深圳市投资控股有限公司

拟向深圳市天健(集团)股份有限公司

转让股权所涉及的

深圳市粤通建设工程有限公司

股东全部权益价值

评估说明

德正信综评报字[2016]第 001 号

评估基准日:2015 年 9 月 30 日

报告日：2016 年 8 月 19 日

DIAL DP International Appraisal Limited
德正信国际资产评估有限公司
32/F,Block A,Stars Plaza,
Huaqiang North Road,Futian District,Shenzhen,China
中国深圳市福田区华强北路群星广场 A 座 32 层
Tel:+86(755)82256682 / Fax: +86(755)82355030

深圳市投资控股有限公司
拟向深圳市天健(集团)股份有限公司
转让股权所涉及的
深圳市粤通建设工程有限公司
股东全部权益价值
评估说明

目　　录

内　　容　　页　次

第一部分、 关于评估说明使用范围的声明 1
1、关于专用说明材料使用范围的声明 2
2、本说明有关述语释义如下 2
第二部分、 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
一、 委托方与被评估企业概况 5
(一) 委托方概况 5
(二) 被评估企业概况 5
(三) 委托方与被评估企业的关系 13
二、 关于经济行为的说明 13
三、 关于评估对象与评估范围的说明 13
四、 关于评估基准日的说明 14
五、 可能影响评估工作的重大事项说明 14
六、 资产及负债清查情况和结果说明 14
七、 资料清单 14
第三部分、 评估范围和资产清查情况的说明 16
一、 评估对象与评估范围说明 17
(一) 评估对象与评估范围内容 17
(二) 实物资产的分布情况及特点 17
二、 资产清查和调查情况说明 25
(一) 资产清查和调查时间、人员组织 25
(二) 影响资产清查和调查事项及处理方法 26
(三) 资产清查和调查结论 27
第四部分、 资产基础法评估技术说明 28
一、 评估思路 29
二、 流动资产评估说明 29
(一) 货币资金评估说明 29

(二) 应收类款项评估说明 29
(三) 存货评估说明 31
(四) 流动资产评估结果 31
三、 长期股权投资评估说明 31
(一) 长期股权投资概况 31
(二) 评估方法 32
(三) 评估过程 33
(四) 股权投资评估结果 33
四、 长期待摊费用评估说明 33
五、 递延所得税资产评估说明 33
六、 流动负债评估说明 34
(一) 应付账款、预收款项和其他应付款评估说明 34
(二) 应交税费评估说明 34
(三) 流动负债评估结果 34
七、 各类设备评估说明 35
(一) 资产概况 35
(二) 现场查勘情况说明 36
(三) 评估方法 36
(四) 设备案例 37
(五) 设备评估结果 44
第五部分、 评估结论及其分析 63
一、 评估结论 64
二、 评估结果与账面价值比较变动情况及原因 64

第一部分、关于评估说明使用范围的声明

1、关于专用说明材料使用范围的声明

评估说明仅供企业国有资产评估项目监管单位备案核准评估项目使用、评估业务监管机关检查评估机构工作之用。除法律法规规定外，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。

2、本说明有关述语释义如下

「深圳投控」和「天健集团」指本次资产评估的委托方深圳市投资控股有限公司和深圳市天健（集团）股份有限公司。

「粤通建设」指本次被评估企业深圳市粤通建设工程有限公司。

「宝通达」指「粤通建设」控股长期投资单位深圳市宝通达园林绿化养护工程有限公司。

「公路养护」指「粤通建设」控股长期投资单位深圳市公路养护有限公司。

「隧道养护」指「粤通建设」控股长期投资单位深圳市公路隧道养护管理有限公司。

「盛通实业」指「粤通建设」控股长期投资单位深圳市盛通实业发展有限公司。

「鹏路达」指「粤通建设」控股长期投资单位深圳市鹏路达汽车机械服务有限公司。

「通诚交通」指「粤通建设」控股长期投资单位深圳市通诚交通建设工程检验有限公司。

「绿景洲」指「粤通建设」控股长期投资单位深圳市绿景洲园林有限公司。

「路路安」指「粤通建设」控股长期投资单位深圳市路路安公路桥隧养护有限公司。

「盛通园林」指「粤通建设」控股长期投资单位深圳市盛通园林绿化有限公司。

「路顺达」指「粤通建设」控股长期投资单位深圳市路顺达交通设施有限公司。

「艺景达」指「粤通建设」控股长期投资单位深圳市艺景达园林绿化有限公司。

「通达」指「粤通建设」参股长期投资单位深圳市通达公路养护有限公司。

「本公司」指深圳德正信国际资产评估有限公司。

「元」指人民币元。

深圳德正信国际资产评估有限公司

二〇一六年八月十九日

第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估企业概况

(一)委托方概况

委托方一

公司名称：深圳市投资控股有限公司（以下简称「深圳投控」）

注册地址：深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼

法定代表人：熊佩锦；注册资本：2,145,000.00 万元人民币；经济性质：有限责任公司（国有独资）；经营期限：50 年（自 2004 年 10 月 13 日起至 2054 年 10 月 13 日止）；经营范围：通过重组整合、资本运作和资产处置等手段，对全资、控股和参股企业的国有股权进行投资、运营和管理；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；按照市国资委要求进行政策性和策略性投资；为市属国有企业提供担保；市国资委授权开展的其他业务。

评估基准日「深圳投控」投资方出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额（人民币万元）	占股比例
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	2,145,000.00	100.00%

委托方二

公司名称：深圳市天健(集团)股份有限公司 （以下简称「天健集团」）

注册地址：深圳市福田区滨河路 5020 号证券大厦 21 层

法定代表人：辛杰；注册资本：55253.0794 万元人民币；经济性质：上市股份有限公司；营业期限：自 1993 年 12 月 6 日起至 2043 年 12 月 6 日止

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。

(二)被评估企业概况

1、公司基本情况

企业名称：深圳市粤通建设工程有限公司（以下简称「粤通建设」）

注册地址：深圳市罗湖区翠山路 77 号

法定代表人：陈强；注册资本：18183.4869 万元人民币

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 1993 年 6 月 28 日起至 2033 年 6 月 7 日止

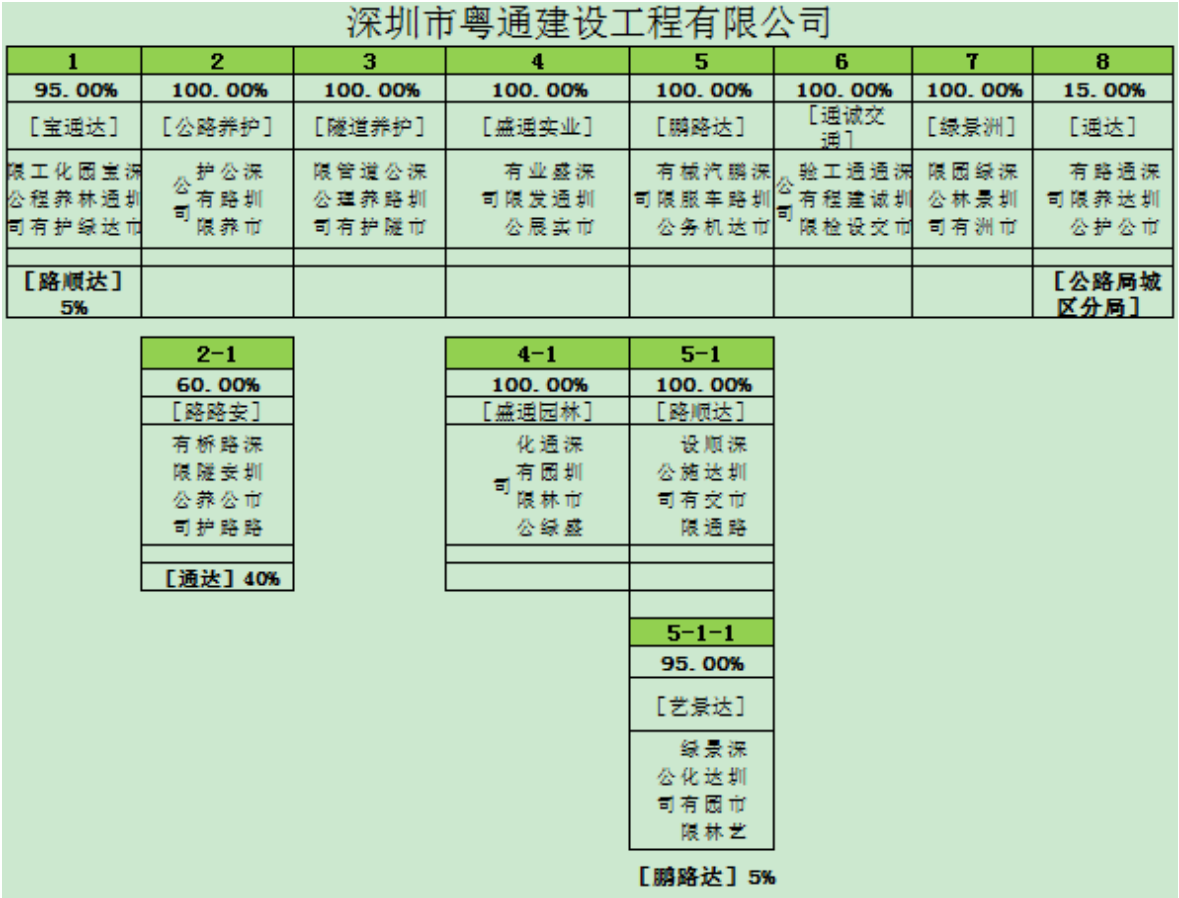
经营范围：市政工程、交通安全设施施工，高速公路路基、一级标准以下公路和独立大桥工程的施工，承担十六层以下，二十四米跨度以下的建筑物，高度 50 米以下的构筑建筑施工，地基与基础专业、土石方工程专业、预制商品砼专业、河湖整治工程专业、管道工程专业的施工；物业租赁；物业管理；建筑材料、建筑工程机械的购销。

企业于 1993 年 6 月 28 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

评估基准日企业投资方出资及占股比例如下：

投资方名称		出资额(万股)	占股比例%
甲方：	深圳市投资控股有限公司	18183.4869	100.00
	合计	23,144.45	100.00

评估基准日被评估企业经审计调整后，纳入评估范围的长期投资如下图所示：



「粤通建设」所持有的长期股权投资的实际持股比例等详见下表：

序号	被投资单位简称	实际持股比例	账面净资产值(元)
1	「宝通达」	100%	64,348,296.55
2	「公路养护」	100%	88,652,308.36
3	「隧道养护」	100%	38,511,000.76
4	「盛通实业」	100%	-1,042,060.64
5	「鹏路达」	100%	10,574,864.44
6	「通诚交通」	100%	197,777.68
7	「绿景洲」	100%	3,125,520.68
8	「路路安」	66%	4,100,026.12
9	「盛通园林」	100%	-24,311.34
10	「路顺达」	100%	1,748,649.55
11	「艺景达」	100%	1,183,313.57
12	「通达」	15%	4,712,866.91
	小 计		216,088,252.65

注：2016 年 3 月 15 日，「公路养护」取得「通达」85%的股权。评估基准日，「粤通建设」持有「通达」15%股权。

2、企业历史沿革

「粤通建设」系由深圳市公路局出资兴办，于 1993 年 6 月 28 日注册登记并取得企业法人营业执照，注册资本为人民币 2,237.00 万元；2001 年 9 月深圳市公路局增加投资 800.00 万元，注册资本变更为 3,037.00 万元；截至 2005 年 2 月止「粤通建设」先后收到深圳市深广惠公路开发总公司和深圳市盛通实业发展有限公司（以下简称「盛通实业」）的新增投资，并经深圳市工商行政管理局登记，注册资本变更为人民币 8,000.00 万元；2007 年 3 月深圳市公路局与深圳市深广惠公路开发总公司分别将其所持有的「粤通建设」全部股权划转给「深圳投控」，工商变更后的股东出资情况为：「深圳投控」投资 7,200.00 万元，持有 90%的股权，「盛通实业」投资 800.00 万元，持有 10%的股权。

2009 年 7 月 28 日，根据深国资委［2009］134 号《关于同意对深圳市粤通建设

工程有限公司等 8 家企业进行整合的批复》，将「盛通实业」所持「粤通建设」10%的股权划转至「深圳投控」，「粤通建设」因此变更为「深圳投控」的全资子公司。划转后的股东出资情况为：「深圳投控」投资 8,000.00 万元，持有「粤通建设」100%的股权。同时，将「深圳投控」所持其他 7 家企业股权划给「粤通建设」，具体如下：

序号	单位名称	简称	股权
1	深圳市盛通实业发展有限公司	「盛通实业」	100%
2	深圳市宝通达公路建设开发有限公司	「宝通达」	95%
3	深圳市公路养护有限公司	「公路养护」	100%
4	深圳市公路隧道养护管理有限公司	「公路隧道」	100%
5	深圳市鹏路达汽车机械服务有限公司	「鹏路达」	100%
6	深圳市坪西公路有限公司	「坪西公司」	66.67%
7	深圳市绿景洲园林有限公司	「绿景洲」	100%

2012 年 9 月 18 日，根据深投控[2012]620 号《关于深圳市粤通建设工程有限公司增加注册资本的批复》，将截至 2011 年 12 月 31 日资本公积中的 8,000.00 万元转增为注册资本，该资本公积转增资本业经亚太（集团）会计师事务所有限公司深圳分所于 2012 年 9 月 20 日出具亚会深验字【2012】026 号验资报告，转增基准日为 2012 年 8 月 31 日，增资后实收资本变更为 16,000.00 万元。

2013 年 12 月，根据「深圳投控」“深投控【2013】626 号文件”《关于深圳市投资控股有限公司关于粤通工业厂区应补地价转国家资本金的批复》，同意将「粤通建设」粤通工业厂区（宗地编号：A838-0003 号；房地产证号：深房地字第 5000556765 号）转为市场商品房所应补缴地价款 2,729.3587 万元中的 80%，即人民币 2,183.4869 万元，转为国家资本金。该资本金投入业经亚太（集团）会计师事务所有限公司深圳分所于 2013 年 12 月 23 日出具了亚会深验字【2013】047 号验资报告，截至 2014 年 9 月 30 日「粤通建设」增资后实收资本为 18,183.4869 万元。

3、企业历史财务资料

截至评估基准日，被评估企业前三年及评估基准日简要资产负债表（合并报表数据）如下(金额单位:人民币万元)：

项目/时间	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-09-30
流动资产	**29,887.06**	**34,183.66**	**41,039.81**	**35,755.58**
非流动资产	**27,927.12**	**29,300.94**	**27,626.08**	**9,371.06**
其中：				
长期股权投资	217.00	217.00	217.00	-
投资性房地产	19,695.61	19,464.07	18,471.91	4,003.08
固定资产	5,267.70	3,858.62	3,150.08	2,132.72
在建工程	2,095.33	2,095.33	2,095.33	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	320.10	3,428.90	3,319.48	2,747.89
长期待摊费用	188.77	93.85	229.60	148.60
递延所得税资产	142.61	143.17	142.67	338.77
资产合计	**57,814.18**	**63,484.60**	**68,665.89**	**45,126.64**
流动负债	13,942.91	16,149.34	19,984.18	18,085.70
非流动负债	2,061.51	2,051.91	2,042.91	-
负债合计	**16,004.42**	**18,201.25**	**22,027.09**	**18,085.70**
股东权益合计	**41,809.76**	**45,283.35**	**46,638.80**	**27,040.94**

