

本资产评估说明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
资产评估说明

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





目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、评估对象与评估范围	4
二、实物资产分布情况及特点	4
三、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量	5
四、引用其他机构出具的报告结论的情况	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	6
三、核实结论	7
第三章 资产基础法评估技术说明	8
一、流动资产评估技术说明	8
二、非流动资产评估技术说明	10
三、流动负债评估技术说明	19
第四章 评估结论及分析	21
一、评估结论	21
二、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑	22
评估说明附件	23



第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。



第三部分 资产评估说明

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、评估结论及分析组成。详见下文。



第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

（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
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）。

二、实物资产分布情况及特点



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。

三、企业申报的表外资产（如有申报）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。

四、引用其他机构出具的报告结论的情况

本评估说明不存在引用其他机构报告的情况。



第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为流资等评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2024年7月22日至2024年7月30日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向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，按照评估机构提供的资产评估申报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的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

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，然后仔细审查资产评估申报明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

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，对资产进行了现场勘查。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

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申报明细表，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。

二、影响资产核实的事项及处理方法

在评估人员履行核实程序中，发现以下事项对资产勘查核实有一定影响：



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。

三、核实结论

除上述瑕疵事项外,纳入评估范围内的其他资产及负债账、表、实相符,实物资产均可继续正常使用,未发现产权纠纷问题。



第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）货币资金

1.评估范围

货币资金包括银行存款，货币资金类型及账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
银行存款	643,563.55

2.核实过程

银行存款人民币账户 2 个。评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，检查是否存在重大的长期未达账项，是否影响净资产。经核实，企业不存在未达账项。

3.评估方法

对各项货币资金中的人民币以经核实无误后的账面价值作为评估值。

4.评估结果

货币资金评估结果及增减值情况如下表：

货币资金评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
银行存款	643,563.55	643,563.55		

货币资金的评估价值为 643,563.55 元，评估无增减值。

（二）应收账款和其他应收款

1.评估范围

应收账款是企业因提供检测服务应向接受检测单位收取的款项。

其他应收款是代垫职工医保、社保金以及与关联单位之间的往来等。

上述各项应收款评估基准日账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面余额	坏账准备	账面价值
------	------	------	------



科目名称	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	5,480,078.55	5,287,384.11	192,694.44
其他应收款	2,101,997.41	2,340.01	2,099,657.40

2. 核实过程

对应收账款、其他应收款，评估人员核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收账款、其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

3. 评估方法

对应收账款、其他应收款，在核实无误的基础上，评估人员根据查阅的相关资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 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。

在上述评估方法的基础上，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。

4. 评估结果

应收账款和其他应收款评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应收账款余额	5,480,078.55	5,480,078.55		
减：坏账准备	5,287,384.11		-5,287,384.11	-100.00
减：风险损失		3,266,764.81	3,266,764.81	
应收账款净额	192,694.44	2,213,313.74	2,020,619.30	1,048.61
其他应收款余额	2,101,997.41	2,101,997.41		
减：坏账准备	2,340.01		- 2,340.01	-100.00



科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
减：风险损失		2,340.01	2,340.01	
其他应收款净额	2,099,657.40	2,099,657.40		

二、非流动资产评估技术说明

（一）固定资产-设备类

1. 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、运输设备及电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	设备类合计	1,437,172.31	7,870.40
4-6-4	固定资产-机器设备余额	17,530.50	-
	减：减值准备		
4-6-4	固定资产-机器设备	17,530.50	-
4-6-5	固定资产-车辆余额	602,231.84	7,870.40
	减：减值准备		
4-6-5	固定资产-车辆	602,231.84	7,870.40
4-6-6	固定资产-电子设备余额	817,409.97	-
	减：减值准备		
4-6-6	固定资产-电子设备	817,409.97	-

2. 设备概况

（1）公司概况：

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，部分设备购置时间较早。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

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，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

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，部分设备购置使用时间较长。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

