

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
评估报告

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



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

目 录

注册资产评估师的声明	1
评估报告摘要	1
评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 其他评估报告使用者	2
三、 被评估企业的基本情况与财务状况	2
四、 评估目的	9
五、 评估对象和评估范围	9
六、 价值类型及其定义	16
七、 评估基准日	17
八、 评估依据	17
九、 评估方法	19
十、 评估程序实施过程和情况	21
十一、 评估假设	22
十二、 评估结论	23
十三、 特别事项说明	23
十四、 评估报告使用限制说明	26
十五、 评估报告日	27
报告附件	
附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件	
附件二、 被评估企业于评估基准日专项审计报告	
附件三、 委托方与被评估企业法人营业执照	
附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料	
附件五、 委托方和相关当事方的承诺函	
附件六、 签字注册资产评估师的承诺函	
附件七、 资产评估机构资格证书	
附件八、 评估机构法人营业执照副本	
附件九、 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	
附件十、 评估业务约定书	
附件十一、 关于深圳市粤通建设工程有限公司资产剥离事项的说明	

注册资产评估师的声明

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：

受 双方的共同委托，本公司对 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之股东全部权益价值进行了认真的评定估算，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日）有效。

5、我们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；我们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，对评估对象及其所涉及资产的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。

6、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、注册资产评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8、被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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

评估报告摘要

德正信综评报字[2016]第 001 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自德正信综评报字[2016]第 001 号评估报告书，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。

深圳德正信国际资产评估有限公司接受 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(以下分别简称「深圳投控」和「天健集团」)的共同委托,对深圳市粤通建设工程有限公司(以下简称「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。根据本公司分别与「深圳投控」和「天健集团」订立的《评估业务约定书》所设立的条件,本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「粤通建设」、「深圳投控」和「天健集团」提供的评估所必需的资料的基础上的,这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「粤通建设」、「深圳投控」和「天健集团」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表估值意见。

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)审计并出具了 XYZH/2016SZA20435《审计报告》。

本次估值的价值类型为市场价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次评估采用资产基础法对「粤通建设」的股东全部权益价值进行评估。

本公司认为,除本报告所载明的特别事项说明外,在「粤通建设」持续经营和本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)。



评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日）有效。

德正信综评报字[2016]第 001 号

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

评估报告

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：

深圳德正信国际资产评估有限公司接受 双方的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对「深圳投控」拟向「天健集团」转让股权所涉及的「粤通建设」股东全部权益价值于 2015 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

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：55,253.0794 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、其他评估报告使用者

根据「深圳投控」和「天健集团」的介绍，评估报告的其他使用者包括深圳市粤通建设工程有限公司：依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所、证券承销机构等）；法律法规规定的不确定使用者。

三、被评估企业的基本情况 & 财务状况

1、企业名称、类型与组织形式

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：18,183.4869 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

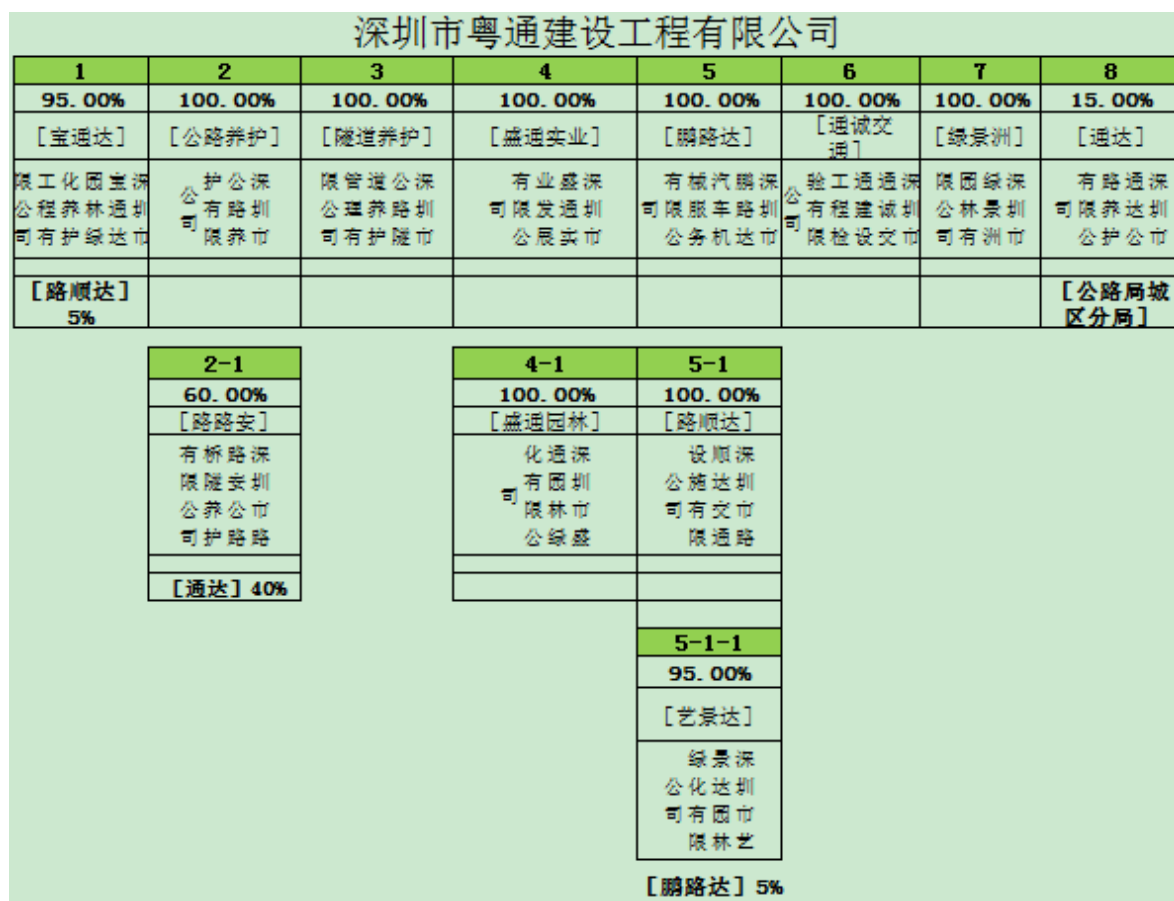
经营范围：市政工程、交通安全设施施工，高速公路路基、一级标准以下公路和独立大桥工程的施工，承担十六层以下，二十四米跨度以下的建筑物，高度 50 米以下的构筑建筑施工，地基与基础专业、土石方工程专业、预制商品砼专业、河湖整治工程专业、管道工程专业的施工；物业租赁；物业管理；建筑材料、建筑工程机械的购销。