截至评估基准日，被评估企业前三年及评估基准日损益表（合并报表数据）如下(金额单位:人民币万元)：

项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
一、营业收入	**32,504.17**	**33,655.68**	**37,385.59**	**23,298.79**
减：营业成本	26,960.56	28,011.76	31,536.40	18,927.95
营业税金及附加	932.39	882.01	862.45	764.68
营业费用	-	-	-	-
管理费用	3,671.43	3,491.30	3,554.41	2,941.94
财务费用	-269.27	-315.78	-375.55	-263.40
资产减值损失	-	2.20	-1.57	1,763.81
二、营业利润	**1,209.06**	**1,584.19**	**1,809.46**	**-836.18**
加：营业外收入	7.97	121.37	32.56	12.55
减：营业外支出	3.61	35.11	0.17	1.78
三、利润总额	**1,213.42**	**1,670.45**	**1,841.85**	**-825.42**
减：所得税费用	387.75	445.08	441.17	40.56
四、净利润	**825.67**	**1,225.37**	**1,400.67**	**-865.97**

截至评估基准日，被评估企业前三年及评估基准日简要资产负债表（母公司报

表数据）如下(金额单位:人民币万元)：

项目/时间	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-09-30
流动资产	**7,191.76**	**7,429.96**	**10,884.85**	**7,528.29**
非流动资产	**17,904.88**	**20,391.16**	**19,902.70**	**14,194.58**
其中：				
长期股权投资	10,213.27	10,368.19	10,368.19	9,862.16
投资性房地产	6,452.70	6,150.95	5,849.20	1,356.07
固定资产	1,077.82	940.28	808.91	667.69
在建工程	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	-	2,798.12	2,709.76	2,086.06
长期待摊费用	50.69	23.23	56.25	68.74
递延所得税资产	110.40	110.40	110.40	153.85
资产合计	**25,096.64**	**27,821.13**	**30,787.55**	**21,722.87**
流动负债	4,843.91	4,906.01	7,614.00	4,911.59
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	**4,843.91**	**4,906.01**	**7,614.00**	**4,911.59**
股东权益合计	20,252.73	22,915.11	23,173.55	16,811.28

截至评估基准日，被评估企业前三年及评估基准日损益表（母公司报表数据）如下(金额单位:人民币万元)：

项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
一、营业收入	**11,057.57**	**9,631.79**	**8,950.26**	**3,976.57**
减：营业成本	9,530.17	7,985.87	7,420.09	2,715.82
营业税金及附加	210.24	236.36	197.66	132.09
营业费用	-	-	-	-
管理费用	1,326.06	1,290.56	1,376.93	1,240.81
财务费用	-32.82	-45.49	-79.46	-99.63
资产减值损失			0.40	360.00
加：公允价值变动收益			-	-
投资收益	472.14	228.09	235.92	246.47
汇兑收益				
二、营业利润	**496.06**	**392.58**	**270.96**	**-126.04**
加：营业外收入	1.64	1.07	2.53	9.64
减：营业外支出	2.17	33.69	0.11	1.12
三、利润总额	**495.53**	**359.96**	**273.38**	**-117.52**
减：所得税费用	13.48	35.98	14.54	-91.18
四、净利润	**482.05**	**323.98**	**258.84**	**-26.33**

注：2012 年和 2013 年财务数据摘自亚太(集团)会计师事务所有限公司深圳分所“亚会深审字[2014]024 号”审计报告；2014 年和 2015 年 1-9 月财务数据分别摘自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所“XYZH/2014SZA2011”和“XYZH/2016SZA20435”审计报告。

4、企业执行的主要会计政策

（1）财务报表的编制基础

以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则编制。

（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）应收款项

于资产负债表日，将单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（5）投资性房地产

投资性房地产指为赚取租金或为资本增值而持有的房地产，包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

投资性房地产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命	年折旧（摊销）率(%)
房屋、建筑物	3	30 年	3.23

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

（6）固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法。

各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	28-40	5	3.39-2.375
机器设备	5-15	-	20-6.67
运输工具	5-8	-	20-12.5
电子设备及其他	3-5	-	33.33-20

（7）税种与税率

适用的主要税种及税率如下表：

税种	计税依据	税 率
营业税	工程收入	3%
营业税	租金收入	5%
增值税	水费、电费收入	13%、17%
城市维护建设税	已交的流转税额	7%
教育费附加	已交的流转税额	3%
地方教育费附加	已交的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

5、企业主要产品或服务

「粤通建设」主营业务主要分两类，一是公路建设施工、建设项目代建代管、公路隧道养护管理、公路养护施工及监理、工程试验检测、园林绿化施工、造林绿化施工及监理；二是自有物业租赁。

目前，「粤通建设」各公司员工共约 600 人，其中具有各级专业技术职称 100 多人，具有各级专业技术等级 200 多人；拥有公路工程施工、公路养护工程施工、隧道养护专业机械设备、检测检验设备 400 多台（套），各类物业总面积约 7.93 万平方米；多家公司通过了“质量 ISO9001/环境 ISO14001/职业健康安全 OSHA18001”体系认证，拥有公路、市政工程施工总承包、房屋建筑工程施工总承包、桥梁工程专业承包、管道工程专业承包、公路养护工程施工、工程试验检测、物业管理、园林绿化施工、造林施工、汽车维修等经营资质，具备较强的经营实力和市场竞争能力。

多年来，「粤通建设」共完成了高速公路、一级公路建设工程 200 多公里，完成大型立交桥建设工程 10 多座，完成大中型桥梁建设工程 100 多座；承担着 1039

公里高、快速路和国、省道，374 座桥梁的日常养护任务；运营管理公路隧道 27 座，计 33.53 公里；承揽了深圳原公路养护大中修工程、交通设施工程 70%以上的工程量；承揽了公路绿化工程 80%以上的工程量；完成工业厂房、宿舍楼建设 20 多万平方米。

(三)委托方与被评估企业的关系

委托方一深圳市投资控股有限公司持有被评估企业 100%股份。委托方二深圳市天健(集团)股份有限公司为被评估企业的潜在收购方。

二、关于经济行为的说明

本次评估系对「粤通建设」于2015 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「深圳投控」拟向「天健集团」转让所持有的「粤通建设」100%股权时了解其市场价值之参考。

本次评估目的所对应的经济行为已经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准，批准文号为“深国资委函[2015]632 号”。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为：「粤通建设」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「粤通建设」申报的截至2015 年 9 月 30 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对其截至 2015 年 9 月 30 日的资产、负债及所有者权益进行审计并出具了 XYZH/2016SZA20435《审计报告》。具体资产类型如下表所示（金额单位：人民币元）：

项　　目	账面值	项　　目	账面值
流动资产	75,282,947.79	流动负债	49,115,945.64
非流动资产	141,945,845.69	非流动负债	-
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	49,115,945.64
持有至到期投资	-		
长期股权投资	98,621,648.60		
投资性房地产	13,560,746.92		
固定资产	6,676,921.83		
在建工程	-		
无形资产	20,860,646.23		
长期待摊费用	687,350.07		
递延所得税资产	1,538,532.04	净 资 产	168,112,847.84
资产总计	217,228,793.48		

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为2015 年 9 月 30 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、「粤通建设」除已向评估机构申报的重大事项外不存在对评估结果产生重大影响的其他事项。

2、「粤通建设」除已向评估机构声明的事项外没有其他影响生产活动和财务状况的重大合同和重大诉讼事项。

3、除已向评估机构声明的事项外没有其他没有抵押、担保事项。

六、资产及负债清查情况和结果说明

「粤通建设」为配合此次资产评估，于2015 年 10 月 8 日成立了以财务经理为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的财务部组织协调的清查小组，和深圳德正信国际资产评估有限公司的评估人员一起对「粤通建设」于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

清查结果为：1）账实相符；2）各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

七、资料清单

「粤通建设」已向深圳德正信国际资产评估有限公司提供下述资料：

1、资产评估清查申报明细表。

2、「粤通建设」的营业执照及简介，验资报告和公司章程等法律性文件。

3、有关会计报表、审计报告及生产经营统计资料。

4、与本次资产评估有关的经济行为文件。

5、与本次资产评估范围相关的房地产证、机动车行驶证、重点设备的购置发票等产权证明文件的复印件。

6、「粤通建设」出具的承诺函及声明书。

7、「粤通建设」长期投资单位法律性文件及会计报表等相关资料。

8、其他与资产评估相关的资料。

（以下无正文）

（本页无正文）

委托方：深圳市投资控股有限公司

负责人：

日期：2016 年 8 月 19 日

委托方：深圳市天健（集团）股份有限公司

负责人：

日期：2016 年 8 月 19 日

被评估企业：深圳市粤通建设工程有限公司

负责人：

日期：2016 年 8 月 19 日

第三部分、评估范围和资产清查情况的说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

本次评估对象为：「粤通建设」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「粤通建设」申报的截至2015 年 9 月 30 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了 XYZH/2016SZA20435《审计报告》。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币元）：

项　　目	账面值	项　　目	账面值
流动资产	75,282,947.79	流动负债	49,115,945.64
非流动资产	141,945,845.69	非流动负债	-
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	49,115,945.64
持有至到期投资	-		
长期股权投资	98,621,648.60		
投资性房地产	13,560,746.92		
固定资产	6,676,921.83		
在建工程	-		
无形资产	20,860,646.23		
长期待摊费用	687,350.07		
递延所得税资产	1,538,532.04	净 资 产	168,112,847.84
资产总计	217,228,793.48		

(二)实物资产的分布情况及特点

1、主要资产的产权情况：

截至评估基准日，「粤通建设」及其控股企业的实物资产主要有房地产类资产和设备类资产等，资产的产权状况如下：

（1）房地产类资产：

「粤通建设」及其控股企业提供了相关房地产的房地产权证。根据“深规土（2015）503 号”《市规划国土委关于深圳市粤通建设工程有限公司重组改制土地资产处置方案的批复》，对于「粤通建设」及其控股企业纳入评估范围的非市场商品房将在补缴地价后转为市场商品房。至评估报告日，除土地资产处置方案第 7 项

和 12 项外，其余房地产均已办理市场商品房房地产证。土地资产处置方案第 7 项和 12 项已经补交地价款，房地产证正在办理中。全部房产的产权状况如下表：

①「粤通建设」房地产的产权状况如下：

权证编号	建筑物名称	建筑面积（m^2）	土地用途	房屋用途	实际用途	土地使用年期	产权性质	处置方案
1、公路工程总队综合楼、公路局综合楼 1 栋 1-3 层（土地资产处置方案第 6 项）								
深房地字第 2000644884 号	公路局综合楼 1 栋 1 层	981.45	居住用地	办公	办公	至 2036 年 12 月 26 日	市场商品房	按调整后的红线用地，补地价转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
深房地字第 2000644885 号	公路局综合楼 1 栋 2 层	1,009.14						
深房地字第 2000644886 号	公路局综合楼 1 栋 3 层	934.66						
深房地字第 2000647071 号	公路工程总队综合楼	3,168.45	办公楼	办公	办公	至 2043 年 2 月 11 日		
小计		6,093.70						
2、龙华粤通工业厂区综合楼，1 号、2 号、3 号厂房， 1 号宿舍（土地资产处置方案第 1 项）								
深房地字第 5000603010 号	龙华粤通工业厂区 1 号厂房	4,665.36	工业	厂房	厂房	至 2045 年 10 月 19 日	市场商品房	在分宗后，道路、医疗等社团用地原则上剥离至深圳市投资控股有限公司，其余用地原则同意纳入股权转让（改制）土地资产范围
	龙华粤通工业厂区 2 号厂房	4,665.36		厂房	厂房			
	龙华粤通工业厂区 3 号厂房	4,665.36		厂房	厂房			
	龙华粤通工业厂区 1 号宿舍	2,660.31		宿舍	宿舍			
小计		16,656.39						

②「宝通达」房地产的产权状况如下：

权证编号	建筑物名称	建筑面积（m^2）	土地用途	房屋用途	实际用途	土地使用年期	产权性质	处置方案
1、龙华华富宿舍 A、B，1 号、2 号厂房，配电房；宿舍 C、D，7 号厂房，配电房；厂房 1 栋（华富 3 号）、2 栋（华富 4 号），配电房（土地资产处置方案第 2 项）								
深房地字第 5000485470 号	龙华华富 1-2 栋厂房	5,893.55	工业	工业	工业	至 2049 年 3 月 4 日	市场商品房	在分宗后，道路、医疗等社团用地原则上剥离至深圳市投资控股有限公司，其余用地原则同意纳入股权转让（改制）土地资产范围
	龙华华富门房及配电房	93.63	工业	配套	配套			
深房地字第 5000522975 号	龙华华富 1、2 号厂房	7,432.90	工业	工业	工业	至 2049 年 3 月 4 日	市场商品房	
	龙华华富 A、B 栋宿舍	6,785.23	工业	宿舍	宿舍			
	龙华华富门房及配电房	34.81	工业	配套	配套			
深房地字第 5000521569 号	龙华华富 7 号厂房	2,925.08	工业	工业	工业	至 2049 年 3 月 4 日	市场商品房	
	龙华华富 C、D 栋宿舍	6,249.50	工业	宿舍	宿舍			
	龙华华富门房及配电房	76.38	工业	配套	配套			
小计		29.491.08						
2、盛隆花园 S1 商场 B1080、B1081、B1082、B1083、B1084、B1085 （土地资产处置方案第 3 项）								
深房地字第 6000274469 号等	隆盛花园 S1 商场 B1080-B1085	282.86	商住混合	商业金融业	商业	至 2070 年 9 月 19 日	市场商品房	备案，纳入股权转让（改制）土地资产范围

③「盛通实业」房地产的产权状况如下：

权证编号	建筑物名称	建筑面积(㎡)	土地用途	房屋用途	实际用途	土地使用年期	产权性质	处置方案
1、罗湖区晒布路十一巷 169-170 号首层（土地资产处置方案第 8 项）								
深房地字第 2000644888 号	晒布路十一巷 169-170 首层	306.55	住宅	住宅	商业	至 2031 年 9 月 6 日	市场商品房	补地价，转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
2、罗湖区文锦北路田苑综合楼 52-105、52-106、52-107、52-108、53-101、53-102、53-103、53-104（土地资产处置方案第 10 项）								
深房地字第 2000645006 号等	罗湖区文锦北路田苑综合楼 52-105、52-106、52-107、52-108、53-101、53-102、53-103、53-104	337.60	综合楼	商业	商业	至 2036 年 12 月 18 日	市场商品房	补地价，转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
3、翠竹路九号大院综合楼 1 栋一层；7 栋首层（土地资产处置方案第 4 项）								
深房地字第 2000593750 号	翠竹路九号大院综合楼 1 栋一层	392.64	住宅	商业	商业	至 2030 年 12 月 4 日	市场商品房	备案，纳入股权转让（改制）土地资产范围
深房地字第 2000593759 号	翠竹路九号 7 栋首层	353.10	住宅	商业	商业	至 2030 年 12 月 4 日	市场商品房	
小计		745.74						
4、罗湖晒布路天富楼 8 号铺位（土地资产处置方案第 9 项）								
深房地字第 2000644887 号	罗湖晒布路天富楼 8 号铺位	40.00	商业住宅	商住	商业	至 2042 年 7 月 27 日	市场商品房	补地价，转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
5、公路局沙头班宿舍楼 1 栋第一层、1 栋 102、103、105、106（土地资产处置方案第 11 项）								
深房地字第 3000794399 号等	公路局沙头班宿舍楼 1 栋 102、103、105、106	299.14	住宅	住宅	商业	至 2064 年 3 月 31 日	市场商品房	补地价，转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
深房地字第 3000794391 号	沙头班宿舍楼 1 栋第一层	142.34	住宅	住宅	宿舍	至 2064 年 3 月 31 日	市场商品房	
小计		441.48						
6、罗湖区文锦渡锦星别墅 57 栋 A、B（土地资产处置方案第 5 项）								
深房地字第 2000617956 号	文锦渡锦星别墅 57A 号	201.88	住宅	别墅	办公	至 2031 年 9 月 12 日	市场商品房	备案，纳入股权转让（改制）土地资产范围
深房地字第 2000617957 号	文锦渡锦星别墅 57B 号	201.88	住宅	别墅	办公	至 2031 年 9 月 12 日	市场商品房	
小计		403.76						

