

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4444130008202500082
合同编号：	粤正诚评合字【2024】第0183号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	粤正诚评报字【2025】第0069号
报告名称：	广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的广州地铁工程咨询有限公司100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司股东全部权益价值
评估结论：	511,100,000.00元
评估报告日：	2025年05月29日
评估机构名称：	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司
签名人员：	李儒强（资产评估师） 正式会员 编号：47200081 余来长（资产评估师） 正式会员 编号：44210046
李儒强、余来长已实名认证	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期：2025年05月29日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

**广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买
广州地铁集团有限公司持有的广州地铁工程咨询
有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

粤正诚评报字【2025】第 0069 号
(共一册, 第一册)



广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

Guangdong CEA Zhengcheng asset real estate land appraisal and project cost consultation, Co., Ltd.



二〇二五年五月二十九日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	7
二、 评估目的	22
三、 评估对象和评估范围	23
四、 价值类型	34
五、 评估基准日	34
六、 评估依据	35
七、 评估方法	39
八、 评估程序实施过程和情况	49
九、 评估假设	52
十、 评估结论	54
十一、 特别事项说明	58
十二、 资产评估报告使用限制说明	61
十三、 资产评估报告日	62
资产评估报告附件	64

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产、负债进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，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。

六、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。

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、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，

以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

九、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



**广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买
广州地铁集团有限公司持有的广州地铁工程咨询有限公司
100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司的股东全部权益价值
评估报告摘要**

粤正诚评报字【2025】第 0069 号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

广州地铁集团有限公司、广州地铁设计研究院股份有限公司：

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询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、公正的原则，按照必要的评估程序，对广州地铁工程咨询有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

委托人之一：广州地铁集团有限公司

委托人之二：广州地铁设计研究院股份有限公司

被评估单位：广州地铁工程咨询有限公司

相关经济行为：根据广州地铁集团有限公司提供的《广州地铁集团有限公司董事会文件》（穗铁董〔2024〕8号），2024年9月30日广州地铁集团有限公司第二届董事会第五次会议审议通过《关于地铁设计院收购工程咨询公司事宜的议案》，同意启动地铁设计院通过向大股东发行股份购买资产并募集配套资金的方式，向集团公司收购工程咨询公司 100%股权项目。

根据广州地铁设计研究院股份有限公司提供的 2025 年 1 月 20 日《广州地铁设计研究院股份有限公司第三届董事会第二次会议决议》，广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的广州地铁工程咨询有限公司 100%股权。

评估目的：广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广

州地铁集团有限公司持有的广州地铁工程咨询有限公司 100%股权，为此需要对评估基准日时广州地铁工程咨询有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：广州地铁工程咨询有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：广州地铁工程咨询有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产等资产及相应负债，并包括未在账面列示的整体无形资产。

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

广州地铁工程咨询有限公司评估基准日母公司股东权益账面价值为壹亿零陆佰叁拾柒万叁仟叁佰元（RMB10,637.33 万元），评估值为伍亿壹仟壹佰壹拾万元（RMB51,110.00 万元），评估增值肆亿零肆佰柒拾贰万陆仟柒佰元（RMB40,472.67 万元），增值率为 380.48%。

评估结论有效期：按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日以内，可以使用本评估报告。

特别事项说明：

1.未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至 2024 年 12 月 31 日，工程咨询公司及其下属公司所涉 50 万元以上的未决诉讼、仲裁情况具体如下：

序号	原告	被告	案涉金额	基本情况	主要判决/调解结果	最近进展
						判决已生效，工程咨询公司已申请强制执行，后佛

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	原告	被告	案涉金额	基本情况	主要判决/调解结果	最近进展
1	工程咨询公司	佛山市南国商贸实业有限公司	2,848,860.00 元	被告拖欠原告关于《南国大酒店扩建工程地铁保护监控及地铁保护技术服务合同》的服务费用，故原告向被告提起诉讼	被告佛山市南国商贸实业有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内，向原告广州轨道交通建设监理有限公司支付地铁保护监控及地铁保护技术服务费 2,848,860 元及利息。	山市南国商贸实业有限公司进入破产程序，工程咨询公司进行了债权申报。2024 年 12 月 9 日，因佛山市南国商贸实业有限公司破产财产暂不具备处置条件，暂无财产可供分配，法院裁定终结破产清算程序，待破产财产满足处置条件后通过另行破产分配程序处理。

上述案件涉及的金额未确认收入以及未开具发票，因此账面应收账款未包含上述金额，由于佛山市南国商贸实业有限公司破产财产暂不具备处置条件，暂无财产可供分配，本次评估未考虑上述事件对评估结论的影响。

2.担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

工程咨询公司租赁关联方广州地铁资源经营发展有限公司位于广州市越秀区环市西路 204 号 1 号楼约 5300 平方米物业作为办公场所，双方协商将办公楼的装修费用以租金的形式支付，目前装修工程尚未完成，双方亦未签订租赁合同。经工程咨询公司与出租方沟通了解，考虑装修费用后的含税月租金预计约 85 元/平方米，物业费 16 元/平方米，租赁期限五年，首年免租期三个月，本次评估结论按上述单价进行考虑，如后期实际签订的租赁价格、面积发生重大变化，应重新调整评估结论。

3.其他需要说明的事项

(1) 根据《广州市中心城区地下综合管廊(沿轨道交通十一号线)工程 PPP 项目投资协议》、《广州市中心城区地下综合管廊(沿轨道交通十一号线)工程 PPP 项目合资协议》、广州市住房和城乡建设委

员会《关于加强广州市中心城区地下综合管廊(沿轨道交通十一号线)项目建设管理的函》(穗建公共函〔2016〕3226号),广州市人民政府授权工程咨询公司作为政府资本代表方,代广州市人民政府持有广州环城地下管廊建设投资有限公司34%股权,34%股权的实缴资本由财政统筹安排,且工程咨询公司不享有相关的权利以及义务,故本次评估范围不包含广州环城地下管廊建设投资有限公司。

(2) 企业于2013年10月21日首次获得高新技术企业证书,2022年12月22日再次获得高新技术企业证书(证书编号:GR202244015196)。鉴于企业期间历次复审都能通过,研发投入也将会维持历史的趋势,本次评估假设企业以后高新技术企业证书到期时会向相关部门提出复审申请,且相关申请会得到认可,仍可获得高新技术企业认证,及国家对高新技术企业的税收优惠政策将会沿续,企业将仍会享受企业所得税税率减至15%的税收优惠政策。

(3) 截止至评估基准日,被评估单位纳入评估范围的部分无形资产(专利)存在他项共有人情况。本次评估在采用收益法估算专利价值时,基于“谁使用谁获益”的假设开展评估,仅考虑了被评估单位自身使用无形资产所带来的超额收益价值,未考虑共有人使用该无形资产时带来的其他收益价值,亦未能预计共有人使用该无形资产时可能会对被评估单位带来的负面影响或风险。

(4) 评估人员通过收集相关资料、与管理层访谈等程序,对被评估单位提供的未来年度收益预测进行了必要的分析、判断和调整。如未来政策导向、市场格局、战略执行等情况发生重大变化,致使实际业绩不及预期,由此或将对评估结论产生重大不利影响,提醒报告使用人注意。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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并正确理解和使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

**广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买
广州地铁集团有限公司持有的广州地铁工程咨询有限公司
100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告正文**

粤正诚评报字【2025】第 0069 号

广州地铁集团有限公司、广州地铁设计研究院股份有限公司：

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询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、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及的广州地铁工程咨询有限公司股东全部权益在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为广州地铁集团有限公司、广州地铁设计研究院股份有限公司，被评估单位为广州地铁工程咨询有限公司，资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人之一简介

名称：广州地铁集团有限公司（以下简称：“地铁集团”）

类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码：91440101190478645G

成立日期：1992 年 11 月 21 日

营业期限：自 1992 年 11 月 21 日起至无固定期限

住所：广州市海珠区新港东路 1238 号万胜广场 A 座

法定代表人：刘智成

注册资本：5842539.6737 万人民币

经营范围：园林绿化工程施工；普通货物仓储服务（不含危险化

学品等需许可审批的项目)；广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)；铁路运输辅助活动；金属加工机械制造；机械零件、零部件加工；交通设施维修；仪器仪表修理；电气设备修理；通用设备修理；专用设备修理；通信交换设备专业修理；通信传输设备专业修理；广播电视设备专业修理；金属制品修理；电子、机械设备维护(不含特种设备)；特种设备销售；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；建筑物清洁服务；停车场服务；工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外)；工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外)；软件开发；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；组织文化艺术交流活动；以自有资金从事投资活动；企业总部管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)；轨道交通运营管理系统开发；信息技术咨询服务；网络技术服务；档案整理服务；汽车租赁；工程管理服务；消防技术服务；电力设施承装、承修、承试；各类工程建设活动；城市公共交通；房地产开发经营；货物进出口；铁路机车车辆维修；特种设备安装改造修理；住宅室内装饰装修；道路货物运输(不含危险货物)；认证服务；互联网信息服务；餐饮服务；食品经营；医疗服务。

(二) 委托人之二简介

名称：广州地铁设计研究院股份有限公司(以下简称：“地铁设计院”)

类型：其他股份有限公司(上市)

股票代码：003013

股票简称：地铁设计

统一社会信用代码：91440101190517616D

成立日期：1993 年 8 月 6 日

营业期限：自 1993 年 8 月 6 日起至无固定期限

住所：广州市白云区云城北二路 129 号地铁设计大厦

法定代表人：王迪军

注册资本：40,832.69 万元人民币

经营范围：计量服务；标准化服务；规划设计管理；工程管理服务；环境保护监测；基础地质勘查；地质勘查技术服务；专业设计服务；消防技术服务；工程造价咨询业务；工业自动控制系统装置制造；对外承包工程；技术进出口；软件开发；安全评价业务；测绘服务；地质灾害危险性评估；国土空间规划编制；特种设备检验检测服务；水利工程质量检测；室内环境检测；安全生产检验检测；建设工程质量检测；文物保护工程勘察；地质灾害治理工程勘察；建设工程勘察；特种设备设计；文物保护工程设计；地质灾害治理工程设计；铁路机车车辆设计；人防工程设计；建筑智能化系统设计；建设工程设计；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。

