

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让
涉及其持有的深圳市天健工程技术有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

世联资产评报字 SZ0GQZH[2025]0191ZJGC 号

（共一册，第一册）

深圳市世联资产评估有限公司

2025 年 5 月 9 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：	4747130003202500166
合同编号：	世联资产ZC20240696-1
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	世联资产评报字SZ0GQZH[2025]0191ZJGC号
报告名称：	深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让涉及其持有的深圳市天健工程技术有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论：	39,343,100.00元
评估报告日：	2025年05月09日
评估机构名称：	深圳市世联资产评估土地估价有限公司
签名人员：	王春芳（资产评估师） 正式会员 编号：47210025 卢国超（资产评估师） 正式会员 编号：47140034
王春芳、卢国超已实名认证	
QR CODE (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：2025年05月19日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	3
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	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	30
九、评估假设	33
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	37
十二、评估报告使用限制说明	44
十三、评估报告日	45
十四、签名盖章	46
资产评估报告附件	47

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、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；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专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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。

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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已对评估对象及其涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权资料以满足出具资产评估报告的要求。但资产评估机构及资产评估专业人员仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、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。

十一、资产评估专业人员对设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其实内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，资产评估机构及资产评估专业人员没有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，本次评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果评估对象及其所涉及资产的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让
涉及其持有的深圳市天健工程技术有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

摘 要

世联资产评报字 SZ0GQZH[2025]0191ZJGC 号

深圳市天健（集团）股份有限公司、深圳市特区建工检测中心有限公司：

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司接受深圳市天健（集团）股份有限公司及深圳市特区建工检测中心有限公司的共同委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让涉及的深圳市天健工程技术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：

委托人：深圳市天健（集团）股份有限公司

共同委托人：深圳市特区建工检测中心有限公司

被评估单位：深圳市天健工程技术有限公司

评估目的：深圳市天健（集团）股份有限公司拟转让其持有的深圳市天健工程技术有限公司股权，为此，深圳市天健（集团）股份有限公司及深圳市特区建工检测中心有限公司共同委托深圳市世联资产房地产土地评估有限公司对深圳市天健工程技术有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

上述经济行为，已经深圳市特区建工集团有限公司批复同意并出具了《特区建工集团关于内部转让深圳市天健工程技术有限公司 100%国有股权和深圳市通诚交通建设工程检验有限公司 100%国有股权的批复》（深特建工函〔2024〕77 号）。

评估对象：深圳市天健工程技术有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：深圳市天健工程技术有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和非流动负债等。

评估基准日：2024 年 6 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：

深圳市天健工程技术有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,301.12 万元；总负债账面价值为 2,753.82 万元；净资产（所有者权益）账面价值为 2,547.30 万元，采用收益法评估深圳市天健工程技术有限公司于评估基准日的股东全部权益评估价值为 3,934.31 万元，增值额为 1,387.01 万元，增值率为 54.45%。即深圳市天健工程技术有限公司于评估基准日股东全部权益价值为人民币叁仟玖佰叁拾肆万叁仟壹佰元整。

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自评估基准日起一年，即自 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日止。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

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。

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让
涉及其持有的深圳市天健工程技术有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

正 文

世联资产评报字 SZ0GQZH[2025]0191ZJGC 号

深圳市天健（集团）股份有限公司、深圳市特区建工检测中心有限公司：

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟股权转让涉及的深圳市天健工程技术有限公司股东全部权益在 2024 年 6 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

本次资产评估的委托人为深圳市天健（集团）股份有限公司，共同委托人为深圳市特区建工检测中心有限公司，被评估单位为深圳市天健工程技术有限公司。

（一）委托人概况

名称：深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称“天健集团”）

统一社会信用代码：91440300192251874W

类型：股份有限公司(上市)

住所：深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼

法定代表人：郑晓生

注册资本：186,854.5434 万人民币

成立日期：1993-12-06

营业期限：1993-12-06 至 2043-12-06

经营范围：投资兴办工业实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；开展对外经济技术合作业务（按中华人民共和国

和国对外贸易经济合作部[2000]外经贸发展审函字第 913 号文规定办理)；自有物业租赁。（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）房地产开发经营。（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）共同委托人概况

名称：深圳市特区建工检测中心有限公司（以下简称“检测中心”）

统一社会信用代码：91440300MA5HDPR02B

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：深圳市龙华区大浪街道水围社区华昌路 98 号华富工业园综合楼 202

法定代表人：林明博

注册资本：10,000.00 万元

实缴资本：10,000.00 万元

成立日期：2022-07-05

营业期限：2022-07-05 至无固定期限

经营范围：公路水运工程试验检测服务；工程管理服务；信息技术咨询服务；劳务服务（不含劳务派遣）；环境保护监测；软件开发；软件销售；实验分析仪器制造；实验分析仪器销售；导航、测绘、气象及海洋专用仪器制造；导航、测绘、气象及海洋专用仪器销售；土壤环境污染防治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）建设工程质量检测；检验检测服务；室内环境检测；建设工程勘察；雷电防护装置检测；建设工程施工；测绘服务；水利工程质量检测；特种设备检验检测。（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）。

（三）被评估单位概况

1.基本情况

名称：深圳市天健工程技术有限公司（以下简称“天健工程技术公司”）

统一社会信用代码：91440300732081694D

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市龙华区大浪街道浪口社区华富工业园 2 栋 1 层 2 层

法定代表人：张宪彬

注册资本：800.00 万元

实缴资本：800.00 万元

成立日期：2001-10-09

营业期限：2001-10-09 至 2051-10-09

经营范围：一般经营项目是：对外承接砖、砂、石、砌块、水泥、石灰、轻骨料、沥青、油毡等原材料试验；混凝土和砂浆的试配、力学性能、抗渗性能试验；混凝土非破损检测；混凝土拌合用水、外加剂、掺合料试验；钢材（含连接件）的力学性能试验、化学分析；简易土工试验；路基及路面质量检测；结构裂缝变化、应力应变、混凝土碳化等结构工程监测；土体压力、沉降、位移等工程监测；建筑工程及交通工程领域的技术咨询；建筑结构加固补强工程的施工；机电及检验检测设备的租赁。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：建设工程勘察及测量。

2.历史沿革

（1）公司设立

2001 年 10 月，深圳市市政工程总公司和深圳市天健(集团)股份有限公司共同签订了《公司设立登记申请书》，共同出资设立深圳市天健工程技术有限公司，注册资本为人民币 110.00 万元。其中，深圳市市政工程总公司认缴 56.10 万元，深圳市天健(集团)股份有限公司认缴 53.90 万元。天健工程技术公司于 2001 年 10 月 9 日正式成立，并完成了工商设立登记，成立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
深圳市市政工程总公司	56.10	51.00	56.10	51.00
深圳市天健(集团)股份有限公司	53.90	49.00	53.90	49.00
合计	110.00	100.00	110.00	100.00

（2）第一次股权变更

2006 年 3 月，经深圳市天健（集团）股份有限公司会讨论研究并决定，一致同意股东深圳市市政工程总公司将其持有公司 51% 的股权转让给受让方深圳市天健房地产开发实业有限公司，其他股东放弃优先购买权，并于 2006 年 3 月 20 日办理了工商变更登记，本次股权变更后结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
------	---------------	---------------	---------------	---------------

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
深圳市天健房地产开发实业有限公司	56.10	51.00	56.10	51.00
深圳市天健(集团)股份有限公司	53.90	49.00	53.90	49.00
合计	110.00	100.00	110.00	100.00