④「公路养护」房地产的产权状况如下：

权证编号	建筑物名称	建筑面积（㎡）	土地用途	房屋用途	实际用途	土地使用年期	产权性质	处置方案
1、盐田沙头角办公宿舍综合楼、办公住宅楼（土地资产处置方案第 7 项）								
深房地字第 7000087650 号	盐田沙头角办公宿舍综合楼	2,749.90	办公住宅宿舍	综合楼	综合	至 2035 年 10 月 17 日	非市场商品房	按调整后的红线，补地价转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
深房地字第 7000087649 号	办公住宅楼	1,664.05			综合			
小计		4,413.95						
2、石岩厂房（土地资产处置方案第 12 项）								
深房地字第 7229811 号等	石岩 1 栋宿舍	1,558.00	宿舍	宿舍	宿舍	至 2038 年 7 月 28 日	非市场商品房	补地价，转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
深房地字第 7229816 号等	石岩 2 栋厂房	1,309.60	厂房	厂房	厂房	至 2038 年 7 月 28 日	非市场商品房	
深房地字第 7229822 号等	石岩 3 栋厂房	1,308.40	厂房	厂房	厂房	至 2038 年 7 月 28 日	非市场商品房	
深房地字第 7229800 号等	石岩 4 栋厂房	1,249.20	厂房	厂房	厂房	至 2038 年 7 月 28 日	非市场商品房	
深房地字第 7229795 号等	石岩 5 栋厂房	1,249.20	厂房	厂房	厂房	至 2038 年 7 月 28 日	非市场商品房	
小计		6,674.40						

其中：龙华粤通工业厂区占地面积 19,874.8 平方米，证载建筑面积 37,542.96 平方米，龙华华富工业区占地面积 30,494.03 平方米，证载建筑面积 41,923.23 平方米。根据深规土（2015）503 号《市规划国土委关于深圳市粤通建设工程有限公司重组改制土地资产处置方案的批复》、委托方出具的专项说明和国土部门 A838-0003 宗地拟分宗方案示意图，龙华粤通工业厂区纳入股权转让（改制）范围的土地面积 8,905.45 平方米，房屋建筑物面积 16,656.39 平方米（1 号宿舍、1-3 号厂房）；龙华华富工业区纳入股权转让（改制）范围的物业面积为 29,491.08 平方米（1 栋、2 栋厂房，1 号、2 号厂房，宿舍 A、宿舍 B、宿舍 C、宿舍及配电房、门卫室）。

（2）设备类资产：

设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备。「粤通建设」及其控股企业提供了与之相关的《机动车行驶证》、重要设备的购置发票、付款凭证等产权证明文件的复印件。

2、主要资产于现场查看时的使用情况：

（1）房地产类资产

「粤通建设」及其控股企业申报的房地产具体介绍如下：

1）公路工程总队综合楼、公路局综合楼 1 栋 1-3 层（土地资产处置方案第 6 项）

公路工程总队综合楼、公路局综合楼 1 栋 1-3 层均位于深圳市罗湖区翠山路 77 号大院，东北临围岭公园，西南临翠山路。

公路工程总队综合楼所属宗地号为 H407-0045，宗地面积 1,261.7 平方米；建筑面积 3,168.45 平方米(其中一层 445.57 平方米,2-6 层 452.41 平方米,7 层 460.83 平方米），为 7 层框架结构，外墙贴条形墙面砖，内墙主要为乳胶漆，部分瓷砖，天花主要为矿棉板吊顶，部分乳胶漆；铝合金窗，外玻璃门，内木门；楼地面主要为地砖；配一部客梯。现该物业「粤通建设」用于办公。

公路局综合楼 1 栋所属宗地号为 H407-0092，宗地面积 10,080.1 平方米，为 7 层框架结构，「粤通建设」所属物业为该综合楼 1-3 层，建筑面积 2,925.25 平方米(其中一层建筑面积 981.45 平方米，二层 1,009.14 平方米，三层 934.66 平方米)，层高约 3 米；该物业外墙马赛克墙面，内墙乳胶漆，天花主要为乳胶漆，部分矿棉板吊顶；铝合金窗，木门。该物业部分出租经营。

2）龙华粤通工业厂区综合楼，1 号、2 号、3 号、4 号厂房， 1 号、2 号宿舍（土地资产处置方案第 1 项）

龙华粤通工业厂区位于龙华街道三联村狮头岭，东临武警医院旁支路、南临昌永路、西侧为信伟大厦、北侧为广安工业区。占地面积 19,874.8 平方米 ，建筑面积 37,542.96 平方米，包括 2 栋框架结构宿舍楼，建筑面积 6,394.07 平方米（1 号宿舍为 7 层，建筑面积 2,660.31 平方米，2 号宿舍为 6 层，建筑面积 3,733.76 平方米），4 栋 5 层框架结构工业厂房，建筑面积 18,661.44 平方米（1 号、2 号、3 号、4 号厂房建筑面积均为 4,665.36 平方米），一栋 8 层（局部 9 层）框架结构综合楼，建筑面积 12,487.45 平方米。

3）龙华华富宿舍 A、B，1 号、2 号厂房，配电房；宿舍 C、D，7 号、8 号、9 号厂房，配电房；厂房 1 栋（华富 3 号）、2 栋（华富 4 号）、3 栋（华富 5 号）、4 栋（华富 6 号），配电房（土地资产处置方案第 2 项）

华富工业区位于龙华新区大浪街道华昌路以东，华旺路以南，建筑面积41,923.23平方米，工业园区包括9栋厂房，4栋宿舍及配套门卫、配电房等。其中厂房1栋（华富3号）、2栋（华富4号）、3栋（华富5号）、4栋（华富6号）及配电房占地面积8,543.37平方米，4栋厂房建筑面积11,787.37平方米，配套的门卫、配电房建筑面积123.81平方米；龙华华富A、B栋宿舍、1号、2号厂房及其门卫、配电房占地面积11,012.38平方米，A、B栋宿舍建筑面积6,785.23平方米，1号、2号厂房建筑面积7,432.9平方米，配套的门卫、配电房建筑面积401.16平方米；C、D栋宿舍、7号、8号、9号厂房及其门卫、配电房占地面积10,938.28平方米，地上宿舍建筑面积6,249.5平方米，厂房建筑面积8,781.83平方米，配套的门卫、配电房建筑面积361.43平方米。

华富工业区9栋厂房均为3层框架结构，层高约4米；外墙马赛克，内墙及天花涂料面，铝合金推拉窗，外卷闸门，内防火门；地面主要为水泥地面，部分石材、地砖。该等物业现出租用于工业生产。

4栋宿舍均为5层框架结构，外廊式布置，层高约3米；外墙马赛克，内墙及天花涂料面，铝合金窗。该等物业现出租用于职工宿舍。

4）盛隆花园S1商场B1080、B1081、B1082、B1083、B1084、B1085 （土地资产处置方案第3项）

隆盛花园位于深圳市横岗四联茂盛路西侧，西南临四联路，西北临联盛巷，东北靠茂盛路。「宝通达」所属物业为隆盛花园临茂盛路，隆盛花园S1商场B1080、B1081、B1082、B1083、B1084、B1085，建筑面积合计282.86平方米，为隆盛花园S1商场物业一层中商业用房中间的一部分。现隆盛花园S1商场一层承租方国美电器装修改造后用作电器卖场，「宝通达」所属物业与其他部分物业之间无分割。

5）「盛通实业」所属罗湖区晒布路十一巷169-170号首层（土地资产处置方案第8项）、罗湖区晒布路天富楼8号铺位（土地资产处置方案第9项）。

晒布路十一巷169-170号位于深圳市罗湖区晒布路西侧罗湖区晒布路十一巷（晒布路十一巷），为多层框架结构住宅，1层层高约3.5米，现用作商业街铺，楼上部分为住宅，物业建成于1983年6月，「盛通实业」所属物业为1层的部分，建筑面积306.55平方米。该物业「盛通实业」分割为多个铺位用作商业用途出租。

天富楼位于罗湖区晒布路南段西侧，为多层框架结构商住楼，建成于1993年7

月，1 层层高约 3 米，现用作商业街铺，楼上部分为住宅，「盛通实业」所属物业为其 1 层的 8 号铺位，建筑面积 40 平方米。该物业用作商业用途出租。

6）田苑综合楼 52-105、52-106、52-107、52-108、53-101、53-102、53-103、53-104（土地资产处置方案第 10 项）

田苑综合楼位于深圳市罗湖区文锦北路，东临田苑路，西临文锦北路，南侧为宝安外贸大厦，北侧为湖景大厦。田苑综合楼为多层框架结构综合楼，建成于 1988 年 6 月。「盛通实业」所属物业为该综合楼 1 层的 53-101、53-102、53-103、53-104、52-105、52-106、52-107、52-108 号 8 间商铺，建筑面积 337.60 平方米。该物业用作商业用途出租。

7）翠竹路九号大院物业包括翠竹路九号大院 1 栋一层、7 栋首层（土地资产处置方案第 4 项）。

翠竹路九号大院位于深圳市罗湖区翠竹路以西、田贝二路以北，原为公路局大院，「盛通实业」所属物业为该小区 1 栋一层（建筑面积 392.64 平方米），7 栋一层（建筑面积 353.10 平方米），6 栋 1 层（建筑面积 222.42 平方米）；该等物业均为多层框架结构住宅楼、综合楼的首层，层高在 3 至 4 米之间，2 层以上部分为住宅，1 层现用于商业用途。评估基准日「盛通实业」将该等物业分割成多个铺位用作商业用途出租。

8）公路局沙头道班宿舍楼 1 栋第一层、1 栋 102、103、105、106（土地资产处置方案第 11 项）

公路局沙头班宿舍楼位于福田区新洲九街，东临新洲苑住宅小区，西临湖北宝丰花园住宅小区，南临新洲九街，为多层框架结构住宅楼，「盛通实业」所属物业为该宿舍 1 层，层高约 3 米，建筑面积 441.48 平方米。其中宿舍楼 1 栋 102（建筑面积 74.38 平方米）、103（建筑面积 75.19 平方米）、105（建筑面积 75.19 平方米）、106 号（建筑面积 74.38 平方米）临新洲九街，建筑面积 299.14 平方米，「盛通实业」出租作为商业用途。宿舍楼第一层 142.34 平方米不临街，作为物业管理用房（保安宿舍）。

9）罗湖区文锦渡锦星别墅 57 栋 A、B（土地资产处置方案第 5 项）

锦星别墅位于文锦渡沿河南路北，春风路以南的锦星花园，锦星花园共有别墅及多层住宅 29 栋，「盛通实业」所属物业为其中的 57 栋 A、B,为 2 层框架结构，

层高约 3 米；建筑面积均为 201.88 平方米。评估基准日 57 栋 A、B 已打通，出租做办公场所使用。

10）盐田沙头角办公宿舍综合楼、办公住宅楼（土地资产处置方案第 7 项）

盐田沙头角办公宿舍综合楼、办公住宅楼位于沙头角深盐路 1004 号，东临园林路、南临深盐路，占地面积 2,532.7 平方米。其中，盐田沙头角办公宿舍综合楼建筑面积 2,749.9 平方米，为 5 层框架结构，外墙涂料，铝合金窗；办公住宅楼建筑面积为 1,664.05 平方米，为 6 层框架结构，外墙涂料，铝合金窗。该等物业建成于 1987 年至 1990 年之间。该等物业出租，承租方装修改造后用作七天连锁酒店经营。

11）石岩厂房（土地资产处置方案第 12 项）

石岩厂房位于石岩镇应人石青山下天宝路东，占地面积 4,881.8 平方米，建筑面积 6,674.4 平方米，包括 1 栋宿舍和 4 栋厂房，该等物业建成于 1989 年至 1993 年之间。

宿舍建筑面积 1,558 平方米，为 4 层框架结构，层高约 3 米；外墙涂料，内墙面及天花面为涂料；铝合金窗、木门，地面为地砖、油漆地面。该物业现出租用于职工宿舍。

4 栋厂房均为 3 层框架结构，层高约 4 米；外墙涂料，内墙及天花面为涂料刷白，铝合金窗，防火门；地面主要为水泥地面。该等物业现出租用于工业生产。

（2）设备类资产

「粤通建设」及其控股企业申报的设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备等，其中：

①机器设备主要为压路机、挖掘机、履带挖掘机、卡特彼勒挖掘机、推土机、装载机、移动式稳定土厂拌设备、柴油发电机组、轮胎式压路机、电子汽车衡、水泥混凝土搅拌（站）设备、卡特彼勒平地机、宝马振动压路机、全智能压路机、路面铣刨机、挖掘装载机（英国 JCB）、挖掘机(小松牌)DBF0769 和路面吹风机等；

②运输设备主要为雅阁小汽车、猎豹越野车、丰田小轿车、捷达小轿车、柯斯达客车、尼桑皮卡、东风洒水车、水泥混凝土搅拌运输车、水泥混凝土泵车(37 米)、养护自卸车、沥青热再生养护车(修路王)、汽车起重机、高压清洗车、轻型自卸货车、养护厢式车、开迪多用途车、桥梁检测车、洗墙车、清障车、奥德赛多途乘用

车和马自达小轿车等。

③电子设备主要包括电脑、打印机、复印机、空调等。

于现场勘查时，上述实物资产的使用情况未见异常。

二、资产清查和调查情况说明

(一)资产清查和调查时间、人员组织

本公司在分析被评估企业及有关长期投资单位填报的《资产清查申报明细表》的基础上，按照资产的不同类别及分布特点，组织了专业评估队伍，分成三个专业组对「粤通建设」本部、控股公司的资产和相关负债分别进行了现场清查核实。清查工作从2015 年 10 月 11 日至2015 年 10 月 24 日。

1、流动资产及负债的清查

在核实《资产清查申报明细表》与被评估企业财务报表的基础上，评估人员对企业的流动资产及负债进行了清查核实。其中：

1)现金：对现金进行全面的实地盘点，并根据盘点金额情况和基准日至盘点日的账务记录情况倒推评估基准日的金额；

2)银行存款：核对银行存款日记账与总账、报表余额相符，获取评估基准日的“银行对账单”、“银行存款余额调节表”并进行函证，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；

