

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市公路养护有限公司拟股  
权转让所涉及的深圳市腾嘉建  
设工程有限公司股东全部权益  
价值

## 资产评估报告

国众联评报字（2023）第 2-0922 号



此为二维码防伪标志，内  
含本报告估值主要信息，  
建议报告使用人查证核实

评估机构：国众联资产评估土地房地产估  
价有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水  
河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋  
1C618

网址：[www.gzlchina.com](http://www.gzlchina.com)

电话：0755-88832456


邮编：518024

出具日期：二〇二三年六月十九日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020007202301251
合同编号:	(2023) 国众联评委第 (5-065) 号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国众联评报字 (2023) 第2-0922号
报告名称:	深圳市公路养护有限公司拟股权转让所涉及的深圳市腾嘉建设工程有限公司股东全部权益价值
评估结论:	59,190,000.00元
评估报告日:	2023年06月19日
评估机构名称:	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	庾江力 (资产评估师) 会员编号: 43070047 鲁杨昊 (资产评估师) 会员编号: 47180036
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年06月25日



## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
一、绪言.....	7
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况 .....	7
三、评估目的.....	14
四、评估对象和评估范围.....	14
五、价值类型.....	15
六、评估基准日.....	16
七、评估依据.....	16
八、评估方法.....	18
九、评估程序实施过程 and 情况.....	21
十、评估假设.....	23
十一、评估结论.....	25
十二、特别事项说明.....	25
十三、资产评估报告使用限制说明.....	27
十四、资产评估报告日.....	27
资产评估报告附件.....	28

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

九、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。



# 深圳市公路养护有限公司拟股权转让所涉及的深圳市腾嘉建设工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告摘要

国众联评报字（2023）第 2-0922 号

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市特区建工集团有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司和深圳市公路养护公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对深圳市公路养护有限公司拟股权转让所涉及的深圳市腾嘉建设工程有限公司股东全部权益在 2023 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

### 一、委托人及被评估单位

委托人一：深圳市特区建工集团有限公司

委托人二：深圳市公路养护有限公司

委托人三：深圳市粤通建设工程有限公司

被评估单位：深圳市腾嘉建设工程有限公司（以下简称“腾嘉建设”）

### 二、评估目的

深圳市公路养护有限公司拟将其持有的腾嘉建设 100% 国有股权通过非公开协议的方式转让至深圳市特区建工集团有限公司，特委托本公司对所涉及的评估对象在评估基准日的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。本次经济行为见《深圳市特区建工集团有限公司关于内部转让深圳市腾嘉建设工程有限公司 100% 国有股权的批复》（深特建工函{2023}33 号）。



### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为腾嘉建设于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额人民币 0.01 万元。

具体评估范围为腾嘉建设申报的截至 2023 年 2 月 28 日全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 100.41 万元，负债总额账面值 100.40 万元，所有者权益账面值 0.01 万元。评估前账面值已经深圳诚信会计师事务所（特殊普通合伙）审定并出具深诚信专审字[2023]第 054 号清产核资专项审计报告。

#### 资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	100.41
非流动资产	2	0.00
资产总计	3	100.41
流动负债	4	100.40
非流动负债	5	0.00
负债总计	6	100.40
所有者权益	7	0.01

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 2 月 28 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

### 五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与深圳市特区建工集团有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司和深圳市公路养护有限公司签订的资产评估委托服务合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件；进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

## 六、评估方法

本次评估采用市场法。

## 七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 八、评估结论

深圳市腾嘉建设工程有限公司评估基准日总资产账面价值为 100.41 万元；总负债账面价值为 100.40 万元；所有者权益账面价值为 0.01 万元。经市场法评估，深圳市腾嘉建设工程有限公司股东全部权益评估价值为 5,919.00 万元，人民币大写金额为：伍仟玖佰壹拾玖万元整；评估增值 5,918.99 万元，增值率 59,189,900.00%。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2023 年 2 月 28 日至 2024 年 2 月 27 日有效。

## 九、特别事项说明

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十二项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注：

（一）截至评估基准日，被评估单位注册资本仅为认缴额资本，实缴资本金额为 0 元，深圳市腾嘉建设工程有限公司最新章程显示股东认缴的出资额为 10,008.00 万人民币，注册资本采用认缴制，公司注册资本应于公司变更登记起五十年内缴足。本次评估结论不包括未实缴部分资本金的价值，特提请报告使用者注意。