(3) 第二次股权变更

2009年5月，经深圳市天健（集团）股份有限公司会讨论研究并决定，一致同意股东深圳市天健房地产开发实业有限公司将其持有公司51%的股权，以及股东深圳市天健(集团)股份有限公司将其持有公司49%的股权转让给受让方深圳市市政工程总公司，并于2009年5月20日办理了工商变更登记，股权变更后结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
深圳市市政工程总公司	110.00	100.00	110.00	100.00
合计	110.00	100.00	110.00	100.00

(4) 第一次增资

2010年10月，股东深圳市市政工程总公司向天健工程技术公司进行了注册资本增资，增资后天健工程技术公司注册资本由110.00万元变更为180.00万元，并于2010年10月27日办理了工商变更登记，本次股权变更后结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
深圳市市政工程总公司	180.00	100.00	180.00	100.00
合计	180.00	100.00	180.00	100.00

(5) 第三次股权变更

2011年7月，经深圳市天健（集团）股份有限公司会决定，同意股东深圳市市政工程总公司将其持有公司100%的股权转让给受让方深圳市天健(集团)股份有限公司，并于2011年7月14日办理了工商变更登记，股权变更后结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
深圳市天健(集团)股份有限公司	180.00	100.00	180.00	100.00
合计	180.00	100.00	180.00	100.00

（6）第二次增资

2015年4月，股东深圳市天健(集团)股份有限公司向天健工程技术公司进行了注册资本增资，增资后天健工程技术公司注册资本由180.00万元变更为800.00万元，并于2015年4月22日办理了工商变更登记，本次股权变更后结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
深圳市天健(集团)股份有限公司	800.00	100.00	800.00	100.00
合计	800.00	100.00	800.00	100.00

本次变更完成后，天健工程技术公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

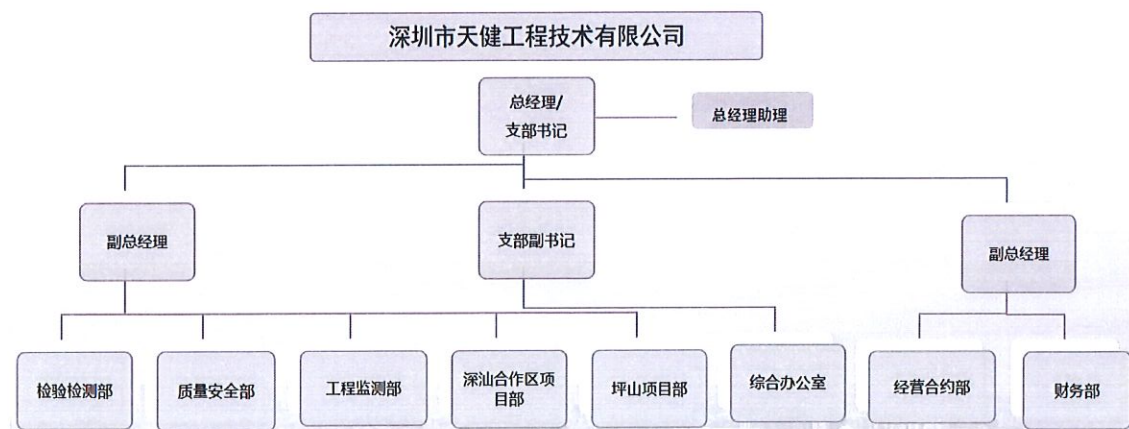
3.经营业务

深圳市天健工程技术有限公司成立于2001年10月，位于广东省深圳市，属深圳市特区建工集团（深圳市特区建工集团有限公司）成员，为深圳市天健(集团)股份有限公司（证券代码000090）全资子公司。主要对外承接砖、砂、石、砌块、水泥、石灰、轻骨料、沥青、油毡等原材料试验；混凝土和砂浆的试配、力学性能、抗渗性能试验；混凝土非破损检测；混凝土拌合用水、外加剂、掺合料试验；钢材（含连接件）的力学性能试验、化学分析；简易土工试验；路基及路面质量检测；结构裂缝变化、应力应变、混凝土碳化等结构工程监测。

天健工程技术公司专业范围涉及公路工程、市政道路、桥梁隧道、地基基础、建筑结构、建筑材料、轨道交通等领域，目前拥有深圳市大浪本部、坪山区试验室及深汕合作区试验室三个办公试验场所，另外在龙华管网提质增效项目、光明区均有驻点。

4.组织架构

截至评估基准日，天健工程技术公司组织架构如下图所示：



5.经营资质

截至评估基准日，天健工程技术公司已取得的经营资质主要如下：

资质名称	证书编号	取得日期	到期日	许可机关
检验检测机构资质认定证书	202219021204	2022-08-03	2028-08-02	广东省市场监督管理局
建筑业企业资质证书（结构补强）	D244043078	2023-12-22	2028-12-22	广东省住房和城乡建设厅
建设工程质量检测机构资质证书	图建质检证字02030	2023-10-09	2024-10-31	深圳市住房和建设局
公路水运工程试验检测机构等级证书（综合乙级）	粤GJC综乙2019-014	2019-7-16	2024-7-15	广东省交通建设监理检测协会
排水管道检测与评估作业证书	JC-111-025	2023-11-1	2026-10-31	中国测绘学会地下管线专业委员会
质量管理体系认证证书	42723001218ROM	2023-10-10	2026-10-9	中航信认证中心（深圳）有限公司
民用无人驾驶航空器经营许可证	民航通(无)企字第002149号	2018-7-13	长期有效	中国民用航空中南地区管理局
安全生产许可证	(粤)JZ安许证字[2023]013184	2022-11-29	2025-11-29	广东省住房和城乡建设厅
高新技术企业证书	GR202344204382	2023-11-15	2026-11-15	全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室

6.主要税项及政策

(1) 主要税项

天健工程技术公司主要税种及法定税率列示如下表：

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%计缴。

(2) 税收优惠及相关批文

天健工程技术公司于2023年11月15日取得了证书编号为GR202344204382号的《高新技术企业证书》，证书有效期三年，证书有效期至2026年11月15日。

天健工程技术公司属于高新技术企业，在高新技术企业证书有效期内减按15%的税率征收企业所得税。

7.近三年的资产、财务、经营状况

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项 目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
资产总额	3,487.82	4,966.83	5,587.79	5,301.12
负债总额	2,059.68	3,009.12	2,746.60	2,753.82
净资产	1,428.14	1,957.71	2,841.19	2,547.30
项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
营业收入	4,529.38	5,290.84	5,102.26	1,270.44
利润总额	532.09	575.00	666.22	-538.79
净利润	307.65	529.57	694.24	-293.89

以上评估基准日财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了无保留意见的《清产核资专项审计报告》（信会师深报字[2025]第 20124 号）；2022 年度及 2023 年度财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了无保留意见的天职业字[2023]32525 号及天职业字[2025]42765 号《审计报告》，2021 年度财务数据已经深圳中合庆会计师事务所审计，并出具了无保留意见的深庆[2022]审字第 126 号《审计报告》。

8.委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为深圳市天健工程技术有限公司，委托人为深圳市天健（集团）股份有限公司，被评估单位为委托人全资子公司，共同委托人为深圳市特区建工检测中心有限公司，共同委托人与被评估单位同属于深圳市特区建工集团，二者为关联关系。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告使用人包括委托人以及委托人的各直接和间接股东。