3)对各类应收款项，核对明细账余额与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，对金额较大的往来款项发询证函，以证实应收款项的真实性、完整性，对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件；

4)对存货类资产，获取并检查被评估企业评估基准日的存货盘点明细表、汇总表，评价被评估企业盘点表的可信度，选择重点的存货项目进行抽查盘点或全额盘点，并倒推计算评估基准日的存货数量；

5)对负债各个项目进行了核查，重点核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人和负债额。

2、非流动资产的清查

（1）长期股权投资的清查

对长期股权投资的清查核实，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况

等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、公司章程、验资报告、营业执照、税务登记和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。其次，依据被投资单位的不同情况，分别采取不同的清查核实方法：

1)对纳入评估范围的控股子公司，因需要对其股东全部权益价值进行评估，所以，对该类投资的清查核实工作结合被投资单位的整体评估工作进行，对各项被投资单位清查核实中遵循的原则、采用的方法、各项资产及负债的清查核实过程与其股东单位「粤通建设」保持一致。

2)对其他非控股的长期投资单位，评估人员主要采取核实投资协议、被投资单位的营业执照、验资报告、财务报表及审计报告、评估基准日的财务会计报表等资料的方法核查投资的真实性，同时对投资金额及其所享有的权益进行了认真核查。

（2）各类设备的清查

评估小组进入被评估企业，由企业设备管理人员介绍企业的组织结构及设备配备、技术水平、主要设备的购置年月，以及设备的使用负荷和维修保养情况。然后对被评估企业所提供的“机器设备清查评估申报表”进行审核，检查是否符合要求，向申报单位了解有无账外设备，有无虚报、漏报、重报等情况。然后由评估人员会同企业财务部、设备管理人员一起，按固定资产台账和评估申报明细表现场核实查明实物，核对各类设备账面原值的组成，收集重大设备的发票、合同，车辆的机动车行驶证，完善评估申报表中的缺项和漏项。

（3）房地产的清查

查阅了房地产有关产权认定方面的文件，如房地产证、建筑规划许可证、设计施工文件等有关资料。重点核查评估申报表中列示的建筑面积、结构及装修标准，房屋的现状及维修、使用情况等，并逐一做好记录，对建筑物照相留档备查。

(二)影响资产清查和调查事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

1、所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。

2、清查范围仅以被评估企业提供的评估明细表为准，未考虑被评估企业此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。

3、对有产权证的资产面积仅按产权证登记的面积进行评估，对没有产权证的资产按被评估企业或管理单位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，本公

司均未进行实际丈量。

4、对房屋建筑物仅观测其外观，对可能存在的内在结构性变化未进行测定。

5、由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

(三)资产清查和调查结论

通过资产清查，本公司认为资产清查结果与「粤通建设」及有关长期投资单位提供的资产评估申报表基本相一致。

第四部分、资产基础法评估技术说明

一、评估思路

本评估说明中所称的资产基础法，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。

资产基础法评估主要以评估基准日被评估企业及有关投资单位经清查后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业股东权益之市场价值。

二、流动资产评估说明

「粤通建设」申报评估的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款和存货。上述资产于评估基准日账面值如下表所示（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
货币资金	40,023,257.09	其他应收款	9,605,140.90
交易性金融资产	-	减：坏账准备	2,696,695.06
应收票据	-	其他应收账款净额	6,908,445.84
应收账款	25,620,651.71	存货	3,584,888.15
减：坏账准备	3,457,433.11	减：存货跌价准备	-
应收账款净额	22,163,218.60	存货净额	3,584,888.15
预付账款	2,064,267.75	一年内到期的非流动资产	-
应收利息	538,870.36	其他流动资产	-
应收股利	-	流动资产合计	75,282,947.79

(一)货币资金评估说明

货币资金以经核实后的账面值为评估值。其中现金（存放于财务部保险柜）以盘点数为基础来核实评估基准日的现金存量，并以核实值作为评估值。银行存款在核实账面值、银行对账单余额及余额调节表的基础上，以核实值作为评估值。

货币资金账面值 40,023,257.09 元，评估值 40,023,257.09 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

(二)应收类款项评估说明

「粤通建设」列报评估的应收类款项包括预付账款、应收账款、其他应收款和应收利息。

1、预付账款评估说明

预付账款主要是预付的工程款。根据本公司抽查的有关原始凭证显示，预付账款能够形成相应的资产权利或权益，故评估值按核实后的账面值确认。

2、应收账款、其他应收账款评估说明

应收款总额为 25,620,651.71 元，企业计提坏账准备 3,457,433.11 元，账面净额 22,163,218.60 元，主要为应收工程款和物业租金等；其他应收款总额为 9,605,140.90 元，企业计提坏账准备 2,696,695.06 元，账面净额 6,908,445.84 元，主要是关联单位往来款、保证金等。

应收类款项的评估，我们根据「粤通建设」的有关会计记录进行抽查核实（包括核对有关会计凭证和会计记录）。其中：对应收及其他应收款项分析了其发生时间、发生原因，并对较大金额及账龄较长的项目进行了函证。其账龄分析如下表所示：

账龄	应收账款		其他应收款	
	账面值	占总额的%	账面值	占总额的%
1 年以内	13,819,490.49	53.94	4,562,072.61	47.50
1 至 2 年	8,601,132.00	33.57	255,668.00	2.66
2 至 3 年	25,097.30	0.10	100,000.00	1.04
3 年以上	3,174,931.92	12.39	4,687,400.29	48.80
合　　计	25,620,651.71	100.00	9,605,140.90	100.00

欠款数额较大的如下表所示：

应收款中前五位欠款情况			其他应收款中前五位欠款情况		
欠款单位名称	金额	账龄	欠款单位名称	金额	账龄
深圳市交通公用设施建设中心	7,330,472.00	1 年内	深圳市通诚交通建设工程检验有限公司	4,100,000.00	1 年内
深圳市坪山新区建设管理中心	5,669,100.51	1 年内	深圳市华昱投资开发（集团）股份有限公司	1,663,589.35	3 年以上
深圳市交通公用设施建设中心	4,400,000.00	1 至 2 年	深圳市康桥市政工程有限公司	636,384.00	3 年以上
深圳市交通公用设施建设中心	4,190,000.00	1 至 2 年	阳山县人民武装部	500,000.00	3 年以上
深圳市交通运输委员会	1,882,540.20	3 年以上	戴乃送	363,541.61	3 年以上

各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于未发现有确凿证据表明款项无法收回的，按全部应收款数额计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3、应收利息评估说明

应收利息的账面值为 538,870.36 元，为应收建行独树支行的定期存款利息。

本次评估查阅了有关合同及会计凭证，以核实后的账面值作为评估值。

4、应收类款项评估结果

预付账款账面值 2,064,267.75 元，评估值 2,064,267.75 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%；

应收账款净额账面值 22,163,218.60 元，评估值 25,620,651.71 元，评估增值 3,457,433.11 元，增值率 15.60%；

其他应收款净额账面值 6,908,445.84 元，评估值 9,605,140.90 元，评估增值 2,696,695.06 元，增值率 39.03%。

(三)存货评估说明

「粤通建设」列报评估的存货账面值 3,584,888.15 元，计提存货跌价准备 0.00 元，存货净额 3,584,888.15 元，包括施工工程。简要情况如下表所示（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
材料采购（在途物资）	-	发出商品	-
原材料	-	在用周转材料	-
在库周转材料	-		
委托加工物资	-	存货合计	3,584,888.15
产成品（库存商品）	-	减：存货跌价准备	-
在产品（自制半成品）	3,584,888.15	存货净额	3,584,888.15

对于施工工程，主要为深圳市交通综合零星施工，因其于评估基准日处于施工状态，评估基准日账面价值基本反映了现行市场价值，故评估时按核实后的账面值确认为评估值。

「粤通建设」存货净额账面值 3,584,888.15 元，评估值 3,584,888.15 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

(四)流动资产评估结果

「粤通建设」流动资产账面值 75,282,947.79 元，评估值 81,437,075.96 元，评估增值 6,154,128.17 元，增值率 8.17%。

三、长期股权投资评估说明

(一)长期股权投资概况

「粤通建设」本部申报评估的长期股权投资账面净值 98,621,648.60 元，共计 8

项。

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面值(元)
1	「通诚交通」	2005-1-13	100.00%	3,000,000.00
2	「隧道养护」	2005-7-6	100.00%	13,000,000.00
3	「盛通实业」	1993-3-10	100.00%	65,591,648.60
4	「宝通达」	2005-5-18	95.00%	1,900,000.00
5	「公路养护」	2007-9-27	100.00%	12,000,000.00
6	「鹏路达」	1988-6-17	100.00%	560,000.00
7	「绿景洲」	2007-11-9	100.00%	2,000,000.00
8	「通达」	2001-6-11	15.00%	570,000.00
	小 计			98,621,648.60
	减：减值准备			-
净值合计				98,621,648.60

「粤通建设」所持有的长期股权投资的实际持股比例等详见下表：

序号	被投资单位简称	实际持股比例	账面净资产值(元)
1	「宝通达」	100%	64,348,296.55
2	「公路养护」	100%	88,652,308.36
3	「隧道养护」	100%	38,511,000.76
4	「盛通实业」	100%	-1,042,060.64
5	「鹏路达」	100%	10,574,864.44
6	「通诚交通」	100%	197,777.68
7	「绿景洲」	100%	3,125,520.68
8	「路路安」	66%	4,100,026.12
9	「盛通园林」	100%	-24,311.34
10	「路顺达」	100%	1,748,649.55
11	「艺景达」	100%	1,183,313.57
12	「通达」	15%	4,712,866.91
	小 计		216,088,252.65

注：2016 年 3 月 15 日，「公路养护」取得「通达」85%的股权。评估基准日，「粤通建设」持有「通达」15%股权。

(二)评估方法

评估人员通过对被投资单位资产结构、业务内容、经营状况、盈利水平及「粤通建设」持股比例的分析，结合资料收集等相关条件，对「粤通建设」申报评估的各项长期投资分别按以下方法进行评估：

对于企业以直接方式或者间接方式控股的长期股权投资，以资产基础法对被投资企业的股东全部权益价值进行评估，然后以被投资企业股东全部权益价值的评估值乘

以投资企业占股比例计算长期投资评估值。上表中第 1-12 项长期投资均采用该评估方法。

对于「公路养护」于评估基准日之后取得「通达」的 85%股权，本次评估按照「公路养护」的持股比例 85%计算该项长期投资的价值。

(三)评估过程

评估过程详见本公司出具的关于「粤通建设」股东全部权益价值资产评估说明之长期投资评估总说明。

(四)股权投资评估结果

「粤通建设」于评估基准日的长期股权投资账面净值 98,621,648.60 元，评估值 515,587,604.17 元，评估增值 416,965,955.57 元，增值率 422.79%。具体见下表（金额单位：人民币万元）：

序号	被投资单位名称	该单位净资产值	该单位净资产评估值	占股比例	该项长期投资账面值	该项长期投资评估值
1	「通诚交通」	19.78	194.26	100.00%	300.00	194.26
2	「隧道养护」	3,851.10	4,209.02	100.00%	1,300.00	4,209.02
3	「盛通实业」	-104.21	13,620.96	100.00%	6,559.16	13,620.96
4	「宝通达」	6,434.83	16,115.31	95.00%	190.00	15,309.54
5	「公路养护」	8,865.23	16,193.22	100.00%	1,200.00	16,193.22
6	「鹏路达」	1,057.49	1,636.34	100.00%	56.00	1,636.34
7	「绿景洲」	312.55	323.34	100.00%	200.00	323.34
8	「通达」	471.29	480.49	15.00%	57.00	72.07
合　　计		20,908.06	52,772.94		9,862.16	51,558.76

四、长期待摊费用评估说明

「粤通建设」长期待摊费用账面值为 687,350.07 元，是公司进行公车改革形成的员工购车费用等。本公司抽查了待摊费用的原始凭证及相关文件、资料，了解费用支出和摊销方法，并对待摊费用的受益期进行了分析。长期待摊费用按核实后的值作为评估值。

五、递延所得税资产评估说明

「粤通建设」申报的递延所得税资产账面值为 1,538,532.04 元。为计提坏账准备所形成，因已将对应的坏账准备按零值计算，故递延所得税资产评估为零。

六、流动负债评估说明

「粤通建设」申报评估的流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下表所列（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
短期借款	-	应付利息	-
交易性金融负债	-	应付股利（应付利润）	-
应付票据	-	其他应付款	14,940,250.75
应付账款	25,776,320.08	一年内到期的非流动负债	-
预收款项	4,396,129.98	其他流动负债	-
应付职工薪酬	2,701,539.34		
应交税费	1,301,705.49	流动负债合计	49,115,945.64

(一)应付账款、预收款项和其他应付款评估说明

应付账款是应付工程款。预收款项是预收工程款。其他应付款主要是应付的押金、保证金、内部往来款等。

本次评估查阅了应付、预收及其他应付款项的凭证，对重要的项目进行了函证。

应付账款、预收账款以核实后的账面值作为评估值。

本次评估将「粤通建设」及其子公司的预计应补地价计入其他应付款，其他应付款中的其他项目以核实后的账面值作为评估值。

(二)应交税费评估说明

应交税费主要为应交的个人所得税、营业税、城市维护建设税、代征个税、代征企业所得税、房产税、教育费附加、堤围费、地方教育费附加、印花税等。以核实后的账面值作为评估值。

(三)流动负债评估结果

「粤通建设」流动负债账面值 49,115,945.64 元，评估值 53,757,417.64 元，评估增值 4,641,472.00 元，增值率 9.45%。

增值原因：其他应付款中预计了一笔应补地价款，故导致了评估增值。

七、各类设备评估说明

(一)资产概况

「粤通建设」本次列报评估的设备分为机器设备、运输设备和电子设备，简要情况如下表所示（金额单位人民币元）：

科目名称	账面价值	
	原值	净值
机器设备	16,718,697.70	2,612,011.10
车辆	8,398,826.00	1,110,547.38
电子设备	1,136,566.53	222,840.25
合 计	26,254,090.23	3,945,398.73

「粤通建设」列入评估范围的机器设备共 20 项，包括压路机、挖掘机、推土机、移动式稳定土厂拌设备、税控燃油加油机等设备，机器设备购置年限集中在 1992～2007 年期间。其中，部分设备已超过其同类设备的经济使用年限，且普遍使用于气温高，雨水多，环境潮湿的地区及路面条件较差、天气多变的高速公路沿线及施工现场。现场勘查时，该批设备停放于「鹏路达」厂区，日常管理维护一般，设备外观锈迹较多、氧化较重，较长时间未使用，机构之间配合较差，部分零部件已损坏或丢失，若继续使用，其维修成本较高，零配件已停产，「粤通建设」已将其列为拟报废资产。本次评估按废旧机件回收价格确定评估值。其余设备现场勘查时管理和维护状况较好，正常使用。