（2）利用状况与日常维护

被评估单位有较完善的设备管理制度，对每台设备均有设备编码，从设备采购到验收，维护保养、修理，直至设备报废或处理的全过程，均逐项明文规定，做到有章可循，有据可查，有法可依；公司较完善的设备管理制度，保证了设备的正常运行。

（3）相关会计政策

1) 账面值构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价构成。

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价构成。

该企业为一般纳税人，其账面值不含税。

2) 折旧方法

被评估单位采用(年限平均法)计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	5-10	5	9.50-19.00
运输工具	5	5	19.00
电子设备及其他	3-5	5	19.00-31.67

3.核实过程

（1）发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》、《车辆调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

（2）初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

（3）现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘



察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

（4）完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

（5）查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查设备的购置合同及发票、车辆行驶证等。

4. 评估方法

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

评估工作主要分以下五个阶段进行：

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据委托方提供的车辆评估明细表，在委托方资产管理人员的配合下，对车辆进行核实、勘察、鉴定，了解车辆的外观、内部结构、功能性能等现状，并作详细的勘察记录。

第二阶段：收集资料。收集评估对象的资料，包括车辆的类别名称、车辆型号和性能、生产厂家及出厂年月，了解车辆目前使用情况、实际技术状况以及尚可使用的年限等。

第三阶段：选择交易对象。选定旧车交易市场上可进行类比的对象。所选定的类比车辆必须具有可比性，可比性因素包括：车辆型号和制造年份、车辆制造商、车辆来源、车辆使用年限及行驶里程数、车辆技术状况、车辆所处的地区、成交时间等。按以上可比性因素选择参照对象。

第四阶段：分析、类比。综合上述可比性因素，对待评估的车辆与选定的类比项进行认真的分析类比。

第五阶段：计算评估值。分析调整差异，得出结论。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- (1)搜集交易实例的有关资料；
- (2)选取有效的可比市场交易实例；
- (3)建立价格可比基础；
- (4)进行交易情况修正；
- (5)进行交易日期修正；
- (6)进行区域因素修正；
- (7)进行个别因素修正；
- (8)求得比准价格。

5.评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：



机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	17,530.50	-	16,300.00	2,934.00	-1,230.50	2,934.00	-7.02	
车辆	602,231.84	7,870.40	103,700.00	103,700.00	-	95,829.60	-	1,217.60
电子设备	817,409.97	-	518,150.00	78,680.00	-299,259.97	78,680.00	-36.61	
合计	1,437,172.31	7,870.40	638,150.00	185,314.00	-799,022.31	177,443.60	-55.60	2,254.57

设备类固定资产净值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。

6. 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。

7. 评估案例

案例一：锚杆综合参数测定

1、设备概况

明细表序号：机器设备清查评估明细表第 2 号

规格型号：HCYL-60

生产厂家：北京海创高科科技有限公司

启用日期：2015 年 7 月

数量：1 台

账面原值：15,137.34 元

账面净值：0 元

2、重置全价的确定

通过在网上询价了解，并比较市场同类设备的市场价格，确定该设备目前的市场含税售价为 16,800.00 元，该设备为即购即用设备，供货商负责送货和安装调试，故不考虑国内运杂费和安装调试费及其它费用，则：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{设备含税购置价} / 1.13 \\ &= 16,800.00 / 1.13\end{aligned}$$



=14,900.00 元（百位取整）

3、成新率的确定

（1）年限法成新率的确定

该设备 2015 年 7 月投入使用，至评估基准日已使用约 9 年，该设备的经济使用年限以 10 年为宜，该设备尚可使用，因此综合确定其年限成新率为 15%。

（2）勘查成新率的确定

检查项目	标准分	现场调查情况	实得分
1、精度、性能、生产能力	15	是/否符合设计标准及工艺要求	4
2、各传动、运转、变速系统情况	10	是/否灵敏可靠	2
3、操作系统情况	10	是/否灵敏可靠	2
4、润滑、冷却系统情况	10	装置是/否齐全；管道是/否完整； 油路是/否畅通；油标是/否醒目	2
5、电器数控系统情况	10	装置是/否齐全；管线是/否完整； 性能是/否灵敏；运行是/否可靠	2
6、滑动部位、轴承磨损情况	10	各部位运动是/否正常，各滑导部位及零件有/ 无严重拉、碰、伤	2
7、外观成色	5	清洁/黄袍/油垢/锈蚀	1
8、附件、配套装置情况	10	是/否齐全	2
9、安全防护装置情况	10	是/否齐全可靠	2
10、能耗情况	10	是/否达到出厂时标准	1
合计	100		20