本资产评估报告仅供上述使用人和国家法律、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

深圳市天健（集团）股份有限公司拟转让其持有的深圳市天健工程技术有限公司股权，为此，深圳市天健（集团）股份有限公司及深圳市特区建工检测中心有限公司共同委托深圳市世联资产房地产土地评估有限公司对深圳市天健工程技术有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

上述经济行为，已经深圳市特区建工集团有限公司批复同意并出具了《特区

建工集团关于内部转让深圳市天健工程技术有限公司 100%国有股权和深圳市通诚交通建设工程检验有限公司 100%国有股权的批复》(深特建工函[2024]77 号)。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为深圳市天健工程技术有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为深圳市天健工程技术有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和非流动负债等，总资产账面价值为 5,301.12 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 2,753.82 万元；净资产（所有者权益）账面价值为 2,547.30 万元。具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

资产	账面价值
流动资产	
货币资金	2,084.45
应收票据及应收账款	42,121,720.30
预付款项	290,408.48
其他应收款	3,986,370.01
流动资产合计	46,400,583.24
非流动资产	
固定资产	4,045,171.43
在建工程	134,496.91
无形资产	2,241.88
长期待摊费用	351,392.65
递延所得税资产	2,077,289.04
非流动资产合计	6,610,591.91
资产总计	53,011,175.15
流动负债	
应付票据及应付账款	8,444,326.06
合同负债	1,373,655.57
应付职工薪酬	7,596,122.65
应交税费	1,120,636.44

资产	账面价值
其他应付款	9,003,441.67
流动负债合计	27,538,182.39
非流动负债	
非流动负债合计	0.00
负债合计	27,538,182.39
所有者权益（或股东权益）合计	25,472,992.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计	53,011,175.15

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。以上评估基准日财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了无保留意见的《清产核资专项审计报告》（信会师深报字[2025]第 20124 号）。

（三）企业主要实物资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：固定资产及在建工程。

以上资产的类型及特点如下：

1. 固定资产

纳入评估范围的固定资产包括机器设备、运输设备和电子及其他设备。资产主要分布在天健工程技术公司深圳市大浪本部、坪山区试验室及深汕合作区试验室三个办公及试验场所内。各类设备概况如下：

1) 机器设备

纳入本次评估的机器设备共 357 项，账面原值 12,825,317.67 元，减值准备 0.00 元，账面净值 3,506,786.94 元，购置于 2001-2024 年，主要为桥梁检测车、微机控制全自动压力机及试验检测机等。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

2) 运输设备

纳入本次评估的运输设备共 4 项，账面原值 492,582.18 元，减值准备 0.00 元，账面净值 204,547.53 元，购置于 2020-2024 年，具体为日产牌多用途货车 2 辆、郑州日产纳瓦拉 ZN1035U5K6B 多用途货车 1 辆及多用途乘用车 1 辆。至评估基准日，上述车辆使用、维护、保养正常。

3) 电子及其它设备

纳入本次评估的电子设备共 243 项，账面原值 1,264,313.79 元，减值准备 0.00

元，账面净值 333,836.96 元，设备主要购置于 2008-2024 年，主要有电脑、空调、打印机和办公家具等。

至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

2.在建工程

纳入本次评估范围内的在建工程共 4 项，均为在建设备工程账面原值 134,496.91 元，减值准备 0.00 元，账面净值 134,496.91 元，具体为坪山试验室试验机采购加装夹具，质量安全部采购 CMA 扩项（门窗及安全网）设备、声电检测设备和采购千斤顶项目。

至评估基准日，上述在建设备工程尚未完成竣工验收。

（四）企业申报的资产负债表外资产的类型、数量

根据被评估单位提供的资产负债表外资产申报明细表，被评估单位申报的未在资产负债表记录的无形资产共 26 项，其中发明专利 6 项，实用新型专利 17 项，软件著作权 3 项，具体情况如下：

序号	专利名称	专利类型	申请号	申请日	申请（专利权）人	法定使用年限
1	基于北斗定位系统的桥梁异常数据趋势判断装置	发明专利	CN202011620412.7	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
2	基于北斗定位系统的桥梁异常数据趋势判断方法	发明专利	CN202011620533.1	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
3	基于北斗定位系统的桥梁安全三维监测装置	发明专利	CN202011634695.0	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
4	基于北斗定位系统的三维地理信息的安全监测装置	发明专利	CN202011634716.9	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
5	桥梁异常数据趋势判断方法	发明专利	CN202011589814.5	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司	20
6	基于北斗定位系统的三维地理信息的安全监测方法	发明专利	CN202011634744.0	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
7	一种独柱墩桥主梁倾覆监测和主动防护装置	实用新型专利	CN202022266219.X	2020.10.13	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
8	隧道安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023165039.9	2020.12.24	深圳市天健工程技术有限公司	10
9	更加安全的自动机械手	实用新型专利	CN202020093964.6	2020.01.15	深圳市天健工程技术有限公司；黄小芳	10
10	公路安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023167717.5	2020.12.24	深圳市天健工程技术有限公司	10
11	基于北斗定位系统的三维地理信息的安全监测装置	实用新型专利	CN202023228246.4	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
12	一种桥梁图纸恢复的三维激光扫描结构	实用新型专利	CN201821721421.3	2018.10.23	深圳市天健工程技术有限公司	10
13	基于北斗定位系统的公路安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023187070.2	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
14	基于北斗定位系统的边坡安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023187072.1	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10

序号	专利名称	专利类型	申请号	申请日	申请（专利权）人	法定使用期限
15	基于北斗定位系统的桥梁异常数据趋势判断装置	实用新型专利	CN202023236947.2	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
16	基于北斗定位系统的桥梁安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023236966.5	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
17	混凝土抗折机结构	实用新型专利	CN201921970581.6	2019.11.14	深圳市天健工程技术有限公司	10
18	桥梁安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023185469.7	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司	10
19	桥梁异常数据趋势判断装置	实用新型专利	CN202023270067.7	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司	10
20	基坑安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023185466.3	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司	10
21	可适用高标号砂浆的抗压机	实用新型专利	CN201921973778.5	2019.11.14	深圳市天健工程技术有限公司	10
22	边坡安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023164980.9	2020.12.24	深圳市天健工程技术有限公司	10
23	基于北斗定位系统的基坑安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023185264.9	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10

续表 1：

序号	软件著作权名称	无形资产类型	登记号	取得日期	法定使用期限
1	北斗桥梁设施安全监管平台	软件著作权	2022SR0527389	2022-04-26	50
2	BIM+北斗公共设施安全监测预警平台	软件著作权	2021SR0269218	2021-2-22	50
3	天健安全监测 APP 软件	软件著作权	2020SR0890558	2020-8-6	50

截至本次评估基准日，除上述资产负债表外无形资产外，被评估单位未申报与本次评估相关的资产负债表外资产及负债。

（五）引用其他机构出具的报告结论涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

除立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具的无保留意见的《清产核资专项审计报告》（信会师深报字[2025]第 20124 号）；天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的无保留意见的天职业字[2023]32525 号及天职业字[2025]42765 号《审计报告》，深圳中合庆会计师事务所审计，并出具的无保留意见的深庆[2022]审字第 126 号《审计报告》外，本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论涉及的天健工程技术公司资产或负债。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到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等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1. 《特区建工集团关于内部转让深圳市天健工程技术有限公司 100%国有股权和深圳市通诚交通建设工程检验有限公司 100%国有股权的批复》（深特建工函〔2024〕77 号）。