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(万元)	占股比例%
甲方: 深圳市投资控股有限公司	18,183.4869	100.00
合计	18,183.4869	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	-
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、企业主要经营业务

「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。

四、评估目的

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”。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

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		

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1、实物资产的产权情况

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

(1) 「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权证。土地资产处置方案第 7 项和 12 项已经补交地价款，房地产权证正在办理中。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 (㎡)	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	76.38	工业	配套	配套			

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
	及配电房							
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(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、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 (m²)	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。

本公司关于上述资产产权状况之说明，系我们根据所收集到的有限资料而作出的，我们未对所收集到的资料一一进行查验，我们相信这些资料是真实有效的，但对其可靠性不作任何保证或承诺。

2、实物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），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、奥德赛多用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，上述资产的使用情况未见异常。

本公司关于上述资产于现场查看时的使用情况之说明，系根据我们有限之现场观察和抽查被评估企业相关有限资料而作出的，不代表我们对上述情况的保证或承诺。

六、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为：「粤通建设」股东全部权益价值于评估基准日的市场价

值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、 用法律许可的货币进行交易。
- 2、 有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、 一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

七、评估基准日

本项目评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

本次评估基准日系由委托方确定。确定评估基准日时所考虑的主要因素如下：1) 与经济行为实现日相近的会计期末；2) 相关评估资料较为齐备。

八、评估依据

（一）行为依据

1、 深圳市人民政府国有资产监督管理委员会“深国资委函[2015]632 号”《深圳市国资委关于粤通公司整合重组总体方案的批复》。

2、 「深圳投控」和「天健集团」分别与本公司签订的《评估业务约定书》。

（二）法规依据

1、 中华人民共和国国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》。

2、 原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》。

3、 国务院办公厅国办发[2001]102 号《转发财政部〈关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见〉的通知》以及财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》。

- 4、 财政部第 14 号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。
- 5、 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 6、 《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）；
- 7、 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
- 8、 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；
- 9、 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 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、 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
- 12、 《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）；
- 13、 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
- 14、 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 15、 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 16、 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；
- 17、 国家现行的有关其他法规。

（三）专业规范

- 1、 中华人民共和国财政部财企[2004]20 号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。
- 2、 中国资产评估协会发布的中评协[2011]230 号《资产评估准则—评估报告》。
- 3、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估程序》。
- 4、 中国资产评估协会发布的中评协[2011]230 号《资产评估准则—业务约定书》。
- 5、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—工作底稿》。
- 6、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—机器设备》。

- 7、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—不动产》。
- 8、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》。
- 9、中国资产评估协会发布的中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》。
- 10、中国资产评估协会发布的中评协[2011]230号《企业国有资产评估报告指南》。
- 11、中国注册会计师协会发布的会协（2003）18号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。

（四）产权依据

- 1、「粤通建设」、「深圳投控」和「天健集团」提供的相关声明及承诺。
- 2、不动产：房地产证及“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》。
- 3、运输设备：相关《机动车行驶证》复印件。
- 4、其他设备：「粤通建设」提供的主要设备的购置合同、发票等产权证明文件的复印件。
- 5、股权：工商登记信息查询记录。