(三) 被评估单位简介

1. 公司简况

名称：广州地铁工程咨询有限公司（以下简称：“监理公司”或“工程咨询公司”）

统一社会信用代码：91440104797350015A

成立日期：2006 年 12 月 13 日

营业期限：自 2006 年 12 月 13 日起至无固定期限

住所：广州市越秀区环市西路 204 号大院自编四号楼 2、3 层

法定代表人：陈乔松

注册资本：3,230.00 万元人民币

实收资本：3,230.00 万元人民币

类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：工程造价咨询业务；生态资源监测；土壤污染治理与修复服务；环保咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程管理服务；安全系统监控服务；建设工程监理。

股东及持股比例：广州地铁集团有限公司持有其 100% 股权。

2. 历史沿革及股权结构变化情况

① 设立时

2006年10月8日，广州市地下铁道设计研究院（广州地铁设计研究院股份有限公司前身）和广州地铁物资有限公司（以下简称“物资公司”）共同签署《监理公司章程》，约定共同出资100.00万元设立广州轨道交通建设监理有限公司（广州地铁工程咨询有限公司前身），其中广州市地下铁道设计研究院出资90.00万元人民币，占公司注册资本的90.00%；物资公司出资10.00万元人民币，占公司注册资本的10.00%。

根据广州岭南会计师事务所有限公司于2006年11月2日出具的《验资报告》（岭验（2006）055号），截至2006年9月4日，监理公司实收第一期注册资本为816,550.00元，其中，310,085.00元为货币出资、506,465.00元为实物出资。根据广州岭南会计师事务所有限公司于2007年5月11日出具的《验资报告》（岭验（2007）043号），截至2007年4月19日，监理公司实收第二期注册资本为183,450.00元，全部为实物出资。连同第一期出资，监理公司累计实缴注册资本为100.00万元。

2006年10月8日，广州市地下铁道设计研究院和物资公司依法填报《企业国有资产占有产权登记表》，并通过广州市财政局的审批，完成国有资产产权登记。

2006年12月13日，监理公司取得广州市工商行政管理局核发的《营业执照》。

监理公司设立时的注册资本为100.00万元，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	广州市地下铁道设计研究院	90.00	90.00	货币、实物	90.00%
2	广州地铁物资有限公司	10.00	10.00	货币	10.00%
合计		100.00	100.00		100.00%

②第一次增资

2007年8月6日，监理公司做出股东会决议（穗轨建监股东会[2007]1号），同意将公司注册资本由100.00万元增加至300.00万元，新增的200.00万元注册资本由广州市地下铁道设计研究院、物资公司分别认缴180.00万元、20.00万元。

根据广州岭南会计师事务所有限公司于 2007 年 9 月 6 日出具的《验资报告》（岭验（2007）068 号），截至 2007 年 9 月 3 日，监理公司已收到股东实缴的新增注册资本 200.00 万元，均为货币出资。

2007 年 9 月 14 日，广州市地下铁道设计研究院和物资公司依法填报《企业国有资产占有产权登记表》，并通过广州市财政局的审批，完成国有资产产权登记。

2007 年 9 月 20 日，监理公司取得广州市工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次增资完成后，监理公司的注册资本为 300.00 万元，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	广州市地下铁道设计研究院	270.00	270.00	货币、实物	90.00%
2	广州地铁物资有限公司	30.00	30.00	货币	10.00%
合计		300.00	300.00		100.00%

③第一次股权转让（无偿划拨）

2011 年 2 月 21 日，监理公司召开股东会会议，同意广州市地下铁道设计研究院和物资公司将持有的监理公司全部股权以无偿划转方式转至广州市地下铁道总公司（广州地铁集团有限公司前身），并在广州市财政局进行了企业国有资产出资人变动产权登记。同日，广州市地下铁道总公司、广州市地下铁道设计研究院及物资公司签署《国有产权无偿划转协议》，约定前述监理公司的全部股权无偿划转事宜。

2011 年 3 月 7 日，广州市地下铁道总公司做出总公司党政领导联席会议决议，同意广州市地下铁道设计研究院和物资公司将其持有的监理公司股权，以无偿划拨方式全部划转至广州市地下铁道总公司。划转后，广州市地下铁道总公司持有监理公司 100%的股权。

2011 年 3 月 17 日，监理公司依法填报《企业国有资产占有产权登记表》，并通过广州市财政局的审批，完成国有资产产权登记。

2011 年 3 月 21 日，监理公司取得广州市工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次无偿划转完成后，监理公司的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	广州市地下铁道总公司	300.00	300.00	货币、实物	100.00%
合计		300.00	300.00		100.00%

④第二次增资

2011 年 9 月 7 日，广州市地下铁道总公司做出总公司党政领导联席会议决议，同意向监理公司以现金注资方式增加注册资本 930.00 万元人民币。

根据立信羊城会计师事务所有限公司于 2011 年 11 月 24 日出具的《2011 验资报告》（2011 年羊验字第 23328 号），截至 2011 年 11 月 18 日，监理公司已收到股东实缴的新增注册资本 930.00 万元，均为货币出资。

2011 年 12 月 8 日，监理公司依法填报《企业国有资产占有产权登记表》，并通过广州市财政局的审批，完成国有资产产权登记。

2011 年 12 月 20 日，监理公司取得广州市工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次增资完成后，监理公司的注册资本为 1,230.00 万元，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	广州市地下铁道总公司	1,230.00	1,230.00	货币、实物	100.00%
合计		1,230.00	1,230.00		100.00%

⑤股东更名

2015 年 6 月，广州市地下铁道总公司名称变更为“广州地铁集团有限公司”。

⑥第三次增资

2023 年 2 月 28 日，监理公司做出股东决定，同意将公司注册资本由 1,230.00 万元增加至 3,230.00 万元，新增的 2,000.00 万元注册资本由广州地铁集团有限公司认缴。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所于 2023 年 6 月 5 日出具的《验资报告》（信会师粤报字[2023]第 21185 号），截

至 2023 年 4 月 25 日，监理公司已收到股东实缴的新增注册资本 2,000.00 万元，均为货币出资。

2023 年 6 月 14 日，监理公司依法填报《企业国有资产占有产权登记表》，完成国有资产产权登记。

2023 年 3 月 29 日，监理公司取得广州市工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次增资完成后，监理公司的注册资本为 3,230.00 万元，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	广州地铁集团有限公司	3,230.00	3,230.00	货币、实物	100.00%
合计		3,230.00	3,230.00		100.00%

⑦公司更名

2024 年 2 月 18 日，监理公司名称变更为“广州地铁工程咨询有限公司”。

2024 年 2 月 18 日，工程咨询公司取得广州市越秀区市场监督管理局核发的《营业执照》。

截至评估基准日，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	广州地铁集团有限公司	3,230.00	3,230.00	货币、实物	100.00%
合计		3,230.00	3,230.00		100.00%

3.长期股权投资单位概况

截至评估基准日，工程咨询公司共有 1 家控股全资子公司。情况如下：

序号	名称	状态	注册资本 (万元)	实缴出资 (万元)	出资比例	持股情况
1	广州轨道交通检验检测认证有限公司	存续	2,000.00	800.00	100%	100%

A.公司简况

名称：广州轨道交通检验检测认证有限公司（以下简称：“检验检测公司”）

统一社会信用代码：91440111MAC6FBAJ5D

成立日期：2022 年 12 月 29 日
营业期限：自2022 年 12 月 29 日至无固定期限
住所：广州市白云区广州民营科技园北太路 379 号纳金云科技园
A 栋 101 房

法定代表人：曾妮
注册资本：2,000.00 万元人民币
实缴资本：800.00 万元人民币
类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；公共事业管理服务；环境应急治理服务；机动车检验检测服务；房地产评估；环保咨询服务；环境保护监测；铁路运输辅助活动；运行效能评估服务；标准化服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；节能管理服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；计量技术服务；噪声与振动控制服务；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；土地调查评估服务；消防技术服务；建设工程消防验收现场评定技术服务；检验检测服务；认证服务；建设工程质量检测；特种设备检验检测服务；室内环境检测；安全生产检验检测；测绘服务；安全评价业务。

股东及持股比例：广州地铁工程咨询有限公司拥有其 100%股权。

B.近两年的财务和经营状况：

检验检测公司近两年的财务和经营状况如下表：

金额单位：人民币元		
内容	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总计	3,584,926.09	10,766,806.62
负债总计	1,079,345.00	3,242,809.86
所有者权益	2,505,581.09	7,523,996.76
内容	2023 年	2024 年
营业收入	1,259,182.04	3,751,049.43
利润总额	-658,933.49	15,341.94
净利润	-494,418.91	18,415.67

C.主要业务内容介绍

为打造国际一流的轨道交通检验检测认证机构，2022 年 12 月，在广州地铁集团有限公司的大力支持下，广州地铁工程咨询有限公司全资成立广州轨道交通检验检测认证有限公司。公司深耕广州、立足湾区、辐射全国、走向世界。专注于轨道交通全生命周期质量管理，为客户提供“计量-检验检测-认证认可-安全评估”一站式的专业服务，致力于做轨道交通安全的发现者、质量的守护者。

D.公司取得的主要经营资质

截至评估基准日，检验检测公司获得的资质如下：

序号	公司名称	证书名称	证书编号	核定范围	发证单位	有效期截止日
1	检验检测公司	检验检测机构资质认定证书	202319117245	资质认定包括检验检测机构计量认证。	广东省市场监督管理局	2029年8月29日

4.被评估单位分公司登记情况

截至评估基准日，工程咨询公司共有 4 家分公司。情况如下：

序号	名称	状态	关联关系
1	广州地铁工程咨询有限公司深圳第二分公司	存续	境内分公司
2	广州地铁工程咨询有限公司南京分公司	存续	境内分公司
3	广州地铁工程咨询有限公司综合管廊分公司	存续	境内分公司
4	广州地铁工程咨询有限公司澳门分公司	存续	境外分公司

(1) 广州地铁工程咨询有限公司深圳第二分公司

统一社会信用代码：91440300582718468D；

企业类型：其他有限责任公司分公司；

营业场所：深圳市龙岗区龙岗街道龙岗社区龙盛路 8 号香玉儿工业园办公楼 104；

负责人：谢小兵；

成立日期：2011 年 09 月 07 日；

经营期限：自 2011 年 09 月 07 日至无固定期限；

经营范围：市政公用工程监理、房屋建筑工程监理；工程招标代理。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）。