（二）本次评估未考虑资质证书到期后，续办资质所需投入的资金、人员配置及业绩投入成本。截至评估基准日，被评估单位未开展实质性经营，且净资产尚未达到“市政公用工程施工总承包一级资质、建筑工程施工总承包一级资质”资质标准要求，并且暂未投入，暂无资金、暂无人员、暂无设备、暂无收入，暂不符合上述资质的条件，报告使用者需特别关注被评估单位现有的“市政公用工程施工总承包一级资质”及“建筑工程施工总承包一级资质”未满足资质标准要求，可能存在资质被发证监管单位收回、吊销等资质失效风险，对于委托人能否合法、顺利承受该资质，敬请委托人关注该事项可能存在的风险。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



# 深圳市公路养护有限公司拟股权转让所涉及的深圳市腾 嘉建设工程有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

国众联评报字（2023）第 2-0922 号

## 一、绪言

深圳市特区建工集团有限公司、深圳市公路养护有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对深圳市公路养护有限公司拟股权转让所涉及的深圳市腾嘉建设工程有限公司股东全部权益在 2023 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

### （一）委托人一

#### 1. 委托人一

企业名称：深圳市特区建工集团有限公司

注册地址：深圳市福田区莲花街道紫荆苑社区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼

法定代表人：郑晓生

注册资本：500000 万人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营期限：2019 年 12 月 25 日至长期

统一社会信用代码：91440300MA5GOXRG33

经营范围：一般经营项目是：市政公用工程、建筑工程的规划咨询；建筑工程设备、新型材料、构件的研发、销售；地下空间投资开发和建设；物业管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）。许可经营项目是：市政公用工程、建筑工程的设计、投资、施工、运维；筑工程设备、新型材料、构件的生产经营；城市道路、桥梁、隧道



管养；园林、绿化设施管养；棚户区改造；城市更新；土地开发；产业园区综合开发；建筑产业人才培养；新型建筑业投资经营管理；城市基础设施投资建设。

## 2. 委托人二

企业名称：深圳市公路养护有限公司

注册地址：深圳市大鹏新区葵涌街道官湖社区核龙路 1 号 101

法定代表人：谢立志

注册资本：3000 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：2007 年 9 月 27 日至 2057 年 9 月 27 日

统一社会信用代码：914403006670653125

经营范围：一般经营项目是：为深圳市道路的养护和绿化提供保障服务；深圳市道路交通量及路况调查；对外承接道路养护、维修与绿化工程；道路工程施工；交通工程施工与维修；桥梁维护检测与维修；隧道养护与维修；路灯养护与维修；交通设施维修；建筑劳务分包；机械设备租赁；建筑材料的销售，市政工程施工。，许可经营项目是：

## 3. 委托人三

企业名称：深圳市粤通建设工程有限公司

注册地址：深圳市盐田区沙头角街道田心社区沙盐路 3018 号盐田现代产业服务中心(一期)A 座 29A

法定代表人：邹爱华

注册资本：50000 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：1993 年 6 月 28 日至 2033 年 6 月 7 日

统一社会信用代码：914403001922339327

经营范围：一般经营项目是：公路、道路和隧道养护，城市园林绿化施工，物业租赁，物业管理，接受合法委托为高等级公路提供经营管理、运营及技术服务，劳务施工，机械设备租赁，材料销售，轻钢结构类产品销售，钢结构工程设计及施工，道路保洁，排水管网维护，路灯照明工程施工与维护，交通监控设施维护，新材料新设

备研发应用，机电工程，电气工程，管廊施工与维护。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；病媒生物防制服务；白蚁防治服务；林业有害生物防治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：市政公用工程施工总承包、公路工程施工总承包、桥梁工程专业承包、公路路面工程专业承包、公路路基工程专业承包、公路交通工程专业承包、管道工程专业承包、房屋建筑工程施工总承包，机场场道工程专业承包，环保工程专业承包（具体按资质证书业务范围经营）；汽车维修。（具体按许可证核准范围经营）劳务派遣，早中晚餐制售，城市园林绿化施工与养护。

## （二）被评估单位概况

### 1. 概况

企业名称：深圳市腾嘉建设工程有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道科技园社区科智西路1号科苑西23栋4层A209