（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，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国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修订）；

5. 《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）；

6. 《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）；

7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令 512 号）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；

9. 《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）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
11. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
12. 《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）；
13. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
14. 《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；
15. 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
16. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
17. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号修订）；
18. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
19. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
20. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）；
21. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令）；
22. 《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）；
23. 《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）；
24. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发〔2001〕102号）；
25. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
26. 《监管规则适用指引——评估类第1号》（2021年1月22日，中国证监会发布）；

27.《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人大常委会第六次会议第三次修正，2020年10月17日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第四次修正）；

28.《中华人民共和国专利法实施细则》（2010年国务院令 第569号）；

29.《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第二次修正，2020年11月11日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第三次修正）；

30.《中华人民共和国著作权法实施条例》（2013年国务院令 第633号第二次修订）。

（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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35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—资产评估方法》（中评协〔2019〕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—机器设备》（中评协〔2017〕39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—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 14.《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- 15.《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- 16.《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
- 17.《资产评估执业准则—知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
- 18.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 19.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

20.《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）。

（四）权属依据

- 1.被评估单位营业执照、章程；
- 2.重要资产购置合同或记账凭证、发票等；
- 3.企业经营相关业务合同、协议、发票；
- 4.其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

（五）定价依据

- 1.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2024 年 6 月 22 日公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2.企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 3.委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 4.最新版《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
- 5.《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 6.《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险系数资料；
- 7.同花顺 iFind 数据端；
- 8.国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据；
- 9.相关上市公司公开信息资料；
- 10.中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
- 11.近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 12.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料。

（六）其他参考依据

- 1.委托人提供的 2021 年—2023 年度及 2024 年 1-6 月的财务报表；
- 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）。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业资产负债表内及可识别的资产负债表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。成本法的适用条件为：

- ①评估对象能正常使用或者在用；
- ②评估对象能够通过重置途径获得；
- ③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。市场法的适用条件为：

- ①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ②有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。收益法的适用条件为：

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期能够确定或者合理预期。

（二）评估方法的选择

《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两种以上评估方法进行评估。

成本法（资产基础法）的基本思路是按现行条件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。天健工程技术公司有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资

产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。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、在用价值的角度评价资产，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。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及天健工程技术公司的经营情况等分析，天健工程技术公司目前运行正常，在一定的假设条件下，天健工程技术公司的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，且天健工程技术公司管理层已提供盈利预测，适宜采用收益法进行评估。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法简介

1. 货币资金

货币资金均为银行存款，对银行存款的评估，评估人员通过核实银行对账单并向银行存款账户发函询证的方式证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对于人民币银行存款以核实后账面值确认评估值。

2. 应收票据

应收票据均为商业承兑汇票，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容；然后了解基准日后票据的承兑、背书转让情况，确认票据涉及的经济行为真实性、金

额准确性；因应收票据发生时间短、变现能力强，且属于不带息商业承兑汇票，本次以经核实后账面值作为评估值。

3. 应收款项

应收款项类具体包括应收账款、预付账款和其他应收款。

对应收款项，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

对预付款项具体分析形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

4. 固定资产

纳入评估范围的固定资产包括机器设备、运输设备和电子及其他设备。资产主要分布在天健工程技术公司深圳市大浪本部、坪山区试验室及深汕合作区试验室三个办公及试验场所内。

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用市场比较法和重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

（1）市场比较法

市场比较法是在市场上选择近期内交易的若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产与参照物进行价格差异的比较调整，然后综合分析各项调整结果，确定被评估资产评估价值的一种评估方法。

市场比较法计算基本公式：

比准价格=交易实例成交单价×综合因素修正系数

评估值=Σ比准价格/N，其中 N 为案例个数

（2）重置成本法

重置成本法是基于评估对象的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出评估对象在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出评估值的一种评估方法。

重置成本法计算基本公式：评估值=重置全价×综合成新率

重置成本法介绍如下：

①重置全价的确定

A. 机器设备

机器设备中对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其它费用+资金成本-增值税可抵扣金额

a.设备购置费：主要通过向生产厂家或贸易公司询价，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；对于自制设备的作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，按材料制作单价作价。

对生产厂家不再生产的设备，首先是了解该设备的基本参数及在该企业使用过程中的性能状况，然后进行市场调查，尽可能查询与该设备类同的设备现价，或了解其设备价格的变化情况，考虑质量、性能等因素差异，根据替代法则综合确定设备重置购价。

b.运杂费：以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，参照《资产评估常用方法与参数手册》按不同运杂费率计取。对部分设备生产厂家或销售商提供免费运输，此处不考虑运杂费。

c.安装工程费：根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。对购置价中包含安装调试的或小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

d.其他费用：包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是参考该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。被评估单位的设备大多为小型设备，不涉及其他费用，本次评估仅考虑大型设备的其他费用。

e.资金成本：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本=(设备购置+运杂费+安装工程费+其他费用)×贷款利率×合理工期×1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

f.增值税可抵扣金额：根据财政部、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)文件(2016年5月1日起执行)，本次评估对于符合增值税抵扣条件的，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

B.运输设备

对本次评估对象重置全价的确定，是在评估人员核查相关资料的基础上，经市场调查及询价后，以评估基准日同类产品的市场售价确定为购置价，车辆的重置全价由车辆购置价、车辆购置税和新车上户牌照手续费等合理费用构成。即：

重置全价=购置价(不含税价)+购置税+新车上户牌照手续费

对于超期使用的设备，按二手市场价确定评估值。

C.电子及其他设备

根据当地市场信息及互联网公布的报价确定评估基准日电子设备的价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试。

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

A.机器设备综合成新率

主要以使用年限法为依据，并结合现场实际勘察到的外观成色、工作环境、实际使用状况和维修保养情况等综合确定。

现场观察法成新率：评估人员对列报评估的资产进行了外观及性能的检查，查阅了设备档案及维修记录，并向管理人员、操作人员了解了资产的技术状况和维修保养情况，根据现场勘察，对评估对象的使用、维护、保养、大修、外观、主要部件、生产能力等方面进行打分，估算出设备的实际成新率。

年限法成新率：根据查询机械设备的经济使用寿命年限参考资料，得出各机械设备的经济使用年限。

年限成新率=尚可使用经济使用年限÷(已使用经济使用年限+尚可使用经济使用年限)×100%

综合成新率=现场观察法成新率×60%+年限法成新率×40%；

B.运输设备综合成新率

现场观察法成新率：评估人员对列报评估的资产进行了外观及性能的检查，查阅了设备档案及维修记录，并向管理人员、操作人员了解了资产的技术状况和维修保养情况，根据现场勘察，对评估对象的使用、维护、保养、大修、外观、

主要部件、生产能力等方面进行打分，估算出设备的实际成新率。

里程成新率：对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》，按行驶里程方法确定成新率

年限法成新率：根据查询机械设备的经济使用寿命年限参考资料，得出各机械设备的经济使用年限。

其中：

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

里程成新率 = $((1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

综合成新率 = 现场观察法成新率 $\times 60\% + \min\{\text{年限法成新率}, \text{里程成新率}\} \times 40\%$ 。