(2) 广州地铁工程咨询有限公司南京分公司

统一社会信用代码：91320115580467618D；

企业类型：有限责任公司分公司(自然人投资或控股的法人独资)；

营业场所：南京市江宁区禄口街道金德路 63 号 9 栋 912 室（江宁开发区）；

负责人：邹先科；

成立日期：2011 年 8 月 26 日；

经营期限：自 2011 年 8 月 26 日至无固定期限；

经营范围：市政公用工程监理，房屋建筑工程监理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(3) 广州地铁工程咨询有限公司综合管廊分公司

统一社会信用代码：91440101MA59J80T7H；

企业类型：有限责任公司分公司(法人独资)；

营业场所：广州市越秀区环市西路 202 号 4 楼南面；

负责人：郭广才；

成立日期：2017 年 01 月 25 日；

经营期限：自 2017 年 01 月 25 日至无固定期限；

经营范围：工程监理服务；工程建设项目招标代理服务；工程技术咨询服务；工程项目管理服务。

(4) 广州地铁工程咨询有限公司澳门分公司

营业场所：澳门宋玉生商场 180 号东南亚商业中心 11 楼 0 室；

负责人：郭广才；

成立日期：2022 年 09 月 07 日；

经营范围：工程管理服务、招投标代理服务、政府采购代理服务、生态资源监测、安全系统监控服务、土壤污染治理与修复服务、环保咨询服务及建设工程监理服务。

5.被评估单位代管公司基本情况

2016 年 9 月，广州市人民政府审批通过《广州市中心城区地下综合管廊(沿轨道交通十一号线)工程 PPP 项目实施方案》，同意采用政府与社会资本合作模式(PPP)建设广州市中心城区地下综合管廊(沿轨道交通十一号线)工程 PPP 项目,同时授权广州轨道交通建设监

理有限公司作为政府资本出资代表方，项目实施机构(广州市道路工程研究中心)采用公开招标的方式依法选定中国中铁股份有限公司、中铁平安投资有限公司、广州地铁设计研究院有限公司作为社会资本方，双方将合资组建 PPP 项目公司负责本项目投融资、建设、运营及移交。

项目资本金按纳入 PPP 投融资范围的投资额为 609,340 万元(工程总投资)的 20%，计人民币 121,868 万元，其中，政府资本代表方出资 34%，计 41,435 万元，由财政统筹安排，不计算投资收益，不纳入政府“可行性缺口补助”计算范围；社会资本方共出资 66%，计 80,433 万元，由其自有资金投入，不得通过项目公司融资(若执行政府政策性优惠文件除外)。

社会资本方与政府资本代表共同出资组建“广州环城地下管廊建设投资有限公司”，负责特许经营(投资、融资、建设、运营与移交)广州市中心城区地下综合管廊(沿轨道交通十一号线)工程。

被评估单位代管公司情况如下：

名称：广州环城地下管廊建设投资有限公司（以下简称“管廊建设公司”）；

统一社会信用代码：91440101MA59FG2Q57；

企业类型：其他有限责任公司；

注册地址：广州市海珠区新港东路 1226 号 19 至 20 层；

法定代表人：郭建封；

注册资本：121,868.00 万人民币；

成立日期：2016 年 10 月 24 日；

经营期限：自 2016 年 10 月 24 日至无固定期限；

经营范围：工程代建服务（不含工程施工活动）；企业自有资金投资；投资管理服务。

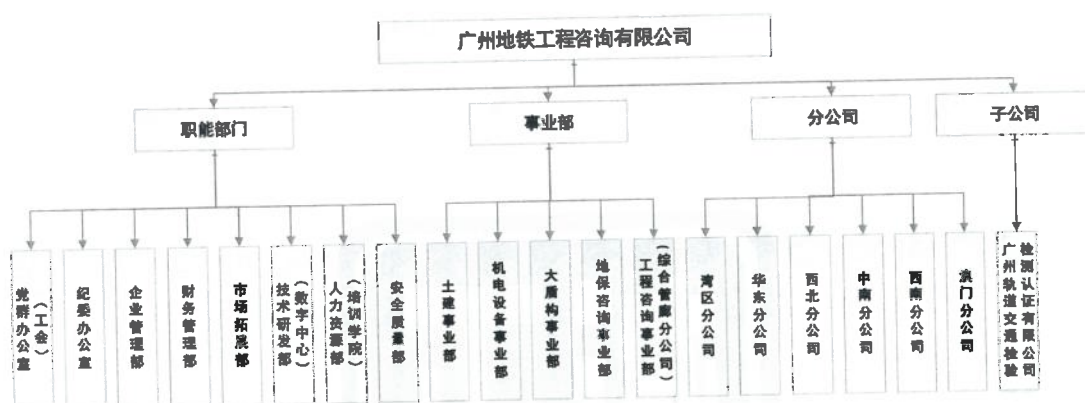
截至评估基准日，管廊建设公司的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例
1	中国中铁股份有限公司	42,653.80	42,653.80	35.00%

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例
2	广州地铁工程咨询有限公司	41,435.00	41,435.00	34.00%
3	中铁平安投资有限公司	31,685.68	31,685.68	26.00%
4	广州地铁设计研究院股份有限公司	6,093.52	6,093.52	5.00%
合计		121,868.00	121,868.00	100.00%

6.公司组织架构图



7.公司主要业务内容介绍

广州地铁工程咨询有限公司（原名广州轨道交通建设监理有限公司）为广州地铁集团全资子公司，是一家轨道交通全专业覆盖、法人治理、结构规范、资产合理、技术力量强大、管理科学的高新技术监理与咨询国有企业。以“广州地铁咨询,为工程建设保驾护航”为使命,秉承“诚信、务实、开拓、创新”的核心价值观,正朝着“致力成为轨道交通咨询行业典范”的企业愿景朝气蓬勃向前迈进。公司业务类型主要内容如下:

①轨道交通系统

20多年来,工程咨询公司大力拓展轨道交通业务,以土建工程为基础,不断拓展车站设备安装及装修、供电系统安装、弱电系统安装、轨道、设备集成、车辆段、车辆咨询与监造、有轨电车、磁浮等业务,实现了城市轨道交通业务全覆盖的综合业务能力。随着业务的不断发展壮大,工程咨询公司积累了丰富的轨道交通施工技术与管理经验,掌握轨道交通各类工法技术,集合了目前国内各类复杂地质条件下的施工经验和成果,已经完成和正在实施的轨道交通项目超过 190 个,其

中包括 220 多个地铁车站、360 多公里盾构法区间隧道、50 多公里矿山法隧道、30 多公里高架桥、近 100 个车站的设备安装及装修、近 20 条线路轨道工程、近 20 条线路设备集成、近 10 座车辆段,为全国 33 个城市、近 100 条轨道交通线路提供了监理服务。

②公路与市政工程

近年,工程咨询公司轨道交通工程技术实力的不断加强,逐步将业务拓展至广州、深圳、佛山、汕头、珠海等多个城市的公路与市政工程项目,已承接 200 多个项目,合同金额超 3.23 亿元。从电力隧道到综合管廊、从市政道路隧道到水务隧道、从 4.1m 小直径盾构到 15.80m 超大直径盾构,公司不断挑战技术难题,攻克八度地震烈度区施工、过海盾构施工、泥水盾构、顶管、小转弯半径、下穿上软下硬地层、下穿工业厂房和高架桥等工程难点,将复合地层盾构技术发扬光大。未来,公司将继续朝着复合地层盾构技术的发展方向,挑战直径最大和地质最复杂的盾构隧道工程。

③房屋建筑物

工程咨询公司具有房屋建筑甲级资质,监理服务业务范围涉及房屋建筑项目建设各个环节,主要包括前期工程(含管线迁改、临时施工水电安装、交通疏解、绿化迁移等)、土建、机电、配套及地铁保护等工程的施工监理服务。近年公司监理的房屋建筑工程项目涵盖了大型豪华住宅,大型高级购物商场、甲级写字楼、五星级园林式温泉酒店、TOD 中心等建筑使用类型。公司通过参建多项重大的房屋建筑工程,培养了一批又一批专业能力过硬的技术人员,为公司承接房屋建筑工程代建及咨询业务,奠定了夯实的基础。

④项目管理

工程咨询公司的项目管理业务提供覆盖项目决策、前期、实施各阶段,包括规划立项、勘察设计、报批报建、前期征拆、招投标、质量安全、工程进度、投资管控、信息档案、验收移交的全过程全方位建设管理服务。已承接了广州市中心城区地下综合管廊以及澳门轻轨东线设计连建造等多个大型工程的项目管理。每个模块都有对应的职

能部门及专业技术团队负责,可以根据委托方需求提供多种组合其至全套的全过程定制化房屋建筑项目管理服务。

⑤工程咨询

工程咨询公司在咨询领域,涵盖了全过程工程咨询、智慧建设咨询、盾构技术咨询、地铁保护、地保监控、环境监理、造价咨询、招标代理、政府监督咨询、保险咨询等多项业务,先后承接了一大批国家、省、市重点工程。公司一直朝着“专、精、尖、特”、多元化的方向发展。

⑥政府监督咨询服务

工程咨询公司大力拓展安全与质量咨询服务,充分发挥公司轨道交通行业全专业技术、人才资源等咨询优势,积极为政府第三方咨询、工程安全风险评估服务等提供全方位的风险评估、培训、现场巡查、风险预警消警等专业咨询服务内容,目前已在广州、厦门、西安等城市签订政府第三方咨询服务合同,累计签订安全与质量咨询服务合同额超过 4000 万元。

8. 公司取得的主要经营资质

截至评估基准日,工程咨询公司获得的资质如下:

序号	公司名称	证书名称	证书编号	核定范围/资质等级	发证单位	有效期截止日
1	工程咨询公司	工程监理资质证书	E144001299	1.房屋建筑工程监理甲级; 2.市政公用工程监理甲级。 可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务。	中华人民共和国住房和城乡建设部	2029年5月17日
2	工程咨询公司	工程监理资质证书	E244001296	1.电力工程监理甲级; 2.通信工程监理乙级; 3.机电安装工程监理乙级; 4.铁路工程监理乙级	广东省住房和城乡建设厅	2028年9月20日
3	工程咨询公司	设备监理单位证书	CAPEC2016221	在以下专业符合甲级设备监理单位规范条件: 1.铁道和城市轨道交通工程:车辆; 2.铁道和城市轨道交通工程:通信和信号系统; 3.铁道和城市轨道交通工程:自动化控制系统。	中国设备监理协会	2028年4月23日

