

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市特区建工能源建设集团有限公司拟进行股权转让所涉及的
汕尾市筑健工程有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告 书

深鹏建（评报）字[2025]第 ZC—0029 号

（共 1 册，第 1 册）

深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司

2025 年 5 月 20 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:	4747210004202500042
合同编号:	TJ-SZBB202504111629
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	深鹏建（评报）字[2025]第ZC—0029号
报告名称:	深圳市特区建工能源建设集团有限公司拟进行股权转让所涉及的 汕尾市筑健工程有限公司股东全部权益价值
评估结论:	0.00元
评估报告日:	2025年05月20日
评估机构名称:	深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司
签名人员:	肖春成 （资产评估师） 正式会员 编号：47180049 黄会文 （资产评估师） 见习会员 编号：47240018
 （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20日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	5
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用者概况	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	15
十、 评估结果	16
十一、 特别事项说明	17
十二、 评估报告使用限制说明	18
十三、 评估报告日	19
资产评估报告附件	20

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者应当按照法律、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者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、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用者和法律、行政法规规定的资产评估报告使用者使用；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者。

四、资产评估报告使用者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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用者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、负债清单由委托人及被评估单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

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报告中的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，对其法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

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，资产评估报告使用者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。

深圳市特区建工能源建设集团有限公司拟进行股权转让所涉及的 汕尾市筑健工程有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

摘 要

深鹏建（评报）字[2025]第 ZC—0029 号

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和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司接受深圳市特区建工能源建设集团有限公司委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对深圳市特区建工能源建设集团有限公司拟进行股权转让所涉及的汕尾市筑健工程有限公司股东全部权益价值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：深圳市特区建工能源建设集团有限公司

被评估单位：汕尾市筑健工程有限公司

评估目的：深圳市特区建工能源建设集团有限公司拟进行股权转让，特委托评估机构对涉及汕尾市筑健工程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依据。

本次经济行为已经深圳市特区建工集团有限公司 2025 年 4 月 28 日印发的深特建工函[2025]35 号《特区建工集团关于内部转让汕尾市筑健工程有限公司 100%国有股权的批复》文件审批通过。

评估对象：汕尾市筑健工程有限公司股东全部权益价值。

评估范围：汕尾市筑健工程有限公司于评估基准日拥有的全部资产及相关负债，包括流动资产及相应负债。

价值类型：本次评估采用的价值类型为市场价值。

评估基准日：2025 年 3 月 31 日。

评估方法：资产基础法。

评估结果：经采用资产基础法评估，得出评估对象在评估基准日的评估结果如下：

汕尾市筑健工程有限公司在评估基准日的总资产账面价值为 0.00 元，评估价值为 0.00 元，评估无增减值；总负债账面价值为 0.00 元，评估价值为 0.00 元，评估无增减值；净资产账面价值为 0.00 元，评估价值为 0.00 元，评估无增减值。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

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	-	-	-	-
2	非流动资产	-	-	-	-
3	资产总计	-	-	-	-
4	流动负债	-	-	-	-
5	非流动负债	-	-	-	-
6	负债合计	-	-	-	-
7	净资产（所有者权益）	-	-	-	-

评估结果的应用：评估报告书摘要所披露的评估结果是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结果使用有效期限内使用。

在使用评估结果时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结果的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

特别事项说明：

被评估单位系于 2021 年 3 月 11 日成立的一家法人独资有限责任公司，成立时注册资本为 2,000.00 万元，现为深圳市特区建工能源建设集团有限公司的全资子公司，法定代表人：王宏涛，监事李锦平。自成立以来，没有开展任何经济活动，没有签订任何合同、协议，未来不存在任何负债和纠纷，以及其他或有事项。截至评估基准日，股东认缴的注册资本未全部实际缴纳。被评估单位自成立以来没有任何收入，无任何人员参加社保。截至评估基准日，股东认缴的注册资本未全部实际缴纳。

截至评估基准日，被评估单位在建设银行深圳东湖支行开立账户，账户:44250100003800003114，账户余额为人民币 150.04 元，未开展业务，未开具任何发票，目前增值税企业所得税收入均为零申报。因该流动资产系审计询证函银行扣费存入，被评估单位自成立以来无任何生产经营活动，因此深圳恒平会计师事务所将被评估单位整体资产、负债和费用调整至深圳市特区建工能源建设集团有限公司承担。

