租赁事项对评估结论的影响。

(五)评估基准日后,2025 年 12 月 3 日,湖北及安盾消防科技有限公司与北京前景无忧消防科技有限公司签订了工业品买卖合同,将其生产干粉所用的 4 项设备类进行了处置,处置设备共收到金额 150,774.06 元,该四项设备的评估值以处置金额确定。

(六)评估基准日后,湖北及安盾消防科技有限公司与平安国际融资租赁有限公司签订合同编号为 2025PAZL0102136-ZL-01 号的《售后回租赁合同》约定,湖北及安盾消防科技有限公司以其持有 KCL 模具、打包机、锅炉及辅助设备导热油泵、激光粒度仪、静音铜带机、空压机等资产共计 17 项,确定售后回租租赁成本 10,000,000.00 元,租金总额 10,441.057.50 元,共分 18 期自 2025 年 10 月 31 日至 2027 年 4 月 30 日止向平安国际融资租赁有限公司分期交付租金。李先军与平安国际融资租赁有限公司签署《保证合同》,合同编号 2025PAZL0102136-BZ-01,为《售后回租赁合同》提供担保。

融资租赁合同约定的设备资产共计 17 项,对应到机器设备评估明细表内资产共计 11 项,实际融资租赁资产清单与固定资产账面原值金额不一致的情形。截止 2025 年 12 月,剩余未还本息 9,280,940.00 元。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(七)根据《资产评估法》和《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对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(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)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资产评估机构公章方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 12 月 25 日。

资产评估师：张海潮



资产评估师：骆谱阳



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二五年十二月二十五日



资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估机构备案公告；

附件八、从事证券服务业务资产评估机构名录；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、签名资产评估师中国资产评估协会执业会员证书。