法定代表人：邹爱华

注册资本：人民币10008万元整

类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2020年11月24日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5GGNJ526

经营范围：一般经营项目是：建筑工程机械与设备租赁；建筑材料、电气材料的租赁与销售；国内贸易；经营进出口业务。（以上法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：建筑工程、房屋建筑工程、建筑装饰工程、园林绿化工程、市政工程、消防工程、土石方工程、路桥工程、防水保温工程、钢结构工程、城市道路照明工程、水电安装工程的施工；建筑设计服务；建筑工程劳务分包。

### 2. 企业简介及历史沿革

（1）2020年11月24日，由重庆渝凡实业有限公司设立的法人独资企业深圳市腾嘉建设工程有限公司成立，取得深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码：91440300MA5GGNJ526的营业执照，企业类型：有限责任公司（法人独资），法定代表人：陈茜，住所地：深圳市南山区粤海街道科技园社区科智西路1号科苑西23栋4



层 A209, 注册资本 10,008.00 万元, 重庆渝凡实业有限公司认缴出资 10,008.00 万元, 持股 100.00%。股权结构如下。

股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例
重庆渝凡实业有限公司	10,008.00	100.00%

(2) 2022 年 2 月 28 日, 公司股东决议同意重庆渝凡实业有限公司将其持有的腾嘉建设公司 100.00% 的股权转让给王明凤。股权结构变动如下:

变更前			变更后		
股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例	股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例
重庆渝凡实业有限公司	10,008.00	100.00%	王明凤	10,008.00	100.00%

同时, 企业类型由有限责任公司 (法人独资) 变更为有限责任公司 (自然人独资)。以上变更于 2022 年 3 月 3 日完成工商变更登记。

(3) 2022 年 5 月 16 日, 公司股东决议同意王明凤将其持有的腾嘉建设公司 100.00% 的股权转让给泰和德明工程管理有限公司, 股权结构变动如下:

变更前			变更后		
股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例	股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例
王明凤	10,008.00	100.00%	泰和德明工程管理有限公司	10,008.00	100.00%

同时, 企业类型由有限责任公司 (自然人独资) 变更为有限责任公司 (法人独资), 法人代表由陈茜变更为余秋萍。以上变更于 2022 年 5 月 18 日完成工商变更登记。

(4) 2022 年 9 月 16 日, 公司股东决议同意泰和德明工程管理有限公司将其持有的腾嘉建设公司 100.00% 的股权转让给深圳市公路养护有限公司, 股权结构变动如下:

变更前			变更后		
股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例	股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例
泰和德明工程管理有限公司	10,008.00	100.00%	深圳市公路养护有限公司	10,008.00	100.00%

同时, 腾嘉建设公司法人代表由余秋萍变更为邹爱华。以上变更分别于 2022 年 9 月 16 日和 2022 年 10 月 28 日完成工商变更登记。

### 3. 主要人员

截至评估基准日，公司主要人员如下：

序号	姓名	职位
1	邹爱华	执行董事，总经理
2	梁学刚	监事

### 4. 公司股权结构

截至评估基准日，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）
1	深圳市公路养护有限公司	100%	1,0008.00	0.00

### 5. 截至评估基准日主要资质情况

序号	发证日期	证书有效期至	资质类别	资质证书号	资质名称	发证机关
1	2022-12-21	2023-12-31	建筑业企业资质	D244574077	市政公用工程施工总承包一级 建筑工程施工总承包一级	广东省住房和城乡建设厅

市政公用工程施工总承包资质及建筑工程施工总承包资质分为特级、一级、二级、三级。被评估单位资质证书有效期：至 2023 年 12 月 31 日。

根据《住房和城乡建设部关于印发建设工程企业资质管理制度改革方案的通知》（建市〔2020〕94 号）文件规定，将 10 类施工总承包企业特级资质调整为施工综合资质，可承担各行业、各等级施工总承包业务；保留 12 类施工总承包资质，将民航工程的专业承包资质整合为施工总承包资质；将 36 类专业承包资质整合为 18 类；将施工劳务企业资质改为专业作业资质，由审批制改为备案制。综合资质和专业作业资质不分等级；施工总承包资质、专业承包资质等级原则上压减为甲、乙两级（部分专业承包资质不分等级），其中，施工总承包甲级资质在本行业内承揽业务规模不受限制。