「粤通建设」列入评估范围的车辆共 17 辆，包括雅阁小汽车 3 辆、猎豹越野车 2 辆、丰田小轿车 1 辆、捷达小轿车 1 辆、柯斯达客车 1 辆、尼桑皮卡 1 辆、东风中型货车 1 辆，东风洒水车 1 辆、水泥混凝土搅拌运输车 5 辆、水泥混凝土泵车 1 辆，车辆购置年限集中在 2000～2010 年期间。现场勘查时，有 5 台轿车达到或接近汽车的经济使用年限，按残余价值评估，其他车辆车况稳定，日常管理和维护状况较好。

「粤通建设」列入评估范围的电子设备共 197 项，包括电脑、空调、投影机、打印机、保险柜等办公设备，设备购置年限集中在 2006～2014 年期间。现场勘查时，部分电子设备已超过其同类设备经济使用年限，但尚可使用，其余设备管理和维护状况较好，正常使用。

根据 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过的新《中华人民共和国增值税暂行条例》及其《实施细则》(自 2009 年 1 月 1 日起实施)，我国执行的“生产型”

增值税转变为“消费型”增值税。本次评估确定设备的重置价值时，若企业账面值中包含设备购置时增值税的进项税额，则重置价值中就包含，反之则不包含

(二)现场查勘情况说明

根据被评估企业提供的资产清查评估明细表，对主要设备逐项进行现场查勘。首先进行设备利用率、设备负荷状况、设备维护保养状态、设备大修理状况、设备故障率、设备工作环境情况的总体调查；然后逐台观察重大设备的外部成新状况、设备运行的状况及运行纪录；最后会同被评估企业设备管理技术人员对重要设备进行分部观察、检测、分析和分部成新情况评分。

(三)评估方法

主要采用成本法评估，其评估计算公式为：

评估值＝重置价值×成新率

1、重置价值的确定

对于国产设备：

重置价值＝购置价＋运杂费＋安装调试费＋其他合理费用＋资金成本。

对于进口设备：

重置价值=CIF（到岸价）＋关税＋增值税＋代理费＋银行手续费＋商检费＋港监费（免税项目计算此项目）＋国内运杂费＋安装调试费＋其他合理费用＋资金成本。

凡能询到评估基准日市场价格的设备，以市场购置价加上设备运杂费和安装调试费等其他费用来确定设备的重置价值。

凡不能从市场获得现行价格的设备，参考《2015 年机电设备评估价格信息》、《2015 年中国机电产品报价目录》等有关设备价格目录中的价格，加上设备的运杂费及安装调试费等其他费用来确定其重置价值。

对无法询价的设备，采用类比法对类似设备的价格加以修正，再加上设备运杂费和安装调试费等其他费用来确定其重置价值。

对大型、关键设备，或资金投入较大的设备，重置价值中除考虑设备的运杂费、安装调试费之外，还考虑了合理的购买前的市场调研、管理费用以及资金成本，在计算资金成本时，一般按同期银行贷款利率确定。

对重大、需安装的设备，在确定重置价值的构成中，同时考虑了安装工程监理费。

运输车辆按有关收费规定：

车辆重置价值＝购车价×［1＋购置附加费率/（1+增值税率）］＋牌照手续费

各项费率的选取参考《资产评估常用数据与参数手册》。

2、成新率的确定

通过对设备的现场勘察，考虑各类设备的有效使用年限，以及各类设备实际已使用年限、外观及自然损耗等因素，合理确定各类设备的实体性损耗；同时向有关管理人员调查和查询该等设备的技术状况、维修保养情况，合理确定各类设备的功能性损耗，从而综合确定评估设备的成新率。具体确定成新率时根据不同情况按以下方法计算：

对一般小型通用设备，根据其经济耐用年限，结合现场勘查状况来确定其成新率。

对大型、关键设备通过现场勘察了解其现有技术状态，分部位对设备技术状况打分，同时结合年限法来确定其综合成新率，设现场勘察状况的成新率权重为 50%，年限法理论成新率的权重为 50%。

运输车辆的成新率参照商务部、发改委、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》，从服务年限和行驶里程两方面考虑采用孰低法确定成新率。

(四)设备案例

1、水泥混凝土搅拌（站）设备

例 1：	机器设备评估明细表第 18 项	设备名称：水泥混凝土搅拌（站）设备
	规格型号：HZS-150	生产厂家：南方路基
	购置日期：2006 年 6 月	启用日期：2006 年 6 月
	账面原值：2,478,000.00 元	账面净值：1,115,099.67 元

1）基本状况

模块式水泥，混凝土搅拌站是南方路机综合国内外各种机型的优点和先进技术，模块式设计，全移动钢结构基础；结构紧凑、节约占地面积小；安装、转场方便，高精度计量系统，保证混凝土质量；智能化生产管理系统，操作简便。绿色环保，整站全封闭包封，有效控制粉尘和噪音，适用于道路、桥梁、水坝、机场等混凝土需求量大的大型建设工程。

混凝土成套设备是「粤通建设」主要的专用设备，用于商品预拌混凝土的加工生产。主机采用双卧轴槽式搅拌机，搅拌器额定尺寸 3.0 立方米，主体为水泥筒仓布置，

由带式输送机组成一个骨料上料机构，并有骨料配料称量装置组成一个骨料配料系统，生产工艺过程包括：配料→称量→上料→供水→搅拌→出料，全程自动化控制。

混凝土成套设备主体由搅拌主机、机架体主楼、骨料称重及输送装置、除尘装置、水泥称量装置、粉煤灰称量装置、水称量装置、液体添加剂称量装置、出料斗和机架体组成。

设备主机：双卧轴槽式搅拌机 DKXS3.0 设备，搅拌机采用模块化设计，单锅容积 3.0 立方米，干料填充 4.5 立方米，单锅重量 7200KG，压实混凝土产量 129 立方米/t，搅拌机电机 2×50KW。主机由焊接结构搅拌槽、特殊钢铸造的搅拌臂、轴和搅拌叶片组成，搅拌机驱动装置为 2 台 ABB50KW 鼠笼式三项交流电机，套装式蜗杆减速机。

机架体主楼:采用 6×7 米钢结构，由多根大型 H 型钢支撑于基础，地脚与基础预埋螺栓固结，分为内搅拌平台和称量平台，搅拌平台设有走道，搅拌平台走道与操纵室相通，采用彩钢压型板屋顶及外围，铝合金门窗。

骨料配料系统：由储料仓，皮带机和称重系统组成，物料仓储由 3 个容积为 250T 的钢结构粉料筒组成，配有收尘器，气动破拱装置、料位显示仪等设备，水泥筒仓配有 ELBA 除尘技术的除尘器及气动破拱装置，主体除尘采用 WAM 除尘机，经除尘处理后排放符合国家十三类废气排放标准。配高精度传感器，自动误差补偿，环形尼龙帆布皮带，包胶电动滚筒。配料机是一种按各种物料一定重量精确配料的快速配料机构，配料容体大，自动化控制。

称重系统：粉煤灰、矿粉称重系统和水泥称量系统，整个水泥斗通过连接座与传感座与传感器连接，由感应器输出放大，与预定置对比，进行称量，需加水泥时，通过气动开门，水泥直接进入搅拌筒。水泥蝶阀采用意大利威埃母产品，水泥仓中设有料位显示装置和气动破拱装置。

螺旋输送机：螺旋输送机选用国产 VAMLSY250 型，其轴端与螺旋体采用花键连接，装拆方便，承载能力大；螺旋叶片采用盘形钢带轧制而成，螺旋面精度高，其外壳是由钢管通过法兰将各段连接为整体，密封性好。

供水系统:搅拌站的搅拌用水，通过供水泵，分大小管供水到水称量装置，采用缓冲装置增加称量精度，传感器产生信号，与预定值对比来进行称量。称量控制器采用进口仪表，水直接采用加压泵输入搅拌筒，加压冲洗搅拌轴，增加搅拌匀质性，增加流速，缩短进料时间。

气路系统：压缩空气经减压阀，分水滤气器及油雾器，进入电磁气阀，当通电时，对应的电磁气阀动作，压缩空气立即进入气缸，活塞杆产生位移，推动料门的启闭。

主楼供料带式运输机： 带式运输机是专门输送沙、石的设备，驱动装置采用电动滚筒传送方式，运输机张紧装置为重锤张紧方式，无需经常调节。运输机头部、中部、尾部各设有一对防偏开关，运输机输送部分装有彩钢板防雨棚。

控制系统：全自动控制和手动控制两套系统，采用总线式数据传输模式，有效提高数据传输的准确性，由两套工业控制计算机控制，彩色图形显示混凝土的工艺流程，清晰、直观，故障自动诊断中文提示系统，配备相应的软件系统。

该搅拌站理论产量，连续工作 150 立方米/小时，搅拌主机 JS3000F，电动机功率 2×55KW，水泥仓储能力 4×15 立方米，骨料称最大计量能力 6500KG，水称最大计量能力 700KG，水泥称最大计量能力 1800KG，控制部分为全自动电脑控制，电脑自动配料，打印生产报表。搅拌站还配有空压系统、供水系统、配电和监控系统。

型号		HZS150
生产率 (立方米/小时)		150
搅拌主机	型号	JS3000
	搅拌功率 (kw)	2×55
	出料容量 (m3)	3
	骨料粒径 (mm)	≤150
配料仓	容积 (m3)	15
	个数	4
皮带机输送能力 (立方米/小时)		600
称量范围及精度	骨料 (kg)	6500±2%
	水泥 (kg)	1800±1%
	粉煤灰 (kg)	600±1%
	水 (kg)	700±1%
	外加剂 (kg)	80±1%
总功率 (kw)		255
卸料高度 (m)		4.2

2）重置价值的确定

（1）经在《机电产品报价手册》2015 年版查询，同型号的搅拌站设备价格为 159.6 万元，水、粉煤灰、水泥、骨料金属罐每个按 6 万元计算，合计为 183.6 万元

（2）搅拌站基础建设费：经查阅机械工业企业设备基础费率的估值指标，取设备主机价格的 8%，即：

基础建设费＝1,836,000.00 元×8%＝146,880.00 元

（3）安装费：经查阅国内同类设备的安装费率表，搅拌站安装费取设备主机价格的 7%，即：

安装费＝1,836,000.00 元×7%＝128,520.00 元

（4）设备运费：从韶关到深圳的运输费用，按省内公路运输计算，取设备主机价格的 2%，即：

运杂费＝1,836,000.00 元×2%＝36,720.00 元

（5）资金成本：设备模块化安装，短期就能安装投入使用，资金成本可以忽略不计。

重置价值＝1,836,000.00 元+146,880.00 元＋128,520.00 元＋36,720.00 元

＝2,148,120.00 元

3）综合成新率的确定

A、年限法成新率

该设备 2006 年 6 月正式启用，根据「粤通建设」设备管理人员的介绍和评估人员的现场勘查，设备运行状态良好，完全可达到设计的技术指标，满足生产工艺的要求。评估人员根据《资产评估常用数据与参数手册》第二版第三章，听取了技术及管理人员情况介绍和经验判断，确定该设备的经济寿命年限为 14 年，该设备至评估基准日已使用 9 年 3 个月，尚可使用 4 年 9 个月，则：

年限法成新率＝(尚可使用年限/经济寿命年限)×100%

＝（57 个月/168 个月）×100%

＝33.9%

B、技术分析法成新率

项　　目	简要情况	权重比	检测分数
搅拌机主机总成	运行正常	30	10
控制系统	工况条件差，控制系统检修频繁	15	5
混凝土、水等 4 个储罐	筒型，整体钢体结构	15	5
称重、传输系统	轻度磨损	15	5
钢结构	正常	15	5
其他辅助装置	运行正常	10	4
合　　计		100	34

技术分析法成新率为 34%

C、综合成新率

成新率＝年限法成新率×50%+观察法成新率×50%

＝50%×33.9%+50%×34%

＝34%（取整）

4）评估值的计算

评估值＝重置价值×成新率

＝2,148,120.00 元×34%

＝730,361.00 元

其他机械设备评估值的计算与该设备相似，机器设备的经济使用年限一般取 10-14 年。

2、水泥混凝土搅拌运输车

例 2：	车辆评估明细表 13 项；	设备名称：水泥混凝土搅拌运输车
	车辆牌号：粤 B73683	登记权利人：「粤通建设」
	规格型号：SY5252GJB	生产厂家：三一重工
	购置日期：2006 年 3 月	启用日期：2006 年 3 月
	账面原值：700,000.00 元	账面净值：35,000.38 元

1）基本状况

该车辆由中国重型汽车集团有限公司出产，罐体容积 6 立方米，载重量 21 吨，用于成品混凝土运输。经查阅有关资料，三一重工 SY5252GJB砼运输车技术参数如下：

车辆名称	混凝土搅拌运输车
车辆类别	专用车
车辆型号	SY5252GJB
中文品牌	三一重工
发动机型号	WP12.336E40
发动机功率	240KW
发动机排量	10520ml
发动机生产商	潍柴动力股份有限公司 中国重型汽车集团有限公司
外形尺寸（长×宽×高）	9300mm×2490mm×3960mm
总质量	25000Kg
整备质量	12800Kg
额定载质量	12070Kg

接近角/离去角　　16°/32°

前悬/后悬　　1480/2925，2104

轴距　　3545+1350mm，3200+1400mm

轴荷　　7000/18000 并装双轴

轴数　　3

1）重置价值计算

经在《深圳建设市场价格》杂志查询，同类型车辆目前报价为人民币 590,000.00 元。计算车辆购置附加费 10%，证照费、特种车辆营运证成本按 5,000.00 元，车辆重置价值的计算如下表所示:

现购入价格（JG1）	590,000
车辆购置税（JG2）	50,427
牌照及手续费(JG3)	5000
其他设备及装饰费用(JG4)	0
重置价值 JG＝ JG1+ JG2+ JG3+ JG4＝	645,400

2）综合成新率的确定：

该车辆经济使用年限为 15 年，截至评估基准日已使用 9 年 7 个月；规定行驶里程为 500000Km，目前已行驶 182000Km，按照行驶里程和使用年限法孰低原则：

使用年限理论成新率＝[(180 个月-115 个月)/180 个月]×100%＝36.1%

行驶里程理论成新率＝[(500000Km -182000Km)/500000Km]×100%＝63.6%

根据孰低原则，该车辆成新率取 36%（取整）；公司用特种车辆，维护保养处于一般水平，易损坏，使用环境恶劣，成新率不做技术性调整，综合成新率取 36%。

3）评估值的计算

评估值＝重置价值×成新率

＝645,400.00 元×36%

＝232,344.00 元

其他车辆评估值的计算与该设备相似,车辆的经济使用年限一般取 12-15 年。

3、摄像机

例 3：	电子设备评估明细表 33 项；	设备名称：摄像机
	规格型号：XR500	生产厂家：索尼
	购置日期：2009 年 4 月	启用日期：2009 年 4 月
	账面原值：7,800.00 元	账面净值：　　-元

1）基本状况

索尼 XR500 摄像机是「粤通建设」办公设备之一。主要参数为：

有效像素：　　1890 万（16:9），829 万（16:9）

光学变焦：　　10 倍

数字变焦：　　120 倍

最大光圈：　　F1.8-F3.4

液晶屏尺寸：　　3 英寸

对焦范围：　　约 3.8mm-38mm

USB 接口：　　USB2.0

存储容量：　　96GB

电池类型：　　锂电池（NP-FV50）

2）重置价值的确定

经网上查询，该机型已经停产，替代机型 FDR-AX30 的摄像机目前市场报价为人民币 5,499.00 元，该型号机的性能有了提升，评估考虑旧型号机 15%的功能性减值，设备的重置价值为：