评估报告使用的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即 2025 年 3 月 31 日起至 2026 年 3 月 30 日以内，可以使用本评估报告。超过报告有效期，需重新进行评估。

深圳市特区建工能源建设集团有限公司拟进行股权转让所涉及的 汕尾市筑健工程有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

正文

深鹏建（评报）字[2025]第 ZC—0029 号

深圳市特区建工能源建设集团有限公司：

深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司接受贵公司的委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了清查核实、市场调查等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用资产基础法，对贵公司拟进行股权转让所涉及的汕尾市筑健工程有限公司股东全部权益价值在 2025 年 3 月 31 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、被评估单位及其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

1、基本情况

企业名称：深圳市特区建工能源建设集团有限公司

统一社会信用代码：91440300192338339H

注册地址：深圳市坪山区坪山街道六联社区坪山大道 2007 号创新广场 A1201-A1206 号

法定代表人：盛宴

注册资本：10000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：1995 年 5 月 5 日

营业期限：1995 年 5 月 5 日-2025 年 5 月 5 日

经营范围：电力工程、机电设备安装、水电设备安装、金属结构加工、管道内外防腐施工；水库、河道、泵站、供排水管道、湿地、公园、水景观、水文设施及其他公共设施的维修养护及管理；项目管理服务、项目管理咨询服务、技术咨询服务。电气设备销

售；办公设备销售；安防设备销售；家居用品销售；家具零配件销售。合同能源管理；在线能源计量技术研发；在线能源监测技术研发；新兴能源技术研发；新能源原动设备制造；新能源原动设备销售；智能输配电及控制设备销售；太阳能热利用装备销售；输配电及控制设备制造；节能管理服务；生物质能技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；储能技术服务；风电场相关系统研发；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：市政工程、建筑工程、装修装饰工程、土石方工程、水利工程、桥梁工程、管道工程、环保工程、城市及道路照明工程、河湖整治工程、体育场地设施工程、消防设施工程、防水防腐保温工程、建筑智能化工程、建筑幕墙工程和园林绿化工程的设计、施工。发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；特种设备安装改造修理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）、被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：汕尾市筑健工程有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5GMQ4X74

注册地址：海丰县梅陇镇梅北大道深圳市-汕尾市产业转移合作园区管理委员会办公楼三楼（自主申报）

法定代表人：王宏涛

注册资本：2000 万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2021 年 3 月 11 日

营业期限：永续经营

经营范围：一般项目：土地整治服务；建筑装饰材料销售；社会经济咨询服务；环保咨询服务；节能管理服务；物业管理；技术进出口；金属材料销售；房地产评估；停车场服务；房地产经纪；企业管理咨询；市场营销策划；资产评估；工程造价咨询业务；园区管理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；创业空间服务；规划设计管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；信息技术咨询服务；工程和技术研究和试验发展；房地产咨询；以自有资金从事投资活动；工程管理服务；会议及展览服务；项目策划与公关服务；市政设施管理；土石方工程施工；安全技术防范

系统设计施工服务；污水处理及其再生利用。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；公路管理与养护；建筑劳务分包；建设工程设计。（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）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

汕尾市筑健工程有限公司于 2021 年 3 月 11 日投资组建，取得深圳市市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》，设立时，注册资本为人民币 2,000.00 万元，企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)。

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，汕尾市筑健工程有限公司股东及股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴额 (人民币万元)	出资比例 (%)	实缴额 (人民币万元)
1	深圳市特区建工能源建设集团有限公司	货币	2000.00	100.00	0.00
合计			2000.00	100.00	0.00

3、近年资产负债、经营情况

近年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

资产负债表简表

单位：人民币元

项目	2025 年 3 月 31 日
资产总额	-
负债总额	-
所有者权益	-

近年及评估基准日经营情况：

利润表简表

单位：人民币元

项目	2025 年 1—3 月
营业收入	-
营业利润	-
净利润	-

上述财务数据经深圳恒平会计师事务所审定，并出具报告号为深恒平专审字[2025]第 034 号的清产核资专项审计报告。

5、被评估单位主要会计政策、税收政策

1)、公司执行的会计准则和会计制度：公司执行《企业会计准则-基本准则》、《企业会计准则第1号-存货》第38项具体准则和《企业会计准则-应用指南》。

2)、会计年度：会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3)、记账本位币：以人民币为记账本位币。