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	公司名称	证书名称	证书编号	核定范围/资质等级	发证单位	有效期截止日
				在以下专业符合乙级设备监理单位规范条件： 1.铁道和城市轨道交通工程； 电力和牵引供电系统； 2.全断面隧道掘进设备。		
4	工程咨询公司	广东省环保技术咨询服务能力评价证书	粤环咨证甲第0079号	等级：甲级； 服务优势类别：其他环保咨询（轨道交通领域）、环保规范与标准制定、项目竣工环保验收。	广东省环境保护产业协会	2026年5月21日
5	工程咨询公司	广东省建设项目工程环境监理能力评价证书	粤环监证第2024030号	甲级（轻工纺织化纤；化工石化医药；冶金机电；建材火电；农林水利；交通运输；社会区域；海洋工程；输变电及广电通讯；核工业）	广东省环境保护产业协会	2027年11月4日

9.近两年的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币元

内容	2023年12月31日	2024年12月31日
资产总计	341,241,928.25	376,134,381.00
负债总计	241,711,835.08	270,237,040.20
所有者权益	99,530,093.17	105,897,340.80
归属于母公司的所有者权益	99,530,093.17	105,897,340.80
内容	2023年	2024年
营业收入	414,573,483.98	435,137,467.96
利润总额	40,962,025.29	36,578,467.84
净利润	36,347,502.39	32,604,227.05
归属于母公司所有者的净利润	36,347,502.39	32,604,227.05

被评估单位近两年的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币元

内容	2023年12月31日	2024年12月31日
资产总计	340,657,002.16	373,721,157.68
负债总计	240,632,490.08	267,347,813.64
所有者权益	100,024,512.08	106,373,344.04
内容	2023年	2024年
营业收入	413,352,532.13	431,610,775.41

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

利润总额	41,620,958.78	36,563,125.90
净利润	36,841,921.30	32,585,811.38

（备注：上表中列示的财务数据， 2023 年、2024 年财务数据已经广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“司农审字[2025]25001210015 号”标准无保留意见审计报告。

10.主要税种及税率

截至评估基准日，被评估单位及子公司目前执行的主要税种和税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	6%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育附加	应交流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额/主营业务收入	20%、15%

11.委托人与被评估单位之间的关系

本次评估，委托人之一为广州地铁集团有限公司，委托人之二为广州地铁设计研究院股份有限公司，被评估单位为广州地铁工程咨询有限公司。委托人之二广州地铁设计研究院股份有限公司和广州地铁工程咨询有限公司均为委托人之一广州地铁集团有限公司控股子公司。

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的广州地铁工程咨询有限公司 100%股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据广州地铁集团有限公司提供的《广州地铁集团有限公司董事会文件》（穗铁董〔2024〕8 号）、广州地铁设计研究院股份有限公司提供的 2025 年 1 月 20 日《广州地铁设计研究院股份有限公司第三届董事会第二次会议决议》，广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的广州地铁工程咨询有限公

司 100%股权。为此需要对评估基准日时广州地铁工程咨询有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是广州地铁工程咨询有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是广州地铁工程咨询有限公司的全部资产及负债。母公司口径总资产账面价值 37,372.12 万元，总负债账面价值 26,734.78 万元，净资产账面价值 10,637.33 万元。具体的资产、负债项目内容以广州地铁工程咨询有限公司申报的经审计后全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过委托人确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

资产	基准日审定数	负债和所有者权益	基准日审定数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	18,798.80	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	5,161.03	应付账款	1,852.48
应收款项融资		预收款项	
预付款项	26.09	合同负债	12,833.44
其他应收款	507.76	应付职工薪酬	6,721.49
存货	11.24	应交税费	861.95
合同资产	10,259.05	其他应付款	2,971.05
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	456.16
其他流动资产		其他流动负债	863.04
流动资产合计	34,763.98	流动负债合计	26,559.61
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资		长期借款	
其他债权投资		应付债券	
长期应收款		租赁负债	175.17
长期股权投资	800.00	长期应付款	

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

资产	基准日审定数	负债和所有者权益	基准日审定数
其他权益工具投资		预计负债	
其他非流动金融资产		递延收益	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产净额	360.32	其他非流动负债	
在建工程		非流动负债合计	175.17
生产性生物资产		负债合计	26,734.78
油气资产		所有者权益（或股东权益）：	
使用权资产	665.17	实收资本（或股本）	3,230.00
无形资产	50.25	其他权益工具	
开发支出		其中：优先股	
商誉		永续债	
长期待摊费用		资本公积	
递延所得税资产	428.52	减：库存股	
其他非流动资产	303.87	其他综合收益	
非流动资产合计	2,608.14	专项储备	
		盈余公积	7,066.67
		未分配利润	340.66
		所有者权益合计	10,637.33
资产总计	37,372.12	负债和所有者权益总计	37,372.12

上述评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见审计报告（司农审字[2025]25001210015号）。

（三）公司主要资产概况

1.长期股权投资：申报账面原值 800.00 万元，计提减值损失 0.00 万元，账面值为 800.00 万元，为对广州轨道交通检验检测认证有限公司的投资。

2.固定资产：申报账面原值 967.00 万元，账面净值 360.32 万元，主要内容为车辆及电子设备等。

①车辆

车辆申报账面原值 25.80 万元，账面净值 1.29 万元，为一辆大众多用途乘用车，购置启用于 2012 年，目前车辆状况良好，可正常使用。

②电子设备

电子设备申报账面原值 941.21 万元，账面净值 359.03 万元，主

要为投影仪、摄像机、电脑、打印机及全站仪等，购建于 1999 年至 2024 年期间，主要分布在工程咨询公司的办公及项目现场内。上述电子设备状况良好，均可正常使用。

3.使用权资产：申报账面净值 665.17 万元，为工程咨询公司租赁的办公及项目场地合同权益。

4.无形资产：申报账面净值 50.25 万元，主要为工程咨询公司使用的系统软件，包括车辆监造数字化管理平台、基于盾构实时监控三维可视化系统、盾构施工信息监控管理系统、城市轨道交通设备监造信息化系统、BIM 管理平台等。截至评估基准日，纳入评估范围的部分办公软件功能已落后，企业不再使用，其余软件能够正常使用。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

广州地铁工程咨询有限公司及子公司申报的账外无形资产包括 64项实用新型专利、36项发明专利及1项外观设计专利、50项计算机软件著作权、3项美术作品著作权、2项商标和8项域名等，具体如下：

1.专利权

截至评估基准日，广州地铁工程咨询有限公司及子公司登记拥有的专利权共计101项，具体情况如下：

序号	专利名称	申请/注册号	专利类型	申请人	权利范围	取得方式	申请日期
1	破碎装置及盾构装置	CN202323622874.4	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2023/12/29
2	盾构机磨损的检测方法及检测装置	CN202111508109.2	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2021/12/10
3	盾构机系统及其渣土处理装置	CN202323522946.8	实用新型	广州地铁集团有限公司；广州地铁建设管理有限公司；广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2023/12/23
4	一种管片吊装夹具	CN202420253070.7	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司；广州地铁集团有限公司；广州地铁建设管理有限公司	部分	自主研发	2024/2/1
5	一种用于盾构机的开挖仓的液位检测装置	CN202420066992.7	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2024/1/10
6	一种基于 HTML5 的嵌入式开发板	CN202420046590.0	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2024/1/9
7	一种 TBM 模式下的泥浆环流、排渣及	CN202011595749.7	发明专利	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2020/12/29

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	专利名称	申请/注册号	专利类型	申请人	权利范围	取得方式	申请日期
	浆液液位控制方法						
8	一种地铁深基坑自动化喷抹机	CN202011502190.9	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2020/12/18
9	一种机械法联络通道盾构设备的管线管理装置	CN202420248539.8	实用新型	广州地铁集团有限公司; 广州轨道交通建设监理有限公司;广州市盾建建设有限公司	部分	自主研发	2024/2/1
10	一种轨道交通工程的轨道连续测量装置	CN202323333907.3	实用新型	广州地铁集团有限公司; 广州地铁建设管理有限公司;广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2023/12/7
11	一种地铁车站轨顶风道	CN202323043165.0	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2023/11/10
12	一种施工支护	CN202322887408.2	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2023/10/26
13	移动人字梯	CN202321716868.2	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司;中铁电气化局集团有限公司	部分	自主研发	2023/6/30
14	一种翻转式防洪装置	CN202322112747.3	实用新型	广州地铁建设管理有限公司;成都天仁民防科技有限公司;中铁(广州)投资发展有限公司;中铁八局集团电务工程有限公司;广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2023/8/7
15	全盖下轨道交通停车场双层停车列检库结构	CN202320228404.0	实用新型	广州地铁集团有限公司; 广州市盾建建设有限公司;中铁上海设计院集团有限公司;广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2023/2/15
16	刀盘装置及盾构机	CN202321821715.4	实用新型	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2023/7/11
17	复合地层盾构掘进贯入度的控制方法	CN202110793686.4	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2021/7/13
18	盾构机滚刀的更换方法及其更换设备	CN202111676548.4	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2021/12/31
19	一种大截面超高转换梁施工方法	CN202211313166.X	发明专利	中铁广州工程局集团有限公司;中铁广州工程局集团深圳工程有限公司;广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2022/10/25
20	塔机吊钩激光定位警示系统	CN202320583455.5	实用新型	广州地铁集团有限公司; 广州市盾建建设有限公司;广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2023/3/22
21	基于地铁U型槽与上盖立柱分离式的减震结构	CN202320473668.2	实用新型	广州地铁集团有限公司; 广州市盾建建设有限公司;中铁上海设计院集团有限公司;广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2023/3/13
22	幕墙飘带雨水导流装置	CN202320849678.1	实用新型	广州市盾建建设有限公司;广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2023/4/14