重置价值＝5,499.00 元×（1-15%）

＝4,670.00 元（取整）

3）成新率的确定：

A、年限法成新率

该设备 2009 年 4 月正式启用，根据被评估企业填报的《设备评估调查表》和评估人员的现场勘查，设备运行状态良好，完全可达到设计的技术指标，满足生产工艺的要求。评估人员根据《资产评估常用数据与参数手册》第二版第三章，听取了技术及管理人员情况介绍和经验判断，确定该设备的经济寿命年限为 6 年，该设备至评估基准日已使用超过 6 年，尚可使用，评估保留 10%的成新率。

4）评估值的计算

评估值＝重置价值×成新率

＝4,670.00 元×10%

＝467.00 元

其他电子设备评估值的计算与该设备相似，电子设备的经济使用年限一般取 5-8

年。

(五)设备评估结果

「粤通建设」各类设备账面净值 3,945,398.73 元，评估值 5,150,463.00 元，评估增值 1,205,064.27 元，增值率 30.54%。

增值原因主要系评估中考虑的各类设备经济耐用年限长于「粤通建设」的设备会计折旧年限。

八、房地产类资产评估总说明

本说明为「粤通建设」及其子公司的投资性房地产、房屋建筑物等房地产相关的资产总说明。

(一)资产概况

「粤通建设」本次列报评估的房地产主要包括「粤通建设」及其子公司「宝通达」、「盛通实业」、「公路养护」和「鹏路达」申报的房地产类（包括房屋建筑物及投资性房地产）。「粤通建设」及其子公司申报评估的房地产类资产账面价值列示如下：

序号	公司	记账科目	面积（M2）	账面原值（元）	账面净值（元）
1	「粤通建设」	投资性房地产	19,581.64	22,585,456.40	13,560,746.92
2	「粤通建设」	房屋建筑物	3,168.45	6,182,726.87	2,731,523.10
3	「宝通达」	投资性房地产	29,773.94	41,275,399.20	25,911,593.23
4	「盛通实业」	投资性房地产	2,275.13	1,715,970.00	65,433.15
5	「公路养护」	投资性房地产	11,088.35	3,667,228.81	493,058.38
	合计		65,887.51	75,426,781.28	42,762,354.78

「粤通建设」及其子公司申报评估的主要物业如下：

1、「粤通建设」

「粤通建设」纳入此次评估范围的房地产建筑面积合计 22,750.09 平方米，主要包括公路工程总队综合楼、公路局综合楼 1 栋 1-3 层（土地资产处置方案第 6 项）；龙华粤通工业厂区综合楼，1 号、2 号、3 号、4 号厂房， 1 号、2 号宿舍（土地资产处置方案第 1 项）。

（1）物业现状

1）公路工程总队综合楼、公路局综合楼 1 栋 1-3 层（土地资产处置方案第 6 项）

公路工程总队综合楼、公路局综合楼 1 栋 1-3 层均位于深圳市罗湖区翠山路 77 号

大院，东北临围岭公园，西南临翠山路。

公路工程总队综合楼所属宗地号为 H407-0045，宗地面积 1,261.7 平方米；建筑面积 3,168.45 平方米（其中一层 445.57 平方米，2-6 层 452.41 平方米，7 层 460.83 平方米），为 7 层框架结构，外墙贴条形墙面砖，内墙主要为乳胶漆，部分瓷砖，天花主要为矿棉板吊顶，部分乳胶漆；铝合金窗，外玻璃门，内木门；楼地面主要为地砖；配一部客梯。现该物业「粤通建设」用于办公。

公路局综合楼 1 栋所属宗地号为 H407-0092，宗地面积 10,080.1 平方米，为 7 层框架结构，「粤通建设」所属物业为该综合楼 1-3 层，建筑面积 2,925.25 平方米(其中一层建筑面积 981.45 平方米，二层 1,009.14 平方米，三层 934.66 平方米)，层高约 3 米；该物业外墙马赛克墙面，内墙乳胶漆，天花主要为乳胶漆，部分矿棉板吊顶；铝合金窗，木门。该物业部分出租经营。

2）龙华粤通工业厂区综合楼，1 号、2 号、3 号、4 号厂房， 1 号、2 号宿舍（土地资产处置方案第 1 项）

龙华粤通工业厂区位于龙华街道三联村狮头岭，东临武警医院旁支路、南临昌永路、西侧为信伟大厦、北侧为广安工业区。占地面积 19,874.8 平方米 ，建筑面积 37,542.96 平方米，包括 2 栋框架结构宿舍楼，建筑面积 6,394.07 平方米（1 号宿舍为 7 层，建筑面积 2,660.31 平方米，2 号宿舍为 6 层，建筑面积 3,733.76 平方米），4 栋 5 层框架结构工业厂房，建筑面积 18,661.44 平方米（1 号、2 号、3 号、4 号厂房建筑面积均为 4,665.36 平方米），一栋 8 层（局部 9 层）框架结构综合楼，建筑面积 12,487.45 平方米。

根据根据深规土（2015）503 号《市规划国土委关于深圳市粤通建设工程有限公司重组改制土地资产处置方案的批复》，龙华粤通工业厂区的处置方案为在分宗后，道路、医疗等社团用地原则上剥离至深圳市投资控股有限公司，其余用地原则同意纳入股权转让（改制）土地资产范围。根据深圳市规划和国土资源委员会 A838-0003 宗地分宗地块建设用地方案图，纳入股权转让（改制）范围的土地面积 8,905.45 平方米，房屋建筑物面积 16,656.39 平方米（1 号宿舍、1 号、2 号、3 号厂房）。

（2）产权状况

「粤通建设」纳入此次评估范围的房地产均办理了房地产证，该等房地产的产权状况如下：

权证编号	建筑物名称	建筑面积（㎡）	土地用途	房屋用途	实际用途	土地使用年期	产权性质	处置方案
1、公路工程总队综合楼、公路局综合楼 1 栋 1-3 层（土地资产处置方案第 6 项）								
深房地字第 2000644884 号	公路局综合楼 1 栋 1 层	981.45	居住用地	办公	办公	至 2036 年 12 月 26 日	市场商品房	按调整后的红线用地，补地价转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
深房地字第 2000644885 号	公路局综合楼 1 栋 2 层	1,009.14						
深房地字第 2000644886 号	公路局综合楼 1 栋 3 层	934.66						
深房地字第 2000647071 号	公路工程总队综合楼	3,168.45	办公楼	办公	办公	至 2043 年 2 月 11 日		
小计		6,093.70						
2、龙华粤通工业厂区综合楼，1 号、2 号、3 号厂房， 1 号宿舍（土地资产处置方案第 1 项）								
深房地字第 5000603010 号	龙华粤通工业厂区 1 号厂房	4,665.36	工业	厂房	厂房	至 2045 年 10 月 19 日	市场商品房	在分宗后，道路、医疗等社团用地原则上剥离至深圳市投资控股有限公司，其余用地原则同意纳入股权转让（改制）土地资产范围
	龙华粤通工业厂区 2 号厂房	4,665.36		厂房	厂房			
	龙华粤通工业厂区 3 号厂房	4,665.36		厂房	厂房			
	龙华粤通工业厂区 1 号宿舍	2,660.31		宿舍	宿舍			
小计		16,656.39						

该等房地产证的证载权利人为「粤通建设」。

龙华粤通工业厂区房屋证载面积为 37,542.96 平方米，根据深圳市规划和国土资源委员会 A838-0003 宗地分宗地块建设用地方案图，纳入股权转让（改制）范围的土地面积 8,905.45 平方米，房屋建筑物面积 16,656.39 平方米（1 号宿舍、1 号、2 号、3 号厂房）。

2、「宝通达」

「宝通达」纳入此次评估范围的房地产建筑面积合计 42,695.94 平方米，主要包括位于龙华新区大浪街道华昌路华富工业区的龙华华富宿舍 A、B，1 号、2 号厂房，配电房；宿舍 C、D，7 号厂房，配电房；厂房 1 栋（华富 3 号）、2 栋（华富 4 号），配电房（土地资产处置方案第 2 项）；位于深圳市横岗四联茂盛路西侧的横岗隆盛花园 S1 商场 B1080、B1081、B1082、B1083、B1084、B1085（土地资产处置方案第 3 项）。

（1）物业现状

1）龙华华富宿舍 A、B，1 号、2 号厂房，配电房；宿舍 C、D，7 号、8 号、9 号厂房，配电房；厂房 1 栋（华富 3 号）、2 栋（华富 4 号）、3 栋（华富 5 号）、4 栋（华富 6 号），配电房（土地资产处置方案第 2 项）

华富工业区位于龙华新区大浪街道华昌路以东，华旺路以南，建筑面积 41,923.23 平方米，工业园区包括 9 栋厂房，4 栋宿舍及配套门卫、配电房等。其中厂房 1 栋（华富 3 号）、2 栋（华富 4 号）、3 栋（华富 5 号）、4 栋（华富 6 号）及配电房占地面积 8,543.37 平方米，4 栋厂房建筑面积 11,787.37 平方米，配套的门卫、配电房建筑面积 123.81 平方米；龙华华富 A、B 栋宿舍、1 号、2 号厂房及其门卫、配电房占地面积 11,012.38 平方米，A、B 栋宿舍建筑面积 6,785.23 平方米，1 号、2 号厂房建筑面积 7,432.9 平方米，配套的门卫、配电房建筑面积 401.16 平方米；C、D 栋宿舍、7 号、8 号、9 号厂房及其门卫、配电房占地面积 10,938.28 平方米，地上宿舍建筑面积 6,249.5 平方米，厂房建筑面积 8,781.83 平方米，配套的门卫、配电房建筑面积 361.43 平方米。

华富工业区 9 栋厂房均为 3 层框架结构，层高约 4 米；外墙马赛克，内墙及天花涂料面，铝合金推拉窗，外卷闸门，内防火门；地面主要为水泥地面，部分石材、地砖。该等物业现出租用于工业生产。

4 栋宿舍均为 5 层框架结构，外廊式布置，层高约 3 米；外墙马赛克，内墙及天花涂料面，铝合金窗。该等物业现出租用于职工宿舍。

根据深规土（2015）503 号《市规划国土委关于深圳市粤通建设工程有限公司重组改制土地资产处置方案的批复》，华富工业区的处置方案为在分宗后，道路、医疗等社团用地原则上剥离至深圳市投资控股有限公司，其余用地原则同意纳入股权转让（改制）土地资产范围。根据深圳市规划和国土资源委员会 A841-0443、A841-0444、A841-0445 宗地分宗地块建设用地方案图，纳入股权转让（改制）范围的土地面积 20,247.50 平方米，房屋建筑物面积 29,491.08 平方米（1 栋、2 栋厂房，1 号、2 号厂房，宿舍 A、宿舍 B、宿舍 C、宿舍 D 及配电房、门卫室）。

2）盛隆花园 S1 商场 B1080、B1081、B1082、B1083、B1084、B1085（土地资产处置方案第 3 项）

隆盛花园位于深圳市横岗四联茂盛路西侧，西南临四联路，西北临联盛巷，东北靠茂盛路。「宝通达」所属物业为隆盛花园临茂盛路，隆盛花园 S1 商场 B1080、B1081、B1082、B1083、B1084、B1085，建筑面积合计 282.86 平方米，为隆盛花园 S1 商场物业一层中商业用房中间的一部分。现隆盛花园 S1 商场一层承租方国美电器装修改造后用作电器卖场，「宝通达」所属物业与其他部分物业之间无分割。

（2）产权状况

「宝通达」纳入此次评估范围的房地产均办理了房地产证，该等房地产的产权状况如下：

权证编号	建筑物名称	建筑面积（㎡）	土地用途	房屋用途	实际用途	土地使用年期	产权性质	处置方案
1、龙华华富宿舍 A、B，1 号、2 号厂房，配电房；宿舍 C、D，7 号厂房，配电房；厂房 1 栋（华富 3 号）、2 栋（华富 4 号），配电房（土地资产处置方案第 2 项）								
深房地字第 5000485470 号	龙华华富 1-2 栋厂房	5,893.55	工业	工业	工业	至 2049 年 3 月 4 日	市场商品房	在分宗后，道路、医疗等社团用地原则上剥离至深圳市投资控股有限公司，其余用地原则同意纳入股权转让（改制）土地资产范围
	龙华华富门房及配电房	93.63	工业	配套	配套			
深房地字第 5000522975 号	龙华华富 1、2 号厂房	7,432.90	工业	工业	工业	至 2049 年 3 月 4 日	市场商品房	
	龙华华富 A、B 栋宿舍	6,785.23	工业	宿舍	宿舍			
	龙华华富门房及配电房	34.81	工业	配套	配套			
深房地字第 5000521569 号	龙华华富 7 号厂房	2,925.08	工业	工业	工业	至 2049 年 3 月 4 日	市场商品房	
	龙华华富 C、D 栋宿舍	6,249.50	工业	宿舍	宿舍			
	龙华华富门房及配电房	76.38	工业	配套	配套			
小计		29.491.08						
2、盛隆花园 S1 商场 B1080、B1081、B1082、B1083、B1084、B1085 （土地资产处置方案第 3 项）								
深房地字第 6000274469 号等	隆盛花园 S1 商场 B1080-B1085	282.86	商住混合	商业金融业	商业	至 2070 年 9 月 19 日	市场商品房	备案，纳入股权转让（改制）土地资产范围

该等房地产证的证载权利人为「宝通达」。

龙华华富工业区房屋证载土地面积 30,494.03 平方米，房屋建筑面积 41,923.23 平方米，根据深圳市规划和国土资源委员会 A841-0443、A841-0444、A841-0445 宗地分宗地块建设用地方案图，纳入股权转让（改制）范围的土地面积 20,247.50 平方米，纳入股权转让（改制）范围的房屋建筑物面积 29,491.08 平方米（1 栋、2 栋厂房，1 号、2 号厂房，宿舍 A、宿舍 B、宿舍 C、宿舍 D 及配电房、门卫室）。

3、「盛通实业」

「盛通实业」申报评估的房地产建筑面积合计 2,275.13 平方米，主要包括位于翠竹路九号大院 1 栋一层、7 栋首层（土地资产处置方案第 4 项），罗湖区文锦渡锦星别墅 57 栋 A、B（土地资产处置方案第 5 项），罗湖区晒布路十一巷 169-170 号首层（土地资产处置方案第 8 项），罗湖区晒布路天富楼 8 号铺位（土地资产处置方案第 9 项），罗湖区文锦北路田苑综合楼 52-105、52-106、52-107、52-108、53-101、53-102、53-103、53-104（土地资产处置方案第 10 项），公路局沙头道班宿舍楼 1 栋第一层、1 栋 102、

103、105、106（土地资产处置方案第 11 项）。

（1）物业现状

1）「盛通实业」所属罗湖区晒布路十一巷 169-170 号首层（土地资产处置方案第 8 项）、罗湖区晒布路天富楼 8 号铺位（土地资产处置方案第 9 项）。

晒布路十一巷 169-170 号位于深圳市罗湖区晒布路西侧罗湖区晒布路十一巷（晒布路十一巷），为多层框架结构住宅，1 层层高约 3.5 米，现用作商业街铺，楼上部分为住宅，物业建成于 1983 年 6 月，「盛通实业」所属物业为 1 层的部分，建筑面积 306.55 平方米。该物业「盛通实业」分割为多个铺位用作商业用途出租。

