

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）股份有限公司全资子公司深圳市粤通建设工程
有限公司拟进行股权转让涉及其持有的
深圳市通诚交通建设工程检验有限公司
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]0190ZJSC 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：	4747130003202500165
合同编号：	世联资产ZC20240696
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]0190ZJSC号
报告名称：	深圳市天健（集团）股份有限公司全资子公司深圳市粤通建设工程有限公司拟进行股权转让涉及其持有的深圳市通诚交通建设工程有限公司检验有限公司股东全部权益价值项目
评估结论：	30,632.49元
评估报告日：	2025年05月09日
评估机构名称：	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司
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、卢国超已实名认可	
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	2
摘 要	4
正 文	7
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 ..	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	25
十四、签名盖章	26
资产评估报告附件	27

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。

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。

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所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）股份有限公司全资子公司深圳市粤通建设工程
有限公司拟进行股权转让涉及其持有的
深圳市通诚交通建设工程检验有限公司
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]0190ZJSC 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，对深圳市通诚交通建设工程检验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、深圳市特区建工检测中心有限公司。

被评估单位：深圳市通诚交通建设工程检验有限公司

评估目的：深圳市天健（集团）股份有限公司的全资子公司深圳市粤通建设工程有限公司拟转让深圳市通诚交通建设工程检验有限公司股权至深圳市特区建工检测中心有限公司，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我公司对深圳市通诚交通建设工程检验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：深圳市通诚交通建设工程检验有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：深圳市通诚交通建设工程检验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、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

评估结论：经采用资产基础法评估，评估结论如下：

深圳市通诚交通建设工程检验有限公司于评估基准日的总资产账面价值为 294.38 万元，评估价值为 514.18 万元，增值额为 219.80 万元，增值率为 74.67 %；总负债账面价值为 511.12 万元，评估价值为 511.12 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值为 -216.74 万元，评估价值为 3.06 万元，增值额为 219.80 万元，增值率为 101.41 %。即深圳市通诚交通建设工程检验有限公司于评估基准日股东全部权益价值为人民币叁万零陆佰元整。

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：2024 年 6 月 30 日

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	293.59	495.65	202.06	68.82
非流动资产	2	0.79	18.53	17.74	2,245.57
其中:长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.79	18.53	17.74	2,245.57
在建工程	6				
油气资产	7				
递延所得税资产	8				
资产总计	9	294.38	514.18	219.80	74.67
流动负债	10	511.12	511.12	-	-
非流动负债	11	-	-	-	-
负债总计	12	511.12	511.12	-	-
所有者权益	13	-216.74	3.06	219.80	101.41

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。

特别事项说明：

纳入本次评估范围内的车辆中，有 1 辆雅阁车证载车主为深圳市天健养护科技有限公司，系集团 2008 年度划拨至深圳市通诚交通建设工程检验有限公司，深圳市通诚交

通建设工程检验有限公司承诺车辆产权归其所有，无产权争议。本次评估未考虑上述资产产权瑕疵对评估值的影响，提请报告使用人注意。

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。

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）股份有限公司全资子公司深圳市粤通建设工程有限公司
拟进行股权转让涉及其持有的
深圳市通诚交通建设工程检验有限公司
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]0190ZJSC 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，对深圳市天健（集团）股份有限公司全资子公司深圳市粤通建设工程有限公司拟进行股权转让涉及其持有的深圳市通诚交通建设工程检验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、深圳市特区建工检测中心有限公司，被评估单位为深圳市通诚交通建设工程检验有限公司。

（一）委托人概况

1. 委托人一

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：186854.5434 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）

2. 委托人二

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：10000 万人民币

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）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

名称：深圳市通诚交通建设工程检验有限公司（以下简称：“通诚公司”）

统一社会信用代码：91440300770341733E

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浪口社区华富工业园 5 栋 1 层

法定代表人：刘永发

注册资本：300 万人民币

成立日期：2005-01-13

营业期限：2005-01-13 至 2025-01-13

经营范围：公路工程、建设工程材料、结构力学指标试验检测、建筑工程项目管理（取得交通、建设行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；机械设备租赁、自有物业租赁。

股东及持股比例：

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 (%)
深圳市粤通建设工程有限公司	300	100	300	100
合计	300	100	300	100

2.历史沿革

(1) 公司设立

2005 年 1 月 13 日，深圳市公路局公路工程总队和深圳市粤通建设工程有限公司共同出资成立深圳市通诚交通建设工程检验有限公司。其中，深圳市公路局公路工程总队持股 10%，深圳市粤通建设工程有限公司持股 90%。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 (%)
深圳市公路局公路工程总队	10	10	10	10
深圳市粤通建设工程有限公司	90	90	90	90
合计	100	100	100	100