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	专利名称	申请/注册号	专利类型	申请人	权利范围	取得方式	申请日期
23	一种用于电缆敷设建模的处理方法、系统和存储介质	CN202010174229.2	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2020/3/13
24	液氮冻结装置	CN202321056400.5	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司; 广东华隧建设集团股份有限公司	部分	自主研发	2023/5/5
25	管片的输送与拼装系统	CN202320417168.7	实用新型	广州地铁集团有限公司; 广州地铁建设管理有限公司; 广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2023/3/7
26	一种用于地下空间被钻穿突水的应急封水胶套	CN201810734322.7	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2018/7/6
27	轨道支撑装置	CN202321379326.0	实用新型	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2023/5/31
28	混凝土腋角脚手架支撑结构	CN202320599743.X	实用新型	广州市盾建建设有限公司; 广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2023/3/22
29	隧道支护装置	CN202321323935.4	实用新型	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2023/5/26
30	冷却塔	CN202321164771.5	实用新型	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2023/5/15
31	用于机械法联络通道的斜向接收辅助结构	CN202321364632.7	实用新型	广州市盾建建设有限公司; 广州地铁集团有限公司; 广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2023/5/31
32	简易电缆固定装置	CN202320847842.5	实用新型	广州地铁集团有限公司; 广州市盾建建设有限公司; 广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2023/4/14
33	一种三维地质建模方法、系统、装置及存储介质	CN202010179912.5	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2020/3/16
34	一种工地人员定位系统及工地人员定位方法	CN201910092803.7	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2019/1/30
35	一种移动式记录板	CN202223478863.9	实用新型	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2022/12/26
36	盾构带压系统及带压进仓加固方法	CN202110543677.X	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2021/5/19
37	一种超高转换梁主筋安装胎架	CN202222838971.6	实用新型	中铁广州工程局集团有限公司; 中铁广州工程局集团深圳工程有限公司; 广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2022/10/25
38	一种隧道围岩超前水平止水注浆施工方法	CN202011397233.1	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2020/12/3
39	一种地铁区间建筑信息模型的建模方法、系统及存储介质	CN202010180044.2	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2020/3/16
40	一种基于施工现场	CN201910091094.0	发明专利	广州地铁工程咨询有限	全部	自主研发	2019/1/30

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	专利名称	申请/注册号	专利类型	申请人	权利范围	取得方式	申请日期
	的定位标签佩戴监控方法与装置			公司			
41	盾构管片转运装置及吊机	CN202221309974.4	实用新型	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2022/5/27
42	挡水装置	CN202221245799.7	实用新型	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2022/5/19
43	土压TBM双模盾构机及盾构机刀盘	CN202220554276.4	实用新型	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2022/3/14
44	吊装装置及吊装头	CN202220285042.4	实用新型	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2022/2/11
45	盾体结构及盾构机	CN202220554619.7	实用新型	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2022/3/14
46	一种土压盾构外挂气囊结合泥浆的压力平衡方法	CN202011551588.1	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2020/12/24
47	用于常压刀盘的防滞排装置及常压刀盘盾构机	CN202122785048.6	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2021/11/15
48	一种地层预注浆加固的止浆方法	CN202011536799.8	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2020/12/23
49	一种应用于锚索堵漏的封堵结构	CN202122968927.2	实用新型	广州铁路投资建设集团有限公司;广州建筑股份有限公司;广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2021/11/30
50	玩具(地铁玩具模型)	CN202130704546.6	外观设计	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2021/10/27
51	一种盾构法隧道密闭接收钢套筒拆除方法	CN202011553447.3	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2020/12/24
52	吊装装置及管片吊装系统	CN202121191212.4	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2021/5/31
53	盾构机	CN202121129326.6	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2021/5/24
54	螺旋机及废渣排出系统	CN202121437651.9	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2021/6/25
55	一种防治地铁隧道结构周围砂层液化的方法	CN201910479901.6	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2019/6/4
56	一种地铁深基坑自动化喷抹机	CN202023087737.1	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2020/12/18
57	一种TBM模式下的泥浆环流、排渣及浆液液位控制系统	CN202023260341.2	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2020/12/29
58	一种新型联络通道预应力支架装置	CN202023253636.7	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2020/12/29
59	一种双洞门的顶管施工方法	CN202010370212.4	发明专利	广州地铁集团有限公司;广州地铁工程咨询有限公司	部分	自主研发	2020/4/30
60	一种用于测量盾构管片拼装圆整度的卡尺	CN202023087824.7	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2020/12/18
61	一种基坑气举反循环	CN202023071589.4	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2020/12/18

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	专利名称	申请/注册号	专利类型	申请人	权利范围	取得方式	申请日期
	环降水装置			有限公司			
62	一种施工现场中安全防护的方法、控制器及系统	CN201910096315.3	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2019/1/30
63	一种防止渣土粘结的渣土箱	CN202022921170.7	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2020/12/8
64	一种 BIM 模型与三维地理场景的位置匹配方法	CN201811553345.4	发明专利	广州轨道交通建设监理有限公司; 广东电网有限责任公司广州供电局	部分	自主研发	2018/12/18
65	一种盾构刀盘前孤石爆破处理方法	CN201910004689.8	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司; 广州地衡工程咨询有限公司	部分	自主研发	2019/1/3
66	一种多模式盾构机	CN201811570359.7	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2018/12/21
67	一种盾构隧道水下爆破泥浆导向控制回收装置及方法	CN202010433972.5	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2020/5/21
68	一种视频监控方法、系统及设备	CN201910095009.8	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2019/1/31
69	深层土体沉降监测系统	CN202020610972.3	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2020/4/21
70	一种地铁线路显示方法与装置	CN201810008270.5	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2018/1/4
71	一种联系测量支架	CN201922273918.4	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2019/12/17
72	一种爆破、封孔、注浆一体化施工方法	CN201910003187.3	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司; 广州地衡工程咨询有限公司	部分	自主研发	2019/1/3
73	一种翻转支架及盾构主驱动的吊装方法	CN201810395530.9	发明专利	广州轨道交通建设监理有限公司; 汕头市苏埃通道建设投资发展有限公司; 中铁隧道局集团有限公司; 盾构及掘进技术国家重点实验室	部分	自主研发	2018/4/27
74	一种盾构密封舱泥饼预爆处理方法	CN201810832723.6	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2018/7/26
75	一种盾构机出土量测量装置	CN201822128905.3	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2018/12/18
76	一种电力隧道内永久隔板的运输铺设装置及方法	CN201610457526.1	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2016/6/21
77	一种用于盾构尾刷渗漏试验的实验装置	CN201820809007.1	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2018/5/28
78	一种翻转支架	CN201820626074.X	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司; 汕头市苏埃通道建设投资发展有限公司; 中铁隧道局集团有限公司; 盾构及掘进技术国家重点实验室	部分	自主研发	2018/4/27
79	一种用于地下空间被钻穿突水的应急	CN201821067054.X	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2018/7/6

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	专利名称	申请/注册号	专利类型	申请人	权利范围	取得方式	申请日期
	封水胶套						
80	一种盾构管片质量检查装置	CN201721576950.4	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2017/11/22
81	盾构数据采集装置	CN201721669216.2	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2017/12/4
82	一种用于测量盾构滚刀磨损量的卡尺	CN201721779802.2	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2017/12/19
83	盾构用衡盾泥气压开仓保压护壁施工方法	CN201610141514.8	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2016/3/11
84	一种盾构用衡盾泥连续拌制设备	CN201720653251.9	实用新型	广州地铁集团有限公司; 广州轨道交通建设监理有限公司	部分	自主研发	2017/6/7
85	一种盾构用衡盾泥一体化配置设备	CN201720652116.2	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司; 中山大学	部分	自主研发	2017/6/7
86	一种用于地下室基坑施工应急降水的装置	CN201720261506.7	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2017/3/17
87	一种电力隧道内永久隔板的运输铺设装置	CN201620623284.4	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司	全部	自主研发	2016/6/21
88	一种土压盾构回填土仓进仓作业的施工方法	CN201110457892.4	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2011/12/30
89	步履式盾构平移过站系统和方法	CN201110194009.7	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2011/7/12
90	步履式盾构机侧移系统及侧移方法	CN201110194008.2	发明专利	广州地铁工程咨询有限公司	全部	自主研发	2011/7/12
91	一种纤维混凝土的纤维掺加装置	CN202421018713.6	实用新型	中交(广州)建设有限公司, 广州地铁工程咨询有限公司, 广州南沙产业建设管理有限公司	部分	自主研发	2024/5/11
92	一种中埋式橡胶止水带的固定结构	CN202421018710.2	实用新型	中交(广州)建设有限公司, 广州地铁工程咨询有限公司, 广州南沙产业建设管理有限公司	部分	自主研发	2024/5/11
93	一种用于调整箍筋弯钩角度的工装	CN202420245830.X	实用新型	广州轨道交通建设监理有限公司, 广州地铁集团有限公司, 广州地铁建设管理有限公司	部分	自主研发	2024/2/1
94	站台门吊装装置	CN202420038915.0	实用新型	广州新科佳都科技有限公司, 广州地铁工程咨询有限公司	部分	自主研发	2024/1/5
95	一种轨道区段状态检测方法及系统	CN202410256517.0	发明专利	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	自主研发	2024/03/06
96	钻孔取样装置	CN202323559731.3	实用新型	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	自主研发	2023/12/26
97	测量装置	CN202323520844.2	实用新型	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	自主研发	2023/12/22
98	一种智能轨道检测小车刮泥板	CN202323445654.9	实用新型	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	自主研发	2023/12/18
99	一种轨道检测设备	CN202323378760.X	实用新型	广州轨道交通检验检测	全部	自主研发	2023/12/12

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	专利名称	申请/注册号	专利类型	申请人	权利范围	取得方式	申请日期
	的安装装置			认证有限公司			
100	一种轨道车辆噪声监测定位装置	CN202323333919.6	实用新型	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	自主研发	2023/12/07
101	一种轨道车辆牵引电机轴承声学监测系统和方法	CN202110837920.9	发明专利	广州轨道交通检验检测认证有限公司	全部	外购	2021/07/23

注：2024年2月18日，广州轨道交通建设监理有限公司名称变更为“广州地铁工程咨询有限公司”，部分无形资产证书尚未完成更名手续，被评估单位承诺，以上无形资产均为被评估单位所有。