#### 6.1 市政公用工程施工总承包一级资质标准

##### (1) 企业资产

净资产 1 亿元以上。

##### (2) 企业主要人员

1) 市政公用工程专业一级注册建造师不少于 12 人。



2) 技术负责人具有 10 年以上从事工程施工技术管理工作经历, 且具有市政工程相关专业高级职称; 市政工程相关专业中级以上职称人员不少于 30 人, 且专业齐全。

3) 持有岗位证书的施工现场管理人员不少于 50 人, 且施工员、质量员、安全员、机械员、劳务员等人员齐全。

4) 经考核或培训合格的中级工以上技术工人不少于 150 人。

### (3) 企业工程业绩

近 10 年承担过下列 7 类中的 4 类工程的施工, 其中至少有第 1 类所列工程, 工程质量合格。

1) 累计修建城市主干道 25 公里以上; 或累计修建城市次干道以上道路面积 150 万平方米以上; 或累计修建城市广场硬质铺装面积 10 万平方米以上。

2) 累计修建城市桥梁面积 10 万平方米以上; 或累计修建单跨 40 米以上的城市桥梁 3 座。

3) 累计修建直径 1 米以上的排水管道(含净宽 1 米以上方沟)工程 20 公里以上; 或累计修建直径 0.6 米以上供水、中水管道工程 20 公里以上; 或累计修建直径 0.3 米以上的中压燃气管道工程 20 公里以上; 或累计修建直径 0.5 米以上的热力管道工程 20 公里以上。

4) 修建 8 万吨/日以上的污水处理厂或 10 万吨日以上的供水厂工程 2 项; 或修建 20 万吨/日以上的给水泵站、10 万吨/日以上的排水泵站 4 座。

5) 修建 500 吨/日以上的城市生活垃圾处理工程 2 项。

6) 累计修建断面 20 平方米以上的城市隧道工程 3 公里以上。

7) 单项合同额 3,000 万元以上的市政综合工程项目 2 项。

### (4) 技术装备

具有下列 3 项中的 2 项机械设备:

1) 摊铺宽度 8 米以上沥青混凝土摊铺设备 2 台。

2) 100 千瓦以上平地机 2 台。

3) 直径 1.2 米以上顶管设备 2 台。

市政公用工程施工总承包一级资质承包工程范围: 市公用工程施工总承包一级资质可承担各类市政公用工程的施工, 市政公用工程包括给水工程、排水工程、燃气工

程、热力工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程（含城市规划区内的穿山过江隧道、地铁隧道、地下交通工程、地下过街通道）、公共交通工程、轨道交通工程、环境卫生工程、照明工程、绿化工程。

## 6.2 建筑工程施工总承包一级资质标准

(1)企业近5年承担过下列6项中的4项以上工程的施工总承包或主体工程承包，工程质量合格。

- 1) 25层以上的房屋建筑工程；
- 2) 高度100米以上的构筑物或建筑物；
- 3) 单体建筑面积3万平方米以上的房屋建筑工程；
- 4) 单跨跨度30米以上的房屋建筑工程；
- 5) 建筑面积10万平方米以上的住宅小区或建筑群体；
- 6) 单项建安合同额1亿元以上的房屋建筑工程。

(2)企业经理具有10年以上从事工程管理工作经历或具有高级职称；总工程师具有10年以上从事建筑施工技术管理工作经历并具有本专业高级职称；总会计师具有高级会计职称；总经济师具有高级职称。

企业有职称的工程技术和经济管理人员不少于300人，其中工程技术人员不少于200人；工程技术人员中，具有高级职称的人员不少于10人，具有中级职称的人员不少于60人。

企业具有的一级资质项目经理不少于12人。

- (3)企业注册资本金5,000万元以上，企业净资产6,000万元以上。
- (4)企业近3年最高年工程结算收入2亿元以上。
- (5)企业具有与承包工程范围相适应的施工机械和质量检测设备。

建筑工程施工总承包一级资质承包范围：可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金5倍的下列房屋建筑工程的施工：

- (1) 40层及以下、各类跨度的房屋建筑工程；
- (2) 高度240米及以下的构筑物；
- (3) 建筑面积20万平方米及以下的住宅小区或建筑群体。

## 7. 委托人和被评估单位之间的关系



委托人一为被评估单位 100%股权的收购方，委托人二为被评估单位 100%股权的转让方，委托人三为委托人二的控股股东。

#### 8. 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告约定使用者仅为委托人及相关监督管理机构，使用方式为本次评估目的所使用。此外，法律法规规定的不确定使用者也为本报告合法使用人。