天富楼位于罗湖区晒布路南段西侧，为多层框架结构商住楼，建成于 1993 年 7 月，1 层层高约 3 米，现用作商业街铺，楼上部分为住宅，「盛通实业」所属物业为其 1 层的 8 号铺位，建筑面积 40 平方米。该物业用作商业用途出租。

2）田苑综合楼 52-105、52-106、52-107、52-108、53-101、53-102、53-103、53-104（土地资产处置方案第 10 项）

田苑综合楼位于深圳市罗湖区文锦北路，东临田苑路，西临文锦北路，南侧为宝安外贸大厦，北侧为湖景大厦。田苑综合楼为多层框架结构综合楼，建成于 1988 年 6 月。「盛通实业」所属物业为该综合楼 1 层的 53-101、53-102、53-103、53-104、52-105、52-106、52-107、52-108 号 8 间商铺，建筑面积 337.60 平方米。该物业用作商业用途出租。

3）翠竹路九号大院物业

翠竹路九号大院物业包括翠竹路九号大院 1 栋一层、7 栋首层（土地资产处置方案第 4 项）。

翠竹路九号大院位于深圳市罗湖区翠竹路以西、田贝二路以北，原为公路局大院，「盛通实业」所属物业为该小区 1 栋一层（建筑面积 392.64 平方米），7 栋一层（建筑面积 353.10 平方米）；该等物业均为多层框架结构住宅楼、综合楼的首层，层高在 3 至 4 米之间，2 层以上部分为住宅，1 层现用于商业用途。评估基准日「盛通实业」将该等物业分割成多个铺位用作商业用途出租。

4）公路局沙头道班宿舍楼 1 栋第一层、1 栋 102、103、105、106（土地资产处置方案第 11 项）

公路局沙头班宿舍楼位于福田区新洲九街，东临新洲苑住宅小区，西临湖北宝丰

花园住宅小区，南临新洲九街，为多层框架结构住宅楼，「盛通实业」所属物业为该宿舍 1 层，层高约 3 米，建筑面积 441.48 平方米。其中宿舍楼 1 栋 102（建筑面积 74.38 平方米）、103（建筑面积 75.19 平方米）、105（建筑面积 75.19 平方米）、106 号（建筑面积 74.38 平方米）临新洲九街，建筑面积 299.14 平方米，「盛通实业」出租作为商业用途。宿舍楼第一层 142.34 平方米不临街，作为物业管理用房（保安宿舍）。

5）罗湖区文锦渡锦星别墅 57 栋 A、B（土地资产处置方案第 5 项）

锦星别墅位于文锦渡沿河南路北，春风路以南的锦星花园，锦星花园共有别墅及多层住宅 29 栋，「盛通实业」所属物业为其中的 57 栋 A、B，为 2 层框架结构，层高约 3 米；建筑面积均为 201.88 平方米。评估基准日 57 栋 A、B 已打通，出租做办公场所使用。

（2）产权状况

「盛通实业」纳入此次评估范围的房地产均办理了房地产证，该等房地产的产权状况如下：

权证编号	建筑物名称	建筑面积(㎡)	土地用途	房屋用途	实际用途	土地使用年期	产权性质	处置方案
1、罗湖区晒布路十一巷 169-170 号首层（土地资产处置方案第 8 项）								
深房地字第 2000644888 号	晒布路十一巷 169-170 首层	306.55	住宅	住宅	商业	至 2031 年 9 月 6 日	市场商品房	补地价，转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
2、罗湖区文锦北路田苑综合楼 52-105、52-106、52-107、52-108、53-101、53-102、53-103、53-104（土地资产处置方案第 10 项）								
深房地字第 2000645006 号等	罗湖区文锦北路田苑综合楼 52-105、52-106、52-107、52-108、53-101、53-102、53-103、53-104	337.60	综合楼	商业	商业	至 2036 年 12 月 18 日	市场商品房	补地价，转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
3、翠竹路九号大院综合楼 1 栋一层；7 栋首层（土地资产处置方案第 4 项）								
深房地字第 2000593750 号	翠竹路九号大院综合楼 1 栋一层	392.64	住宅	商业	商业	至 2030 年 12 月 4 日	市场商品房	备案，纳入股权转让（改制）土地资产范围
深房地字第 2000593759 号	翠竹路九号 7 栋首层	353.10	住宅	商业	商业	至 2030 年 12 月 4 日	市场商品房	
小计		745.74						
4、罗湖晒布路天富楼 8 号铺位（土地资产处置方案第 9 项）								
深房地字第 2000644887 号	罗湖晒布路天富楼 8 号铺位	40.00	商业住宅	商住	商业	至 2042 年 7 月 27 日	市场商品房	补地价，转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产

权证编号	建筑物名称	建筑面积(㎡)	土地用途	房屋用途	实际用途	土地使用年期	产权性质	处置方案
								范围
5、公路局沙头班宿舍楼 1 栋第一层、1 栋 102、103、105、106（土地资产处置方案第 11 项）								
深房地字第 3000794399 号等	公路局沙头班宿舍楼 1 栋 102、103、105、106	299.14	住宅	住宅	商业	至 2064 年 3 月 31 日	市场商品房	补地价，转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
深房地字第 3000794391 号	沙头班宿舍楼 1 栋第一层	142.34	住宅	住宅	宿舍	至 2064 年 3 月 31 日	市场商品房	
小计		441.48						
6、罗湖区文锦渡锦星别墅 57 栋 A、B（土地资产处置方案第 5 项）								
深房地字第 2000617956 号	文锦渡锦星别墅 57A 号	201.88	住宅	别墅	办公	至 2031 年 9 月 12 日	市场商品房	备案，纳入股权转让（改制）土地资产范围
深房地字第 2000617957 号	文锦渡锦星别墅 57B 号	201.88	住宅	别墅	办公	至 2031 年 9 月 12 日	市场商品房	
小计		403.76						

4、「公路养护」

「公路养护」申报评估的房地产建筑面积合计 11,088.35 平方米，主要包括位于盐田区沙头角深盐路 1004 号的盐田沙头角办公宿舍综合楼、办公住宅楼（土地资产处置方案第 7 项）；位于宝安区石岩镇应人石的石岩厂房（土地资产处置方案第 12 项）。

（1）物业现状

1）盐田沙头角办公宿舍综合楼、办公住宅楼（土地资产处置方案第 7 项）

盐田沙头角办公宿舍综合楼、办公住宅楼位于沙头角深盐路 1004 号，东临园林路、南临深盐路，占地面积 2,532.7 平方米。其中，盐田沙头角办公宿舍综合楼建筑面积 2,749.9 平方米，为 5 层框架结构，外墙涂料，铝合金窗；办公住宅楼建筑面积为 1,664.05 平方米，为 6 层框架结构，外墙涂料，铝合金窗。该等物业建成于 1987 年至 1990 年之间。该等物业出租，承租方装修改造后用作七天连锁酒店经营。

2）石岩厂房（土地资产处置方案第 12 项）

石岩厂房位于石岩镇应人石青山下天宝路东，占地面积 4,881.8 平方米，建筑面积 6,674.4 平方米，包括 1 栋宿舍和 4 栋厂房，该等物业建成于 1989 年至 1993 年之间。

宿舍建筑面积 1,558 平方米，为 4 层框架结构，层高约 3 米；外墙涂料，内墙面

及天花面为涂料；铝合金窗、木门，地面为地砖、油漆地面。该物业现出租用于职工宿舍。

4 栋厂房均为 3 层框架结构，层高约 4 米；外墙涂料，内墙及天花面为涂料刷白，铝合金窗，防火门；地面主要为水泥地面。该等物业现出租用于工业生产。

（2）产权状况

「公路养护」纳入此次评估范围的房地产均办理了房地产证，该等房地产的产权状况如下：

权证编号	建筑物名称	建筑面积（m^2）	土地用途	房屋用途	实际用途	土地使用年期	产权性质	处置方案
1、盐田沙头角办公宿舍综合楼、办公住宅楼（土地资产处置方案第 7 项）								
深房地字第 7000087650 号	盐田沙头角办公宿舍综合楼	2,749.90	办公住宅宿舍	综合楼	综合	至 2035 年 10 月 17 日	非市场商品房	按调整后的红线，补地价转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
深房地字第 7000087649 号	办公住宅楼	1,664.05			综合			
小计		4,413.95						
2、石岩厂房（土地资产处置方案第 12 项）								
深房地字第 7229811 号等	石岩 1 栋宿舍	1,558.00	宿舍	宿舍	宿舍	至 2038 年 7 月 28 日	非市场商品房	补地价，转商品性质，纳入股权转让（改制）土地资产范围
深房地字第 7229816 号等	石岩 2 栋厂房	1,309.60	厂房	厂房	厂房	至 2038 年 7 月 28 日	非市场商品房	
深房地字第 7229822 号等	石岩 3 栋厂房	1,308.40	厂房	厂房	厂房	至 2038 年 7 月 28 日	非市场商品房	
深房地字第 7229800 号等	石岩 4 栋厂房	1,249.20	厂房	厂房	厂房	至 2038 年 7 月 28 日	非市场商品房	
深房地字第 7229795 号等	石岩 5 栋厂房	1,249.20	厂房	厂房	厂房	至 2038 年 7 月 28 日	非市场商品房	
小计		6,674.40						

评估基准日，上述房地产为非市场商品房，其中：沙头角办公宿舍综合楼、办公住宅综合楼证载权利人为「公路养护」，石岩工业区厂房、宿舍的证载权利人为深圳市公路局城区分局公会委员会，「公路养护」尚未办理权利人变更。至评估报告日，上述房产已经缴纳地价款，相关房产证正在办理中。

(二)评估方法

「粤通建设」及其子公司申报的房地产主要为用于出租经营的投资性房地产，对该等房地产，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用市

场法、收益法测算其市场价值，在评估过程中根据该等资产的处置方案，均按照市场商品房评估其市场价值，同时将非市场商品房的应补地价统一列示在「粤通建设」的其他应付款中。

1、市场法

市场法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

即在搜集可比交易案例的前提下，选择与被评估房地产用途一致、结构相同，地段相近的近期内交易可比案例若干，与被评估房地产进行比较，对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后，求得修正后的比准价格，再对比准价格进行平均处理，得到被评估房地产的评估单价，然后乘以该项房地产的建筑面积即求得评估值。评估公式如下：

评估值=评估单价×建筑面积

评估单价=（案例 1 比准单价+案例 2 比准单价+　案例 N 比准单价）÷N

比准单价=可比案例交易单价×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

2、收益法

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计估价对象未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现至估价时点后进行累加。

净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

租赁收入指有效毛租金收入。有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正常租金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入；维修费、管理费、保险费和有关税费参照估价时点市场上类似房地产的一般费用水平确定。

采用收益法评估，其计算公式为：

$$P=\frac{A}{r}\left[1-\frac{1}{(1+r)^{t}}\right]$$

其中：P为评估单价（元/M^2）

A 为每单位出租面积的年纯收益

r 为出租物业的折现率

t 为预期的收益年限

(三)评估案例

1、龙华粤通工业厂区1号宿舍、1-3栋厂房

（1）估算有效毛租金收入

根据「粤通建设」提供的相关租赁信息，龙华粤通工业区的厂房及宿舍租金水平主要集中在 14 元/ 平方米/月至 22 元/ 平方米/月之间，平均约 20 元/ 平方米/月。「粤通建设」龙华粤通工业区租赁合同多于 2015 年底至 2018 年到期。该区域厂房一层市场租金主要集中在 20 元/ 平方米/月至 28 元/ 平方米/月之间，二层及以上部分租金主要集中在 15 元/ 平方米/月至 22 元/ 平方米/月之间，宿舍租金水平率低于厂房。

评估时参考市场租金并考虑龙华粤通工业区物业实际状况，设定第一年起始租金为 22 元/ 平方米/月，空置率取 5%。

（2）估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括营业税及教育附加费、维修费 、管理费、保险费等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。

（3）收益年限的确定

龙华粤通工业区主要物业建成于 1999 年 12 月，经济使用年限按照 50 年计算，截止评估基准日尚可使用年限为 34.17 年；该房地产的土地使用年限至 2045 年 10 月 19 日止，截至评估基准日，剩余土地使用年限为 30.07 年；本次评估收益年限取剩余土地使用年限 30.07 年。

（4）选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。本次评估折现率取 5.5%。

（5）净收益增长率

在整个收益期内，净收益年增长率取 3%。

（6）评估计算

具体计算过程如下表所示：

项目内容		计算公式或税费率		数值
S	建筑面积(㎡)			16,656.39
K	用地面积(㎡)			8,905.45
n	收益年限(年)			30
R	折现率			5.50%
1	月市场租金(元/㎡)			22.00
2	年潜在毛收入（元/㎡）			264.00
3	空置率			5.00%
E	年有效毛收入(元/㎡)			251.00
F	年运营费用(元/㎡)	1+2+...+8		44.22
1	城市房产税(元/㎡)	原购建价×70%×	1.20%	18.02
2	营业税(元/㎡)	年有效毛收入×	5.00%	12.55
3	城建税及教育附加(元/㎡)	营业税×	12.00%	1.51
4	印花税(元/㎡)	年有效毛收入×	0.05%	0.25
5	维修费(元/㎡)	原购建价×	2.00%	5.02
6	保险费(元/㎡)	原购建价×	0.10%	0.25
7	土地使用税(元/㎡)	土地面积×	3	1.60
8	管理费(元/㎡)	年有效毛收入×	2%	5.02
A	年净收益(元/㎡)	E-F		206.78
β	净收益增长率			3%
评估单价(元/㎡)				4,240.00
评估总价（元）				70,623,100

2、龙华华富宿舍A、B，1号、2号厂房，配电房；宿舍C、D，7号厂房，配电房；厂房1栋（华富3号）、2栋（华富4号）配电房

（1）估算有效毛租金收入

根据「宝通达」提供的相关租赁信息龙华华富工业区的厂房及宿舍租金水平主要集中在 10 元/ 平方米/月至 20 元/ 平方米/月之间，平均租金约 16 元/ 平方米/月，「宝通达」龙华华富厂房及宿舍租赁合同租赁截止期自 2016 年至 2025 年不等。该区域厂房一层市场租金主要集中在 18 元/ 平方米/月至 28 元/ 平方米/月，二层及以上部分租金主要集中在 14 元/ 平方米/月至 20 元/ 平方米/月之间，宿舍租金水平率低于厂房。评估时参考市场租金并考虑龙华华富物业实际状况，设定第一年起始租金为 19 元/ 平方米/月，空置率取 5%。

（2）估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括营业税及教育附加费、维修费 、管理费、保险费等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。

（3）收益年限的确定

龙华华富工业区建成于 2000 年 4 月，经济使用年限按照 50 年计算，截止评估基准日尚可使用年限为 34.58 年；该房地产的土地使用年限至 2049 年 3 月 4 日止，截至评估基准日，剩余土地使用年限为 33.42 年；本次评估收益年限取剩余土地使用年限 33.42 年。