4)、记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位股东。

（四）委托人以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

深圳市特区建工能源建设集团有限公司拟进行股权转让，特委托评估机构对涉及的汕尾市筑健工程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依据。

本次经济行为已经深圳市特区建工集团有限公司2025年4月28日印发的深特建工函[2025]35号《特区建工集团关于内部转让汕尾市筑健工程有限公司100%国有股权的批复》文件审批通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为汕尾市筑健工程有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为汕尾市筑健工程有限公司于评估基准日拥有的全部资产及相关负债。截止评估基准日，评估范围内的资产为流动资产，总资产账面价值为0.00元，负债为流动负债，总负债账面价值为0.00元，净资产账面价值为0.00元。具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	-
2	二、非流动资产合计	-
3	三、资产总计	-
4	四、流动负债合计	-
5	五、非流动负债合计	-
6	六、负债总计	-
7	七、净资产（所有者权益）	-

上述财务数据经深圳恒平会计师事务所审定，并出具报告号为深恒平专审字[2025]第 034 号的清产核资专项审计报告。

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，不重不漏，具体范围以深圳市特区建工能源建设集团有限公司提供的资产评估申报表为准。

（三）企业申报的账面未记录的无形资产情况

被评估单位未申报账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况

被评估单位未申报资产负债表表外资产。

（五）引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结果的价值类型。

故本次评估选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日为 2025 年 3 月 31 日；

2、评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3、本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、深特建工函[2025]35 号《特区建工集团关于内部转让汕尾市筑健工程有限公司 100%国有股权的批复》文件。

（二）法律、法规规章依据

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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3、《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）；

4、《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）；

5、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；

7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资发产权[2006]274号）；

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年9月1日国务院国资委令第12号）；

9、《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》（国办发[2015]79号）；

10、《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）；

11、《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）；

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

13、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）准则、规范依据

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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

13、其他与资产评估有关的准则、规范。

（四）权属依据

1、被评估单位提供的资产评估申报表；

2、其他相关权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资产负债表、资产评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；
- 2、评估人员现场勘查、核实调查资料。

七、评估方法

（一）企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则，企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法（资产基础法）。

1、市场法

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，确定评估对象的评估方法。市场途径适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。

应用市场法的基本前提：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的参考案例等权益性资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指将企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。收益法适用于评估有获利能力的企业。

应用收益法的基本前提：

- （1）被评估单位的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）被评估单位的预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

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，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。

应用资产基础法的基本前提：

- （1）被评估单位各项被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选择

本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。

从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，因此，收益法也是评估资产价值的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法，从购建成本角度出发反映资产价值，其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

1、市场法的适用性分析

由于国内目前与被评估单位处于同一或类似行业，且规模相当的企业在权益性交易市场上的交易案例不丰富，可比较的同类型上市公司数量也为数不多，少数案例中交易对象的产权交易信息缺乏透明度，参考企业的经营和财务数据难以采集，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

2、收益法的适用性分析

由于被评估单位成立于2021年3月，企业未有实际的经营，在现有经营管理模式下，被评估单位未来年度持续盈利能力及相关的收入、成本费用、经营风险等存在较大不确定性，被评估单位管理层亦无法提供未来有效的经验预测数据，即评估对象未来年度的收益与风险难以进行合理预测并量化，无法满足使用收益法的前提条件，故不适宜采用收益法进行评估。

3、资产基础法的适用性分析

由于被评估单位刚成立不久，未有实际的经营，资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值，本次评估涉及的被评估单位的资产与负债可以合理计量，故可以采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次采用资产基础法进行评估。

（三）采用资产基础法评估介绍

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法评估，

是对评估基准日被评估单位所拥有的各项要素资产，包括全部有形资产和无形资产，根据资产各自具体情况选用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除基准日被评估单位实际应承担的全部负债，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评估思路。其基本计算公式为：