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

### 三、评估目的

深圳市公路养护有限公司拟将其持有的腾嘉建设 100%国有股权通过非公开协议的方式转让至深圳市特区建工集团有限公司，特委托本公司对所涉及的评估对象在评估基准日的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。本次经济行为见《深圳市特区建工集团有限公司关于内部转让深圳市腾嘉建设工程有限公司 100%国有股权的批复》（深特建工函{2023}33 号）。

### 四、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市腾嘉建设工程有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额人民币 0.01 万元。

具体评估范围为腾嘉建设申报的截至 2023 年 2 月 28 日全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 100.41 万元，负债总额账面值 100.40 万元，所有者权益账面值 0.01 万元。评估前账面值已经深圳诚信会计师事务所（特殊普通合伙）审定并出具深诚信专审字[2023]第 054 号清产核资专项审计报告。

#### 资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	100.41
非流动资产	2	0.00
资产总计	3	100.41
流动负债	4	100.40

非流动负债	5	0.00
负债总计	6	100.40
所有者权益	7	0.01

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

本次评估范围中无实物资产。

(三) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

无

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系深圳诚信会计师事务所（特殊普通合伙）以 2023 年 2 月 28 日为基准日的清产核资专项审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

## 五、价值类型

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

3. 选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为深圳市公路养护有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市



场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，与本次评估的价值类型相关；从价值类型选择惯例看：一般评估目的情况下，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与评估对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

本项目资产评估基准日为2023年2月28日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、权属依据、经济行为文件及取价依据包括：

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议于2018年10月26日通过）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，第十三届全国人民代表大会第三次会议）
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；

5. 《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);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第378号);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第91号);
8. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36号);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第12号);
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
13. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令 第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令 第76号);
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);
15. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号,自2019年4月1日起施行);
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第50号公布根据2011年10月28日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订);
17. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## (二) 评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
2. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号;
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
12. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
14. 其他与资产评估相关的准则依据。

#### （三）经济行为文件

《特区建工集团关于内部转让深圳市腾嘉建设工程有限公司100%国有股权的批复》（深特建工函〔2023〕33号）。

#### （四）权属依据

1. 营业执照、公司章程等；
2. 资质证书；
3. 其他产权证明文件。

#### （五）取价依据

1. 企业提交的财务会计经营资料；
2. 统计部门资料；

#### （六）参考资料及其他

1. 评估基准日资产评估清查明细表；
2. 其他与评估有关的资料等。

### 八、评估方法

#### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为



基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2. 企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

3. 企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

## （二）评估方法选择

根据《资产评估执业准则-企业价值》（中评协〔2018〕38号），资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

### 1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。近期产权交易市场中与被评估单位同一行业，资质证书相类似的企业股权交易案例较多，本次适合采用市场法评估。

### 2. 对于收益法的应用分析

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

使用收益法应具备以下三个前提条件：

- A、被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以用货币来衡量。
- B、资产所有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以用货币来衡量。
- C、被评估资产预测获利年限可以被预测。

资产评估专业人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

至评估基准日，被评估单位尚无承揽和开展具体经营业务，未来收益无法合理预测，故本次评估不采用收益法。

### 3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。但是运用成本法评估无法把握一个持续经营企业价值的整体性，也难衡量企业各个单项资产间的工艺匹配及有机组合因素可能产生出来的整合效应。被评估单位的主要资产为其所取得的建筑工程施工总承包一级资质、市政公用工程施工总承包一级资质，其价值无法运用资产基础法完全体现，故本次评估不采用资产基础法。

### （三）对于市场法的介绍

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

经评估人员市场调查，市场存在类似拥有单个相同类别和等级资质的公司交易案



例，故本次评估选用交易案例比较法。交易案例比较法的基本步骤具体如下：

从市场选择几个与被评估单位行业类型相同，且含拥有的单个相同类别和等级资质的公司交易案例，综合考虑案例的交易情况、交易日期、地域情况、控制权、流动性、资质情况、经营情况等因素，然后通过因素修正分别得出具有建筑工程施工总承包一级资质、市政公用工程施工总承包一级资质的股东全部权益评估值，将这两个价值相加后得到深圳市腾嘉建设工程有限公司的股东全部权益评估值。