2.计算机软件著作权

截至评估基准日，广州地铁工程咨询有限公司登记拥有的计算机软件著作权共计50项，具体情况如下：

序号	无形资产名称	登记号	首次发表日期	著作权人	取得方式
1	盾构自动差分导向系统	2013SR070692	2013/7/22	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
2	监理文档管理系统	2013SR082554	2013/8/9	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
3	监理项目投资控制管理系统	2013SR083410	2013/8/12	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
4	地铁监理现场管理系统	2013SR082317	2013/8/8	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
5	监理项目合同管理系统	2013SR083301	2013/8/12	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
6	地铁保护管理系统	2013SR082429	2013/8/8	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
7	监理成本管理系统	2013SR082175	2013/8/8	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
8	地铁工程项目视频监控系统	2013SR082599	2013/8/9	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
9	地铁工地视频监控系统	2013SR066017	2013/7/15	广州轨道交通建设监理有限公司， 北京安捷工程咨询有限公司	原始取得
10	地铁工程暗挖专业监理精细化管理信息平台	2015SR078090	2015/5/11	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
11	监理管理精细化管理信息平台	2015SR077157	2015/5/8	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
12	地铁工程盾构专业监理精细化管理信息平台	2015SR078484	2015/5/11	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
13	地铁工程高架专业监理精细化管理信息平台	2015SR077983	2015/5/8	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
14	地铁工程明挖专业监理精细化管理信息平台	2015SR077986	2015/5/8	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
15	地铁线路巡查管理手机客户端软件系统	2015SR078719	2015/5/11	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
16	基于 BIM 技术的轨道交通工程建设监理业务管理系统	2015SR086602	2015/5/21	广州轨道交通建设监理有限公司， 清华大学	原始取得
17	基于 GIS+BIM 的施工盾构监控系统（网页版）	2018SR407819	2018/6/1	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
18	地铁车辆段工程监理精细化管理信息平台	2015SR247030	2015/12/7	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
19	地铁车辆咨询及监造项目管理平台	2015SR253760	2015/12/10	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
20	房屋建筑工程监理精细化管理信	2015SR246369	2015/12/7	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	无形资产名称	登记号	首次发表日期	著作权人	取得方式
	息平台				
21	地铁工程保护监控技术监理精细化管理信息平台	2015SR253764	2015/12/10	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
22	有轨电车工程监理精细化管理信息平台	2015SR238357	2015/12/1	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
23	地铁车站机电安装监理精细化管理信息平台	2015SR246397	2015/12/7	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
24	地铁设施保护系统	2017SR592161	2017/10/27	北京九碧木信息技术有限公司, 北京九镁科技有限公司, 广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
25	地铁盾构管片质量巡检系统	2017SR348138	2017/7/6	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
26	基于 revit 的构件编码软件	2018SR031083	2018/1/12	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
27	基于 revit 的模型轴网导出软件	2018SR031145	2018/1/12	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
28	盾构施工信息监控管理系统	2018SR408500	2018/6/1	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
29	基于 BIM 的地铁保护辅助系统	2018SR858215	2018/10/26	广州轨道交通建设监理有限公司, 深圳筑星科技有限公司	原始取得
30	城市轨道交通建设盾构装备在线安全监测及风险管控系统	2019SR0067083	2019/1/18	广州轨道交通建设监理有限公司, 广州地铁集团有限公司	原始取得
31	城市地下空间关键设施设备故障诊断与信息管理平台	2019SR0423328	2019/5/5	广州地铁集团有限公司, 广州市建筑科学研究院有限公司, 广州轨道交通建设监理有限公司, 中南大学	原始取得
32	城轨智慧工地综合监控系统	2020SR1068686	2020/9/9	北京九碧木信息技术有限公司, 广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
33	城市轨道交通建设盾构管片管理系统	2020SR0987895	2020/8/26	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
34	基于 revit 的地铁区间隧道及相关专业 BIM 建模软件	2020SR0419715	2020/5/8	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
35	基于 MicroStation 的地铁区间隧道及相关专业 BIM 建模软件	2020SR0417743	2020/5/8	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
36	汕头苏埃超大直径盾构隧道建设管理系统	2021SR0784634	2021/5/27	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
37	墨子工道-综合监控系统	2021SR0678082	2021/5/13	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
38	暗挖开挖信息管理系统	2022SR0363221	2022/3/18	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
39	城市轨道交通设备监造管理平台	2022SR0204181	2022/2/8	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
40	城市轨道交通设备监造管理平台 IOS 端 APP	2022SR0204182	2022/2/8	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
41	城市轨道交通设备监造管理平台 安卓端 APP	2022SR0204183	2022/2/8	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
42	随身记软件	2022SR0555007	2022/5/5	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
43	城市轨道交通车辆监造管理系统	2022SR1512275	2022/11/16	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
44	明挖开挖信息管理系统	2023SR0183046	2023/2/1	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
45	城市轨道交通隧道运营安全智能监测 BIM 展示插件	2023SR0880676	2023/8/2	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
46	轨道交通建设工程应急指挥平台	2023SR0880537	2023/8/2	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
47	轨道交通建设工程数字三防管控	2023SR0881389	2023/8/2	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	无形资产名称	登记号	首次发表日期	著作权人	取得方式
	系统				
48	盾构知识数据库系统	2024SR0305550	2024/02/23	广州轨道交通建设监理有限公司	原始取得
49	盾构机履历数据展示系统	2024SR1344545	2024/9/10	广州地铁集团有限公司,广州地铁工程咨询有限公司	原始取得
50	公司资质图文展示系统	2024SR1347185	2024/9/10	广州地铁集团有限公司,广州地铁工程咨询有限公司	原始取得

注：2024年2月18日，广州轨道交通建设监理有限公司名称变更为“广州地铁工程咨询有限公司”，部分无形资产证书尚未完成更名手续，被评估单位承诺，以上无形资产均为被评估单位所有。

3.美术作品著作权

截至评估基准日，广州地铁工程咨询有限公司登记拥有的美术作品著作权共3项，具体情况如下：

序号	著作权人	登记号	作品名称	作品类别	登记日期	创作完成日期
1	广州轨道交通建设监理有限公司	国作登字-2023-F-00184458	盾盾	美术作品	2023/8/25	2023/7/9
2	广州轨道交通建设监理有限公司	黔作登字-2023-F-00796760	盾盾	美术作品	2023/7/17	2023/7/9
3	广州轨道交通建设监理有限公司	鲁作登字-2023-F-00228248	盾盾	美术作品	2023/7/13	2023/7/9

注：2024年2月18日，广州轨道交通建设监理有限公司名称变更为“广州地铁工程咨询有限公司”，部分无形资产证书尚未完成更名手续，被评估单位承诺，以上无形资产均为被评估单位所有。

4.商标

截至评估基准日，广州地铁工程咨询有限公司登记拥有的商标共2项，具体情况如下：

序号	申请人	商标	申请注册号	注册日期	国际分类
1	广州地铁工程咨询有限公司	道工子墨 DAOONGZIMO	43405067	2019/12/27	42
2	广州地铁工程咨询有限公司		43396063	2019/12/27	42

5.域名

截至评估基准日，广州地铁工程咨询有限公司登记拥有的域名共8项，具体情况如下：

序号	产权持有人	域名名称	ICP 备案/许可证号	注册日期
1	广州地铁工程咨询有限公司	gzdtzx.cn	粤 ICP 备 13068160 号-10	2024/4/7

广州地铁设计研究院股份有限公司拟发行股份购买广州地铁集团有限公司持有的
广州地铁工程咨询有限公司 100%股权涉及广州地铁工程咨询有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	产权持有人	域名名称	ICP 备案/许可证号	注册日期
2	广州地铁工程咨询有限公司	gzdtzx.com	粤 ICP 备 13068160 号-9	2024/4/7
3	广州地铁工程咨询有限公司	chinatunnel.net	粤 ICP 备 13068160 号-8	2024/4/7
4	广州地铁工程咨询有限公司	aipom.cn	粤 ICP 备 13068160 号-6	2024/4/7
5	广州地铁工程咨询有限公司	gzdtzx.net	粤 ICP 备 13068160 号-11	2024/4/7
6	广州地铁工程咨询有限公司	itbm.cn	粤 ICP 备 13068160 号-12	2024/4/7
7	广州地铁工程咨询有限公司	chinadthr.com	粤 ICP 备 13068160 号-7	2024/4/7
8	广州地铁工程咨询有限公司	gzdtjl.com	粤 ICP 备 13068160 号-5	2024/3/20

(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）。

本次评估引用了广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 5 月 28 日出具的司农审字[2025]25001210015 号无保留意见审计报告。

我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报中经审的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，

选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《广州地铁集团有限公司董事会文件》（穗铁董〔2024〕8号）；
- 2.广州地铁设计研究院股份有限公司提供的2025年1月20日《广州地铁设计研究院股份有限公司第三届董事会第二次会议决议》。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2.《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 3.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 5.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
- 6.《中华人民共和国企业国有资产法》（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.《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
- 8.《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正）；
- 9.《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修正）；
- 10.《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第

十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

11.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号, 国务院令 第 709 号修订);

12.《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号);

13.《中华人民共和国商标法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 651 号);

14.《中华人民共和国专利法实施细则》(中华人民共和国国务院令 第 569 号修订);

15.《中华人民共和国著作权法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 633 号修订);

16.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令 第 691 号);

17.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令 第 86 号发布, 财政部令 第 97 号修改);

18.《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);

19.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令 第 32 号);

20.《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);

21.《上市公司信息披露管理办法》(中国证券监督管理委员会令 第 182 号);

22.《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);

23.《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);

24.《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);

25.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕

64 号);

26.《广州市国资委监管企业资产评估管理办法》(穗国资产权[2021]15 号);

27.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);

28.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);

29.《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 12 号);

30.《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);

31.《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 7 号);

32.《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》(中国证监会 2021 年 01 月 22 日);

33.《监管规则适用指引——评估类第 1 号》(中国证监会 2013 年 01 月 18 日)。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

3.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

5.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

7.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

8.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 号);

9.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号);

- 10.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 11.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 13.《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 15.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 17.《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- 18.《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
- 19.《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
- 20.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

(四)权属依据

- 1.《发明专利证书》；
- 2.《外观设计专利证书》；
- 3.《实用新型专利证书》；
- 4.《计算机软件著作权登记证书》；
- 5.《商标注册证》；
- 6.《作品登记证书》；
- 7.域名证书；
- 8.《中华人民共和国机动车登记证书》；
- 9.企业经营相关业务合同、协议、发票；
- 10.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
- 2.国家宏观、行业统计分析资料；
- 3.国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据；
- 4.相关上市公司的相关资料；
- 5.万得 WIND 资讯、同花顺 iFinD 数据端统计资料；

6.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号，自 2013 年 5 月 1 日起施行）；

7.评估基准日贷款市场报价利率 LPR 以及境外汇率；

8.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

9.企业有关部门提供的未来年度经营计划；

10.企业提供的主要业务目前及未来年度市场预测资料；

11.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

12.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

2.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）；

3.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

4.广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（司农审字[2025]25001210015 号）。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-企业价值》和有关资产评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