C. 电子及其他设备综合成新率

根据使用时间，结合维修保养情况，采用年限成新率确定综合成新率。

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

③ 评估值的确定

评估值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率

对于超期使用的设备，本次评估根据二手市场价确认评估值。

5. 在建工程

纳入本次评估范围内的在建工程共 4 项，均为在设备工程不存在明显的贬值迹象，本次评估对在设备工程已核实无误后的账面价值评估价值。

6. 无形资产的评估

(1) 资产负债表内无形资产的评估

纳入评估范围内的资产负债表内无形资产原始发生额 60,176.99 元，账面价值 2,241.88 元，具体为天健工程技术公司外购的粤建三和 3H 检测管理信息系统采集数据接口软件及粤建三和 4H 检测管理信息系统采集数据接口软件。

评估人员核查了相关账簿及原始凭证，了解其发生时间、原始发生额及受益匹配期限、摊余情况，评估基准日软件或技术的实际应用情况，鉴于该软件为授权定向接口软件，故以剩余摊余价值即账面价值确定评估值。

(2) 资产负债表外无形资产的评估

根据被评估单位提供的资产负债表外资产申报明细表，被评估单位申报的未在资产负债表记录的无形资产共 26 项，其中发明专利 6 项，实用新型专利 17 项，

软件著作权 3 项。

1) 评估方法选择

依据资产评估准则的规定，无形资产评估可以采用成本法、收益法、市场法三种方法。成本法是以重新开发出被评估资产所花费的物化劳动来确定评估价值。收益法是以被评估资产未来所能创造的收益的现值来确定评估价值。市场法是以同类资产的交易价值类分析确定被评估资产的价值。

评估人员了解了被评估单位持有的发明专利、实用新型专利及软件著作权的性质、用途等的基础上与被评估单位营业人员、管理人员及研发人员座谈，咨询了解资产对应的类型、用途、所应用的产品及获利能力、应用前景、开发成本等；本次评估依据搜集的资料分析，同类资产交易案例获得的难度较大，因此没有采用市场法；申报评估的资产负债表外无形资产为经营过程中积累形成，其投入的成本未在资产负债资产负债表内记录，至评估基准日评估人员亦无法量化其原始发生成本，故本次评估未采用成本法进行评估。另鉴于被评估单位持有的发明专利、实用新型专利及软件著作权是被评估单位的重要价值资源，与企业未来经营收益存在直接联系，故本次评估采用收益法对其价值进行评估。

因委估专利技术是紧密联系产生作用的，单项技术对企业最终产品的贡献很难区分，故本次评估将委估发明专利、实用新型专利及软件著作权即技术类无形资产视为一个无形资产组合进行评估。

2) 评估方法介绍

采用收益法的基本思路是：首先从法律、经济、技术及获利能力角度分析确定无形资产的存在性，计算出未来一定期间内由该无形资产带来的收益分成额，选取适当的折现率，将收益分成额折现即为委估无形资产的价值。

其基本计算公式如下：

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

式中：

P：委估专利技术资产的评估值；

R_i：第 i 年技术产品当期销售收入；

K：委估无形资产销售收入分成率；

n：技术产品经济收益期；

i: 折现期;

r: 折现率。

7. 长期待摊费用的评估

长期待摊费用是指已经支出但应由本期及以后各期分摊，摊销期限在一年以上的待摊费用。评估人员首先审核长期待摊费报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解长期待摊费形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关合同等文件，对长期待摊费用，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的账面价值确定评估价值。

8. 递延所得税资产的评估

纳入评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中产生的可税前弥补经营亏损及计提坏账准备产生的资产的账面价值与其计税基础的差异。评估时按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。

9. 流动负债、非流动负债

流动负债包括：应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

被评估单位无非流动负债。

对以上负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实。本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（四）收益法简介

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于本次评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，因此适用于现金流量折现法（DCF）。

1. 评估基本思路

根据评估调查情况，以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的报表口径分析计算评估对象价值，基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产区分经营性资产、溢余资产、非经营性资产和负债，并调整为与之对应的报表。非经营性资产和负债包括基准日存在的非经营性活动产生的其他应收、其他应付款等流动资产或负债；

(2) 对纳入经营性资产相应报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益，运用收益法评估模型计算得到经营性资产的价值；

(3) 对不纳入经营性资产报表范围的非经营性资产和负债，在预期收益估算中和运用收益法评估时未予考虑，另行单独评估其价值；

(4) 通过对上述经营性资产、非经营性资产价值加和并扣除溢余、非经营性负债后，得出被评估单位的企业整体价值，得出被评估单位的股东全部权益价值。

2. 收益法评估模型选择

考虑被评估单位业务经营历史时间、资本结构和财务资料情况，尤其是考虑未来经营模式、收益稳定性和发展趋势，资本结构预计变化和资产使用状况等情况，我们采用企业自由现金流折现模型评估计算。

3. 收益法评估计算公式

本次评估基本计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

其中经营性资产价值计算公式为：

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

式中：P —— 经营性资产价值；

i —— 预测年度；

r —— 折现率；

R_i —— 第 i 年企业自由现金流量；

n —— 预测期年限；

R_{n+1} —— 预测期后企业自由现金流量(终值)。

4.应用收益法时的主要参数选取

（1）预期收益指标和实现收益时点

根据被评估单位的具体情况，使用股权自由现金流量作为经营性资产的预期收益指标。

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

预期收益实现时点按年度预期收益报表时点确定，设定在每年的公历年中。

（2）详细预测期

企业经营达到相对稳定前的时间区间是确定详细预测期的主要因素。根据被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，以及管理层对未来业务发展和市场前景预测，合理确定详细预测期。详细预测期取自评估基准日起 5.5 个收益年度，即 2024 年 7 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日。

（3）预期收益的收益期

根据被评估单位提供的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300732081694D）显示，公司类型是有限责任公司（法人独资），其营业期限为 2001-10-09 至 2051-10-09。

虽然国家对该类型企业有经营年限规定，但按照现行法律、行政法规规定，以及被评估单位的企业性质、企业类型，国家未对被评估单位所处行业的经营期限有所限制；通过对被评估单位所在行业现状与发展前景分析，行业将持续且没有可预见的消亡期；同时，根据被评估单位的主营业务构成、经营状况、拥有资产特点和资源条件，及其管理层对企业未来经营前景的判断，被评估单位具有可持续经营能力。在正常情况下，被评估单位将一直持续经营。因此，本次评估设定预期收益的收益期为永续年期。

（4）预期收益终止时的清算价值

由于被评估单位一直持续经营，其预期收益的持续时间为无穷，故设定被评估单位在永续经营期之后的清算价值为零。

（5）折现率

由于收益法采用企业自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统

一的原则，折现率 r 选取加权平均资本成本模型（WACC）计算确定。则：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e —— 权益资本成本；

R_d —— 债务资本成本；

$E/(D+E)$ —— 权益资本占全部资本的比重；

$D/(D+E)$ —— 债务资本占全部资本的比重；

T —— 企业所得税税率。

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： R_e —— 股权收益率；

R_f —— 无风险收益率；

β —— 企业风险系数；

MRP —— 市场风险溢价；

R_s —— 公司特有风险调整系数。

(6) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析，被评估单位无明显溢余的资产。

(7) 非经营性资产净值

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。经分析，被评估单位的非经营性资产主要为其他应收款、非经营性负债主要为应付职工薪酬和其他应付款。非经营性资产和负债主要采用成本法评估。

5.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。经分析，被评估单位不存在付息债务。

八、 评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2024 年 7 月 22 日至 2025 年 5 月 9 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

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于2024年7月22日至2024年7月30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资产评估机构提供的资料

资产评估专业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 and 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

资产评估专业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，资产评估专业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

资产评估专业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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业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