(2) 第一次股权变更

2007 年 11 月 9 日，深圳市公路局公路工程总队将其持有深圳市通诚交通建设工程检验有限公司的 10%股份转让给深圳市粤通建设工程有限公司，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 (%)
深圳市粤通建设工程有限公司	100	100	100	100
合计	100	100	100	100

(3) 第一次增资

2009 年 7 月 16 日，深圳市通诚交通建设工程检验有限公司的注册资本由 100 万元人民币变更为 300 万元人民币。增资后股权结构如下：



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 (%)
深圳市粤通建设工程有限公司	300	100	300	100

本次变更完成后，深圳市通诚交通建设工程检验有限公司的股权结构至评估基准日未发生变化。

3.主要税项及政策

深圳市通诚交通建设工程检验有限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13%、9%、6%、5%、3%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2%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

4.近三年一期的资产、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	560.03	581.55	598.26	294.38
负债总额	502.32	542.05	559.25	511.12
净资产	61.71	39.50	39.01	-216.74
项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
营业收入	54.20	17.07	19.95	-
利润总额	33.83	3.52	2.07	-0.07
净利润	32.14	3.50	0.91	0.20

注：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）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 20125 号）；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，并出具了无保留意见的《审计报告》（天职业字[2024]40903 号）；2022 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，并出具了无保留意见的《审计报告》（天职业字[2023]36729 号）；2021 年度财务数据已经深圳中合庆会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（深庆[2022]审字第 127 号）。

5.委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位深圳市通诚交通建设工程检验有限公司是委托人一深圳市天健（集团）股份有限公司的二级子公司，委托人二深圳市特区建工检测中心有限公司拟购买被评估单位深圳市通诚交通建设工程检验有限公司的股权。

（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

根据深圳市特区建工集团有限公司 2024 年 5 月 30 日《特区建工集团党委会议纪要》（2024 年第 19 次），深圳市天健（集团）股份有限公司的其全资子公司深圳市粤通建设工程有限公司拟转让深圳市通诚交通建设工程检验有限公司股权至深圳市特区建工检测中心有限公司，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通诚交通建设工程检验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

评估对象为深圳市通诚交通建设工程检验有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为深圳市通诚交通建设工程检验有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债。于评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产等，总资产账面价值为 294.38 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 511.12 万元；净资产（所有者权益）账面价值为-216.74 万元。具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产：	
货币资金	643,563.55
应收票据及应收账款	192,694.44

科目名称	账面价值
其他应收款	2,099,657.40
流动资产合计	2,935,915.39
非流动资产：	
固定资产	7,870.40
非流动资产合计	7,870.40
资产总计	2,943,785.79
流动负债：	
应付票据及应付账款	400,000.00
合同负债	192,930.50
其他应付款	4,518,285.70
流动负债合计	5,111,216.20
非流动负债：	
非流动负债合计	0.00
负债合计	5,111,216.20
所有者权益（或股东权益）合计	-2,167,430.41

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。账面价值业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)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 20125 号）。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：机器设备、车辆、电子设备。

以上资产的类型及特点如下：

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。其中：

机器设备属于检测行业相关的设备。机器设备总计 2 台，主要有沥青软化点仪、锚杆综合参数测定仪，账面原值为 17,530.50 元，账面净值 0 元；

车辆共计 4 台，主要为轿车，账面原值为 602,231.84 元，账面净值为 7,870.40 元；

电子设备共计 37 项，主要有公路连续式八轮平整度仪、微机控制电液伺服万能试验机、针入度试验器路面材料强度试验仪、跨孔法半自动声测系统等，账面原值为 817,409.97 元，账面净值为 0 元。

上述设备主要是在 2009-2018 年之间购入，目前正常使用中。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，被评估单位未单独申报资产负债表外资产。

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

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号，2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号修改）；

5. 《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）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，根据2019年4月23日中华人民共和国国务院令 714号修订）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第378号，根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
10. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令 第91号，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
11. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第12号）；
13. 《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）；
14. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会令 第36号）；
15. 《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）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
17. 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（2011年10月28日，中华人民共和国财政部令 第65号，财政部、国家税务总局审议通过）；
18. 财政部 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）；
19. 财政部 税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
20. 《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）；

21.其他与资产评估相关的法律、法规。

（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.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核査验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 15.《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 16.《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.机动车行驶证；
- 2.重要资产购置合同或记账凭证、发票等；
- 3.委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
- 4.其他包括财务账册、出入账凭证等权属证明资料；