1.市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

（1）存在一个充分发展且活跃的资本市场；

（2）资本市场上存在相同或类似的参照物，或存在着足够的交易案例；

（3）参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集且具合理性、有效。

2.收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 资产购买者的购买价格不会超过企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；
- (2) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (4) 被评估资产预期获利年限可以预测；
- (5) 企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

3.资产基础法

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，评估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。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 被评估单位各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

企业价值评估中的市场法、收益法和成本法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。评估中，需要根据经济行为的目的，评估对象的具体状况等相关条件，判断选择适当的评估方法。

(二) 评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法及收益法。评估方法选择理由如下：

1.收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力、

在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益、风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

2.资产基础法是以资产负债表为基础，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。被评估单位评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

3.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。由于难以在企业产权交易市场上查找到近期与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响，且业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位具有可比性的多个交易案例，或者有极少数交易案例但缺乏交易对象买卖、收购及合并案例资料信息；同时，在公开股票市场上也缺乏可比较的上市或挂牌公司，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

因此，本次评估选用资产基础法及收益法进行评估。

（三）采用资产基础法评估介绍

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。各项资产及负债的评估方法说明如下：

1.货币资金

主要为现金、银行存款、其他货币资金，币种为人民币和澳门币。资产评估专业人员对银行存款进行了函证，并取得了银行存款的银行对账单进行核对。没有发现有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实，以核实无误后的

账面价值作为评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值，其他货币资金通过银行函证核实账面值确定评估值。

2. 应收类款项

对应收账款、合同资产、其他应收款的评估，经清查核实后，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3. 预付账款

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值；对于有确凿证据表明收不到相应货物或不能形成权益的预付账款评估为零。

4. 存货

存货主要包括在库周转材料。

对于在库周转材料，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、合同等相关资料，根据评估基准日市场同等用途、品质存货的同等批量的估计采购价，由于此类存货的存放条件较好，不存在变质、报废、物理磨损等情况，以采购价确定其评估价值。

5. 长期股权投资

评估人员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、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

其中对于控股或有实际控制权的长期股权投资单位，采用资产基础法评估被投资企业 100%股权市场价值，然后根据被评估单位的实缴出资比例计算该项股权投资的评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×实缴出资比例

在确定长期股权投资评估值时，评估人员没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

6. 设备类资产

A. 车辆

由于委估车辆购置日期较久远，目前已停产停售，类似的二手交易市场发育较成熟，市场交易较活跃，可比交易案例较多，故本次采用市场法评估。

市场法是以现实市场上同类资产的现行市场价格（不含税）为基础确定资产价值的评估方法。以市场上同类或类似车辆的交易价格作为参考，通过对比分析评估对象车辆与可比案例的性能配置、交易地点、交易情况、交易日期、使用因素、技术因素差异修正后得到评估值。

车辆市场法评估公式：

评估对象价值=Σ（比准价格×权重）

比准价格=可比实例交易价格×性能配置修正系数×交易地点修正系数×交易情况修正系数×交易日期修正系数×使用因素修正系数×技术因素修正系数

B. 电子设备

电子设备主要采用重置成本法进行评估，计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

（1）重置成本的确定

主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价（不含税）；其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格

并考虑合理费用后确定重置成本。

（2）成新率的确定

依据设备经济寿命年限和已使用年限，通过对设备使用状况的现场调查，综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其尚可使用年限，并采用以下计算式确定其成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

7.使用权资产

使用权资产核算内容为被评估单位租赁的办公及仓库场地合同权益。

评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证，通过评估人员通过获取相关租赁合同，了解租金、租赁期限、使用权资产折现率等基本情况，对租赁付款额折现金额及其账面摊销情况进行了复核。经核实，使用权资产入账准确，摊销合理，以核实后的账面值作为评估值

8.其他无形资产

本次评估范围内的无形资产主要为企业申报的账内无形资产如外购软件、账外无形资产如：专利权、计算机软件著作权、作品著作权、域名、商标等。

（1）外购软件

评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。软件类资产以现行市场价格确定评估值；对于已经停止使用、无使用价值的无形资产评估值为零。

（2）账外专利权、计算机软件著作权

由于委估专利权、计算机软件著作权对应的业务具备较为完善的历史经营资料，相关业务收入在财务中单独核算，其与企业经营业务之间的关联较为显著，对其业务的价值贡献水平较高，且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，在现有经营管理模式下，在可见的未来具有持续获利能力，其获利能力以及将来的风险、预期获利年限等因素可以进行预测或量化，即评估对象未来年度的收益与风险可以可靠地估计，故本次采用收益法进行评估，同时考虑到无法准确

划分单项专利及软件著作权对被评估单位现金流的贡献，因此将全部专利及软件著作权打包进行评估。具体是采用收益分成法计算模型。

采用销售收入分成法，根据销售收入与销售收入分成率测算评估对象的收益，即在一定的规模条件下，从应用技术的服务能够为使用单位带来的预测收益入手，计算未来可能取得的收益，再乘以一定的销售收入分成率，确定评估范围内涉及的技术能够为使用单位带来的利益，再选取适当的折现率进行折现，得出评估范围内涉及的技术于评估基准日的市场价值。其基本公式为：

$$P = K \times \sum_{i=1}^n \left\{ \frac{R_i}{(1+r)^i} \times (1 - M_i) \right\}$$

式中：

P：无形资产的评估价值；

R_i：基准日后无形资产使用服务第 i 年预期销售收入；

K：整体专利、软件著作权类无形资产组合的销售收入分成率；

n：收益期；

i：折现期；

r：折现率；

M_i：更新替代率。

（3）商标

目前被评估单位的商标仅在内部的 OA 系统、财务系统上使用，作为内部系统的标识，未直接参与市场交易、品牌推广或客户引流等市场化活动，无法产生收益，故采用成本法进行评估。重置成本法，即对注册商标达到评估基准日状态所需要的投入成本，按照评估基准日的取价标准，将重建被评估注册商标所需支付的成本(通常为该注册商标的设计费、申请手续费及推广费等)进行货币化计量。按照评估基准日的取价标准，重新计算其投入的成本价值确定评估值。

根据《中华人民共和国商标法》，注册商标的有效期为十年，注册商标有效期满，需要继续使用的，商标注册人应按照规定办理续展手续，未规定续展次数。境外商标根据注册当地法律和规定，在注册

商标有效期满时可按照规定办理续展手续即可继续使用。即在一般情况下注册商标通过续展即可保持长期使用，因此本次不考虑贬值因素，以各单项商标重置成本的加总金额作为评估对象的评估值。

商标重置成本=申请注册费+设计费+注册代理费+续展注册费用+续展注册代理费

（4）美术作品著作权

对于美术作品著作权，采用成本法评估。美术作品著作权的重置成本包括设计费、取得作品著作权需支付的注册费等。本次评估涉及的美术作品著作权处于有效状态，可以调查取得重置成本所需费用的收费标准，套用收费标准计算得到一般情况下申请美术作品著作权所需要花费的成本金额。

美术作品著作权重置成本=申请注册费+设计费

（5）域名

对于域名，本次采用市场法评估。评估人员将待估域名与在较近时期内交易的类似域名交易实例进行对照比较，依据后者已知的交易价格，将委估域名相对于交易实例作域名长度、域名后缀、交易期日、到期时间因素修正，得出待估域名评估价值的方法。其基本公式为：

待估域名价格=比较案例域名价格×域名长度修正系数×域名后缀修正系数×交易期日修正系数×到期时间因素修正系数。

9.递延所得税资产

递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产，本次评估以经核实后账面值作为评估值。

10.其他非流动资产

评估人员调查了解了其他非流动资产发生的原因，查阅了其他非流动资产的相关合同及记账凭证，核实了评估基准日其他非流动资产的金额。其他非流动资产以核实后的账面值作为评估值。

11. 负债

本次评估范围内的负债分为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债包括租赁负债等。对各类负债，根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（四）采用收益法评估介绍

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。

广州地铁工程咨询有限公司及其全资子公司统一管理、业务上存在一定的协同效应，采用合并口径收益法进行评估更能准确的反映其经营状况。故本次收益法评估，选用合并口径的企业自由现金流折现法。

计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

R_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

R_{n+1} ：详细预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率；

n：详细预测期；

i：详细预测期第*i*年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-
营运资金增加额

预期收益实现时点按年度预期收益报表时点确定，设定在每年的公历年中。

（2）详细预测期

企业经营达到相对稳定前的时间区间是确定详细预测期的主要因素。根据被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，以及管理层对未来业务发展和市场前景预测，合理确定详细预测期。详细预测期取自评估基准日起 5 个完整收益年度，即 2025 年至 2029 年。

（3）折现率

由于收益法采用企业自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统一的原则，折现率 r 选取加权平均资本成本模型（WACC）计算确定。计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E: 权益的市场价值;
D: 付息债务的市场价值;
t: 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta_L + r_c$$

其中: r_f : 无风险收益率;
MRP: 市场风险溢价;
 β_L : 权益资本市场风险系数;
 r_c : 企业特定风险调整系数。

(4) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括货币资金, 本次评估采用成本法进行评估。

(5) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、非经营性负债包括部分递延所得税资产、部分其他非流动资产、账外商标权、部分其他应付款、其他流动负债, 本次评估采用成本法进行评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2025 年 1 月至 2025 年 5 月对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程 and 情况如下:

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 以及各方的权利、义务等达成一致, 并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后,项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划,拟定了具体的评估工作方案,组建评估团队。同时,根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序

后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

1.交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2.公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

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

(二) 关于评估对象的假设

1.除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2.除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的各种应付款项均已付清。

3.评估人员已对评估对象所涉及设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

4.评估人员已就评估对象所涉及的无形资产从其实质、具体内容的技术先进性、经济适用性、市场接受程度等方面开展尽职调查，并与有关专业人员进行访谈，但未就相关资产组织专项论证。无形资产价值认识过程必然受到资料收集过程、访谈对象和内容差异，以及从

中获取的信息等影响，对评估人员形成的专业判断带有一定的主观性。本次评估是在假设评估人员掌握评估对象所涉及的无形资产的相关信息是符合其实际情况并满足其购建、开发、利用、经营和收益等一般情况的基础上进行的。

5.假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

6.假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

(三) 关于企业经营和预测假设

1.假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设所处的社会经济环境以及所执行的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守有关的法律法规。

4.假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营方向、经营方式、经营范围和管理水平，以及在当前所处行业可预知的状况及市场竞争环境下持续经营。

5.假设被评估单位将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆水平等基本保持不变。

6.假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力强当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