（4）选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。本次评估折现率取 5.5%。

（5）净收益增长率

在整个收益期内，净收益年增长率取 3%。

（6）评估计算

具体计算过程如下表所示：

项目内容		计算公式或税费率		数值
S	建筑面积(m²)			29,286.26
K	用地面积(m²)			20,247.50
n	收益年限(年)			33.42
R	折现率			5.50%
1	月市场租金(元/m²)			19.00
2	年潜在毛收入（元/m²）			228.00
3	空置率			5.00%
E	年有效毛收入(元/m²)			217.00
F	年运营费用(元/m²)	1+2+...+8		44.68
1	城市房产税(元/m²)	原购建价×70%×	1.20%	21.34
2	营业税(元/m²)	年有效毛收入×	5.00%	10.85
3	城建税及教育附加(元/m²)	营业税×	12.00%	1.30
4	印花税(元/m²)	年有效毛收入×	0.05%	0.22
5	维修费(元/m²)	原购建价×	2.00%	4.34
6	保险费(元/m²)	原购建价×	0.10%	0.22
7	土地使用税(元/m²)	土地面积×	3	2.07
8	管理费(元/m²)	年有效毛收入×	2%	4.34
A	年净收益(元/m²)	E-F		172.32
β	净收益增长率			3%
评估单价(元/m²)				3,800.00

龙华华富厂区证载面积合计为 41,923.23 平方米，根据深圳市规划和国土资源委员会 A841-0443、A841-0444、A841-0445 宗地分宗地块建设用地方案图，纳入股权转

让（改制）范围的土地面积 20,247.50 平方米，其中纳入股权转让（改制）范围的宿舍、厂房为 29,286.26 平方米，门卫及配电房为 204.82 平方米，宿舍、厂房评估价值如下：

序号	物业名称	建筑面积（M²）	评估价值（元）
1	龙华华富 1、2 栋厂房	5,893.55	22,395,500.00
2	龙华华富 1、2 号厂房	7,432.90	28,245,000.00
3	龙华华富 7 号厂房	2,925.08	11,115,300.00
4	龙华华富 A、B 栋宿舍	6,785.23	25,783,900.00
5	龙华华富 C、D 栋宿舍	6,249.50	23,748,100.00

3、罗湖区晒布路十一巷169-170号首层

（1）估算有效毛租金收入

根据「盛通实业」提供的相关租赁信息，罗湖区晒布路十一巷 169-170 号首层租金水平主要集中在 320 元/ 平方米/月至 360 元/ 平方米/月之间，平均 346.66 元/ 平方米/月，「盛通实业」罗湖区晒布路十一巷租赁合同主要于 2015 年底到期。该区域同类商业用房租金主要集中在 300 元/ 平方米/月至 360 元/ 平方米/月之间。

评估时参考市场租金并考虑罗湖区晒布路十一巷物业实际状况，设定第一年起始租金为 360 元/ 平方米/月，空置率取 5%。

（2）估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括营业税及教育附加费、维修费 、管理费、保险费等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。

（3）收益年限的确定

罗湖区晒布路十一巷 169-170 号首层的土地使用年限至 2031 年 9 月 6 日止，截至评估基准日，剩余土地使用年限为 15.42 年；考虑到该土地用途为住宅，我们按照 70 年计算住宅土地使用年限，则剩余土地使用年限为 35.42 年，评估时收益年限取剩余土地使用年限 35.42 年。

（4）选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。本次评估折现率取 7.5%。

（5）净收益增长率

在整个收益期内，净收益年增长率取 4%。

（6）评估计算

具体计算过程如下表所示：

项目内容		计算公式或税费率		数值
S	建筑面积(㎡)			306.55
K	用地面积(㎡)			120.66
n	收益年限(年)			35.42
R	折现率			7.50%
1	月市场租金(元/㎡)			360.00
2	年潜在毛收入（元/㎡）			4,320.00
3	空置率			5.00%
E	年有效毛收入(元/㎡)			4,104.00
F	年运营费用(元/㎡)	1+2+...+8		456.48
1	城市房产税(元/㎡)	原购建价×70%×	1.20%	1.44
2	营业税(元/㎡)	年有效毛收入×	5.00%	205.20
3	城建税及教育附加(元/㎡)	营业税×	12.00%	24.62
4	印花税(元/㎡)	年有效毛收入×	0.05%	4.10
5	维修费(元/㎡)	原购建价×	3.00%	123.12
6	保险费(元/㎡)	原购建价×	0.10%	4.10
7	土地使用税(元/㎡)	土地面积×	30	11.81
8	管理费(元/㎡)	年有效毛收入×	2%	82.08
A	年净收益(元/㎡)	E-F		3,647.52
β	净收益增长率			4%
评估单价(元/㎡)				71,940.00
评估价值（元）				22,053,200

4、罗湖区文锦渡锦星别墅57栋A

锦星别墅位于罗湖区文锦渡，周边较多同类物业出售，我公司评估人员在搜集了众多交易实例的基础上，决定选用仙湖山庄二期、华景园、云景梧桐作为可比实例如下：

交易实例	位置	用途	楼层	交易情况	交易价格(元/㎡)	交易日期	面积(㎡)
仙湖山庄二期	莲塘	别墅	1-4 层	正常	78,500.00	2015.10	223
华景园	莲塘	别墅	1-4 层	正常	78,700.00	2015.10	235
华景园	莲塘	别墅	1-4 层	正常	78,600.00	2015.10	223

选取的理由：

(a)是待估房地产的类似物业；(b)成交日期与评估基准日接近；(c)成交价格为正常价格。

选取可比实例后，对可比实例的成交价格进行了换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

交易情况，交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与待估房地产在某一方面的差异结算为价格差异的百分率来修正可比实例价格。

交易情况修正：我们所选取的可比实例均为在报纸、电视等媒体上公开报价的实例，未考虑特殊买家的任何额外出价，修正系数 100/100。

区域因素修正：区域因素修正的主要内容包括，地区级差、交通便捷程度、环境景观、公共配套设施完备程度和临道路状况等影响房地产价格的因素。区域因素修正内容根据待估房地产的用途具体确定。本次待估房地产实际用途为住宅，地区级差、交通便捷程度、环境景观、公共配套设施完备程度和临道路状况是影响住宅用房价值的主要因素。因此将待估房地产区域因素划分为地区级差、交通便捷程度、环境景观、公共配套设施完备程度和临道路状况等 5 个小项，每项 20 分，共 100 分，将可比实例的区域因素同样划分为 5 小项，逐项与待估房地产相比较，得出区域因素修正系数。将待估房地产与可比实例的个别因素进行比较，区域因素量化修正率见下表：

个别因素修正：个别因素修正内容主要包括，装修等级标准、楼层、朝向、建筑结构及工程质量、新旧程度、设施设备、面积及平面布置等。装修等级标准、楼层朝向、建筑结构及工程质量、新旧程度、面积户型等是影响住宅的主要个别因素。将待估房地产与可比实例的个别因素进行比较，个别因素量化修正率见个别因素修正表。

区域因素修正

区域因素比较	锦星别墅 57A	可比实例					
		仙湖山庄二期		华景园		华景园	
		比较	差异值	比较	差异值	比较	差异值
地区级差	20	相同	20	相同	20	相同	20
交通便捷程度	20	相同	20	相同	20	相同	20
环境、景观	20	好-	27	好-	27	好-	27
公共配套设施完备程度	20	相同	20	相同	20	相同	20
临道路状况	20	相同	20	相同	20	相同	20
合　计	100	107		107		107	

个别因素修正

个别因素比较	锦星别墅 57A	可比实例					
		仙湖山庄二期		华景园		华景园	
		比较	差异值	比较	差异	比较	差异值
装修等级标准	20	相同	20	稍好+	23	较好-	24
楼层、朝向	20	相同	20	相同	20	相同	20
建筑结构及工程质量	20	较好-	24	较好-	24	较好-	24
新旧程度	20	稍好+	23	稍好+	23	稍好+	23
面积及户型结构	20	相同	20	相同	20	相同	20
合　　计	100	107		110		111	

各因素修正

项目名称	交易价格（元/㎡）	交易时点修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格（元/㎡）	权重系数
仙湖山庄二期	78,500.00	100/100	100/100	100/107	100/107	67,886.14	1/3
华景园	78,700.00	100/100	100/100	100/107	100/110	66,202.97	1/3
华景园	78,600.00	100/100	100/100	100/107	100/111	65,522.77	1/3
商品房单价	Σ比准价格×权重系数					66,500	元/㎡
评估总价(元)	评估单价×建筑面积					13,425,000.00 元	

(四)房地产类资产评估结果及增减值原因分析

1、「粤通建设」

「粤通建设」投资性房地产账面值 13,560,746.92 元，评估值 113,829,000.00 元，评估增值 100,268,253.08 元，增值率 739.40%；房屋建筑物类账面值 2,731,523.10 元，评估值 43,756,300.00 元，评估增值 41,024,776.90 元，增值率 1,501.90%。

2、「公路养护」

「公路养护」投资性房地产账面值 493,058.38 元，评估值 65,931,600.00 元，评估增值 65,438,541.62 元，增值率 13,271.97%。

3、「宝通达」

「宝通达」投资性房地产账面值 25,911,593.23 元，评估值 118,840,100.00 元，评估增值 92,928,506.77 元，增值率 358.64%。

4、「盛通实业」

「盛通实业」投资性房地产账面值 65,433.15 元，评估值 144,323,300.00 元，评估增值 144,257,866.85 元，增值率 220,466.03%。

「粤通建设」及其控股公司房地产类资产增值原因为近年房地产市场价格上涨。

(五)房地产类资产有关事项说明

1、截止评估基准日「粤通建设」及其控股企业申报评估的房地产类资产中，尚有下列房地产为非市场商品房，其中：石岩厂房（土地资产处置方案第 12 项）的证载权利人为深圳市公路局城区分局公会委员会。至评估报告日，企业已获得国土部门出具的地价缴款通知单，相关房产证正在办理中。据此我们按照完整产权房屋评估，并将地价缴款通知单确定应支付的地价款列示在「粤通建设」的其他应付款中。相关房地

产明细如下：

序号	房地产名称	所属公司	建筑面积(m²)
一	1、盐田沙头角办公宿舍综合楼、办公住宅楼（土地资产处置方案第 7 项）		
1	盐田沙头角办公宿舍综合楼	「公路养护」	2,749.90
2	办公住宅楼		1,664.05
二	石岩厂房（土地资产处置方案第 12 项）	「公路养护」	6,674.40

2、「粤通建设」的龙华粤通工业厂区占地面积 19,874.8 平方米，证载建筑面积 37,542.96 平方米；「宝通达」的龙华华富工业区占地面积 30,494.03 平方米，证载建筑面积 41,923.23 平方米。根据深规土（2015）503 号《市规划国土委关于深圳市粤通建设工程有限公司重组改制土地资产处置方案的批复》、深圳市规划和国土资源委员会 A838-0003 宗地分宗地块建设用地方案图，龙华粤通工业厂区纳入股权转让（改制）范围的土地面积 8,905.45 平方米，房屋建筑物面积 16,656.39 平方米（1 号宿舍、1-3 号厂房）；龙华华富工业区纳入股权转让（改制）范围的土地面积 20,247.50 平方米，物业面积为 29,491.08 平方米（1 栋、2 栋厂房，1 号、2 号厂房，宿舍 A、宿舍 B、宿舍 C、宿舍 D 及配电房、门卫室）；其他部分剥离至深圳市投资控股有限公司。评估时我们仅对纳入股权转让（改制）范围的部分物业进行评估。

根据深圳市规划和国土资源委员会 2014 年 6 月 8 日颁布的深圳市宝安 402-09&10&11 号片区（大浪南地区）法定图则，龙华粤通工业厂区纳入股权转让（改制）范围的房地产，对应地块编码为 03-18，未列入该《法定图则》载明的城市更新单元范围之内；规划为一类工业用地，属现状保留地块，与现房地产证证载用途一致；2015 年 7 月 8 日颁布的深圳市宝安 402-04&05&06&07 号片区（大浪中心地区）法定图则，龙华华富工业区纳入股权转让（改制）范围的房地产，对应地块编码为 17-07，为该《法定图则》载明的 GX04 城市更新单元规划范围的组成部分，规划为二类住宅用地，属规划、拆除重建地块；评估过程中我们仍按照房地产证证载用途-工业用途对该等物业进行评估。未考虑法定图则实施可能对评估结果的影响。

我们提请评估报告使用者关注：上述物业面积剥离存在不确定性以及未来法定图则实施均可能对评估结果产生重大影响。

3、「粤通建设」及其控股企业申报评估的房地产类资产中，尚有下列房地产证载用途为住宅，实际用途为商业，评估过程中我们按照实际用途进行评估。

序号	房地产名称	建筑面积(m2)	土地用途	房屋用途	实际用途	所属公司
1	罗湖区晒布路十一巷169-170号首层	306.55	住宅	住宅	商业	「盛通实业」
2	公路局沙头班宿舍楼1栋102、103、105、106	299.14	住宅	住宅	商业	

本次评估，我们未考虑上述事项的不确定性可能对评估结果产生的影响。

第五部分、评估结论及其分析

一、评估结论

本公司认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「粤通建设」持续经营和评估报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

「粤通建设」股东全部权益价值于评估基准日2015 年 9 月 30 日的评估值为：70,669.04 万元。其中，资产总额账面值 21,722.88 万元，评估值 76,044.78 万元，评估增值 54,321.90 万元，增值率 250.07%；负债总额账面值 4,911.59 万元，评估值 5,375.74 万元，评估增值 464.15 万元，增值率 9.45%；净资产账面值 16,811.28 万元，评估值 70,669.04 万元，评估增值 53,857.76 万元，增值率 320.37%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项　　目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	7,528.29	8,143.71	615.42	8.17
非流动资产	14,194.58	67,901.07	53,706.49	378.36
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	9,862.16	51,558.76	41,696.60	422.79
投资性房地产	1,356.07	11,382.90	10,026.83	739.40
固定资产	667.69	4,890.68	4,222.99	632.48
无形资产	2,086.06	-	-2,086.06	-100.00
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	68.74	68.74	-	-
递延所得税资产	153.85	-	-153.85	-100.00
资产总计	21,722.88	76,044.78	54,321.90	250.07
流动负债	4,911.59	5,375.74	464.15	9.45
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	4,911.59	5,375.74	464.15	9.45
净 资 产	16,811.28	70,669.04	53,857.76	320.37

「粤通建设」股东全部权益价值于评估基准日2015 年 9 月 30 日的评估结果为：人民币 70,669.04 万元（大写：人民币柒亿零陆佰陆拾玖万零肆佰元整）。

二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

「粤通建设」各项目评估增减值情况如下表：

科目名称	增值额（万元）	增值率%	增值原因
流动资产	615.41	8.17	坏账准备评估为零。
长期股权投资	41,696.60	422.79	房产市价上涨。
投资性房地产	10,026.83	739.40	房产市价上涨。
固定资产	4,222.98	632.47	房产市价上涨。
无形资产	-2,086.06	-100.00	合并在相关房产中评估。
递延所得税资产	-153.85	-100.00	坏账准备评估为零。
其他应付款	-464.15	31.07	预计土地出让金。
合计	53,857.76		