综合上表，该设备的勘查成新率为 20%。

（3）综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

=20%×60%+15%×40%

=18%

最终确定综合成新率为 18%。

4、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=14,900.00×18%

=2,682.00（元）

案例二、电子设备：格力 3P 柜式空调

1、设备概况



明细表序号：电子设备清查评估明细表第 30 号

设备名称：格力 3P 柜式空调

规格型号：3P

生产厂家：格力公司

启用日期：2018 年 8 月

账面原值：10,206.90 元

账面净值：0 元

2、重置全价的确定

评估人员通过相关网站查询，综合考虑各供应商的报价，确定评估基准日该设备的含税购置价为 5,599.00 元。该设备为即购即用设备，供货商负责送货和安装调试，故不考虑国内运杂费和安装调试费及其它费用，则：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{设备含税购置价} / 1.13 \\ &= 5,599.00 / 1.13 \\ &= 4,950.00 \text{ 元（十位取整）}\end{aligned}$$

3、成新率的确定

截至评估基准日，该设备已使用 5.92 年。根据设备经济寿命参考年限表，该类设备的经济寿命以 8 年为宜，该设备的年限成新率为：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (8 - 5.92) / 8 \times 100\% \\ &= 26\%\end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 4,950.00 \times 26\% \\ &= 1,287.00 \text{（元）}\end{aligned}$$

案例三、市场法评估车辆：雪佛兰牌 SGM7156EAA2

1、车辆概况

明细表序号：车辆评估明细表第 1 项

车辆名称：雪佛兰牌 SGM7156EAA2

车辆牌号：粤 BKL345

生产厂家：通用

购置日期：2016 年 12 月



启用日期：2016 年 12 月

账面原值：157,407.90 元

账面净值：7,870.40 元

2、车辆评估值的确定

(1) 比较案例选择

通过调查分析，评估人员选择了与委估车辆条件相同或类似的 3 个比较案例，具体选择原则描述如下：

选择案例原则：与委估车辆生产厂家应相同、与委估车辆应属同一型号、交易案例必须为正常交易，或可修正为正常交易。

(2) 比较因素的选择

根据委估车辆的性能特征，影响评估对象价格的主要因素有：

A. 个别因素：包括型号规格、生产能力、制造厂家、技术指标、附件、车辆的实体状态等。

B. 交易因素：是否为正常、公开、公平、自愿的交易，是单台购置还是批量购置等。

(3) 比较因素条件说明

评估对象与比较案例的比较因素条件

影响因素		委估车辆	案例一	案例二	案例三
交易时间		2024 年 6 月	2024 年 6 月	2024 年 6 月	2024 年 6 月
交易情况		正常	挂牌	挂牌	挂牌
交易市场		正常	正常	正常	正常
交易所在地		深圳	烟台	长沙	贵阳
个别因素	车辆型号	迈锐宝 2016 款	迈锐宝 2016 款 2.0L 自动舒适版	迈锐宝 2016 款 2.0L 自动舒适版	迈锐宝 2016 款 1.6T 自动舒适版
	生产厂家	雪佛兰	雪佛兰	雪佛兰	雪佛兰
	购置时间	2016 年 12 月	2016 年 6 月	2016 年 5 月	2016 年 5 月
	行驶里程	147,332.00	100,000.00	40,000.00	100,000.00
	外观	漆面良好，无刮痕	漆面良好，无刮痕	漆面良好，无刮痕	漆面良好，无刮痕
	内饰	内饰整洁、无破损	内饰整洁、无破损	内饰整洁、无破损	内饰整洁、无破损
	发动机	正常运转，动力输出一般	正常运转，动力输出一般	正常运转，动力输出一般	正常运转，动力输出一般
	底盘	磨损程度一般	磨损程度一般	磨损程度一般	磨损程度一般
电器		使用良好	使用良好	使用良好	使用良好