资产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，从委托人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

资产评估专业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。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

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）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：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，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。

3.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

5.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。

6.假设评估基准日后无不可抗力因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.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。

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、方式与目前方向保持一致。

3.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

4.假设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.本次评估假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

- 6.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
- 7.假设评估基准日后被评估单位的服务能力和服务水平保持目前的水平。
- 8.假设被评估单位已签业务合同和对应收费标准合法、有效，已签订业务服务合同按实际履行并能顺利续期，不会改变和无故终止。
- 9.资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。
- 10.资产评估专业人员对评估对象涉及资产的现场勘查仅限于资产外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象涉及资产内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。
- 11.依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人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”，假设委托人已依法行事。
- 12.假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。
- 13.假设被评估单位所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。
- 14.本次评估假设天健工程技术公司 2026 年及以后年度将持续取得高新技术企业资质，并采用 15%的所得税税率进行预测。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果将会失效。

本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。

十、评估结论

除评估报告所载明的特别事项说明外，在深圳市天健工程技术有限公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，采用资产基础法和收益法评估的深圳市天健工程技术有限公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 6 月 30 日的评估结论如下：

（一）不同评估方法的评估结果

1. 资产基础法评估结果

深圳市天健工程技术有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,301.12 万元，评估价值为 5,544.03 万元，评估增值为 242.91 万元，增值率 4.58%；总负债账面价值为 2,753.82 万元，评估价值为 2,753.82 万元，评估无增减值变化；股东全部权益账面价值为 2,547.30 万元，评估价值为 2,790.21 万元，评估增值 242.91 万元，增值率 9.54%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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%
流动资产	1	4,640.06	4,640.06	-	-
非流动资产	2	661.06	903.97	242.91	36.75
其中：固定资产	10	404.52	498.28	93.74	23.17
在建工程	11	13.45	13.45	-	-
无形资产	15	0.22	49.39	49.17	67,804.55
长期待摊费用	18	35.14	35.14	-	-
递延所得税资产	19	207.73	207.73	-	-
其他非流动资产	20	-	-	-	-
资产总计	21	5,301.12	5,544.03	242.91	4.58
流动负债	22	2,753.82	2,753.82	-	-
非流动负债	23	-	-	-	-
负债总计	24	2,753.82	2,753.82	-	-
净资产（所有者权益）	25	2,547.30	2,790.21	242.91	9.54

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

2. 收益法评估结果

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断准确及经营规划落实的前提条件下，经采用现金流量折现法（DCF）进行评估，评估结果如下：

深圳市天健工程技术有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,301.12 万元；总负债账面价值为 2,753.82 万元；净资产（所有者权益）账面价值为 2,547.30 万元，采用收益法评估深圳市天健工程技术有限公司于评估基准日的股东全部权益评估价值为 3,934.31 万元，增值额为 1,387.01 万元，增值率为 54.45%。

（二）资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

1. 评估结果差异分析

深圳市天健工程技术有限公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 2,790.21 万元，收益法的评估结果为 3,934.31 万元，差异额为 1,144.10 万元，差异率为 41.00%（以资产基础法结果为基础）。两种评估方法产生差异的主要原因是：

（1）资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值的方法；资产基础法侧重的是现有资产的价值。

（2）收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产、人力资源的有效使用等多种条件的影响。收益法评估结果不仅与企业账面反映的实物资产存在关联，亦能反映企业所具备的行业竞争力、公司管理水平、品牌优势、客户资源、技术积累及人力资源等会计报表以外其他不可确指无形资产的价值贡献。

综上所述，两种评估方法对应的评估结果产生差异。

2. 评估结果的选取

本次评估目的为确定天健工程技术公司股权股东全部权益于评估基准日的市场价值，为深圳市天健（集团）股份有限公司拟转让其持有的天健工程技术公司股权事宜提供价值参考。

天健工程技术公司主营业务为工程技术检测服务，专业范围涉及公路工程、市政道路、桥梁隧道、地基基础、建筑结构、建筑材料、轨道交通等领域，目前拥有深圳市大浪本部、坪山区试验室及深汕合作区试验室三个办公试验场所，且已具备《检验检测机构资质认定证书》、《建设工程质量检测机构资质证书》、《公路水运工程试验检测机构等级证书》（综合乙级）、《排水管道检测与评估作业证书》等专业检测资质。

对于被评估单位所处行业而言，收益法评估结果能够较全面地反映企业管理水平、经营资质、客户资源、技术积累及人力资源等因素的价值贡献，相对资产基础法而言，能够更加充分、全面地反映被评估单位的整体价值。

综上所述，收益法评估结果更能反映深圳市天健工程技术有限公司股东全部

权益价值，故采用收益法评估结果作为本次评估的最终结论。

即深圳市天健工程技术有限公司的股东全部权益价值为 3,934.31 万元(大写金额为叁仟玖佰叁拾肆万叁仟壹佰元整)。

(三) 评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 6 月 30 日起至 2025 年 6 月 29 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

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能力所能评定估算的有关事项：

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.根据被评估单位提供的资产负债表外资产申报明细表，被评估单位申报的未在资产负债表记录的注册专利 23 项，包括发明专利 6 项，实用新型专利 17 项，其中 5 项发明专利及 8 项实用新型专利存在共同申请人即共有权利人，具体情况如下：

序号	专利名称	专利类型	申请号	申请日	申请（专利权）人	法定使用年限
1	基于北斗定位系统的桥梁异常数据趋势判断装置	发明专利	CN202011620412.7	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
2	基于北斗定位系统的桥梁异常数据趋势判断方法	发明专利	CN202011620533.1	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
3	基于北斗定位系统的桥梁安全三维监测装置	发明专利	CN202011634695.0	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
4	基于北斗定位系统的三维地理信息的安全监测装置	发明专利	CN202011634716.9	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
5	基于北斗定位系统的三维地理信息的安全监测方法	发明专利	CN202011634744.0	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
6	一种独柱墩桥主梁倾覆监测和主动防护装置	实用新型专利	CN202022266219.X	2020.10.13	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
7	更加安全的自动机械手	实用新型专利	CN202020093964.6	2020.01.15	深圳市天健工程技术有限公司；黄小芳	10
8	基于北斗定位系统的三维地理信息的安全监测装置	实用新型专利	CN202023228246.4	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
9	基于北斗定位系统的公路安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023187070.2	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
10	基于北斗定位系统的边坡安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023187072.1	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
11	基于北斗定位系统的桥梁异常数据趋势判断装置	实用新型专利	CN202023236947.2	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
12	基于北斗定位系统的桥梁安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023236966.5	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
13	基于北斗定位系统的基坑安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023185264.9	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10

根据《中华人民共和国专利法》规定，专利申请权或者专利权的共有人对权利的行使有约定的，从其约定。没有约定的，共有人可以单独实施或者以普通许可方式许可他人实施该专利；许可他人实施该专利的，收取的使用费应当在共有人之间分配。除前款规定的情形外，行使共有的专利申请权或者专利权应当取得全体共有人的同意。

被评估单位上述专利权为共有专利权，其对外许可或转让等权利均受专利共有人限制，但考虑被评估单位上述专利权为基于向湖南联智科技股份有限公司购买的技术的基础上，并委托湖南联智科技股份有限公司进行二次开发后取得，二次开发形成的知识产权归深圳市天健工程技术有限公司所有，且上述共有专利为自有且未签署对应的收益分配协议，本次评估按被评估单位单独实施产生的收益确定其共有的注册专利的价值，且未考虑其拥有的注册专利存在专利共有人对其评估价值的影响，提请报告使用人注意。