（五）取价依据

- 1.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令 第294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.《车辆购置税征收管理办法》（国家税务总局令 38号，2015年12月28日公布）；
- 4.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5.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；

6. 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—2024 年 6 月 30 日的财务报表、审计报告；
2. 深圳市世联资产房地产土地评估有限公司数据库。

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、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。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确定评估对象价值的评估方法的总称。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。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；
- ②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。

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。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，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

被评估单位目前暂未经营，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

被评估单位虽成立已久，但近几年未开展任何经营业务，无经营业务人员、无上下游客户，无法准确预测未来经营收益，因此无法采用收益法进行评估。

综上，故本次评估采用资产基础法一种评估方法。

（三）资产基础法简介

1. 货币资金

包括银行存款，通过核实银行对账单等，以核实后的价值确定评估值。

2. 应收款项

应收款项类具体主要包括应收账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，不考虑其风险损失。对企业计提的坏账准备评估为零。

3. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于部分购置年代较早的车辆，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

（1）成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

本次评估范围内的机器设备及电子设备无需安装，因此其重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税。

①设备购置价

对于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。

②可抵扣的增值税

根据“财税〔2016〕36号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。公式为：

可抵扣的设备增值税=设备购置价/1.13×13%

2) 综合成新率的确定

对于机器设备主要采用综合成新率确定，电子设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

（2）车辆市场法

根据各车辆的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用市场法评估车辆。市场法评估公式为：

比准价格=交易实例成交单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

评估值=Σ比准价格/N，其中N为案例个数。

4.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、其他应付款。

对以上负债，评估人员根据企业提供的各科目明细表，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。

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

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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”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。

（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.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。

4.假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

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人力不可抗拒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.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。
- 6.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评估对象的外观和使用状况，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的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。
- 7.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。
- 8.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。
- 9.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。

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。

十、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：深圳市通诚交通建设工程检验有限公司于评估基准日的总资产账面价值为 294.38 万元，评估价值为 514.18 万元，增值额为 219.80 万元，增值率为 74.67%；总负债账面价值为 511.12 万元，评估价值为 511.12 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值为 -216.74 万元，评估价值为 3.06 万元，增值额为 219.80 万元，增值率为 101.41%。即深圳市通诚交通建设工程检验有限公司于评估基准日股东全部权益价值为人民币叁万零陆佰元整。

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：2024 年 6 月 30 日

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	293.59	495.65	202.06	68.82
非流动资产	2	0.79	18.53	17.74	2,245.57
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.79	18.53	17.74	2,245.57
在建工程	6				
油气资产	7				
递延所得税资产	8				
资产总计	9	294.38	514.18	219.80	74.67
流动负债	10	511.12	511.12		-
非流动负债	11	-	-		
负债总计	12	511.12	511.12		-
所有者权益	13	-216.74	3.06	219.80	101.41

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

评估增值原因如下：

主要为应收款项及设备类固定资产评估增值所致。应收款项增值的主要原因是，本次评估根据被评估单位提供资产剥离协议，将应收账款广东虎门技术咨询有限公司、深圳市宝安区土地储备开发中心等 27 项应收账款债权以 2,020,619.30 元的对价剥离至其母公司深圳市粤通建设工程有限公司，本次评估以资产剥离协议中的约定的交易对价确认上述债权的评估值；设备类固定资产评估增值的主要原因是设备会计折旧年限短于经济寿命年限，本次评估采用对应固定资产的最新市场评估价值进行了评估确认。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

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）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

纳入本次评估范围内的车辆中，有 1 辆雅阁车证载车主为深圳市天健养护科技有限公司，系集团 2008 年度划拨至深圳市通诚交通建设工程检验有限公司，深圳市通诚交通建设工程检验有限公司承诺车辆产权归其所有，无产权争议。本次评估未考虑上述资产产权瑕疵对评估值的影响，提请报告使用人注意。

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。

（三）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，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（六）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

截止评估基准日，被评估单位不存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）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

根据被评估单位提供资产剥离协议，将应收账款广东虎门技术咨询有限公司、深圳市宝安区土地储备开发中心等 27 项应收账款债权以 2,020,619.30 元的对价剥离至其母

公司深圳市粤通建设工程有限公司，本次评估以资产剥离协议中的约定的交易对价确认上述债权的评估值。

（八）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

本次资产评估对应的经济行为中，不存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1.本次资产评估报告账面值已由立信会计师事务所（普通特殊合伙）进行清产核资财务审计，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20125号）。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清产核资结果发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2.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。

3.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。

4.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。

5.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。

6.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。

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：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和国家法律、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。

十四、签名盖章

资产评估师：



资产评估师：



深圳市世联资产评估房地产土地评估有限公司