评估值=各单项资产评估值之和-负债评估值之和。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

（一）前期准备阶段：

1、与委托人洽谈，明确此次评估的目的、评估基准日、评估对象和范围，签订资产评估委托合同；

2、依据初步调查了解的情况，制订出本次资产评估工作计划，拟定了评估的总体方案和现场实施方案；

3、评估项目组人员对被评估资产实地进行总体了解，布置资产评估工作，协助企业进行被评估资产申报工作，收集资产评估所需基本文件资料。

（二）资产清查核实和现场评估阶段：

1、根据评估需要，协助并指导企业进行资产清查，填报资产评估申报明细表；

2、根据企业提供的资产评估申报表，核对各项目明细账与总账、报表的余额是否相符；

3、听取被评估单位有关人员对企业及被评估资产状况（包括历史和现状）的介绍；

4、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、核查，并与财务账表记录进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

5、核实被评估单位填报的有关资料，搜集产权证明文件和其他资产评估所需文件资料；

（三）评定估算阶段：

1、根据被评估资产的实际状况和特点，选择制定具体的评估方法；

2、查阅被评估资产的产权证明文件、对产权持有单位提供的权属资料进行查验；

3、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；

4、对各项被评估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

（四）评估汇总阶段：

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段：

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查，汇集工作底稿。最后，向委托人提交资产评估报告书。

九、评估假设

（一）评估基本假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设。持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）关于评估对象的假设

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

2、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

3、假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济政策不会发生重大变化。

4、假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

5、假设被评估单位生产、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。

6、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

7、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

8、假设委托人及被评估单位提供的基础资料和其他资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

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、评估结果

（一）评估结果

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法评估方法，经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得出汕尾市筑健工程有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2025 年 3 月 31 日的市场价值评估结果如下：

汕尾市筑健工程有限公司在评估基准日的总资产账面价值为 0.00 元，评估价值为 0.00 元，评估无增减值；总负债账面价值为 0.00 元，评估价值为 0.00 元，评估无增减值；净资产账面价值为 0.00 元，评估价值为 0.00 元，评估无增减值。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

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	-	-	-	-
2	非流动资产	-	-	-	-
3	资产总计	-	-	-	-
4	流动负债	-	-	-	-
5	非流动负债	-	-	-	-
6	负债合计	-	-	-	-
7	净资产（所有者权益）	-	-	-	-

评估结果的详细情况见本报告附件《资产评估明细表》。

（二）评估结果的有关说明

1、本评估结果未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交

易税费及手续费等支出对其价值的影响。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

3、评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结果产生影响。评估人员已尽职对评估对象收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结果变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

4、使用本评估结果需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

5、在评估基准日以后，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。

十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结果的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结果的影响：

被评估单位系于 2021 年 3 月 11 日成立的一家法人独资有限责任公司，成立时注册资本为 2,000.00 万元，现为深圳市特区建工能源建设集团有限公司的全资子公司，法定代表人:王宏涛，监事李锦平。自成立以来，没有开展任何经济活动，没有签订任何合同、协议,未来不存在任何负债和纠纷,以及其他或有事项。截至评估基准日，股东认缴的注册资本未全部实际缴纳。被评估单位自成立以来没有任何收入，无任何人员参加社保。截至评估基准日，股东认缴的注册资本未全部实际缴纳。

截至评估基准日，被评估单位在建设银行深圳东湖支行开立账户，账户:44250100003800003114，账户余额为人民币 150.04 元，未开展业务，未开具任何发票，目前增值税企业所得税收入均为零申报。因该流动资产系审计询证函银行扣费存入，被评估单位自成立以来无任何生产经营活动，因此深圳恒平会计师事务所将被评估单位

整体资产、负债和费用调整至深圳市特区建工能源建设集团有限公司承担。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结果将失效，评估机构和资产评估师不承担任何相关义务和责任。

2、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

3、在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

4、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文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。

5、本评估报告是以委托人及被评估单位提供的相关材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表资产评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7、本评估报告只能由委托人和报告中载明的委托人以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、未征得评估机构和资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、按照现行有关规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

10、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定

外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2025 年 5 月 20 日。



深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司

资产评估师:

肖春成

正式执业会员
资产评估师

肖春成
47180049

资产评估师:

黄会文

见习执业会员
资产评估师

黄会文
47240018

2025 年 5 月 20 日

资产评估报告附件

- 一、《资产评估明细表》
- 二、经济行为文件复印件
- 三、被评估单位评估基准日审计报告复印件
- 四、委托人及被评估单位营业执照复印件
- 五、委托人及被评估单位承诺函复印件
- 六、资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函
- 七、资产评估师执业会员证书复印件
- 八、资产评估机构登记备案公告复印件
- 九、资产评估机构营业执照复印件