具有建筑工程施工总承包一级资质、市政公用工程施工总承包一级资质的股东全部权益评估值为经修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度、资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算得出。

经修正和调整后的各个可比实例价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×地域情况修正系数×控股权修正系数×流动性修正系数×资质情况修正系数×经营情况修正系数。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与深圳市特区建工集团有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司和深圳市公路养护有限公司共同签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）评估准备阶段

1. 接受深圳市特区建工集团有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司和深圳市公路养护有限公司的共同委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产、无形资产及负债评估组，各



小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

## （二）资产清查阶段

### 1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

### 2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到查验了相关的资质证书，关注其法律权属的合法性；

### 3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及合同资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

### 4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

## （三）评定估算阶段

1. 评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，到企业办公场所进行了相关的调查了解，查阅了相关的资质证书，调查了解了历史状况。

3. 评估人员进行了市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取有关人员意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

## （四）评估汇总、提交报告阶段

评估人员对评估对象的评估结果汇总，组织有关人员评估方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提

交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

## 十、评估假设

### （一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设被评估资产使用方式为在用续用；

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

4. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### （二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化；



7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

### （三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的，且没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证；

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的；

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

6. 假定目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律或法规将会颁布。

7. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；

8. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司假定其为可信的而没有进行验证。本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证；

9. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；

10. 本公司对市场情况的变化不承担任何责任亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

11. 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其



他评估报告混用；

12. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方之间充分揭示的前提下做出的；

13. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

14. 被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

15. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

16. 本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

### 十一、评估结论

在评估基准日 2023 年 2 月 28 日资产总额账面值 100.41 万元，负债总额账面值 100.40 万元，所有者权益账面值 0.01 万元。经市场法评估，深圳市腾嘉建设工程有限公司股东全部权益评估价值为 5,919.00 万元，人民币大写金额为：伍仟玖佰壹拾玖万元整；评估增值 5,918.99 万元，增值率 59,189,900.00%。

#### 评估增值原因分析

评估增值主要原因为：深圳市腾嘉建设工程有限公司至评估基准日暂未开展日常经营活动，无经营业务人员、无上下游客户，资质的价值未能在账面上体现。但其直接拥有“市政公用工程施工总承包一级、建筑工程施工总承包一级”资质，以上资质为同行业高级别资质，同时拥有双资质的企业较少，市场中资质可随企业的股权进行交易，本次评估参考市场上相似企业的交易价格，该价格体现了其相关资质的价值，故造成评估增值。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2023 年 2 月 28 日至 2024 年 2 月 27 日有效。

### 十二、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 由委托人及被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查,但不对上述资料的真实性负责。

(三) 《资产评估对象法律权属指导意见》中指出,委托人和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料,并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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,对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

(五) 本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素,也未对资产的评估增、减值额作任何纳税考虑;委托人在使用本报告时,应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(六) 遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象价值进行估算并发表专业意见,是资产评估师的责任;提供必要的资料并保证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人和相关当事人的责任。

(七) 截至评估基准日,被评估单位注册资本仅为认缴额资本,实缴资本金额为0元,深圳市腾嘉建设工程有限公司最新章程显示股东认缴的出资额为10,008.00万人民币,注册资本采用认缴制,公司注册资本应于公司变更登记起五十年内缴足。本次评估结论不包括未实缴部分资本金的价值,特提请报告使用者注意。

(八) 本次评估未考虑资质证书到期后,续办资质所需投入的资金、人员配置及业绩投入成本。截至评估基准日,被评估单位未开展实质性经营,且净资产尚未达到“市政公用工程施工总承包一级资质、建筑工程施工总承包一级资质”资质标准要求,并且暂未投入,暂无资金、暂无人员、暂无设备、暂无收入,暂不符合上述资质的条件,报告使用者需特别关注被评估单位现有的“市政公用工程施工总承包一级资质”



及“建筑工程施工总承包一级资质”未满足资质标准要求，可能存在资质被发证监管单位收回、吊销等资质失效风险，对于委托人能否合法、顺利承受该资质，敬请委托人关注该事项可能存在的风险。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；
- (三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；
- (四) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；
- (五) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；
- (六) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；
- (七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十四、资产评估报告日

本评估报告专业意见形成于2023年6月19日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年六月十九日