2.天健工程技术公司资产编码为 0007-02-0008 的桥梁检测车（粤 BE7053），于评估基准日账面价值为 258,000.00 元，该车辆于 2023 年 11 月暂时调拨给集团内部公司深圳市粤通建设工程有限公司进行投标，权属进行了转移，车牌号码变更为粤 BGW296。该车辆实际由天健工程技术公司使用，预计投标结束后将车辆所有权转移回来。立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所已对上述事项进行清查核实并根据实质重于形式，未对该项固定资产进行调整。本公司评估人员已对资产编码为 0007-02-0008 的桥梁检测车的权属进行必要的关注，并获取了该车辆对应的行驶证及机动车登记证书复印件。

除上述事项外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现其他明显的产权瑕疵及权属资料不全面的情况。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或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评估对象的法律权属提供保证。

（二）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员

通过向被评估单位有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

（三）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.天健工程技术公司（甲方）与深圳市奔腾汽车租赁有限公司（乙方）于2023年1月11日签订了《技术公司2023年度车辆租赁合同》（合同编号:TI-SZBB20230307391），合同约定天健工程技术公司因业务生产需要，向深圳市奔腾汽车租赁有限公司租用车辆，约定租用车辆概况如下：

（1）租赁车辆概况

序号	车辆型号	车辆数量	座位数	车辆保险	车况
1	别克 GL8	1	七座商务车	全保	良好（3年以内车龄）
2	比亚迪 E5、北汽 E70、荣威、北汽 EU5、东风 E70	3	五座商务车(小汽车)	全保	良好（3年以内车龄）
3	比亚迪唐、小鹏 G3、威马 EX5、爱驰 U5、广汽本田 EA6、广汽传祺魅 580、广汽丰田 IA5、荣威 ei6、广汽丰田	4	五座商务车(小汽车)	全保	良好（3年以内车龄）

（2）租赁期限及租金概况

序号	名称	规格	单位	租期(月)	数量	不含税单价(元)	不含税总价(元)	含税单价(元)	含税总价(元)	税额(元)
1	七座商务车	别克 GL8	辆	12	1	6310.68	75728.16	6500.00	78000.00	2271.84
2	五座商务车(小汽车)	比亚迪 E5、北汽 E70、荣威、北汽 EU5、东风 E70	辆	12	3	3689.32	132815.52	3800.00	136800.00	3984.48
3	五座商务车(小汽车)	比亚迪唐、小鹏 G3、威马 EX5、爱驰 U5、广汽本田 EA6、广汽传祺魅 580、广汽丰田 IA5、荣威 ei6、广汽丰田	辆	12	4	4466.02	214368.96	4600.00	220800.00	6431.04
4	司机	最少要具备 C1 驾驶证，2 年及以上驾龄	名	12	4	4466.02	214368.96	4600.00	220800.00	6431.04
不含税总价合计 637281.60 元;增值税税金合计 19118.40 元。										

序号	名称	规格	单位	租期 (月)	数量	不含税 单价(元)	不含税 总价(元)	含税单价 (元)	含税总价 (元)	税额(元)
含税总价合计 656400.00 元(含税率为 3%增值税)										
含税总价人民币大写：陆拾伍万陆仟肆佰元整										

备注：①以上租金除含发票税费外、还包含车辆运输费、车辆定期保养费、车辆维修费、车辆保险费(包括但不限于交强险、商业险)、车辆年审费等一切相关费用，如配备司机还需要包含司机工资、加班费、社保及员工福利等费用，包括乙方按照国家现行税法和有关部门现行规定需缴纳的一切税金和费用，但不包括用车期间的燃油费(充电费)、路桥费、停车费、洗车费，以及所配备司机的食宿费。其中，税费发票要求乙方为甲方开具增值税专用发票，且车辆租赁采取综合单价一票制。详见报价要求。②司机工作时间为每周一至周日，实际工作时间以公司或项目工作时间为准。甲方每月安排司机休息 3 天。③租赁车辆必须有出厂合格证和检验报告；④未经甲方许可中途不得更改租赁车辆品牌和规格型号，否则将被视为违约。

另根据天健工程技术公司（甲方）与深圳市奔腾汽车租赁有限公司（乙方）在《技术公司 2023 年度车辆租赁合同》(以下简称“原合同”，原合同编号：TJ-SZBB20230307391)基础上签署共同签订的《深圳市天健工程技术有限公司汽车租赁补充协议(一)》，双方约定，对原合同的租赁汽车在原合同基础上进行续约，租赁时间延长十二个月，原合同单价不变，服务起止日期调整为：2024 年 1 月 10 日至 2025 年 1 月 09 日。

2.天健工程技术公司经营场地均为对外租赁取得，并进行了二次装修及改造，本次假设天健工程技术公司能够在租赁合同到期后，继续租赁现有物业经营，未考虑因租赁到期或经营场地变更对企业持续经营的影响。

天健工程技术公司主要租赁情况如下：

序号	出租人	租赁类型	物业类型	租赁资产位置	建筑面积 (㎡)	租赁起租日	租赁到期日	剩余租赁期 (年)	现行含税租金	租金增长
1	深圳市宝通达建设工程有限公司	房屋租赁	工业厂房	深圳市龙华区大浪街道华昌路华富工业园 2 号厂房 1-2 楼	2,462.31	2022/01/01	2024/12/31	0.5	29.77 元/㎡·月	每年递增 5%
2	深圳市宝通达建设工程有限公司	房屋租赁	工业宿舍	深圳市龙华区大浪街道华昌路华富工业园华富工业园 B 栋宿舍楼 404-405	82.02	2024/05/01	2024/12/31	0.5	25 元/㎡·月	-
3	深圳市宝通达建设工程有限公司	房屋租赁	工业宿舍	深圳市龙华区大浪街道华昌路华富工业园华富工业园 C 栋宿舍楼 203	39.06	2023/07/01	2024/12/31	0.5	25.2 元/㎡·月	每年递增 5%
4	深圳市宝通达建设工程有限公司	房屋租赁	工业宿舍	深圳市龙华区大浪街道华昌路华富工业园华富工业园 C 栋宿舍楼 301-308、509-512、B 栋宿舍 211	509.73	2022/01/01	2024/12/31	0.5	26.46 元/㎡·月	每年递增 5%
5	深圳市宝通达建设工程有限公司	房屋租赁	工业宿舍	深圳市龙华区大浪街道华昌路华富工业园华富工业园 C 栋宿舍楼 205-207	117.18	2023/07/01	2024/12/31	0.5	26.46 元/㎡·月	每年递增 5%
6	深圳市宝通达建设工程有限公司	房屋租赁	工业宿舍	深圳市龙华区大浪街道华昌路华富工业园华富工业园 C 栋宿舍楼 209	39.06	2023/01/01	2024/12/31	0.5	25.2 元/㎡·月	每年递增 5%