（五）取价依据及参考资料

- 1、「粤通建设」提供的清查申报评估明细表。
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》第二版（1998年北京科学技术出版社）。
- 3、机械工业信息研究院编《机电设备评估价格信息》（2014）。
- 4、向有关生产厂商及经营公司咨询的价格资料。
- 5、评估师现场勘查、市场调查取得的有关资料。

九、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

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

企业价值评估中的市场法，是指将被评估企业与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的适用性分析及选择

资产基础法将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值，能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，因此本次评估适宜采用资产基础法估值。

「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。

「粤通建设」的收益主要由物业租赁所形成，鉴于已经主要采用收益法对物业进行估值，本次评估，不再对股东全部权益价值采用收益法评估。

由于未能收集到与被评估企业在业务结构、资产规模、经营规模、盈利状况等诸多因素可比的上市公司以及可比交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法对「粤通建设」的股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法的介绍

在采用资产基础法评估时，对各类资产及负债的估值，根据其具体情况选用适当的评估方法进行评定估算，具体评估方法详见评估技术说明。下面将主要资产-房地产的评估方法介绍如下：

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/M²）

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

十、评估程序实施过程和情况

（一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2015 年 10 月 8 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2015 年 10 月 24 日。

（二）已执行的主要评估程序

1、自 2015 年 10 月 8 日至 2015 年 10 月 11 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自 2015 年 10 月 11 日至 2015 年 10 月 24 日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收

集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自 2015 年 10 月 24 日至出具评估报告日，编制评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十一、评估假设

本次评估基于以下评估假设，当假设条件发生较大变化时，对评估结果将产生重大影响。

1、假设未来经济环境、市场环境、社会环境（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）等因素不发生重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

3、假设被评估企业目前所执行的税赋、税率政策无重大变化；

4、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、尽职的；

6、假设被评估单位所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行；

7、假设所有被评估资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

8、被评估企业的所有资产及负债已列报或向我们作出专项说明，不存在其他负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等；

9、假设被评估企业采用的会计政策在重要方面保持一致；

10、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、准确、完整。

11、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分（如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产）以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。

(2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十二、评估结论

「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）。

十三、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使

用人和阅读人注意。

1、本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。

2、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(m ²)
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

3、「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。

4、「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 (m ²)	土地用途	房屋用途	实际用途	所属公司
1	晒布路十一巷 169-170 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。

5、截止至评估基准日，「粤通建设」的长期投资单位「公路养护」和「盛通实业」存在未决诉讼事项，详见下表：

序号	单位名称	案件类型	受案时间	诉讼地位	审级	对方当事人	案件进展情况	金额（元）
							一审	诉求金额
1	「公路养护」	交通事故	2014 年 10 月	被告	一审	死者廖裕坤直系亲属等 7 名；伤者邹发永	等裁决	1,781,067.80
2	「盛通实业」	民事诉讼	2014 年 7 月	原告	一审	深圳市经贸翔实业有限公司	受理排期中	461,020.11

本次评估未考虑上述未决诉讼事项对评估结果的影响。

6、根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 XYZH/2016SZA20435 号审计报告：

「隧道养护」和「公路养护」现使用的办公楼原系无偿借用市公路局的物业，2009 年底划转保护到期。目前面临随时交回办公楼并需支付 2009 年以后借用物业费用的可能。

「粤通建设」及其子公司目前聘用的劳务派遣员工数量存在超标的问题，若实施拟定的劳务派遣转正方案将会增加年度成本约 363.52 万元。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

7、根据 2016 年 3 月 15 日深圳市市场监督管理局变更通知书（[2016]第 84076324 号），深圳市公路局城区分局将其持有的深圳市通达公路养护有限公司（以下简称「通达」）85%的股权转让给「公路养护」。

本次评估按照「公路养护」持有「通达」85%股权计算「公路养护」该项长期投资评估值。未考虑评估基准日与「公路养护」实际取得「通达」85%股权的日期差异对评估结果的影响。

8、本次评估未考虑因评估增值而可能产生的相关税赋对评估结果的影响。

9、对于「粤通建设」及其子公司计提的坏账准备，因未发现确凿证据表明其无法收回，本次评估将其全额转回，未考虑上述项目将来可能发生坏账风险对评估结果产生的影响。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

十四、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

- 1、涉及国有资产的评估，需经有权备案的部门备案后方可使用。
- 2、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 4、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 5、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日）有效。

十五、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次评估外勤截止日为 2015 年 10 月 24 日，本次评估报告日为 2016 年 8 月 19 日。

附件：

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件。

附件二、被评估企业于评估基准日专项审计报告。

附件三、委托方与被评估企业法人营业执照。

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料。

附件五、委托方和相关当事方的承诺函。

附件六、签字注册资产评估师的承诺函。

附件七、资产评估机构资格证书。

附件八、评估机构法人营业执照副本。

附件九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

附件十、评估业务约定书。

附件十一、关于深圳市粤通建设工程有限公司资产剥离事项的说明

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）



(此页无正文)



深圳德正信国际资产评估有限公司

中国 深圳

二〇一六年八月十九日

法定代表人（或授权代表）：

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：