7.假设被评估单位在持续经营期内的任一时点下，其资产的表现形式是不同的。

8.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

9.被评估单位目前已获取高新技术企业认证,享受有企业所得税优惠。本次评估假设企业以后高新技术企业证书到期时会向相关部门提出复审申请,且相关申请会得到认可,仍可获得高新技术企业认证,及国家对高新技术企业的税务优惠政策将会沿续,在未来预测年度企业将仍会享受企业所得税税率减至 15%的税收优惠政策。

10.假设小微企业税收优惠政策到期后可以延续。

11.假设被评估单位对于存在共有人的专利使用不受限制,且收益分配遵从“谁使用谁获益”的原则。

12.假设被评估单位未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致。

13.假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

(四) 其他假设

1.依据《中华人民共和国资产评估法》,“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”,假设委托人已依法行事。

2.假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致,未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。

3.评估单位目前经营场所均为租赁取得,本次评估假设租赁合同到期后,被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用,或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

4.假设标的企业未来企业经营规划,包括不限于产能或产量扩大计划及相配套的营销计划、资本性支出计划、人力资源规划、技术研发计划、资金管理计划等能够顺利执行。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

广州地铁工程咨询有限公司评估基准日母公司全部权益账面价值为 10,637.33 万元，评估值为 51,110.00 万元，增值额为 40,472.67 万元，增值率为 380.48%。

(二) 资产基础法评估结果

广州地铁工程咨询有限公司评估基准日母公司口径总资产账面价值为 37,372.12 万元，评估价值为 45,311.01 万元，增值额为 7,938.89 万元，增值率为 21.24%；总负债账面价值为 26,734.78 万元，评估价值为 26,734.78 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 10,637.33 万元，评估价值为 18,576.22 万元，增值额为 7,938.89 万元，增值率为 74.63%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	34,763.98	34,763.98	0.00	0.00
二、非流动资产	2,608.14	10,547.03	7,938.89	304.39
其中：长期股权投资	800.00	1,102.58	302.58	37.82
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	360.32	396.31	35.99	9.99
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	50.25	7,650.57	7,600.32	15,124.83
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	1,397.57	1,397.57	0.00	0.00
资产总计	37,372.12	45,311.01	7,938.89	21.24
三、流动负债	26,559.61	26,559.61	0.00	0.00
四、非流动负债	175.17	175.17	0.00	0.00
负债总计	26,734.78	26,734.78	0.00	0.00
净资产	10,637.33	18,576.22	7,938.89	74.63

(三) 评估结论的分析及最终评估结论选取

1.评估结论的差异分析

采用收益法评估后的股东全部权益价值为 51,110.00 万元，采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为 18,576.22 万元，两者相差

32,533.78 万元，差异率为 175.14%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

（1）两种评估方法反映的价值内涵不同引起的差异

资产基础法评估是以资产的重置成本为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动，这种成本通常将随着国民经济的变化而变化。收益法评估是以预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。

（2）被评估单位核心竞争优势明显

在工程咨询公司核心业务工程监理行业内，工程咨询公司拥有工程监理专业甲级资质，主要专业板块为市政公用工程。根据住建部建筑市场监管司印发的《2023 年全国建设工程监理统计资料汇编》，以“工程监理收入”进行排名，工程咨询公司在行业内排名第 30 位，市场占有率为 0.22%；在市政公用工程专业下排名第 3 位，市场占有率为 2.63%。工程咨询公司核心竞争力为①拥有丰富的资质及专业经验；②拥有一支高素质的人才队伍，具备支撑企业持续发展的人才优势；③拥有先进完善的质量管理体系，推动企业的高质量发展。

2.评估结论的确定

被评估单位主营业务包括城市轨道交通、公路与市政、房屋建筑、电力工程、水利工程等领域的工程监理、项目管理和涉轨服务与技术咨询等，核心业务是工程监理业务，属于工程监理行业，其价值不仅体现在评估基准日存量有形资产及账务已记录的无形资产上，更多体现于被评估单位所具备的，包括技术经验、市场地位、客户资源、团队优势等方面的整体无形资产上。在行业政策及市场形势支持被评估单位持续获得经营收益的趋势下，收益法评估从整体资产预期收益出发，结果能够较全面地反映其依托并利用上述资源所形成的整体组合价值，而资产基础法仅从资产构建成本上反映单项资产的简单组合价值。相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。故我们选用收益法评估结果作为评估结论，即：

即广州地铁工程咨询有限公司的股东全部权益价值 51,110.00 万元(大写金额为伍亿壹仟壹佰壹拾万元)。

3.评估结论与账面价值的差异原因

广州地铁工程咨询有限公司评估基准日母公司全部权益账面价值为 10,637.33 万元,评估结论为 51,110.00 万元,增值额为 40,472.67 万元,增值率为 380.48%。

评估基准日账面价值仅体现了工程咨询公司货币资金、往来款项、固定资产以及账面记录的无形资产,而收益法评估结论综合考虑了被评估单位所具备的,包括技术经验、市场地位、客户资源、团队优势等方面的整体无形资产,故导致评估结论较账面价值增值较大。

4.有关评估结论的说明

(1) 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(2) 评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料,缺乏对资产流动性的分析依据,故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象的影响。

(3) 资产评估机构及其资产评估专业人员的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值提供专业意见,资产评估机构及其资产评估专业人员未对评估目的对应的经济行为做出任何判断。

(4) 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料,因此,评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提,相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查,收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理,并作为编制评估报告的依据,但不排除未知事项可能造成评估结论变动。资产评估机构及其资产评估专业人员亦无法承担评估对象所涉及

资产与产权有关的任何法律责任。

(5) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

①当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

②当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

③对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(四)评估结论有效期

资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)重要的利用专家工作及相关报告情况

本次纳入评估范围的资产及负债已经广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准的无保留意见审计报告（报告号：司农审字[2025]25001210015 号），审计时点、范围与本次评估基准日、评估范围一致，本次评估是基于审计后的财务数据开展的，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位资产存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑被评估单位资产任何可能存在的产权

瑕疵事项对评估结论的影响。

(四)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本项目评估程序未有受到限制情况。

(五)委托人未提供的其他关键资料情况

本次不存在因委托人未提供的其他关键资料而对评估结果产生重大影响的情况。

(六)未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至 2024 年 12 月 31 日，工程咨询公司及其下属公司所涉 50 万元以上的未决诉讼、仲裁情况具体如下：

序号	原告	被告	案涉金额	基本情况	主要判决/调解结果	最近进展
1	工程咨询公司	佛山市南国商贸实业有限公司	2,848,860.00 元	被告拖欠原告关于《南国大酒店扩建工程地铁保护监控及地铁保护技术咨询服务合同》的服务费用，故原告向被告提起诉讼	被告佛山市南国商贸实业有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内，向原告广州轨道交通建设监理有限公司支付地铁保护监控及地铁保护技术咨询服务费 2,848,860 元及利息。	判决已生效，工程咨询公司已申请强制执行，后佛山市南国商贸实业有限公司进入破产程序，工程咨询公司进行了债权申报。 2024 年 12 月 9 日，因佛山市南国商贸实业有限公司破产财产暂不具备处置条件，暂无财产可供分配，法院裁定终结破产清算程序，待破产财产满足处置条件后通过另行破产分配程序处理。

上述案件涉及的金额未确认收入以及未开具发票，因此账面应收账款未包含上述金额，由于佛山市南国商贸实业有限公司破产财产暂不具备处置条件，暂无财产可供分配，本次评估未考虑上述事件对评估结论的影响。

(七)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

工程咨询公司租赁关联方广州地铁资源经营发展有限公司位于广州市越秀区环市西路 204 号 1 号楼约 5300 平方米物业作为办公场

所，双方协商将办公楼的装修费用以租金的形式支付，目前装修工程尚未完成，双方亦未签订租赁合同。经工程咨询公司与出租方沟通了解，考虑装修费用后的含税月租金预计约 85 元/平方米，物业费 16 元/平方米，租赁期限五年，首年免租期三个月，本次评估结论按上述单价进行考虑，如后期实际签订的租赁价格、面积发生重大变化，应重新调整评估结论。

(八)其他需要说明的事项

1.根据《广州市中心城区地下综合管廊(沿轨道交通十一号线)工程 PPP 项目投资协议》、《广州市中心城区地下综合管廊(沿轨道交通十一号线)工程 PPP 项目合资协议》、广州市住房和城乡建设委员会《关于加强广州市中心城区地下综合管廊(沿轨道交通十一号线)项目建设管理的函》（穗建公共函〔2016〕3226 号），广州市人民政府授权工程咨询公司作为政府资本代表方，代广州市人民政府持有广州环城地下管廊建设投资有限公司 34%股权，34%股权的实缴资本由财政统筹安排，且工程咨询公司不享有相关的权利以及义务，故本次评估范围不包含广州环城地下管廊建设投资有限公司。

2.工程咨询公司于 2013 年 10 月 21 日首次获得高新技术企业证书，截止至 2022 年 12 月 22 日期间一直能成功续期。鉴于企业期间历次复审都能通过，研发投入也将会维持历史的趋势，本次评估假设企业以后高新技术企业证书到期时会向相关部门提出复审申请，且相关申请会得到认可，仍可获得高新技术企业认证，及国家对高新技术企业的税收优惠政策将会沿续，企业将仍会享受企业所得税税率减至 15%的税收优惠政策。

3.截止至评估基准日，被评估单位纳入评估范围的部分无形资产（专利）存在他项共有人情况。本次评估在采用收益法估算专利价值时，基于“谁使用谁获益”的假设开展评估，仅考虑了被评估单位自身使用无形资产所带来的超额收益价值，未考虑共有人使用该无形资产时带来的其他收益价值，亦未能预计共有人使用该无形资产时可能会对被评估单位带来的负面影响或风险。

4.评估人员通过收集相关资料、与管理层访谈等程序,对被评估单位提供的未来年度收益预测进行了必要的分析、判断和调整。如未来政策导向、市场格局、战略执行等情况发生重大变化,致使实际业绩不及预期,由此或将对评估结论产生重大不利影响,提醒报告使用人注意。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为:委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是为评估对

象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 5 月 29 日。

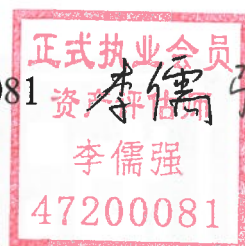


(此页无正文)

资产评估师：余来长 44210046



资产评估师：李儒强 47200081



广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

二〇二五年五月二十九日