序号	出租人	租赁类型	物业类型	租赁资产位置	建筑面积 (㎡)	租赁起租日	租赁到期日	剩余租赁期 (年)	现行含税租金	租金增长
7	深圳市宝通达建设工程有限公司	房屋租赁	工业宿舍	深圳市龙华区大浪街道华昌路华富工业园华富工业园B栋宿舍楼101-104	164.04	2022/01/01	2024/12/31	0.5	30.87 元/㎡·月	每年递增 5%
8	深圳市宝通达建设工程有限公司	房屋租赁	工业宿舍	深圳市龙华区大浪街道华昌路华富工业园华富工业园B栋宿舍楼510-514	205.05	2022/04/01	2024/12/31	0.5	26.46 元/㎡·月	每年递增 5%
9	深圳市天健(集团)股份有限公司	房屋租赁	商业	深圳市龙华区大浪街道华昌路华富工业园华富工业园综合楼2层207-212	252.00	2024/05/01	2025/04/30	0.83	32 元/㎡·月	每年递增 5%
10	深圳市橙天科技有限公司	房屋租赁	工业办公	深圳市坪山区坪山街道兰金七路3号好运达工业园B栋1楼	926.70	2022/04/01	2028/3/31	7.75	40,798.06 元/月	每两年递增 10%
11	深圳市橙天科技有限公司	房屋租赁	工业办公	深圳市坪山区坪山街道兰金七路3号好运达工业园办公楼1楼	360.00	2022/04/01	2028/3/31	7.75	15,849.04 元/月	每两年递增 10%
12	深圳市橙天科技有限公司	房屋租赁	工业宿舍	深圳市坪山区坪山街道兰金七路3号好运达工业园宿舍	13 间	2022/04/01	2028/3/31	7.75	14,196.92 元/间·月	每两年递增 10%
13	深圳市橙天科技有限公司	房屋租赁	工业配套	深圳市坪山区好运达工业园B栋1楼后院杂物间	20.00	2023/9/1	2028/3/31	7.75	1,000 元/间·月	每两年递增 10%
14	深圳市深汕特别合作区智航建设有限公司	房屋租赁	工业办公	深圳市深汕特别合作区鹅埠镇新风路新创新产业园(原美盛鞋厂)办公综合楼壹栋	1,000.00	2021/7/1	2026/12/31	2.5	32.70 元/㎡·月	每年递增 5%
15	深圳市深汕特别合作区智航建设有限公司	房屋租赁	工业宿舍	深圳市深汕特别合作区鹅埠镇新风路新创新产业园(原美盛鞋厂)宿舍	9 间	2021/7/1	2026/12/31	2.5	791 元/间·月	-

除上述租赁事项外，资产评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在其他资产租赁、抵押、对外担保等事项，本次评估也未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以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。

（五）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

除立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具的无保留意见的《清产核资专项审计报告》（信会师深报字[2025]第 20124 号）；天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的无保留意见的天职业字[2023]32525 号及天职业字[2025]42765 号《审计报告》，深圳中合庆会计师事务所审计，并出具的无保留意见的深庆[2022]审字第 126 号《审计报告》外，本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论涉及的天健工程技术公司资产或负债。

（六）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

未发现。

（七）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响

的瑕疵情形特别说明

未发现。

（八）其他需要说明的事项

1.本次资产评估报告账面值数据为被评估单位自行编制的财务报表数据，委托人及被评估单位应对其提供财务数据的真实性、合法性和完整性承担法律责任，如果数据与实际情况有出入，将影响评估结论。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，但对财务报表所反映的审计结果发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2.根据被评估单位提供的资产负债表外资产申报明细表，被评估单位申报的未在资产负债表记录的无形资产共 26 项，其中发明专利 6 项，实用新型专利 17 项，软件著作权 3 项，具体情况如下：

序号	专利名称	专利类型	申请号	申请日	申请（专利权）人	法定使用年限
1	基于北斗定位系统的桥梁异常数据趋势判断装置	发明专利	CN202011620412.7	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
2	基于北斗定位系统的桥梁异常数据趋势判断方法	发明专利	CN202011620533.1	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
3	基于北斗定位系统的桥梁安全三维监测装置	发明专利	CN202011634695.0	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
4	基于北斗定位系统的三维地理信息的安全监测装置	发明专利	CN202011634716.9	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
5	桥梁异常数据趋势判断方法	发明专利	CN202011589814.5	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司	20
6	基于北斗定位系统的三维地理信息的安全监测方法	发明专利	CN202011634744.0	2020.12.31	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	20
7	一种独柱墩桥梁倾覆监测和主动防护装置	实用新型专利	CN202022266219.X	2020.10.13	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
8	隧道安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023165039.9	2020.12.24	深圳市天健工程技术有限公司	10
9	更加安全的自动机械手	实用新型专利	CN202020093964.6	2020.01.15	深圳市天健工程技术有限公司；黄小芳	10
10	公路安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023167717.5	2020.12.24	深圳市天健工程技术有限公司	10
11	基于北斗定位系统的三维地理信息的安全监测装置	实用新型专利	CN202023228246.4	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
12	一种桥梁图纸恢复的三维激光扫描结构	实用新型专利	CN201821721421.3	2018.10.23	深圳市天健工程技术有限公司	10
13	基于北斗定位系统的公路安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023187070.2	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
14	基于北斗定位系统的边坡安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023187072.1	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
15	基于北斗定位系统的桥梁异常数据趋势判断装置	实用新型专利	CN202023236947.2	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10
16	基于北斗定位系统的桥梁安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023236966.5	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司；湖南联智科技股份有限公司	10

序号	专利名称	专利类型	申请号	申请日	申请（专利权）人	法定使用年限
17	混凝土抗折机结构	实用新型专利	CN201921970581.6	2019.11.14	深圳市天健工程技术有限公司	10
18	桥梁安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023185469.7	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司	10
19	桥梁异常数据趋势判断装置	实用新型专利	CN202023270067.7	2020.12.28	深圳市天健工程技术有限公司	10
20	基坑安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023185466.3	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司	10
21	可适用高标号砂浆的抗压机	实用新型专利	CN201921973778.5	2019.11.14	深圳市天健工程技术有限公司	10
22	边坡安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023164980.9	2020.12.24	深圳市天健工程技术有限公司	10
23	基于北斗定位系统的基坑安全三维监测装置	实用新型专利	CN202023185264.9	2020.12.25	深圳市天健工程技术有限公司; 湖南联智科技股份有限公司	10

续表 1:

序号	软件著作权名称	无形资产类型	登记号	取得日期	法定使用年限
1	北斗桥梁设施安全监管平台	软件著作权	2022SR0527389	2022-04-26	50
2	BIM+北斗公共设施安全监测预警平台	软件著作权	2021SR0269218	2021-2-22	50
3	天健安全监测 APP 软件	软件著作权	2020SR0890558	2020-8-6	50

截至本次评估基准日，除上述资产负债表外无形资产外，被评估单位未申报与本次评估相关的资产负债表外资产及负债。

3.天健工程技术公司于 2023 年 11 月 15 日取得了证书编号为 GR202344204382 号的《高新技术企业证书》，证书有效期三年，证书有效期至 2026 年 11 月 15 日，有效期间享受企业所得税税率为 15% 的税收优惠。本次评估假设天健工程技术公司 2026 年及以后年度将持续取得高新技术企业资质，并采用 15% 的所得税税率进行预测。如所得税优惠到期后未能顺利获得高新技术企业证书，则本次评估结论无效，提请报告使用人关注此特别事项带来的潜在风险；

4.本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

5.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

6.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

7.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构

及评估人员不承担相关责任。

8.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

9.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。

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、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：委托人以及深圳市特区建工检测中心有限公司等委托人的各直接和间接股东。

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师不承担责任。

(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。

（五）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 5 月 9 日。

（此页以下无正文）

十四、签名盖章

资产评估师:  

资产评估师:  

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

2025年5月9日