影响因素	委估车辆	案例一	案例二	案例三
是否大修	否	否	否	否

根据委估车辆与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。

比较因素指数确定如下：

A. 交易日期：评估选取的交易案例和评估基准日接近，故在此交易日期不作修正。

B. 交易情况：委估车辆与三个案例均为挂牌，故对于该因素修正 10。

C. 交易市场：本次评估以委估车辆可进行市场交易为前提，三个参照物均来自于二手设备市场，故对于该因素不作修正。

D. 交易所在地：本次评估根据委估车辆及三个参照物所在地的城市线级进行修正，委估车辆位于深圳，案例一位于烟台、案例二位于长沙、案例三位于贵阳，根据城市分级对该因素进行修正。

E. 个别因素：包括车辆型号、生产厂家、购置时间、行驶里程、外观、内饰、发动机、底盘、电器、大修情况，评估人员根据对车辆价值的影响因素，根据委估车辆和可比案例的具体情况，按照一定的权重确定个别因素修正系数。

(4) 根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表。

影响因素		权重	委估车辆	案例一	案例二	案例三
交易时间		1	100	100	100	100
交易情况		1	100	110	110	110
交易市场		1	100	100	100	100
交易所在地		1	100	94	97	97
个别因素	车辆型号	5%	100	100	100	100
	生产厂家	5%	100	100	100	100
	购置时间	10%	100	96	96	96
	行驶里程	20%	100	108	118	108
	外观	10%	100	100	100	100
	内饰	10%	100	100	100	100
	发动机	10%	100	100	100	100
	底盘	10%	100	100	100	100
	电器	10%	100	100	100	100
	是否大修	10%	100	100	100	100
	合计	100%	100.00	101.20	103.20	101.20

(5) 编制比较因素修正系数表



根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表。

影响因素	案例一	案例二	案例三
交易价格	30,000.00	33,800.00	29,800.00
交易时间	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/110	100/110	100/110
交易市场	100/100	100/100	100/100
交易所在地	100/94	100/97	100/97
个别因素	100/101.2	100/103.2	100/101.2
比准价格	28,700.00	30,700.00	27,600.00

(6) 案例修正后的价格计算

经过比较分析，三个比准价格在合理范围之内，故取三个参照物修正后价格的算术平均值作为市场法求取委估车辆在现状条件下的的车辆价格：

$$= (28,700.00 + 30,700.00 + 27,600.00) \div 3$$

$$= 29,000.00 \text{ 元（取整）}$$

三、流动负债评估技术说明

(一) 应付账款和其他应付款

1. 评估范围

纳入本次评估范围的应付款项系计提 2021 年-2023 年度技术支持及培训服务费用，账面价值 400,000.00 元。

2. 核实过程

对应付账款，评估人员抽查了部分材料采购合同和会计凭证，审查核实了评估基准日收到但尚未处理的所有发票，以及虽未收到发票，但已到达企业的商品，以防止漏记或多记应付账款，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况。

对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。

3. 评估方法

应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值。

4. 评估结果

应付账款的评估值为 400,000.00 元，评估无增减值；其他应付款的评估值为 4,518,285.70 元，评估无增减值。

(二) 合同负债

1. 评估范围



委估合同负债主要款项内容为检测费，合同负债账面价值 192,930.50 元。

2. 核实过程

评估人员核实总账、明细账是否相符，查阅相关合同、工程结算文件等原始凭证，进一步核实合同资产及相关负债账面金额真实性；对合同资产的账龄进行分析，检查履约义务的履行情况等。

3. 评估方法

合同负债以核实后的账面值确定评估值。

4. 评估结果

合同负债的评估值为 192,930.50 元，评估无增减值。



第四章 评估结论及分析

一、评估结论及增减值原因分析

本次资产评估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股东全部权益价值进行评估。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。

二、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估说明没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。